

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 2988/25t

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 15.12.2025, 13 E 2988/25t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Eigentümergeinschaft Friedrich Kaiser-Gasse 35
Friedrich Kaiser-Gasse 35
1160 Wien

vertreten durch: Dr. Gertraud Irlinger
Lerchenfelder Straße 66
1080 Wien

Verpflichtete Partei: JZ VermietungsgmbH FN 372011a
Bernardgasse 19/3
1070

Wegen: € 24.384,35 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswert von:

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II

an der Liegenschaft **EZ 753, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 1423/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich Kaiser-Gasse 35.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 15.12.2025 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 19 , 100/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I
--

BLNr. 20 , 122/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II

an der Liegenschaft **EZ 753, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 1423/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich Kaiser-Gasse 35.

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen BLNr. 19 und BLNr. 20 nicht möglich war. In der Natur wurden der bewertungsgegenständliche Laden I und Laden II zu 2 Wohnungen umgebaut bzw. genutzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß Bescheid „Spruch“ vom 17.09.1963 die Titulierungen Laden I und Laden II angeführt sind.

Bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1b) besichtigt werden.

Bei der Befundaufnahme am 24.03.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1a) besichtigt werden.

In der Natur ist eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen Anteile (BLNr. 19 und BLNr. 20) nicht gegeben. Aus diesem Grund werden die bewertungsgegenständlichen Anteile zusammen bewertet und ein entsprechender Abschlag zur Anwendung gebracht.

1.3. Schätzungsstichtag:

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen BLNr. 19 und BLNr. 20 nicht möglich war. In der Natur wurden der bewertungsgegenständliche Laden I und Laden II zu 2 Wohnungen umgebaut bzw. genutzt.

Bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1b) besichtigt werden.

Bei der Befundaufnahme am 24.03.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1a) besichtigt werden.

In der Natur ist eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen Anteile (BLNr. 19 und BLNr. 20) nicht gegeben. Aus diesem Grund werden die bewertungsgegenständlichen Anteile zusammen bewertet und ein entsprechender Abschlag zur Anwendung gebracht.

Als Schätzungsstichtag wird der 24.03.2026 herangezogen.

1.4. Schätzmethode:

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

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme

am 16.01.2026 unter Anwesenheit von:

1. Frau Divja Tomani, Mieterin Top 1b
2. Frau Dr. Irlinger
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Befundaufnahme

am 24.03.2026 unter Anwesenheit von:

5. Herr Zejneli, Geschäftsführer der JZ VermietungsgmbH (Verpflichtete Partei)
6. Frau Dr. Irlinger
7. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
8. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.3. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.4. Grundbuchauszug vom 08.01.2026

1.5.5. Erteilte Informationen der Hausverwaltung Hallas

1.5.6. Mietverträge

1.5.7. Einsichtnahme in den Bauakt

1.5.8. Übereinkommen aus dem Jahr 1963

1.5.9. Bescheid „Spruch“ vom 17.09.1963

<u>Bestandsverhältnisse (siehe ebenfalls Seite 2 im Gutachten)</u>

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I**

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II**

Hinzuweisen ist, dass dem Sachverständigen 2 Mietverträge vorgelegt wurden.

Gemäß Mietvertrag (**als Top 1a titulierte**) vom 16.12.2025 beginnt das Mietverhältnis am 16.12.2025 und wurde bis zum 31.12.2028 abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag beträgt der monatliche Mietzins pauschal gesamt € 800,- (inklusive Betriebskosten). Des Weiteren wurde eine Kautio in der Höhe von € 2.400,- hinterlegt.

Gemäß Mietvertrag (**als Top 1b titulierte**) vom 16.12.2025 beginnt das Mietverhältnis am 16.12.2025 und wurde bis zum 31.12.2028 abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag beträgt der monatliche Mietzins pauschal gesamt € 800,- (inklusive Betriebskosten). Des Weiteren wurde eine Kautio in der Höhe von € 2.400,- hinterlegt.

Monatliche Miete gesamt: € 1.600,-

Befristeter Mietvertrag – Wohnung

Vermieter

Mieter:

JZ VermietungsgmbH
Bernardgasse 19/3
1070 Wien

Vullnet Hucaj
geb. 29.04.1997
Pernersdorfergasse
1100 Wien

§ 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Neubauwohnung in 1160, Friedrich-Kaiser-Gasse 35, EG Top 1a, mit einer Wohnfläche von ca. 45 m². Die Wohnung wird ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet. Es handelt sich um einen Neubau, auf den das Mietrechtsgesetz nur in Teilanwendung Anwendung findet.

§ 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 16.12.2025 und ist befristet bis einschließlich 31.12.2028. Eine Verlängerung bedarf der Schriftform. Der Mieter verzichtet – soweit gesetzlich zulässig – auf das Kündigungsrecht gemäß § 29 Abs 2 MRG.

§ 3 Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt pauschal EUR 800,00 (inklusive Betriebskosten). Der Mietzins ist monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto zu überweisen. Die Energiekosten (Strom) meldet der Mieter selbst an und bezahlt auch nach Verbrauch.

§ 4 Wertsicherung (Indexanpassung)

Der Mietzins ist wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020). Als Ausgangsbasis gilt der Indexwert des Monats des Mietbeginns. Ändert sich der Index um mehr als 3 %, ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins entsprechend anzupassen. Die Anpassung erfolgt einseitig durch schriftliche Mitteilung an den Mieter.

§ 5 Kautions

Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von EUR 2.400,00 (drei Monatsmieten). Die Kautions dient der Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietverhältnis.

§ 6 Erhaltungspflichten

Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung pfleglich zu behandeln.
Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von EUR 150,00 pro Einzelfall trägt der Mieter selbst.

§ 7 Haustiere

Die Haltung von Tieren ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 8 Untervermietung

Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.

§ 9 Kündigung

Eine vorzeitige Kündigung durch den Mieter ist ausgeschlossen, ausgenommen gesetzlich zwingende Kündigungsgründe.

§ 10 Rückstellung

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung geräumt, gereinigt und im ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter zurückzustellen.

§ 11 Gerichtsstand

Es gilt österreichisches Recht. Gerichtsstand ist der Ort des Mietobjekts.

