



GUTACHTEN

Aktenzahl: 13 E 1655/25p

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 9 mit 41/672 Anteilen verbunden mit WE an W4/5

der EZ 3042, GB 01405 Ottakring

Adresse: 1160 Wien, Lienfeldergasse 3

Stichtag: 09. Februar 2026





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, als Tag der erfolgreichen Befundaufnahme	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	6
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Allgemeine Topographie	13
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde	15
2.3.3. Anschlüsse	16
2.3.4. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	21
2.6. Objektbestand W 4/5	21
2.6.1. Raumprogramm	22
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	24
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	28
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	28
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	29
2.10. Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft	29
3. Gutachten	30
3.1. Bewertungsgrundsätze	30
3.2. Restnutzungsdauer	31
3.2.1. Technische Lebensdauer	31
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	32
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	32
3.3. Bewertung	34
3.3.1. Ertragswertverfahren	34





3.3.2. Bodenwert	35
3.3.3. Verkehrswertermittlung W 4/5	42
4. Zusammenfassung	43
4.1. B-LNr. 9	43
5. Anmerkung	44
5.1. Umsatzsteuer	44
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	45
6. Fotodokumentation.....	46
7. Anlagen	47



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7:	medizinische Versorgung	11
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	13
Abb. 10:	Luftbild	13
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 14:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	16
Abb. 15:	Historischer Datumsvermerk	18
Abb. 16:	Historische Ansicht und Schnitt	18
Abb. 17:	Kriegsschäden, um 1946	19
Abb. 18:	Wohnungsgrundriss Top W 4/5	22
Abb. 19:	historischer Grundriss Hochparterre	23
Abb. 20:	Lage der Vergleichsobjekte	35

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernals, Gerichtsabteilung 13, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Frau Rat Mag. Katharina Janik, Richterin mit Beschluss vom 11. August 2025 eingelangt am 13. August 2025

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

WEG Lienfeldergasse 3 vd:
ImmobilienWeichinger GmbH
Liebknechtgasse 8/III/203
1160 Wien

vertreten durch

Pajek Rechtsanwalts GmbH
Plankengasse 7/2/27
1010 Wien

Verpflichtete Partei

Dragica Graff
Wolfganggasse 26
1120 Wien

wegen: EUR 3.353,30 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 13 E 1655/25p

1.3. Auftrag/ Zweck

Der Sachverständige möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 41/672 Anteilen, B-LNr. 9 verbunden mit Wohnungseigentum an W 4/5 der EZ 3042, GB 01405 Ottakring in 1160 Wien, Lienfeldergasse 3 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, als Tag der erfolgreichen Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 02. Oktober 2025, 08:00 Uhr erfolglos und erfolgreich am 09. Februar 2026, 11:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen (02. Oktober 2025) sowie
 - siehe Anwesenheitsprotokoll des Gerichtsvollziehers (09. Februar 2026)
 - Frau Ida Nebosis, Büro SV,
 - dem gefertigten Sachverständigen

- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 16. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Nutzwertfestsetzung
- Energieausweis
- Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum
- Vorausschau 2026
- WE-Vertrag
- Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 3042

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6337/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1671/10 Gärten(10) 136
1671/15 GST-Fläche 303
Bauf.(10) 245
Bauf.(20) 58 Lienfeldergasse 3
GESAMTFLÄCHE 439

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 2039/1997 Abtretung der Hauptmietzinse
4 a 803/1998 Abtretung der Hauptmietzinse
5 a 4699/2005 Verwalter der Liegenschaft Immobilien Weichinger Ges.m.b.H.,
1160 Wien, Liebknechtgasse 8/11/203

***** B *****
9 ANTEIL: 41/672
Dragica Milivojevic
GEB: 1975-09-03 ADR: Große Mohreng. 36/5 1020
c 2036/1993 Wohnungseigentum an W 4/5
h 3677/2006 Kaufvertrag 2005-07-26 Eigentumsrecht
k 6337/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-18 zugunsten
Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

***** C *****
5 a 2036/1993 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
40 auf Anteil B-LNR 9
b 1676/2013 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 909/2013) IM
RANG 22737/2012 Pfandurkunde 2012-08-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 388.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f) IDENT MIT C-LNR 39
d 1676/2013 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 909/2013)
Simultanhaftung mit
EZ 2131 KG 01305 Meidling (BG Meidling)
EZ 2345 KG 01101 Favoriten (BG Favoriten)
41 auf Anteil B-LNR 9
a 310/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 58/14a)



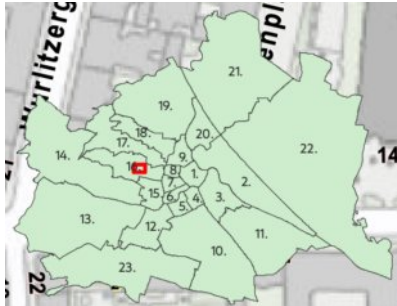
- 51 auf Anteil B-LNR 9
a 3823/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 660/22a)
- 56 auf Anteil B-LNR 9
a 2417/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 377/25p)
- 57 auf Anteil B-LNR 9
a 3388/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 3.353,30 samt je 4 % Z aus
EUR 40,07 seit 2025-01-02, aus EUR 2.745,54 seit
2025-01-21, aus EUR 189,23 seit 2025-02-02, aus EUR 189,23
seit 2025-03-02, aus EUR 189,23 seit 2025-04-02, Kosten EUR
695,21 samt 4 % Z seit 2025-05-12, Antragskosten EUR 380,18
für Wohnungseigentümergeinschaft Lienfeldergasse 3 vd.
Immobilien Weichinger GmbH (13 E 1655/25p)
- 59 auf Anteil B-LNR 9
a 6093/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.763,--, Kosten EUR
1.528,72, Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR
401,45, Antragskosten EUR 428,64 für Hanna Matsevko und
Ivan Rohulia (13 E 3240/25a beigetreten zu 13 E 1655/25p)

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden, mit Ausnahme eines Bestandverhältnisses, nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk „Ottakring“ per Adresse Lienfeldergasse 3. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Lienfelderergasse – Thaliastraße – Paltaufgasse – Ottakringer Straße.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Lienfeldergasse verläuft von der Hernalser Hauptstraße im Nordosten bis zur Thaliastraße im Südwesten. Sie wird vorwiegend entgegen den Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie nach der alten Weingartenried Lyenfeld.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs wird die Lienfeldergasse wie folgt beschrieben:

LIENFELDERGASSE. Im 4. V. 19. JH. angelegt, ab Sautergasse zum XVII. Bezirk gehörend.- Restbestände 3-4 geschossiger Zinshausverbauung, in früh – bzw. strenghistorischen Übergangsformen um 1870/80.

Der 16. Wiener Gemeindebezirk „Ottakring“ erstreckt sich über ca. 8,7 km² und hat etwa 102.770 Einwohner; er liegt im Westen Wiens, außerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Östlich, innerhalb des „Gürtels“, grenzen die Bezirk 8., Josefstadt und 7., Neubau an, im Süden der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus, im Süd-Westen der 14., Penzing und im Norden der 17., Hernald. Der westlichste Teil des Bezirkes hat bereits einen großen Anteil an den Ausläufern des Wienerwaldes (Wilhelminenberg, Predigtstuhl, Schottenwald, etc.). Am Fuße des Wilhelminenberges liegen das Wilhelminenspital, das Ottakringer Bad und die Kuffner Sternwarte. Am Wilhelminenberg befindet sich das Schloss Wilhelminenberg (heute ein Hotel) und das von Dr. Konrad Lorenz gegründete Forschungsinstitut für Wildtierkunde und Ökologie, das zur Veterinärmedizinischen Fakultät der Universität Wien gehört.

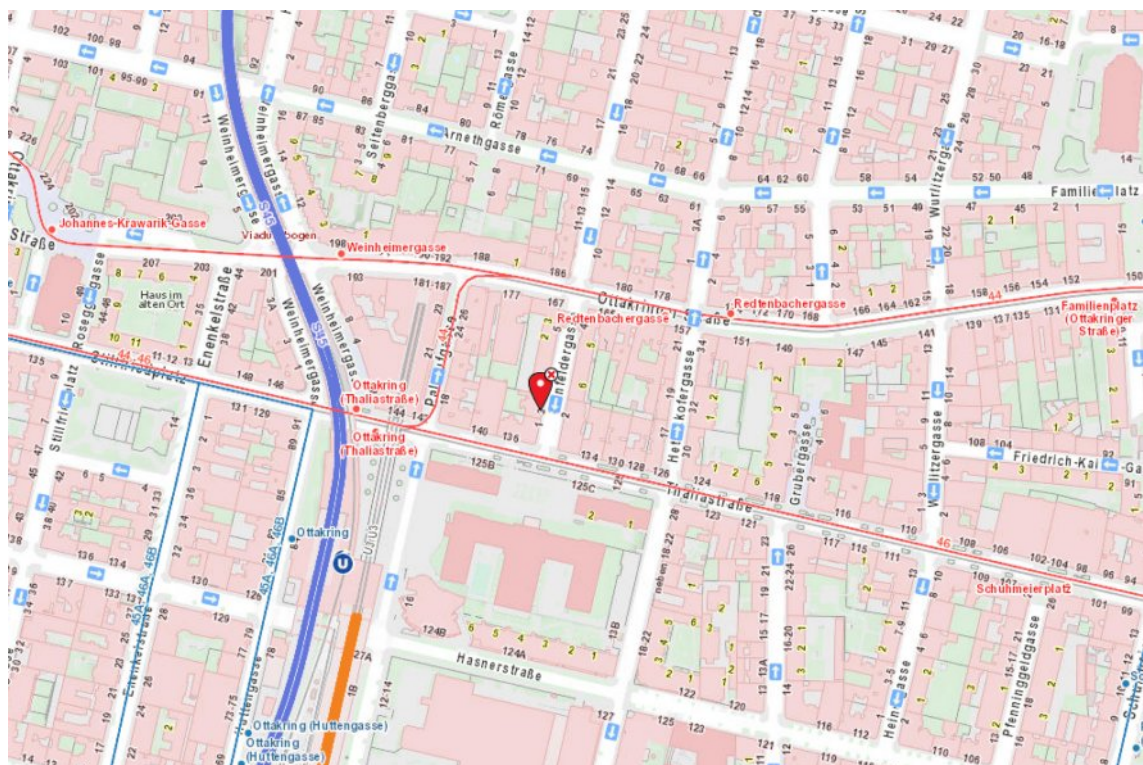
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich der Bahnhof Ottakring mit Haltestellen der Straßenbahnlinien 44 und 46, der Autobuslinie 45A, 46A und 46B, der U-Bahnlinie 3 sowie der Schnellbahnlinie 45.



Die Straßenbahnlinie **44** fährt von 1., Schottentor/U2 durch den 8. Bezirk (Universitätsstraße, Alser Straße), den 16. Bezirk (Ottakringer Straße, Wilhelminenstraße, Sandleitengasse) und endet im 17., Dornbach. Die Autobuslinie **45A** fährt von 16., Ottakring / U3 Station über die Maroltingergasse und den Ottakringer Friedhof bis zur Endstelle 16., Liebhartstal. Die Schnellbahnlinie **S 45** (vormals Vorortlinie) hat einen Streckenverlauf von 2., Handelskai über Heiligenstadt, Oberdöbling, Krottenbachstraße, Gersthof, Hernals, Ottakring, Breitensee, Penzing; Endstation ist in 14., Hütteldorf. Die Straßenbahnlinie **46** fährt vom 1., Dr. Karl-Renner-Ring/Bellariastraße (Station U3) durch die Lerchenfelder Straße und die Thaliastraße bis 16., Joachimsthalerplatz/Maroltingergasse. Die Autobuslinie **46 A / 46 B** fährt einen Rundkurs im 16. Bezirk, ausgehend von der Station „Ottakring“ der U-Bahnlinie U3 und der Schnellbahnlinie S45. Die Strecke verläuft über die Thaliastraße (Ottakringer Friedhof, Wilhelminenspital), die Johann-Staud-Gasse (Ottakringer Bad; Erholungsgebiet Steinhof), die Savoyenstraße (Schottenwald, Wilhelminenberg, Schloss Wilhelminenberg), die Wilhelminenstraße und die Sandleitengasse.

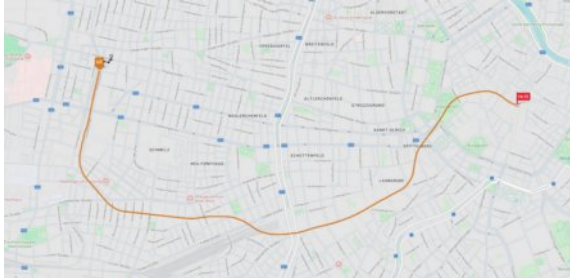
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsverbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



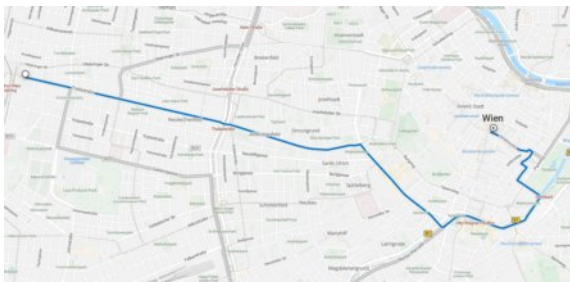
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Lienfeldergasse wird im gegenständlichen Bereich entgegen den Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 16. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Die nächstgelegenen Parkhäuser befinden sich in der Weinheimergasse 4.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr

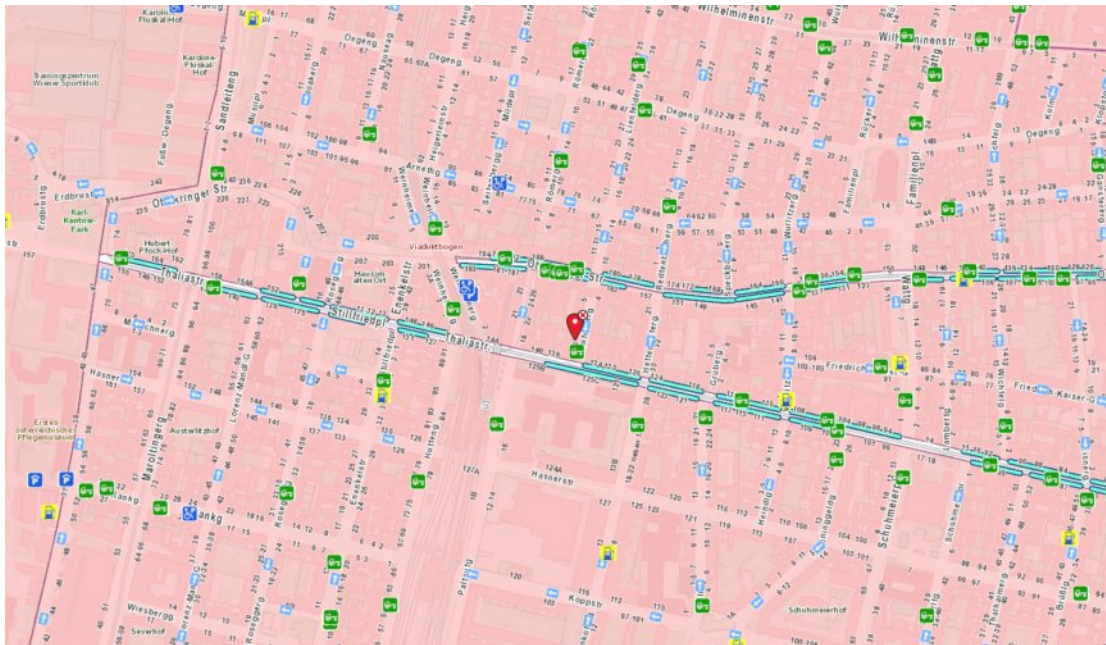


Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 6,6 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at



Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



<input type="checkbox"/> Kurzparkzone (KPZ) ▼	<input type="checkbox"/> AnrainerInnenparkplatz
<input type="checkbox"/> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	<input type="checkbox"/> Behindertenparkplatz
<input type="checkbox"/> Kurzparkstreifen/Kurzparkzone	<input type="checkbox"/> Parkgarage
<input type="checkbox"/> Einbahn	<input type="checkbox"/> Park & Ride
<input type="checkbox"/> Ladezone	<input type="checkbox"/> Elektroladestelle

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die nahegelegene Thaliastraße führt zur Possingergasse; diese gegen Süden befahren mündet beim Schloß Schönbrunn in die Hadikgasse, die wiederum die direkte Anbindung an die A23 Westautobahn/Auffahrt „Auhof“ darstellt. Ab dem Schloß Schönbrunn gelangt man aber auch über die Schönbrunner Schloßstraße zur Grünbergstraße, die in ihrer Verlängerung zur Auffahrt „Altmansdorf“ der A23 Südosttangente führt. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen ist somit gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	6,6 km
Westbahnhof	k.A.	13 Min.	3,7 km
Hauptbahnhof	k.A.	29 Min.	8,7 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	22 Min.	6,3 km
Flughafen	k.A.	46 Min.	24,0 km

2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Thaliastraße und der Ottakringer Straße sowie den umliegenden Straßenzügen.
- Freizeit:** Das Gebiet Wilhelminenberg / Steinhof / Baumgartner Wald wird mit den Autobuslinien 46A/46B erreicht. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Ottakringer Straße 176 zu finden. Die Klinik Ottakring in der Montleartstraße 37 liegt rund 1 km entfernt.



Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung

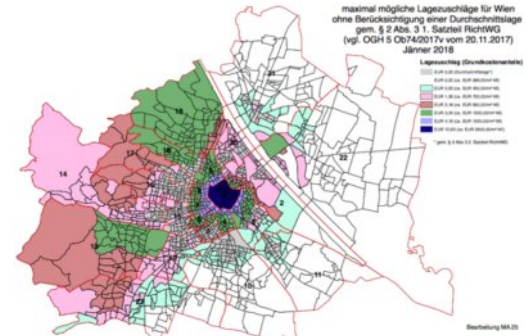
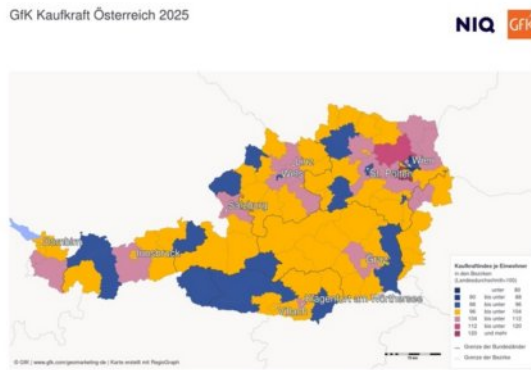


Quelle: www.wien.gv.at



2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien





2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig gegen Südosten ausgerichtet. Das Niveau fällt nach Nordosten ab und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 439 m² ausgewiesen.