Wien, am 16.12.2025

JZ VermietungsgmbH

113/20113

Vermieter

JZ VermietungsgmbH

Mieter

Vullnet Hucaj

Befristeter Mietvertrag – Wohnraum

Vermieter

Mieter:

JZ VermietungsgmbH
Bernardgasse 19/3
1070 Wien

Divja Tomani
Kundratstrasse 18/7/21
1100 Wien

§ 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Neubauwohnung in 1160, Friedrich-Kaiser-Gasse 35, EG Top 1b, mit einer Wohnfläche von ca. 45 m². Die Wohnung wird ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet. Es handelt sich um einen Neubau, auf den das Mietrechtsgesetz nur in Teilanwendung Anwendung findet.

§ 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 16.12.2025 und ist befristet bis einschließlich 31.12.2028. Eine Verlängerung bedarf der Schriftform. Der Mieter verzichtet – soweit gesetzlich zulässig – auf das Kündigungsrecht gemäß § 29 Abs 2 MRG.

§ 3 Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt pauschal EUR 800,00 (inklusive Betriebskosten). Der Mietzins ist monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto zu überweisen. Die Energiekosten werden direkt von der Mieterin angemeldet und bezahlt.

§ 4 Wertsicherung (Indexanpassung)

Der Mietzins ist wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020). Als Ausgangsbasis gilt der Indexwert des Monats des Mietbeginns. Ändert sich der Index um mehr als 3 %, ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins entsprechend anzupassen. Die Anpassung erfolgt einseitig durch schriftliche Mitteilung an den Mieter.

§ 5 Kautions

Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von EUR 2.400,00 (drei Monatsmieten). Die Kautions dient der Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters.

aus diesem Mietverhältnis.

§ 6 Erhaltungspflichten

Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung pfleglich zu behandeln. Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von EUR 150,00 pro Einzelfall trägt der Mieter selbst.

§ 7 Haustiere

Die Haltung von Tieren ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 8 Untervermietung

Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.

§ 9 Kündigung

Eine vorzeitige Kündigung durch den Mieter ist ausgeschlossen, ausgenommen gesetzlich zwingende Kündigungsgründe.

§ 10 Rückstellung

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung geräumt, gereinigt und im ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter zurückzustellen.

§ 11 Gerichtsstand

Es gilt österreichisches Recht. Gerichtsstand ist der Ort des Mietobjekts.

Wien, am 16.12.2025

JZ VermietungsgmbH

JZ VermietungsgmbH

Divja Tomani

Mitteilungen der Immobilienverwaltung Hallas

Darlehen:

Gemäß Mitteilung der Immobilienverwaltung Hallas ist ein Darlehen vorhanden. Für ein Darlehen bei der BAWAG P.S.K. anteilig 8,117% für Top 1 nach der Ratenzahlung zum Stichtag 30.06.2026 ein Betrag in Höhe von € 6.612,90 sowie für Top 2 anteilig 9,903% mit einem Betrag in Höhe von € 7.138,03 aushaftet. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 01.07.2029 und kann zu den Fälligkeiten 01.01/01.07. vorzeitig ausbezahlt werden. Verzinsung 3,875% dekursiv.

Somit ergibt es ein „Restdarlehen“ für die bewertungsgegenständlichen Anteile von gesamt rund € 13.750,93.

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I**

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II**

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt gesamt € 1.019,69.

Aktuelle monatliche Vorschreibung



Abz.: Ludwig Hallas, Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H., Mauerstraße 5, 1070 Wien

Firma
JZ Vermietungs GmbH
Friedrich-Kaiser-Gasse 35/1+2
1160 Wien

Ihre Email: jetmir.zejnelli@hotmail.com
Sachbearbeitung
Mag. Michael Polasek
+43 (1) 52138 43
m.polasek@hallas.at
Wien, 15.06.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 1325, 1160 Wien, Friedrich-Kaiser-Gasse 35 / div. Tops
Rechnungsaussteller: WEG Friedrich Kaiser-Gasse 35, 1160 Wien

Zahlungsreferenz: 000000227816
Kundennummer: 22781
Mandatsreferenz: 8866v01
Rechnungsnummer: 1325/00015

gültig ab: 01.01.2026
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU58958809

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
0101	Betriebskosten	190,75	10,00 %	19,08	209,83
	Aufzugskosten	36,53	10,00 %	3,65	40,18
	Instandhaltung	34,09	0,00 %	0,00	34,09
	Darlehen	175,22	0,00 %	0,00	175,22
0102	Betriebskosten	232,71	10,00 %	23,27	255,98
	Aufzugskosten	44,56	10,00 %	4,46	49,02
	Instandhaltung	41,59	0,00 %	0,00	41,59
	Darlehen	213,78	0,00 %	0,00	213,78
Gesamtsumme		€ 969,23		€ 50,46	€ 1.019,69

Unsere Bankverbindung:

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
BIC: GIBAATWW
IBAN: AT90 2011 1844 4758 4825
EG 1160 Friedrich Kaiser-Gasse 35
SEPA Creditor-ID: AT38ZZZ00000019040 Zahlart: Überweisung



Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Ludwig Hallas,
Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.



Mauerstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at
FN 92132p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0099153

Vorausschau 2026

Wien, 17.12.2025

VORAUSSCHAU 2026

Objekt-Nr.: 1325

Wohnhausanlage: 1160 Wien, Friedrich Kaiser Gasse 35

VORAUSSCHAU / JAHR	2025	2026
DARLEHEN 1	22.918,66	22.918,66
INSTANDHALTUNG	5.040,00	5.040,00
BETRIEBSKOSTEN	25.440,00	28.200,00
AUFZUG	4.800,00	5.400,00

Alle angeführten Werte stellen die jährlichen Beträge für das Gesamtobjekt dar.

Die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Kostenanteile sind aus der
Monatsvorschreibung zu entnehmen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die obige Vorausschau wird Ihnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 zur Kenntnis gebracht.
Die Vorausschau für 2026 wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenentwicklung und der zu erwartenden Veränderung erstellt; siehe nachstehende Erläuterungen.
Im Besonderen wird auf die in den kommenden Jahren notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hingewiesen.
Für weitere Informationen steht Ihnen gerne Ihr Hausverwalter, Herr Mag. Polasek / DW 43 zur Verfügung.