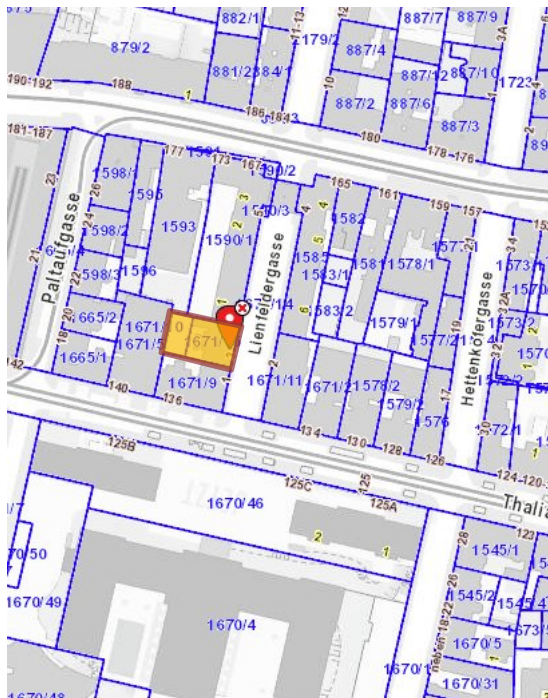
```

***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1671/10  G  Gärten(10)           136
1671/15  G  GST-Fläche             303
          G  Bauf.(10)          245
          G  Bauf.(20)          58   Lienfeldergasse 3
GESAMTFLÄCHE                               439

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

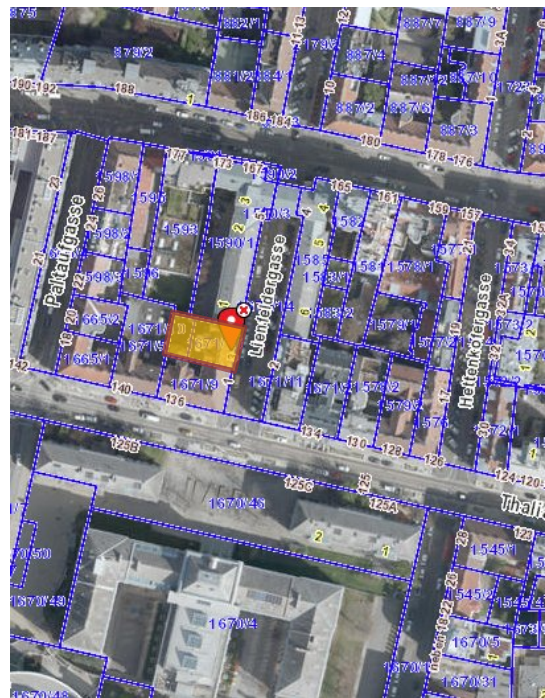
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

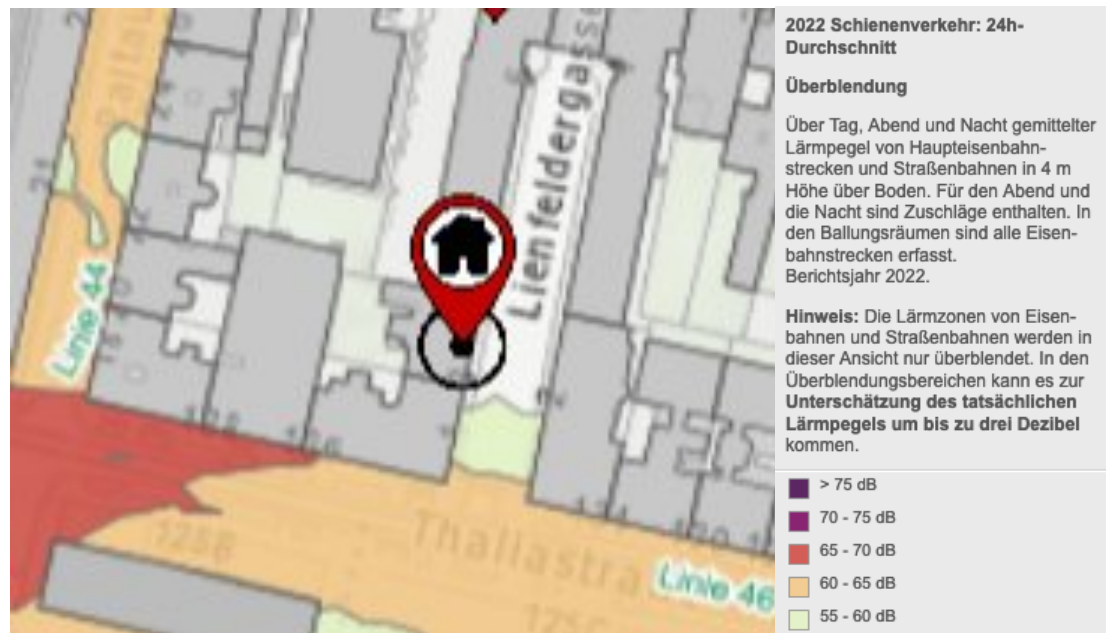


Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

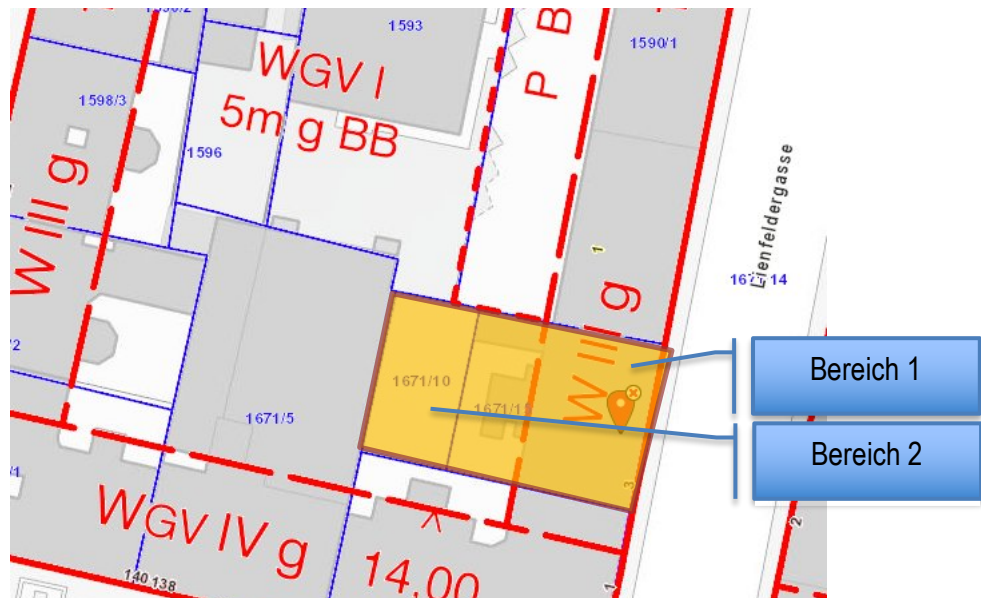


Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm gem. Lärmkarte 2022 (55-65 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- Bauland – Wohngebiet, Geschäftsviertel
- Bauklasse I
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 5 m beschränkt
- Besondere Bebauungsbestimmungen: „ Auf den mit BB3 bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.“

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.4. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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



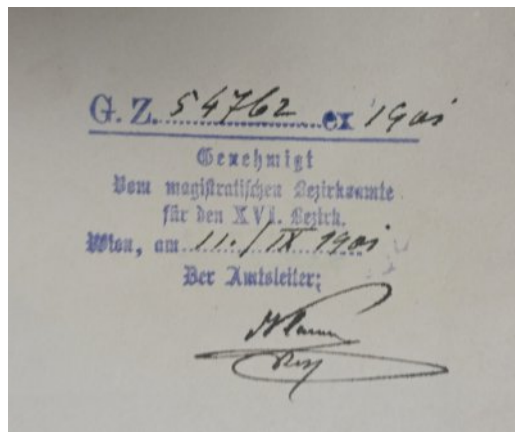
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

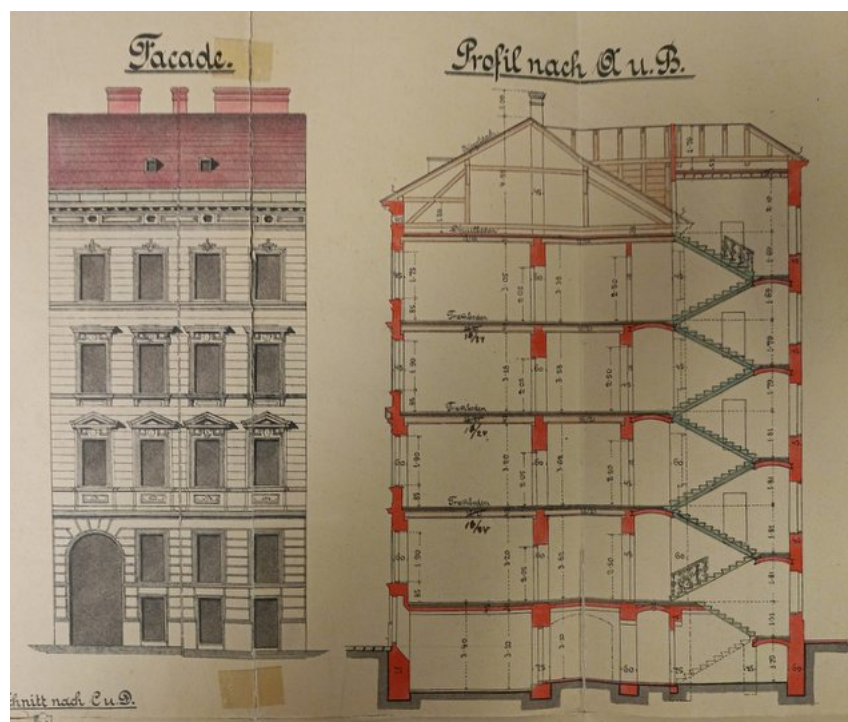
Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Hochparterre eines viergeschossigen, Gebäudes mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, des Bautyps „Miethaus der Gründerzeit – Straßentrakter“, das laut Bauakt um 1901 errichtet wurde.

Abb. 15: Historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Einreichplan)

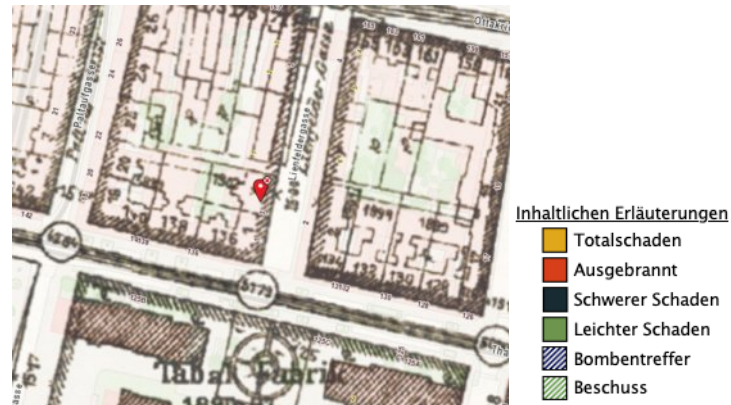
Abb. 16: Historische Ansicht und Schnitt



Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichpläne)



Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien keinen Kriegsschaden.

Die diesbezügliche Auskunft durch das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus lautet: „bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Wohnung keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden. Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.“

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Lienfeldergasse über eine einflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie dem Hofbereich werden augenscheinlich instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30. Juni 2025 verzeichnet.



Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Souterrain Hochparterre 1. – 3. Stock nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/verzierte Fassade, guter Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte
Stiegenhausform:	U- Treppe mit Halbpodest
Stiegenhaus:	Steinplatten
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	vorhanden

Auf der Liegenschaft gibt es lt. Nutzwertfestsetzung vom 01. Februar 1993 14 selbstständigen Räumlichkeiten, diese gliedern sich in

- 11 Wohnungen
- 1 Werkstätte
- 1 Abstellraum
- 1 Gartenhaus

Laut Aussage der derzeitigen Hausverwaltung (Immobilien Weichinger Ges.m.b.H.) darf der im Wohnungseigentum befindliche Abstellraum, bis auf Widerruf, von den Eigentümern als Fahrradabstellraum genutzt werden.



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben oder Bauaufträge.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Fertigstellungsanzeige – u.a. Balkonzubau Top W 4/5
- Bescheid – Baubewilligung, Bauliche Herstellungen, Bauliche Änderungen, u.a. Balkonzubau Top W4/5 vom 25. Februar 2015
- Bescheid – Baubewilligung, Personenaufzug, vom 31. Dezember 2001

2.6. Objektbestand W 4/5

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4/5 ist im Hochparterre der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine WC, eine Küche, ein Durchgangszimmer, ein Bad, ein Zimmer und einen Balkon. Sie ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Kunststofffenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich.

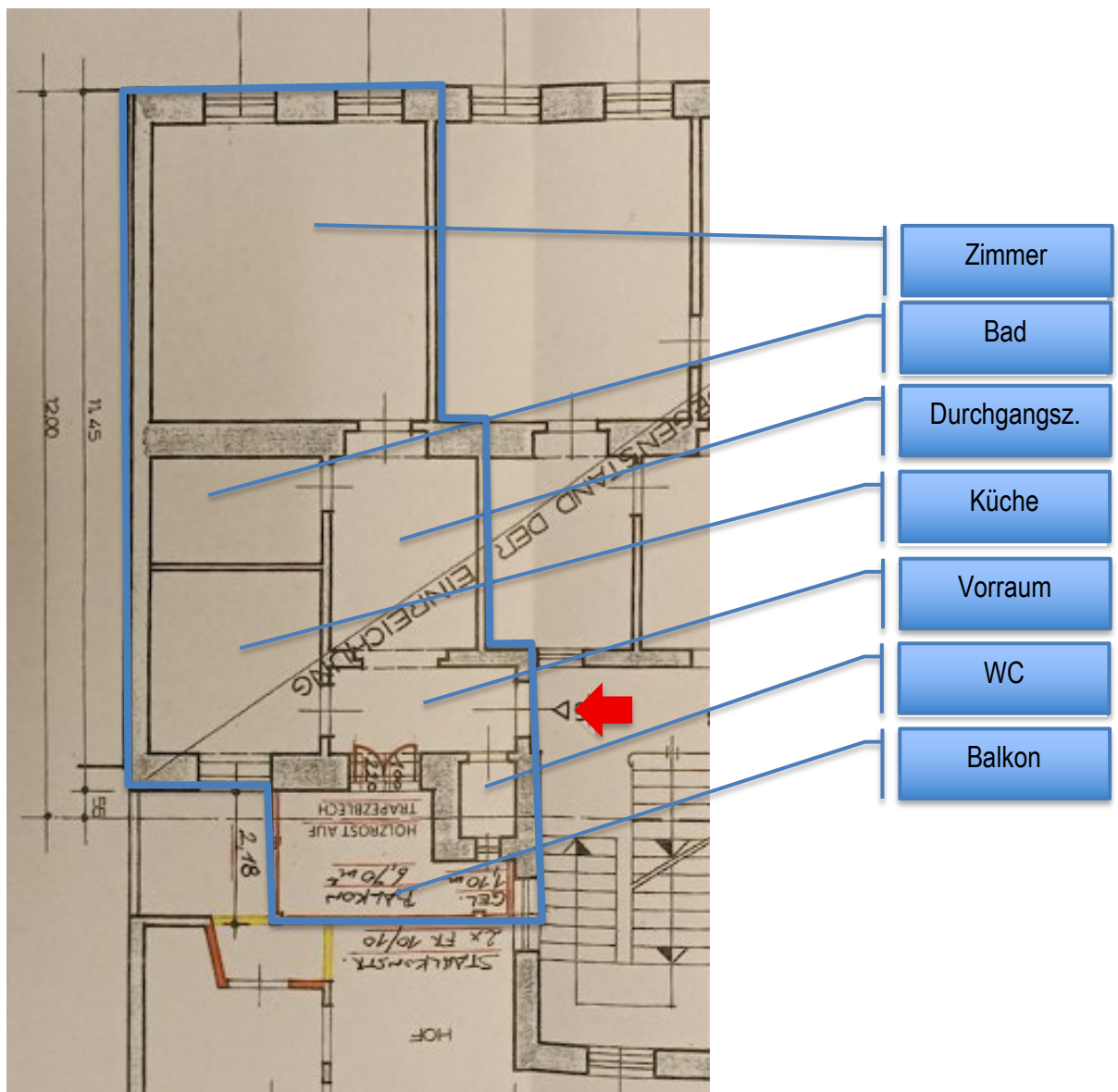
Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und laut Aussage der derzeitigen Mieterin, Fußbodenheizung in allen Räumen, wobei diese im WC defekt ist.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	4.	Durchgangszimmer
2.	WC	5.	Bad
3.	Küche	6.	Zimmer

Abb. 18: Wohnungsgrundriss Top W 4/5

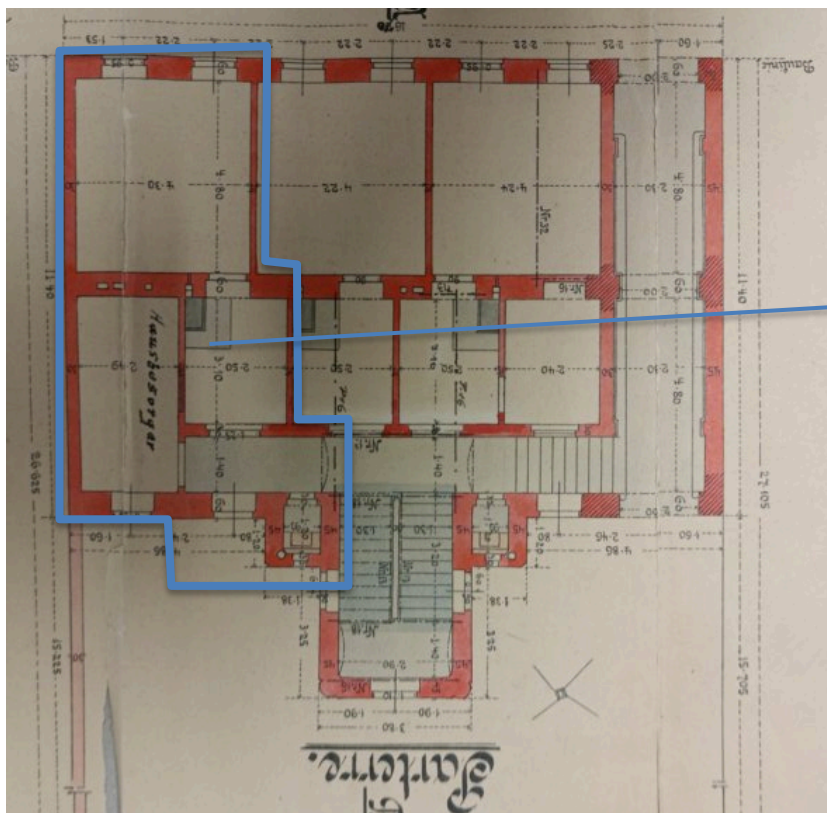


Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, vom 10. November 2014)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Dem Bauakt der zuständigen Baubehörde ist weder die Raumänderung noch die Zusammenlegung der Wohnung 4 und 5, noch die Einbeziehung des Gangbereichs des Stiegenhauses zu entnehmen. Vermutlich erfolgten diese Baumaßnahmen vor 1993, da im Nutzwertgutachten (TZ 2036/1993) desselben Jahres das bewertungsgegenständliche Objekt bereits mit der Bezeichnung „W 4/5“ und insgesamt 46,87 m² Nutzfläche angeführt ist.

Abb. 19: historischer Grundriss Hochparterre



Nunmehrige
Top W 4/5

Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichpläne)



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitige Kunststoffisoliertglasbalkontüre		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbbare Räume:	WC, Durchgangszimmer, Küche, Balkon		
Zustand:	durchschnittlich bis gut		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 kleines hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung – laut Mieteraussage defekt		
Ausstattung:	Hänge-WC		
Zustand:	durchschnittlich bis gut		



Raum:	Küche		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Küche mit Herd, Abwasch, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kühlschrank		
Zustand:	durchschnittlich bis gut		

Raum:	Durchgangszimmer		
Türe:	offener Durchgang von/zum Vorraum; einflügelige, profilierte Holztüren von/ zu Zimmer und Bad		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
begehbare Räume:	Vorraum, Bad, Zimmer		
Zustand:	durchschnittlich bis gut		



Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Waschbecken, Dusche, Therme, statische Lüftung, Waschmaschinenanschluss		
Zustand:	durchschnittlich bis gut		

Raum:	Zimmer		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Zustand:	durchschnittlich bis gut		



2.6.2.1. Nutzfläche

Gemäß der Entscheidung der MA 50 vom 01. Februar 1993 wurden der Nutzwert des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 wie folgt ermittelt:

Erdgeschoß/Top 4/5					
Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A8	0.875	46.87	41.01
		GNW :			41

Gemäß dem Sachbeschluss in der Rechtssache 4 MSch 1/24 f vom 25. Mai 2025 beträgt die Nutzfläche der Wohnung 43,37 m².

Es wird von der im Sachbeschluss mit 43,37 m² festgesetzten Fläche ausgegangen.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	1160 Wien, Lienfeldergasse 3, Tür 4-5 bestehend aus: 2 Zimmer, Bad, Küche, Terrasse, Kellerabteil ca. 58,8 m ²
Mietvertragsbeginn	16. August 2022
Vereinb. Hauptmietzins	EUR 670,00 (pauschal vermutlich inkl. USt)
Mietdauer	3 Jahre
Indexierung	gem. §§ 5 und 6 RichtWG
Kautions	keine Angaben im Mietvertrag



In Zusammenhang mit dem zuvor genannten Mietverhältnis erging am 25. Mai 2025 der den Anlagen beigefügte Sachbeschluss in der Rechtssache 4 MSch 1/24 f in dem die Pauschalmiete wie folgt festgesetzt wurde:

Der gesetzlich zulässige Pauschalmietzins setzt sich somit zusammen aus dem Hauptmietzins unter Berücksichtigung des 25%igen Befristungsabschlages von Euro	222,81,
der Möbelmiete von	Euro 17,63,
den Betriebskosten von	<u>Euro 89,56,</u>
ergibt netto	Euro 330,-,
zuzüglich 10% Umsatzsteuer	<u>Euro 33,-</u>
brutto Pauschalmietzins	Euro 363,-.

Quelle: Rechtsvertretung der Mieterin

Laut Aussage der anwesenden Mieterin beträgt die Vorschreibung zum Zeitpunkt der Befundaufnahme € 400,00.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die im Mietvertrag vereinbarte Befristung bereits abgelaufen ist und diese, laut Auskunft der Rechtsvertretung der Mieterin, angefochten wird.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Gemäß der derzeitigen Hausverwaltung (Immobilien Weichinger Ges.m.b.H.) wird der verpflichteten Partei derzeit wie folgt vorgeschrieben:

Rep. Reserve	61,50	0%
Betriebskosten	119,25	10%
Netto gesamt	180,75	
10% USt	11,93	

Summe	EUR	192,68
=====		

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Aussage der derzeitigen Hausverwaltung nimmt der als Abstellraum bezeichnete Bereich im Hof nicht an der Reparatur Reserve BK teil. Sonstige Abweichungen wurden nicht bekannt gegeben.



2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Die Rücklage beträgt gemäß Aussage der derzeitigen Hausverwaltung zum 05. Februar 2026 rund € 22.000,--. Gemäß dem den Anlagen beigelegten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24. April 2024 sind diverse Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten geplant. Zum Stand der Durchführung kann keine Aussage getroffen werden. Gemäß der Vorausschau 2026 sind die im Protokoll erwähnten Arbeiten jedoch überwiegend abgeschlossen.

Die in Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten entstehenden Kosten waren nur teilweise durch die Reparaturrücklage gedeckt und die ausständige Summe wurde einerseits durch eine Förderung andererseits durch eine Sondervorschreibung eingehoben. Es wird darauf hingewiesen, dass die auf das bewertungsgegenständliche Objekt entfallende Sondervorschreibung durch die verpflichtete Partei nicht beglichen wurde.

Für 2026 ist lediglich die Erneuerung des Balkonbelags der Top 14 sowie die Erneuerung der Sprechanlage geplant.

Die Vorausschau sowie das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung liegen den Anlagen bei. Die nächste Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ist laut Hausverwaltung für Mai 2026 geplant.

2.10. Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft

Laut Aussage der Hausverwaltung besteht derzeit eine Klage gegenüber den Eigentümern der Top 2/3 und Top 4/5.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt von seiner Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.



Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1975 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 49 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer



3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

Nr	PLZ	Adresse	ON	m2 Nfl.	Kaufpreis	KP /m2 Nfl.	KV-Datum
1	1160	Römergasse	37	958,96 m ²	1.250.000,00 €	1.303,50 €	30.05.18
2	1160	Hettenkofergasse	24	1.125,88 m ²	2.575.000,00 €	2.287,10 €	11.10.19
3	1160	Armethgasse	70	849,00 m ²	1.530.000,00 €	1.802,12 €	15.09.21
4	1160	Seeböckgasse	39-41	1.800,00 m ²	4.670.000,00 €	2.594,44 €	03.02.22
5	1160	Wilhelminenstraße	58	789,64 m ²	€ 1.100.000,00	1.393,04 €	28.06.19
6	1160	Römergasse	35	1.184,40 m ²	€ 2.550.000,00	2.152,99 €	16.09.21

Abb. 20: Lage der Vergleichsobjekte

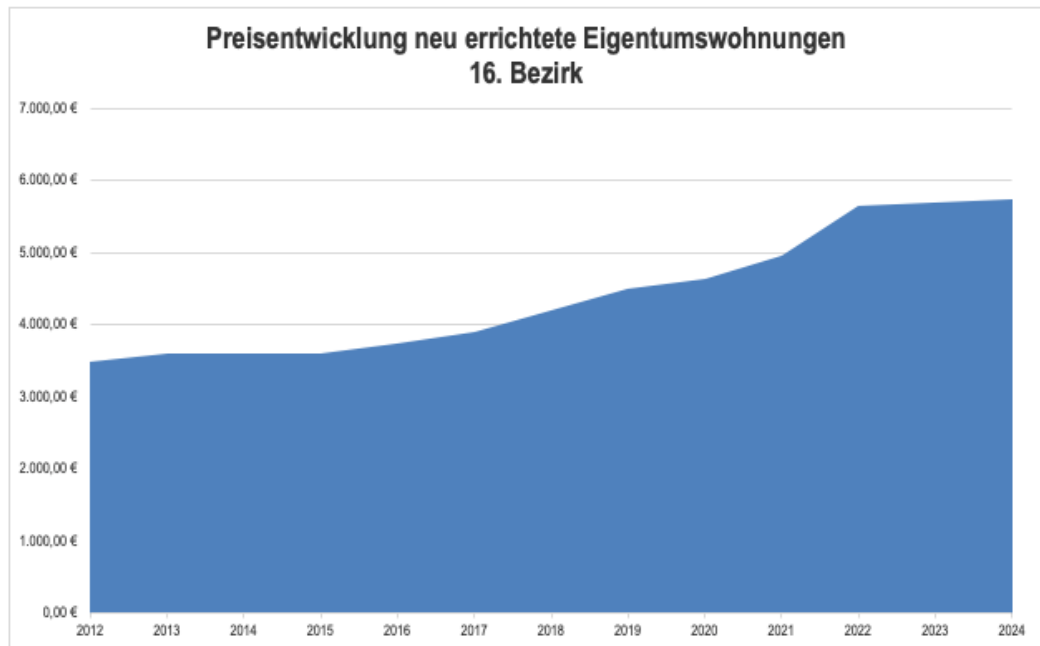


Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Preisentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 16. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 16. Bezirk in den vergangenen Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen:

zeitliche Anpassung	
Jahr	Anp. zum Stichtag
2017	47,44%
2018	36,90%
2019	27,78%
2020	23,66%
2021	16,16%
2022	1,77%
2023	0,88%
2024	0,00%
2025	0,00%



Dementsprechend wird eine zeitliche Anpassung bei den erhobenen Werten vorgenommen.

Nr	Adresse	ON	m2 Nfl.	Kaufpreis	KP /m2 Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. KP /m2 Nfl.
1	Römergasse	37	958,96 m ²	1.250.000,00 €	1.303,50 €	30.05.18	36,90%	1.784,55 €
2	Hettenkofergasse	24	1.125,88 m ²	2.575.000,00 €	2.287,10 €	11.10.19	27,78%	2.922,41 €
3	Arnethgasse	70	849,00 m ²	1.530.000,00 €	1.802,12 €	15.09.21	16,16%	2.093,37 €
4	Seeböckgasse	39-41	1.800,00 m ²	4.670.000,00 €	2.594,44 €	03.02.22	1,77%	2.640,36 €
5	Wilhelminenstraße	58	789,64 m ²	€ 1.100.000,00	1.393,04 €	28.06.19	27,78%	1.780,00 €
6	Römergasse	35	1.184,40 m ²	€ 2.550.000,00	2.152,99 €	16.09.21	16,16%	2.500,95 €

Werden die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Bodenwerte hinsichtlich der Zustandsmerkmale gleichnamig gemacht, so werden diese Preise noch immer in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte oder nachvollziehbare Einflüsse zurückgeführt werden kann. Um die Streuung dem Markt anzupassen kann ein Ausreißertest durchgeführt werden. Als **Faustregel** für die Ausreißerprüfung kann ein **Bereich von ± 35 %** des **arithmetischen Mittelwertes** \bar{x}_a angegeben werden. Der Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % unter und 35 % über dem arithmetischen Mittel.

Ausreißer	angep. KP / m2 NFl.
35%	3.087,37 €
-35%	1.486,51 €

Somit fließen alle Vergleichswerte weiter in die Berechnung ein.

Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m2 Nfl.	angep. Vergl.wert/m2
Minimum	1.303,50 €	1.780,00 €
Maximum	2.594,44 €	2.922,41 €
Median	1.977,55 €	2.297,16 €
Mittelwert	1.922,20 €	2.286,94 €



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag bezogen auf die bewertungsgegenständliche Lage und den Quadratmeter Nutzfläche, ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 2.290,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.2.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag



3.3.2.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.2.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxaktiv aufgelistet.

3.3.2.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$



V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.



Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung nicht in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich nicht um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich für das bewertungsgegenständliche Objekte der Hauptmietzins wie folgt:

<i>monatlicher Pauschalmietzins gem. Überweisung der Mieterin</i>	43,37 m ²	400,00 €
<i>abzgl. Ust</i>	10,00%	-40,00 €
		360,00 €
<i>abzgl. BK gemäß von der HVW übermittelten Vorschreibung</i>		-119,25 €
monatlicher Nettopauschalmietzins inkl. Möbelmiete		240,75 €

3.3.2.4. Zinssatz Wohnung

Ausgehend von dem zur Verfügung gestellten Mietvertrag und den in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellten Informationen wird von einem unbefristeten Mietvertrag und von einer Vermietung zu Wohnzwecken ausgegangen. Bei der Mietsituation wird gemäß Ausführungen im Gutachtensteil von einem leicht erhöhten Risiko ausgegangen. Die Objektqualität ist als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,50 % bewertet. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten. Ein Entwicklungspotential kann aufgrund der angefochtenen Befristung derzeit nur mit einem Abschlag von 0,25 % bewertet werden.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften in Österreich durchschnittlichen bis guten Lage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

durchschnittliche bis gute Lage Wohnliegenschaft		2,00%
Risiko Mietsituation	leicht erhöht	0,25%
Objektqualität	durchschnittlich bis gut	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,25%
Entwicklungspotenzial		-0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		1,75%

Der für die Bestandseinheit angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 49 Jahren bemessen.



3.3.3. Verkehrswertermittlung W 4/5

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil		43,37	€ 2.290
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 99.317,30
Bodenwertanteil			€ 0,00
			€ 99.317,30

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	43,37	€ 5,55	€ 240,75	€ 2.889,00
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 86,67
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 57,78
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 780,66
Jahresreinertrag des Objekts				€ 1.963,89
abzgl. Bodenwertverzinsung			1,75 %	-€ 1.738,05
Jahresreinertrag				€ 225,84

Baujahr	1901
Baujahr fiktiv	1975
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	49	
Liegenschaftszinssatz	1,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	32,72118	
kapitalisierte Reinerträge		€ 7.389,66
zzgl. Bodenwert		€ 99.317,30
Ertragswert der Liegenschaft		€ 106.706,96
Risikoabschlag*	-5,00%	-€ 5.335,35
Verkehrswert der Liegenschaft		€ 101.371,61

Verkehrswert der Liegenschaft rd. € 100.000

* mangelnder Konsens daraus resultierendes fehlerhaftes Nutzwertgutachten

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche € 2.305,74



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 9

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 41/672 Anteilen, B-LNr. 9 verbunden mit
Wohnungseigentum an W 4/5 der der EZ 3042, GB 01405 Ottakring per Adresse

1160 Wien, Lienfeldergasse 3

beträgt zum Stichtag, 09. Februar 2026 gerundet

€ 100.000,-

(in Worten: Euro einhunderttausend)

Wien, 24. März 2026



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

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

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:

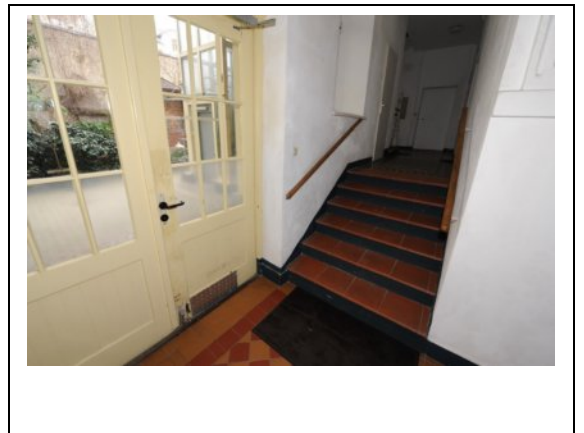


Foto 3:

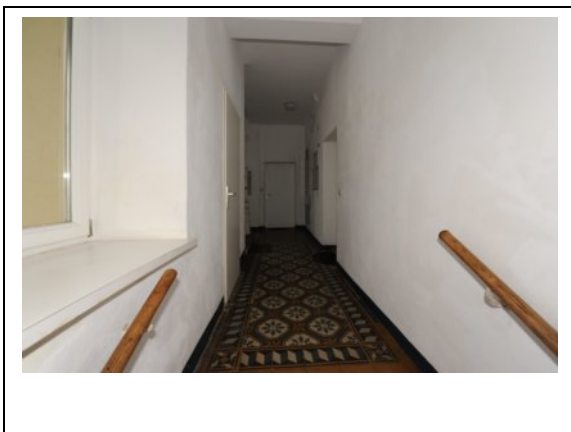


Foto 4:

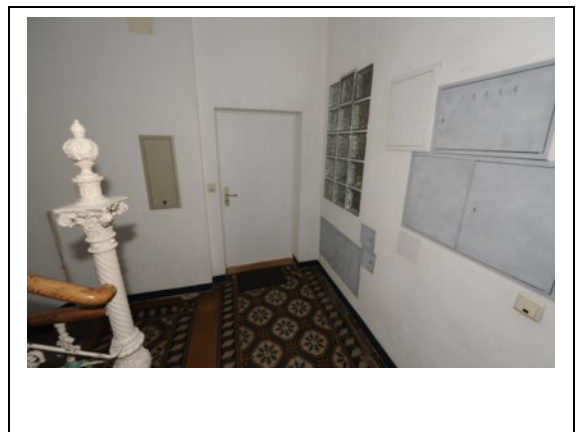


Foto 5:

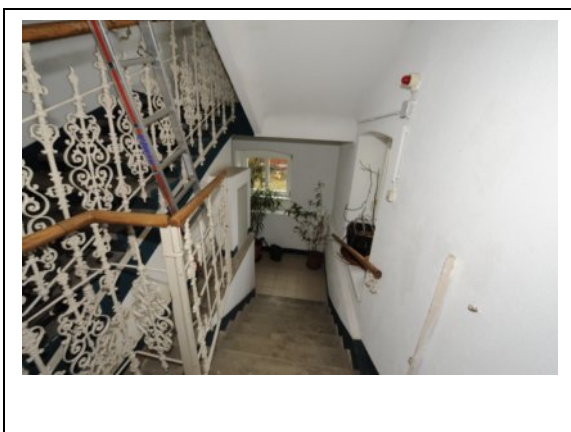
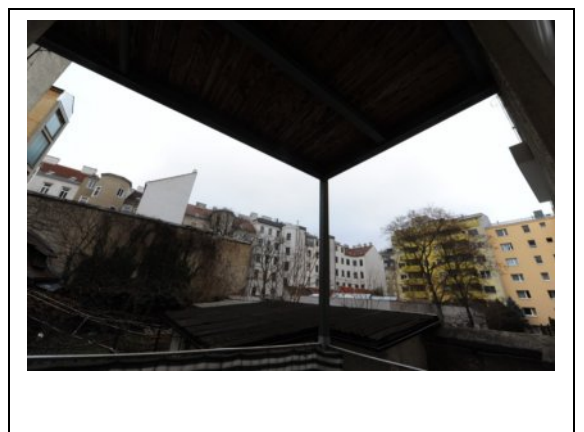


Foto 6:





7. Anlagen

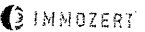
Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll (erfolglose Befundaufnahme)	1 Seite
Anlage./II	Energieausweis	51 Seiten
Anlage./III	Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 24. April 2024	6 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertfestsetzung vom 01. Februar 1993	9 Seiten
Anlage./V	Vorausschau 2026	2 Seiten
Anlage./VI	WE-Vertrag (TZ 2036/93)	7 Seiten
Anlage./VII	Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum	6 Seiten
Anlage./VIII	Mietvertrag	4 Seiten
Anlage./IX	Sachbeschluss vom 25. Mai 2025	6 Seiten



ANWESENHEITSPROTOKOLL

13 E 16 55 / 25 p | Riefelderg. 3/14-5 | 2. 10. 25 18:00
Geschäftszahl | Liegenschaft | Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
Annela Weichinger- EIBENSTEINER		Immobilien Weichinger GmbH



ENERGIEAUSWEIS

gemäß OIB Richtlinie 6

für das Objekt

**1160 Wien
Lienfeldergasse 3**

Ersteller: Filos Ingenieurbüro GmbH
Rauchgasse 36/12
1120 Wien

Inhalt: Energieausweis für ein bestehendes Objekt, zur Erfüllung der Anforderungen des Energieausweisvorlagegesetzes 2012

Ausstellungsdatum: 19.11.2025

Gültigkeitsdauer: 10 Jahre ab Ausstellungsdatum

Hinweis zur Gültigkeit: Falls am Gebäude energiekennzahlrelevante Änderungen wie Umbauten, Zubauten, thermische Sanierungen, Änderungen am gebäudetechnischen System etc. vorgenommen werden, verliert der Energieausweis seine Gültigkeit und ist unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungen neu auszustellen.

Filos Ingenieurbüro GmbH

1120 Wien | Rauchgasse 36/12 | Tel. + Fax: +43 (1) 88 90 667 | Mobil: +43 (0) 699 11 34 62 70 | Email: office@filos.at | www.filos.at

FN 556507v | Gerichtsstand: Handelsgericht Wien | UID: ATU77237919

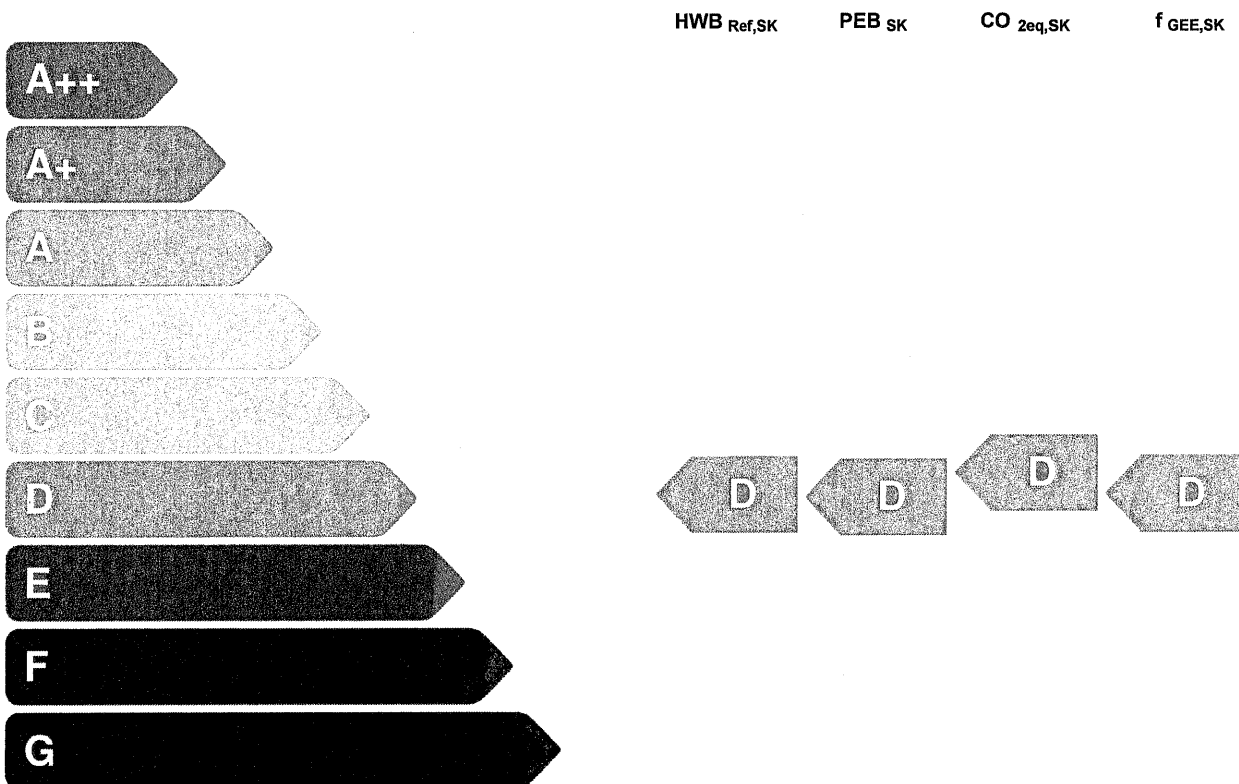
Bankverbindung: Sparkasse Mürrzuslag | IBAN: AT64 2082 8000 0000 8037 | BIC: SPMZAT21XXX

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Lienfeldergasse 3	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG-DG	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Fenstertausch Juli 2025
Straße	Lienfeldergasse 3	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	1405
Grundstücksnr.	1671/15	Seehöhe	218 m

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



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

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

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

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

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

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

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	1 002,8 m ²	Heiztage	302 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	802,2 m ²	Heizgradtage	3 692 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3 542,5 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 220,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,90 m	mittlerer U-Wert	1,03 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	63,30	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)


		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	107,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	193,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	2,03

Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	107,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} =	188,0 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	122 351 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	122,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	122 351 kWh/a	HWB _{SK} =	122,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	10 248 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	190 870 kWh/a	HEB _{SK} =	190,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,01
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,39
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,44
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	22 839 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	213 710 kWh/a	EEB _{SK} =	213,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	250 497 kWh/a	PEB _{SK} =	249,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} =	227 839 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	227,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} =	22 658 kWh/a	PEB _{em.,SK} =	22,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	41 905 kg/a	CO _{2eq,SK} =	41,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	2,09
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	- kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Filos Ingenieurbüro GmbH Rauchgasse 36/12, 1120 Wien
Ausstellungsdatum	26.09.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	25.09.2035		
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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK 122 f GEE,SK 2,09

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1 003 m ²	charakteristische Länge l_c	2,90 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	3 542 m ³	Kompaktheit A_B / V_B	0,34 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A_B	1 220 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Pläne, Plannr. Einreichplan 1999
Bauphysikalische Daten:	Aubautenliste, Defaultwerte, Besichtigung, 20.5.2025
Haustechnik Daten:	Defaultwerte, Besichtigung, 20.5.2025

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Projektanmerkungen

Lienfeldergerasse 3

Allgemein

Das exakte Baujahr ist nicht bekannt und wird mit 1900 angenommen.
Die Fenster wurden nach der Besichtigung getauscht, Angaben dazu beruhen daher auf den Angaben des Auftraggebers.

Generelles zur Berechnung von Energiekennzahlen:

Die errechneten Energiekennzahlen beschreiben den theoretischen (=unter standardisierten Bedingungen) thermischen Zustand des Objekts im Jahresmittel. Zu beachten ist, dass der Energieverbrauch stark nutzerabhängig ist und aufgrund von saisonbedingten Klimaeinflüssen variiert. Weiters sind die ausgewiesenen Energiekennzahlen als Mittelwert für das gesamte Gebäude zu verstehen, d.h. für einzelne Wohnungen kommt es daher - je nach Lage der Wohnung im Gebäude - zu unterschiedlichem Energiebedarf. Die ausgewiesenen Verbrauchskennzahlen können daher vom tatsächlichen Verbrauch zum Teil erheblich abweichen.

Für Bauteile, die in den vorhandenen Unterlagen nicht eindeutig bauphysikalisch spezifiziert sind, werden der Art und dem Zustand bzw. dem Alter des Gebäudes entsprechende Rechenwerte angesetzt.

Für die Berechnung wurden alle zur Verfügung stehenden Unterlagen verwendet, jedoch wurde von der Möglichkeit,

sogenannte "Defaultwerte" zu verwenden Gebrauch gemacht, wenn keine genaueren Daten vorhanden sind.

Es wurde keine Bauteilöffnung zur Bestimmung von Bauteilschichten durchgeführt, daher sind Abweichungen - in einer gewissen Bandbreite - nicht auszuschließen.

Siehe dazu auch ÖNORM B8110-6, ÖNORM B8110-7, ÖNORM B8110-8 Leitfaden für Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, OIB Richtlinie 6 2023;

Die Haftung des Energieausweiserstellers gilt für die fachgerechte Erstellung des Energieausweises auf Basis der vorliegenden Unterlagen. Für allfällige Folgen die auf falschen Angaben oder Berechnungsgrundlagen sowie auf falscher Verwendung oder Interpretation der ausgewiesenen Kennzahlen beruhen, übernimmt der Energieausweisersteller keine Haftung!

Verbesserungsvorschläge:

Erstellung eines Gesamt-sanierungskonzepts, das sowohl die thermische Sanierung als auch eine mögliche Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energieträger berücksichtigt. Die thermischen Maßnahmen müssen bauphysikalisch geplant und aufeinander abgestimmt werden. Dasselbe betrifft die Gebäudetechnik.

Folgende Maßnahmen ggf. auch als Einzelmaßnahmen sind sinnvoll und in Betracht zu ziehen:

- Dämmung (14cm WLG040) der Außenfassade hofseitig, straßenseitig ist auf Grund der gegliederten Fassade die Anbringung einer Dämmung nicht ohne vorheriger Genehmigung möglich;
- Dämmung der Kellerdecke kellerseitig (Voraussetzung ist eine vorausgehende Bauteilanalyse wegen möglicher Feuchtigkeit)
- Erneuerung alter, undichter Wohnungstüren und Hauseingangstüren
- Mittelfristig Umstellung des Heizungssystems auf ein hocheffizientes System im gesamten Gebäude
- Errichtung einer PV-Anlage zur teilweisen Deckung des Eigenstrombedarfes (Zulässigkeit muss geprüft werden)

Bei der Ausführung von thermischen und gebäudetechnischen Verbesserungsmaßnahmen sind die Anforderungen der OIB Richtlinie 6 idgF zu berücksichtigen!

sonstige Tipps zum Energiesparen:

- richtiges Lüften (Stoßlüften) in der kalten Jahreszeit
- sparsame Leuchtmittel verwenden
- elektrische Verbraucher bei Nichtgebrauch komplett abschalten (auch Standby)

UNTERLAGEN:

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

Grundrisse sämtlicher Geschosse (Einreichplan Parie C 1999)

Schnittplan und Ansicht (Einreichplan Parie C 1999)

Fotos durch den Auftragnehmer

Projektanmerkungen

Lienfeldergasse 3

Bauteile

Es liegen keine Bauteillisten mit genauen Schichtaufbauten vor;
Die Kennwerte der Außenwände wurden anhand der Wandstärken berechnet;
Kellerdecke, Terrasse und Dachschräge, sowie Gaubenwände und -decke wurden dem Alter entsprechend angenommen.

Bei Angabe von Baustoffen und Schichtdicken werden für die Bauteilschichten typische Leitwerte verwendet.
Die daraus ermittelten U-Werte gelten als Richtwert, Abweichungen unterliegen der üblichen Schwankungsbreite!

Fenster

Es wurden typische mittlere U-Werte und Energiedurchlassgrade der Art und dem Zustand der Fenster entsprechend verwendet, Abweichungen in der üblichen Schwankungsbreite sind nicht ausgeschlossen!

Laut Auftraggeber wurden sämtliche Fenster in Wänden, straßen- und hofseitig, im Juli 2025 erneuert. Glasart 6Float E/18/4Float/16/4 Float E laut Mail von Immobilien Weichinger vom 22.09.2025. Es liegen für die neuen Fenster keine sonstigen Angaben vor, daher wurden der Verglasungsart entsprechende thermische Kennwerte angenommen.

Die Dachflächenfenster wurden nicht erneuert. Die Haustür und Hoftür wurde nicht getauscht.

Geometrie

Die Geometrieberechnungen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Plänen.

Die Geometrieingabe erfolgt mit geometrischen Körpern, zur Nachvollziehbarkeit sind die Planungerlagen heranzuziehen. Geringfügige Abweichungen sind nicht ausgeschlossen.

Haustechnik

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral durch Gaseinzelthermen in jeder Wohnung.

Da jede Wohnung über ein eigenes Gerät und Warmwasserspeicher verfügt, ist es nicht möglich einheitliche Aussagen in Hinblick auf Leistung, Alter, Leitungsdämmung und Warmwasserspeichermenge zu treffen. Die Angaben im Energieausweis sind sogenannte "Default-Werte", die den durchschnittlichen Zustand der verbauten Geräte abbilden.

Heizlast Abschätzung

Lienfeldergasse 3

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr		Planer / Baufirma / Hausverwaltung			
Hausinhabung		Immobilien Weichinger GmbH			
Geymüllergasse 16		Liebknechtgasse 8/11/203			
1180 Wien		1160 Wien			
Tel.:		Tel.: +43 (1) 486 22 33			
Norm-Außentemperatur: -11,2 °C		Standort: Wien-Ottakring			
Berechnungs-Raumtemperatur: 22 °C		Brutto-Rauminhalt der			
Temperatur-Differenz: 33,2 K		beheizten Gebäudeteile:		3 542,50 m ³	
		Gebäudehüllfläche:		1 220,34 m ²	
Bauteile	Fläche A [m ²]	Wärmed.- koeffizient U [W/m ² K]	Korr.- faktor f [1]	Leitwert [W/K]	
AW01 AW 60cm	154,52	0,943	1,00	145,77	
AW02 AW 45cm	360,19	1,182	1,00	425,89	
AW03 AW Terrasse 10cm	2,57	2,300	1,00	5,91	
AW04 AW Gaube Seite 20cm	10,67	1,000	1,00	10,67	
AW05 Wand zu Nachbargebäude freistehend 30cm	50,38	1,561	1,00	78,62	
AW06 AW 30cm DG	14,96	1,584	1,00	23,69	
DS01 Dachschräge hinterlüftet	189,93	0,500	1,00	94,97	
FD01 Terrasse	36,59	0,500	1,00	18,29	
FE/TÜ Fenster u. Türen	171,86	1,450		249,24	
EB01 Boden Durchfahrt	31,63	0,600	0,70	13,28	
KD01 Kellerdecke	179,00	0,541	0,70	67,82	
IW01 Halbstockwand zu Keller	18,06	1,072	0,70	13,55	
ZW01 Wand zu Nachbargebäude 45cm EG	58,54	1,089			
ZW02 Wand zu Nachbargebäude 30cm	279,61	1,421			
Summe OBEN-Bauteile	244,10				
Summe UNTEN-Bauteile	210,62				
Summe Außenwandflächen	593,28				
Summe Innenwandflächen	18,06				
Summe Wandflächen zum Bestand	338,14				
Fensteranteil in Außenwänden 20,6 %	154,28				
Fenster in Deckenflächen	17,58				
Summe				[W/K]	1 148
Wärmebrücken (vereinfacht)				[W/K]	115
Transmissions - Leitwert				[W/K]	1 262,48
Lüftungs - Leitwert				[W/K]	269,49
Gebäude-Heizlast Abschätzung			Luftwechsel = 0,38 1/h	[kW]	50,9
Flächenbez. Heizlast Abschätzung (1 003 m²)				[W/m² BGF]	50,72

Heizlast Abschätzung

Lienfeldergasse 3

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeeerzeugers.
Für die Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung gemäß ÖNORM H 7500 erforderlich.

Die erforderliche Leistung für die Warmwasserbereitung ist unberücksichtigt.

Bauteile

Lienfeldergasse 3

AW 60cm			AW01	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
Vollziegelmauerwerk	B	0,6000	0,700	0,857
Aussenputz	B	0,0250	1,400	0,018
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,6400	U-Wert	0,94
AW 45cm			AW02	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
Vollziegelmauerwerk	B	0,4500	0,700	0,643
Aussenputz	B	0,0250	1,400	0,018
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,4900	U-Wert	1,18
AW 30cm DG			AW06	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
Vollziegelmauerwerk	B	0,3000	0,700	0,429
Aussenputz	B	0,0250	1,400	0,018
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,3400	U-Wert	1,58
AW Terrasse 10cm			AW03	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 2,300)	B	0,1000	0,378	0,265
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,1000	U-Wert	2,30
AW Gaube Seite 20cm			AW04	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,000)	B	0,1000	0,120	0,830
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,1000	U-Wert	1,00
Wand zu Nachbargebäude freistehend 30cm			AW05	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
Vollziegelmauerwerk	B	0,3000	0,700	0,429
Mörtelbett	B	0,0100	1,000	0,010
Fassadenplatten	B	0,0100	0,580	0,017
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,3350	U-Wert	1,56
Wand zu Nachbargebäude 45cm EG			ZW01	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
Vollziegelmauerwerk	B	0,4500	0,700	0,643
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt 0,4650	U-Wert	1,09
Wand zu Nachbargebäude 30cm			ZW02	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
Vollziegelmauerwerk	B	0,3000	0,700	0,429
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt 0,3150	U-Wert	1,42
Halbstockwand zu Keller			IW01	
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
Vollziegelmauerwerk	B	0,4500	0,700	0,643
Innenputz	B	0,0150	1,000	0,015
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt 0,4800	U-Wert	1,07
Dachschräge hinterlüftet			DS01	
bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
unbekannter Aufbau (U-Wert = 0,300)	B	0,3000	0,167	1,800
	Rse+Rsi = 0,2	Dicke gesamt 0,3000	U-Wert	0,50

Bauteile

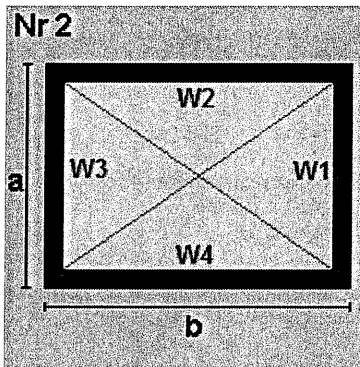
Lienfeldergasse 3

			FD01		
	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ	
Terrasse					
bestehend	B	0,5000	0,269	1,860	
unbekannter Aufbau (U-Wert = 0,350)					
	Rse+Rsi = 0,14	Dicke gesamt 0,5000	U-Wert 0,50		
			KD01		
	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
bestehend	B	0,0100	0,140	0,071	
Bodenbelag	B	0,0500	1,400	0,036	
Estrich	B	0,0400	0,040	1,000	
Heiss Isolierung	B	0,0300	1,350	0,022	
Unterbeton	B	0,0700	0,700	0,100	
Beschüttung	B	0,2000	0,760	0,263	
Ziegelgewölbe	B	0,0150	1,000	0,015	
Innenputz					
	Rse+Rsi = 0,34	Dicke gesamt 0,4150	U-Wert 0,54		
			EB01		
	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
bestehend	B	0,6500	0,434	1,497	
unbekannter Aufbau (U-Wert = 0,600)					
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,6500	U-Wert 0,60		
			ZD01		
	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
bestehend	B	0,0100	0,140	0,071	
Bodenbelag	B	0,0600	1,400	0,043	
Estrich	B	0,0400	0,040	1,000	
Heiss Isolierung	B	0,0300	1,350	0,022	
Unterbeton	B	0,0600	0,700	0,086	
Beschüttung	B	0,2000	0,950	0,211	
Tramdecke	B	0,0200	1,000	0,020	
Innenputz auf Putzträger					
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt 0,4200	U-Wert 0,58		

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]
 *... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht
 RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

Geometrieausdruck
Lienfeldergasse 3

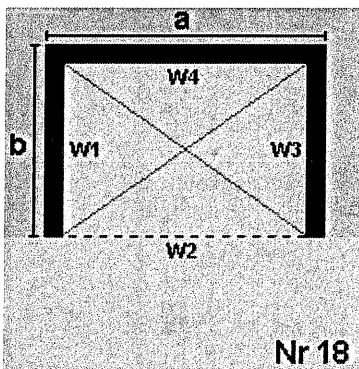
EG Grundform



Von EG bis OG3
 $a = 11,50$ $b = 16,55$
 lichte Raumhöhe = $3,10 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,52\text{m}$
 BGF $190,33\text{m}^2$ BRI $669,94\text{m}^3$

Wand W1 $40,48\text{m}^2$ ZW02 Wand zu Nachbargebäude 30cm
 Wand W2 $58,26\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Wand W3 $40,48\text{m}^2$ ZW01 Wand zu Nachbargebäude 45cm EG
 Wand W4 $58,26\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Decke $190,33\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $190,33\text{m}^2$ KD01 Kellerdecke

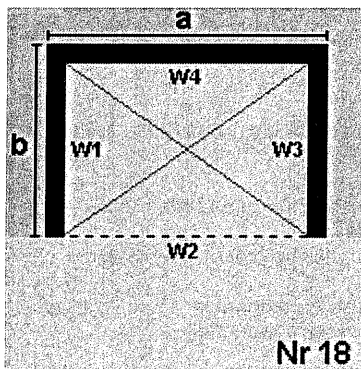
EG Vorsprung



Von EG bis OG3
 $a = 6,54$ $b = 1,13$
 lichte Raumhöhe = $3,10 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,52\text{m}$
 BGF $7,39\text{m}^2$ BRI $26,01\text{m}^3$

Wand W1 $3,98\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W2 $-23,02\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Wand W3 $3,98\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W4 $23,02\text{m}^2$ AW02
 Decke $7,39\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $7,39\text{m}^2$ KD01 Kellerdecke

EG Stiegenhaus

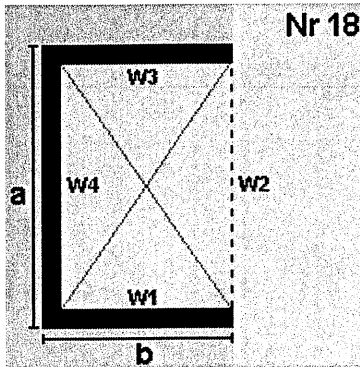


Von EG bis OG3
 $a = 3,82$ $b = 3,38$
 lichte Raumhöhe = $3,10 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,52\text{m}$
 BGF $12,91\text{m}^2$ BRI $45,45\text{m}^3$

Wand W1 $11,90\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W2 $-13,45\text{m}^2$ AW02
 Wand W3 $11,90\text{m}^2$ AW02
 Wand W4 $13,45\text{m}^2$ AW02
 Decke $12,91\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $12,91\text{m}^2$ KD01 Kellerdecke

**Geometrieausdruck
Lienfeldergasse 3**

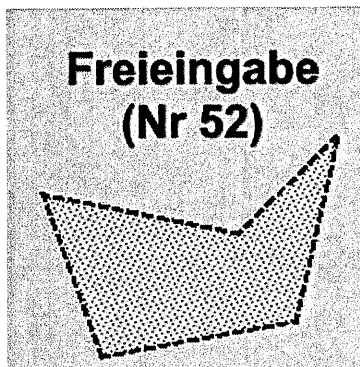
EG Halbstock



$a = 11,50$ $b = 2,75$
 lichte Raumhöhe = $1,15 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 1,57\text{m}$
 BGF $31,63\text{m}^2$ BRI $49,65\text{m}^3$

Wand W1 $4,32\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Wand W2 $18,06\text{m}^2$ IW01 Halbstockwand zu Keller
 Wand W3 $4,32\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Wand W4 $18,06\text{m}^2$ ZW01 Wand zu Nachbargebäude 45cm EG
 Decke $31,63\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $31,63\text{m}^2$ EB01 Boden Durchfahrt

EG Halbstock BGF Korrektur



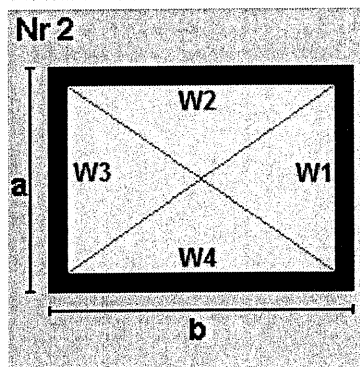
lichte Raumhöhe = $3,10 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,52\text{m}$
 BGF $-31,63\text{m}^2$

Dachfl. $0,00\text{m}^2$
 Decke $-31,63\text{m}^2$
 Wandfläche $0,00\text{m}^2$
 Wand W1 $0,00\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Decke $-31,63\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $-31,63\text{m}^2$ KD01 Kellerdecke

EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m²]: 210,62

OG1 Grundform

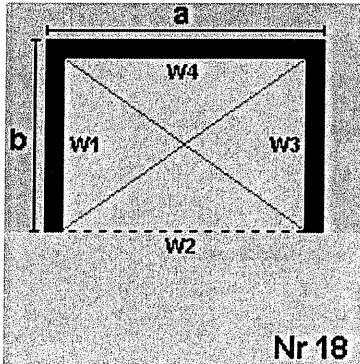


Von EG bis OG3
 $a = 11,50$ $b = 16,55$
 lichte Raumhöhe = $3,16 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,58\text{m}$
 BGF $190,33\text{m}^2$ BRI $681,36\text{m}^3$

Wand W1 $41,17\text{m}^2$ ZW02 Wand zu Nachbargebäude 30cm
 Wand W2 $59,25\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Wand W3 $41,17\text{m}^2$ ZW02 Wand zu Nachbargebäude 30cm
 Wand W4 $59,25\text{m}^2$ AW01 AW 60cm
 Decke $190,33\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $-190,33\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

**Geometrieausdruck
Lienfeldergasse 3**

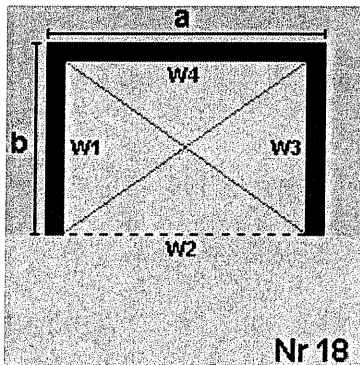
OG1 Vorsprung



Von EG bis OG3
 $a = 6,54$ $b = 1,13$
 lichte Raumhöhe = $3,16 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,58\text{m}$
 BGF $7,39\text{m}^2$ BRI $26,46\text{m}^3$

Wand W1	$4,05\text{m}^2$	AW02	AW 45cm
Wand W2	$-23,41\text{m}^2$	AW01	AW 60cm
Wand W3	$4,05\text{m}^2$	AW02	AW 45cm
Wand W4	$23,41\text{m}^2$	AW02	
Decke	$7,39\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-7,39\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke

OG1 Stiegenhaus



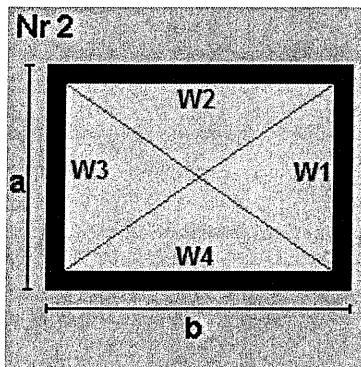
Von EG bis OG3
 $a = 3,82$ $b = 3,38$
 lichte Raumhöhe = $3,16 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,58\text{m}$
 BGF $12,91\text{m}^2$ BRI $46,22\text{m}^3$

Wand W1	$12,10\text{m}^2$	AW02	AW 45cm
Wand W2	$-13,68\text{m}^2$	AW02	
Wand W3	$12,10\text{m}^2$	AW02	
Wand W4	$13,68\text{m}^2$	AW02	
Decke	$12,91\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-12,91\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke

OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m²]: 210,63
OG1 Bruttorauminhalt [m³]: 754,04

OG2 Grundform

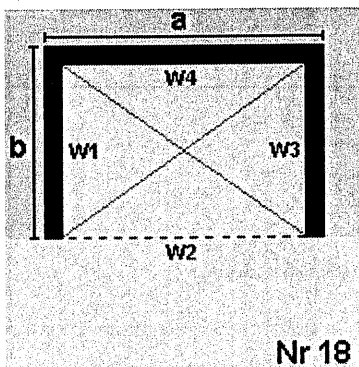


Von EG bis OG3
 $a = 11,50$ $b = 16,55$
 lichte Raumhöhe = $3,05 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,47\text{m}$
 BGF $190,33\text{m}^2$ BRI $660,43\text{m}^3$

Wand W1	$39,91\text{m}^2$	ZW02	Wand zu Nachbargebäude 30cm
Wand W2	$57,43\text{m}^2$	AW02	AW 45cm
Wand W3	$39,91\text{m}^2$	ZW02	Wand zu Nachbargebäude 30cm
Wand W4	$57,43\text{m}^2$	AW02	AW 45cm
Decke	$190,33\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-190,33\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke

Geometrieausdruck
Lienfeldergasse 3

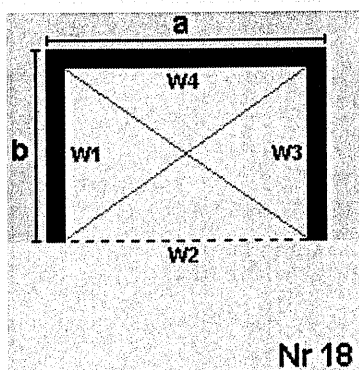
OG2 Vorsprung



Von EG bis OG3
 $a = 6,54$ $b = 1,13$
 lichte Raumhöhe = $3,05 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,47\text{m}$
 BGF $7,39\text{m}^2$ BRI $25,64\text{m}^3$

Wand W1	3,92m ²	AW02	AW 45cm
Wand W2	-22,69m ²	AW02	
Wand W3	3,92m ²	AW02	
Wand W4	22,69m ²	AW02	
Decke	7,39m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-7,39m ²	ZD01	warme Zwischendecke

OG2 Stiegenhaus



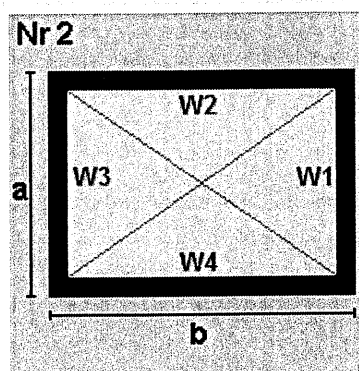
Von EG bis OG3
 $a = 3,82$ $b = 3,38$
 lichte Raumhöhe = $3,05 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,47\text{m}$
 BGF $12,91\text{m}^2$ BRI $44,80\text{m}^3$

Wand W1	11,73m ²	AW02	AW 45cm
Wand W2	-13,26m ²	AW02	
Wand W3	11,73m ²	AW02	
Wand W4	13,26m ²	AW02	
Decke	12,91m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-12,91m ²	ZD01	warme Zwischendecke

OG2 Summe

OG2 Bruttogrundfläche [m²]: **210,63**
OG2 Bruttorauminhalt [m³]: **730,87**

OG3 Grundform

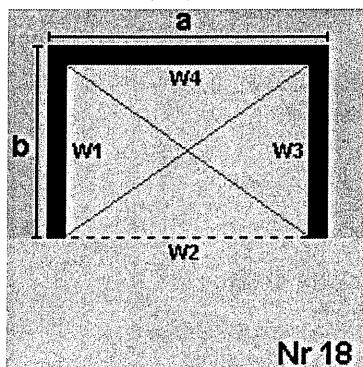


Von EG bis OG3
 $a = 11,50$ $b = 16,55$
 lichte Raumhöhe = $3,05 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,47\text{m}$
 BGF $190,33\text{m}^2$ BRI $660,43\text{m}^3$

Wand W1	26,61m ²	AW05	Wand zu Nachbargebäude freistehend 30
	Teilung	Eingabe Fläche	
	13,30m ²	ZW02	~1/3 verbaut
Wand W2	57,43m ²	AW02	AW 45cm
Wand W3	39,91m ²	ZW02	Wand zu Nachbargebäude 30cm
Wand W4	57,43m ²	AW02	AW 45cm
Decke	170,97m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Teilung	19,36m ²	FD01	
Boden	-190,33m ²	ZD01	warme Zwischendecke

Geometrieausdruck Lienfeldergasse 3

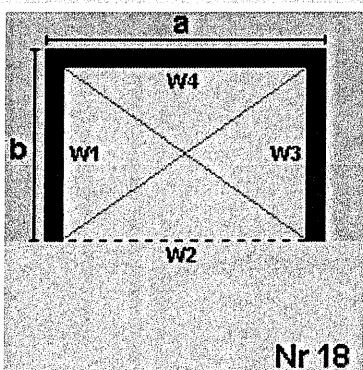
OG3 Vorsprung



Von EG bis OG3
 $a = 6,54$ $b = 1,13$
 lichte Raumhöhe = $3,05 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,47\text{m}$
 BGF $7,39\text{m}^2$ BRI $25,64\text{m}^3$

Wand W1 $3,92\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W2 $-22,69\text{m}^2$ AW02
 Wand W3 $3,92\text{m}^2$ AW02
 Wand W4 $22,69\text{m}^2$ AW02
 Decke $7,39\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $-7,39\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

OG3 Stiegenhaus



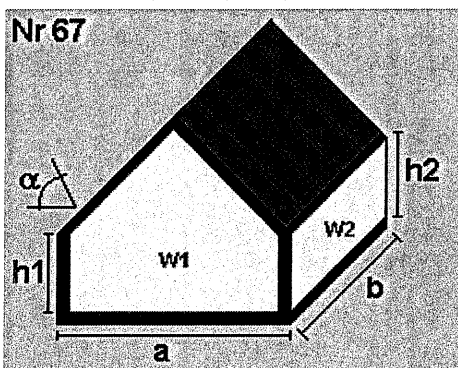
Von EG bis OG3
 $a = 3,82$ $b = 3,38$
 lichte Raumhöhe = $3,05 + \text{obere Decke: } 0,42 \Rightarrow 3,47\text{m}$
 BGF $12,91\text{m}^2$ BRI $44,80\text{m}^3$

Wand W1 $11,73\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W2 $-13,26\text{m}^2$ AW02
 Wand W3 $11,73\text{m}^2$ AW02
 Wand W4 $13,26\text{m}^2$ AW02
 Decke $12,91\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Boden $-12,91\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

OG3 Summe

OG3 Bruttogrundfläche [m²]: **210,63**
 OG3 Bruttorauminhalt [m³]: **730,87**

DG Grundform

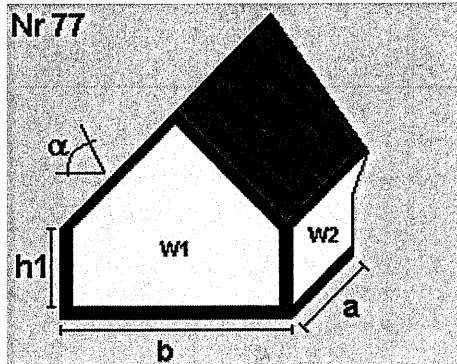


Dachneigung $\alpha(^{\circ})$ $33,00$
 $a = 8,73$ $b = 16,55$
 $h1 = 2,00$ $h2 = 0,20$
 lichte Raumhöhe = $3,58 + \text{obere Decke: } 0,36 \Rightarrow 3,93\text{m}$
 BGF $144,48\text{m}^2$ BRI $343,07\text{m}^3$

Dachfl. $172,27\text{m}^2$
 Wand W1 $20,73\text{m}^2$ ZW02 Wand zu Nachbargebäude 30cm
 Wand W2 $3,31\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W3 $20,73\text{m}^2$ AW05 Wand zu Nachbargebäude freistehend 30
 Wand W4 $33,10\text{m}^2$ AW03 AW Terrasse 10cm
 Dach $172,27\text{m}^2$ DS01 Dachschräge hinterlüftet
 Boden $-144,48\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

**Geometrieausdruck
Lienfeldergasse 3**

DG Zugang

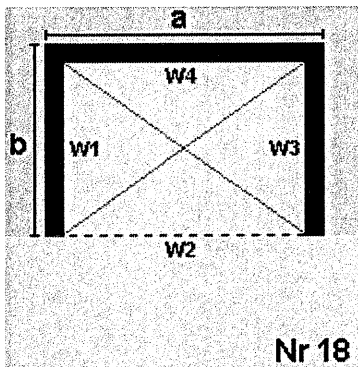


Dachneigung $\alpha(^{\circ})$ 33,00
 $a = 2,77$ $b = 3,82$
 $h_1 = 2,00$
 lichte Raumhöhe = $2,88 + \text{obere Decke: } 0,36 \Rightarrow 3,24\text{m}$
 BGF $10,58\text{m}^2$ BRI $29,23\text{m}^3$

Dachfläche $16,97\text{m}^2$
 Dach-Anliegefl. $4,35\text{m}^2$

Wand W1 $10,01\text{m}^2$ AW06 AW 30cm DG
 Wand W2 $5,54\text{m}^2$ AW06
 Wand W3 $-7,64\text{m}^2$ AW03 AW Terrasse 10cm
 Wand W4 $5,54\text{m}^2$ AW06 AW 30cm DG
 Dach $16,97\text{m}^2$ DS01 Dachschräge hinterlüftet
 Boden $-10,58\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

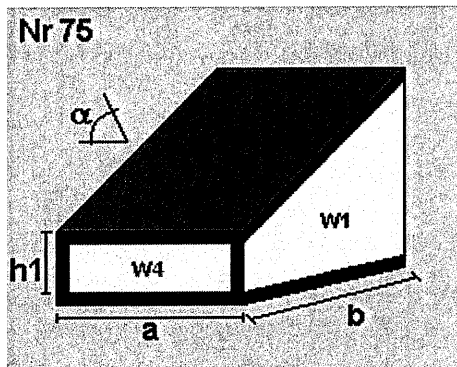
DG Stiegenhaus



$a = 3,82$ $b = 4,51$
 lichte Raumhöhe = $1,50 + \text{obere Decke: } 0,50 \Rightarrow 2,00\text{m}$
 BGF $17,23\text{m}^2$ BRI $34,46\text{m}^3$

Wand W1 $9,02\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W2 $-7,64\text{m}^2$ AW06 AW 30cm DG
 Wand W3 $9,02\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Wand W4 $7,64\text{m}^2$ AW02
 Decke $17,23\text{m}^2$ FD01 Terrasse
 Boden $-17,23\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

DG Dachschräge 1

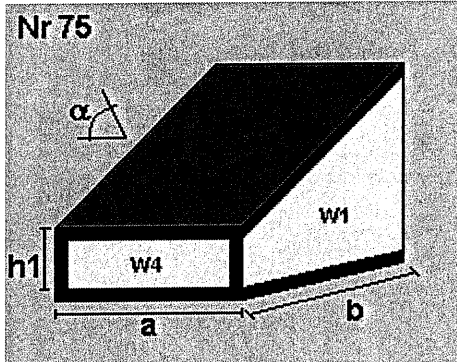


Dachneigung $\alpha(^{\circ})$ 33,00
 $a = 3,83$ $b = 2,77$
 $h_1 = 0,20$
 lichte Raumhöhe = $1,64 + \text{obere Decke: } 0,36 \Rightarrow 2,00\text{m}$
 BGF $10,61\text{m}^2$ BRI $11,66\text{m}^3$

Dachfl. $12,65\text{m}^2$
 Wand W1 $3,05\text{m}^2$ ZW02 Wand zu Nachbargebäude 30cm
 Wand W2 $-7,66\text{m}^2$ AW03 AW Terrasse 10cm
 Wand W3 $3,05\text{m}^2$ AW04 AW Gaube Seite 20cm
 Wand W4 $0,77\text{m}^2$ AW02 AW 45cm
 Dach $12,65\text{m}^2$ DS01 Dachschräge hinterlüftet
 Boden $-10,61\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

**Geometrieausdruck
Lienfeldergasse 3**

DG Dachschräge 2

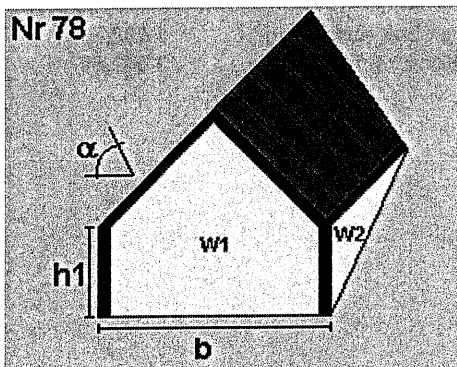


Nr 75

Dachneigung α (°) 33,00
 $a = 3,02$ $b = 2,77$
 $h1 = 0,20$
 lichte Raumhöhe = $1,64 + \text{obere Decke: } 0,36 \Rightarrow 2,00\text{m}$
 BGF 8,37m² BRI 9,20m³

Dachfl.	9,97m ²	
Wand W1	3,05m ²	AW04 AW Gaube Seite 20cm
Wand W2	-6,04m ²	AW03 AW Terrasse 10cm
Wand W3	3,05m ²	AW05 Wand zu Nachbargebäude freistehend 30
Wand W4	0,60m ²	AW02 AW 45cm
Dach	9,97m ²	DS01 Dachschräge hinterlüftet
Boden	-8,37m ²	ZD01 warme Zwischendecke

DG Gaube



Nr 78

Anzahl 2
 Dachneigung α (°) 33,00
 $b = 1,91$
 $h1 = 1,80$
 lichte Raumhöhe = $2,06 + \text{obere Decke: } 0,36 \Rightarrow 2,42\text{m}$
 BRI 13,19m³

Dachfläche	14,80m ²	
Dach-Anliegefl.	14,80m ²	
Wand W1	8,06m ²	AW06 AW 30cm DG
Wand W2	4,99m ²	AW04 AW Gaube Seite 20cm
Wand W4	4,99m ²	AW04
Dach	14,80m ²	DS01 Dachschräge hinterlüftet

DG Summe

DG Bruttogrundfläche [m²]: 191,27
DG Bruttorauminhalt [m³]: 440,81

DG BGF - Reduzierung (manuell)

$1,6\text{m} * (16,55\text{m} + 0,97\text{m} + 1,84\text{m}) = -30,98 \text{ m}^2$

Summe Reduzierung Bruttogrundfläche [m²]: -30,98

Deckenvolumen KD01

Fläche 179,00 m² x Dicke 0,42 m = 74,28 m³

Deckenvolumen EB01

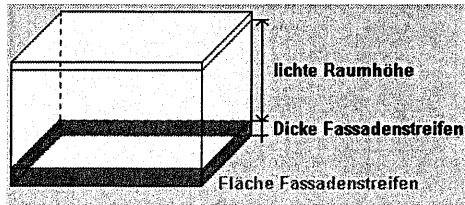
Fläche 31,63 m² x Dicke 0,65 m = 20,56 m³

Bruttorauminhalt [m³]: 94,84

Geometrieausdruck
Lienfeldergasse 3

Fassadenstreifen - Manuelle Eingabe

Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	- KD01	0,415m	26,54m	11,01m ²
AW02	- KD01	0,415m	15,56m	6,46m ²



Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]: 1 002,79
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]: 3 542,50

Fenster und Türen

Lienfeldergasse 3

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	U _g W/m ² K	U _f W/m ² K	PSI W/mK	Ag m ²	U _w W/m ² K	AxU _{xf} W/K	g	fs
B	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)			1,23	1,48	1,82	0,65	0,91	0,040	1,32	0,82		0,48	
B	Prüfnormmaß Typ 2 (T2)			1,23	1,48	1,82	0,65	0,91	0,060	1,29	0,88		0,48	
B	Prüfnormmaß Typ 3 (T3)			1,23	1,48	1,82	0,65	0,91	0,060	1,22	0,88		0,48	
B	Prüfnormmaß Typ 4 (T4)			1,23	1,48	1,82	1,80	1,65	0,040	1,29	1,86		0,60	
B	Prüfnormmaß Typ 5 (T5) - Fenstertür			1,48	2,18	3,23	0,65	0,91	0,060	2,50	0,83		0,48	
B	Prüfnormmaß Typ 6 (T6) - Fenstertür			1,48	2,18	3,23	0,65	0,91	0,060	2,39	0,84		0,48	
B	Prüfnormmaß Typ 7 (T7) - Fenstertür			1,48	2,18	3,23	5,30	2,50	0,040	1,21	3,60		0,80	
B	Prüfnormmaß Typ 8 (T8) - Fenstertür			1,48	2,18	3,23	5,30	2,50	0,040	0,35	2,83		0,80	
11,57														
N														
B T3	EG AW02	1	1,07 x 1,36 Stgh EG	1,07	1,36	1,46	0,65	0,91	0,060	0,78	1,01	1,47	0,48	0,50
B T3	OG1 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B T3	OG2 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B T3	OG3 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B T3	DG AW02	1	0,96 x 0,96 Stgh DG	0,96	0,96	0,92	0,65	0,91	0,060	0,51	0,95	0,88	0,48	0,50
B T5	DG AW04	1	1,80 x 2,00 Terrassentür Gäube	1,80	2,00	3,60	0,65	0,91	0,060	2,60	0,89	3,20	0,48	0,50
B	DG AW06	1	0,90 x 2,00 Terrassentür	0,90	2,00	1,80					2,00	3,60		
7				13,78				6,83				15,42		
O														
B T3	EG AW01	6	1,00 x 2,00	1,00	2,00	12,00	0,65	0,91	0,060	5,86	1,04	12,54	0,48	0,50
B T8	EG AW01	1	1,91 x 3,70 Haustür	1,91	3,70	7,07	5,30	2,50	0,040	2,04	3,34	23,63	0,80	0,50
B T3	OG1 AW01	7	1,00 x 2,00	1,00	2,00	14,00	0,65	0,91	0,060	6,84	1,04	14,63	0,48	0,50
B T3	OG2 AW02	7	1,00 x 2,00	1,00	2,00	14,00	0,65	0,91	0,060	6,84	1,04	14,63	0,48	0,50
B T3	OG3 AW02	7	1,00 x 2,00	1,00	2,00	14,00	0,65	0,91	0,060	6,84	1,04	14,63	0,48	0,50
B T4	DG DS01	14	0,78 x 1,40 DFF	0,78	1,40	15,29	1,80	1,65	0,040	9,50	1,87	28,61	0,60	0,50
B T4	DG DS01	3	0,78 x 0,98 DFF Galerie	0,78	0,98	2,29	1,80	1,65	0,040	1,31	1,87	4,30	0,60	0,50
45				78,65				39,23				112,97		
S														
B T3	EG AW02	1	1,08 x 0,59 Stgh EG	1,08	0,59	0,64	0,65	0,91	0,060	0,24	1,07	0,68	0,48	0,50
B T3	OG1 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B	OG1 AW02	1	0,80 x 2,00 Lifttür	0,80	2,00	1,60					4,00	6,40		
B T3	OG2 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B	OG2 AW02	1	0,80 x 2,00 Lifttür	0,80	2,00	1,60					4,00	6,40		
B	OG3 AW02	1	0,80 x 2,00 Lifttür	0,80	2,00	1,60					4,00	6,40		
B T3	OG3 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B T3	DG AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B	DG AW02	1	0,80 x 2,00 Lifttür	0,80	2,00	1,60					4,00	6,40		
B T6	DG AW04	1	0,90 x 2,00 Balkontür	0,90	2,00	1,80	0,65	0,91	0,060	0,82	1,07	1,92	0,48	0,50
B T1	DG AW06	1	0,50 x 0,50 DG	0,50	0,50	0,25	0,65	0,91	0,040	0,09	1,01	0,25	0,48	0,50
11				17,09				5,07				36,81		
W														
B T7	EG AW01	1	1,93 x 3,75 Hoftor	1,93	3,75	7,24	5,30	2,50	0,040	3,03	3,89	28,12	0,80	0,50
B T3	EG AW01	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50
B T6	EG AW01	1	0,90 x 2,00 Balkontür	0,90	2,00	1,80	0,65	0,91	0,060	0,82	1,07	1,92	0,48	0,50
B T3	EG AW01	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50

Ingenieurbüro Filos 01 8890667 office@filos.at www.filos.at

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

p2025,435801 REPFEN1H o23 - Wien 26.09.2025 WUKSEA-ID W1012669900001001

Bearbeiter Christoph Perner

Seite 18

Fenster und Türen Lienfeldergasse 3

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	Ug W/m ² K	Uf W/m ² K	PSI W/mK	Ag m ²	Uw W/m ² K	AxUxf W/K	g	fs			
B T3	EG AW02	1	1,08 x 0,94 Stgh EG	1,08	0,94	1,02	0,65	0,91	0,060	0,49	1,03	1,05	0,48	0,50			
B T2	EG AW02	2	0,38 x 1,00 WC	0,38	1,00	0,76	0,65	0,91	0,060	0,28	1,12	0,85	0,48	0,50			
B T3	OG1 AW01	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50			
B T6	OG1 AW01	1	0,90 x 2,00 Balkontür	0,90	2,00	1,80	0,65	0,91	0,060	0,82	1,07	1,92	0,48	0,50			
B T6	OG1 AW01	1	0,90 x 2,00 Balkontür	0,90	2,00	1,80	0,65	0,91	0,060	0,82	1,07	1,92	0,48	0,50			
B T3	OG1 AW01	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50			
B T2	OG1 AW02	1	0,38 x 1,00 WC	0,38	1,00	0,38	0,65	0,91	0,060	0,14	1,12	0,42	0,48	0,50			
B T3	OG1 AW02	1	1,16 x 1,80 Stgh	1,16	1,80	2,09	0,65	0,91	0,060	1,07	1,02	2,14	0,48	0,50			
B T2	OG1 AW02	1	0,38 x 1,00 WC	0,38	1,00	0,38	0,65	0,91	0,060	0,14	1,12	0,42	0,48	0,50			
B T3	OG2 AW02	2	1,00 x 2,00	1,00	2,00	4,00	0,65	0,91	0,060	1,95	1,04	4,18	0,48	0,50			
B T2	OG2 AW02	1	0,38 x 1,00 WC	0,38	1,00	0,38	0,65	0,91	0,060	0,14	1,12	0,42	0,48	0,50			
B T3	OG2 AW02	1	1,16 x 1,80 Stgh	1,16	1,80	2,09	0,65	0,91	0,060	1,07	1,02	2,14	0,48	0,50			
B T2	OG2 AW02	1	0,38 x 1,00 WC	0,38	1,00	0,38	0,65	0,91	0,060	0,14	1,12	0,42	0,48	0,50			
B T6	OG2 AW02	1	0,90 x 2,00 Balkontür	0,90	2,00	1,80	0,65	0,91	0,060	0,82	1,07	1,92	0,48	0,50			
B T3	OG2 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50			
B T3	OG3 AW02	2	1,00 x 2,00	1,00	2,00	4,00	0,65	0,91	0,060	1,95	1,04	4,18	0,48	0,50			
B T2	OG3 AW02	1	0,38 x 1,00 WC	0,38	1,00	0,38	0,65	0,91	0,060	0,14	1,12	0,42	0,48	0,50			