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at
FN 92132p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0036153

BEGRÜNDUNGEN ZUR VORAUSSCHAU 2026

01. DARLEHEN 1

Die Annuitätenzahlungen der BAWAG P.S.K. unterliegen einem sehr wechselhaften Zinssatz. Zur Tilgung des Darlehens verbleibt die Vorschreibung in gleicher Höhe, die Versteuerung der Zinsen wurde berücksichtigt.

30. INSTANDHALTUNG

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung dieser Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist. Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden, gesonderten Konto angelegt.
Die Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 6.600.-

Im Jahr 2026 sind aus derzeitiger Sicht keine konkreten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geplant, ausgenommen jene Arbeiten, die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung anfallen.

40. BETRIEBSKOSTEN

Die Akontierung der Betriebskosten - gegen Abrechnung zum Jahresende – wurde unter Berücksichtigung der Ausgaben im heurigen Jahr und der zu erwartenden Veränderungen im kommenden Jahr ermittelt.

Für das kommende Jahr erfolgt eine Erhöhung, um der relativ hohen Inflation und damit verbundenen Indexanpassungen entsprechend Rechnung zu tragen.

50. AUFZUG

Die Vorschreibung für den Aufzug wird aufgrund steigender Kosten für den laufenden Betrieb ebenfalls entsprechend angepasst.

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at
FN 92192p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0036153

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 08.01.2026

	
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring BEZIRKSGERICHT Hernals	EINLAGEZAHL 753

Letzte TZ 5572/2025	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1423/2 GST-Fläche	285
Bauf.(10)	193
Bauf.(20)	92 Friedrich-Kaiser-Gasse 35
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	

2.1.1. A2 - Blatt:

***** A2 *****

2.1.2. Gutsbestand:

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I

19 ANTEIL: 100/1232
JZ VermietungsgmbH (FN 372011a)
ADR: Nikolsdorfergasse 7-11/8a, Wien 1050
a 2471/1963 Wohnungseigentum an Laden I
j 6095/2014 IM RANG 5613/2014 Kaufvertrag 2014-10-31 Eigentumsrecht

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II

20 ANTEIL: 122/1232
JZ VermietungsgmbH (FN 372011a)
ADR: Nikolsdorfergasse 7-11/8a, Wien 1050
a 2471/1963 Wohnungseigentum an Laden II
i 6095/2014 IM RANG 5613/2014 Kaufvertrag 2014-10-31 Eigentumsrecht

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I
JZ VermietungsgmbH

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II
JZ VermietungsgmbH

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 753, BG Hernals

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1423/2	GST-Fläche	285	
	Bauf. (10)	193	
	Bauf. (20)	92	Friedrich-Kaiser-Gasse 35
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

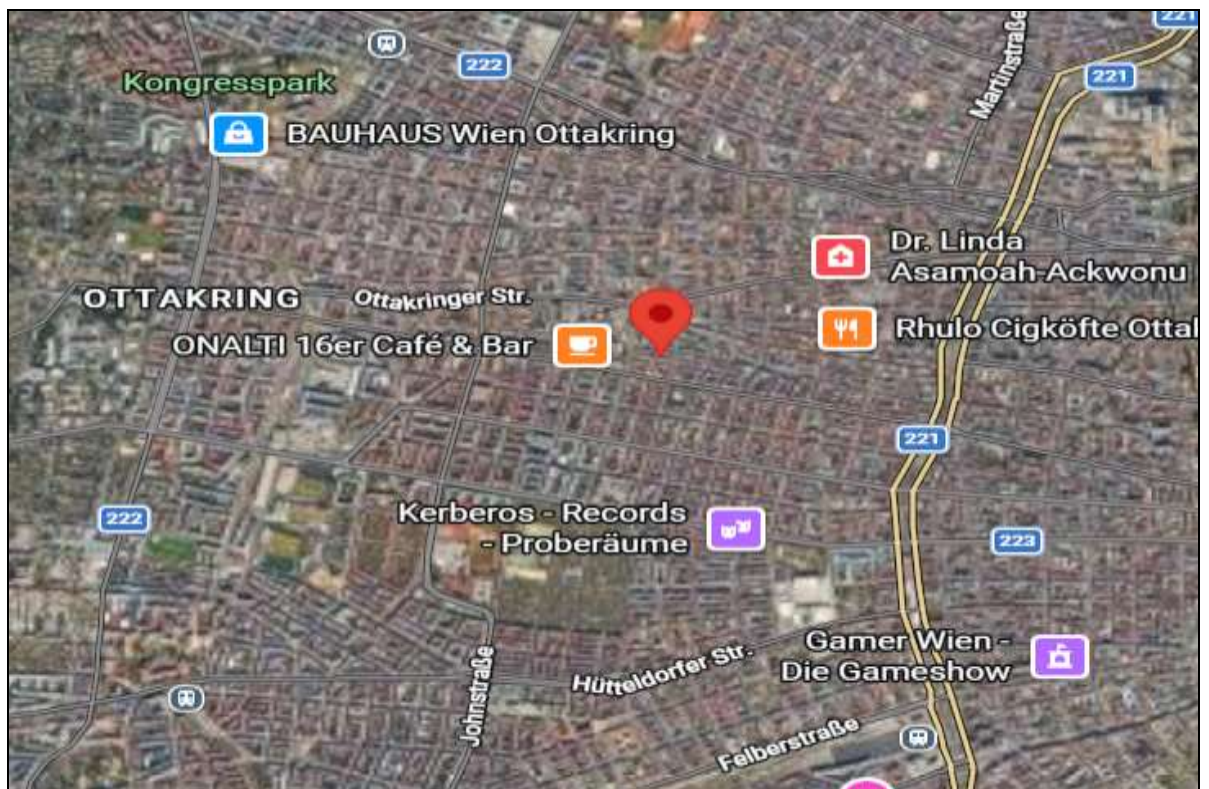


Abbildung 4:

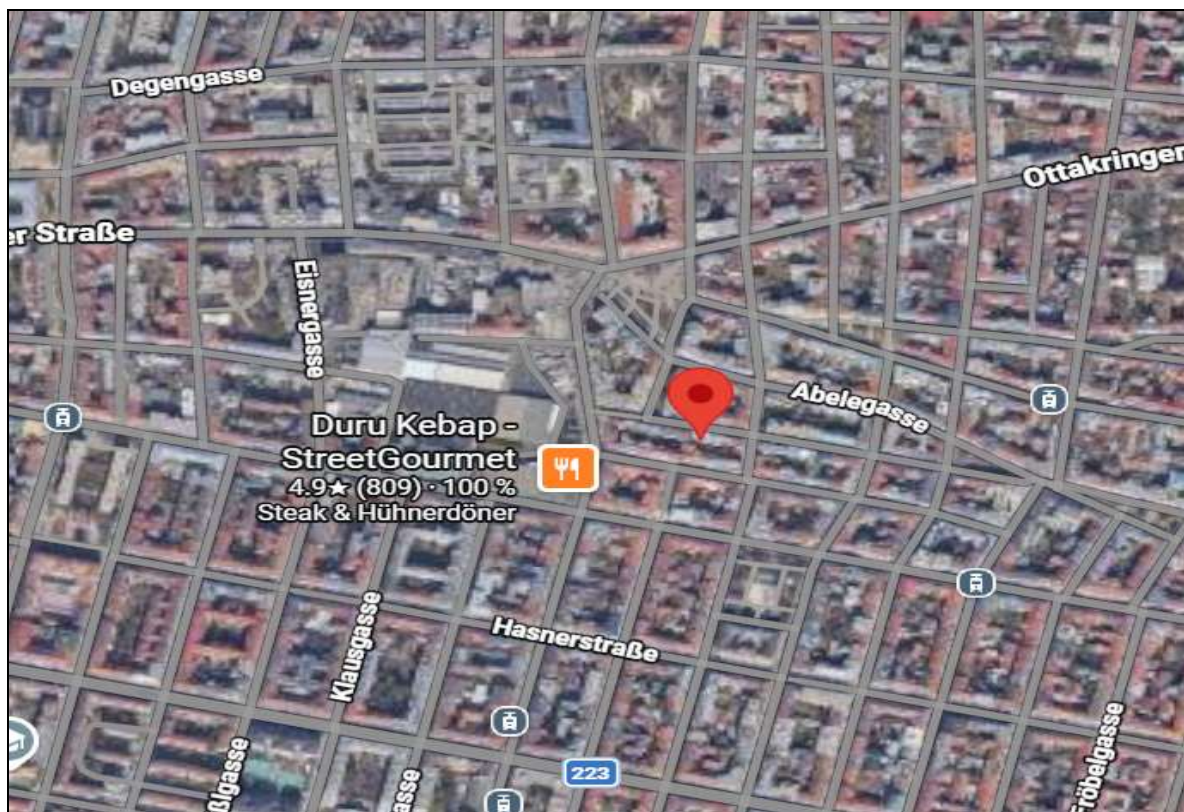
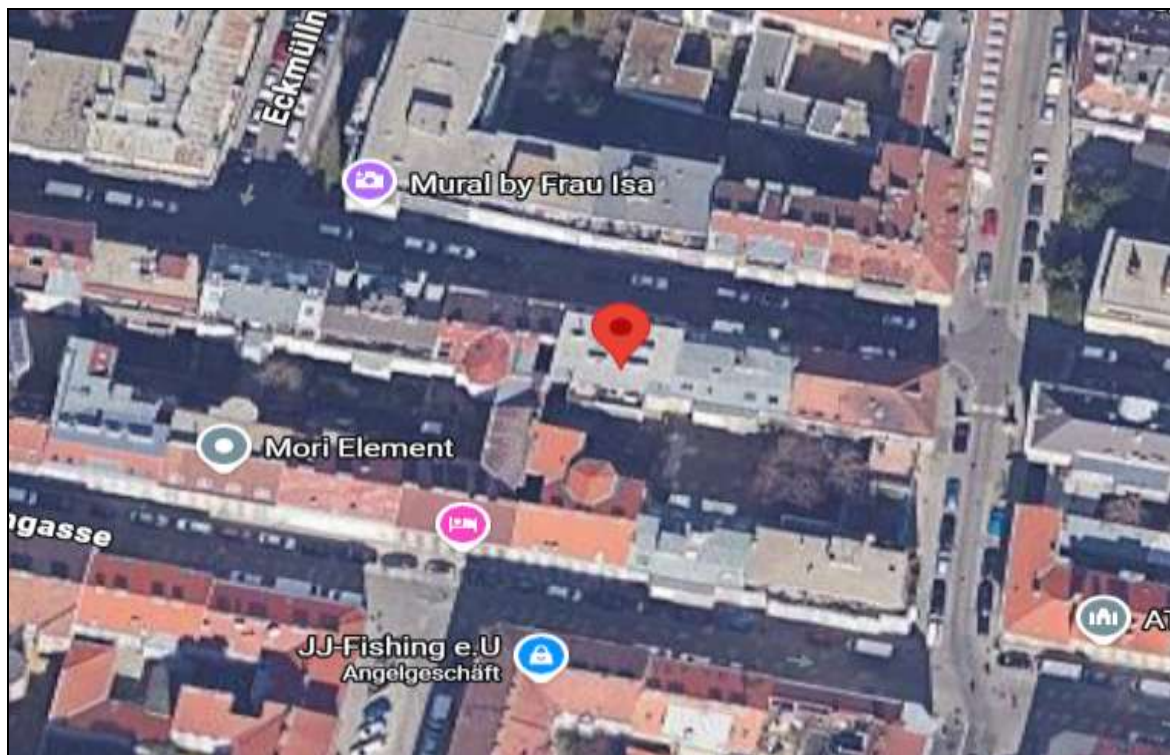


Abbildung 5:



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

2.4. Objektbeschreibung:

EZ 753, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 1423/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich Kaiser-Gasse 35.



ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Sonstige Merkmale:</u>	Gegensprechanlage

<u>BLNr. 19</u> , 100/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I

<u>BLNr. 20</u> , 122/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II
--

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen BLNr. 19 und BLNr. 20 nicht möglich war. In der Natur wurden der bewertungsgegenständliche Laden I und Laden II zu 2 Wohnungen umgebaut bzw. genutzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß Bescheid „Spruch“ vom 17.09.1963 die Titulierungen Laden I und Laden 2 angeführt sind.

Bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1b) besichtigt werden.

Bei der Befundaufnahme am 24.03.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1a) besichtigt werden.

In der Natur ist eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen Anteile (BLNr. 19 und BLNr. 20) nicht gegeben. Aus diesem Grund werden die bewertungsgegenständlichen Anteile zusammen bewertet und ein entsprechender Abschlag zur Anwendung gebracht.

Hinzuweisen ist, dass der Zutritt zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen über ein „Vorzimmer“ erfolgt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die einzelnen Objekte über eine eigene Eingangstüre verfügen.

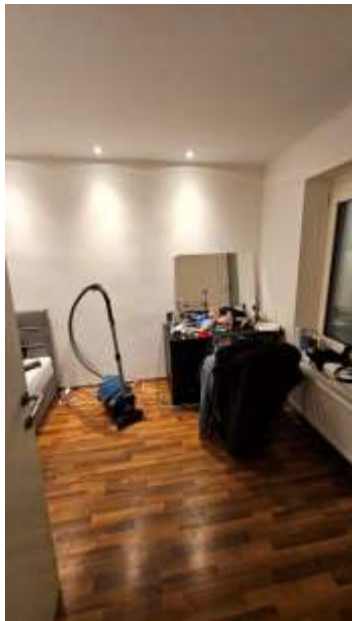
Top 1b

<u>Lage:</u>	Erdgeschoss
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster

Beschreibung der Räumlichkeiten:

<u>Vorraum:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Dusche, Gasterme
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Top 1a

<u>Lage:</u>	Erdgeschoss
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster

Beschreibung der Räumlichkeiten:

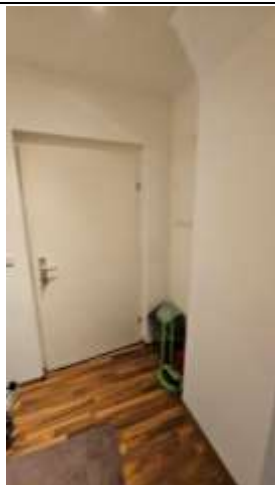
Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Dusche, Handwaschbecken, Hänge – WC

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Zejneli, Geschäftsführer der JZ VermietungsgmbH (Verpflichtete Partei) die Beheizung mittels einer Gas-Etagenheizung erfolgt. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.





2.5. Objektgröße:

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I

Laut Bescheid „Spruch“ vom 17.09.1963 beträgt die Nutzfläche: 44,13 m²

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II

Laut Bescheid „Spruch“ vom 17.09.1963 beträgt die Nutzfläche: 53,43 m²

Daus ergibt sich eine Nutzfläche von gesamt: 97,56 m²

Auszug Bescheid „Spruch“ vom 17.09.1963:

(Handwritten: Beschriftung)

Magistrat der Stadt Wien, M. 481.30
Zentrale Schlichtungsstelle im staatlichen Wirkungsbereich
Wien I., Rathausstr. 2

BLNr. 19 - Sachl. 1/63
Wien 16., Friedr. Kitzberg 35
i. d. Wohnungseigentumsgesetz.
Wien, am 17. September 1963

2471/63

B e s c h e i d
S r u c h

Infolge Art. 11 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Statutengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag Friedrich Müller und Miteigentümer, sämtliche vertreten durch Dr. Leonhard Schüller, Rechtsanwalt in Wien I., Walfischgasse 6, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 16., Friedrich Kitzberg 35, 21.731, Kat. Gew. Gitzakring, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 5. Juli 1968, BGBl. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung, werden die Jahreswerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorgesehenen Bestandteile festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	Fl.	Mittelwert in k
I	I	Gassenladen, 2 Lagerr. Gard., WC.,	44,13	1000,-
	II	Gassenladen Manicul. Schaufenster, Lagerr. Gard. WC.,	53,43	1200,-
I	1	21, K, KU, V, B, WC.	38,63	880,-
	2	221, KU, V, B, WC, Loggia	52,29	740,-
	3	3 21, KU, V, Ar, B, WC, Logg.	60,50	880,-
II	4	wie I/1	38,63	880,-
	5	wie I/2	52,29	740,-
	6	3 21, KU, V, B, WC, Logg.	60,69	880,-
III	7	31, K, KU, V, B, WC.	39,31	880,-
	8	21, KU, V, B, WC, Logg.	53,11	720,-
	9	3 21, KU, V, B, WC, Logg.	61,69	880,-
IV	10	wie III/7	39,31	720,-
	11	wie III/8	53,11	880,-
	12	3 21, KU, V, B, WC, Logg.	61,91	880,-
Se.	13	3 21, KU, V, Ar, B, WC, Terr.	71,56	880,-
	14	2 21, KU, V, B, WC, Terrassen	46,41	880,-

Hinzuweisen ist, dass aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen die bewertungsgegenständlichen Anteile durch den Sachverständigen neu vermessen wurden und eine Nutzfläche (inklusive des Vorraumes – siehe Seite 18 im Gutachten) von **gesamt ca. 95 m²** ermittelt wurde. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.6. Gesamtzustand:

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

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.7. Pläne/Baubehörde:

16 Friedrich Kaiser Gasse 35

Kanal:
Wasserlsg.
Elektr.
Gas:

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Bez. X, XI und XXI-XXIII
Außenstelle für den XVI. Bezirk
Wien XVI, Richard Wagnerplatz 19

Statistik:
vorgemerkt
2. JULI 1962

Handwritten signature

im selbst.Wirkungsbereich

M.Abt.37/XVI-Fr.Kaisergasse 35

2/61

16. Bez., Fr. Kaisergasse ON. 35
EZ. 753 des Grundbuches der
Kat.Gem. Ottakring.

Bauliche Herstellungen.

Wien, am 5. Feber 1962

Ref. 27562

B e s c h e i d :

Gemäß §§ 70 und 109 der Bauordnung für Wien (BO). und § 3 (5) des Wiener Garagengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 22/57, wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen Herrn Dipl.Ing. Kurt Frahsal die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 753 des Grundbuches der Kat.Gem. Ottakring, Gt.Nr. 1423/2 in Wien 16., Friedrich Kaiserg. ON. 35, nachstehende bauliche Herstellung durchzuführen:

Unter Einhaltung der zu Zahl M.Abt.37/432/61 vom 23.II.1961 bekannt gegebenen Fluchtlinien soll ein Kleinwohnungshaus mit 14 Kleinwohnungen, davon 2 mit je einen Atelierraum sowie 2 Geschäftslokalen entsprechend nachfolgender Baubeschreibung errichtet werden:

Der Neubau ist ganz unterkellert, erhält ein Erdgeschoß und 4 Stockwerke sowie ein zu 2/3 ausgebautes Dachgeschoß. Gegen den Hof ist in einem Abstand von je 3,00 m von der Grundgrenze ein Erker vorgesehen. Im Keller sind die Brennstofflagen sowie eine maschin. Waschküche samt Trockenraum, im Erdgeschoß 2 Lokale, in den übrigen Geschossen die Wohnungen und ein unverbauter Teil der Liegenschaft ein offener Einstellplatz für 2 Kraftwagen vorgesehen. Neben der Steige wird ein Aufzug angeordnet. Das Kellermauerwerk soll in Stampfbeton, das Geschossmauerwerk als Mantelbeton und die Decken aus Stahlbeton ausgeführt werden. Die Abwässer werden mittels Steinzeugrohrkanal in den Straßenkanal abgeleitet.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Entlang der Baulinien ist gemäß § 54 BO. im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung, ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 7 BO. um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der M.Abt.37 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrten ist gemäß § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 6.V.1930, LGBl.Nr. 42, bei der M.Abt.28 eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

./.

- 2.) Im unverbauten Teil der Liegenschaft sind die Verkehrswege auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten.
- 3.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der M.Abt. 37/XVI anzuzeigen.
- 4.) Vor Gebrauchnahme des Baues ist gem. § 128 Abs. 1 BO. unter Vorlage je eines Rauchfang-, Kanal- und Installationsbefundes bei der M.Abt. 37/XVI die Benützungsbewilligung zu erwirken.
- 5.) Für den Aufzug ist bei der M.Abt. 35 eine gesonderte Baubewilligung zu erwirken.
- 6.) Hinsichtlich der Einrichtung und den Betrieb des Einstellplatzes sind die einschlägigen Bestimmungen des Wr. Garagengesetzes, LGBI. für Wien Nr. 22/57 einzuhalten.
- 7.) Das Waschen von Kraftfahrzeugen mittels Spritzschlauch ist auf der gesamten Liegenschaft verboten. Dieses Verbot ist an einer leicht sichtbaren Stelle in dauerhafter Form ersichtlich zu machen.
- 8.) Hinsichtlich der maschinell eingerichteten Hauswaschküche haben die, in der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Beilage über maschinell eingerichtete Hauswaschküchen, festgelegten Bedingungen Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g :

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 20.VI.1961 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der M.Abt. 37/XVI in Wien 16., Richard Wagner-Platz 19 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6,- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften:

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei wird darauf aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid oder im Merkblatt nicht angeführt sind.

Die Kanaleinmündungsgebühr von S 8138,90 wurde bezahlt.

Ergeht als Bescheid an:

- 1.) Herrn Dipl.Ing. Kurt Frahsel, 23., Mauer Heißgasse 54 als Bauwerber unter Anschluß der Pläne A₁₋₄, des Grundbuchauszuges und eines Merkblattes, des Fluchtlinienplanes samt Bescheid

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeполиция
Bee. X-XIX und XXI-XXIII
Außenstelle für den XVI. Bezirk
Wien XVI, Richard Wagnerplatz 19
in selbständigen Wirkungsbereich

1164 Wien

M. Abt. 37/XVI-Friedrich Kaiser-Gasse 35

2/65

16. Bez., Friedrich Kaiser-Gasse ON. 35
EZ. 753 des Grundbuches der
Kat. Gem. Ottakring.

1. Teil-Benützungsbewilligung
zur Baubewilligung

M. Abt. 37/XVI-Friedrich Kaiser-Gasse 35

2/61

Def. 4.10.66
10.7.
Wien, am 23.12.1965

V e r s t ä n d i g u n g :

Auf Grund des Ergebnisses des Augenscheines vom 2.9.1965 wurde
gem. § 128 der Bauordnung für Wien die Benützungsbewilligung
hinsichtlich der 14 Kleinwohnungen im 1.-4. Stock und Dachge-
schoß sowie der zugehörigen Kellerräume unbeschadet der noch
durchzuführenden Bauvollendungsarbeiten im Erdgeschoß, welche
dem Gesuchsteller bei der Verhandlung bekanntgegeben wurden,
erteilt und gem. § 62 Abs. 1 AVG. 1950 mündlich verkündet.

Erght an:

1.-2.) Herrn RA. Dr. Walter Prüfling, 12., 1120 Schönbrunner
Schloßstr. 46 als Bevollmächtigter der Bauwerber und
Liegenschaftseigentümer als Grundeigentümer mit
Bestandsplänen A1-3 und B1-3

in Abschrift an:

- 3.) Herrn Bmst. Dipl.-Ing. Anton Düringer, 1030, 3., Fasang. 48
als Bauführer
- 4.) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Franz Sturm, 1120, 12.,
Schönbrunner Schloßstr. 46 als Planverfasser
- 5.) die M. Abt. 4 - Ref. 5
- 6.) die Bundespolizeidirektion Wien, G. I. 1., Parkring 8
- 7.) das Generalinspektorat der Sicherheitswache, 1., Zedlitzg. 8
- 8.) das Finanzamt für den 1., Stamm-Betriebsprüfungsstelle,
Nachrichtenreferat, III., Vordere Zollamtsstr. 5
- 9.) das Vermessungsamt Wien, 1., Hohenstaufengasse 17
- 10.) die M. Abt. 37/XVI

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Niedler

Dipl.-Ing. Lang
Stadtbauoberkommissär

Erhobene Pläne:

PLAN NR. 1

CH

EIGENTUMSWERKHAUS

WIEN 16., FRIEDRICH KAISER-GASSE 38

CEI. 16212 821 12 TER
WAT GEN. DTAHUNG

EINREICHPLAN

M. 4:100.

KELLER
ERDGESCHOSS

VERLEGER: *Handwritten signature*
M. Nr. 57 *Handwritten signature*
Wien 16. *Handwritten signature*

BAUHER: *Handwritten signature*

GRUNDEIGENTÜMER: *Handwritten signature*

BAUFÜHRER: *Handwritten signature*

DIPL.-ING. KURT STAMPEL
WIEN 16., BAUDEN
HUSGASSE 34 - 1160 WIEN
Handwritten signature

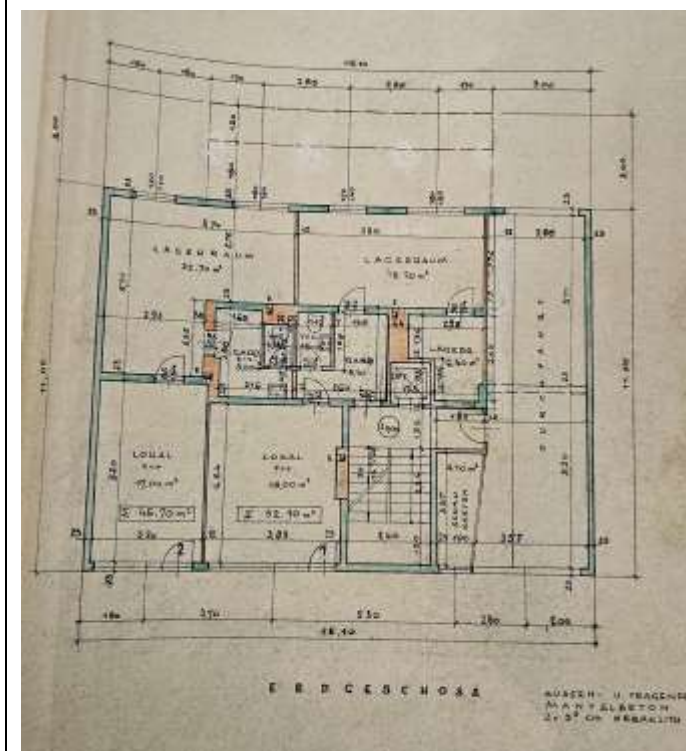
RECHTSANWALT
DR. LEANDER SCHÖLLER
VERLEGER DER VERORDNUNG
WIEN 1., WALDBAUSTRASSE 1
TELEFON 52 94 70

INGENIEUR
SEIDLER u. HAER
STADTHAUPTSTADT
WIEN 1., STADTHAUPTSTADT 38

ING. *Handwritten signature*

DR. *Handwritten signature*

24.11



GRUNDEIGENTÜMER: RECHTSANWALT **Dr. WALTER PROFLING**
WIEN XII, SCHÖNB. SCHNITT 48
TEL. 83 24 11

GOTTFRIED GLÄSEL
BERLEBECK 294, BEI DETMOLD
DEUTSCHE BUNDESREPUBLIK
VERTRETEN DURCH:
ADOLF BRÄNSCHNER
HAUFATTGASSE 121/14/12
WIEN 12.,
Adolf Bränschner

BAUWERBER:

GOTTFRIED GLÄSEL
BERLEBECK 294, BEI DETMOLD
DEUTSCHE BUNDESREPUBLIK
VERTRETEN DURCH:
ADOLF BRÄNSCHNER
HAUFATTGASSE 121/14/12
WIEN 12.,
Adolf Bränschner

BAUFÜHRER:

BAUINGENIEUR
ING. DIPL. LUDWIG
WILHELM
L. Wilhelm

PLANVERFASSER:

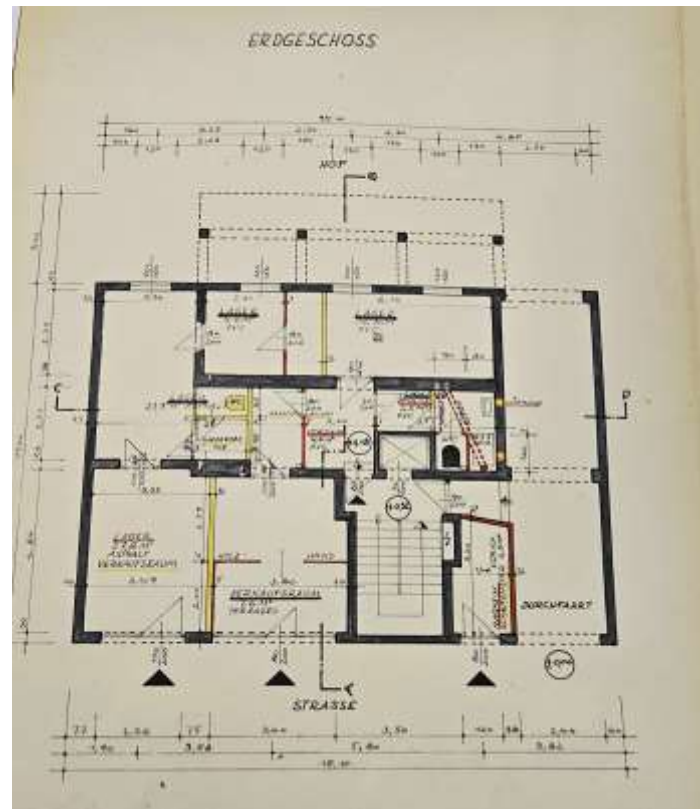
ARCH. DIPL. LUDWIG
WILHELM
L. Wilhelm

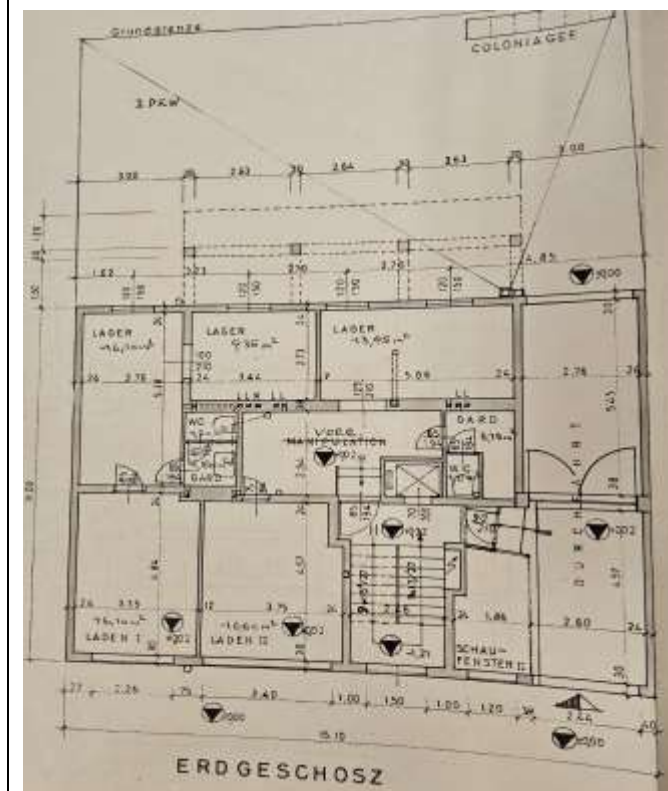
LAGER- UND LOKALAUSBAU
WIEN 16., FRIEDRICH-KAISER-GASSE 35

EINREICHPLAN

1:500	M/H	MASSST.	9+700	E 002
A 41	6	DAT.	27.4.1967	

ARCH. DIPL. LUDWIG WILHELM
WIEN 15, REUTENHALLGASSE 2/2 + TEL. 92 68 354





Der Istzustand entspricht nicht den erhobenen Plänen. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

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

2.9. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 19 , 100/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I
--

BLNr. 20 , 122/1232 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II

an der Liegenschaft **EZ 753, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 1423/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich Kaiser-Gasse 35.

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen BLNr. 19 und BLNr. 20 nicht möglich war. In der Natur wurden der bewertungsgegenständliche Laden I und Laden II zu 2 Wohnungen umgebaut bzw. genutzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß Bescheid „Spruch“ vom 17.09.1963 die Titulierungen Laden I und Laden II angeführt sind.

Bei der Befundaufnahme am 16.01.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1b) besichtigt werden.

Bei der Befundaufnahme am 24.03.2026 konnte die Wohnung (gemäß Mietvertrag titulierte als Wohnung Top 1a) besichtigt werden.

In der Natur ist eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen Anteile (BLNr. 19 und BLNr. 20) nicht gegeben. Aus diesem Grund werden die bewertungsgegenständlichen Anteile zusammen bewertet und ein entsprechender Abschlag zur Anwendung gebracht.

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

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

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I**

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II**

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	95,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 500,00		
		€	142 500,00
anteiliger Bodenwert		€	142 500,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 500,00
Wohnnutzfläche ca	95,00 m ²	€	237 500,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	110 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes angenommen	64 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten			
Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	58%	€	137 750,00
		€	99 750,00
Bauzeitwert		€	99 750,00
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	142 500,00
Bauzeitwert		€	99 750,00
		€	242 250,00
Sachwert		€	242 250,00

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche berücksichtigt wurden.

Bestandsverhältnisse (siehe ebenfalls Seite 2 im Gutachten)

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I**

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II**

Hinzuweisen ist, dass dem Sachverständigen 2 Mietverträge vorgelegt wurden.

Gemäß Mietvertrag (**als Top 1a titulierte**) vom 16.12.2025 beginnt das Mietverhältnis am 16.12.2025 und wurde bis zum 31.12.2028 abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag beträgt der monatliche Mietzins pauschal gesamt € 800,- (inklusive Betriebskosten). Des Weiteren wurde eine Kautions in der Höhe von € 2.400,- hinterlegt.

Gemäß Mietvertrag (**als Top 1b titulierte**) vom 16.12.2025 beginnt das Mietverhältnis am 16.12.2025 und wurde bis zum 31.12.2028 abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag beträgt der monatliche Mietzins pauschal gesamt € 800,- (inklusive Betriebskosten). Des Weiteren wurde eine Kautions in der Höhe von € 2.400,- hinterlegt.

Monatliche Miete gesamt: € 1.600,-

Daraus ergibt sich eine Nettomiete von rund € 1.050,-.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	Miete p.m. /m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 1.050,-	
Jahresrohertrag				€ 12.600
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 2.520,-	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 630,-	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 475,-
Summe Bewirtschaftungskosten				€ 3.625,-
Jahresreinertrag				€ 8.975,-

2.2. Ertragswert		
Kapitalisierungszinssatz	3 %	
Restnutzungsdauer ca.	46 Jahre	
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V	24,7754	
Ertragswert		€ 222.359,22

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 2 zu 1 gewichtet:

242.250 + (222.359,22 x 2)/3 € 228.989,48

Risikoabschlag von 10% (siehe Seite 2 im Gutachten) € 22.898,95

€ 206.090,53

Abzüglich hinterlegter Kautionen € 4.800,00

Verkehrswert € 201.290,53

Verkehrswert gerundet € 201.000,-

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert:

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I**

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II**

an der Liegenschaft **EZ 753, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 1423/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich Kaiser-Gasse 35, zum Bewertungsstichtag 24.03.2026, **ohne Berücksichtigung des Darlehens**, beträgt gerundet

EUR 201.000,-
(Euro Zweihunderteintausend)

Der gerundete Verkehrswert:

BLNr. 19, 100/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden I**

BLNr. 20, 122/1232 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Laden II**

an der Liegenschaft **EZ 753, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 1423/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich Kaiser-Gasse 35, zum Bewertungsstichtag 24.03.2026, **mit Berücksichtigung des Darlehens**, beträgt gerundet

EUR 187.500,-
(Euro Einhundertsiebenundachtzigtausendfünfhundert)

Wien, am 15.06.2026



Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.