B T3	OG3 AW02	1	1,16 x 1,80 Stgh	1,16	1,80	2,09	0,65	0,91	0,060	1,07	1,02	2,14	0,48	0,50			
B T2	OG3 AW02	1	0,38 x 1,00 WC	0,38	1,00	0,38	0,65	0,91	0,060	0,14	1,12	0,42	0,48	0,50			
B T6	OG3 AW02	1	0,90 x 2,00 Balkontür	0,90	2,00	1,80	0,65	0,91	0,060	0,82	1,07	1,92	0,48	0,50			
B T3	OG3 AW02	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00	0,65	0,91	0,060	0,98	1,04	2,09	0,48	0,50			
B T3	DG AW02	1	1,16 x 1,80 Stgh	1,16	1,80	2,09	0,65	0,91	0,060	1,07	1,02	2,14	0,48	0,50			
B T5	DG AW03	1	2,30 x 2,00 Terrassentür	2,30	2,00	4,60	0,65	0,91	0,060	3,26	0,91	4,20	0,48	0,50			
B T5	DG AW03	2	1,15 x 2,00 Terrassentür	1,15	2,00	4,60	0,65	0,91	0,060	2,90	0,97	4,48	0,48	0,50			
B T3	DG AW06	2	1,50 x 1,50 Gaubenfenster	1,50	1,50	4,50	0,65	0,91	0,060	2,83	0,94	4,23	0,48	0,50			
34								62,36						31,79		84,51	
Summe		97						171,88						82,92		249,71	

Ug... Uwert Glas Uf... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
Typ... Prüfnormmaßtyp

B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

Rahmen

Lienfeldergasse 3

Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Typ 1 (T1)	0,100	0,100	0,100	0,100	28								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
Typ 2 (T2)	0,100	0,100	0,100	0,130	29								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
Typ 3 (T3)	0,120	0,120	0,120	0,130	33								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
Typ 4 (T4)	0,100	0,100	0,100	0,130	29								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
Typ 5 (T5)	0,100	0,100	0,100	0,130	23								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
Typ 6 (T6)	0,120	0,120	0,120	0,130	26								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
Typ 7 (T7)	0,180	0,180	0,180	0,920	63								Holz
Typ 8 (T8)	0,500	0,500	0,500	0,960	89								Holz
0,78 x 1,40 DFF	0,100	0,100	0,100	0,130	38								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
0,78 x 0,98 DFF Galerie	0,100	0,100	0,100	0,130	43								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,80 x 2,00 Terrassentür Gaube	0,100	0,100	0,100	0,130	28			1	0,130				Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
2,30 x 2,00 Terrassentür	0,100	0,100	0,100	0,130	29			2	0,130				Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
0,50 x 0,50 DG	0,100	0,100	0,100	0,100	64								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,00 x 2,00	0,120	0,120	0,120	0,130	51			1	0,130	1		0,200	Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,16 x 1,80 Stgh	0,120	0,120	0,120	0,130	49			1	0,130	1		0,200	Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
0,96 x 0,96 Stgh DG	0,120	0,120	0,120	0,130	45								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,15 x 2,00 Terrassentür	0,100	0,100	0,100	0,130	37			1	0,130				Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
0,90 x 2,00 Balkontür	0,120	0,120	0,120	0,130	54			1	0,130	1		0,200	Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,50 x 1,50 Gaubenfenster	0,120	0,120	0,120	0,130	37			1	0,130				Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,91 x 3,70 Haustür	0,500	0,500	0,500	0,960	71								Holz
1,93 x 3,75 Hoftor	0,180	0,180	0,180	0,920	58			1	0,280	2	4	0,030	Holz
1,08 x 0,59 Stgh EG	0,120	0,120	0,120	0,130	62			1	0,130				Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,08 x 0,94 Stgh EG	0,120	0,120	0,120	0,130	52			1	0,130				Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
1,07 x 1,36 Stgh EG	0,120	0,120	0,120	0,130	47			1	0,130				Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)
0,38 x 1,00 WC	0,100	0,100	0,100	0,130	64								Holz-Alu Fensterrahmen (Fi)

Rb.li, re, o, u Rahmenbreite links, rechts, oben, unten [m]

Stb. Stulpbreite [m]

Pfb. Pfostenbreite [m]

Typ Prüfnormmaßtyp

H-Sp. Anz Anzahl der horizontalen Sprossen

V-Sp. Anz Anzahl der vertikalen Sprossen

% Rahmenanteil des gesamten Fensters

Spb. Sprossenbreite [m]

Raumheizung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung dezentral Anzahl Einheiten 9,0 freie Eingabe

Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Radiatoren, Einzelraumheizer
Systemtemperatur 60°/35°
Regelfähigkeit Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung
Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Verteilung

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslängen lt. Defaultwerten Leitungslänge [m]
Verteilleitungen				0,00
Steigleitungen				0,00
Anbindeleitungen* Ja		2/3	Nein	62,40

Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

Bereitstellung

Bereitstellungssystem	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff	Standort	konditionierter Bereich
Energieträger	Gas	Heizgerät	Niedertemperaturkessel
Modulierung	ohne Modulierungsfähigkeit	Heizkreis	konstanter Betrieb
Baujahr Kessel	1995-2004		
Nennwärmeleistung*	14,97 kW Defaultwert		

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems k_r = 1,00% Fixwert

Kessel bei Volllast 100%

Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht $\eta_{100\%}$ = 89,3% Defaultwert

Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen $\eta_{be.100\%}$ = 89,3%

Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung $q_{bb,Pb}$ = 1,1% Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Umwälzpumpe* 54,81 W Defaultwert

*) Wert pro Wärmebereitstellungseinheit (Wohnung bzw. Nutzungseinheit)

Endenergiebedarf
Lienfeldergasse 3

Endenergiebedarf

Heizenergiebedarf	Q_{HEB}	=	190 870 kWh/a
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB}	=	22 839 kWh/a
Netto-Photovoltaikertrag	NPVE	=	0 kWh/a
Endenergiebedarf	Q_{EEB}	=	213 710 kWh/a

Heizenergiebedarf - HEB

Heizenergiebedarf	Q_{HEB}	=	190 870 kWh/a
Heiztechnikenergiebedarf	Q_{HTEB}	=	167 362 kWh/a

Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw}	=	1 139 kWh/a
------------------------------	-----------------	---	--------------------

Warmwasserbereitung

Wärmeverluste

Abgabe	$Q_{\text{TW,WA}}$	=	65 kWh/a
Verteilung	$Q_{\text{TW,WV}}$	=	378 kWh/a
Speicher	$Q_{\text{TW,WS}}$	=	0 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{\text{kom,WB}}$	=	710 kWh/a
	Q_{TW}	=	1 153 kWh/a

Hilfsenergiebedarf

Verteilung	$Q_{\text{TW,WV,HE}}$	=	0 kWh/a
Speicher	$Q_{\text{TW,WS,HE}}$	=	0 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{\text{TW,WB,HE}}$	=	0 kWh/a
	$Q_{\text{TW,HE}}$	=	0 kWh/a

Heiztechnikenergiebedarf - Warmwasser	$Q_{\text{HTEB,TW}}$	=	-71 614 kWh/a
---------------------------------------	----------------------	---	---------------

Heizenergiebedarf Warmwasser	$Q_{\text{HEB,TW}}$	=	20 622 kWh/a
-------------------------------------	---------------------	---	---------------------

Hinweis Heiztechnikenergiebedarf:

Ein negativer Heiztechnikenergiebedarf (HTEB) kann durch Wärmeerträge der Wärmepumpe, Solaranlage oder durch Wärmerückgewinnung von Verlusten aus Leitungen auftreten.

Endenergiebedarf Lienfeldergasse 3

Transmissionswärmeverluste	Q_T	=	131 390 kWh/a
Lüftungswärmeverluste	Q_V	=	28 046 kWh/a
Wärmeverluste	Q_l	=	159 436 kWh/a

Solare Wärmegewinne	Q_s	=	10 831 kWh/a
Innere Wärmegewinne	Q_i	=	25 287 kWh/a
Wärmegewinne	Q_g	=	36 118 kWh/a

Heizwärmebedarf	Q_h	=	119 341 kWh/a
------------------------	-------------------------	---	----------------------

Raumheizung

Wärmeverluste

Abgabe	$Q_{H,WA}$	=	717 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV}$	=	3 841 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS}$	=	0 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{\text{kom,WB}}$	=	4 685 kWh/a
	Q_H	=	9 243 kWh/a

Hilfsenergiebedarf

Abgabe	$Q_{H,WA,HE}$	=	0 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV,HE}$	=	58 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS,HE}$	=	0 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{H,WB,HE}$	=	0 kWh/a
	$Q_{H,HE}$	=	519 kWh/a

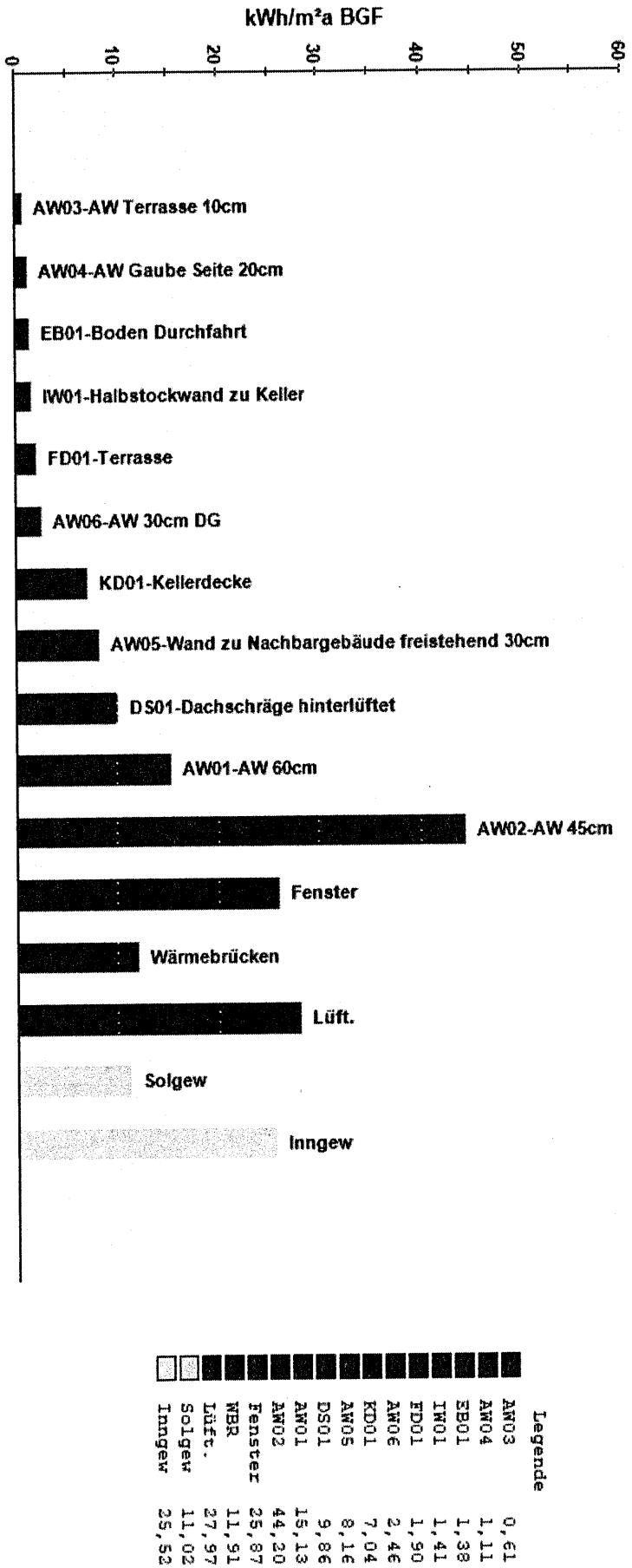
Heiztechnikenergiebedarf Raumheizung	$Q_{\text{HTEB,H}}$	=	156 469 kWh/a
--------------------------------------	---------------------	---	---------------

Heizenergiebedarf Raumheizung	$Q_{\text{HEB,H}}$	=	169 729 kWh/a
--------------------------------------	--------------------------------------	---	----------------------

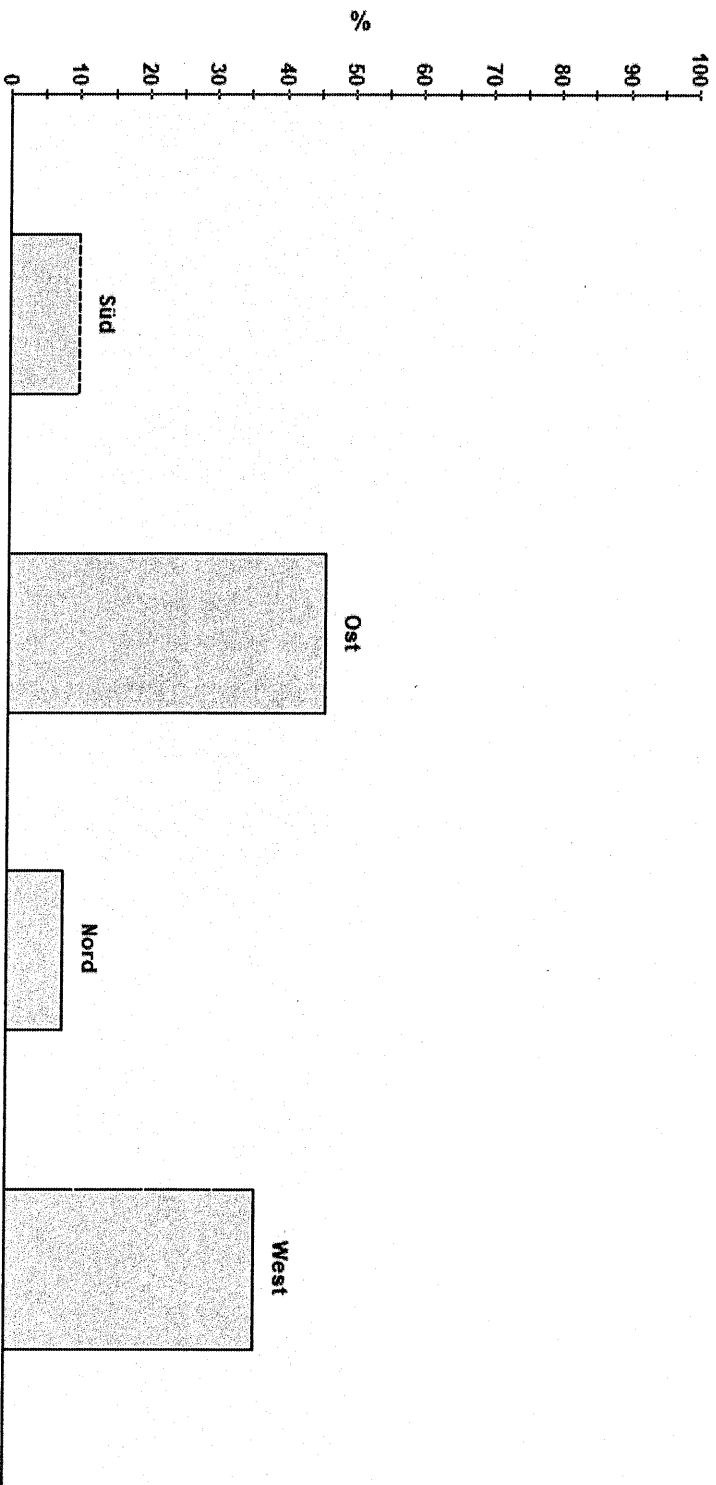
Zurückgewinnbare Verluste

Raumheizung	$Q_{H,beh}$	=	4 015 kWh/a
Warmwasserbereitung	$Q_{TW,beh}$	=	369 kWh/a

Verluste und Gewinne



Fenster Ausrichtung



Legende

■	Süd	10 %
■	Ost	46 %
■	Nord	8 %
■	West	36 %

Gesamtenergieeffizienzfaktor

gemäß ÖNORM H 5050-1 (Referenzklimabedingungen)

Lienfeldergasse 3

Brutto-Grundfläche	1 003 m ²
Brutto-Volumen	3 542 m ³
Gebäude-Hüllfläche	1 220 m ²
Kompaktheit	0,34 1/m
charakteristische Länge (lc)	2,90 m

HEB_{RK} 171,0 kWh/m²a (auf Basis HWB_{RK} 107,7 kWh/m²a)

HEB_{RK,26} 72,5 kWh/m²a (auf Basis HWB_{RK,26} 43,9 kWh/m²a)

HHSB 22,8 kWh/m²a

HHSB₂₆ 22,8 kWh/m²a

EEB_{RK} 193,8 kWh/m²a $EEB_{RK} = HEB_{RK} + HHSB - PVE$

EEB_{RK,26} 95,2 kWh/m²a $EEB_{RK,26} = HEB_{RK,26} + HHSB_{26}$

f_{GEE,RK} 2,03 $f_{GEE,RK} = EEB_{RK} / EEB_{RK,26}$

Gesamtenergieeffizienzfaktor

gemäß ÖNORM H 5050-1 (Standortklimabedingungen)

Lienfeldergasse 3

Brutto-Grundfläche	1 003	m ²
Brutto-Volumen	3 542	m ³
Gebäude-Hüllfläche	1 220	m ²
Kompaktheit	0,34	1/m
charakteristische Länge (lc)	2,90	m

HEB_{SK} 190,3 kWh/m²a (auf Basis HWB_{SK} 122,0 kWh/m²a)

HEB_{SK,26} 79,4 kWh/m²a (auf Basis HWB_{SK,26} 43,9 kWh/m²a)

HHSB 22,8 kWh/m²a

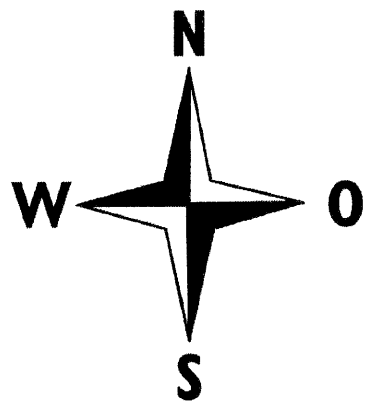
HHSB₂₆ 22,8 kWh/m²a

EEB_{SK} 213,1 kWh/m²a $EEB_{SK} = HEB_{SK} + HHSB - PVE$

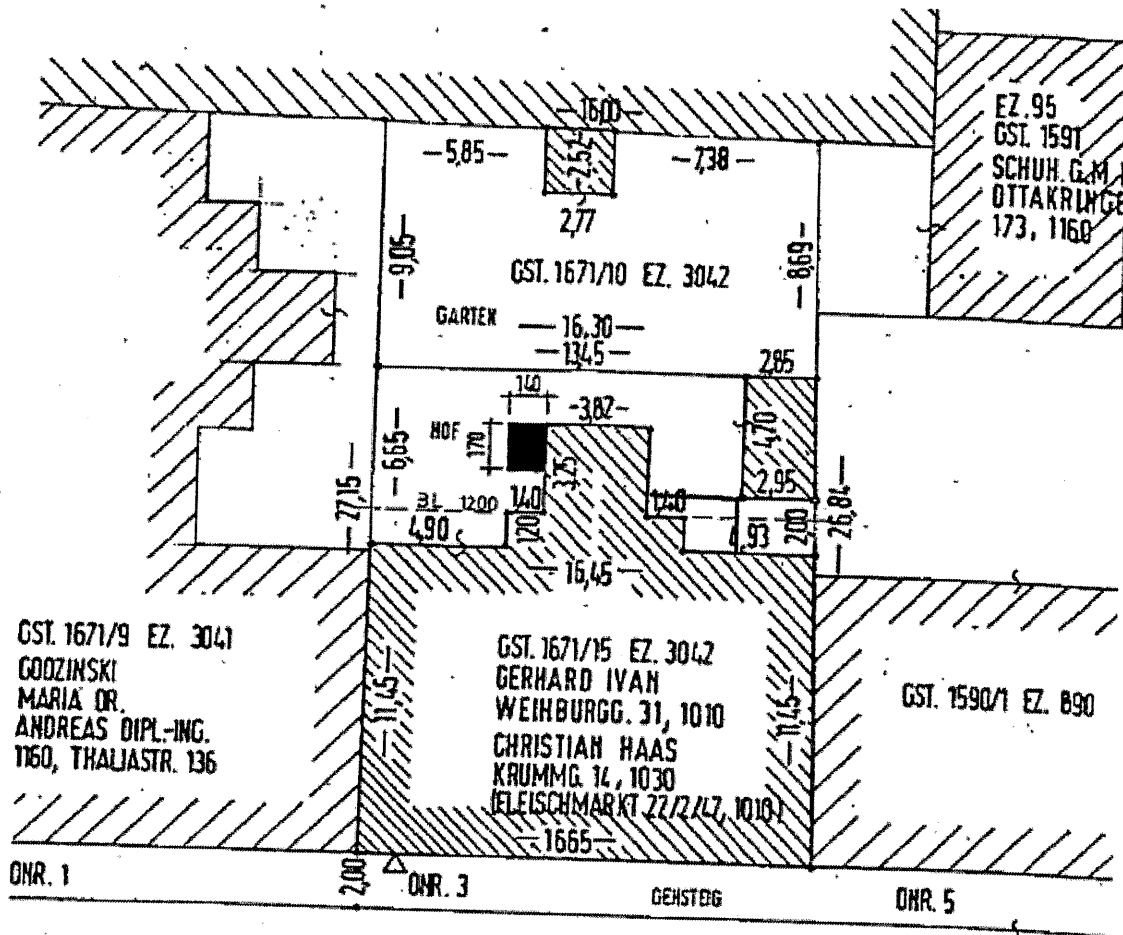
EEB_{SK,26} 102,2 kWh/m²a $EEB_{SK,26} = HEB_{SK,26} + HHSB_{26}$

f_{GEE,SK} 2,09 $f_{GEE,SK} = EEB_{SK} / EEB_{SK,26}$

Lageplan



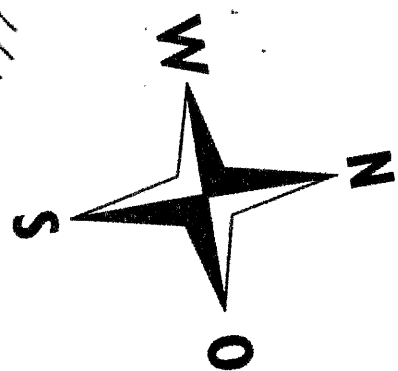
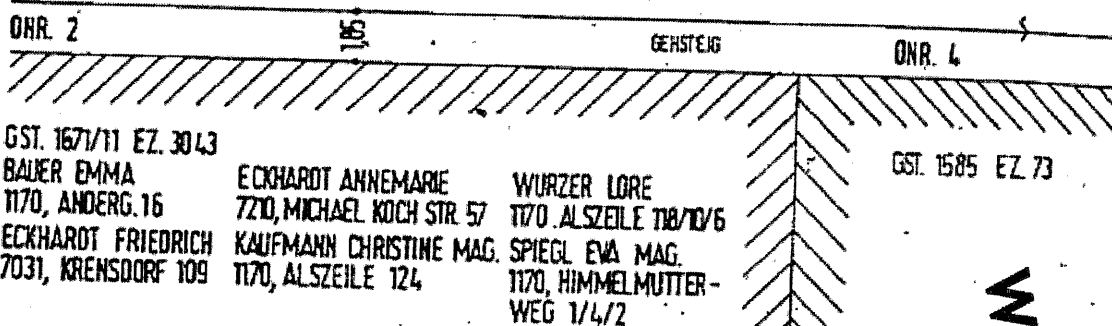
Lageplan



GST. 1671/14 EZ. 4750
 STADT WIEN, OFF. GUT
 RATHAUS, 1082

15,85 -
 12,00 -
 - -

LIENFELDERGASSE



Bauteilliste

Warme Zwischendecke

BELAG
ESTRICH
HEISS-ISOL
U. BETON
BESCHÜTTG.
TRAMDECKE

LEGENDE



BESTAND



ABBRUCH

NEUBAU



SCHALSTEINMWK.



BETON



STAHLKONSTRUKTION

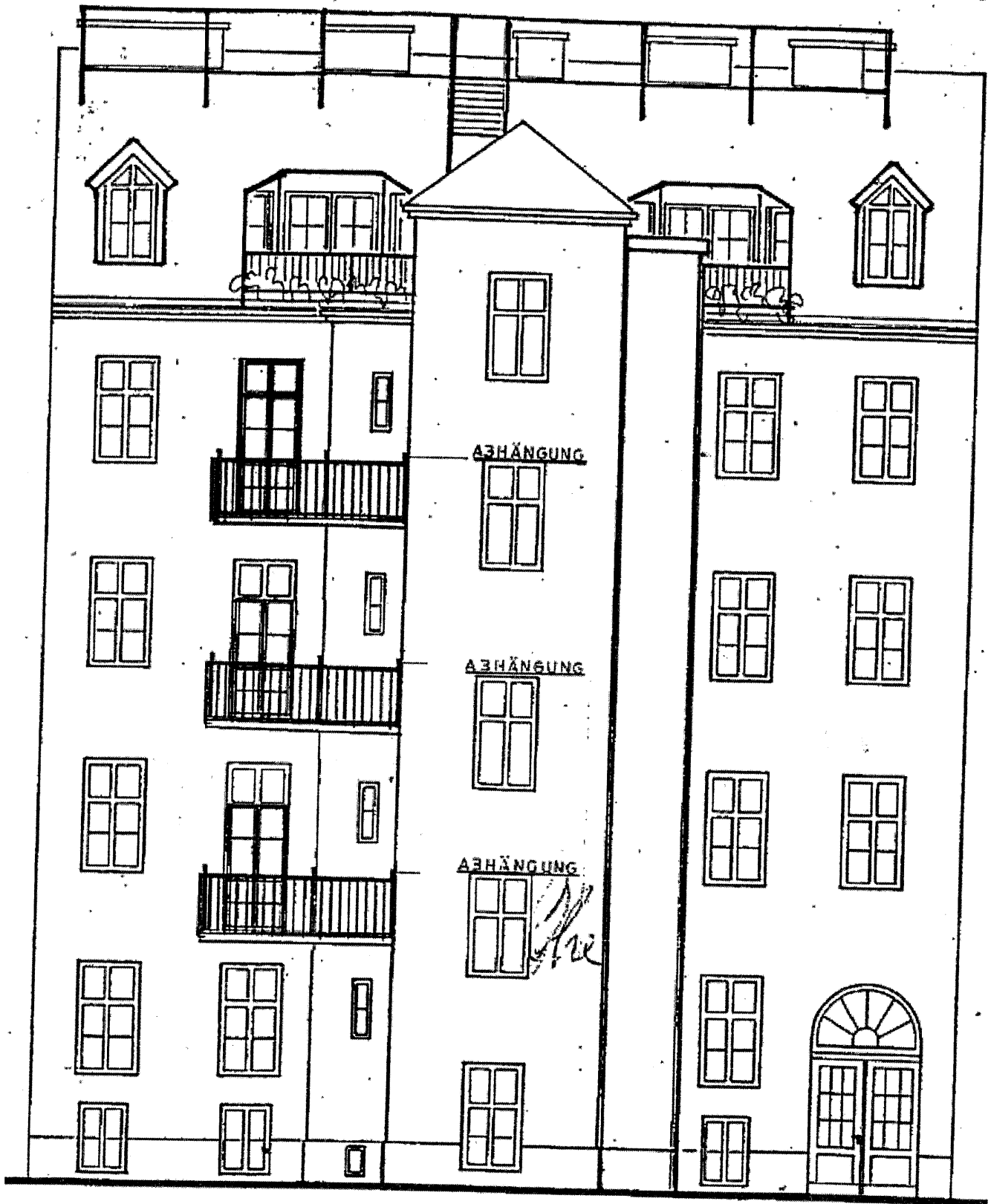
FUSSBODENAU EHEM. GANGE:

TEPPICH
ESTRICH 6 CM
TSDPL. 45/40 MM
SANDAUSGLEICH 2 CM
STURZSCHALUNG
TRAMDECKE DAZW.

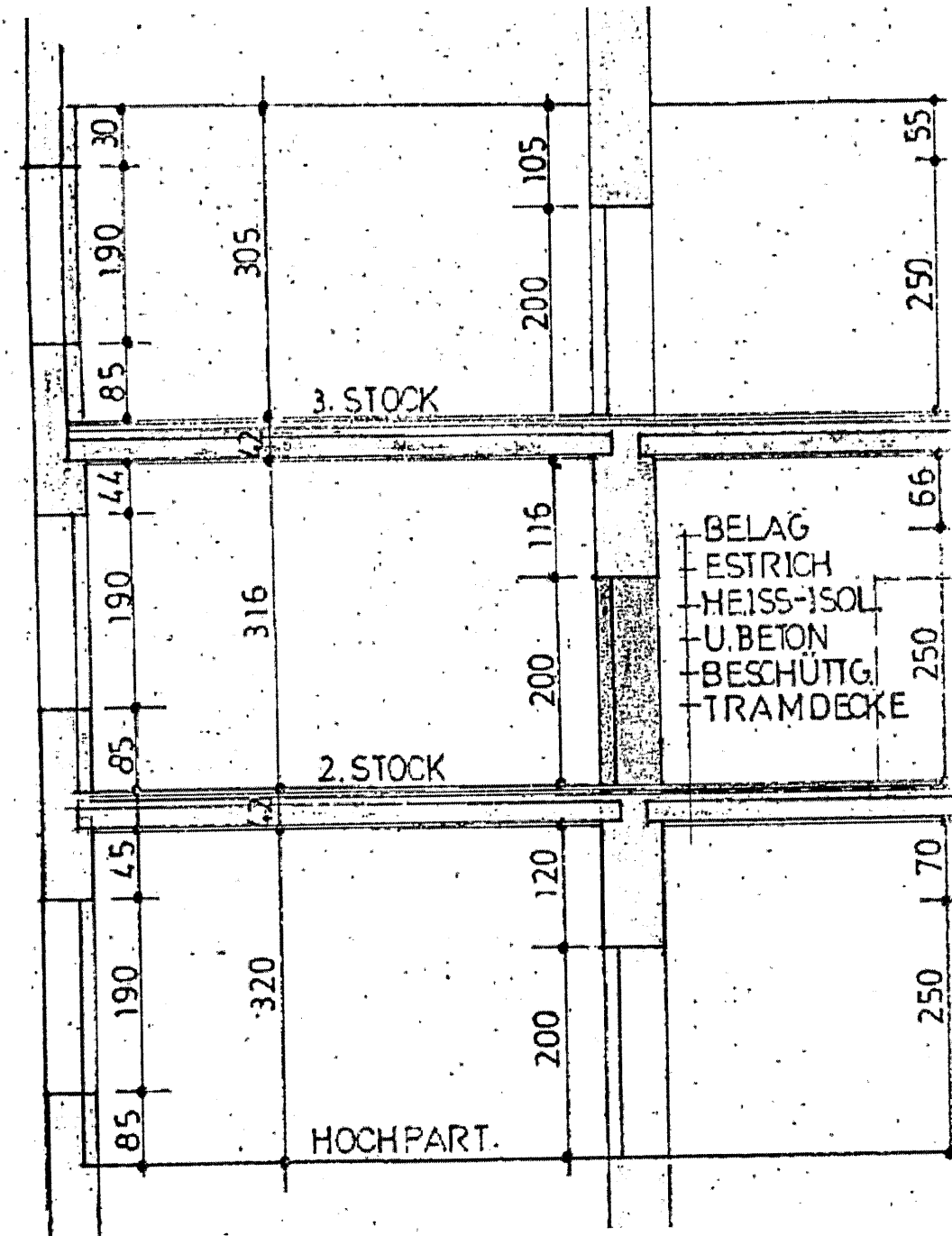
FUSSBODEN SANITÄRRÄUME

FLIESEN 1 CM
FEUCHTIGKEITSISOL.
AUF EPOXIHARZBASIS
ESTRICH 6 CM
PAE FOLIE
TSDPL. 45/40 MM
PAE FOLIE

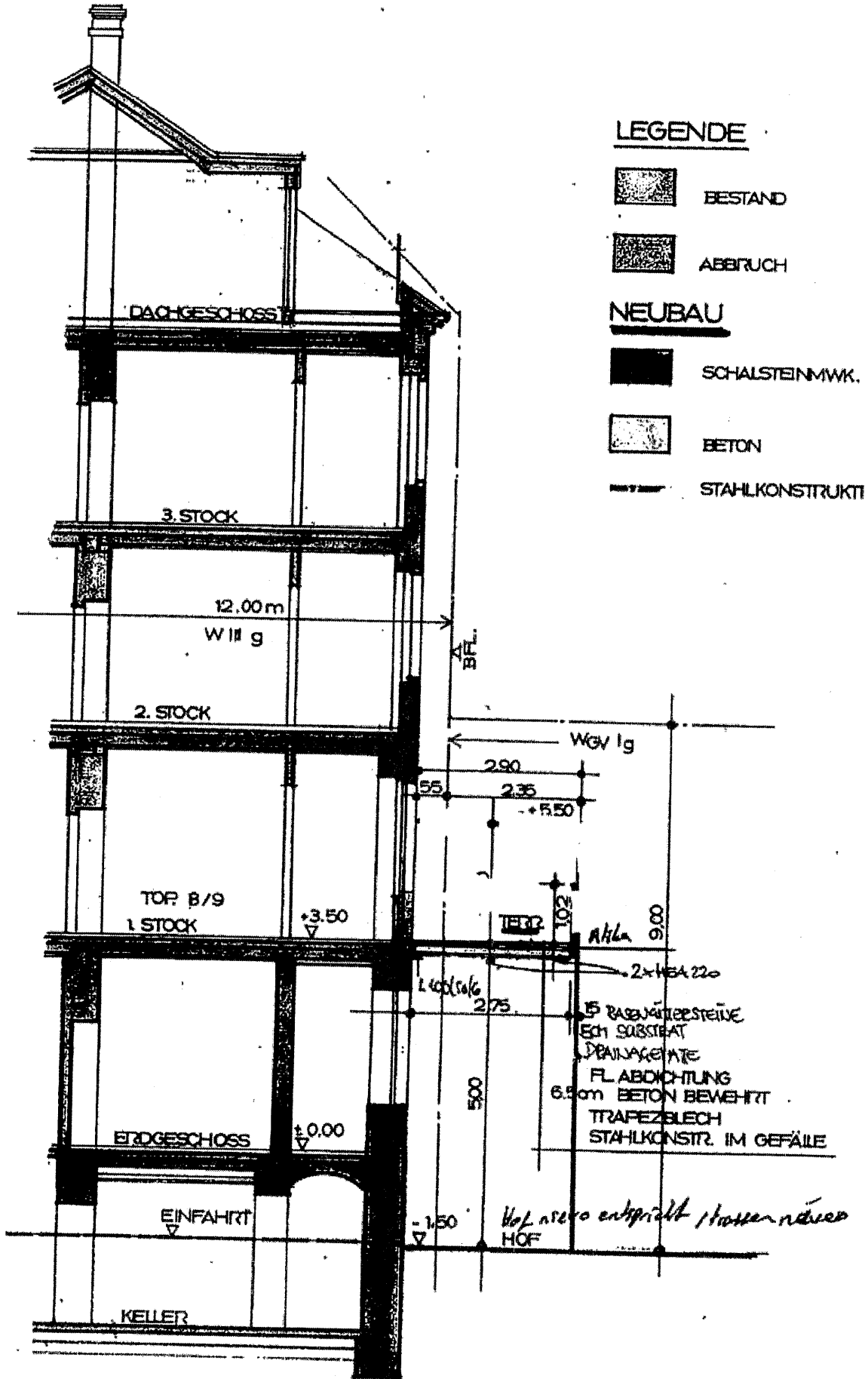
Ansicht Hof



Schnitt A



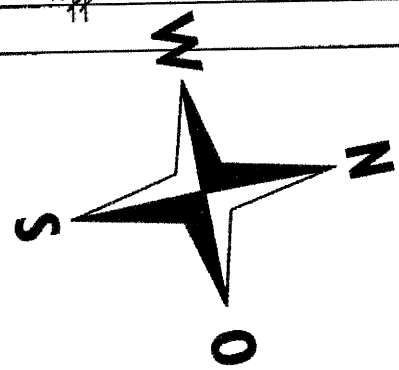
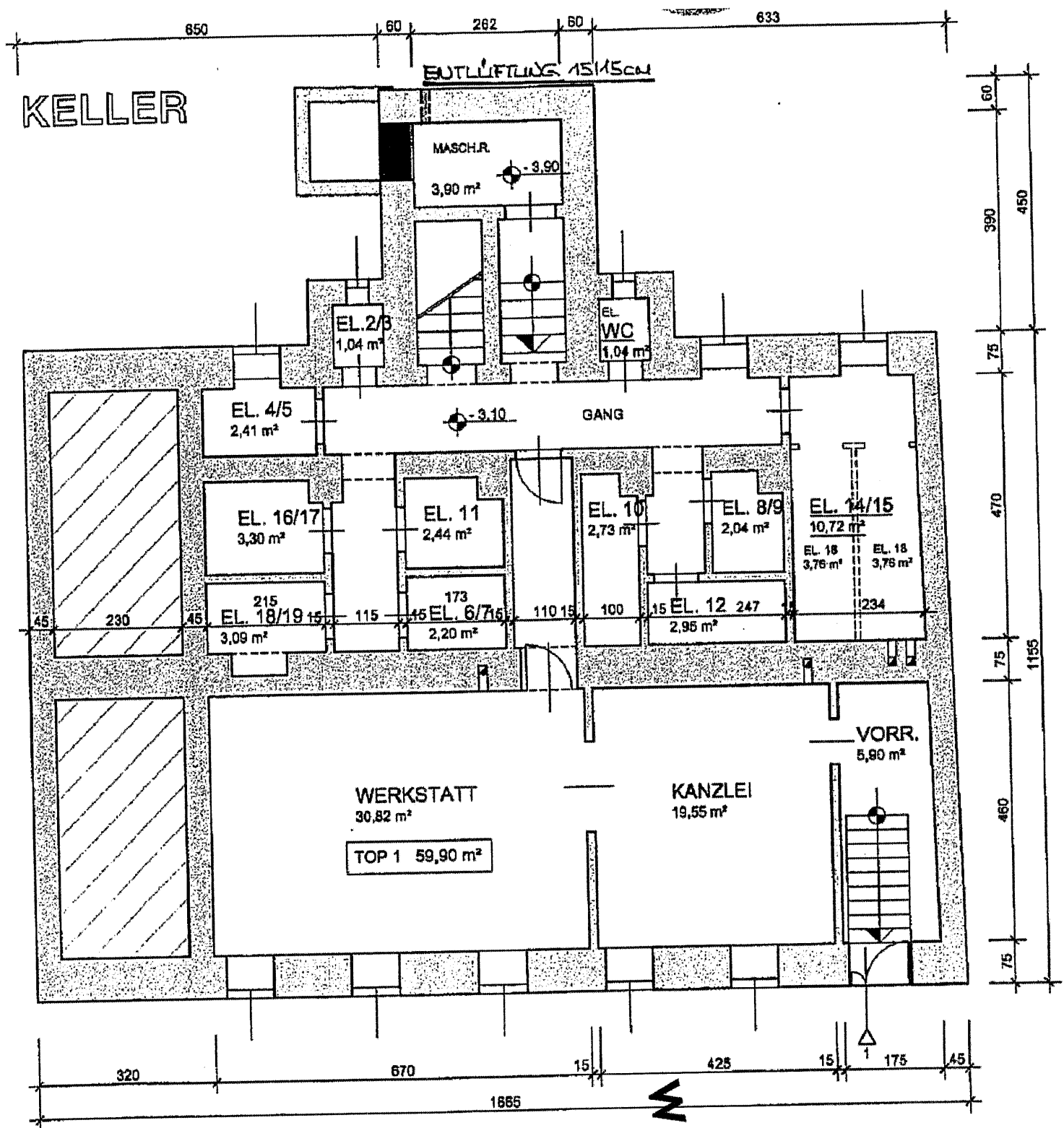
Schnitt 1-1



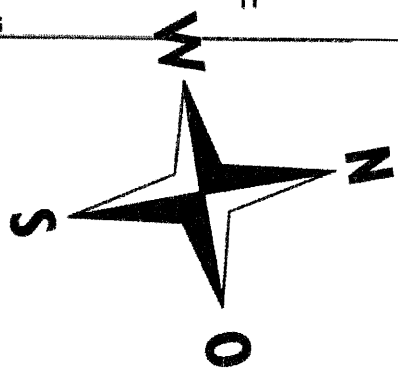
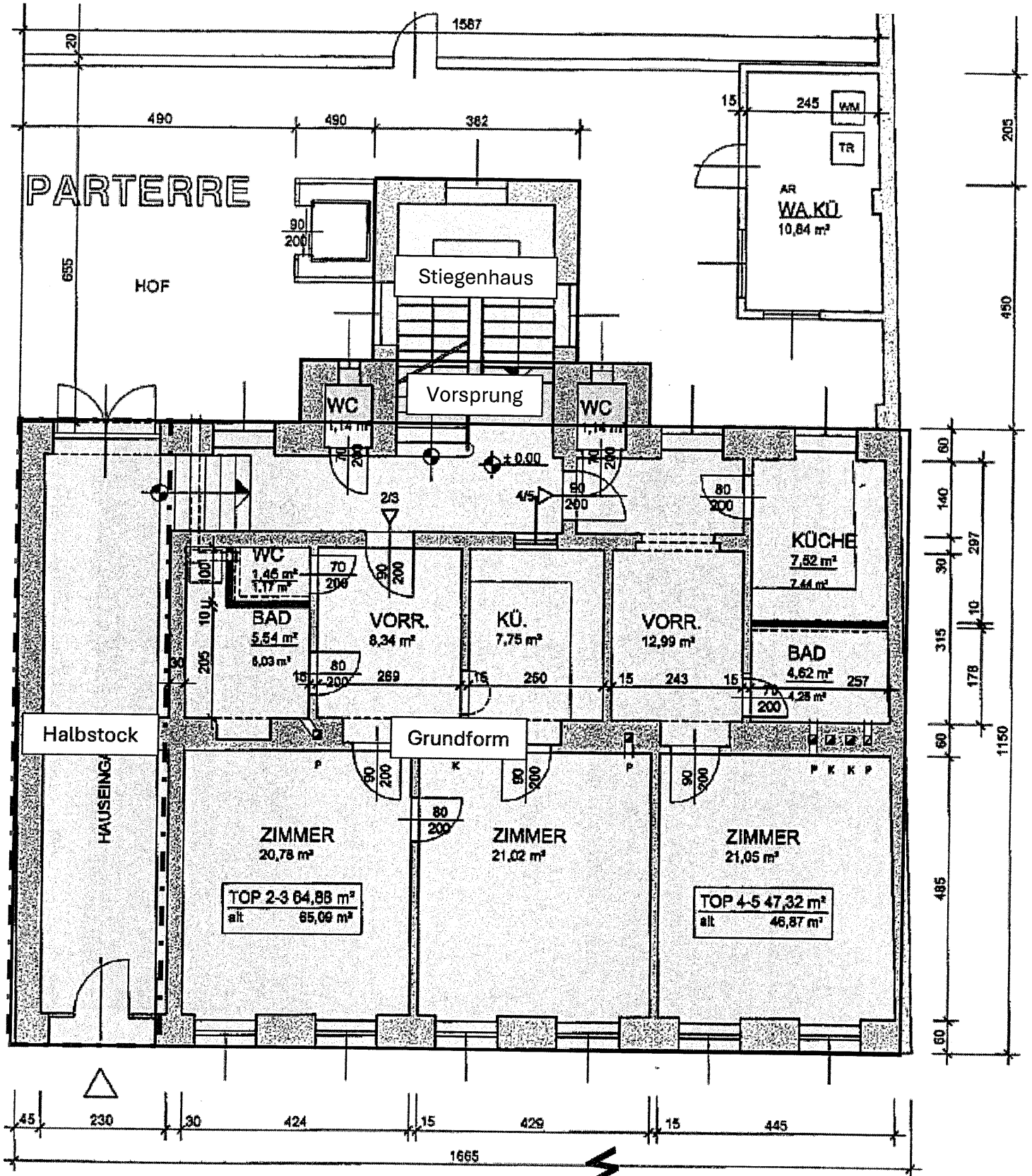
SCHNITT 1-1

KG

unbeheizt

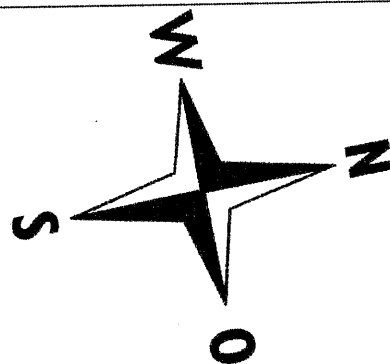
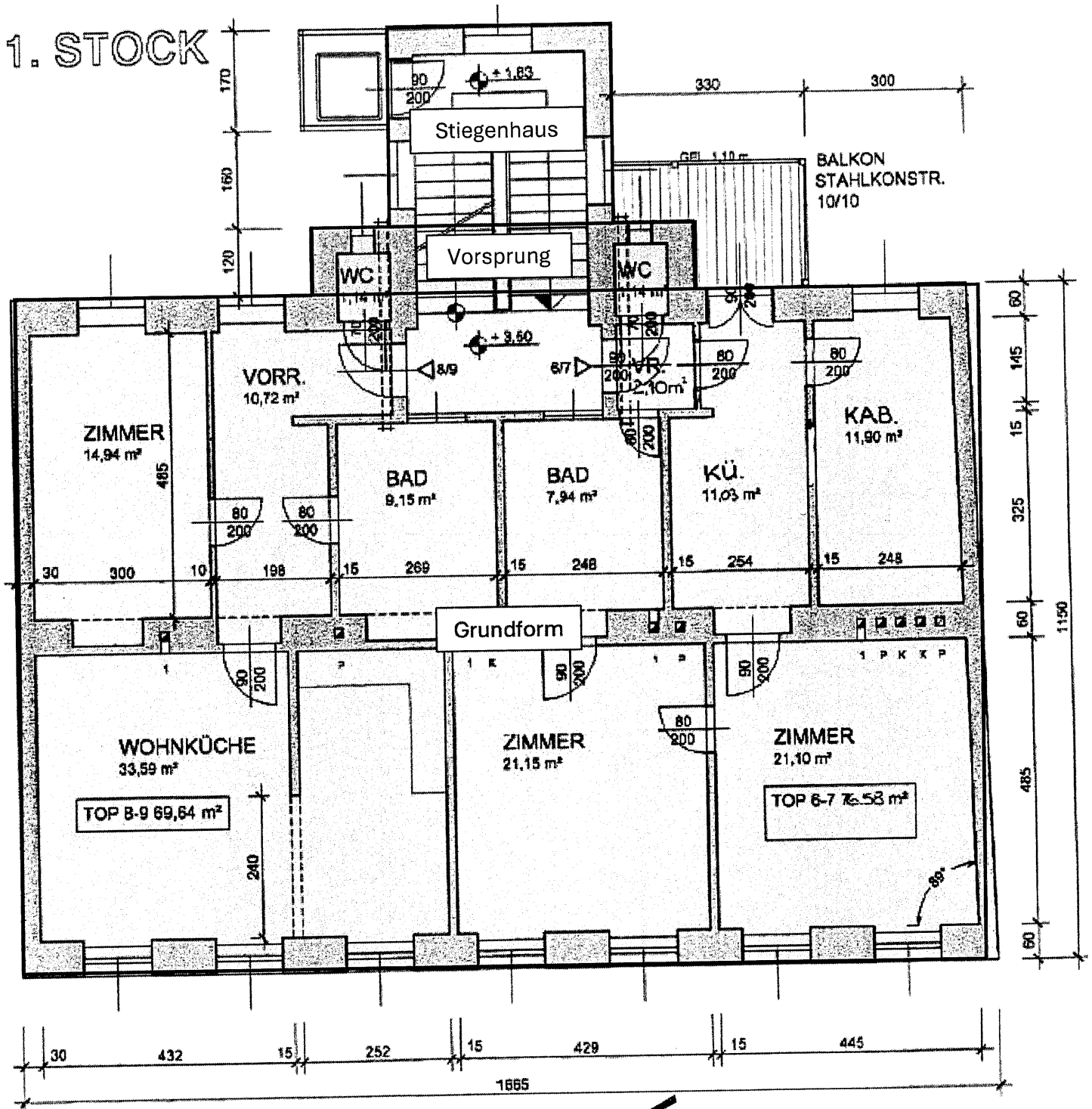


EG



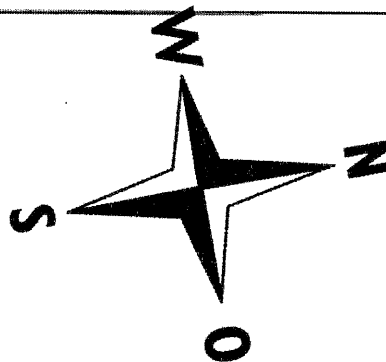
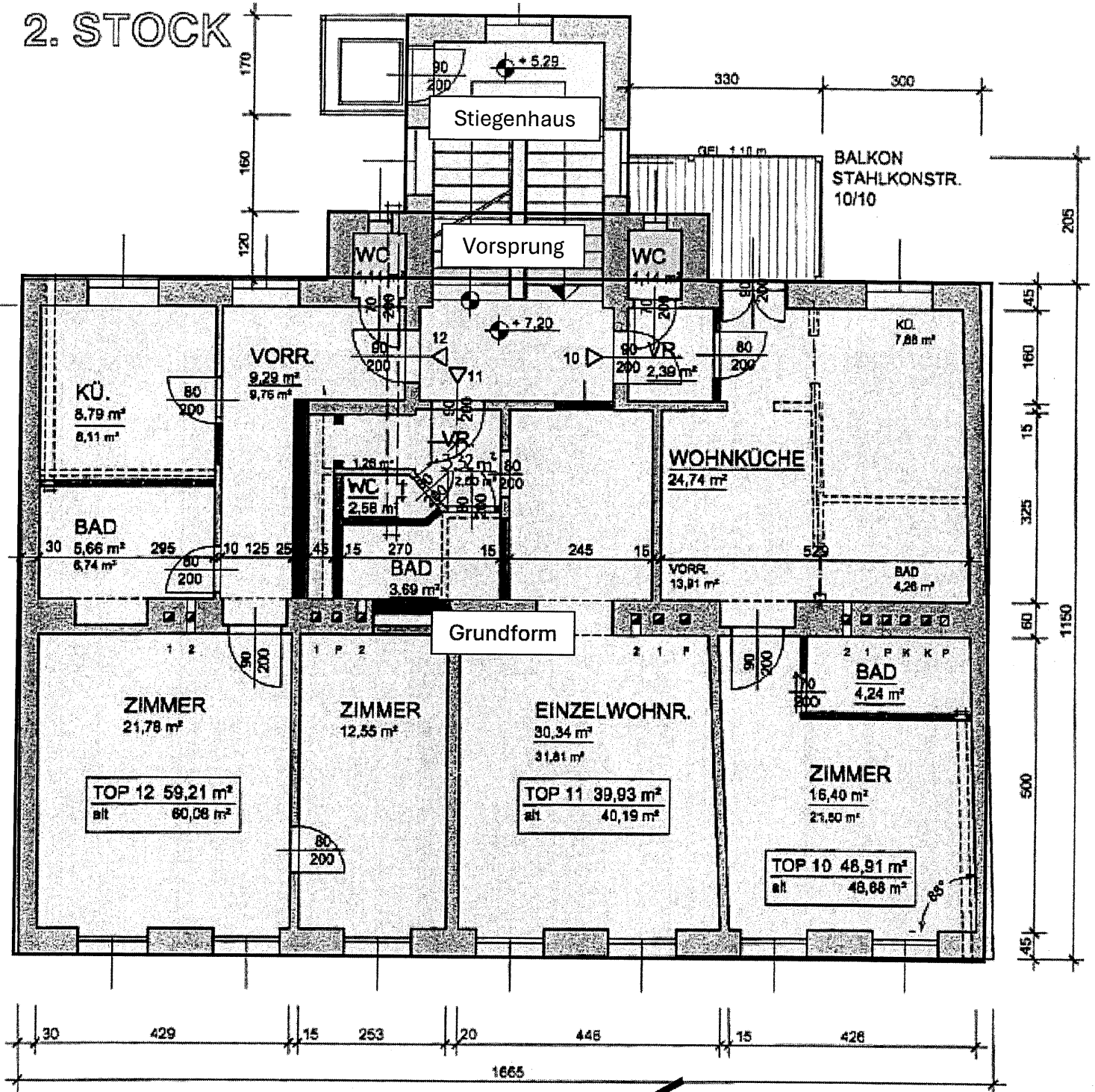
OG 1

1. STOCK

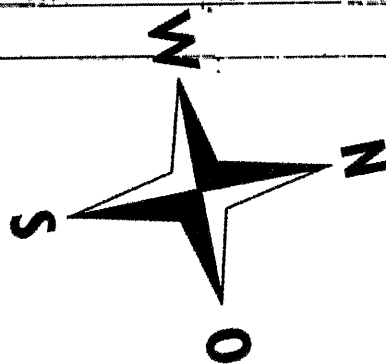
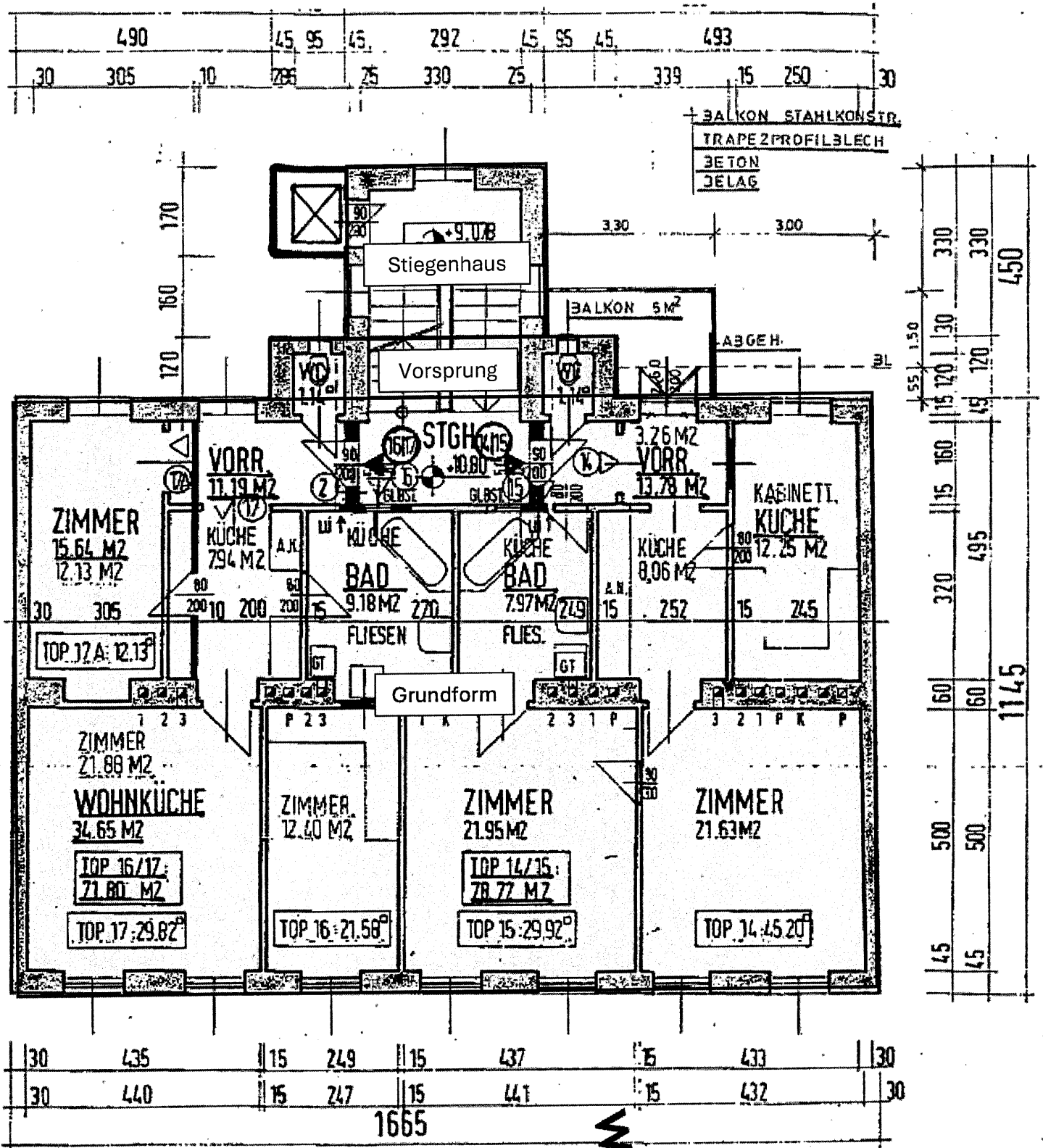


OG 2

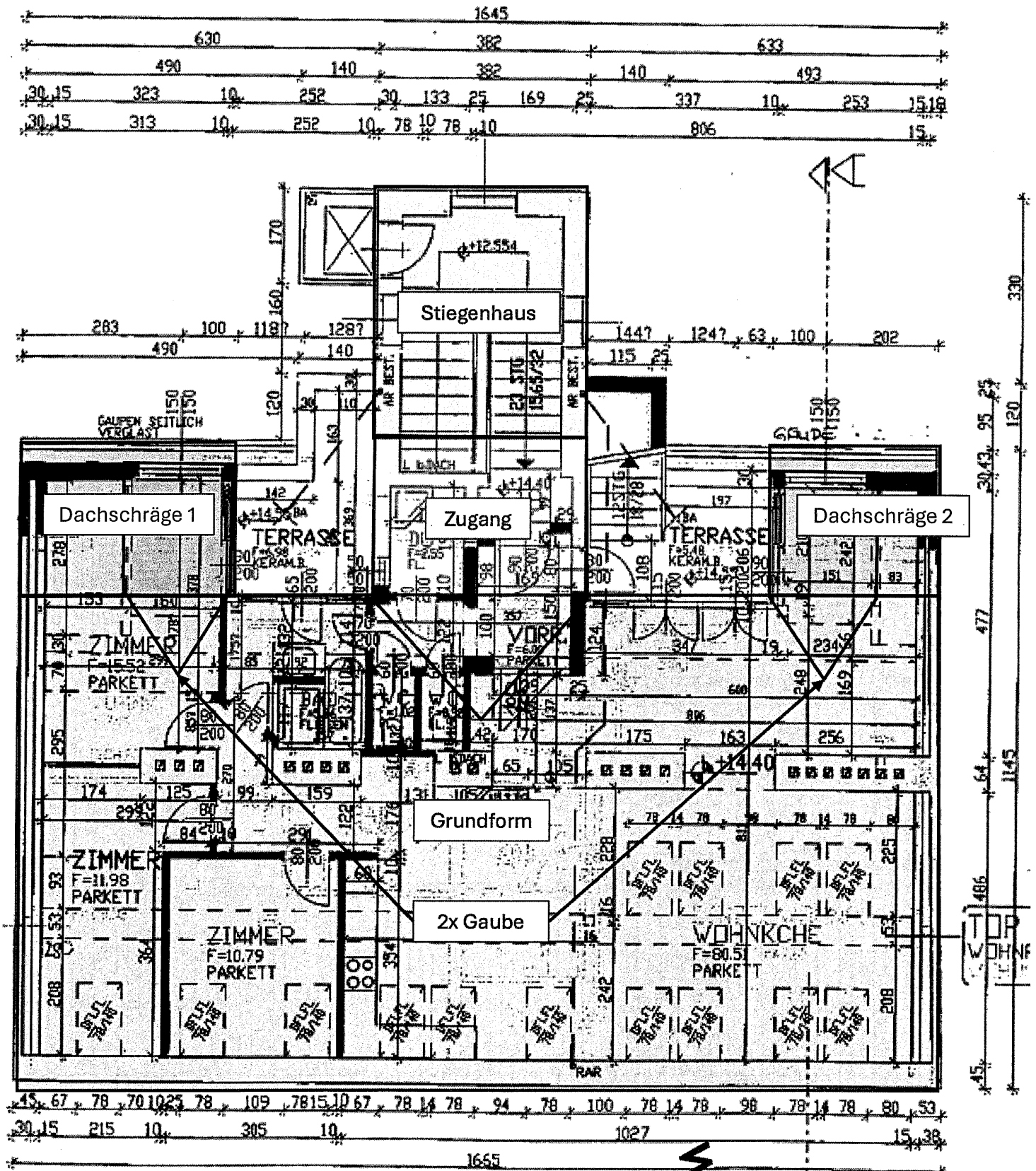
2. STOCK



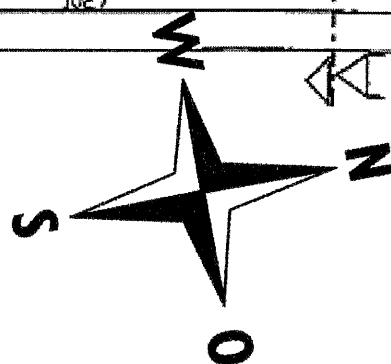
OG 3



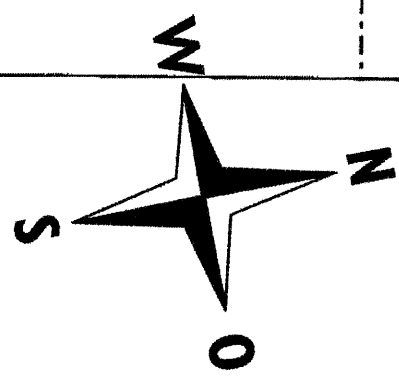
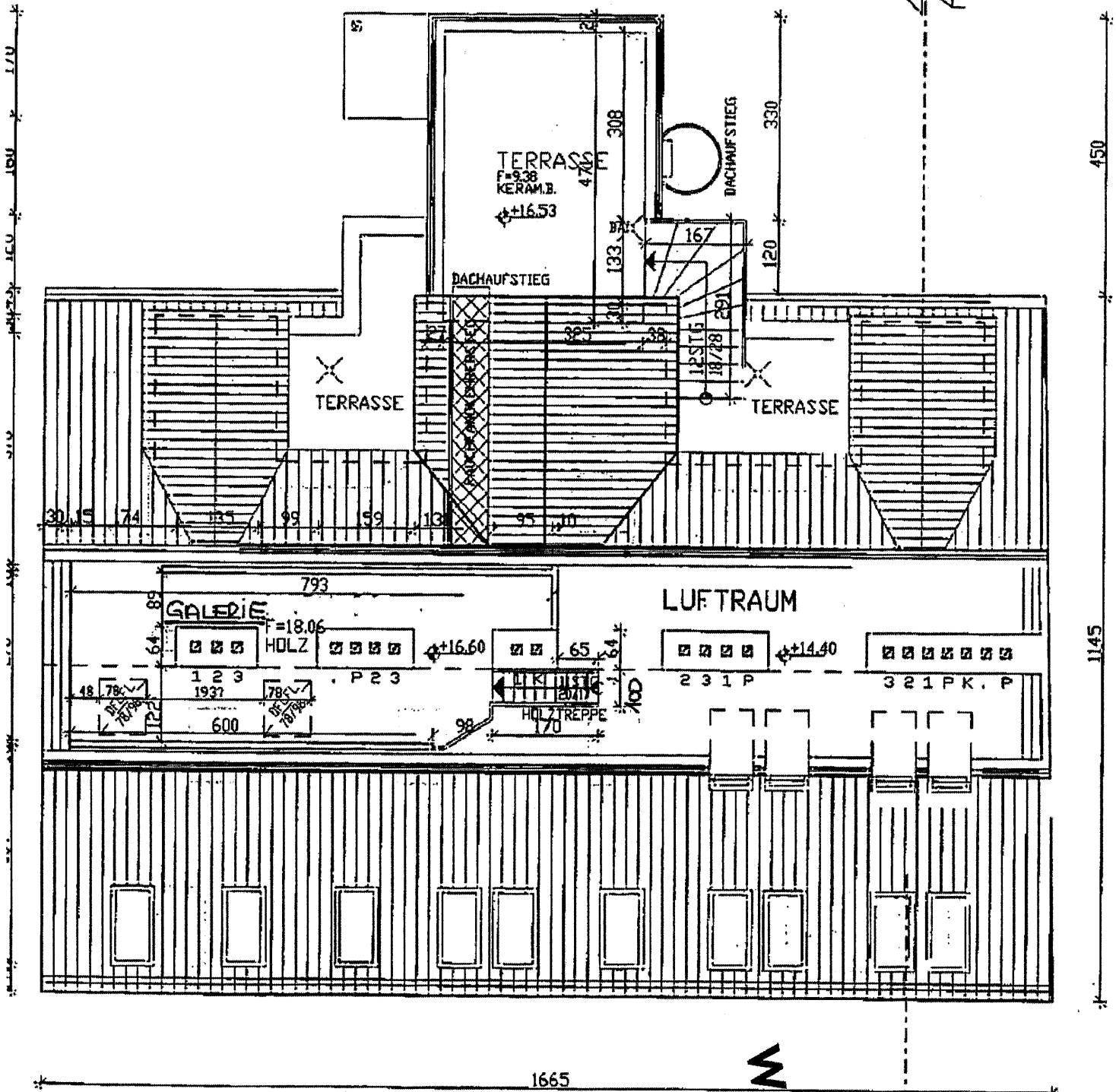
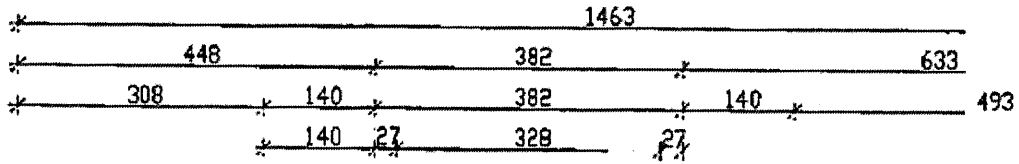
DG



DACHGESCHOSS



Dachgalerie



Fotodokumentation



Bild 1: Ansicht Straße



Bild 2: Ansicht Hof rechts

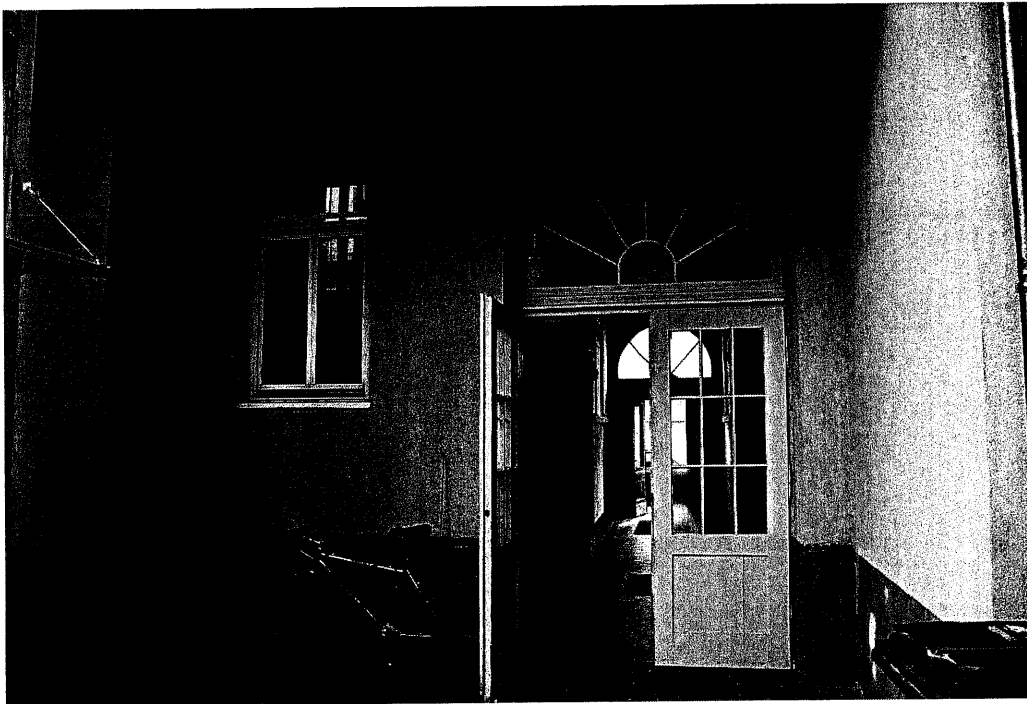


Bild 3: Ansicht Hof rechts Parterre



Bild 4: Ansicht Hof Stiegenhaus



Bild 5: Ansicht Hof Stiegenhaus Parterre

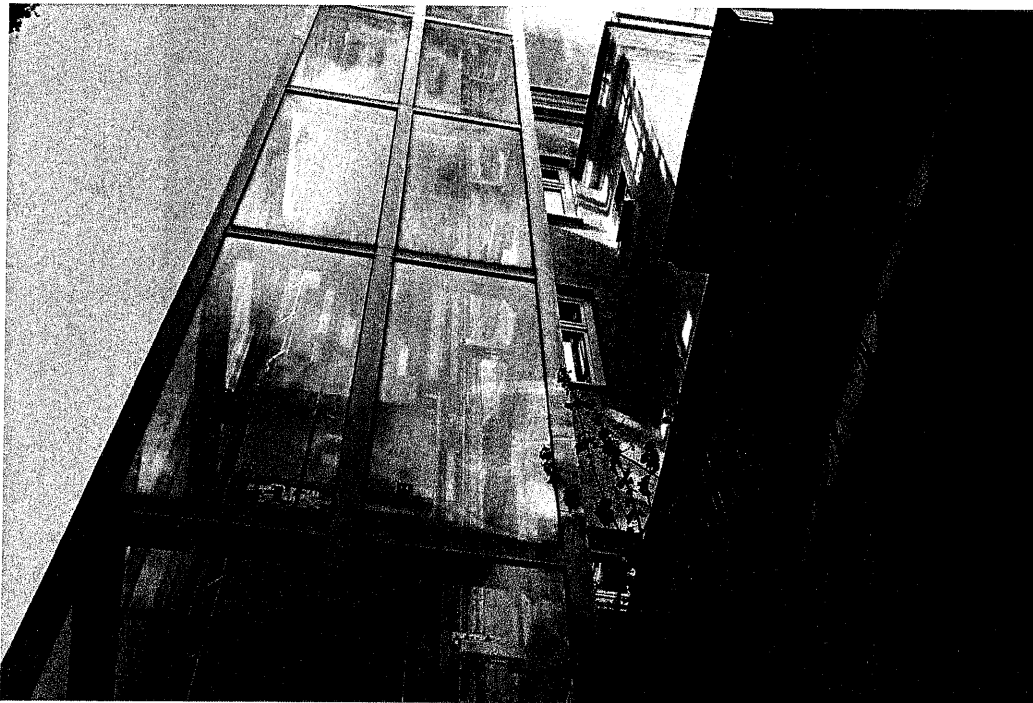


Bild 6: Ansicht Süd zwischen Lift



Bild 7: Ansicht Hof links

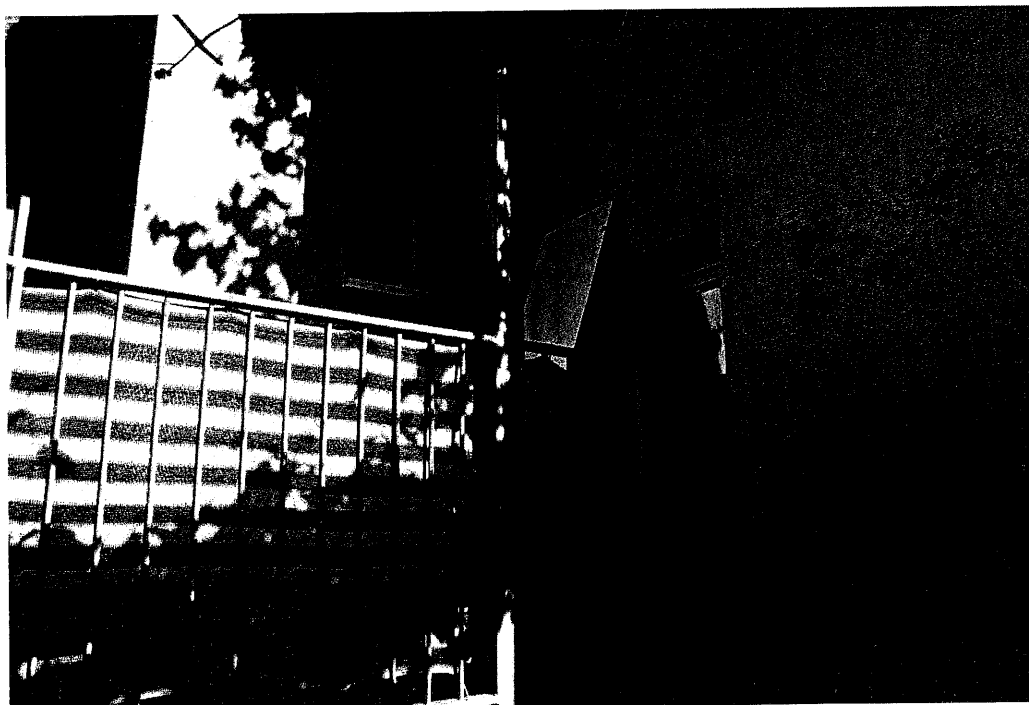


Bild 8: Ansicht Hof links Parterre



Bild 9: Kellerdecke

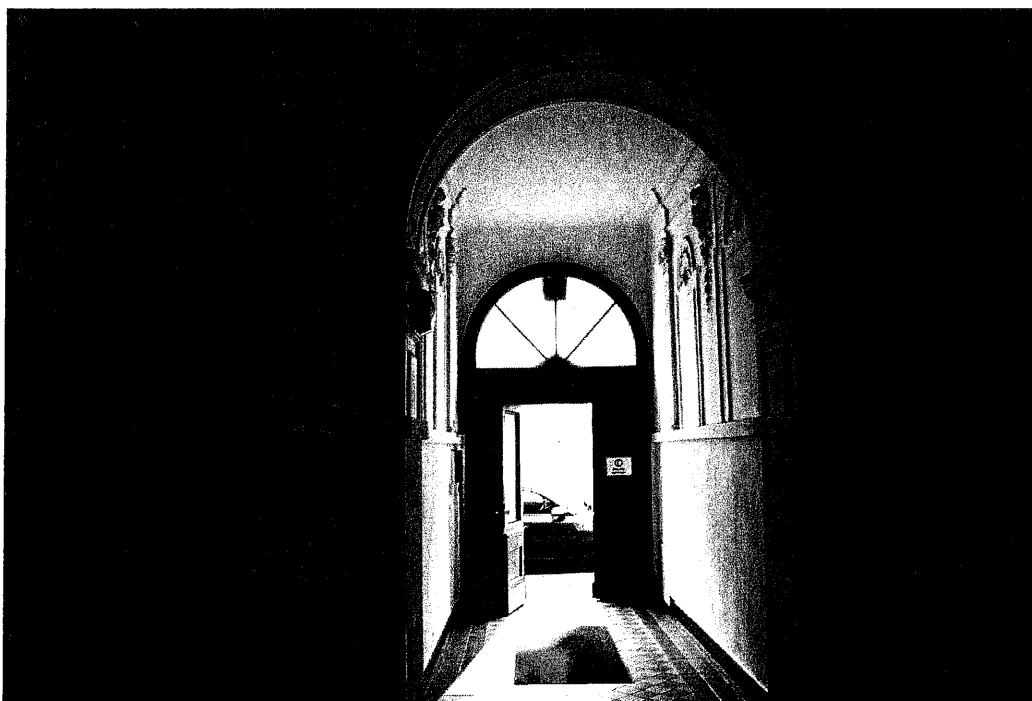


Bild 10: Durchgang Straße-Hof



Bild 11: Dachschräge, Gaube rechts, Terrasse



Bild 12: Lift Ruf Taste entfernt, Lift außer Betrieb

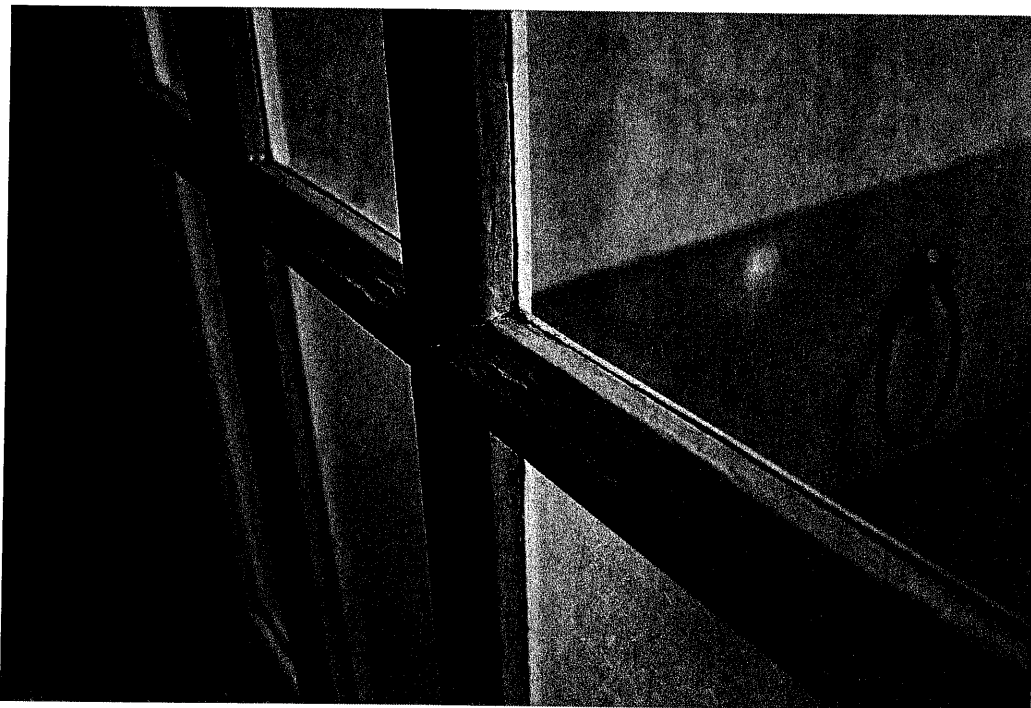


Bild 13: Haustor und Hoftor Holzrahmen mit 1 Scheiben Verglasung, Sprossen Glas teilend

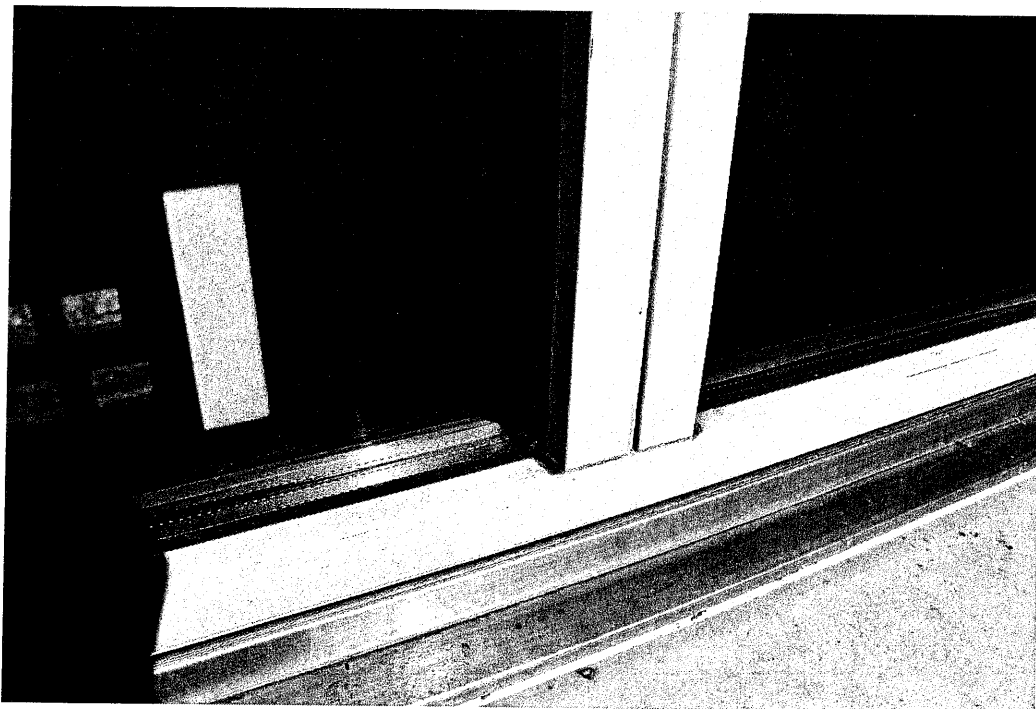


Bild 14: die Besichtigung hat im Mai 2025 stattgefunden, sämtliche Fenster in Außenwänden wurden im Juli 2025 erneuert;

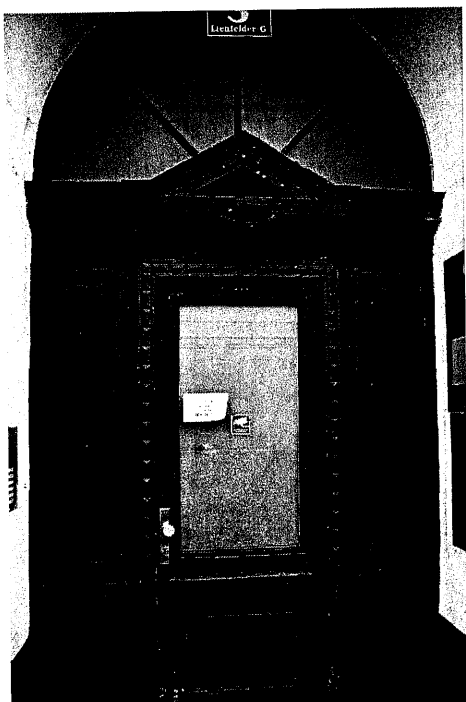


Bild 15: Haustor



Bild 16: Fenster Hochparterre, Hof links



Bild 17: WC Fenster



Bild 18: Gaszähler für jede Wohnung am Gang

**Niederschrift der EigentümerInnenversammlung
Wien 16, Lienfeldergasse 3 vom 24.04.2024**

Anwesend bzw. vertreten: die EigentümerInnen von Top 6, 10, 12, 14, 16, 18 und 19
für die Hausverwaltung: Mag. Weichinger-Eibensteiner, D. Gettinger
Architekt: Mag. Venturo
entschuldigt: die EigentümerInnen von Top 8
Somit sind 450/672 Anteile anwesend; das sind 66,96 % der Hausgemeinschaft.

Beginn: 17:05

1. Besprechung der Jahresabrechnungen 2023 und Entlastung der Hausverwaltung

Betriebskosten:

Das Konto endet zum 31.12.2023 mit einem Guthaben von € 12,50 und wurde bereits anteilig mit Ihnen verrechnet.

Das Konto FA-Verrechnung endet mit einer Schuld von € 290,-, und zeigt eine Momentaufnahme zum 31.12.2023.

Das Konto Bn Vorsteuer Kürzung zeigt ein Guthaben von € 170,- und wird mit dem Eigentümer des Souterrain-Lokals abgerechnet.

Reparaturfonds:

Beim Hoftor wurde der Feststeller erneuert, bei der Gartenhütte der Verputz abgeschlagen; der Haustorzylinder wurde getauscht und entsprechend 3 neue Schlüssel übergeben.
Es kam zu einigen Versicherungsschäden, die refundiert wurden, tlw. erst im Jänner 2024, daher auf der Abrechnung noch nicht ersichtlich.

Der Reparaturfonds ist von € 83.000,- auf knapp € 93.000,- zum Jahresende angewachsen und lautet derzeit auf ~ € 98.000,-.

Nach Klärung der Fragen wird die Abrechnung akzeptiert und die Hausverwaltung entlastet.

2. Erläuterung der Versicherungsschäden und deren Vergütungen

In den letzten Jahren kam es gehäuft zu Versicherungsfällen, die teilweise zeitverzögert refundiert wurden. Hier finden Sie eine Aufstellung der angefallenen Kosten samt Gegenüberstellung der Vergütungen (auch wenn sie nicht im selben Jahr erfolgten):

Jahr	Kosten	davon vergütet ¹
2022	€ 3.360,-	€ 3.060,-
2023	€ 2.960,-	€ 2.980,-
2024	€ 9.800,-	Rng. liegt noch nicht vor, daher noch nicht vergütet
	€ 570,- an Top 10 + 14	€ 570,- Ablöse f. Eigenleistung Top 10 + 14

Der im Dezember 2023 entstandene Schaden verursachte insgesamt Kosten in Höhe von rund € 11.250,-.

Aufgrund des erhöhten Schadenrendements ist damit zu rechnen, dass sich die Versicherungsprämie erhöhen wird.

¹ Die Vergütungen sind allerdings zeitverzögert eingelangt, somit ev. erst in den beiden Folgejahren.

3. Plan für die kommenden Wirtschaftsperioden

a) Vorstellung des Konzeptes betreffend Fenstertausch durch Architekt Mag. Venturo

Die Hausverwaltung stellt Herrn Mag. Venturo vor, der bereits im Zuge der Fertigstellungsanzeige der Balkone für das Haus tätig war. Er hat für den Fenstertausch eine Ausschreibung durchgeführt und nimmt die Abwicklung mit der Förderstelle, gemeinsam mit der Hausverwaltung, vor.

Es wurden insgesamt vier Offerte eingeholt. Die drei erstgenannten bieten vergleichbare Leistung an, bei Firma Fensterwelt ist der Sonnenschutz nicht ganz vergleichbar.

Firma Felbermayer	€ 108.740,-	
Fa. IPM Schober	€ 115.430,-	(ist zwischenzeitlich in Konkurs gegangen)
Fa. Zirngast	€ 125.440,-	
Fa. Fensterwelt	€ 124.290,-	(nicht ganz vollständig)

Es geht somit Firma Felbermayer als Bestbieter hervor. Diese Firma produziert selbst, ist ein österreichischer Betrieb. Die Hausverwaltung und Herr Mag. Venturo haben bereits gute Erfahrungen mit Firma Felbermayer bei anderen Projekten gemacht.

Es wurden folgende Leistungen angeboten:

Fenster	46 Stück Holz-Alu-Fenster ECO Soft 90 5 Stück Balkontüren 3-Scheiben-Verglasung Schallschutz 40 dB
Sonnenschutz	36 Stück Rollläden (26 Stück straßenseitig und 10 Stück hofseitig) Nicht beschattet: 8 WC-Fenster und 5 Balkontüren

Nicht beinhaltet sind

- die Fenster des Souterrain-Lokals (weil diese Fenster von innen verbaut wurden und daher derzeit keine Erneuerung gewünscht ist)
- die Fenster der Terrasse und Balkontüren von Top 17-18 (nur die 2 Gaupen-Fenster werden getauscht)
- die Dachflächenfenster sowie
- die Keller- und Stiegenhausfenster.

Somit ergibt sich folgendes Finanzierungskonzept:

Kosten gerundet	€ 120.000,-	netto
Baubetreuerhonorar	€ 12.000,-	netto
Bauverwaltung	€ 4.000,-	netto
Summe netto	€ 136.000,-	
10 % MWSt	€ 13.600,-	
Summe brutto	€ 149.600,-	
Bei Kosten in Höhe von ~	€ 150.000,-	
Landesförderung	€ 26.500,-	
Somit zu finanzieren	€ 123.500,-, rund € 125.000,-	

Erläuterung zur in der Aufstellung erwähnten Landesförderung:

Es handelt sich um die sogenannte „Einzelbauteilsanierung“:

Für die Maßnahme des Fenstertausches steht ein Förderbetrag von € 35,00 pro m² Wohnfläche zu, somit 757,59 m² x € 35,00 = € 26.515,65

allerdings gedeckelt mit 20 % der Nettoherstellungskosten + Honorare; dieser Deckelungsbetrag ergibt etwa € 27.100,-, liegt daher unter der o.e. Fördersumme.

Bei dieser Berechnung muss jedoch noch geklärt werden, ob die gesamte Nutzfläche des Hauses förderwürdig ist, auch wenn nicht alle Räumlichkeiten mit neuen Fenstern ausgestattet werden.

Neben dieser Landesförderung steht den EigentümerInnen zusätzlich eine Bundesförderung in Höhe von maximal € 9.000,- pro Wohnung (aber max. 50% der Herstellungskosten) zu. Diese Förderung muss von jedem/jeder EigentümerIn selbst beantragt werden. Diesbezüglich würde Architekt Venturo bzw. die Hausverwaltung die notwendigen Daten liefern, die in dem Online-Formular einzutragen sind.

Nach der Projektvorstellung kommt es zur Diskussion unter den Anwesenden:

Herr Wögerer hat im Vorfeld einige Varianten für die Beschattung gesandt. Allerdings sind diese durch die Art der Anbringung nicht bündig mit den Fenstern abschließend und daher lichtdurchlässig. Herr Mag. Venturo erläutert: Der Vorteil der Außenrollläden liegt nicht nur in der auch partiell möglichen Beschattung im Sommer; zusätzlich verfügen sie durch ihre Bauweise (ausgeschäumte Lamellen) über eine Wärmedämm-Funktion im Winter, aber auch eine Schutzfunktion im Sommer, weil weniger Hitze durchdringt und daher von den BewohnerInnen als sehr angenehm empfunden wird. Diese Ansicht wird durch Familie Gasser bestätigt, die bereits bisher Rollläden an ihren Fenstern angebracht hat und damit sehr zufrieden ist.

Die Frage eines Eigentümers, ob wegen der neuen, dichten Fenster mit erhöhter Schimmelbildung zu rechnen sei, beantwortet Herr Mag. Venturo wie folgt: ein häufigeres, anderes Lüftungsverhalten muss nach dem Fenstertausch an den Tag gelegt werden, da die neuen Fenster tatsächlich sehr dicht abschließen. Eine gewisse Erleichterung gibt es durch die Anbringung von sog. Zwangslüftern, einem Schlitz im Fensterstock zumindest in jenem Raum, in welchem sich die Heizquelle befindet. Dadurch wird ausgeschlossen, dass es durch zu dichte Fenster zu einem Sauerstoffmangel kommt.

Nach Diskussion sprechen sich die Anwesenden für die Durchführung des Fenstertausches durch Firma Felbermayer aus; es sollen bis auf die WC-Fenster alle mit einem Sonnenschutz ausgestattet werden, somit ebenso die Balkontüren.

→Die Anwesenden unterfertigen den Umlaufbeschluss noch in der Versammlung; den restlichen EigentümerInnen wird der Beschluss mit der Niederschrift übersandt.

Zur Finanzierung:

Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Erhaltungspflicht der Fenster bei der Hausgemeinschaft liegt. Der o.e. Finanzierungsbetrag in Höhe von rund € 125.000,- soll daher großteils aus dem Reparaturfonds entnommen werden.

Derzeit befindet sich ein Guthaben von etwa € 98.500,- im Reparaturfonds; dieser wird monatlich mit € 1.000,- angespart. Allerdings sollte der Reparaturfonds nicht zur Gänze verbraucht werden, um für unvorhergesehene Arbeiten bzw. Reparaturen einen finanziellen Polster zu haben.

Somit einigt man sich darauf, dass die einzelnen EigentümerInnen eine Sondervorschreibung in Höhe von € 45.000,- leistet (die auf Ihre Wohnung(en) entfallende Höhe entnehmen Sie bitte beiliegender Liste).

Es wird folgender Zeitplan besprochen:

- Die Hausverwaltung sendet ein Abstimmblatt an alle EigentümerInnen mit Frist 15.5.2024.
- Nach Aushang des Ergebnisschreibens und Ablauf der Einspruchsfrist (3 Monate) kann der Auftrag an Firma Felbermayer erteilt werden.
- Durch die Hausverwaltung wird die Landesförderung beantragt.
- Mit Auftragserteilung erfolgt die Sondervorschreibung an alle EigentümerInnen.
- Firma Felbermayer nimmt eine Begehung aller Wohnungen vor, um die Naturmaße zu nehmen, die Lieferzeit beträgt etwa 8 Wochen.
- Tausch der Fenster daher im Herbst 2024.
- Die EigentümerInnen erhalten die benötigten Daten für das Beantragen der Landesförderung; der Betrag, der ausbezahlt wird, verbleibt bei den EigentümerInnen.

b) Tausch der Gegensprechanlage

In der letzten Versammlung wurde ein Tausch der Sprechanlage gewünscht. Wie bereits im Schreiben von Herrn Ilic vom 12.2.2024 erwähnt, gibt es mehrere Varianten eines neuen Gegensprechanlagentableaus, die Variante, die Videoinnenstellen erlaubt kostet derzeit € 6.600,- netto.

Die Anwesenden berichten, dass derzeit die Gegensprechanlage funktioniert (es war das Mikrofon an der Außenstelle defekt, dies wurde ausgetauscht).

Jedoch soll der Austausch auf eine Anlage mit Videoinnenstellen erfolgen, aufgrund des Fenstertausches wird dieses Projekt allerdings auf 2025 oder 2026 verschoben.

c) Objektsicherheitsprotokoll

Im Jahr 2016 wurde ein Objektsicherheitsprotokoll erstellt. Dieses sollte erneuert werden. (Kosten rund € 600,-)

Die Anwesenden bitten, auch diesen Punkt wegen der finanziellen Situation zu vertagen.

Die Hausverwaltung hält an dieser Stelle ausdrücklich fest, dass diesfalls seitens der Hausverwaltung jegliche (Mit-) Haftung im Schadensfall abgelehnt wird.

d) Energieausweis

Der Energieausweis aus dem Jahr 2013 ist, wie bereits erwähnt, abgelaufen. Die Erneuerung sollte lt. EigentümerInnen-Versammlung 2022 nach dem Einbau der neuen Fenster erfolgen.

→Die Hausverwaltung wird dies in Evidenz halten.

e) E-Befund

Im Zuge der Recherche für die Versammlung haben wir festgestellt, dass im Jahr 2021 ein negativer E-Befund für die Elektrik der allgemeinen Teile erstellt wurde und zwar damals drei Angebote eingeholt, jedoch der Bestbieter nie beauftragt worden ist. Die damaligen Angebote beliefen sich zwischen € 700,- und € 1.110,- netto. Allerdings wurden damals falsche Tiefenerder (für den inneren Blitzschutz) angeboten.

Wir haben daher Firma Skala als Bestbieter um eine Preisanpassung gebeten. Das neue Angebot lautet auf € 1.110,- netto und beinhaltet nun den korrekten Tiefenerder. Nach Verhandlung mit der Hausverwaltung ist Fa. Skala bereit, 5 % Nachlass und 3 % Skonto zu gewähren.

→Die Hausverwaltung wird diese Arbeiten beauftragen.

f) Aviso - Bauwerksbuch

Es gibt eine Novelle der Wiener Bauordnung. Diese hält u.a. fest, dass künftig für alle Objekte ein Bauwerksbuch zu erstellen ist. Dieses ist – vereinfacht formuliert - eine Sammlung aller vorhandenen Unterlagen des Hauses, wie z.B. der Pläne, der Objektsicherheitsprotokolle, der Blitzschutzprotokolle, der E-Befunde etc.

Die Fristen, wann welche Objekte über ein derartiges Bauwerksbuch verfügen müssen, ist allerdings unterschiedlich. Jene Objekte, die vor dem 01.01.1919 errichtet wurden, sind die ersten. Diese müssen bis Ende 2027 ein Bauwerksbuch haben.

Die Hausverwaltung ist zurzeit damit beschäftigt, Offerte für die Erstellung derartiger Bauwerksbücher einzuholen. Die Preise schwanken sehr, auch deshalb, weil nicht von vornherein klar ist, wie viele Unterlagen zu erwarten sind.

Die Hausverwaltung wird nach Erhalt konkreter Preise berichten.

4. Allfälliges

a) Bauverwaltungshonorar

Bei Übernahme der Verwaltung im Jahr 2005 wurde ein Bauverwaltungshonorar in Höhe von 3 % der Nettoauftragssumme ab einem Auftragsvolumen von € 3.500,- vereinbart. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Da nicht nur die Vorbereitungen für eine große Investition immer umfangreicher werden, sondern auch der wohnungseigentums- und förderrechtliche Aufwand laufend komplexer wird, bittet die Hausverwaltung um Anpassung dieses Bauverwaltungshonorars auf 5 % der Nettoauftragssumme. Damit liegt der Satz immer noch unter dem Branchenschnitt, der zwischen 6 und 10 % liegt. Die Anwesenden bitten darum, einen Umlaufbeschluss durchzuführen.

→Die Hausverwaltung legt ein entsprechendes Abstimmblatt dieser Niederschrift bei.

b) Anbringung einer Wildkamera im Hof

█ hatte bereits eine Wildkamera angeschafft, █ hatte diese montiert. Nachdem sich ein Mieter beschwert hatte, wurde diese wieder außer Betrieb genommen.

Am Tag der Versammlung erhielt die Hausverwaltung ein Schreiben des Mieters von Top 6, in welchem er ankündigte, bei Verbleib der Videokamera die Datenschutzkommission einzuschalten. Das Schreiben wird im Zuge der Versammlung vorgelesen.

Die Anwesenden einigen sich darauf, eine Videokamera oder eine sehr ähnliche Attrappe installieren zu wollen, die allerdings nicht in Betrieb genommen wird. Zudem wird der direkte Kontakt mit █ von Top 6 gesucht.

c) Licht im Hof der Nachbarliegenschaft Nr. 5

Ebenfalls █ der Mieter von Top 6, beschwert sich über das helle Licht, das die ganze Nacht über im Hof der Nachbarliegenschaft brennt.

Wir haben die Hausverwaltung bereits mehrfach angeschrieben, es blieb jedoch ohne Reaktion. Die Hausverwaltung bietet an, dies zu wiederholen, die Anwesenden bedanken sich für diesen Einsatz und überlegen zeitgleich, Hilfe durch Meldung an zB die Gemeinde anzufordern.

d) Altpapierbehälter

█ berichtet, dass seit geraumer Zeit der Deckel vom Altpapierbehälter defekt ist, es befindet sich auch bereits ein Aufkleber darauf, dass dieser getauscht wird, offensichtlich wurde das jedoch vergessen.

→Die Hausverwaltung wird bei der MA 48 urgieren.

e) Schaden an der Hoffassade

█ fragt an, ob der Diebstahl des E-Scooters bereits angezeigt wurde, da durch diesen ein Schaden an der Hoffassade entstanden ist.

Die Hausverwaltung klärt auf, dass derartige Schäden nicht in der Objektversicherung gedeckt sind. █ und █ beschließen daher, den Schaden selbst zu beheben.

Danke für diesen Einsatz!

f) Stiegenhaus

█ regt an, die grauen Stufen durch Streichen in einen helleren oder anderen Farbton zu bringen.

█ weist darauf hin, dass dies kaum erfolgversprechend ist, da durch Abnutzung/Abblättern der optisch schöne Eindruck kaum lange erhalten bleiben wird. Auch die übrigen Anwesenden sehen keine Notwendigkeit dafür.

█ wird bis zur nächsten Versammlung konkrete Informationen über die Untergrundhaftung eines solchen Lackes einholen.

g) Fassadenbewuchs

■■■■■ fragt nach, ob die aktuelle Bepflanzung vom Hof ausgehend den in der letzten Niederschrift angekündigten Versuch einer Fassadenbegrünung darstellt, was bejaht wird. Sie bittet darum, einen Umlaufbeschluss zu initiieren, ob dieses Experiment weiter durchgeführt werden soll, da sie in Zukunft Kosten für die Hausgemeinschaft befürchtet. Die Hausverwaltung berichtet, dass eine Begrünung durch wilden Wein (Veitschi) laut Fachleuten keine Schäden an der Fassade verursacht, bei Entfernen sind allerdings Rückstände am Mauerwerk zu erwarten.

Sollte die Fassade in Zukunft saniert werden, müsste die Pflanze gekappt werden, ev. ist dann für das Reinigen der Fassade ein Mehraufwand gegeben. Allerdings besteht aus heutiger Sicht mittelfristig kein Bedarf, die Fassade zu sanieren; die Pflanzen haben diesbezüglich sogar eine gewisse Schutzfunktion.

Jedenfalls werden in einigen Jahren Kosten für das Rückschneiden des Fassadenbewuchses anfallen, wenn dieser bis an das Dach wächst, da verhindert werden muss, dass die Pflanzwurzeln unter die Blechteile wachsen.

Nach kurzer Diskussion wird vereinbart, einen Umlaufbeschluss durchzuführen;
→Die Hausverwaltung legt dieser Niederschrift ein entsprechendes Abstimmblatt bei.

Ende: 19:25 h

gezeichnet: Mag. Weichinger-Eibensteiner, D. Gettinger

Anlage IV
Nutzwertfestsetzung

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/93
Wien 16, Lienfeldergasse 3

Wien, 1.2.1993

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

E n t s c h e i d u n g :

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag der beiden Miteigentümer Gerhard Ivan und Christian Haas, bezüglich der Liegenschaft in Wien 16, Lienfeldergasse 3, EZ. 3042, Kat. Gem. Ottakring, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -672- festgesetzt.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
16., Lienfeldergasse 3

Geschoß/Türnr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Kellergeschoß/Top 1	Werkstätte	23
Erdgeschoß/Top 2/3	Wohnung	52
Erdgeschoß/Top 4/5	Wohnung	41
1. Stock/Top 6/7	Wohnung	74
1. Stock/Top 8/9	Wohnung	67
2. Stock/Top 10	Wohnung	46
2. Stock/Top 11	Wohnung	35
2. Stock/Top 12	Wohnung	57
3. Stock/Top 14/15	Wohnung	72
3. Stock/Top 16/17	Wohnung	66
Dachgeschoß/Top 18	Wohnung Terrasse	61
Dachgeschoß/Top 19	Wohnung Terrasse	60
Nebengebäude / Top 1A	Abstellraum	4
Gartenhaus / Top 1B	Gartenhaus Garten	14
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile :		672

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 1.2.1993 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Arch. Dipl. Ing. Heinz Lutter hat in seiner Funktion als Sachverständiger mit Gutachten vom 8.12.1992 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 4) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 5-8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerte der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

Vorbemerkung :

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der gemäß Par. 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 ausgestellten Bescheinigung der Baupolizei zur Zahl: MA 37/16 - Lienfeldergasse 3/4673/92 folgende selbständige Einheiten:

- 11 Wohnungen
- 1 Werkstätte
- 1 Abstellraum
- 1 Gartenhaus

14 Einheiten

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß Par. 1 Abs. 2 WEG 1975:

- 1 Garten
- 2 Terrassen

Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A1	20.00 %	für Lage im Kellergeschoß
A2	10.00 %	für Lage im Erdgeschoß
A3	2.50 %	für Lage im 2. Stock
A4	5.00 %	für Lage im 3. Stock
A5	7.50 %	für Lage im Dachgeschoß
A6	10.00 %	f. Dachschrägen/Dachgauben/DFP
A7	5.00 %	für überwiegende Straßenlage
A8	2.50 %	für teilweise Straßenlage
A9	5.00 %	für Gangküche

Zuschläge:

Z1 15.00 % für Wohnung mit Terrasse

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrasse) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (Par. 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

NUTZWERTBERECHNUNG

Kellergeschoß/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Werkstätte	0.50	A1	0.400	59.90	23.96
					GNW : 23

Erdgeschoß/Top 2/3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A7 A9	0.800	65.09	52.09
					GNW : 52

Erdgeschoß/Top 4/5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A8	0.875	46.87	41.01
					GNW : 41

1. Stock/Top 6/7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A8	0.975	76.58	74.67
					GNW : 74

1. Stock/Top 8/9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A8	0.975	69.54	67.80
					GNW : 67

2. Stock/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A8	0.950	48.68	46.26
					GNW : 46

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

2. Stock/Top 11

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A7 A9	0.875	40.19	35.17
		GNW :			35

2. Stock/Top 12

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A8	0.950	60.08	57.08
		GNW :			57

3. Stock/Top 14/15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A8	0.925	78.72	72.82
		GNW :			72

3. Stock/Top 16/17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A8	0.925	71.80	66.42
		GNW :			66

Dachgeschoß/Top 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A5 A6 A8 Z1	0.950	62.66	59.53
		Summe:		62.66	59
Terrasse	25% vom NW des zugeh. Anteiles	0.238		9.38	2
		GNW :			61

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

Dachgeschoß/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A5 A6 A8 Z1	0.950	61.33	58.26
		Summe:		61.33	58
Terrasse	25% vom NW des zugeh. Anteiles	GNW :	0.238	9.38	2
					60

Nebengebäude / Top 1A

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Abstellraum	0.40		0.400	10.84	4.34
		GNW :			4

Gartenhaus / Top 1B

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Gartenhaus	0.40		0.400	5.31	2.12
		Summe:		5.31	2
Garten	0.10		0.100	126.30	12
		GNW :			14

Summe aller Gesamtnutzwerte :

672

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Erght an:

1) Herrn
Gerhard Ivan

Weihburggasse 31
1010 Wien

(2-fach)

2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Podkowic, VO
Telefon: 40 00/90283 DW

Dr. Heindl
Obermagistratsrat

An die
EigentümerInnen des Hauses
Lienfeldergasse 3
1160 Wien

01.12.2025
uw/dg/1620

1160 Wien, Lienfeldergasse 3
Tätigkeitsbericht 2025 und Vorausschau 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten gem. § 20 Abs. 2 WEG einen Tätigkeitsbericht für das ablaufende Jahr sowie eine Vorausschau für die kommende Periode zu Ihrer Information.

1. Betriebskosten

Die Kalkulation der Betriebskosten entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Blatt. Wir haben darin auch die bereits angekündigten Erhöhungen berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Konsequenz:

Das Akonto der Betriebskosten wird von € 1.850,- auf € 1.900,- netto angehoben.

2. Stromvertrag

Für die Versorgung mit Strom haben wir den Rahmenvertrag bei Ökostrom wieder um ein Jahr verlängert. Wir konnten in Verhandlungen den aktuellen Energiepreis nochmals geringfügig von 12,54 Cent/kWh auf 12,29 Cent/kWh reduzieren. Dies betrifft alle allgemeinen Stromzähler des Hauses.

3. Reparaturreserve

Im ablaufenden Jahr 2025 kam es zum länger geplanten Tausch der Wohnungsfenster. Auch wenn sich die Durchführung des Projektes als schwierig herausstellte, ist es gut abgeschlossen worden. Das Haus verfügt nun über neue Holz-Alu-Wohnungsfenster mit Außenbeschattungen. Die Abschlussarbeiten durch den Maler sind ebenso erledigt.

Die Finanzierung erfolgte zum Teil über die Reparaturreserve bzw. eine Sondervorschreibung und teilweise über Förderungen. Die Landesförderung durch den Wohnfonds wird erst für nächstes Jahr erwartet.

Im Jahr 2025 fand auch die Mängelbehebung für die Erreichung eines positiven E-Befundes statt.

Die Wohnungen Top 2-3 und 4 haben die Sondervorschreibung sowie tlw. laufende Beiträge nicht geleistet, sodass derzeit die Schätzung und in Folge die Versteigerung der Wohnungen betrieben wird.

Die Reparaturreserve wird am Jahresende rund € 23.000,-- betragen.

Im Jahr 2026 soll nach dem Austausch der Wohnungsfenster ein neuer Energieausweis erstellt werden.

In Abhängigkeit des Ausgangs des Umlaufbeschlusses kann es zu einer Erneuerung des Balkonbelags der top 14 kommen; die Kosten hierfür liegen bei ~ € 8.120,- netto.

Der Austausch der Sprechanlage auf ein System mit Videoinnenstellen sowie die Erstellung eines Objektsicherheitsprotokolls wurden in der letzten Versammlung verschoben und für 2026 in Aussicht genommen.

Die gesetzliche Mindestansparrate der Reparaturrücklage wird per 01.01.2026 auf € 1,13/m² erhöht. Da in Ihrem Haus bereits mehr vorgeschrieben wird, besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

Wir wünschen Ihnen ein wunderbares Jahr 2026 und bedanken uns für die gute Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen



Mag. U. Weichinger-Eibensteiner
i.A. Dagmar Gettinger

2036/93

Anlage / VI
E



Angezeigt am 1. JAN. 1993 u. unter B.R.P. verbucht
304309
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Dunkinger

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) [redacted], Kaufmann,
 - 2) [redacted], Kaufmann,
- beide als Verkäufer einerseits
- 3) [redacted], Bankdirektor,
- als Käufer andererseits

wie folgt:

I.

[redacted] und [redacted],
[redacted], sind grundbücherliche Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 3042 Grundbuch Ottakring, mit den Grundstücken 1671/10 Garten, 1671/15 Baufläche, Lienfeldergasse 3, im Gesamtausmaß von 439 m².

II.

Ob dieser Liegenschaft ist in C-LNr.4a auf Grund der Pfandurkunde vom 15.5.1991 das Pfandrecht für den Höchstbetrag von S 5.980.000.-- zugunsten des Bankhaus Krentschker & Co Aktiengesellschaft einverleibt.

Die Vertragsparteien erklären in Kenntnis dieses Grundbuchstandes zu sein.

808408

III.

_____ und _____ verkaufen von ihrem im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaftsanteil an _____, 60/728-stel Anteile, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr.12, im Ausmaß von ca.60 m², bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad/WC, Kellerabteil, verbunden werden soll.

IV.

Der Kaufpreis für das unter Punkt III.genannte Kaufobjekt wurde einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien mit S 525.000.-- (Schilling fünfhundertfünfundzwanzigtausend) festgelegt.

Der Betrag von S 525.000.-- (Schilling fünfhundertfünfundzwanzigtausend) wird am Tage der Vertragsunterfertigung seitens des Käufers mit dem unwiderruflichen Auftrag erlegt, diesen unmittelbar nach Vorliegen des gegenständlichen Kaufvertrages in grundbuchs-fähiger Form, eines Beschlusses des Bezirksgerichtes Hernals-Grundbuch über die bewilligte Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung im ersten bürgerlichen Rang, sowie nach Vorliegen der Freilassungserklärung bezüglich des Pfandrechtes C-LNr.4a, bar und abzugsfrei an die Verkäufer auszufolgen.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich dem Treuhänder gegenüber daher, nach Beginn der Erfüllung des obigen Treuhandauftrages denselben sowie die dem Treuhänder zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilte Vollmacht auch einvernehmlich nicht mehr zu widerrufen, es sei denn unter vollkommener Klag- und Schadloshaltung sowie unter gänzlicher Haftungsbefreiung des Treuhänders.

V.

Die Übergabe und die Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt aller zugehöriger Schlüssel in den physischen Besitz und Genuß des Käufers, mit Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, erfolgt am 1.5.1992.

Dieser Tag gilt auch als Verrechnungsstichtag für die Erträge, Steuern und Abgaben.

Es verpflichten sich demgemäß die Verkäufer, sämtliche Vertragsobjekte an diesem Tage in ihrem derzeitigen Zustand - ausgenommen die normale Abnutzung - geräumt von allen nicht mit verkauften Fahrnissen an den Käufer zu übergeben.

Die Verkäufer erklären ausdrücklich, daß für das vertragsgegenständliche Haus betreffend die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile keine Bauaufträge und behördlichen Auflagen aufrecht sind.

VI.

Die Verkäufer übernehmen keine Haftung für das Ausmaß, das Erträgnis oder eine sonstige besondere Beschaffenheit des Kaufobjektes, wohl aber haften sie dafür, daß diese frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen, sowie bestandfrei, in das Eigentumsrecht des Käufers übergehen.

Ferner haften die Verkäufer dafür, daß die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ihr frei veräußerliches Eigentum und nicht streitverfangen sind und daß daran niemandem irgendwelche dinglichen Rechte zustehen, insbesondere nicht solche, die kraft Gesetzes auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie Gebühren und Abgabenrückstände und öffentlich rechtliche Verpflichtungen.

In sämtlichen Fällen einer der genannten Haftungen verpflichten sich die Verkäufer den Käufer klag- und schadlos zu halten.

VII.

Dem Käufer ist bekannt, daß an dem gesamten Wohnhaus nach und nach Wohnungseigentum begründet werden soll. Er räumt den Verkäufern das Recht ein, das Gebäude durch An- Zu- und Umbauten nach ihrem Belieben umzugestalten, insbesondere das Dachgeschoß, die Kellerräume etc. auszubauen und entsprechend zu verwerten. Der Käufer verpflichtet sich demnach, sämtliche von den Verkäufern vorzunehmenden baulichen Abänderungen an nicht von ihm allein benützten Räumlichkeiten des Hauses zu gestatten und alle hiezu erforderlichen Zustimmungserklärungen unverzüglich abzugeben.

Insbesondere betrifft dies Förderungsdarlehen des Landes und der Gemeinde Wien, welche dazu angetan sind, den Standard des Hauses allgemein anzuheben (z.B. Fassade, Innenausmalung, Schallschutzfenster, Aufzug), wobei der Käufer zur Kenntnis nimmt, daß diese Kosten anteilig von ihm zu tragen sind.

Der Käufer verpflichtet sich jedenfalls, entschädigungslos Liegenschaftsanteile abzutreten oder zu übernehmen und alle hiezu erforderlichen Erklärungen und Unterschriften unverzüglich zu leisten, sofern sich dies auf Grund der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt.

Weiters wird vereinbart, daß die Aufwendungen für die gesamte Liegenschaft im Sinne des § 19 WEG nicht im Verhältnis der Nutzwerte, sondern im Verhältnis der Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG getragen werden sollen.

Es wird festgehalten, daß der Käufer verpflichtet ist einen Reparaturkostenfond zur Einzahlung zu bringen,

soferne die Mehrheit der Hauseigentümer diesen beschließt.



VIII.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, daß das Erscheinungsbild der Wohnungstür Top Nr.12 ident mit der Top Nr.8 und 9 sein muß.

IX.

Der Käufer tritt in die bestehenden Hausverwaltungsverträge ein und wird über Verlangen die notwendigen Vollmachten unterfertigen.

Eine etwa vorhandene Mietzinsreserve bzw. Erhaltungsbeiträge hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile gilt als verrechnet und stehen beiden Vertragsteilen wechselseitig keine wie immer gearteten diesbezüglichen Forderungen zu.

X.

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren somit, hinsichtlich der Wohnung Top Nr.12 Wohnungseigentum zu begründen und dieses Objekt untrennbar mit den im Punkt III. genannten 60/728-stel Anteilen an der im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft zu verbinden.

XI.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der [REDACTED] und [REDACTED], je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ 3042, Grundbuch Ottakring, wie

diese im Punkt I. näher bezeichnet ist, das Eigentumsrecht für den Käufer, [REDACTED], zu 60/728-stel Anteilen der ganzen Liegenschaft, samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr.12 einverleibt werde.

XII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren aller Art, werden vom Käufer getragen, welcher auch allein den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

XIII.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an eidesstatt, österreichische Staatsbürger sowie Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

XIV.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche dem Käufer zusteht, die Verkäufer erhalten je eine einfache Abschrift.

Wien, am 23. April 1992

[REDACTED]

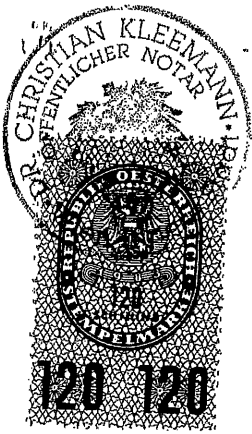
geb. 4.6.64

[REDACTED]

geb. 1.7.63

[REDACTED]

geb. 26.1.1933



BRZ:2288/1992/C

Die Echtheit der Unterschrift-----

1.) des [REDACTED]
[REDACTED] (eintausendneuhundertvierundsechzig), Kaufmann, [REDACTED]-----

2.) des [REDACTED]
[REDACTED] (eintausendneuhundertdreiundsechzig), Kaufmann, [REDACTED] und-----

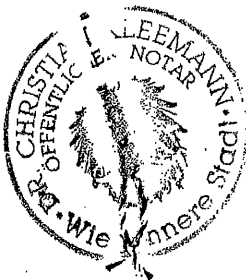
3.) des [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]-----

wird bestätigt.-----

Wien, am dreiundzwanzigsten April eintausendneuhundertzweiundneunzig.-----



Christian Kleemann
ÖFFENTL. NOTAR



2036/93

Anlage VIII 1H

Angezeigt am - 1. APR. 1993
341896
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern
Kammer

ÜBEREINKOMMEN
zur Begründung von Wohnungseigentum

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen den Miteigentümern
der Liegenschaft E2 3042 Grundbuch Ottakring, und zwar:

- a) Herrn Gerhard Ivan, geb. 4.6.1964, Kaufmann,
1010 Wien, Weihburggasse 31/4/6
als bürgerlicher Miteigentümer
- b) Herr Christian Haas, geb. 1.9.1963, Kaufmann,
1010 Wien, Fleischmarkt 22/2/47
als bürgerlicher Miteigentümer
- c) Herr Dr. Leo Pötzelberger, geb. 26.6.1933, Bankdirektor,
1170 Wien, Neuwaldeggasse 53
als außerbürgerlicher Miteigentümer,
- d) Herr Hermann Popp, geb. 25.1.1962, Angestellter,
7572 Rohrbrunn 62
als außerbürgerlicher Miteigentümer
- e) Frau Heidrun Schöppl, geb. 30.7.1943, Angestellte,
4950 Altheim, Bahnhofstraße 1,
als außerbürgerliche Miteigentümerin,

wie folgt:

Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft
E2 3042 Grundbuch Ottakring, Gerichtsbezirk Hernals, mit den
Grundstücken 1671/10 Garten, 1671/15 Baufläche, Lienfelder-
gasse 3, und zwar:

- a) Herr Gerhard Ivan, zu 256/672-stel Anteilen
- b) Herr Christian Haas, zu 257/672-stel Anteilen
- c) Herr Dr. Leo Pötzelberger, zu 57/672-stel Anteilen

- d) Herr Hermann Popp, zu 35/672-stel Anteilen
e) Frau Heidrun Schöppl, zu 67/672-stel Anteilen
jeweils als ideeller Miteigentumsanteil.

Die Vertragsschließenden beabsichtigen, an der Liegenschaft EZ 3042 Grundbuch Ottakring Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 1.7.1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (WEG 1975), BGBl.Nr. 417/75 in der derzeit geltenden Fassung, an den in der Tabelle, Beil./A, Spalte 2, genannten Räumlichkeiten dieser Liegenschaft zu begründen.

In Durchführung dieser Rechtsabsicht vereinbaren die Vertragsparteien hiemit, ihre derzeitigen Miteigentumsanteile zu berichtigen, und zwar auf die in der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien-MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 1.2.1993, Zahl MA 50-Schli 1/93, Wien 16., Lienfeldergasse 3, festgesetzten, in der in der Beil./A, Spalte 4, der angeschlossenen Tabelle näher bezeichneten Anteile.

II.

Die Vertragsparteien stellen fest, daß die Rechtsmittelfrist zur Anfechtung der im Punkt I. näher bezeichneten Entscheidung der Magistratsabteilung 50 vom 1.2.1993 bereits abgelaufen und dieser Bescheid somit rechtskräftig geworden ist.

Die Vertragsparteien sind mit der genannten Entscheidung einverstanden und verzichten gegen diese ein Rechtsmittel einzubringen.

Sie legen diese Entscheidung dem Übereinkommen zugrunde und erklären ausdrücklich, die in diesem Vertrag bezeichneten Objekte (Beil./A, Spalte 2,) durch gesonderte Erwerbserkunden erworben zu haben.

Die Vertragsparteien wird vereinbart, daß die Liegenschaft gem § 19 WEG 1975 gere-

Die Vertragsparteien fest, daß die in der Wohnung eingetragenen und berechtigten Mit- im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungs- zum Zubehör entsprechen.

Die Vertragsparteien ist bekannt, daß die in der Wohnung genannten Anteile nicht den Anteilen der Erwerbssurkunden entsprechen und treten die Vertragsparteien entschädigungslos die entsprechenden Anteile wechselseitig ab bzw. übernehmen in Berichtigung der jeweiligen Erwerbssur- die Anteile in den Erwerbssurkunden auf die Wertfestsetzung berichtigt sind.

Die Vertragsparteien erteilen daher ihre ausdrück- liche Erklärung, daß ob der dem Christian Haas, geb. 1.11.1928, dem Gerhard Ivan, geb. 6.4.1964, anteilig Wohnungsgemeinschaft ZZ 3042, Grundbuch Ottakring,

- 1) für Ferdinand Schöppl, geb. 30.7.1943 zu 67/672-stel (bisher 70/728) Anteilen der ganzen Liegenschaft samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 8/9
- 2) für Dr. Leo Pötzelberger, geb. 26.6.1933, zu 57/672-stel (bisher 60/728) Anteilen der ganzen Liegenschaft samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 12,
- 3) für Martin Hermann Popp, geb. 25.1.1962, zu 35/672-stel (bisher 40/728) Anteilen der ganzen Liegenschaft samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 11,

... wurde.
...
...

III.

Im Sinne des Bundesgesetzes vom 1.7.1975 über den Eigentum von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (WEG 1975) BGBl.Nr.417/1975 in der derzeit geltenden Fassung, räumen einander die in Spalte 3 der Tabelle Beil./A eingetragenen Vertragsparteien das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Spalte 2 näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör etc.

Herr Gerhard Ivan, geb.4.6.1964, räumt hiermit Herrn Christian Haas, geb.1.9.1963, ein lebenslangliches Vorkaufrecht im Sinne des §§ 1072 ff ABGB an den in der Tabelle, Beil./A, Spalte 1, mit den fortlaufenden Nummern 1, 2, 6, 9, 12 und 13, genannten Räumlichkeiten ein und es erklärt Herr Christian Haas, geb.1.9.1963, hieszu die Vertragsannahme.

Herr Christian Haas, geb.1.9.1963, räumt hiermit Herrn Gerhard Ivan, geb.4.6.1964, ein lebenslangliches Vorkaufrecht im Sinne des §§ 1072 ff ABGB an den in der Tabelle, Beil./A, Spalte 1, mit den fortlaufenden Nummern 3, 4, 10, 11 und 14, genannten Räumlichkeiten ein und es erklärt Herr Gerhard Ivan, geb.4.6.1964, hieszu die Vertragsannahme.

IV.

Es erteilen somit die vertragschließenden Parteien als Miteigentümer der Liegenschaft E2 3042 Grundbuch Ottakring ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Übereinkommens im Sinne des § 3 Abs 1 des WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975 in seiner derzeit geltenden Fassung, und des § 116 Abs 1 des GBO vom 2.2.1955, BGBl.Nr.39 in seiner derzeit geltenden Fassung, das berichtigte Eigentumsrecht für die in Spalte 3) der Beil./A zu den in Spalte 4 dieser Beilage



Anteilen einverleibt und daß die Eintragung
des Eigentumsrecht in dieser Grundbuchsein-
lage erfolgt.

V.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Ein-
stimmung, daß in der vorliegenden Grundbuchseinlagezahl
des Grundbuchblattes folgende grundbücherliche Eintra-
gungen erfolgen können.

1. Grundbuchblatt die Anmerkung, daß mit dieser
Eigentumsobjekt Wohnungseigentum verbunden ist,
2. Eigentumsblatt

3. Die berechnete und gleichzeitig aufgesplitterte
Eigentumsrechte für die in Spalte 3 der Tabelle
Beil./A angeführten Miteigentümer zu den in Spalte 4
genannten Anteilen, unter gleichzeitiger Löschung der
Eintragungen der bisherigen Miteigentumsanteile,
4. Die mit sämtlichen Mindestanteilen laut Spalte 5) der
Tabelle Beil./A, untrennbar verbundene Wohnungseigen-
tumsrecht an den in Spalte 2 dieser Tabelle bezeich-
neten Wohnungseigentumsobjekten,

5. an dem Gerhard Ivan, geb. 4.6.1964, jeweils gehörigen
Anteilen, verbunden mit dem Wohnungseigentum an

- 41 EG, Top 4/5 Wohnung
- 74 1. Stock, Top 6/7 Wohnung
- 66 3. Stock, Top 16/17 Wohnung

6. an dem Christian Haas, geb. 1.9.1963, jeweils gehörigen
Anteilen, verbunden mit dem Wohnungseigentum an

- 41 Dachgeschoß, Top 18 Wohnung und Terrasse
- 74 Gartenhaus, Top 18 Gartenhaus, Garten
- 66 Vorkaufrecht gem §§ 1072 ff ABGB zugunsten des
Christian Haas, geb. 1.9.1963,
an dem Christian Haas, geb. 1.9.1963 jeweils gehörigen
Anteilen, verbunden mit dem Wohnungseigentum an
- 41 Kellergeschoß, Top 1, Werkstatt

- 52 20, Top 2/3 Wohnung
- 46 2. Stock, Top 19 Wohnung
- 12 2. Stock, Top 14/15 Wohnung
- 60 Dachgeschoss, Top 19 Wohnung mit Terrasse
- 4 Nebengebäude, Top 16, Abstellraum

das Vorkaufrecht gem §§ 1072 ff ABGB zugunsten des Gerhards Iven, geb. 4.6.1964, grundbücherlich einverleibt werde.

VI.

Die mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Übereinkommens verbundenen Kosten, Stempel, Steuern und Gebühren aller Art werden von den Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Anteile getragen.

VII.

Dieses Übereinkommen wird in einer Urschrift errichtet, jede der Vertragsparteien erhält eine einfache Abschrift.

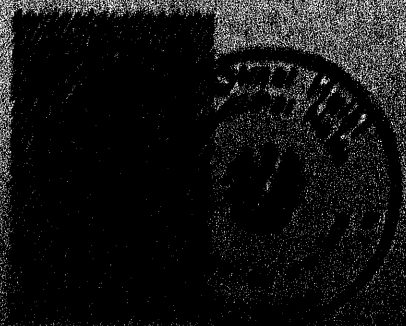
Wien, am

Braunau am Inn, am 17. März 1993

Heidemarie Alajzl

Kaufvertragsregisterzahl: 452/1993

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Heidemarie Alajzl geboren 20. 7. 1943 (dreißigsten Juli neunzehnhundertdreißig) Kaufmännische Angestellte in Altheim, Bahnhofstraße Nummer ... Braunau am Inn, am siebzehnten März neunzehnhundertdreißig (17. 3. 1993).



J. H. ...
 Braunau am Inn

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 4-5

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilienstreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA F Geb. u. VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr
<p>Graff Immobilien AG FN 139225 Wolganggasse 20 1120 Wien 01 / 877 88 79 Mobil: 0664 / 103 41 13</p>		Datum, Unterschrift:

Zwischen als Vermieter 1120 Wien 01 / 877 88 79 Mobil: 0664 / 103 41 13

vertreten durch und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [Redacted]

derzeitige Anschrift [Redacted] wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1160 Wien Cienfuegosgasse Nr. 3 Stiege Stock Tür 4-5

bestehend aus 2 Zimmer(n), Kabinett(en), BAO, Küch.terasse + Kellerabteil

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Einbauküche, vollmöbliert, Etagenheizung

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in 3. Schlafzimmer u. Küche

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.

Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A

Die Nutzfläche beträgt ca. 58,5 m²

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbaranden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

1. Hausordnung, Kellerabteil

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit 2 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit %

5. Hausversicherungen :

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar ~~XXXXXXXX~~ %

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

..... Jahresprämie : %
Nein, ich stimme nicht zu Ja, ich stimme zu

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzins erhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %

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

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach ~~XXXXXXXX~~ %

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

- 8. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
- 9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendémonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
- 10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
- 11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
- 12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
- 13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- 1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen der über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 276,- trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt:

monatlich Euro 670,-
somit für das Jahr Euro 8.040,-

Dr. Prof. Immobilien AG
FN 139225 Wien
Wolgangasse 20
1190 Wien Tel. 877 88 79
Vermieter Mobil: 0664 103 41 13

16.08.2022

Mieter



REPUBLIK ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT HERNALS

4 MSch 1/24 f – 17

(hiemit verbunden 4 MSch 2/24b)

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Tel.: +43 1 404 25 308426

Das Bezirksgericht Hernals fasst durch die Richterin [REDACTED] der Rechtsache der Antragssteller 1. [REDACTED], sowie 2. [REDACTED], beide vertreten durch [REDACTED], Rechtsanwalt, [REDACTED] wider die Antragsgegnerin [REDACTED], wegen §§ 15, 15a Abs 1 Z 1, § 16 Abs 2, §§ 21-24 und 25 i.V.m. § 37 Abs 1 Z 8, Z 12, 12a MRG den

Sachbeschluss:

1. Es wird festgestellt, dass zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung Top 4-5 im Haus 1160 Wien, Lienfeldergasse 3, am 16.08.2022 durch die Antragssteller der zulässige monatliche Pauschalmietzins für die Wohnung EUR 363,- (inklusive Umsatzsteuer) wertgesichert beträgt.
2. Die Antragsgegnerin hat gegenüber den Antragsstellern durch Vorschreibung eines monatlichen Pauschalmietzinses von EUR 670,- (inklusive Umsatzsteuer) für die Wohnung Top 4-5 im Haus 1160 Wien, Lienfeldergasse 3, im Mietzinszeitraum von August 2022 bis April 2023 anstelle eines zulässigen monatlichen Pauschalmietzinses von EUR 363,- (inklusive Umsatzsteuer) um monatlich EUR 307,- (inklusive Umsatzsteuer) das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gegenüber den Antragsstellern überschritten.
3. Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragsstellern zu Händen des Antragsstellervertreeters die mit EUR 1.483,17 (darin enthalten EUR 247,20 an Umsatzsteuer und EUR 4,61 an Barauslagen) bestimmten Prozesskosten binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Begründung

Mit dem am 16.12.2022 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Antrag beantragte die 1.-Antragsstellerin die Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses für die Wohnung Top 4-5 im Haus 1160 Wien, Lienfeldergasse 3, ein in Verbindung mit einem Antrag nach § 2 Abs 3 MRG. Mit dem Schriftsatz vom 04.04.2023 wurde bekannt gegeben,

dass der ursprünglich als 2.-Antragsgegner Bezeichnete aufgrund einer falschen Angabe im Mietvertrag als Vermieter aufschien, tatsächlich aber Mieter und Mitantragsteller sei. Der Antrag war ursprünglich weiters nicht nur gegen die nunmehrige Antragsgegnerin, sondern auch gegen die Graff Immobilien KG, FN 139225v, die richtet, da der ursprüngliche Antrag auch den Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter enthielt. Das Mietzinsüberprüfungsverfahren wurde bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter gemäß § 2 Abs 3 MRG unterbrochen und nach der Außerstreitstellung im Verfahren der MA 50/Schli I/2409784-2022, dass das gegenständliche Mietverhältnis ein Hauptmietverhältnis sei, worauf der Antrag gegen die ursprüngliche 1.-Antragsgegnerin Graff Immobilien KG zurückgezogen wurde.

Das Mietzinsüberprüfungsverfahren wurde gleichzeitig fortgesetzt.

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den Akt der Schlichtungsstelle, insbesondere die darin enthaltenen Urkunden, den Grundbuchsauszug vom 24.11.2022 zu EZ 3042, KG 01405 Ottakring, den Mietvertrag vom 16.08.2022, das Amtsgutachten betreffend die Ermittlung der Nutzfläche sowie des Richtwertmietzinses durch die MA 25 vom 08.08.2023 sowie die Stellungnahme der MA 54 betreffend den Wert der Einrichtungsgegenstände vom 08.08.2023.

Die Antragsgegnerin zog zuerst das Verfahren nach der Entscheidung der Schlichtungsstelle zu Gericht ab, es trat zunächst Ruhen des Verfahrens ein, da Vergleichsgespräche angestrebt waren, doch mit der Bekanntgabe, es sei kein Vergleichsanbot erstellt und unterbreitet worden, beantragten die Antragsteller die Fortsetzung des Verfahrens. Die Antragsgegnerin kam weder zur Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung am 13.01.2025, noch wurde je ein konkretes Bestreitungsverbringen seitens der Antragsgegnerin erstattet.

Beweis wurde aufgenommen in die Akten der Schlichtungsstelle MA 50 – Schli I/2399740-2022 und Schli I/429285-2023, insbesondere die darin enthaltenen Urkunden, den Grundbuchsauszug, den Mietvertrag vom 16.08.2022 und .

Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Antragsgegnerin ist bücherliche Eigentümerin von 41/672 Anteilen an der Liegenschaft EZ 3042, KG 01405 Ottakring, mit der Liegenschaftsadresse 1160 Wien, Lienfeldergasse 3, mit welchem Wohnungseigentum an W4/5 untrennbar verbunden ist.

Die Antragsteller mieteten mit dem schriftlichen Mietvertrag vom 16.08.2022 die Wohnung Top 4-5 im Haus 1160 Wien, Lienfeldergasse 3, gegen einen monatlichen Pauschalmietzins von EUR 670,-- inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer beginnend mit 16.08.2022 auf die Dauer von drei Jahren.

Die Wohnung top 4-5 im Haus 1160 Wien Lienfeldergasse 3, befindet sich im Hochparterre, hat überwiegend Straßenlage, teilweise Hoflage, und verfügt über eine Nutzfläche von 43,37m². Es ist ein Bad, eine Küche, ein Vorraum, ein WC, ein Zimmer sowie ein Balkon vorhanden. Ein Kellerabteil wurde mitvermietet. Die Beheizung erfolgt durch ein Etagenheizung sowie Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Das Bad ist mit Duschtasse, Brausevorrichtung, Duschtrennwand, Waschbecken, Armaturen, Waschmaschinenanschluss und Kombitherme ausgestattet. Die Lüftung direkt ins Freie erfolgt thermisch, eine Raumheizung ist vorhanden, und die Möglichkeit des An- und Auskleidens ist gegeben.

Im schriftlichen Mietvertrag war als funktionsfähige weitere Ausstattung genannt: „Einbauküche, voll möbliert, Etagenheizung, Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Badezimmer und Küche“.

Die übrigen Einrichtungsgegenstände haben ihre durchschnittliche Nutzungsdauer schon überschritten. Der Restwert für die Küchengeräte (Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank) macht Euro 66,67, für den Spiegel mit Beleuchtung Euro 15,-, die Innenjalousien Euro 12,-, für diverse Deckenleuchten Euro 12,- netto aus.

Die Küche verfügt über eine Abwasch, ein geeignetes Kochgerät, Armaturen, Kalt- und Warmwasseranschlüsse, eine Heizmöglichkeit. Es wurden eine Einbauküche mit Geräten, ein Spiegel mit Beleuchtung, Innenjalousien und diverse Deckenleuchten mitvermietet. Ein Vorzimmerschrank und Kosmetik/Arzneischrank sind nicht mehr vorhanden. Die Einbauküche wurde im Jahr 2003 angeschafft, hat eine Restnutzungsdauer von einem Jahr und einen Zeitwert von Euro 153,68 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Es ist ein Telefonanschluss, ein Balkon mit teilweise Grünblick, ein Waschmaschinenanschluss, eine Gegensprechanlage und ein Telekabelanschluss vorhanden.

Den Antragstellern wurden im Mietzinszeitraum von November 2022 bis März 2023 monatlich Euro 670,- brutto an Pauschalmietzins vorgeschrieben.

Die Feststellungen beruhen auf dem Inhalt der vorgelegten unbedenklichen Urkunden des Grundbuchsatzuzuges sowie des Mietvertrages und der Ausmessung durch die MA 25 sowie die Stellungnahmen der MA 25 und der MA 54.

Von einer Gutachtenseinholung war abzusehen, weil die Antragsgegnerin keinerlei konkretes Bestreitungsverbringen erstattet hat und sich nach Fortsetzung des Verfahrens auch nicht am Verfahren beteiligt hat. Es lagen auch keine Bedenken gegen die Stellungnahmen der MA 54

und MA 25 betreffend die ermittelten Beträge des Richtwertmietzinses und der Stellungnahme dem Zeitwert der Einrichtungsgegenstände, zur Restnutzungsdauer oder Nutzfläche der Wohnung vor. Die Stellungnahmen und das Messergebnis wurden daher den Bewertungen der Mietzinsbestandteile und der Entscheidung zugrunde gelegt.

Rechtlich folgt daraus:

Die gegenständliche Wohnung erfüllt sämtliche Ausstattungskriterien des § 15a Abs 1 Z1 MRG für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A.

Der für die gegenständliche Wohnung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 16.08.2022 geltende zulässige Richtwertmietzins hat ausgehend von dem Richtwert für eine Wohnung der Kategorie A zum Stichtag 16.08.2022 gemäß § 16 Abs. 2 - 4 MRG in Höhe von Euro 6,15 pro m² die Zu- und Abschläge für werterhöhende und wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei für die gegenständliche Wohnung ein Abzug von 5% für die Lage im Hochparterre und Zuschläge im Ausmaß von 1% für den Telefonanschluss, 5% für die bessere Ausstattung, 7,5% für den Balkon mit teilweisem Grünblick, 1% für den Waschmaschinenanschluss, 1% für die Gegensprechanlage und 1% für den Telekabelanschluss zu berücksichtigen waren. Aufgrund dieser Ab- und Zuschläge errechnet sich ein zulässiger Richtwertmietzins zum 16.08.2022 von Euro 6,85 pro m². Unter Zugrundelegung der Nutzfläche von 43,37m² machte der gesetzlich zulässige monatliche Hauptmietzins zum 16.08.2022 somit Euro 297,08 aus.

Aufgrund der wirksamen vertraglichen Befristung im schriftlichen Mietvertrag war der höchstzulässige Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 7 MRG um 25%, somit auf Euro 222,81 zu reduzieren.

Das MRG steht einer Pauschalmietzinsvereinbarung nicht entgegen. Es darf jedoch durch eine derartige Vereinbarung die Rechtsstellung eines Hauptmieters nach dem MRG nicht beeinträchtigt werden. Dies bedeutet, dass durch die Vorschreibung eines Pauschalmietzinses das monatlich gesetzlich zulässige Zinsausmaß, wie es sich bei einer getrennten Vorschreibung von Hauptmietzins und Betriebskosten errechnen würde, nicht überschritten werden darf. Hingegen hat der Vermieter das Risiko einer etwaigen Kostenerhöhung, soweit dadurch der vereinbarte Betrag überschritten wird, selbst zu tragen. Aus diesem Grund besteht für den Hauptmieter die Möglichkeit, die ihm zur Vorschreibung gelangten Pauschalmietzinse jedes Jahr auf ihre Zulässigkeit prüfen zu lassen.

Wurde auch Inventar zur Verfügung gestellt, gilt eine angemessene Möbelmiete im Sinn

des § 25 MRG im Pauschalmietzins als vereinbart (5 Ob 1021/96, 3 Ob 2185/96m). Gemäß § 25 MRG darf nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden, wenn der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes Einrichtungsgegenstände beistellt oder sich auch zu anderen Leistungen verpflichtet. Die Berechnung des angemessenen Entgelts nach § 25 MRG hat nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebenen restlichen Nutzungsdauer zuzüglich eines angemessenen Gewinns zu erfolgen. Der so errechnete Betrag kann monatlich während der gesamten Vertragsdauer und nicht nur während des Zeitraumes der Restnutzungsdauer verlangt werden (OGH Entscheidung vom 02.06.2002 5 Ob 263/02s). Das angemessene Entgelt für Einrichtungsgegenstände setzt sich aus der Amortisationsquote (dem Nutzungswert und der voraussichtlichen Nutzungsdauer) und dem angemessenen Gewinn zusammen, der wiederum nach § 273 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzen ist.

Es wurde ein angemessener Gewinn von 12 % berücksichtigt. Die Ermittlung des gesetzlich zulässigen Entgelts für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände ergibt sich aus: (Wiederbeschaffungswert : Restnutzungsdauer in Monaten) + (1% vom Wiederbeschaffungswert : Restnutzungsdauer in Jahren).

Dies bedeutet für die Einbauküche $(153,68 : 12) + (1,54 : 1) = \text{Euro } 14,34$.

Obwohl die durchschnittliche Nutzungsdauer des Spiegels mit Beleuchtung, der Innenjalousien, der diversen Deckenbeleuchtungen, des Kühlschranks, des Dunstabzuges, des Backrohres schon abgelaufen war, musste hinsichtlich der Berechnung der Möbelmiete neben dem Wiederbeschaffungswert und einem angemessenen Gewinn die voraussichtliche Nutzungsdauer ermittelt werden (MietStG 36.409). Im Sinn von § 34 AußerStrG wurde als voraussichtliche Nutzungsdauer dabei die Dauer des befristeten Mietverhältnisses (3 Jahre) herangezogen. Somit ergibt sich für folgende Einrichtungsgegenstände nachstehender Betrag:

Spiegel mit Beleuchtung $(15,00 : 36) + (0,15 : 3) = \text{Euro } 0,47$.

Innenjalousien $(12,00 : 36) + (0,12 : 3) = \text{Euro } 0,37$.

Diverse Deckenleuchten $(12,00 : 36) + (0,12 : 3) = \text{Euro } 0,37$.

Backrohr $(33,33 : 36) + (0,33 : 3) = \text{Euro } 1,04$.

Dunstabzug $(12,50 : 36) + (0,13 : 3) = \text{Euro } 0,39$

Kühlschrank $(20,83 : 36) + (0,21 : 3) = \text{Euro } 0,65$.

Das gesetzlich zulässige monatliche Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände beträgt daher insgesamt Euro 17,63 netto.

Als Betriebskostenpauschale wurde die von der Schlichtungsstelle zugrunde gelegte

Betriebskostenpauschale von Euro 89,56 weiter herangezogen, da dies unter Berücksichtigung der Nutzfläche von 43,37m² einen Durchschnitt von etwas mehr als 2 Euro pro m² und Monat (Euro 2, 0650) ergibt, was durchschnittlichen Betriebskosten zum Zeitpunkt der Anmietung entspricht (§ 273).

Der gesetzlich zulässige Pauschalmietzins setzt sich somit zusammen aus dem Hauptmietzins unter Berücksichtigung des 25%igen Befristungsabschlages von Euro 222,81, der Möbelmiete von Euro 17,63, den Betriebskosten von Euro 89,56, ergibt netto Euro 330,-, zuzüglich 10% Umsatzsteuer Euro 33,-, brutto Pauschalmietzins Euro 363,-.

Durch Gegenüberstellung des vorgeschriebenen Pauschalmietzinses inklusive Steuer von August 2022 bis April 2023 von monatlich Euro 670,- gegenüber dem zulässigen Pauschalmietzins inklusive Steuer von monatlich Euro 363,- ergab sich somit eine monatliche Überschreitung inklusive Steuer von Euro 307,-, die entsprechend festzustellen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs. 3 Z 17 MRG iVm § 41 Abs. 1 ZPO.

Bezirksgericht Hernals, Abteilung 4
Wien, 25. Mai 2025

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG