

GZ 74 E 67/24t

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**GB 01107 Simmering, EZ 42, GST 2311,
1110 Wien, Krausegasse 23 ident mit Mautner-Markhof-Gasse 62**

Verkehrswert (unbelastet)	rd. € 1.001.000,-
Verkehrswert (mit dinglichen Lasten belastet)	rd. € 1.000.000,-

Auftraggeber:	Mag. Markus Riedl, BG Innere Stadt Wien, Marxergasse 1a, 1030 Wien
Zweck: Objekt(e):	Zwangsversteigerung, GZ 74 E 67/24t tw. bestandfreies Zinshaus/Bauträgerliegenschaft
Stichtag: Datum:	09.01.2025 (Datum der 2. Befundaufnahme) 26.12.2025

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Prämissen der Bewertung	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung	5
1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.	9
2. BEFUND	10
2.1. Lage der Liegenschaft	10
2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr	13
2.3. Grundbuchstand, Rechte und Lasten, Widmung, etc.	15
2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.	17
2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude	19
2.6. Größe und Konfiguration der Bestandobjekte	23
2.7. Bestandsituation zum Stichtag	24
2.8. Aufstockung	26
2.9. Hausverwaltung/Eigentümer	26
3. METHODIK	29
3.1. Allgemeines	29
3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens	29
3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG)	30
3.4. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	32
3.5. Residualwertverfahren (gem. ÖNORM B 1802-3)	34
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	37
4.1. Beurteilung	37
4.2. Ertragswertverfahren	37
4.2.1. Mietzins/Rohertrag	37
4.2.2. Bewirtschaftungskosten	38
4.2.3. Kapitalisierungszinssatz	39
4.2.4. Gewöhnliche Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer	40
4.2.5. (fiktiver) Abverkaufspreis der vermieteten Objekte	40
4.3. Vergleichswertverfahren	41
4.3.1. Vergleichsobjekte	41
4.4. Residualwertverfahren	45
4.4.1. Herstellungs-/Umbau-/Sanierungskosten	45
4.4.2. Sonstige Wertansätze	45
4.5. Rechte und Lasten	46
4.6. Marktanpassung	48
5. GUTACHTEN	49
5.1. Verkehrswert unbelastet (Residualwertverfahren)	49
5.2. Verkehrswert mit dinglichen Lasten belastet (Residualwertverfahren)	50
6. ANLAGEN	51
6.1. Grundbuchsauszug	51
6.2. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme)	53
6.3. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)	71
6.4. Pläne	79
6.5. Benützungsvereinbarung Kellermagazin	81
6.6. Mietverträge Geschäftslokale im EG	85
6.7. Entscheidung MA 50 - Schli vom 15.06.2023 (auszugsweise)	99
6.8. Stellungnahme Abbruch (auszugsweise)	104
6.9. Altlasten	108

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft GB 01107 Simmering, EZ 42, GST 2311, an der Adresse 1110 Wien, Krausegasse 23 ident mit Mautner-Markhof-Gasse 62 zum Zweck der Zwangsteigerung.

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering		EINLAGEZAHL	42
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			

Letzte TZ 7732/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2311	Bauf.(10)	227	Krausegasse 23 Mautner-Markhof-Gasse 62
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
***** A2 *****			
2	a	3028/1979 10391/2022	Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 2311
***** B *****			
6 ANTEIL: 1/1			
immo LE GmbH (FN 530633v)			
ADR: Neidhardtgasse 6, Tulln an der Donau 3430			
a 6495/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht			
b 7171/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-08-13			
(4 S 111/25p - HG Wien)			

Auftraggeber ist Herr Mag. Markus Riedl. BG Innere Stadt Wien, Marxergasse 1a, 1030 Wien.
Stichtag ist der 09.01.2025 (Datum der 2. Befundaufnahme).

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 21.10.2024 und am 09.01.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahmen konnte die gesamte Liegenschaft, d.h. sämtliche Wohnungen, Geschäftslokale und Allgemeinteile, bis auf die zukünftig zu errichtenden Etagen, besichtigt werden.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind aktuell keine offenen Bauvorhaben (in der Überwachung) anhängig.

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch, die aktuellen Nutzflächenangaben wurden, soweit möglich, den Planunterlagen für die Erbauung eines Wohnhauses vom 29.07.1886 entnommen. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde zudem eine Grobvermessung für die in natura abweichenden Flächen durchgeführt. Die Aufstockungsflächen wurden auf Basis des Katasterplans und der Flächenwidmung/Bebauungsbestimmungen approximiert.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt.

Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bestandstruktur

Mit Ausnahme des Kellermagazins und des Erdgeschoßes (Top 1 und Top 6) ist die ggst. Liegenschaft bestandfrei. Die EG-Mietverträge bzw. die Kellermagazin-Benützungsvereinbarung und deren Änderung wurden dem gef. SV übermittelt und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

Die Anfrage vom 13.11.2024 beim Wohnhaus-Wiederaufbaufonds ergab weder eine Förderung mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Versorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Negative Abbruchstellungnahme (MA 19)

Im ggst. Fall handelt es sich um ein Grundstück inkl. Altbestand.

Der vorhandene Altbestand wurde ca. 1886 errichtet und gemäß der Stellungnahme der MA 19 vom 30.01.2025 liegt die Erhaltungswürdigkeit, aufgrund „seiner Wirkung auf das öffentliche Stadtbild“, **im öffentlichen Interesse.**

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gef. SV fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den SV auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird 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 ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 27.02.2025, siehe Anhang).

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde kein Energieausweis vorgelegt.*

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden, sofern vorhanden (und diese/s nicht Zubehör darstellt) nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

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.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

Jegliche automatisierte Analyse, Auswertung oder Weiterverarbeitung dieses Gutachtens mittels künstlicher Intelligenz, maschinellen Lernens oder ähnlicher algorithmischer Verfahren ist ausdrücklich untersagt. Der Inhalt unterliegt urheberrechtlichem Schutz und darf ausschließlich durch natürliche Personen im Rahmen des ursprünglichen Bewertungszwecks genutzt werden. Die automatisierte Interpretation, semantische Extraktion oder Rekombination einzelner Textteile – insbesondere durch Large Language Models (LLMs) – ist untersagt und stellt eine unzulässige Bearbeitung im Sinne des Urheberrechtsgesetzes dar.

1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 21.10.2024, von 09⁰⁰ bis 10¹⁵, anwesend:
 - Mag. Martin Janda, für die PV der betreibenden Partei
 - Mieter Top 1 & Top 6 im EG)
 - Mieter des Kellermagazins)
 - Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 09.01.2025, von 09⁰⁰ bis 09²⁰, anwesend:
 - Mag. Martin Janda, für die PV der betreibenden Partei
 - Hr. Alfred Tobias, GF der verpflichteten Partei
 - Gerichtsvollzieher, Schlosser & Zeugen
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mag. Maria-Luise Rumpf, Mitarbeiterin des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG), etc.
- Flächenwidmung, Bebauungsplan, Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Durch die Mieter zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen (ua. Mietverträge)
- Auskunft – negative Abbruchstellungnahme MA 19

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-04/2024, etc
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, in ZLB 2023/41

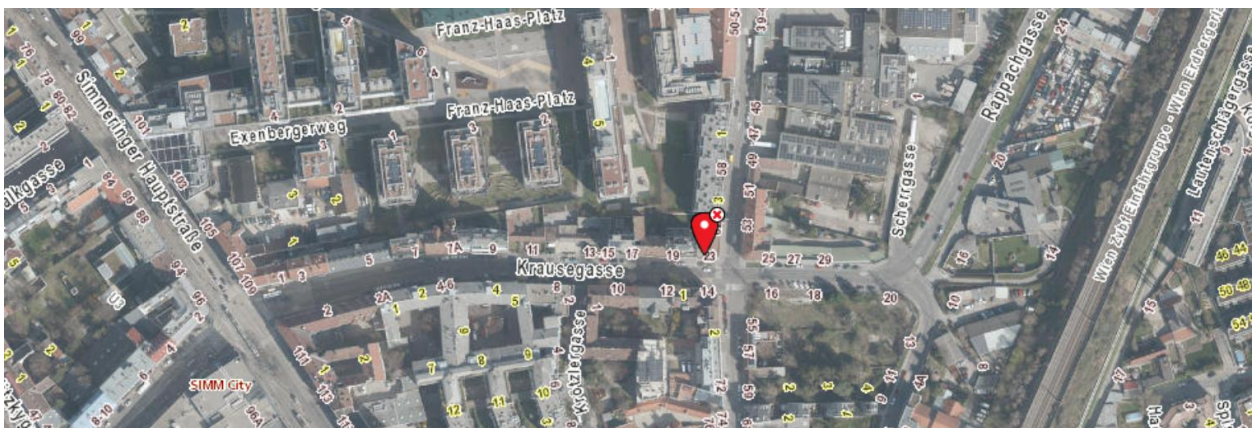
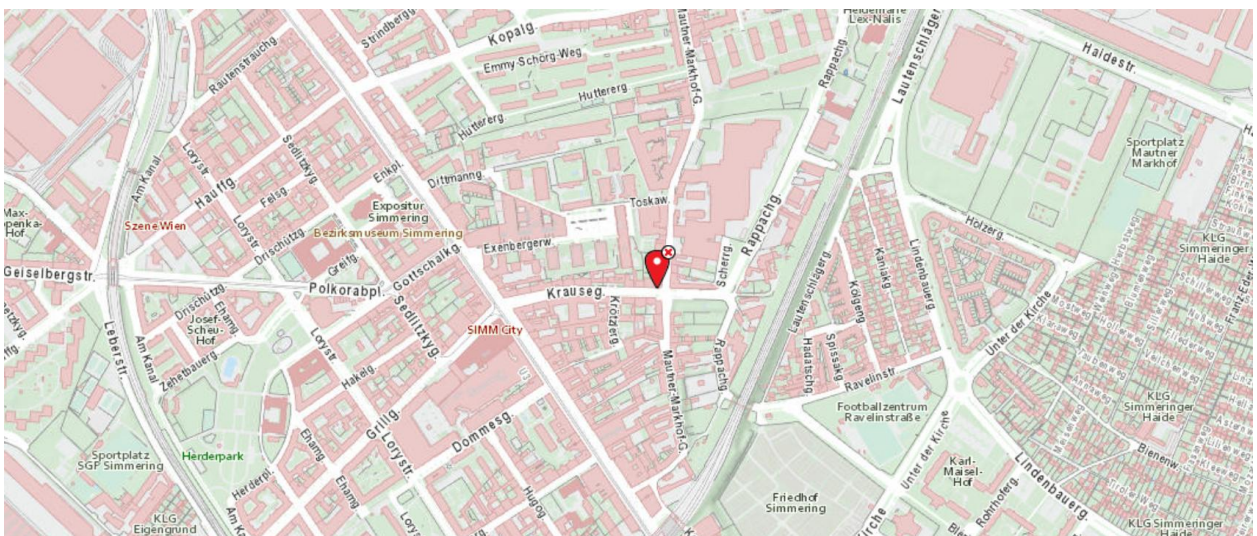
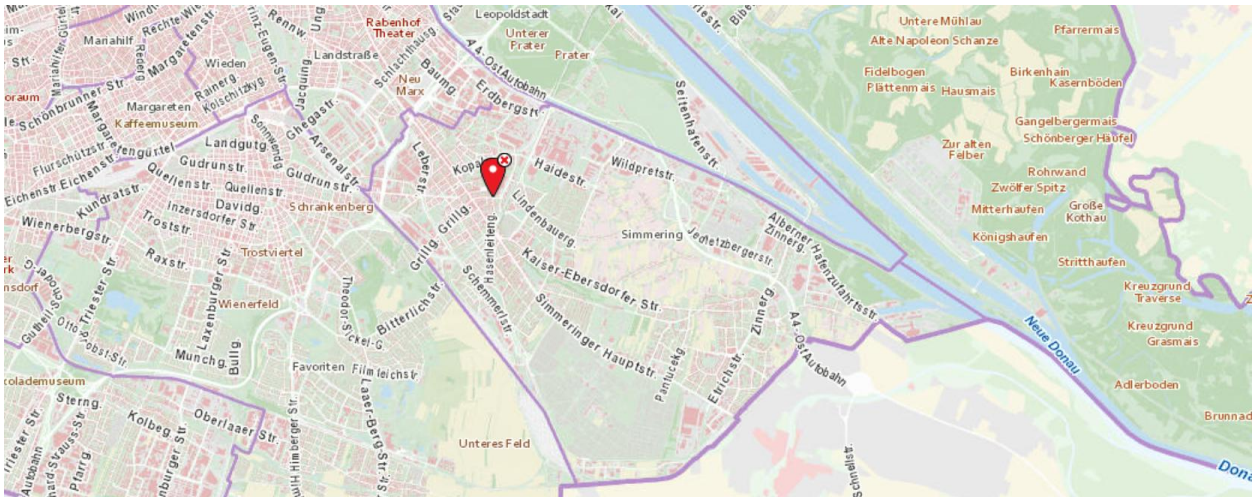
Sonstige Quellen, Marktberichte

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

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

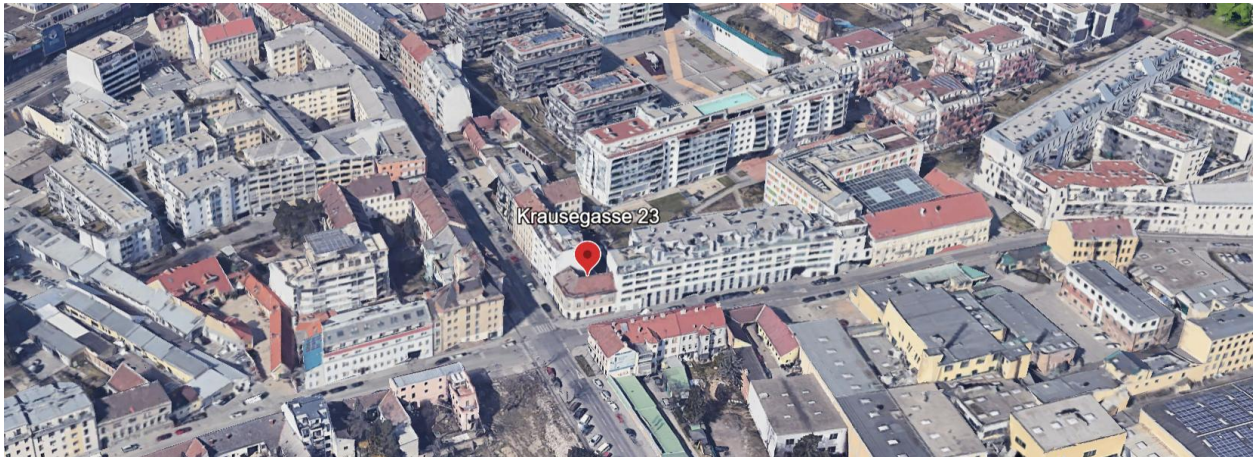
Die Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering an der Adresse 1110 Wien, Krausegasse 23 ident mit Mautner-Markhof-Gasse 62.



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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



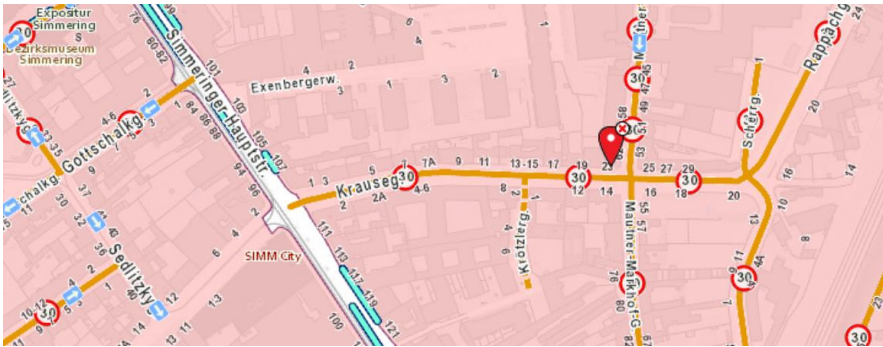
Quelle: www.googlemaps.at

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel</p>	<p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at) Straßenbahn: Linien 11 und 71 (Haltestelle „Enkplatz“ bzw. „Braunhubergasse“) rd. 350 m entfernt;</p>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<p><u>U-Bahn:</u> Linie U3 (Station „Enkplatz“) rd. 350 m entfernt <u>Bus:</u> Linien 76A, 76B (Haltestelle „Krausegasse“) rd. 10 m entfernt <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)</p>
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr</p>	 <p>Individualverkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/)</p> <p><u>groß-/kleinräumig:</u> vom Zentrum kommend, z.B. über die B 227 (Erdberger Länder) iVm. der Erdbergerstraße und der Rappachgasse erreichbar</p> <p><u>Einbahnen:</u> in der Umgebung gibt es wenige Einbahnregelungen; die Mautner-Markhof-Gasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft als Einbahn geführt außerdem besteht in der Krausegasse und auch in der Mautner-Markhof-Gasse eine 30 km/h Geschwindigkeitsbeschränkung</p> <p><u>Parkplatzsituation:</u> Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); Kurzparkstreifen sind in der Simmeringer Hauptstraße vorhanden; die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt</p> <p><u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20 Min.</p>
<p>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)</p>	<p>Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering und gehört zur gleichnamigen Katastralgemeinde Simmering. Der mit einer Fläche von 23,22 km² achtgrößte Wiener Gemeindebezirk liegt im Südosten Wiens, und grenzt im Norden an den Donaukanal und an den Bezirk Leopoldstadt, im äußeren Südosten an die ehemals großen Auwälder und im Nordwesten an die Simmeringer Haide an. Weiters schließt Simmering direkt an die niederösterreichischen Gemeinde Schwechat an, den Bezirk Favoriten (Osten) und um Nordwesten an den Bezirk Landstraße. (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Ottakring). Anfang 2025 belief sich die Bevölkerungszahl von Simmering auf 112.149 Personen, was in etwa 5,5% der Wiener Gesamtbevölkerung darstellt. Zwischen 2014 und 2024 ist die Bevölkerung um 18,3% gestiegen (gesamt Wien: +13,5%); das Durchschnittsalter beträgt rd. 39 Jahre. Mit 4.754 Einwohner pro km² liegt Simmering knapp über dem Wiener Durchschnitt (4.656 pro km²). Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden relativ dicht bebaut (Quelle: https://www.wien.gv.at/statistik/bezirke/simmering.html)</p> <p><u>Nahversorgung:</u> die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. Simmeringer Hauptstraße); das Einkaufszentrum SIMM City befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung</p> <p><u>Medizin. Versorgung:</u> Das Primärversorgungszentrum PVE Simme-</p>

Mag. Georg Strafella

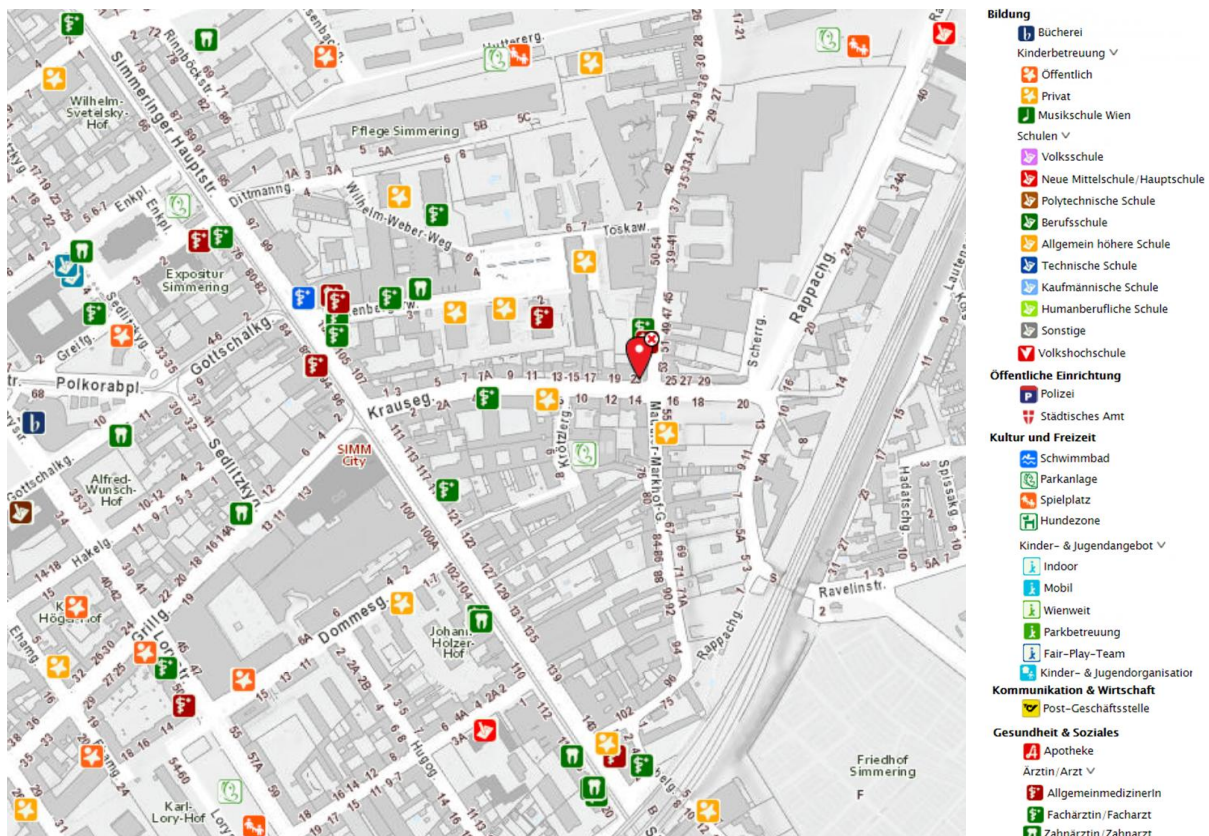
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

ring Doctorum befindet sich in der Simmeringer Hauptstraße 101, diverse Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sind in der Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Simmeringer Hauptstraße 76

Kinderbetreuung: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in (un)mittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Krausegasse 8, in der Mautner-Markhof-Gasse 57, in der Dommessgasse 10, etc.

Bildung: Schulen f. unterschiedliche Altersklassen befinden sich z.B. in der Rappachgasse 44, Brauhubergasse 3 oder Gottschalkgasse 10 (VS); am Enkplatz 4 (MS). Höherbildende Schulen: Gottschalkgasse 21 (Grg11).

Freizeit: Parkanlagen wie z.B. die Parkanlage und Spielplatz Krötzlergasse, die Parkanlage mit Spielplatz Brauhuberpark, befinden sich in fußläufiger Entfernung.



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

2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr

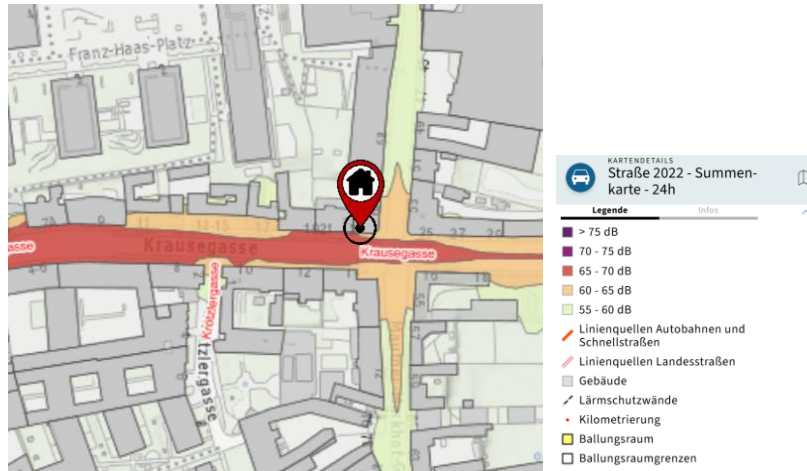
Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft an der Krausegasse über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone, im Bereich der Mautner-Markhof-Gasse innerhalb bzw. nur leicht über den Schwellenwerten. Für den Schienenverkehr wurden die Schwellenwerte nicht überschritten (gemessen in 4 m Höhe¹).

¹ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

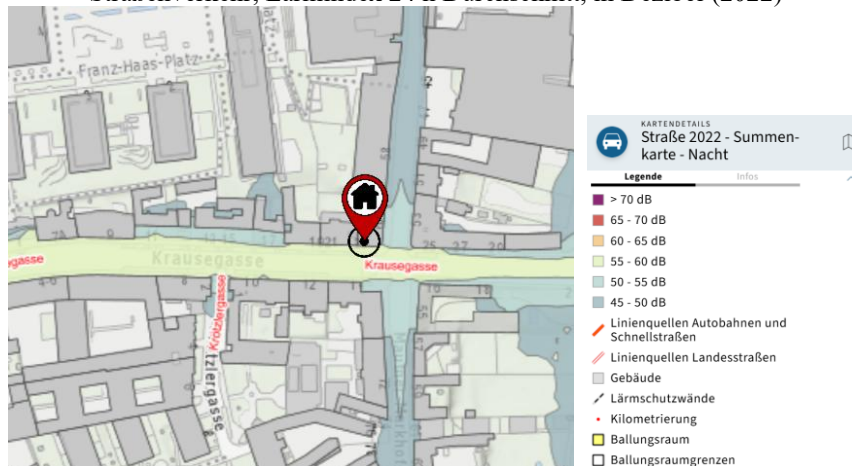
Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)

	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

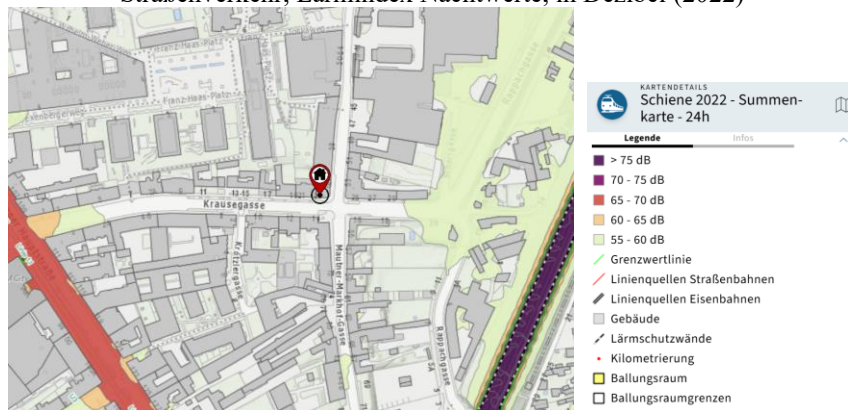
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung



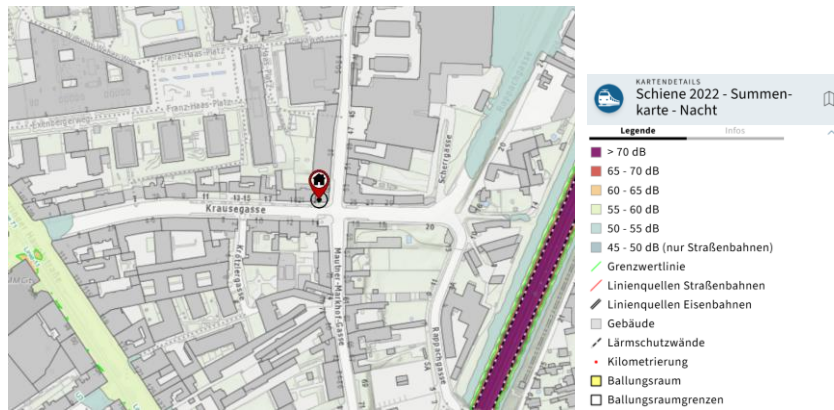
Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



Schienenverkehr, 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

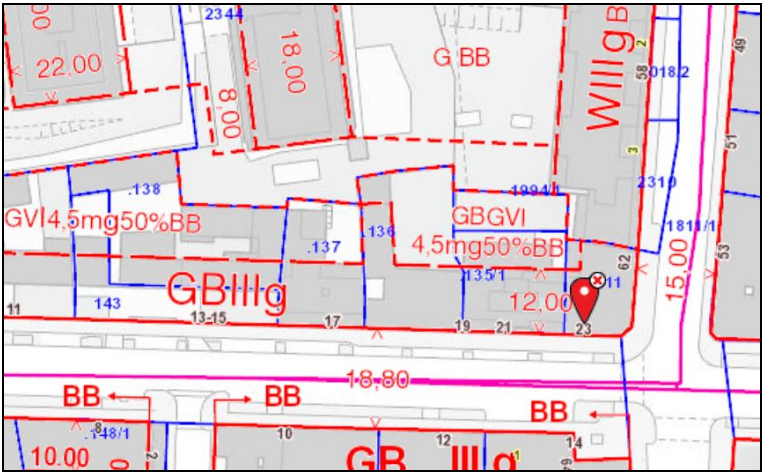


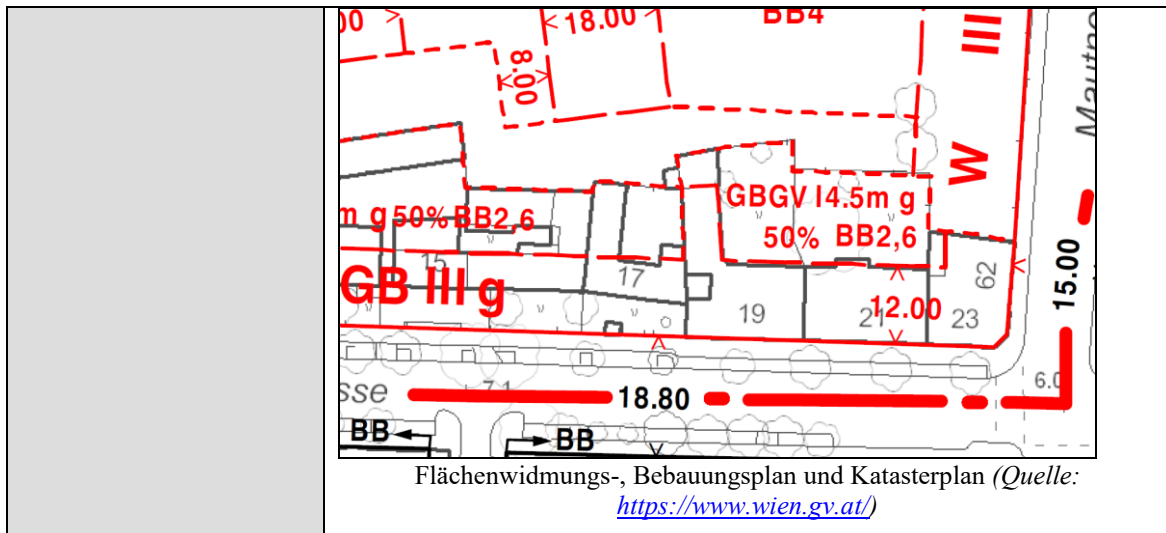
2.3. Grundbuchstand, Rechte und Lasten, Widmung, etc.

Grundbuch	01107 Simmering
BG	Innere Stadt Wien
EZ	42
GST-NR	2311
GST-Fläche	Insgesamt 227 m ²
Grundbücherliche(r) Eigentümer	1/1 Anteil; immo LE GmbH (FN 530633v)
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p><u>A2- Blatt:</u> ***** A2 ***** 2 a 3028/1979 10391/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 2311</p> <p><u>C-Blatt:</u> ***** C *****</p> <p>3 a 5266/2012 10391/2022 DIENSTBARKEIT der Duldung der Unterfangung auf Gst 2311 für Gst .132/4 gem Pkt III Servitutsvertrag 2012-03-30</p> <p>6 a 6495/2021 Pfandurkunde 2020-12-01 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,-- für Raiffeisenkasse Orth an der Donau eGen (FN 95604w)</p> <p>7 a 2031/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-01 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.397,02 Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-03-15 für Manfred Pöllmann geb 1990-07-29 (67 E 1317/24i)</p> <p>8 a 2128/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-01 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.799,22 samt Z 4% aus EUR 1.982,92 seit 2021-08-02 samt Z 4% aus EUR 1.816,30 seit 2022-08-02 Kosten EUR 890,65 samt Z 4% seit 2024-02-01 Antragskosten EUR 502,64 für Manfred Pöllmann Gesellschaft m.b.H. (FN 102962s) (67E 1356/24y)</p> <p>9 a 6287/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.174.880,73 samt 1,525% vierteljährlicher Zinsen, vierteljährlich kapitalisiert seit 2024-01-26 Antragskosten EUR 5.381,26 für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w) (74E 67/24t)</p> <p>10 a 7732/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119 IO lt Beschluss 2025-09-02 Beschluss 2025-08-28 für Dr. Matthias SCHMIDT geb 1963-12-02 (74 E 118/25 v - 74 E 67/24 t)</p>
Außerbücherliche Rechte und Lasten	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandverträge/Benützungsvereinbarung - Lt. Auskunft der BH-Abteilung 34 sind per 15.10.2025 folgende Abgabenrückstände bekannt: Wasser-/ Abwassergebühren 01/2024-08/2025 iHv € 375,47; Grundbesitzabgaben 02/2024-08/2025 iHv € 1.112,81 - Lt. Entscheidung der MA 50-Schli-I/2338998-2022, MA 50-Schli-I/2339000-2022 und MA 50-Schli-I/2339005-2022

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<p>vom 15.06.2023: unzulässig verrechnete Betriebskosten durch die derzeitigen Eigentümer iHv. gesamt € 16.586,94 hinsichtlich der Mieter der beiden GL im EG sowie des Kellermagazins, siehe hierzu auch Pkt. 2.7.</p>
<p>Flächenwidmung</p>	<p>Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7846 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bauungsbestimmungen:</p> <p><u>straßenseitig:</u></p> <p>GB Gemischtes Baugebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise 12 m Trakttiefe 12 m</p> <p><u>Innenhof:</u></p> <p>GBGV Gemischtes Baugebiet/ Geschäftsviertel I Bauklasse I 4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m g geschlossene Bauweise 50% Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 50% BB Besondere Bestimmungen: BB 2 Die Dächer der auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäuden sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig BB 6 Auf den mit GBGV BB6 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Wohnungen untersagt</p> <p><i>ad Stellplatzverpflichtung: Gem dem Wiener Garagengesetz 2008 besteht bei einer Nutzflächenerweiterung die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen oder, falls diese nicht errichtet werden können, die Pflicht zur Leistung einer Ausgleichsabgabe iHv. € 16.320,- pro Stellplatz</i></p> 



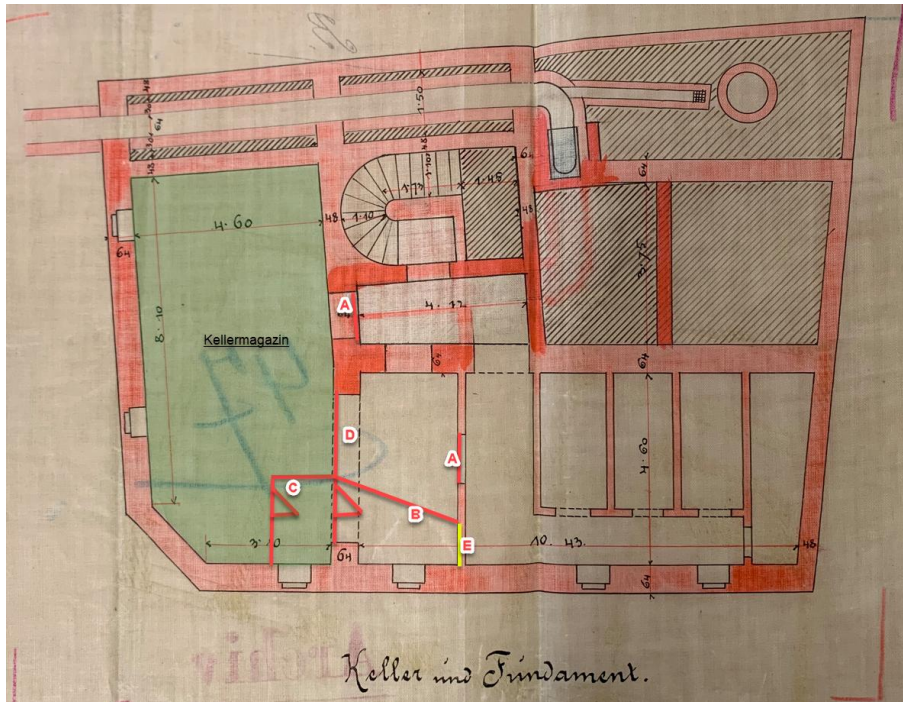
2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.

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

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
17.07.1886	Fertigstellungsanzeige	Bitte um Ausstellung Benützungsbewilligung
29.07.1886	Plan	Erbauung Wohnhaus (mit Genehmigungsvermerk)
08.05.1909	Bericht	Bericht wegen Nichtbefolgung
29.05.1909	Behebungsantrag	Einfriedungsmauer, Regenablauf
10.07.1909	Verhandlungsschrift	Einfriedungsmauer wessen Eigentum?
18.11.1911	Bewilligung	Bauliche Umgestaltung Fenster/Tür
01.02.1967	Plan	Auswechslung Kanalanschluss
06.06.1967	Bescheid	nachträgliche Bewilligung Kanalumgestaltung
17.10.1990	Einreichplan	teilweise Hofüberdachung
17.10.1990	Bescheid Baubewilligung	Bauliche Änderungen (Zubau Innenhof) mit Fertigstellungsvermerk vom 21.06.2006
21.09.2015	Einreichplan	zur Bauanzeige vom 22.09.2015
22.09.2015	Bauanzeige	Unterfangung/Bodenverbesserung unter den Bestandsfundamenten
25.10.2019	Fertigstellungsanzeige	zur Bauanzeige vom 22.09.2015

Auf Basis der Grobvermessung im Rahmen der Befundaufnahme wurde eine Nutzfläche von insgesamt rd. 40 m² Nutzfläche erfasst → dies geht auch mit den ursprünglichen Planunterlagen (Plan mit Genehmigungsvermerk vom 29.07.1886) konform. Folgende Planabweichungen wurden dabei u.a. festgestellt:

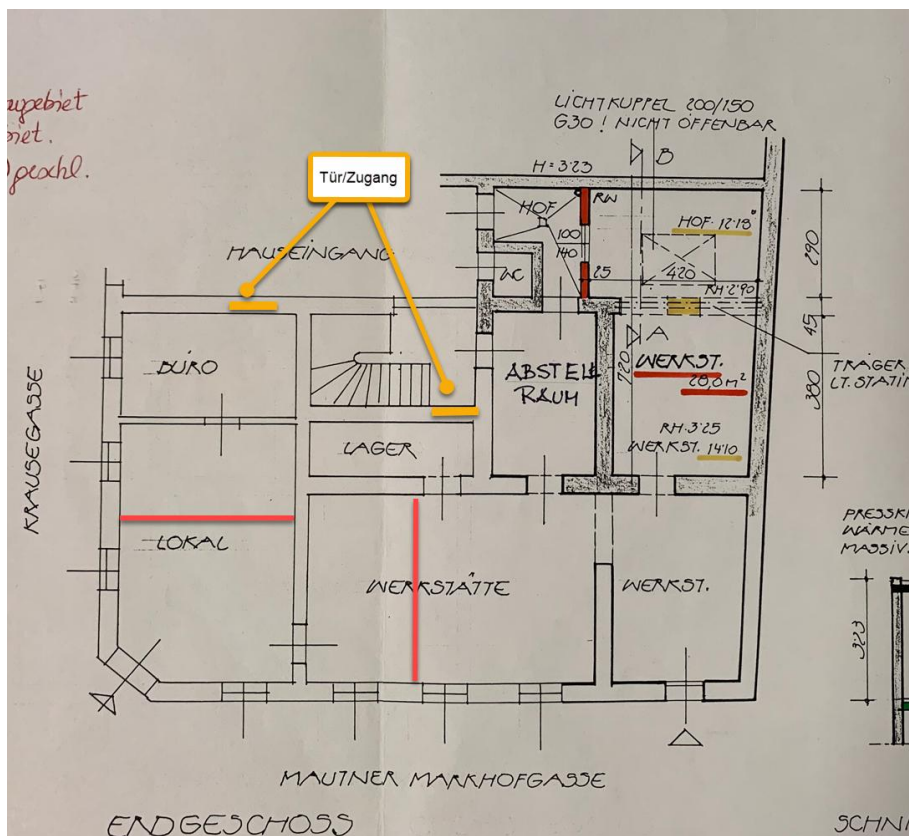
- Schließung von 2 Durchgängen („A“)
- Abtrennung Zugang Kellermagazin (Wand mit Holzlatten beplankt, „B“)
- Schaffung eines Vorraumes im Kellermagazin („C“)
- Abtrennung Kellermagazin zu weiterem Raum („D“)
- Öffnung Durchgang („E“)



Schematische Darstellung durch den gef. SV

Die Innenraumaufteilung der Gewerbefläche entspricht auch nicht dem letztbewilligten Einreichplan vom 17.10.1990. Anlässlich der Befundaufnahme konnten u.a. folgende Abweichungen (nicht abschließend) festgestellt werden.

- Türöffnungen/Zugänge
- Zwischenwände im vorderen Teil des Geschäftslokals
-



Links: Schematische Darstellung des gef. SV (Einreichplan vom 17.10.1990; bezüglich Hofanbau)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Grundstück und Gebäude/Baulichkeiten

Die ggst. Liegenschaft EZ 42, bestehend aus dem GST 2311, ist als Eckliegenschaft trapezförmig ausgestaltet und verfügt an der Krausegasse über rd. 13 m und an der Mautner-Markhof-Gasse über rd. 17 m Straßenfrontlänge. Die Grundstücksfläche beträgt lt. Grundbuch insgesamt 227 m².

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein um 1886 errichtetes, teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Geschoßen über Niveau (EG und 1.OG) sowie einem Rohdachboden. Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft befindet sich ein kleiner Innenhof und ein nur ebenerdig verbauter Gebäudeteil (Innenhofanbau 1990).

Im Erdgeschoß befindet sich eine Gewerbefläche (lt. Mietvertrag Top 1 und Top 6), deren Erschließung über das Stiegenhaus aber auch direkt von der Straße her möglich ist. Im Keller befinden sich Allgemeinflächen bzw. Kellerabteile und eine als „Kellermagazin“ bezeichnete (vermietete) Fläche, deren Zugang über das Stiegenhaus und durch den Keller erfolgt.

Im Obergeschoß befinden sich 4 leerstehende Wohneinheiten, nummeriert von Top 2 bis Top 5 (Türnummerierung), bei denen tw. mit einer mittlerweile wieder eingestellten Sanierung begonnen wurde. Die Erschließung aller Etagen erfolgt über eine Stiege - ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Ausstattung/Zustand des Gebäudes

Baulichkeit	<p><u>Konstruktion:</u> Massivbauweise</p> <p><u>Dachform/-eindeckung:</u> Satteldach, Ziegeleindeckung; Flachdach (Blech) mit Lichtkuppel über Innenhofanbau im EG</p> <p><u>Dachrinnen:</u> Saumrinnen, Dachentwässerung innen liegend</p> <p><u>Fassade/Außenputz:</u> straßenseitig ungegliederte Reibputzfassaden, farbliche Gliederungen; <i>Risse, Putzabplatzungen und Verschmutzungen v.a. im Bereich 1.OG und Dachaufbau ersichtlich</i>; Innenhof/Lichthof ungegliederte Putzfassaden (<i>Mauer-/Wasser-/Feuchteschäden und Algenbildung sowie freiliegende Elektro-Kabeln ersichtlich</i>)</p> <p><u>Türen/Tore:</u> Hauseingang – einflügelig Holzfüllungstüren mit Glaseinsätzen in Holzarge; Oberlichte</p> <p>Innenhof: Holztür in Holzarge mit Glaselementen, einflügelig mit Standteil (Glaselement), <i>Abplatzungen, Beschädigungen, undicht (Spalt!)</i></p> <p><u>Fenster:</u> EG: Holzfenster (Verbund)</p> <p>1.OG: tw. alte Holzkastenfenster (<i>Abplatzungen und tw. grobe Mängel</i>), tw. Kunststofffenster mit 3-Scheibenverglasung (neuwertig)</p> <p><u>Böden:</u> Hauseingang und Gänge: Klinkerfliesen, <i>tw. schadhaf und lose, stark verunreinigt</i></p> <p><u>Wände:</u> Ziegelmauern (<i>alt</i>), tw. (un)verputzt, gemalt, <i>großflächige Mauerschäden/Abplatzungen, starke Feuchtigkeit</i></p> <p><u>Decken:</u> gemalt</p> <p><u>Stiegen:</u> Betonstiegen, Holzhandlauf; <i>fehlender Handlauf Dachbodenstiege</i></p> <p><u>Keller:</u> Betonstiege mit Holzbelag ohne Handlauf (<i>stark abge-</i></p>
--------------------	---

	<p><i>nützt</i>)</p> <p>Keller-Allgemeinflächen: Betonboden (<i>Feuchtigkeitseintritte, tw. stark beschädigt und verschmutzt</i>), tw. Ziegel, Wände Ziegelmauerwerk unverputzt, Decken Beton/ Gewölbedecken (Ziegelmauerwerk unverputzt), Leitungen ober Putz, Gasanschluss Vermietete Fläche (Kellermagazin): Hauptwasseranschluss!</p> <p><u>Dachboden</u>: ungedämmt, Holzdachstuhl, Ziegeluntersicht, Tram, hoher Kniestock vermutlich 1,70 m, gepflasterter Boden</p> <p><u>Sonstiges</u>: WC am Gang in EG und OG (<i>stark verunreinigt, Funktionsfähigkeit fraglich</i>), tw. fehlende Gaszähler in den separaten Wohneinheiten</p>
Anschlüsse/Heizung	notwendige Ver-/Entsorgungseinrichtungen vorhanden; nur tw. funktionstüchtig
Außenanlagen	Betonierte/geflister Innenhof im EG, <i>stark verunreinigter Boden, Algenbildung, tw. schadhaf</i> ; vermutlich Kanalabdeckung Witterungs-/tw. starke Wasserschäden an Wänden

Zusammenfassung

Das Gebäude ist in einem mäßig bis schlechten Zustand, massive Feuchtigkeitsschäden und generelle Schäden an Fassaden, Fenstern und am Mauerwerk sind vorhanden. Großteils fehlen Sanitäranlagen in den Gewerbeflächen und Wohnungen; Gasanschluss vorhanden, jedoch großteils fehlende Radiatoren und tw. fehlende Gaszähler in den einzelnen Einheiten. Hohe Sanierungsbedürftigkeit des gesamten Gebäudes und der einzelnen Flächen.

Ausstattung/Zustand des Bestandobjekte

Geschäftslokal EG	<p><u>Türen/Fenster</u>: Aluisolierglas-Portal: Metalltür in Metallzarge mit Glaselement und Oberlichte.</p> <p>Innentüren, Holz/ Metallzarge; Lackierung verwittert/ brüchig</p> <p>Nebeneingangstür: Metall in Metallzarge mit Glaselement (<i>gebrochen</i>)</p> <p>Holzfenster (Verbund); tw. vergittert</p> <p><u>Böden</u>: tw. PVC-Belag /tw. Beton; (<i>stark abgenützt, Risse</i>), Niveauunterschiede (Stufe)</p> <p><u>Wände/Decken</u>: gemalt, <i>Verschmutzungen, Risse und Wasserschäden ersichtlich, vermutlich aufsteigende Mauerfeuchte, tw. grobe Mauerschäden, Leitungen auf Putz</i></p> <p><u>Ausstattung</u>: Heizung/Heizkörper vorhanden, Gas-Kombi-Therme</p> <p><u>Keine Sanitäranlagen</u>, WC am Gang</p> <p>Zustand GL: mäßig, starke Verschmutzungen, Wasserschäden, tw. Mauerschäden und Risse, Niveauunterschiede (Stufe), Setzungsrisse, nicht mehr zeitgemäße Oberflächen und Materialien</p>
Gewerbefläche Keller (Kellermagazin)	<p><u>Türen/Fenster</u>: Holztür in Metallzarge (<i>kaputt aufgrund Einbruchversuch</i>), keine Fenster</p> <p><u>Böden</u>: PVC-Belag</p> <p><u>Wände</u>: verkleidet (hinterlüftet)</p> <p><u>Decken</u>: Gewölbe verputzt und gemalt,</p> <p><u>Heizung</u>: E-Radiator (lt. Auskunft des Mieters nicht nötig)</p> <p><u>Ausstattung</u>: Vorraum Hauptwasseranschluss, Ziegelgewölbe freiliegend/gemalt, keine Sanitäranlagen, keine natürliche Belichtung Tonstudio</p>

	<p>Zustand: aufgrund Innenraum-Sanierung Raum ordentlich, jedoch keine Fenster, kaputte Eingangstür (Einbruchversuch), keine Sanitäranlagen, keine natürliche Belichtung</p>
<p>Top 2, 1. OG</p>	<p><u>Eingangsbereich/Küche:</u> <u>Türen:</u> Eingangstür – Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> tw. Fliesen (halbhoch), tw. verputzt und gemalt <u>Decken:</u> gemalt <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, Wasseranschluss vorhanden, Duschkabine in der Küche montiert, Spiegelschrank über Spüle, <u>kein WC</u> (am Gang), Einbauschränk unterhalb Fenster (wertlos), Elektrozähler, Sicherungskästchen, Rauchfang-Putztürchen in der Dusche <u>Heizung:</u> Gasanschluss, Warmwasserboiler in der Dusche! <u>Zimmer:</u> <u>Türen:</u> Holztür <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt (<i>Schimmel und tw. Feuchteschäden ersichtlich</i>) <u>Decken:</u> abgehängte Holzdecke <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Kabinett:</u> <u>Türen:</u> offene Holzzarge zwischen Zimmer und Kabinett <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster <u>Böden:</u> Laminat, <i>uneben</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decken:</u> abgehängte Holzdecke <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, Elektroradiator Zustand: mäßig, sanierungsbedürftig, tw. Schimmelbildung und Feuchteschäden, Bad- und WC-Einbau notwendig</p>
<p>Top 3, 1. OG</p>	<p><u>Eingangsbereich/Küche:</u> <u>Türen:</u> Eingangstür – Holztür in Metallzarge <u>Böden:</u> gefliest <u>Wände/Decken:</u> halbhoch gefliest, gemalt <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, Wasseranschluss, Stromzähler, Sicherungskasten, kein Fenster <u>Bad/WC:</u> <u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge (<i>kaputt</i>) <u>Böden/Wände:</u> Fliesen <u>Decke:</u> Holz <u>Ausstattung:</u> Stand-WC + Oberputzspülkasten, Waschbecken, Duschtasse (keine Tür), Ventilator (defekt) <u>Kabinett:</u> <u>Türen:</u> offener Durchgang <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster doppelt (<i>veraltet, Abplatzungen</i>) <u>Böden/Wände/Decken:</u> Laminat (<i>beschädigt, Risse, Aufquellungen</i>), gemalt (<i>Risse</i>), Rasterdecke <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, Warmwasserboiler, keine Radiatoren, Steckdosen hängen heraus <u>Zimmer:</u></p>

	<p><u>Türen:</u> Metallzarge ohne Türblatt <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster doppelt (<i>veraltet, Abplatzungen, Wasserschäden, vermutlich Schimmelbildung</i>) <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände/Decke:</u> gemalt, abgesetzt Ausstattung: Lichtstrom, Konvektor, Zustand: mäßig, tw. Wasserschäden und vermutlich Schimmelbildung, sanierungsbedürftig</p>
Top 4, 1.OG	<p><u>Eingangsbereich/Küche:</u> <u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge, Oberlichte vergittert <u>Fenster:</u> Gangfenster (Holz), vergittert mit Oberlichte <u>Böden:</u> PVC (<i>Aufwölbungen und Luftpolster</i>) <u>Wände:</u> tw. gefliest, gemalt <u>Decke:</u> Holzdecke Ausstattung: Lichtstrom, Küchenzeile (wertlos), Gaszähler, Sicherungskasten, keine Radiatoren Zimmer: <u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliervergitterung mit Oberlichte <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> tapeziert (Tapete löst sich ab) <u>Decke:</u> Holz, Untersicht in Holzoptik Ausstattung: Lichtstrom, Konvektor Zustand: mäßig, sanierungsbedürftig, Badeinbau notwendig</p>
Top 5, 1.OG	<p><u>Eingangsbereich/Küche:</u> <u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliervergitterung (<i>neu, nicht fertig montiert</i>) <u>Böden:</u> PVC auf Holzbrettboden (<i>löst sich, defekt</i>) <u>Wände:</u> tw. Ziegelmauerwerk roh, tw. <i>starke Mauerschäden, tw fehlender Putz</i> <u>Decke:</u> verputzt, <i>schadhaft</i> Ausstattung: Lichtstrom, Sicherungskasten, Stromzähler, Telefonanschluss, freiliegende Heizungsrohre, Wasseranschluss, Schwelle beim Antritt Kabinett: <u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, <i>Zarge roh: Mauerwerk ersichtlich</i> <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliervergitterung (<i>neu, nicht fertig montiert</i>) <u>Böden:</u> Laminat (<i>beschädigt, Risse</i>) <u>Wände/Decken:</u> roh (<i>tw. Ziegelmauern ersichtlich</i>) Ausstattung: Lichtstrom, Stromleitung ohne Leitungskanal, Wasseranschluss Zimmer: <u>Türen:</u> offener Durchgang (Türe ausgehängt) <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster doppelt (<i>Glas gebrochen</i>) <u>Böden:</u> Holzbrettboden <u>Wände:</u> Ziegelmauerwerk roh (<i>Putz abgeschlagen</i>), <u>Decke:</u> Dämmung ersichtlich, tw. mit Rigipsplatten beplankt (<i>unfertig</i>) Ausstattung: Lichtstrom, Rauchfangputztürchen Zustand: schlecht, unfertig/in Sanierung befindlich, keine Heizung, Badeinbau notwendig</p>

2.6. Größe und Konfiguration der Bestandsobjekte

Größe und Konfiguration

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt ein genehmigter Grundrissplan für Keller, Erdgeschoß und 1.Obergeschoß vom 29.07.1886 und ein am 17.10.1990 genehmigter Einreichplan für einen Innenhofanbau auf. Darin sind nur tw. bzw. keine (Wohn)Nutzflächen enthalten. Die Ermittlung erfolgt daher näherungsweise anhand der im Grundrissplan dargestellten Abmessungen bzw. der vom gef. SV im Rahmen der Befundaufnahmen durchgeführten Grobvermessungen → siehe nachfolgende Tabelle:

Geschoß	Nutzung	Raum	Nutzfläche	Gesamtfläche
Kellergeschoß	Kellermagazin	Vorraum	rd. 5 m ²	rd. 39 m ²
		Kellermagazin	rd. 34 m ²	
	Allgemein	Kellerräume/Lager	rd. 48 m ²	rd. 54 m ²
	Allgemein	Vorraum	rd. 6 m ²	
	Nutzfläche Keller gesamt			rd. 93 m²
Erdgeschoß	Top 1/Top 6	Büro + Lokal	rd. 43 m ²	rd. 137 m ²
		Raum 2	rd. 11 m ²	
		Raum 3	rd. 21 m ²	
		Raum 4	rd. 15 m ²	
		Werkstatt	rd. 28 m ²	
		Raum 6 "AR"	rd. 12 m ²	
		Lager	rd. 6 m ²	
	Allgemein	Eingangsbereich	rd. 17 m ²	rd. 23 m ²
	Allgemein	WC	rd. 1 m ²	
	Allgemein	Vorraum Stiege	rd. 5 m ²	
Nutzfläche Erdgeschoß gesamt			rd. 160 m²	
1.Obergeschoß	Top 2	Raum 1	rd. 7 m ²	rd. 39 m ²
		Raum 2	rd. 20 m ²	
		Raum 3	rd. 11 m ²	
	Top 3	Raum 1	rd. 4 m ²	rd. 40 m ²
		Raum 2 Bad	rd. 2 m ²	
		Raum 3	rd. 12 m ²	
	Top 4	Raum 4	rd. 22 m ²	rd. 31 m ²
		Raum 1	rd. 7 m ²	
	Top 5	Raum 2	rd. 23 m ²	rd. 29 m ²
		Raum 1	rd. 7 m ²	
		Raum 3	rd. 15 m ²	
	Allgemein	Gang WC für Top 2, 4, 5	rd. 1 m ²	rd. 8 m ²
	Allgemein	Vorraum Stiegenhaus	rd. 3 m ²	
	Allgemein	Gang zu Top Top 4, 5	rd. 4 m ²	
Nutzfläche 1.Obergeschoß gesamt			rd. 147 m²	

2.7. Bestandsituation zum Stichtag

Mit Ausnahme des Geschäftslokals im Erdgeschoß (Schlosserei/Schlüsseldienst; Top 1+6) und des Kellermagazins (Musikraum), sind sämtliche Bestandsobjekte bestandfrei.

Kellermagazin/Musikraum:

Benützungsvereinbarung:	Schriftlich, vom 02.04.1993, ergänzt am 03.02.1994
Mietgegenstand:	Kellermagazin im Kellergeschoß des Hauses Krausegasse 23 ident mit Mautner-Markhof-Gasse 62, 1110 Wien.
Mietbeginn:	01.03.1993
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Mieterseitig unter Einhaltung einer monatlichen Kündigungsfrist zu jedem Kalendermonat ohne Angabe von Gründen. Vermieterseitig unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist, wenn die Zahlungen der Benützungsvereinbarung nicht eingehalten werden oder wenn die Bestimmungen des § 1118 ABGB vorliegen. Rechtzeitigkeit ist gegeben, wenn die Kündigung spätestens am letzten Tag jeden Kalendermonats eingeschrieben zur Post gegeben wird.
Nutzfläche ²	Lt. Benützungsvereinbarung rd. 50 m ²
Benützungsentgelt:	Lt. Benützungsvereinbarung ATS 150,- (ursprünglich zuzüglich der gesetzlichen MWSt iHv. 10%, ab Jänner 1995 iHv 20%); Fälligkeit jeweils am 1. jedes Kalendermonates im Voraus, dreitägiger Respiro); <i>Anmerkung des gef. SV: Benützungsentgelt aktuell lt. Mitteilung des Mieters vom 18.02.2025 monatlich € 18,94 (Lt. Auskunft des Mieters kommt es seit jeher zu keiner USt- oder BK-Vorschreibung - die Vorschreibung erfolge „brutto für netto“; generell liegen keine Benützungsentgelts- oder Betriebskostenvorschreibungen hinsichtlich des Kellermagazins vor)</i>
Wertsicherung:	Lt. Benützungsvereinbarung: Wertbeständigkeit nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten VPI 1986; Bezugsgröße ist die für den Monat Februar 1993 errechnete Indexzahl; Schwankungen bis ausschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. <i>Eine Senkung des Index gegenüber dem Stichtag ist für die Höhe des vereinbarten Entgeltes ohne Wirkung³.</i>
Untervermietung:	Kein Hinweis
Verwendung:	Ursprünglich als „Hobbyraum“, mit Vereinbarung vom 03.02.1994 auch zur Verwendung als „Musikraum“.
Kautions:	Kein Hinweis
Anmerkung	Mit Schreiben vom 23.01.1995 teilte die damalige Gebäudeverwaltung mit, dass sich der Steuersatz für Geschäftsraummiets auf 20% geändert hat.

² Lt. Grobvermessung rd. 39 m²

³ Nach Ansicht des gef. SV ist fraglich, ob dieser Passus in der Wertsicherungsvereinbarung rechtens ist. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Rechtsfrage.

Gewerbefläche EG: Die Gewerbefläche im EG umfasst lt. Mietvertrag 2 separate „Tops“, die mit 2 separaten Mietverträgen vermietet wurden. Dem gef. SV liegen jedoch keine Infos dahingehend vor, welche Räume welchem „Top“ zugeordnet wurden. Lt. den Mietverträgen gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

TOP 1

Mietvertrag:	Schriftlich, vom 09.10.1985
Mietgegenstand:	Top 1 bestehend aus einem gassenseitigem Verkaufslokal und 3 Nebenräumen im Erdgeschoß des Hauses Krausegasse 23 ident mit Mautner-Markhof-Gasse 62, 1110 Wien
Mietbeginn:	01.10.1985
Mietdauer:	Unbefristet
Kündigung	beidseitig gerichtliche Kündigung möglich unter Einhaltung einer vierteljährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats
Nutzfläche	Laut Mietvertrag rd. 97,50 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag öS 2.400,- (Hauptmietzins; zuzügl. Betriebskosten und Umsatzsteuer; Fälligkeit jeweils am 1. jedes Kalendermonates); Der Anteil an BK und laufenden öffentlichen Abgaben wurde im MV mit 38,47 % angegeben. <i>Anmerkung des gef. SV: aktueller Mietzins per Vorschreibung vom 01.12.2018: netto € 337,23 zuzüglich BK iHv. 239,50 und zuzüglich 20% USt iHv. € 115,35; brutto € 692,08. Eine aktuellere, schriftliche Vorschreibung, liegt dem gef. SV nicht vor und gibt es eine solche lt. Auskunft der Mieterin auch nicht.</i>
Wertsicherung:	Lt. MV: Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem von der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten VPI 1976; Ausgangsbasis verlautbarte Indexzahl für den Monat des Vertragsschlusses (September 1985); hinsichtlich der Schwankungsberücksichtigung wurde im Mietvertrag keine Vereinbarung getroffen.
Untervermietung:	Nicht gestattet
Verwendung:	Beschränkung auf den Betrieb eines Schlüssel- und Aufsperrdienstes sowie Schaustellraumes
Kaution:	Kein Hinweis
Anmerkung	Die Anbringung einer Lichtreklame über dem Geschäftsportal wurde mietvertraglich gestattet

TOP 6

Mietvertrag:	Schriftlich, vom 03.06.1987
Mietgegenstand:	Top 1 bestehend aus einem gassenseitigen Lokal und 1 Nebenraum im Erdgeschoß des Hauses Krausegasse 23 ident mit Mautner-Markhof-Gasse 62, 1110 Wien.
Mietbeginn:	01.06.1987
Mietdauer:	Unbefristet
Kündigung	beidseitig gerichtliche Kündigung möglich unter Einhaltung einer vierteljährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats
Nutzfläche	Laut Mietvertrag rd. 35,90 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag öS 550,- (Hauptmietzins; zuzügl. Betriebskosten und Umsatzsteuer; Fälligkeit jeweils am 1. jedes Kalendermonates); Der Anteil an BK und laufenden öffentlichen Abgaben wurde im MV mit 19,23 % angegeben.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<i>Anmerkung des gef. SV: aktueller Mietzins: per Vorschreibung vom 09.12.2022 netto € 88,90 zuzüglich BK iHv. 88,18 und zuzüglich 20% USt iHv. € 35,42; brutto € 212,50. Eine aktuellere, schriftliche Vorschreibung, liegt dem gef. SV nicht vor und gibt es eine solche lt. Auskunft des Mieters auch nicht.</i>
Wertsicherung:	Lt. MV: Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem von der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten VPI 1976; Ausgangsbasis verlautbarte Indexzahl für den Monat des Vertragsschlusses (Mai 1987); Schwankungen bis ausschließlich 10% bleiben unberücksichtigt.
Untervermietung:	Nicht gestattet
Verwendung:	Beschränkung auf den Betrieb eines Schlüsselaufsperrdienstes sowie Schlosserei
Kaution:	Kein Hinweis
Anmerkung	Top 1 und 6 werden lt. Auskunft des Mieters seit jeher gemeinsame benützt. Die Zusammenlegung der beiden Tops und die Montage einer Hofüberdachung wurden mietvertraglich gestattet. <i>Anmerkung des gef. SV: es wurden im Bauakt keine Hinweise auf eine Trennung/Zusammenlegung der Geschäftslokale Top 1 und Top 6 bzw. auf Montage einer Hofüberdachung gefunden; lediglich ein hofseitiger, ebenerdiger und unterkellertes Zubau im Ausmaß von ca. 12 m² wurde mit Bescheid vom 17.10.1990 bewilligt; die darin vorgeschriebene Fertigstellungsanzeige konnte ebenfalls nicht erhoben werden.</i>

2.8. Aufstockung

Nachfolgend die Aufstellung der anzunehmenden Aufstockungsmöglichkeiten⁴ mit, aus den Gebäudeabmessungen⁵ approximierten Flächen. Die näherungsweise ermittelten Freiflächen im DG wurden mit einem Faktor von 0,3 gewichtet berücksichtigt.

Geschoß	approx. Nutzfläche	approx. Freifläche	Nutzfläche gewichtet	approx. Gesamtfläche
2.Obergeschoß	133,00 m ²		133,00 m ²	133,00 m ²
3.Obergeschoß	133,00 m ²		133,00 m ²	133,00 m ²
1.Dachgeschoß	133,00 m ²		133,00 m ²	133,00 m ²
2.Dachgeschoß	35,00 m ²	70,00 m ²	56,00 m ²	56,00 m ²
Gesamtsumme				455,00 m ²

2.9. Hausverwaltung/Eigentümer

Die ggst. Liegenschaft wird von der derzeitigen Eigentümerin und Verpflichteten, der Immo LE GmbH, verwaltet. Seitens der Eigentümerin/Verpflichteten wurden keine Informationen zur Verfügung gestellt.

⁴ Wie bereits eingangs ausgeführt, ist ein Abbruch des ggst. Gebäudes lt. MA 19 nicht zulässig

⁵ auf Basis Katasterplan, Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen; für eine detailliertere Planung ist jedenfalls eine Planstudie/Einreichplanung eines Ziviltechnikers notwendig.

Laut Auskunft der beiden Mieter gestaltet sich die Kommunikation und Abwicklung mit den Eigentümern (auch Rechtsvorgänger) seit jeher schwierig. Mängelmeldungen, Nachfragen und Ansuchen zu Abrechnungen und administrativen Belangen gehen der Auskunft zufolge ins Leere. Nach dem Eigentümerwechsel wurde auch keine neue Bankverbindung bekanntgegeben, überwiesene Mietzinszahlungen werden von der Bank rücküberwiesen bzw. tw. seit Monaten rückgestellt. Mülltonnen werden lt. Auskunft seit Monaten/Jahren nicht entleert, das Gebäude nicht gereinigt oder instandgehalten.

Vorschreibung BK (seitens Mieter zur Verfügung gestellt)

Betriebskosten EG Geschäftslokal Top 1 und Top 6					
Position	Kosten netto	Kosten netto pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten brutto pro m ²
Hauptmietzins Top 1	€ 337,23 p.m.	€ 3,46 /m ²	€ 67,45 p.m.	€ 404,68 p.m.	€ 4,15 /m ²
Hauptmietzins Top 6	€ 88,90 p.m.	€ 2,48 /m ²	€ 17,78 p.m.	€ 106,68 p.m.	€ 2,97 /m ²
Summe Hauptmietzins	€ 426,13 p.m.	€ 3,19 /m²	€ 85,23 p.m.	€ 511,36 p.m.	€ 3,83 /m²
Betriebskosten Top 1	€ 239,50 p.m.	€ 2,46 /m ²	€ 47,90 p.m.	€ 287,40 p.m.	€ 2,95 /m ²
Betriebskosten Top 6	€ 88,18 p.m.	€ 2,46 /m ²	€ 17,64 p.m.	€ 105,82 p.m.	€ 2,95 /m ²
Summe Betriebskosten	€ 327,68 p.m.	€ 2,46 /m²	€ 65,54 p.m.	€ 393,22 p.m.	€ 2,95 /m²
Gesamt Miete+BK	€ 753,81 p.m.	€ 5,65 /m²	€ 150,76 p.m.	€ 904,57 p.m.	€ 6,78 /m²

Lt Auskunft der Mieterin/des Mieters von Top 1 und Top 6 (E-Mail vom 08.03.2025) laufen die Mietzinszahlungen samt Betriebskosten „ins Leere“ und werden von der Bank nach wenigen Tagen wieder zurücküberwiesen, weil das in den Vorschreibungen angeführte Konto der Team 19 Hausverwaltung GmbH (ehemalige Hausverwaltung) geschlossen wurde und keine aktuellen Eigentümerdaten bekanntgegeben wurden bzw. vorhanden sind.

Hinsichtlich der Betriebskosten wurde mitgeteilt, dass in einer Entscheidung der Schlichtungsstelle MA 50-Schli vom 15.06.2023 unzulässig verrechnete Betriebskosten für Top 1/Top 6 sowie für das Kellermagazin festgestellt wurden, die Rückzahlungsverpflichtung derselben jedoch im streitigen Verfahren geltend zu machen sind:

Gemäß §§ 21 bis 24 MRG wird festgestellt, dass die nachfolgenden Positionen in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr **2019** im folgenden Ausmaß unzulässig verrechnet wurden:

- 1.947,56 Euro für Wasser um 1.947,56 Euro
- 445,32 Euro für Müllabfuhr um 445,32 Euro
- 4.018,24 Euro für Hausreinigung um 4.018,24 Euro

II

Gemäß §§ 21 bis 24 MRG wird festgestellt, dass die nachfolgenden Positionen in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr **2020** im folgenden Ausmaß unzulässig verrechnet wurden:

- 960,00 Euro für Wasser um 960,00 Euro
- 445,32 Euro für Müllabfuhr um 445,32 Euro
- 3.264,80 Euro für Hausreinigung um 3.264,80 Euro

III

Gemäß §§ 21 bis 24 MRG wird festgestellt, dass die nachfolgenden Positionen in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 im folgenden Ausmaß unzulässig verrechnet wurden:

- 1.418,62 Euro für Wasser um 1.418,62 Euro
- 445,32 Euro für Müllabfuhr um 445,32 Euro
- 3.641,76 Euro für Hausreinigung um 3.641,76 Euro

Dem gef. SV liegen keine Infos zu etwaigen Mietzinsvorauszahlungen (im ggst. Fall jedoch nicht anzunehmen), § 18 Verfahren bzw. Gerichtsverfahren vor. Hinsichtlich Schlichtungsverfahren (→ siehe vorangehend). Generell ist anzumerken, dass die Bewertung stichtagsbezogen erfolgt, derartige Verfahren aber prinzipiell laufend auftreten können.

Hauptmietzinsreserve

Hierzu wurde seitens der HV/Verpflichteten keine Auskunft gegeben → Annahme, dass keine gebildet wurde.

Untervermiet- bzw. Weitergaberechte

Seitens der HV/Verpflichteten wurden hierzu keine näheren Auskünfte gegeben.

Ö-Norm B 1300

Hierzu wurde seitens der HV/Verpflichteten keine Auskunft gegeben

Sanierungen, Investitionen

Hierzu wurde seitens der HV/Verpflichteten keine Auskunft gegeben

außerbücherliche(s) Sanierungsdarlehen

Hierzu wurde seitens der HV/Verpflichteten keine Auskunft gegeben

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert:

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens

Im ggst. Fall handelt es sich um ein aktuell teilweise vermietetes (2 Mieter), großteils aber bestandsfreies Wohn-/Geschäftshaus im Alleineigentum mit sehr hohem Sanierungsbedarf, nahe der wirtschaftlichen Abbruchreife. Die bestandsfreien Teile sind dzt. nicht nutzbar bzw. unbewohnbar. Hinsichtlich eines Abbruchs liegt allerdings eine negative Abbruch-Stellungnahme der MA 19 vom 30.01.2025 vor. Eine derartige Liegenschaft spricht vor allem Bauträger/Entwickler an und ist im Sinne des „highest and best use“ im Rahmen der Bewertung von einer Generalsanierung des Bestandes bzw. der bestandsfreien Einheiten im Obergeschoß und einer Aufstockung (unter Berücksichtigung der Flächenwidmung/ Bebauungsbestimmungen), der WE-Begründung und des Abverkaufs der Einheiten an Eigennutzer auszugehen.

Im Sinne der best use Betrachtung wird im Rahmen der vorangehenden Prämissen, nach Sanierung und Aufstockung, zur Verkehrswertermittlung im Status quo schlussendlich das **Residualwertverfahren** u.a. unter Berücksichtigung der Sanierungs-/Neuherstellungskosten; Finanzierungskosten, etc. zur Anwendung gebracht.

Bei vermieteten Geschäftslokalen bzw. Lagerräumlichkeiten stehen aus Sicht eines präsumtiven Käufers Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund. Da hierbei das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird das **Ertragswertverfahren** zur Berechnung des Verkehrswertes zur Anwendung gebracht. Der anteilige Bodenwert wird über das Vergleichswertverfahren (GKA) abgeleitet.

Die bestandsfreien Wohnungen sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen werden von Eigennutzern aber in der Regel höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „Highest and Best Use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen. Sofern ausreichend Vergleichsobjekte (d.h. Kauftransaktionen/Kaufpreise) in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand und die entsprechenden notwendigen/wertrelevanten Informationen vorhanden sind, ist das **Vergleichswertverfahren** – als direkte Ableitung des Verkehrswertes aus dem

Marktgeschehen und daher als beste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungen (nach Fertigstellung) – anzuwenden.

„Der Vergleichswert von WE-Objekten wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichungen hinsichtlich wertrelevanter Parameter sind durch entsprechende Anpassungen (Zu- und Abschläge) adäquat zu berücksichtigen.

3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG)

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tennant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
		Note	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Beurteilung			Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.4. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Rohertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

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

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 02/2025

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

3.5. Residualwertverfahren (gem. ÖNORM B 1802-3)

Das Residualwertverfahren wird auch als Bauträgerkalkulation bezeichnet. Das Ergebnis der Bewertung ist das sog. „Residuum“. Das Wort „Residuum“ leitet sich aus dem Lateinischen „residuum“ ab und bedeutet „verbleibend“ bzw. „übrig“.

„Das (...) Residualwertverfahren (...) wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. Diese Grundstücke werden im angloamerikanischen Raum treffend als »property-in-transition«, frei übersetzt also »Liegenschaft im Umbruch«, bezeichnet. Der Umbruch bezieht sich dabei auf eine Situation, in der die gegenwärtige Verwendung des Grundstücks aus Sicht der Marktteilnehmer nicht mehr als die bestmögliche Nutzungsform eingestuft wird.“ Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk

Insbesondere findet es daher Anwendung, wenn:

- Keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und daher das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden kann

- Eine konkrete, bevorstehende oder bereits im Bau befindliche Projektentwicklung bewertet werden soll
- bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, soweit diese am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt sind, und eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit Neubebauung durchgeführt werden soll
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzung (Highest and Best Use)

Zum einen dient das Residualwertverfahren zur Ableitung des Marktwertes bzw. Bodenwertes. Zum anderen wird das Verfahren bei Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie Szenario Simulationen angewandt (Auflösung nach unterschiedlichen Parametern).

Verfahrensablauf und Begriffsdefinitionen

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der geplanten Projektlaufzeit. Ausgehend von dem (fiktiven) Verkehrswert des fertiggestellten Projektes werden die notwendigen Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht. Die Differenz – also der verbleibende Rest, das „Residuum“ – bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswertes.

Im Rahmen des Residualwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Residualwertverfahren
Verkaufserlöse der Nutzflächen
- Unternehmerisches Wagnis und Gewinn
- Herstellungskosten des Gebäudes
- Finanzierungskosten
= Residualwert vor Grunderwerbsnebenkosten
- Grunderwerbsnebenkosten
= Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten

Fiktiver Veräußerungserlös

Die Erhebung der prognostizierten Verwertungserlöse folgt den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG). Fiktive Verkaufserlöse werden entweder aus

- Vergleichswerten von transaktionierten Neubaueigentumswohnungen (Vergleichswertverfahren) oder aus dem
- Barwert von kapitalisierten Vergleichsmieten unter Berücksichtigung einer marktangemessenen Verzinsung aus der Sichtweise eines Endinvestors (Ertragswertverfahren) abgeleitet. Alternativ können auch
- Sonstige anerkannte Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes (beispielsweise DCF-Verfahren ebenfalls herangezogen werden

Entwicklungskosten

Mit der Ermittlung der Verwertungserlöse muss auch die Qualität des hinkünftigen baulichen Zustandes dargelegt werden. Diese Qualität beeinflusst die sogenannten Gestehungskosten wie:

- Baukosten – darunter sind Neubaukosten zu verstehen bzw. die Sanierungskosten bei einem vorhandenen Gebäude
- Baunebenkosten – Honorare für Architekten, Statiker, örtliche Bauaufsicht,
- Aufschließungskosten
- Kosten der Außenanlagen – Einfriedungen, KFZ-Stellplätze, Wege, Begrünung, Pool...
- Umsatzsteuer – die vorgenannten Kosten sind im projektierten Verkaufsfall inklusive Umsatzsteuer zu sehen und im Fall der Vermietung und Verpachtung netto (an dieser Stelle wird auf die zu beachtenden Umstände gemäß dem Stabilitätsgesetz verwiesen)

Als weitere Entwicklungskosten sind noch folgende Positionen zu berücksichtigen:

- Planungskosten – jene vor Beginn der Einreichplanung
- Freimachungskosten
- Freilegungskosten – Kosten für einen gänzlichen bzw. teilweisen Abbruch eines bestehenden Gebäudes, Dekontaminierungskosten
- Ablösen – Anschaffung von Ersatzbestandsobjekten, Übersiedlungskosten,
- Verdienstentgang bei Geschäftslokalen
- Finanzierungskosten – die Baukosten samt Nebenkosten müssen je nach Baufortschritt entsprechend finanziert werden, wobei für einen Eigenmitteleinsatz die jeweiligen Opportunitätskosten in Ansatz gebracht werden müssen
- Kosten für Unvorhergesehenes – Verzögerungen bei Genehmigungen bzw. Lieferungen, Naturereignisse, Finanzierungskosten
- Leerstandskosten – anfängliche unvermeidbare Betriebskosten von leerstehenden Objekten müssen getragen werden
- Vermarktungs- / Verwertungskosten – Marketing und Maklerprovisionen
- Entwicklergewinn – die für die Durchführung des Projekts unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Wagnisses marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers.
- Erwerbsnebenkosten – Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl., grundstücksbezogene Kosten (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbucheintragungsgebühren u. dgl.), und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence, Maklergebühren u. dgl.).

Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit

Differenz (Residuum) zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Dauer vom Betrachtungszeitraum bis zur fiktiven Veräußerung des Projekts – Planungsphase, Bauphase, Verwertung) und den vom Betrachtungszeitpunkt bis zum Ende der Projektentwicklungslaufzeit erforderlichen (noch zu investierenden) Gesamtinvestitionskosten.

Residuum zum Betrachtungszeitpunkt

Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit abgezinst auf den Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag.

Tragfähiger Liegenschaftswert

Kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inklusive Projekt bzw. vorhandener Bebauung. Der tragfähige Liegenschaftswert entspricht der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Projektentwicklung bei Auflösung zum Bodenwert als gesuchte Größe. Er unterscheidet sich vom Residuum zum Betrachtungszeitraum (Net Residual Value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Individualverkehr; gute infrastrukturelle Lage; tw. (leicht) überdurchschnittliche Belastung durch Straßenverkehrslärm; insgesamt gute-durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage
Größe/Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 42 besteht aus dem Grundstück 2311, ist relativ eben gelegen, trapezförmig konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von insgesamt nur 227 m ² auf. Die Konfiguration ist gut. Die Größe ist für ein innerstädtisches Wohn-/Geschäftshaus eher klein.
Ausstattung und Erhaltung Gebäude	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in einem schlechten Ausstattungs- und Erhaltungszustand und weist einen hohen Sanierungsbedarf (Fassade, großteils Fenster, Allgemeinflächen, Sanitäranlagen, Heizungsanlage, etc.) auf. Tw. wurden Sanierungen begonnen, offensichtlich aber wieder abgebrochen.
Größe/Konfiguration der Bestandobjekte	Vermietete Bestandobjekte im KG und EG; marktgängige Größen. Wohnungen im 1.OG: unterschiedliche, aber vergleichsweise ähnliche Konfiguration der Wohnungen. Prinzipiell marktgängige Kleinwohnungsgrößen zwischen rd. 30 und 40 m ² , eine veränderte Raum-/Wohnungsaufteilung bei Sanierung ist möglich.
Ausstattung/Erhaltung der Bestandobjekte	Die bestandsfreien Wohnungen (1.OG) sind unbewohnbar/stark sanierungsbedürftig, teils begonnene Sanierungsmaßnahmen wurden nicht fertiggestellt. Großteils fehlende Sanitäranlagen (Gang-WC) und Heizmöglichkeiten (teils fehlende Radiatoren/ Gaszähler). Das vermietete Geschäftslokal (EG) befindet sich in einem verwendbaren jedoch nicht mehr zeitgemäßen, abgenutzten Zustand. Das in Bestand befindliche Kellermagazin (Musikraum/Tonstudio) wurde vom Benutzer/Mieter adaptiert, der Zugang zum Magazin durch den Keller und der Keller an sich sind jedoch stark sanierungsbedürftig. Nach Sanierung/Aufstockung ist für die (bestandsfreien) Wohnobjekte von einer ortsüblichen/ guten Ausstattung im schlüsselfertigen Erstbezugszustand auszugehen.

4.2. Ertragswertverfahren

4.2.1. Mietzins/Rohertrag

Rohertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandsfrei oder wird er kurzfristig freigegeben (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohaupmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Die ggst. Liegenschaft unterliegt prinzipiell dem Vollenwendungsbereich des MRG, da sie mit Baubewilligung vor dem 08.05.1945 errichtet wurde, es gab keine Schäden durch Kriegseinwirkungen und wurden auch keine Förderungen für Wiederaufbau/Sanierung bzw. begünstigte Rückzahlungen nach RBG in Anspruch genommen → Im Falle einer Neuvermietung des Bestandes ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG bzw. der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) Z 1, 2 und 4 MRG (Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken, Großwohnungen⁶ >130m², Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau), oder aber ein Kat D brauchbar/unbrauchbar-Mietzins. Für nachträglich errichtete/ausgebaute Dachgeschoße/Aufstockungen (ab 01.01.2002) kommt der freie Mietzins zur Anwendung (Teilanwendungsbereich) Die ggst. Liegenschaft liegt lt. Adressenverzeichnis⁷ bzw. Online-Abfrage⁸ zudem in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel gem. § 2 Abs 3 RichtWG.

„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, **höchstens als durchschnittlich** einzustufen ist.“

„Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die gem. § 16 Abs 4 MRG besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG) ...“

Demnach ist für die ggst. Lage prinzipiell kein Lagezuschlag zulässig.

Vermietete Objekte

Für die vermieteten Objekte wird der vereinbarte (tw. indexierte) Nettomietzins in Ansatz gebracht. Für das gesamte Geschäftslokal (räumlich zusammengelegtes Top 1+Top 6) im Erdgeschoß wird aktuell ein monatlicher Gesamtnettomietzins iHv. € 426,13, was € 3,19/m² Nutzfläche entspricht und für das Kellermagazin wird aktuell ein monatlicher Mietzins iHv. € 18,94, was rd. € 0,38/m² (lt. Grobvermessung) entspricht, vorgeschrieben⁹.

4.2.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins. Das Mietausfallswagnis für das Kellermagazin (Musikraum) wird unter Berücksichtigung des tat-

⁶ unter gewissen Bedingungen

⁷ in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

⁸ <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

⁹ Auf Basis des Schwellenwertrechners der Statistik Austria ergäbe sich bei einem Basiswert von ATS 150,-/p.m. netto (€ 10,90) mittlerweile ein Entgelt rd. € 22,50/p.m. netto.

sächlich vorgeschriebenen Benützungsentgeltes mit 0% in Ansatz gebracht. Der Ansatz für die Geschäftslokale Top 1 und Top 6 (zusammengelegt) im EG wird gewichtet mit 1,00 % gewählt.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Im ggst. Fall werden die Instandhaltungskosten für Top 1/Top 6 mit € 12,00/m² p.a. in Ansatz gebracht. Für das Kellermagazin werden die Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung des tatsächlich bezahlten Benützungsentgeltes und nur mit € 3,00/m² p.a. in Ansatz gebracht.

4.2.3. Kapitalisierungszinssatz¹⁰

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

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

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG; mietrechtliche Gründerzeitlage) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹¹. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.4.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen sehr niedrigen Quadratmetermiete(n) im Altbestand in Ansatz gebracht. Im ggst. Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der bestehenden Abweichungen, der fehlenden Fertigstellungsanzeige bezüglich des Hofanbaus, etc. für die ggst. zusammengesetzten Geschäftslokale im EG ein Kapitalisierungszinssatz iHv. 1,50 % und für das Kellermagazin ein Kapitalisierungszinssatz iHv. 0,10 %.

¹⁰ Entspricht dem Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1

¹¹ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

4.2.4. Gewöhnliche Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt idR rd. 100 bis 120 Jahre. Unter Berücksichtigung des Alters, des Erhaltungszustandes des Gebäudes, der anstehenden Sanierung und der Tatsache, dass einzelne Gebäudeteile das Gesamtschicksal des Gebäudes (nach Sanierung) teilen, kann von einer Restnutzungsdauer von rd. **60 Jahren** ausgegangen werden.

4.2.5. (fiktiver) Abverkaufspreis der vermieteten Objekte

Kellermagazin & Geschäftslokale Top 1 & Top 6 (zusammengelegt)

Ertragswertverfahren Kellermagazin			
Nettomiete/Nettoentgelt p.m.	39,00 m ²	0,40 €/m ²	15,78 € p.m.
Jahresrohertrag Kellermagazin			189 €
- Bewirtschaftungskosten Kellermagazin	Inst. 3,00 €/m ²	MAW 0,00%	- 117 €
Zwischensumme Liegenschaftsreinertrag Kellermagazin			72 €
= Liegenschaftsreinertrag Kellermagazin			72 €
- Verzinsung Bodenwert	15.555 €	0,10%	- 16 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			57 €
x Vervielfältiger	RestND 60,00 J.	0,10%	58,2072
= Gebäudeertragswert			3.309 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			3.309 €
+ Bodenwert	39,00 m ²	399 €/m ²	15.555 €
=Ertragswert			18.864 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			18.864 €
Abverkaufspreis			18.864 €
Abverkaufspreis gerundet			18.900 €
Abverkaufspreis im Verhältnis zur Nutzfläche		39,00 m ²	485 €/m ²
Bruttorendite	18.900 €	189 € p.a.	1,00%

Ertragswertverfahren EG Geschäftslokale Top 1 & Top 6 (zusammengelegt)			
Nettomiete p.m.	137,00 m ²	3,11 €/m ²	426,13 € p.m.
Jahresrohertrag GL EG			5.114 €
- Bewirtschaftungskosten GL EG	Inst. 12,- €/m ²	MAW 1,00%	- 1.695 €
Zwischensumme Liegenschaftsreinertrag GL EG			3.418 €
= Liegenschaftsreinertrag GL EG			3.418 €
- Verzinsung Bodenwert	109.282 €	1,500%	- 1.639 €
= Reinertrag der baulichen Anlage			1.779 €
x Vervielfältiger	RestND 60,00 J.	1,500%	39,3803
= Gebäudeertragswert			70.065 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			70.065 €
+ Bodenwert	137,00 m ²	798 €/m ²	109.282 €
=Ertragswert			179.347 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			179.347 €
Abverkaufspreis			179.347 €
Abverkaufspreis gerundet			179.000 €
Ertragswert im Verhältnis zur Nutzfläche		137,00 m ²	1.307 €/m ²
Bruttorendite	179.000 €	5.114 € p.a.	2,86%

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.3. Vergleichswertverfahren

4.3.1. Vergleichsobjekte

Regelgeschoßwohnungen Neubau

Folgende, möglichst zeitnahe, Kauftransaktionen (2022-2025) von Eigentumswohnungen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft wurden als Vergleichsobjekte herangezogen und wurde nach Vornahme div. Anpassungen (Stichtag, Lage, Geschoßlage, Größe, etc.) ein korrigierter Mittelwert iHv. € 5.823,-/m² gewichteter Fläche abgeleitet, der für die weiteren Berechnungen herangezogen wird.

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Plausib. Prüf.	Korrekturen	Plausib. Prüf.	
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Stock	Nutzfl.	Freifläche Balkon/ Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Ausreißer Prüfung I	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
1110	2129	Fuchsröhrenstraße 29	2328/2023	26.01.2023	3.OG	88,02 m ²		88,02 m ²	€ 450.000	5.112,- €/m ²	nein	0,68%	5.147,- €/m ²
1110	2129	Fuchsröhrenstraße 29	2591/2023	17.03.2023	1.OG	87,26 m ²		87,26 m ²	€ 440.000	5.042,- €/m ²	nein	5,28%	5.309,- €/m ²
1110	2129	Fuchsröhrenstraße 29	7160/2022	01.07.2022	2.OG	59,93 m ²	2,08 m ²	60,55 m ²	€ 369.600	6.104,- €/m ²	nein	4,92%	6.404,- €/m ²
1110	2129	Fuchsröhrenstraße 29	898/2023	14.12.2023	3.OG	48,72 m ²		48,72 m ²	€ 200.000	4.105,- €/m ²	nein	-1,92%	4.026,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	9364/2023	06.11.2023	1.OG	56,67 m ²	6,46 m ²	58,60 m ²	€ 310.000	5.289,- €/m ²	nein	3,39%	5.468,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	3178/2023	27.03.2023	2.OG	56,82 m ²	6,46 m ²	58,76 m ²	€ 323.000	5.497,- €/m ²	nein	2,70%	5.645,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	5124/2023	23.05.2023	3.OG	57,28 m ²	5,44 m ²	58,91 m ²	€ 385.200	6.539,- €/m ²	nein	-0,26%	6.521,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	5125/2023	26.05.2023	1.OG	56,97 m ²	6,46 m ²	58,91 m ²	€ 312.000	5.296,- €/m ²	nein	4,71%	5.546,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	9532/2023	23.10.2023	2.OG	56,59 m ²	5,45 m ²	58,23 m ²	€ 333.000	5.719,- €/m ²	nein	1,00%	5.776,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	5714/2023	22.06.2023	2.OG	55,71 m ²	6,13 m ²	57,55 m ²	€ 314.000	5.456,- €/m ²	nein	2,00%	5.565,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	7779/2023	22.08.2023	1.OG	56,82 m ²	6,46 m ²	58,76 m ²	€ 318.000	5.412,- €/m ²	nein	4,00%	5.629,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	7780/2023	06.09.2023	1.OG	56,91 m ²	6,46 m ²	58,85 m ²	€ 319.000	5.421,- €/m ²	nein	3,88%	5.631,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	8091/2023	18.09.2023	2.OG	57,28 m ²	6,46 m ²	59,22 m ²	€ 315.000	5.319,- €/m ²	nein	1,28%	5.387,- €/m ²
1110	364	Hallergasse 12A	8504/2023	03.10.2023	1.OG	56,96 m ²	6,46 m ²	58,90 m ²	€ 320.000	5.433,- €/m ²	nein	3,66%	5.632,- €/m ²
1110	15	Mautner Markhof-G 94	4114/2023	20.04.2023	1.OG	45,08 m ²	4,54 m ²	46,44 m ²	€ 274.540	5.911,- €/m ²	nein	10,00%	6.503,- €/m ²
1110	15	Mautner Markhof-G 94	10486/2022	20.07.2022	1.OG	44,97 m ²	4,54 m ²	46,33 m ²	€ 285.696	6.166,- €/m ²	nein	12,26%	6.922,- €/m ²
1110	15	Mautner Markhof-G 94	10491/2022	25.07.2022	2.OG	85,68 m ²	10,00 m ²	88,68 m ²	€ 580.000	6.540,- €/m ²	nein	9,72%	7.176,- €/m ²
1110	15	Mautner Markhof-G 94	11446/2022	03.11.2022	2.OG	45,06 m ²	4,45 m ²	46,40 m ²	€ 284.000	6.121,- €/m ²	nein	8,88%	6.665,- €/m ²
1110	364	Eyzingasse 7	676/2022	18.01.2022	3.OG	57,14 m ²	6,46 m ²	59,08 m ²	€ 355.200	6.012,- €/m ²	nein	3,79%	6.240,- €/m ²
1110	2958	Simmeringer Hauptstr 153	736/2025	20.12.2024	2.OG	44,50 m ²	10,09 m ²	47,53 m ²	€ 280.000	5.891,- €/m ²	nein	2,66%	6.048,- €/m ²
1110	2958	Simmeringer Hauptstr 153	3864/2025	27.03.2025	4.OG	44,50 m ²		44,50 m ²	€ 310.000	6.966,- €/m ²	nein	-3,09%	6.751,- €/m ²
1110	107	Kobelgasse 9	3070/2024	25.03.2024	2.OG	79,74 m ²		79,74 m ²	€ 516.420	6.476,- €/m ²	nein	2,27%	6.624,- €/m ²
1110	107	Kobelgasse 9	1070/2025	08.01.2025	2.OG	52,21 m ²	7,84 m ²	54,56 m ²	€ 365.351	6.696,- €/m ²	nein	0,01%	6.697,- €/m ²
1110	107	Kobelgasse 9	3155/2025	11.03.2025	1.OG	52,21 m ²	7,84 m ²	54,56 m ²	€ 358.763	6.575,- €/m ²	nein	2,03%	6.709,- €/m ²
1110	107	Kobelgasse 9	3359/2025	11.03.2025	1.OG	51,20 m ²		51,20 m ²	€ 302.375	5.906,- €/m ²	nein	2,03%	6.026,- €/m ²
01107	2220	Trinkhausstraße 18	1509/2024	05.02.2024	2.OG	55,42 m ²	8,79 m ²	58,06 m ²	€ 290.000	4.995,- €/m ²	nein	2,66%	5.128,- €/m ²
01107	1525	Lorystraße 74	3603/2024	19.04.2024	4.OG	74,52 m ²	7,33 m ²	76,72 m ²	€ 359.000	4.679,- €/m ²	nein	-2,92%	4.543,- €/m ²
01107	1627	Dittmannngasse 3	4555/2023	04.05.2023	2.OG	46,00 m ²		46,00 m ²	€ 216.000	4.696,- €/m ²	nein	4,89%	4.925,- €/m ²
01107	1556	Leberstraße 66	8900/2022	17.08.2022	3.OG	53,30 m ²		53,30 m ²	€ 249.000	4.672,- €/m ²	nein	4,53%	4.883,- €/m ²
01107	252	Lorystraße 7	4057/2022	19.04.2022	2.OG	45,82 m ²		45,82 m ²	€ 219.000	4.780,- €/m ²	nein	8,02%	5.163,- €/m ²
Durchschnitt										5.628,- €/m²			5.823,- €/m²

Ausreißer-Prüfung

Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden/werden auf ihre statistische Relevanz überprüft. Sofern (extrem) abweichende Werte (Abweichung größer +/-35%) vorliegen, werden diese ausgeschieden und in weiterer Folge nicht für die Bewertung herangezogen. Im ggst. Fall liegen 2 statistische Ausreißer vor.

Dachgeschoßwohnungen Neubau

Folgende, möglichst zeitnahe Kauftransaktionen (2022-2025) von DG-Wohnungen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft wurden u.a. als Vergleichsobjekte herangezogen und wurde nach Vornahme div. Anpassungen (Stichtag, Lage, Geschoßlage, Größe, etc.) ein korrigierter Mittelwert iHv. € 6.328,-/m² gewichteter Fläche abgeleitet, der für die weiteren Berechnungen herangezogen wird.

Ausreißer-Prüfung

Im ggst. Fall liegen keine (extrem) abweichenden Werte (Abweichung größer +/-35%) und somit auch keine statistischen Ausreißer vor → siehe nachfolgend:

Vergleichsobjekte/Basisdaten											Plausib. Prüf.	Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Stock	Nutzfl.	Freifläche Balkon/ Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Ausreißer Prüfung I	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01107	2129	Fuchsröhrenstraße 29	1676/2022	25.01.2022	DG	66,75 m²	28,10 m²	75,18 m²	€ 386.572	5.142,- €/m²	nein	16,23%	5.976,- €/m²
01107	2129	Fuchsröhrenstraße 29	2789/2022	24.02.2022	DG	72,56 m²	99,06 m²	102,28 m²	€ 461.879	4.516,- €/m²	nein	15,98%	5.237,- €/m²
01107	1356	Fuchsröhrenstraße 19	5108/2022	11.05.2022	1.DG	73,37 m²	33,90 m²	83,54 m²	€ 470.000	5.626,- €/m²	nein	15,34%	6.489,- €/m²
01107	107	Kobelgasse 9	3481/2024	11.04.2024	1.DG	45,49 m²	5,02 m²	47,00 m²	€ 322.620	6.865,- €/m²	nein	4,64%	7.183,- €/m²
01107	107	Kobelgasse 9	3481/2024	11.04.2024	1.DG	46,53 m²	5,04 m²	48,04 m²	€ 329.802	6.865,- €/m²	nein	4,64%	7.183,- €/m²
01107	107	Kobelgasse 9	1069/2025	07.01.2025	1.DG	45,51 m²	5,96 m²	47,30 m²	€ 298.800	6.317,- €/m²	nein	2,52%	6.476,- €/m²
01107	107	Kobelgasse 9	1069/2025	07.01.2025	1.DG	50,26 m²	10,71 m²	53,47 m²	€ 343.200	6.418,- €/m²	nein	2,52%	6.580,- €/m²
01107	107	Kobelgasse 9	3481/2024	11.04.2024	1.DG	52,40 m²	8,34 m²	54,90 m²	€ 406.638	7.407,- €/m²	nein	4,64%	7.750,- €/m²
01107	107	Kobelgasse 9	3481/2024	11.04.2024	1.DG	52,07 m²	8,33 m²	54,57 m²	€ 404.244	7.408,- €/m²	nein	4,64%	7.752,- €/m²
01107	206	Mautner-Markhof-G. 61	3393/2022	18.03.2022	1.DG	98,58 m²	0,00 m²	98,58 m²	€ 429.000	4.352,- €/m²	nein	33,29%	5.801,- €/m²
01107	15	Mautner-Markhof-G. 94	4115/2023	20.04.2023	DG	64,30 m²	35,79 m²	75,04 m²	€ 495.000	6.597,- €/m²	nein	7,50%	7.092,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	10983/2022	19.07.2022	DG	97,24 m²	59,94 m²	115,22 m²	€ 688.000	5.971,- €/m²	nein	4,77%	6.256,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	7589/2022	09.06.2022	DG	72,36 m²	62,47 m²	91,10 m²	€ 521.000	5.719,- €/m²	nein	5,10%	6.011,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	2899/2022	23.02.2022	DG	55,01 m²	25,38 m²	62,62 m²	€ 346.000	5.525,- €/m²	nein	5,98%	5.856,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	7110/2022	08.06.2022	DG	97,03 m²	58,13 m²	114,47 m²	€ 643.000	5.617,- €/m²	nein	5,11%	5.904,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	10974/2022	19.07.2022	DG	110,14 m²	45,99 m²	123,94 m²	€ 671.000	5.414,- €/m²	nein	4,77%	5.672,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	8908/2022	05.07.2022	DG	55,36 m²	25,38 m²	62,97 m²	€ 335.000	5.320,- €/m²	nein	4,89%	5.580,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	8130/2022	01.08.2022	DG	53,12 m²	29,69 m²	62,03 m²	€ 328.000	5.288,- €/m²	nein	4,66%	5.534,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	10978/2022	29.09.2022	DG	61,89 m²	22,52 m²	68,65 m²	€ 430.800	6.276,- €/m²	nein	4,17%	6.537,- €/m²
01107	364	Hallergasse 12A	10979/2022	15.09.2022	DG	58,84 m²	23,56 m²	65,91 m²	€ 359.000	5.447,- €/m²	nein	4,28%	5.680,- €/m²
Durchschnitt										5.904,- €/m²			6.328,- €/m²

Anpassungen der Wohnungen /Dachgeschoßwohnungen

Auf Basis der vorangehend ermittelten durchschnittlichen Vergleichswerte ermitteln sich unter weiteren Anpassungen (Stockwerk, Raumhöhe, etc.) die Vergleichswerte der einzelnen Wohnungen/Dachgeschoßwohnungen nach Fertigstellung.

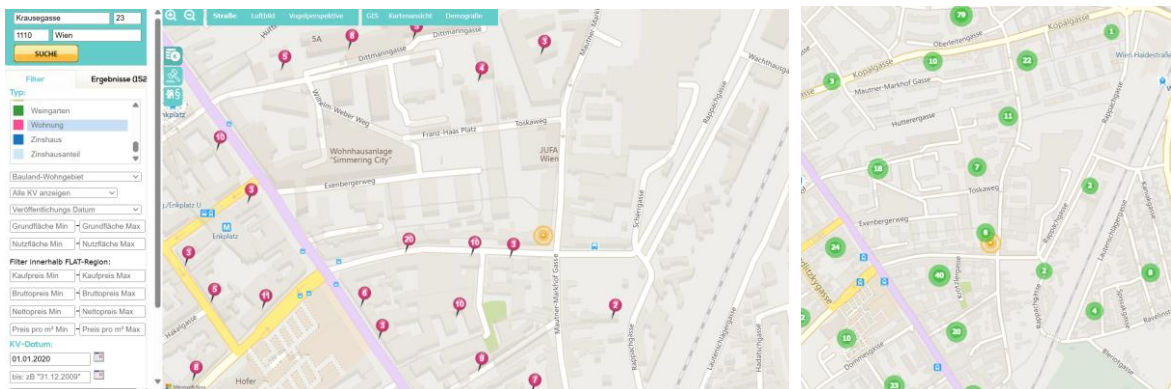
korrigierter Durchschnittswert

Wohnung	5.823 €
DG-Wohnung	6.328 €

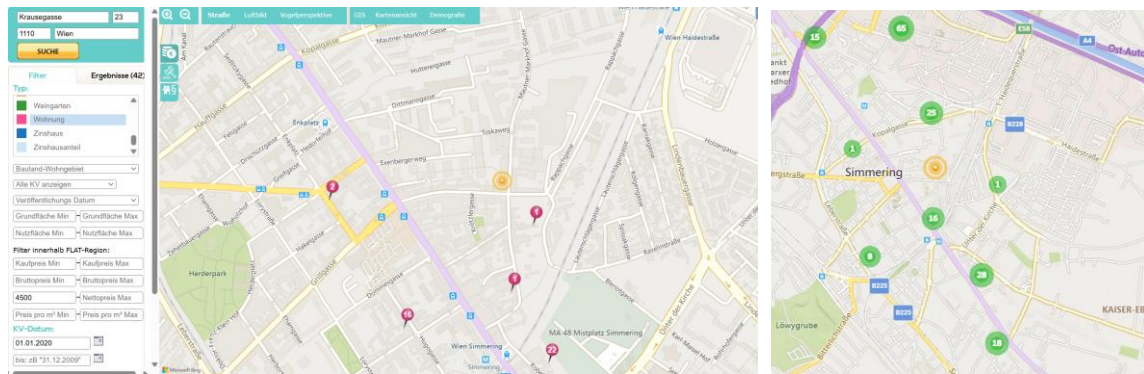
Geschoß	Nutzfläche	Freifläche	gew. Fläche	durchschnittl. Vergleichswert	Summe Anpassungen	korrigierter Vergleichswert	gew. Fläche	Vergleichswert
1.Stock	rd. 142,50 m²	0,00 m²	142,50 m²	5.823 €/m²	0,00%	5.823 €/m²	142,50 m²	829.774 €
2.Stock	rd. 133,00 m²	0,00 m²	133,00 m²	5.823 €/m²	1,25%	5.896 €/m²	133,00 m²	784.136 €
3.Stock	rd. 133,00 m²	0,00 m²	133,00 m²	5.823 €/m²	2,50%	5.969 €/m²	133,00 m²	793.817 €
1.Dachgeschoß	rd. 133,00 m²	0,00 m²	133,00 m²	6.328 €/m²	0,00%	6.328 €/m²	133,00 m²	841.562 €
2.Dachgeschoß	rd. 35,00 m²	70,00 m²	56,00 m²	6.328 €/m²	2,50%	6.486 €/m²	56,00 m²	363.200 €
576,50 m²		70,00 m²	597,50 m²			6.046,01 €/m²	597,50 m²	3.612.490 €

Zur Veranschaulichung/Plausibilisierung der aktuellen Marktsituation werden u.a. die Transaktionen von Regelgeschoß- und DG-Wohnungen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft seit dem 01.01.2020 nachfolgend auch grafisch ausgewiesen.

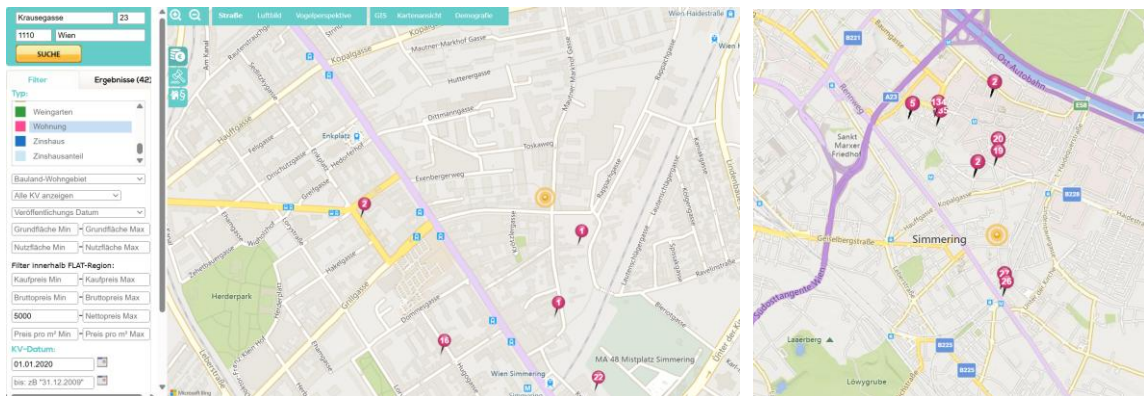
Transaktionen von Wohnungen im (direkten/weiteren) Umfeld der ggst. Liegenschaft



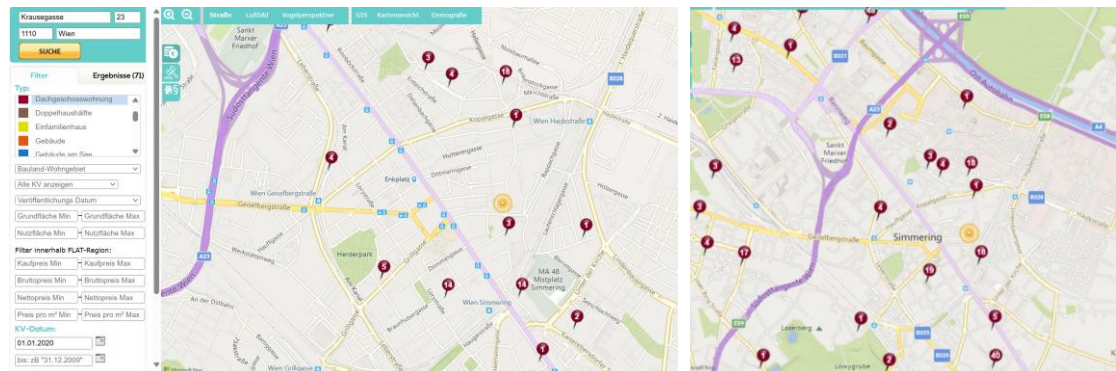
Transaktionen von Wohnungen mit Kaufpreis > € 4.500,-/m²



Transaktionen von Wohnungen > € 5.000,-/m²



Transaktionen von DG-Wohnungen im Umfeld der ggst. Liegenschaft



Aktuelle Angebote

Die Angebote geben dzt. nur teilweise die tatsächliche Marktsituation wieder, da sie mitunter häufig doch auch sehr deutlich von den aktuell realisierten Kaufpreisen abweichen.

Regelgeschoßwohnungen

Lage/Nähe	WNFI	Balkon/ Terrasse	gewichtete Fläche	Anmerkungen	Angebotspreis/ Gesamt	Angebotspreis/ €/m ² gewichteter Fläche
Studenygasse 16, OG 2, Top 36	40,00 m ²	12,00 m ²	43,60 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 249.500,00	€ 5.722,- /m ²
Studenygasse 16, OG 2, Top 37	45,00 m ²	11,00 m ²	48,30 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 309.500,00	€ 6.408,- /m ²
Studenygasse 16, OG 2, Top 42	40,00 m ²	12,00 m ²	43,60 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 275.500,00	€ 6.319,- /m ²
Studenygasse 16, OG 2, Top 43	46,00 m ²	11,00 m ²	49,30 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 315.000,00	€ 6.389,- /m ²
Braunhubergasse 11, OG 1 (Top 4)	37,80 m ²	0,00 m ²	37,80 m ²	verfügbar ab Sommer 2027	€ 199.000,00	€ 5.265,- /m ²
Braunhubergasse 11, OG 1 (Top 3)	40,45 m ²	0,00 m ²	40,45 m ²	verfügbar ab Sommer 2027	€ 208.000,00	€ 5.142,- /m ²
Braunhubergasse 11, OG 1 (Top 2)	37,49 m ²	19,92 m ²	43,47 m ²	verfügbar ab Sommer 2027	€ 239.000,00	€ 5.499,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 2.OG (Top 11)	46,00 m ²	6,00 m ²	47,80 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 295.000,00	€ 6.172,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 2.OG (Top 12)	46,00 m ²	6,00 m ²	47,80 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 285.000,00	€ 5.962,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 3.OG (Top 23)	83,00 m ²	17,00 m ²	88,10 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 585.000,00	€ 6.640,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 3.OG (Top 25)	66,00 m ²	7,00 m ²	68,10 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 430.000,00	€ 6.314,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 4.OG (Top 35)	66,00 m ²	20,00 m ²	72,00 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 513.000,00	€ 7.125,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 5.OG (Top 45)	45,00 m ²	10,00 m ²	48,00 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 320.000,00	€ 6.667,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 5.OG (Top 50)	62,00 m ²	10,00 m ²	65,00 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 450.000,00	€ 6.923,- /m ²
Rinnboeckstraße 20, 1.OG Projekt JORIS	33,26 m ²	4,14 m ²	34,50 m ²	Baubeginn September 2025	€ 226.500,00	€ 6.565,- /m ²
Rinnboeckstraße 20, Projekt JORIS	34,09 m ²	4,14 m ²	35,33 m ²	Baubeginn September 2025	€ 236.100,00	€ 6.682,- /m ²
Dreherstraße, 1.OG, Projekt TRIKONA	48,29 m ²	9,07 m ²	51,01 m ²	verfügbar ab 2027	€ 313.518,00	€ 6.146,- /m ²
Dreherstraße, 1.OG, Projekt TRIKONA	55,50 m ²	12,10 m ²	59,13 m ²	verfügbar ab 2027	€ 349.758,00	€ 5.915,- /m ²
Dreherstraße, 1.OG, Projekt TRIKONA	48,78 m ²	9,74 m ²	51,70 m ²	verfügbar ab 2027	€ 312.801,00	€ 6.050,- /m ²
Dreherstraße, 1.OG, Projekt TRIKONA	87,45 m ²	17,33 m ²	92,65 m ²	verfügbar ab 2027	€ 554.185,00	€ 5.982,- /m ²
Brambillagasse 20, 2.OG (Top 6)	53,00 m ²	15,00 m ²	57,50 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 389.500,00	€ 6.774,- /m ²
Brambillagasse 20, 3.OG (Top 10)	64,00 m ²	7,00 m ²	66,10 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 435.500,00	€ 6.589,- /m ²
Brambillagasse 20, 3.OG (Top 9)	53,00 m ²	15,00 m ²	57,50 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 389.500,00	€ 6.774,- /m ²
Brambillagasse 20, 3.OG (Top 11)	64,00 m ²	7,00 m ²	66,10 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 435.500,00	€ 6.589,- /m ²
Kobelgasse 9, 2.OG (Top 26)	55,79 m ²	4,89 m ²	57,26 m ²	verfügbar ab Herbst 2025	€ 327.500,00	€ 5.720,- /m ²
Kobelgasse 9, 2.OG (Top 27)	57,38 m ²	3,70 m ²	58,49 m ²	verfügbar ab Herbst 2025	€ 347.000,00	€ 5.933,- /m ²
Lorystraße, 1.OG, Altbau saniert	41,00 m ²	0,00 m ²	41,00 m ²	verfügbar	€ 210.000,00	€ 5.122,- /m ²
Geiselbergstraße 36, 12.OG, saniert	99,48 m ²	0,00 m ²	99,48 m ²	verfügbar	€ 549.000,00	€ 5.519,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 68-74, 3.OG, Haus saniert	56,00 m ²	0,00 m ²	56,00 m ²	verfügbar	€ 265.000,00	€ 4.732,- /m ²
Nähe Enkplatz, 3.OG, saniert	88,00 m ²	0,00 m ²	88,00 m ²	verfügbar	€ 450.000,00	€ 5.114,- /m ²
Grillgasse 36, 1.OG Top 9-10, saniert	57,81 m ²	0,00 m ²	57,81 m ²	verfügbar	€ 299.000,00	€ 5.172,- /m ²
Gudrunstraße, 3.OG, saniert	40,00 m ²	0,00 m ²	40,00 m ²	verfügbar	€ 239.000,00	€ 5.975,- /m ²
Kaniakgasse, 1.OG (Top 13)	53,00 m ²	3,00 m ²	53,90 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 350.000,00	€ 6.494,- /m ²
Kaniakgasse, 1.OG (Top 19)	53,00 m ²	3,00 m ²	53,90 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 345.000,00	€ 6.401,- /m ²
Kaniakgasse, 2.OG (Top 21)	38,00 m ²	11,00 m ²	41,30 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 270.000,00	€ 6.538,- /m ²
Kaniakgasse, 3.OG (Top 30)	49,00 m ²	5,00 m ²	50,50 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 320.000,00	€ 6.337,- /m ²

Dachgeschoßwohnungen:

Lage/Nähe	WNFI	Balkon/ Terrasse	gewichtete Fläche	Anmerkungen	Angebotspreis/ Gesamt	Angebotspreis/ €/m ² gewichteter Fläche
Dreherstraße, 2.DG Projekt TRIKONA	88,70 m ²	20,25 m ²	94,78 m ²	verfügbar ab 2027	€ 539.998,00	€ 5.698,- /m ²
Dreherstraße, 2.DG Projekt TRIKONA	86,65 m ²	7,20 m ²	88,81 m ²	verfügbar ab 2027	€ 503.930,00	€ 5.674,- /m ²
Dreherstraße, 1.DG Projekt TRIKONA	43,14 m ²	14,27 m ²	47,42 m ²	verfügbar ab 2027	€ 265.401,00	€ 5.597,- /m ²
Dreherstraße, 1.DG Projekt TRIKONA	70,40 m ²	16,54 m ²	75,36 m ²	verfügbar ab 2027	€ 430.655,00	€ 5.714,- /m ²
Dreherstraße, 1.DG Projekt TRIKONA	39,62 m ²	12,30 m ²	43,31 m ²	verfügbar ab 2027	€ 250.956,00	€ 5.794,- /m ²
Dreherstraße, 1.DG Projekt TRIKONA	52,60 m ²	39,66 m ²	64,50 m ²	verfügbar ab 2027	€ 358.367,00	€ 5.556,- /m ²
Brambillagasse 20, 1.DG (Top 12)	51,00 m ²	8,00 m ²	53,40 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 359.500,00	€ 6.732,- /m ²
Brambillagasse 20, 1.DG (Top 13)	73,00 m ²	18,00 m ²	78,40 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 539.500,00	€ 6.881,- /m ²
Brambillagasse 20, 1.DG (Top 14)	53,00 m ²	24,00 m ²	60,20 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 419.500,00	€ 6.968,- /m ²
Brambillagasse 20, 2.DG (Top 15)	67,00 m ²	9,00 m ²	69,70 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 465.500,00	€ 6.679,- /m ²
Brambillagasse 20, 2.DG (Top 16)	54,00 m ²	10,00 m ²	57,00 m ²	verfügbar ab Ende 2026	€ 389.500,00	€ 6.833,- /m ²
Studenygasse 16, OG 4, (Top 73)	48,00 m ²	13,00 m ²	51,90 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 325.000,00	€ 6.262,- /m ²
Studenygasse 16, OG 4, (Top 76)	61,00 m ²	20,00 m ²	67,00 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 415.500,00	€ 6.201,- /m ²
Studenygasse 16, OG 4, (Top 78)	39,00 m ²	12,00 m ²	42,60 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 269.500,00	€ 6.326,- /m ²
Studenygasse 16, OG 4, (Top 79)	62,00 m ²	21,00 m ²	68,30 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 419.500,00	€ 6.142,- /m ²
Studenygasse 16, OG 4, (Top 81)	62,00 m ²	39,00 m ²	73,70 m ²	verfügbar ab Ende 2027	€ 445.500,00	€ 6.045,- /m ²
Kobelgasse 9, 1.DG, Top 46	44,05 m ²	7,51 m ²	46,30 m ²	verfügbar ab Herbst 2025	€ 281.500,00	€ 6.080,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 6.OG (Top 59)	45,00 m ²	7,00 m ²	47,10 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 335.000,00	€ 7.113,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 6.OG (Top 60)	65,00 m ²	7,00 m ²	67,10 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 492.000,00	€ 7.332,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 6.OG (Top 63)	62,00 m ²	10,00 m ²	65,00 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 475.000,00	€ 7.308,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 6.OG (Top 64)	66,00 m ²	10,00 m ²	69,00 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 499.000,00	€ 7.232,- /m ²
Simmeringer Hauptstraße 153-155, 6.OG (Top 66)	86,00 m ²	16,00 m ²	90,80 m ²	verfügbar ab Frühjahr 2026	€ 680.000,00	€ 7.489,- /m ²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.4. Residualwertverfahren

4.4.1. Herstellungs-/Umbau-/Sanierungskosten

Geschoß	Fläche	Flächen Bezeichnung	Fläche Allg.teile	Nutzfläche approximiert	Freifläche Terrasse approximiert	Nfl/gew. Fl.	Neuherstellungskosten in €/m² Nfl/gew. Fl. inkl USt	Neuherstellungskosten gesamt inkl. USt
Kellergeschoß		Nutzfläche Allgemeinfläche						
		Nutzfläche Allgemein KG gesamt	rd. 53,75 m²				625 €	€ 33.591
Erdgeschoß		Nutzfläche Allgemeinfläche						
		Nutzfläche Allgemein EG gesamt	rd. 22,98 m²				1.500 €	€ 34.469
1.OG	Bestand-Umbau/Sanierung	Nutzfläche Top 2		rd. 142,50 m²		rd. 142,50 m²	€ 1.875 /m²	267.188 €
	Bestand-Umbau/Sanierung	Nutzfläche Top 3						
	Bestand-Umbau/Sanierung	Nutzfläche Top 4						
	Bestand-Umbau/Sanierung	Nutzfläche Top 5						
		Nutzfläche 1. Stock gesamt						
2.OG	Aufstockung	Nutzfläche gesamt (Etage)		rd. 133,00 m²		rd. 133 m²	€ 3.750 /m²	498.750 €
		Nutzfläche 2. Stock gesamt						
3.OG	Aufstockung	Nutzfläche gesamt (Etage)		rd. 133,00 m²		rd. 133 m²	€ 3.750 /m²	498.750 €
		Nutzfläche 3. Stock gesamt						
1.DG	Aufstockung	Nutzfläche gesamt (Etage)		rd. 133,00 m²		rd. 133 m²	€ 3.750 /m²	498.750 €
		Nutzfläche 1.DG Stock gesamt						
2.DG	Aufstockung Wohnung	Nutzfläche gesamt (Etage)	rd. 35,00 m²				€ 4.688 /m²	
	Aufstockung Terrasse				rd. 70 m²		€ 938 /m²	229.688 €
		(Nutz)fläche 2.DG gesamt (gewichtet)				rd. 56,00 m²	€ 4.102 /m²	
Neuherstellungs-/Sanierungskosten Objekt brutto inkl. Unvorhergesehenes & Baunebenkosten			rd. 76,73 m²	rd. 576,50 m²	rd. 70,00 m²	rd. 597,50 m²	€ 3.575 /m²	2.061.186 €
Neuherstellungs-/Sanierungskosten Objekt netto						rd. 597,50 m²	€ 2.511 /m²	1.447.665 €

Die fiktiven Herstellungs/Umbau-/Sanierungskosten¹² (brutto) wurden auf Basis von Erfahrungswerten näherungsweise abgeleitet und für die weiteren Berechnungen im Residualwertverfahren auf Nettokosten (exkl. Unvorhergesehenes bzw. Baunebenkosten) umgerechnet.

4.4.2. Sonstige Wertansätze

Projektplan

Vorlaufzeit	0,50 Jahre
Planungsphase (Erlangung der Baubewilligung)	0,50 Jahre
Bauzeit (inkl. Vermarktung)	2,00 Jahre

Unvorhergesehenes¹³

Ansatz von 5,00 % der Bauwerkskosten

Baunebenkosten/Projektmanagement

Erstellung Machbarkeitsstudie: Ansatz von 1,50% der gesamten Bauwerkskosten¹⁴

Projektsteuerung: Ansatz von 1,50% der gesamten Bauwerkskosten

Baunebenkosten¹⁵: Ansatz von 10,00% der gesamten Bauwerkskosten

Umsatzsteuer

Im ggst. Fall wird die USt. Mit 20% ausgewiesen.

Vermarktungskosten/Maklerkosten

Die Kosten für die WE-Begründung (§ 6-Gutachten, Nutzwertgutachten, WE-Vertrag, etc.) werden mit max. rd. 20.000,- brutto in Ansatz gebracht.

Üblicherweise werden sich wahrscheinlich Makler finden, die auch gewillt sind, ausschließlich auf Basis einer Käuferprovision zu arbeiten bzw. gibt es auch zahlreiche Bauträger mit eigener

¹² Die Stellplatzausgleichsabgabe für etwaige nicht geschaffene Pflichtstellplätze ist in den Herstellungskosten berücksichtigt

¹³ zB. bei schlechtem Baugrund, unvorhersehbare Preisentwicklungen für Bauleistung, Material, etc.

¹⁴ Bauwerkskosten inkl. Unvorhergesehenes

¹⁵ zB. Gebühren, Statik, Planung, ÖBA, örtliche Bauaufsicht und sonstige Sonderfachleute, etc.

Vermarktungsabteilung. Da aber nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, werden im ggst. Fall 50 % der verkäuferseitigen Maklerkosten, das sind brutto 1,80% in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der sonstigen/weiteren Wertansätze (Bauträgergewinn, Finanzierungskosten, etc.) → siehe Residualwerttabelle

Anmerkung: in den Erwerbsnebenkosten wie u.a. Notar/Rechtsanwalt, Grundsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, etc. werden, da es sich im ggst. Fall um eine Zwangsversteigerung handelt, keine Maklerprovisionen (3,00%) angesetzt.

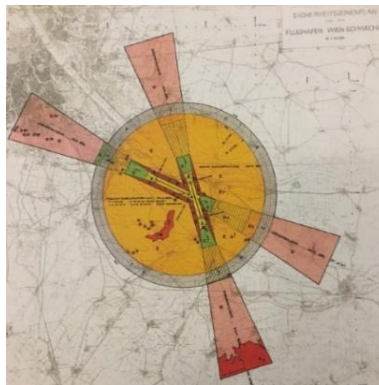
4.5. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

```
***** A2 *****
2 a 3028/1979 10391/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst
2311
```

A2-LNr. 2a: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Endanflugbereichs der Landebahn 11 des Internationalen Flughafens Wien Schwechat, die regelmäßig bei Süd-Ost-Wind in Betrieb ist. Aufgrund der routinemäßigen Verwendung des autopilotgesteuerten Landesystems ILS (Instrument Landing System) in der internationalen Zivilluftfahrt beträgt die Überflughöhe einfliegender Maschinen über der Liegenschaft regelmäßig ca. 1.000 m über Grund. Fluglärm ist daher in ggst. Lage nur abgeschwächt wahrnehmbar. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.



Sicherheitszonenplan einfliegender Maschinen auf Piste 11

C-Blatt:

```
***** C *****
3 a 5266/2012 10391/2022
DIENSTBARKEIT der Duldung der Unterfangung auf Gst 2311 für
Gst .132/4 gem Pkt III Servitutsvertrag 2012-03-30
6 a 6495/2021 Pfandurkunde 2020-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenkasse Orth an der Donau eGen (FN 95604w)
7 a 2031/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-01
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.397,02
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-03-15
für Manfred Pöllmann geb 1990-07-29
(67 E 1317/24i)
```

- 8 a 2128/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-01
 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.799,22
 samt Z 4% aus EUR 1.982,92 seit 2021-08-02
 samt Z 4% aus EUR 1.816,30 seit 2022-08-02
 Kosten EUR 890,65 samt Z 4% seit 2024-02-01
 Antragskosten EUR 502,64
 für Manfred Pöllmann Gesellschaft m.b.H. (FN 102962s)
 (67E 1356/24y)
- 9 a 6287/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.174.880,73 samt
 1,525% vierteljährlicher Zinsen,
 vierteljährlich kapitalisiert seit 2024-01-26
 Antragskosten EUR 5.381,26
 für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w) (74E
 67/24t)
- 10 a 7732/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119
 IO lt Beschluss 2025-09-02 Beschluss 2025-08-28
 für Dr. Matthias SCHMIDT geb 1963-12-02
 (74 E 118/25 v - 74 E 67/24 t)

C-LNR 3a: Dienstbarkeit der Duldung der Unterfangung auf Gst 2311 für Gst .132/4 gem. Pkt. III Servitutsvertrag 2012-03-30: Mit Servitutsvertrag vom 30.03.2012 wurde festgehalten, dass von der Servitutsberechtigten (Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung) beabsichtigt wurde, an der gemeinsamen Grundgrenze ein Gebäude zu errichten, wobei die Kellergeschosse tiefer lagen/liegen als jenes des bewertungsggst. Grundstücks. Zu diesem Zwecke sollte unterhalb des bewertungsggst. Gebäudes eine Unterfangung erfolgen. → dzt. nicht bewertungsrelevant

C-LNR 6a: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher → nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 7a, 8a: Zahlungsbefehle/Pfandrechte

- Zahlungsbefehl 2024-02-01 (vollstreckbar) iHv. EUR 1.397,02 (67 E 1317/24i; Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-03-15) für Manfred Pöllmann und
- Zahlungsbefehl 2024-02-01(vollstreckbar) iHv. EUR 3.799,22 (67 E 1356/24y) für Manfred Pöllmann Gesellschaft m.b.H,

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher → nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 9a: Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.174.880,73 samt 1,525% vierteljährlicher Zinsen, vierteljährlich kapitalisiert seit 2024-01-26, Antragskosten EUR 5.381,26 für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w) (74E 67/24t).

C-LNR 10: Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem. § 119 IO lt. Beschluss 2025-09-02 Beschluss 2025-08-28 für Dr. Matthias SCHMIDT (GZ 74 E 118/25v – 74 E 67/24t).

Ad CLNR 9a und 10: Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung (von Klagen) sowie der Einleitung der Zwangs-versteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutions-verfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbüchliche Rechte/Lasten

Die bestehenden Mietverträge wurden der Bewertung zugrunde gelegt.

Abgabenrückstände

Lt. Auskunft der BH-Abteilung 34 der Stadt Wien sind per 15.10.2025 folgende offenen Abgaben hinsichtlich der ggst. Liegenschaft vorhanden:

◦ Wasser-/Abwassergebühren	01/2024-08/2025	iHv € 375,47
◦ Grundbesitzabgaben	02/2024-08/2025	iHv € 1.112,81
Gesamtsumme		€ 1.488,28

Diese Abgabenrückstände sind von einem potenziellen Käufer zu übernehmen und als wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Überhöhte BK-Abrechnung/en

Wie bereits im Befundteil ausgeführt, wurde gem. Entscheidung der MA 50-Schli-I/2338998-2022, MA 50-Schli-I/2339000-2022 und MA 50-Schli-I/2339005-2022 vom 15.06.2023 festgestellt, dass hinsichtlich der beiden GL im EG sowie des Kellermagazins Betriebskosten iHv. gesamt € 16.586,94 unzulässig verrechnet wurden. Eine Rückzahlungsverpflichtung kann lt. Entscheidung der MA 50 im ggst. Fall allerdings nur im streitigen Verfahren (→ siehe hierzu im Anhang die Entscheidung) gegen die Eigentümerin geltend gemacht werden. Nach Wissensstand es gef. SV dürfte ein solches bis dato nicht angestrengt worden sein bzw. wurden dem gef. SV bis dato keine dahingehenden Informationen übermittelt.

4.6. Marktanpassung

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und per Juni 2025 nochmals auf nunmehr 2,15% gesenkt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Marktanpassung

Die wesentlichen marktrelevanten Aspekte sind an sich bereits im Ansatz der einzelnen Bewertungsparameter eingeflossen. Nach Ansicht des gef. SV ist im ggst. Fall keine Marktanpassung notwendig.

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert unbelastet (Residualwertverfahren)

Ableitung Erlöse und (fiktiver) Verkaufserlös						
Nutzungsbereich	(W)NFI	Freifläche	gew. Fl. Gesamt	Quelle	Veräußerungserlös	
<i>Gewichtungsfaktoren</i>						
	1,0	0,30				
KG (Musikraum)	39,00 m ²		Grobvermessung, in Benützung	39,00 m ² Ertragswert	485,- €/m ²	18.900 €
EG (Geschäftslokal/e)	137,00 m ²		Grobvermessung, vermietet	137,00 m ² Ertragswert	1.307,- €/m ²	179.000 €
1.OG	142,50 m ²		approximiert, nach Umbau/Sanierung	142,50 m ² Vergleichswert	5.823,- €/m ²	829.774 €
2.OG	133,00 m ²		approximiert, nach Aufstockung	133,00 m ² Vergleichswert	5.896,- €/m ²	784.136 €
3.OG	133,00 m ²		approximiert, nach Aufstockung	133,00 m ² Vergleichswert	5.969,- €/m ²	793.817 €
1.DG	133,00 m ²		approximiert, nach Aufstockung	133,00 m ² Vergleichswert	6.328,- €/m ²	841.562 €
2.DG+Terrasse	35,00 m ²	70,00 m ²	approximiert, nach Aufstockung	56,00 m ² Vergleichswert	6.486,- €/m ²	363.200 €
(Fiktive) Veräußerungserlöse	752,50 m ²	70,00 m ²		773,50 m ²	4.926,- €/m ²	3.810.390 €
(Fiktive) Veräußerungserlöse gesamt						3.810.390 €
Projektplan						
	Dauer	Start	Ende			Ende der Phase in
Vorlaufzeit	0,50 Jahre	1. Monat	6. Monat			0,50 Jahre
Planungsphase	0,50 Jahre	7. Monat	12. Monat			1,00 Jahre
Bauzeit inkl. Vermarktung	2,00 Jahre	13. Monat	36. Monat			3,00 Jahre
Ableitung Kosten						
Bauwerkskosten	verwerb.(gew) NFI	Allg.teile	Kosten (€ netto/m ²)			
Keller (Sanierung)		53,75 m ²	439,- €/m ²			23.593 €
Erdgeschöß (Sanierung)		22,98 m ²	658,- €/m ²			15.131 €
1.OG (/Umbau/Sanierung)	142,50 m ²		1.317,- €/m ² unter Berücksichtigung anteil. Allg.fl.			187.658 €
2.OG (Aufstockung)	133,00 m ²		2.634,- €/m ² unter Berücksichtigung anteil. Allg.fl.			350.295 €
3.OG (Aufstockung)	133,00 m ²		2.634,- €/m ² unter Berücksichtigung anteil. Allg.fl.			350.295 €
1.DG (Aufstockung)	133,00 m ²		2.634,- €/m ² unter Berücksichtigung anteil. Allg.fl.			350.295 €
2.DG+Terrasse (Aufstockung)	56,00 m ²		2.881,- €/m ² unter Berücksichtigung anteil. Allg.fl.			161.320 €
verwertbare Nutzfläche	597,50 m ²	76,73 m ²	2.408,- €/m ²			1.438.587 €
Unvorhergesehenes	5,00%	der Bauwerkskosten				71.929 €
Grundstücksaufbereitung und Bauwerkskosten gesamt				597,50 m ²	120,- €/m ²	71.929 €
				597,50 m ²	2.528,- €/m ²	1.510.516 €
Baunebenkosten/Projektmanagement						
Machbarkeitsstudienherstellung	1,50%	der Bauwerkskosten gesamt				22.658 €
Projektsteuerung (intern)	1,50%	der Bauwerkskosten gesamt				22.658 €
Sonstige Baunebenkosten (extern)	10,00%	der Bauwerkskosten gesamt				151.052 €
				597,50 m ²	329,- €/m ²	196.367 €
Bauwerkskosten und Baunebenkosten/Projektmanagement gesamt				597,50 m ²	2.857,- €/m ²	1.706.883 €
Umsatzsteuer						
Anteil Bauwerkskosten Umbau/Sanierung/Aufstockung bzw. Allg.flächen				100%		1.706.883 €
Umsatzsteuer der Baukosten/Baunebenkosten	20,00%	der Bauwerkskosten ges. und Baunebenkosten				341.377 €
				597,50 m ²	571,- €/m ²	341.377 €
Bauwerkskosten und Baunebenkosten/Projektmanagement gesamt				597,50 m ²	3.428,- €/m ²	2.048.260 €
Vermarktungskosten						
WE-Begründung			pauschal			20.000 €
Makler	1,80%	der Veräußerungserlöse				68.587 €
				597,50 m ²	148,- €/m ²	88.587 €
Bauwerkskosten, Baunebenkosten/Projektmanagement, Vermarktungskosten gesamt				597,50 m ²	3.576,- €/m ²	2.136.847 €
Finanzierungskosten auf Baukosten						
Zinssatz Finanzierung	4,00%					
Zeitraum Finanzierung der Baukosten	2,00 Jahre					
Finanzierung auf Baukostenteil	50,00%	(linear verteilt)				87.183 €
				597,50 m ²	146,- €/m ²	87.183 €
Baukosten, Baunebenkosten/Projektmanagement, Vermarktungskosten, Finanzierungskosten gesamt				597,50 m ²	3.722,- €/m ²	2.224.030 €
Gewinn und Wagnis						
Bauträgergewinn	10,00%	in Bezug auf den (fiktiven) Veräußerungserlös				381.039 €
				597,50 m ²	638,- €/m ²	381.039 €
Baukosten gesamt				597,50 m ²	4.360,- €/m ²	2.605.069 €
Residualwert						
(Fiktive) Veräußerungserlöse					3.810.390 €	
Baukosten					- 2.605.069 €	
Wert der Gesamtläche/des Projektes inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung						1.205.321 €
Abzinsung						
Finanzierungskosten	4,00%					
Zeitraum der Abzinsung	3,00 Jahre					
					- 133.795 €	
Residuum vor Erwerbsnebenkosten						1.071.526 €
Erwerbsnebenkosten						
Summe	7,00%					70.100 €
Erwerbsnebenkosten gesamt						70.100 €
Tragfähiger Projektwert						
± Rechte & Lasten						1.001.426 €
= Zwischenwert						1.001.426 €
± Marktanpassung						- €
= Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)						1.001.426 €
= Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet) - gerundet						1.001.000 €
Plausibilitätskontrollen						
Grundstücksfläche	227 m ²				Residuum/Grundstücksfläche	4.412,- €/m ²
(Wohn)Nutzfläche	752,50 m ²				Residuum/(Wohn)Nutzfläche	1.331,- €/m ²
gewichtete Fläche	773,50 m ²				Residuum/gewichtete Fläche	1.295,- €/m ²
(Fiktiver) Veräußerungserlös (gesamt)	3.810.390 €	100,0%				
Bauträgergewinn	381.039 €	10,0%				
Baukosten und Baunebenkosten	1.706.883 €	44,8%				
Umsatzsteuer (Vorsteuerverlust)	341.377 €	9,0%				
Finanzierung/Nebenkosten	157.283 €	4,1%				
Residuum/Bodenwertanteil	1.001.426 €	26,3%				

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Sensitivitätsanalyse	Best Case	Base Case	Worst Case	
Abweichung - Erlöse	3,00%	+/- 0,00%	-3,00%	
Abweichung - Aufwendungen	-3,00%	+/- 0,00%	3,00%	
(Fiktiver) Veräußerungserlös (gesamt)	3.924.701 €	3.810.390 €	3.696.078 €	
Bau-, -nebenkosten, Vermarktung, Finanzierung	- 2.157.309 €	- 2.224.030 €	- 2.290.751 €	
Bauträgergewinn	- 369.608 €	- 381.039 €	- 392.470 €	
Wert vor Abzinsung	1.397.785 €	1.205.321 €	1.012.857 €	
Abzinsung	- 129.781 €	- 133.795 €	- 137.809 €	
Residuum vor Erwerbsnebenkosten	1.268.003 €	1.071.526 €	875.048 €	
Erwerbsnebenkosten	- 67.997 €	- 70.100 €	- 72.203 €	
Tragfähiger Projektwert	1.200.007 €	1.001.426 €	802.845 €	
Residuum/(Wohn)Nutzfläche	752,50 m ²	1.595,- €/m ³	1.331,- €/m ³	1.067,- €/m ³
Residuum/gewichtete Fläche	773,50 m ²	1.551,- €/m ³	1.295,- €/m ³	1.038,- €/m ³

Der **Verkehrswert (unbelastet)** der Liegenschaft GB 01107 Simmering, EZ 42, 1110 Wien, Krausegasse 23/Mautner-Markhof-Gasse 62, beträgt zum Stichtag

rd. € 1.001.000,-.

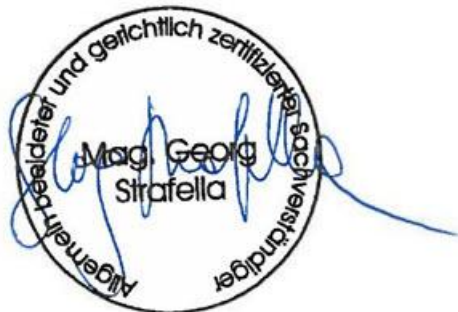
5.2. Verkehrswert mit dinglichen Lasten belastet (Residualwertverfahren)

Tragfähiger Projektwert	1.001.426 €
± Rechte & Lasten	- €
= Zwischenwert	1.001.426 €
± Rechte & Lasten	- 1.488 €
= Zwischenwert	999.938 €
± Markt Anpassung	- €
= Verkehrswert der Liegenschaft (mit unverbücherten dinglichen Lasten belastet)	999.938 €
= Verkehrswert der Liegenschaft (mit unverbücherten dinglichen Lasten belastet) - gerundet	1.000.000 €

Der **Verkehrswert (mit unverbücherten dinglichen Lasten belastet)** der Liegenschaft GB 01107 Simmering, EZ 42, 1110 Wien, Krausegasse 23/Mautner-Markhof-Gasse 62, beträgt zum Stichtag

rd. € 1.000.000,-.

Wien, am 26.12.2025



Mag. Georg Strafella
 Immobiliensachverständiger
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering EINLAGEZAHL 42
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 7732/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2311	Bauf.(10)	227	Krausegasse 23 Mautner-Markhof-Gasse 62

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

2 a 3028/1979 10391/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst
2311

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

immo LE GmbH (FN 530633v)

ADR: Neidhardtgasse 6, Tulln an der Donau 3430

a 6495/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht

b 7171/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-08-13

(4 S 111/25p - HG Wien)

***** C *****

3 a 5266/2012 10391/2022

DIENSTBARKEIT der Duldung der Unterfangung auf Gst 2311 für

Gst .132/4 gem Pkt III Servitutsvertrag 2012-03-30

6 a 6495/2021 Pfandurkunde 2020-12-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.500.000,--

für Raiffeisenkasse Orth an der Donau eGen (FN 95604w)

7 a 2031/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-01

PFANDRECHT

vollstr. EUR 1.397,02

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-03-15

für Manfred Pöllmann geb 1990-07-29

(67 E 1317/24i)

8 a 2128/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-01

PFANDRECHT

vollstr. EUR 3.799,22

samt Z 4% aus EUR 1.982,92 seit 2021-08-02

samt Z 4% aus EUR 1.816,30 seit 2022-08-02

Kosten EUR 890,65 samt Z 4% seit 2024-02-01

Antragskosten EUR 502,64

für Manfred Pöllmann Gesellschaft m.b.H. (FN 102962s)

(67E 1356/24y)

9 a 6287/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.174.880,73 samt

1,525% vierteljährlicher Zinsen,

vierteljährlich kapitalisiert seit 2024-01-26

Antragskosten EUR 5.381,26

für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w) (74E

67/24t)

10 a 7732/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119

Seite 1 von 2

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

IO lt Beschluss 2025-09-02 Beschluss 2025-08-28
für Dr. Matthias SCHMIDT geb 1963-12-02
(74 E 118/25 v - 74 E 67/24 t)

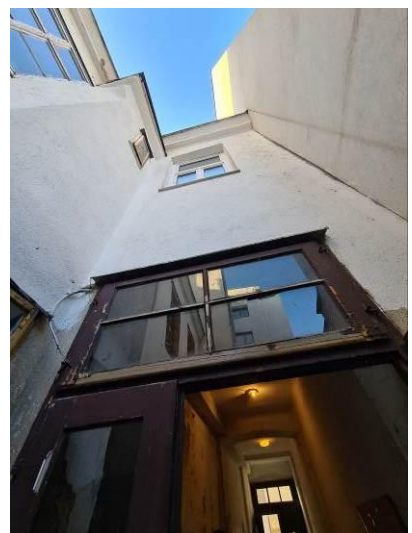
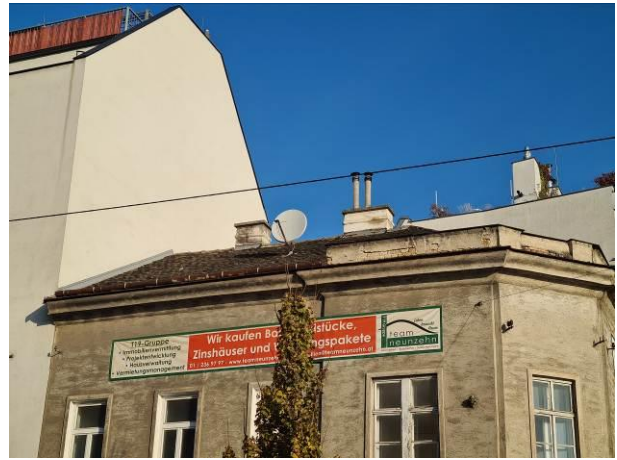
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.10.2025 10:15:20

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

Außenansichten



Innenhofansicht

Allgemeinteile, Stiegenhaus& Dachboden







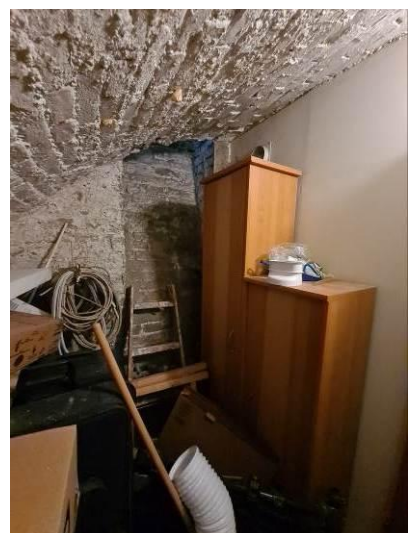
Keller (Allgemeinteile)

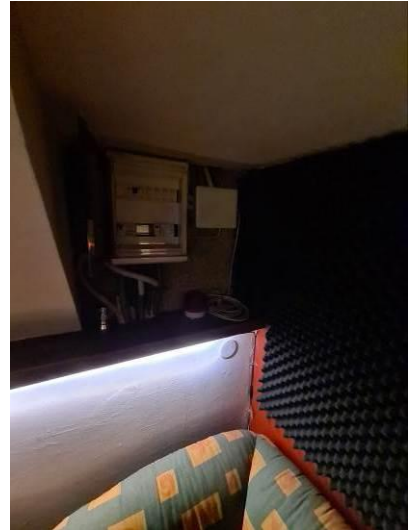






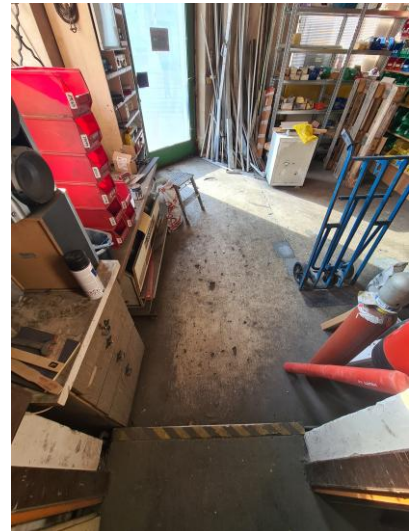
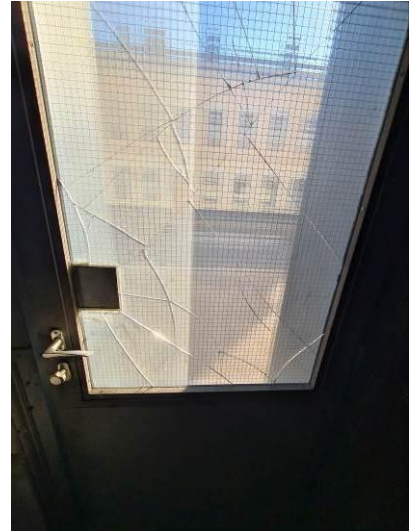
Kellermagazin (Bestandvertrag)





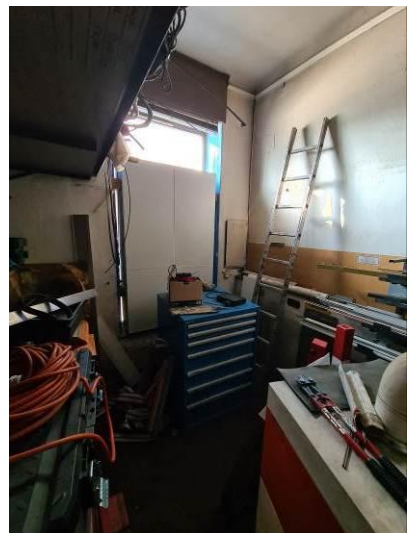
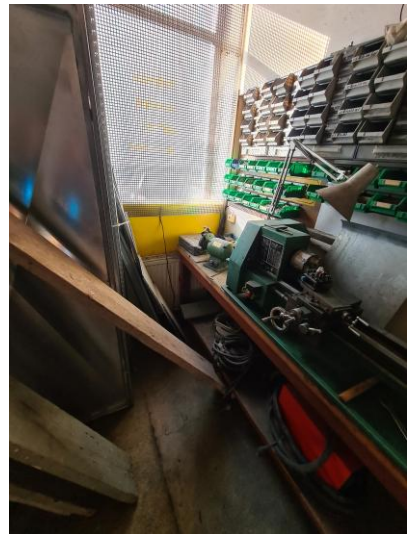
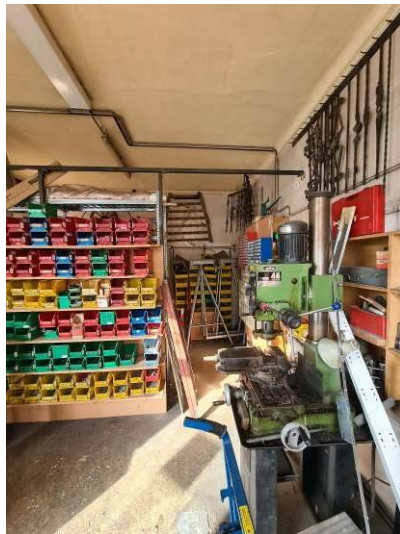
Erdgeschoß Geschäftslokal (vermietet)





Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





TOP 2 (1. OG, bestandfrei)





TOP 3 (1. OG, bestandfrei)

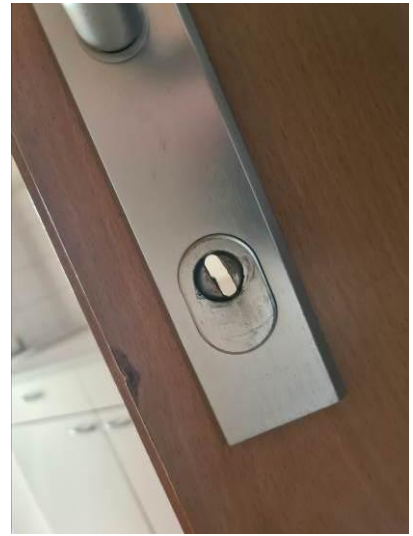


Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



TOP 4 (1. OG, bestandfrei)





TOP 5 (1. OG, bestandfrei)



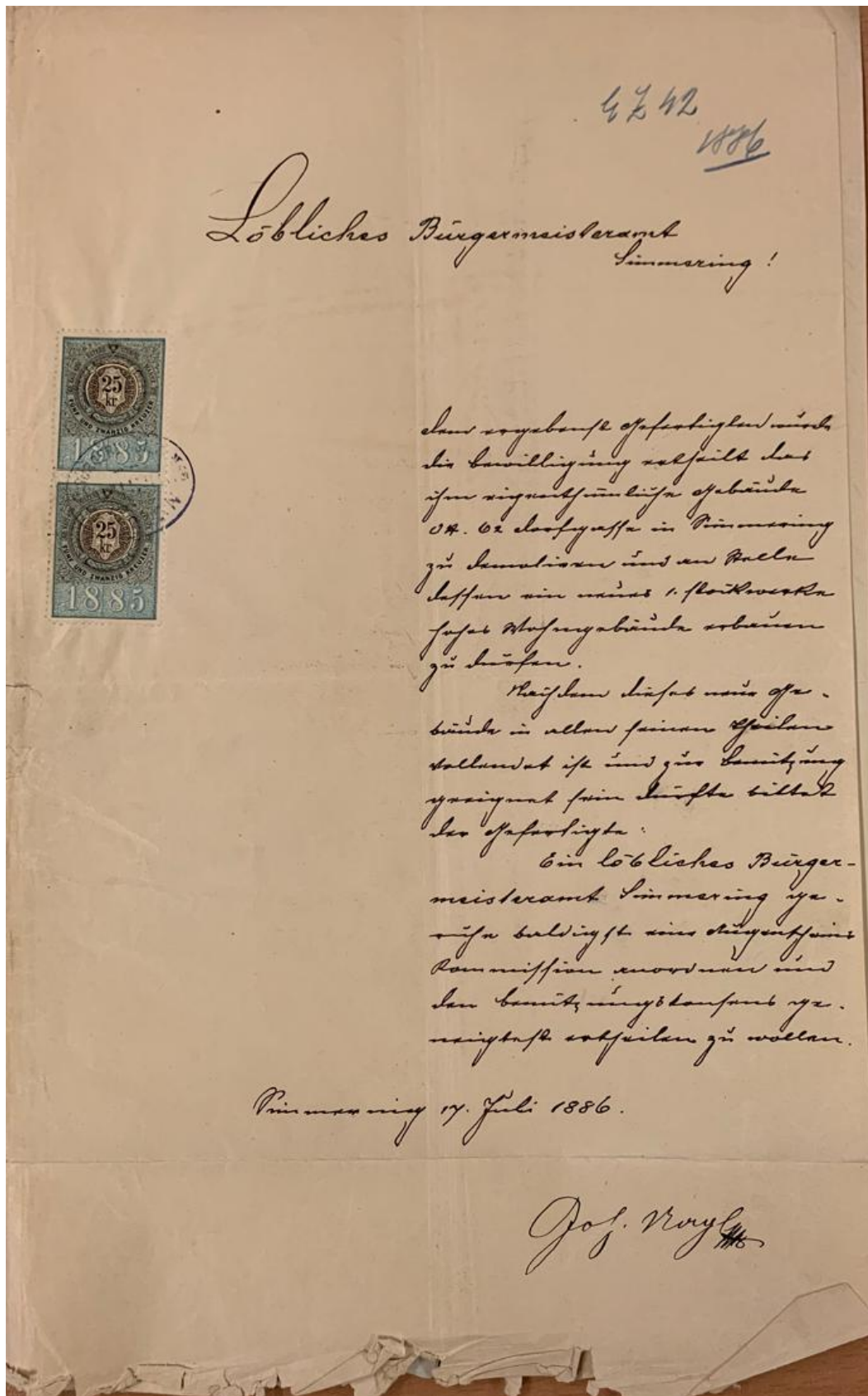


Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger




6.3. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

Fertigstellungsanzeige vom 17.07.1886

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung der baulichen Umgestaltung vom 18.11.1911




Magistratisches Bezirksamt
für den XI. Bezirk in Wien.

M. B.-A. XI. 26070 ex /191..
Selbständiger Wirkungskreis.

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende Aktenbezeichnung in der Aufschrift und auf dem Kuvert genau angeführt werden.

U j k a Johann,
um Bewilligung zur Vornahme baulicher Umgestaltungen im Hause K.-Nr 47, Grundb.-E.-Z. 42, des XI. Bezirkes, Or.-Nr 23, Krausegasse, im Hause Or.-N. 62, Dorfasse.

4742
An die Bauamts-Abt. 1911
f. d. XI. Bez.
Wien, am 18. XI. 1911.



Ueber den vom Stadtbauamte vorgenommenen Augenschein wird dem Herrn Johann U j k a, Hauseigentümer, XI., Krausegasse Nr 23, die nachgesuchte Bewilligung erteilt im Hause, Simmering, K.-Nr 47 und Grundbuchs-Binlage-Z. 42, Or.-Nr 23 Krausegasse, Or.-Nr 62 Dorfasse bauliche Umgestaltungen vorzunehmen, welche darin bestehen, daß im Parterre des Gassentraktes der Dorfasse das letzte Fenster von der Hausecke gerechnet, in eine Gassenladentüre mit Rollbalkenverschluß umgestaltet werde und behufs Abteilung einer großen Wohnung auf zwei Wohnungen 2 Türöffnungen in Scheidemauern gemauert werden und an Stelle eines Hoffensters eine Wohnungseingangstür hergestellt werde.

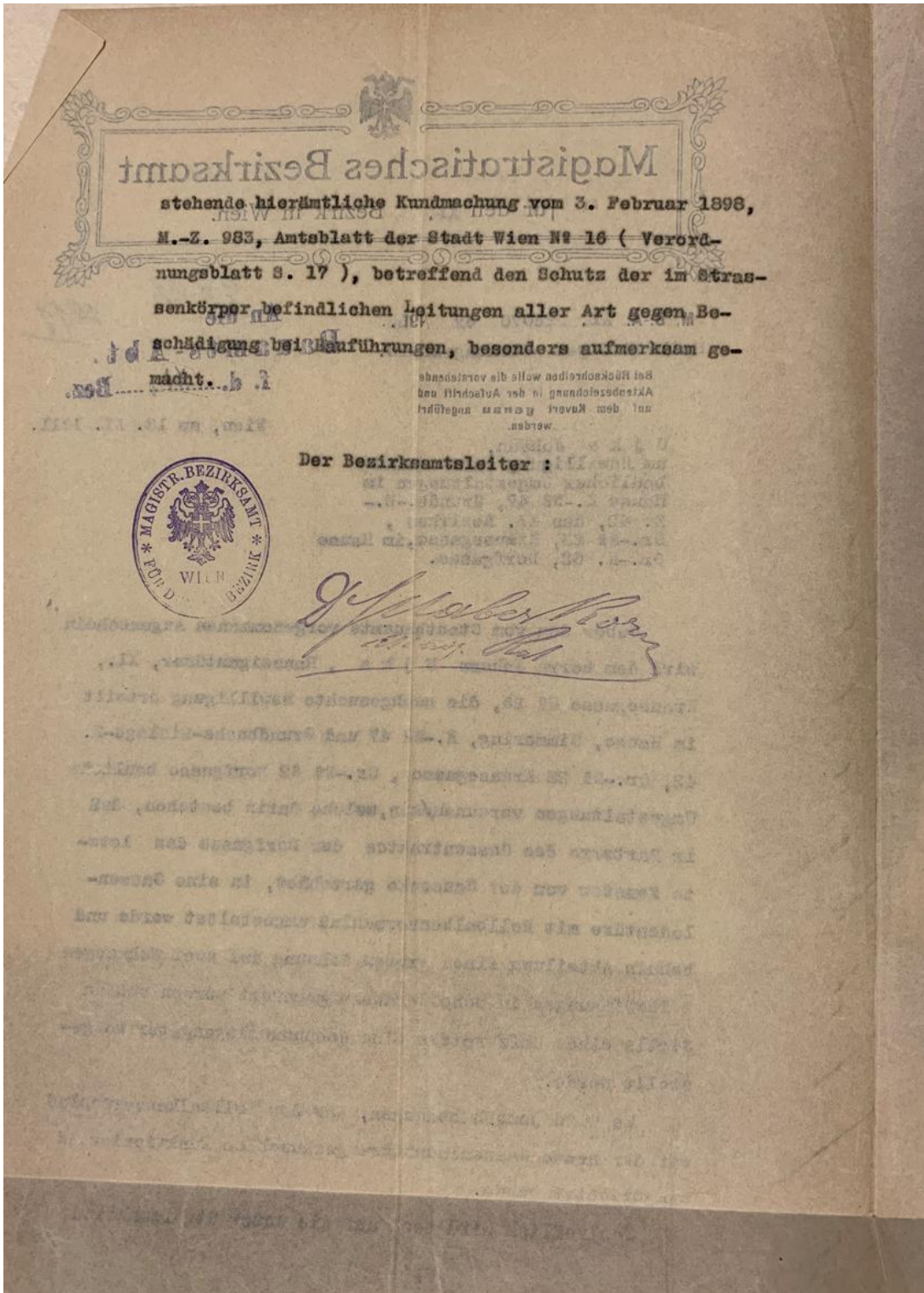
Es wird jedoch bedungen, daß der Rollbalkenverschluß bei der neuen Gassenladentüre geräuschlos funktionierend eingerichtet werde.

Schließlich wird noch auf die unter Strafsanktion

Drucksorte Nr. 5. [Dünnes Schreibmasch.-Pap.] (M. B.-A.) — P. G.
Drucks.-Abt. d. „Gemeins. Magistr.-Expedites“. — Aufl. Jänner 1910.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Magistratisches Bezirksamt

stehende hiermit Kundmachung vom 3. Februar 1898,
M.-Z. 989, Amtsblatt der Stadt Wien Nr 16 (Verord-
nungsblatt S. 17), betreffend den Schutz der im Stras-

senkörper befindlichen Leitungen aller Art gegen Be-
schädigung bei Auführungen, besonders aufmerksam ge-
macht.

Bei Rückfragen wolle die vorerwähnte
Ankündigung in der Aufsicht und
auf dem Ruvort genau eingesehen
werden.

Der Bezirksamtsleiter :



Georg Strafella
1898

Nachträgliche Bewilligung bauliche Änderungen vom 06.06.1967 (auszugsweise):

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe-polizei
Außenstelle für den XI. Bezirk
Wien XI, Enkplatz 2, 2. Stock
Postleitzahl : 1110

EZ. 42 58

MA 37/XI - Krausegasse 23
1/67

11. Bezirk, Krausegasse 23
Grundstück Nr. 134/1 Ba in
EZ42 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Simmering

Bauliche Abänderungen
Nachträgliche Bewilligung

Wien, am 6. Juni 1967

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien, wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan der Frau Hertha Woracsek die nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 42 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Simmering, Grundstück Nr. 134/1 Ba in Wien XI, Krausegasse 23, nachstehende bauliche Abänderung durchzuführen:

Die bestehende, gemauerte schließbare Hauskanalanlage wurde im Bereich zwischen dem öffentlichen Straßenkanal in der Krausegasse bis zum ersten Putzschacht nächst der Baulinie, gegen einen Steinzeugrohrkanal Ø 250 mm ausgewechselt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

B e g r ü n d u n g :

Der dem Bescheide zugrundegelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 17.5.1967 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der MA 37/XI, Enkplatz 2, 1110 Wien schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15.-- 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 Verwaltungsabgabe von S 150.-- wurde entrichtet.

./.

%

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Zubau vom 17.10.1990 mit Fertigstellungsvermerk vom 21.11.2006
(auszugsweise):

1990 -10- 22
bef. Ede

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 11. Bezirk
Enkplatz 2
1110 Wien

MA 37/11 - Krausegasse 23/2900/90 Wien, 17. Oktober 1990

11. Bezirk, Krausegasse ONr. 23
EZ 42 der Kat.-Gem. Simmering

AVU. 21 NOV. 2006
WURDE AUSGEFÜHRT
ABLAGERUNG 42/XI SG

Bauliche Änderungen, Zubau
Baubewilligung

Für den Abteilungsleiter:
Hil

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der mit Bescheid der MA 37/V vom 7.9.1990, Zl. MA 37/V-6284/90 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, wird hofseitig ein ca. 12 m² großer ebenerdiger, unterkellert Zubau zur Schaffung einer Werkstätte errichtet.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127 Abs. 1, lit. b BO über die Festigkeit der Fundamente, der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen der MA 35-S (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) vorzulegen. Gleichzeitig mit der statischen Berechnung ist vom Bauwerber eine bewilligte Planparie der Baubewilligung oder ein vom Planverfasser gefertigtes Gleichstück zu übermitteln.
- 3) Der Bauführer hat sich vor Beginn der Pfeilerauswechslung davon zu überzeugen, daß innerhalb des in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteiles die Verschließungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsengemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befinden; der Baubehörde ist vor Beginn der Pfeilerauswechslung ein diesbezüglicher Befund vorzulegen.
- 4) Unterfangungsträger sind, soweit sie auf Mauerwerk aufliegen, auf entsprechend bemessene Auflagerplatten zu verlegen. Nebeneinanderliegende Unterfangungsträger sind mit Schraubenbolzen oder Agraffen zu verbinden. Bei Verwendung von stählernen Stützen sind die Unterfangungsträger an den Auflagern mit diesen zu verschrauben oder zu verschweißen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 5) Die Verwendung geschweißter Konstruktionen ist nur unter Heranziehung schweißfähigen Baustahles zulässig. Das Brennen von Löchern in stählerne Bauteile ist verboten.
- 6) Hohlräume der Trägerprofile sowie Hohlräume zwischen den Trägern bei den Unterfangungsträgern und Stahlstützen sind auszumauern oder auszubetonieren.
- 7) Während der Bauausführung ist rechtzeitig wegen Vornahme der Beschau der Stahltragwerke (Walzträger) bei der MA 35-8 Anzeige zu erstatten.
- 8) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheid angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei wird 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.

Es wird noch daran erinnert, daß neben der Baubewilligung für die Betriebsanlage die Genehmigung der Gewerbebehörde erwirkt werden muß.

Die Kanaleinmündungsgebühr von 936,-- S wurde mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ergeht als Bescheid an:

- 1) Firma Manfred Pöllmann Ges.m.b.H., Krausegasse 23, 1110 Wien, als Bauwerber unter Anschluß der Pläne A und B, eines Merkblattes und des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan;

Bearbeitungsbogen Bauanzeige Unterfangung vom 22.09.2015:

M. Bezirk
 Adresse: Krauseg. 23

MA 37
BAUPOLIZEI
SICHER BAUEN
 Stadt#Wien

EZ 42
 KG Simmering

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

Zahl MA 37174694P-2015-1

Eingereicht am: 22.9.2015 Stiege / Stock / Nr. Unterfangung

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

Badeinbau (Ziff. 1) Schutzzone
 Loggienverglasung (Ziff. 2) Schutzzone
 Fenster- / Türtausch (Ziff. 3) Schutzzone
 baul. Änderung (Ziff. 4) stat. Vorbemessung erforderlich? Nein
 Ja → PrüfungingenieurIn erforderlich

Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am: 22.9.2015
Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. ein Vorstakt (Ziff. 4) berücksichtigt

Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja
 Nein → Bauinspektion informiert und Bauwerber informiert

Bauanzeige unvollständig belegt
 Verbesserungsauftrag am Frist
 vollständig belegt am

Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV: 1. 10. 2015

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

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

Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
 Die Bauführung ist zu untersagen.
 Baueinstellung erforderlich
 Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

EUR 28.- VA bereits entrichtet
 EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: 07. OKT. 2015

Der/Die Sachbearbeiter/In Adk Für den Abteilungsleiter Belger
 07. OKT. 2015

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

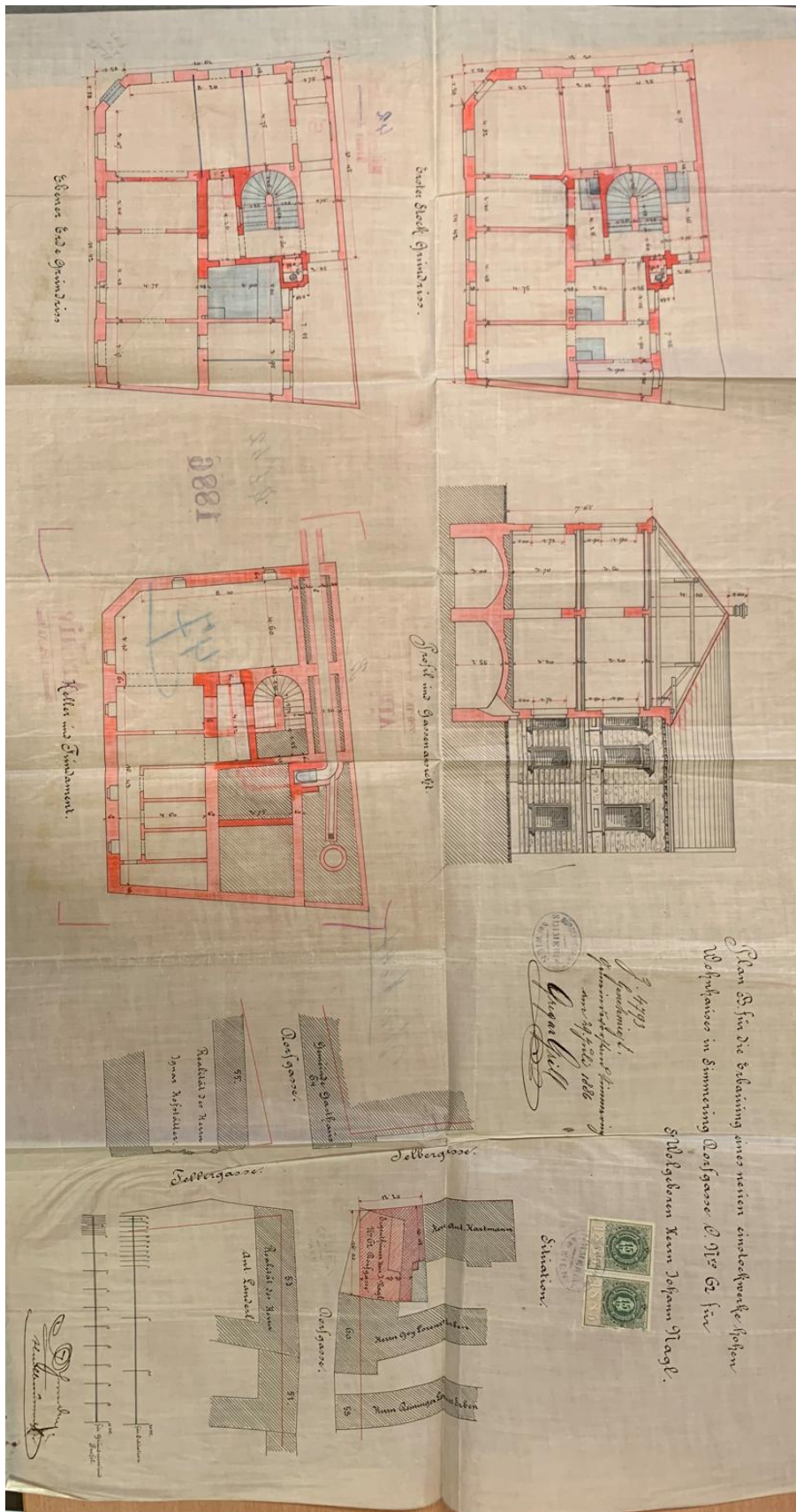
BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)	
MA 371 <u>74 69 49 - 2015 - 6</u>	ONr. <u>23</u>
Adresse: <u>M. Bez. Kraussgasse</u>	
AV - Baubeginn:	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauführer bekanntgegeben	<input type="checkbox"/> Mitteilung am _____
<input checked="" type="checkbox"/> baurechtl. GF erforderlich und benannt	<input type="checkbox"/> Mitteilung am _____
<input checked="" type="checkbox"/> Prüferingenieur erforderlich und bekanntgegeben	<input type="checkbox"/> Mitteilung am _____
Baubeginn am <u>22.09.2015</u>	Spätestmög! Bauvollendung <u>22.09.2019</u>
<input type="checkbox"/> Erhebung vor Ort nicht erforderlich (wegen Geringfügigkeit, Unbedenklichkeit, etc.)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ortserhebung am: <u>13.11.2015</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> Baupläne liegen auf	<input checked="" type="checkbox"/> Statik erforderlich und liegt auf
<input type="checkbox"/> Überprüfungsachweise erforderlich und liegen auf	
Anmerkung/Maßnahme (z. B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme): _____	
<u>Bündel</u> Sachbearbeiter/in	<u>[Signature]</u> Leiter/in
<input checked="" type="checkbox"/> Einlegen: Überwachungsarchiv	
AV - Fertigstellung:	
<input type="checkbox"/> Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)	
<input type="checkbox"/> Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 ohne Prüferingenieur)	
<input checked="" type="checkbox"/> Fertigstellungsanzeige und ZT-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 mit Prüferingenieur)	
<input type="checkbox"/> eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:	
Mitteilung erfolgt am: _____	Frist: _____
<input type="checkbox"/> Einlegen: Überwachungsarchiv	
<input checked="" type="checkbox"/> eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt: <u>25.10.2019</u> Datum	
VA mittels eBezahlen vorschreiben: <input checked="" type="checkbox"/> 22,00 Euro	<input type="checkbox"/> 50,00 Euro
Der/Die Sachbearbeiter/in: _____	Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Berger
Datum: _____	Datum: <u>25. OKT. 2019</u>
Überwachung abgeschlossen - Einlegen	EZ <u>42</u> KG <u>SIMMERING</u>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.4. Pläne

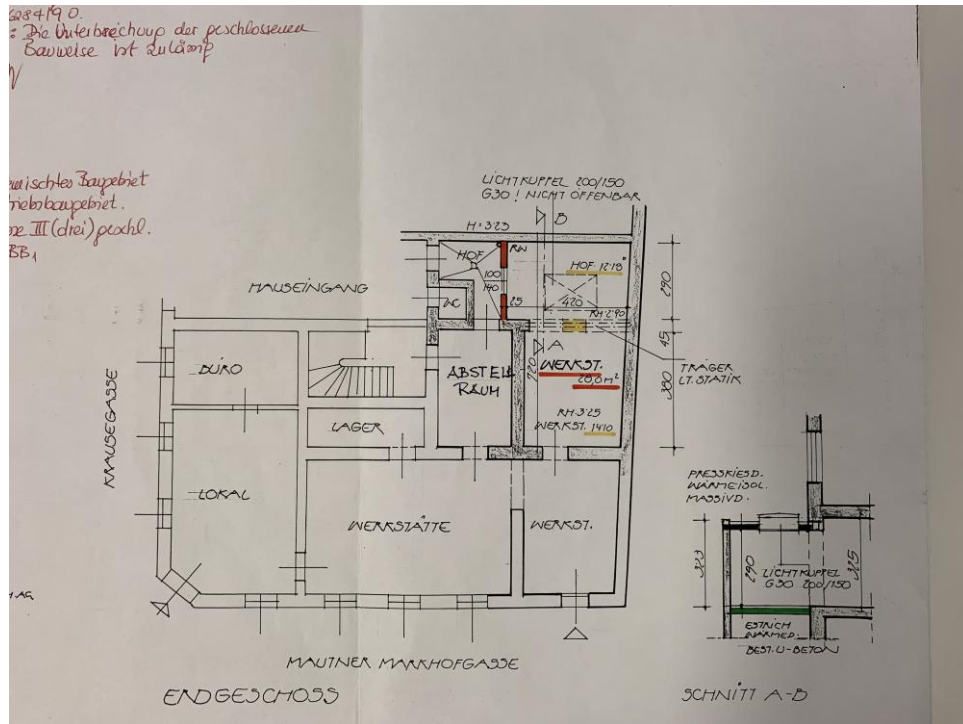
Plan zur Erbauung eines Wohnhauses mit Genehmigungsvermerk vom 29.07.1886:



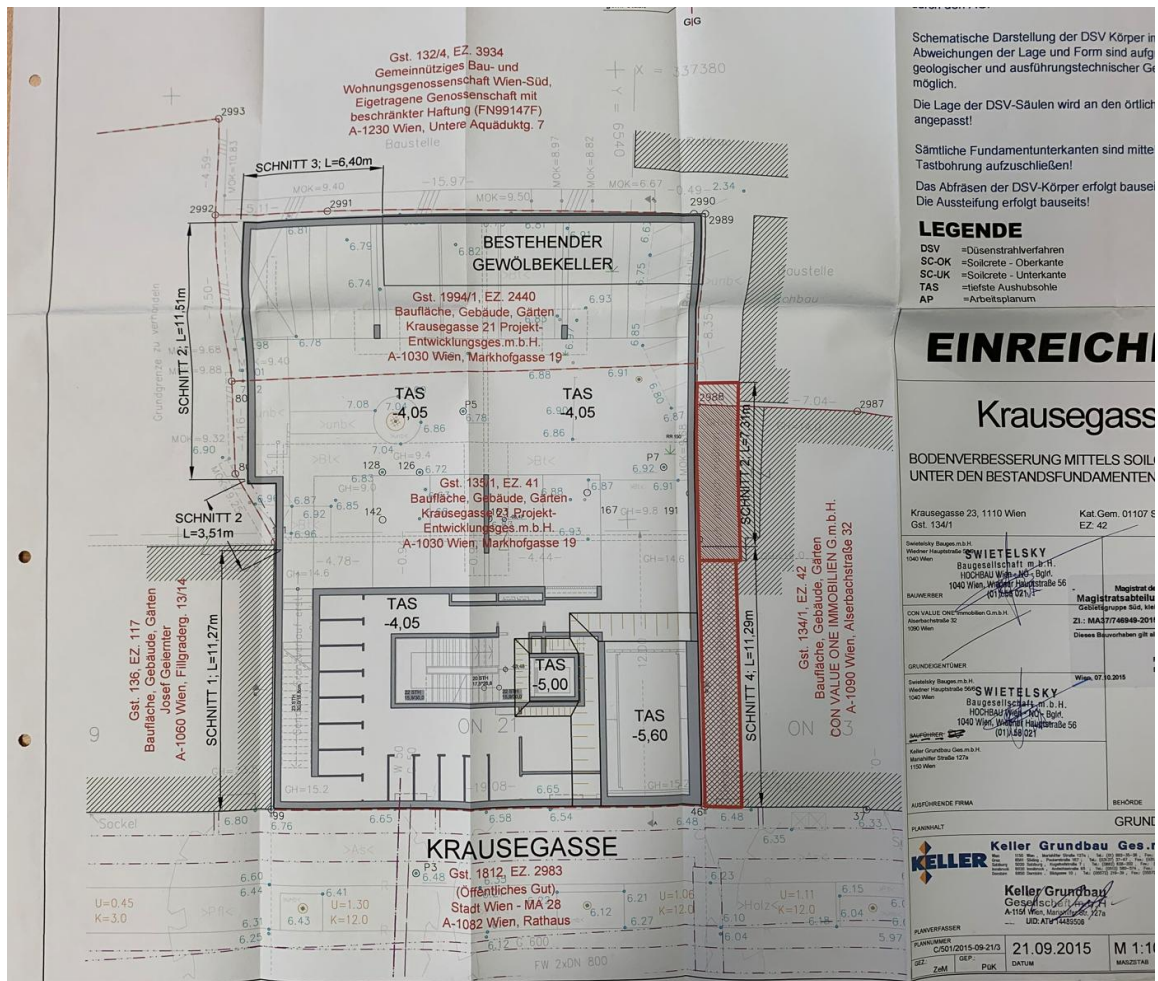
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Einreichplan für die teilweise Hofüberdachung (baubewilligt 17.10.1990)



Einreichplan zur Bauanzeige Unterfangung vom 21.09.2015 (auszugsweise):



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Benützungsvereinbarung Kellermagazin

Benützungsvereinbarung vom 01.03.1993:

Einheitschreiben
gem. § 25 (2) Geb. G.

BENÜTZUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

Herrn Johann BREITENEDER, Kaufmann
vertreten durch
HAUSER Immobilienverwaltung I.u.G. KLEIBNER GesmbH
1170 Wien, Dornbacherstraße 115/7
als Vermieter einerseits

und

als Benützer andererseits wie folgt:

I.

Gegenstand der Benützungsvereinbarung ist ein Kellermagazin im Ausmaß von ca. 50 m² im Hause 1110 Wien, Krausegasse 23. Die Benützung des Raumes erfolgt einzig und allein als Magazin (Hobbyraum). Brennbare Stoffe dürfen weder gelagert noch abgestellt werden.

II.

Die Benützungsvereinbarung beginnt am 1. März 1993 und wird vorerst auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Von seiten des Mieters kann diese Vereinbarung unter Einhaltung einer monatlichen Kündigungsfrist zu jedem Kalendermonat ohne Angabe von Gründen aufgekündigt werden. Von seiten des Vermieters kann diese Vereinbarung widerrufen werden, wenn die Zahlungen der Benützungsvereinbarung nicht eingehalten werden, jedoch unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zu jedem Kalendermonat. Die Kündigung ist rechtzeitig ausgesprochen, wenn diese spätestens am letzten Tag jeden Kalendermonates eingeschrieben zur Post gegeben wird. Die Benützungsvereinbarung kann vom Vermieter sofort aufgelöst werden, wenn die Bestimmungen des § 1118 ABGB vorliegen.

III.

Das vereinbarte Benützungsentgelt beträgt monatlich S 150,-- (in Worten Schilling einhundertfünfzig) zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit zehn Prozent. Das monatliche Benützungsentgelt inkl. der Mehrwertsteuer ist jeweils am Ersten eines jeden Kalendermonates im voraus pünktlich unter Einhaltung eines dreitägigem Respiro abzugsfrei an die bevollmächtigte Hausverwaltung zu bezahlen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

-!-

Der Mieter ist nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen an den Vermieter mit dem Benützungsentgelt zu kompensieren und im Hinblick auf solche, dasselbe ganz oder teilweise zurückzubehalten.

IV.

Für das unter Sub.III. dieser Benützungsvereinbarung vereinbarte Entgelt wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Forderung vereinbart.

Als Basis der Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index.

Als Bezugsgröße für diese Vereinbarung dient die für den Monat Februar 1993 errechnete Indexzahl. Schwankungen nach oben oder nach unten bis ausschließlich 5% (in Worten: fünf Prozent) bleiben unberücksichtigt. Eine Senkung des Index gegenüber dem Stichtag ist für die Höhe des vereinbarten Entgeltes ohne Wirkung.

V.

Der Mieter ist zur normalen Instandhaltung des Magazines während der gesamten Benützungsdauer verpflichtet. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Magazines wird von dem Vermieter nicht übernommen.

VI.

Gebührenbemessung: per Monat S 150.-- x 12 x 3

S 5.400,--
+ 10% MWST S 540,--

S 5.940,--


Gebührensomme = S 59,--

Wien, am 1. März 1993

Für den Vermieter:


IMMOBILIENVERWALTUNG
ILSE UND GÜNTER KLEIBNER
GESELLSCHAFT M. B. H.
DORNACHER STRASSE 115/7
A-1170 WIEN - TEL. 450 26 64/65

Für den Mieter:



unterfertigt am 2. April 1993

Mitteilung Erweiterung der Benützung auf „Hobbyraum“ vom 03.02.1994



KONZ. GEBÄUDEVERWALTUNG
STATUS DER IMMOBILIENVERWALTUNG
I.u.G. KLEIBNER Ges.m.b.H.
A-1170 WIEN, DORNACHERSTR. 115/7
TEL. (0222) 450 26 64/65 · FAX 450 26 65



MITGLIED DES ÖSTERR. VERBANDES
DER IMMOBILIENREUHANDLER

Herrn

Krausegasse 23/3
1110 W i e n

PARTEIENVERKEHR:
AUSNAHMSLOS DONNERSTAG VON
14.30 BIS 18.00 UHR

KOPIE

IHR ZEICHEN UNSER ZEICHEN **K/si** IHRE NACHRICHT VOM W I E N. **3.2.1994**

BETRIFFT: **Kellermagazin**

Sehr geehrter !

Bezugnehmend auf die abgeschlossene Benützungsvereinbarung vom 1.3.1993 für das Kellermagazin dürfen wir nach einvernehmlich Vereinbarung festhalten, daß wir die Benützung des angemieteten Kellermagazins für einen Musikraum erweitern.

Festgehalten wird jedoch, daß Sie bei Musikproben im Keller dafür verantwortlich sind die Lärmdämmung so zu halten, daß keine anderen Mieter im Hause durch die Musik gestört werden.

Gleichzeitig genehmigen wir Ihnen 2 Haustorschlüssel für die Benützung des Kellermagazines zu behalten.

Wir hoffen Ihnen hiemit gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Obiges Schreiben zur Kenntnis genommen:

BANKVERBINDUNG: ERSTE ÖSTERR. SPAR-CASSE, KONTO-NR. 044-19545, 028-30078
FIRMENBUCH NR. HRB 24.124, HANDELSGERICHT WIEN

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mitteilung Änderung Steuersatz für Geschäftsraummieten vom 23.01.1995:

KONZ. GEBÄUDEVERWALTUNG
HAUSER IMMOBILIENVERWALTUNG
I.u.G. KLEIBNER Ges.m.b.H.
A-1170 WIEN, DORNBACHERSTR. 115/7
TEL. (0222) 450 26 64/65 · FAX 450 26 65



MITGLIED DES ÖSTERR. VERBANDES
DER IMMOBILIENRECHTLICHER

RUNDSCHREIBEN

bezüglich USt.Gesetz 1994
Änderung - Steuersatz

PARTEIENVERKEHR:
AUSNAHMSLOS DONNERSTAG VON
14.30 BIS 18.00 UHR

IHR ZEICHEN

UNSER ZEICHEN
KG/HV

IHRE NACHRICHT VOM

WIEN,
23.1.1995

BETRIFFT: Änderung Steuersatz für Geschäfts-
raummieten - USt.Gesetz 1994

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrte Firma!

Mit dem Beitritt Österreichs zur EU wurde auch das Umsatzsteuergesetz 1994 dahingehend geändert, daß bei Inanspruchnahme der Regelbesteuerung durch den Liegenschaftseigentümer oder Wohnungseigentumsgemeinschaft bei Geschäftsraummieten aller Art die Umsatzsteuer von derzeit 10% auf nunmehr 20% ab JÄNNER 1995 erhöht wurde.

Da die Regelbesteuerung im gegenständlichen Haus in Anspruch genommen wird, dürfen wir Ihnen in Beilage einen Zahlschein für die Umsatzsteuer-Differenz 01-03/1995 übermitteln und ersuchen, diesen unverzüglich zur Einzahlung zu bringen.

Gleichzeitig legen wir Ihnen eine neue Vorschreibung mit den geänderten Steuersatz zu Ihrer Kenntnisnahme bei.

Sollten Sie einen Bankeinziehungsauftrag haben, werden wir die Umsatzsteuer-Differenz für 01/1995 einziehen und den richtigen Vorschreibungsbetrag ab 02/1995 laut neuer Vorschreibung zum Einzug bringen.

Mit dem Ersuchen um Ihre Kenntnisnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

HAUSER
IMMOBILIENVERWALTUNG
ILSE UND GÜNTER KLEIBNER
GESELLSCHAFT M. B. H.
DORNBACHER STRASSE 115/7
A-1170 WIEN TEL. 450 26 64/65

Firmenbuch
Nr. 103030 s
Handelsgericht Wien

BANKVERBINDUNG: ERSTE ÖSTERR. SPAR-CASSE, KONTO-NR. 044-19545, 028-30078
FIRMENBUCH NR. HRB 24.124, HANDELSGERICHT WIEN

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Mietverträge Geschäftslokale im EG

Mietvertrag Geschäftslokal Top 6 vom 03.06.1987:

Mietvertrag

Tür Nr. -6-

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

**für Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen
mit angemessenem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG**

Gebührenpflichtig

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 3.6/3.3 87
im Betrage von \$ 563,-, in Worten
entrichtet.

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Wien, am 21. Juni 1987

Zwischen Herrn Johann BREITENEDER
als Hauseigentümer(in)

– in der Folge Vermieter genannt – vertreten durch HAUSER Immobilienverwaltung
u. Käthe u. Günter Kleibner Ges.m.b.H.
1200 Wien, Wallensteinstraße 18

und [Redacted]

derzeit wohnhaft in 1110 Wien, Krausegasse 23/1

– in der Folge Mieter genannt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

~~1. Vermietet wird die Wohnung im Hause~~

Nr., Stiege, Stock, Tür

bestehend aus Zimmer(n)..... Kabinett(en), Abstellraum, Küche-Kochnische, Vorraum, Klosett,
Wasserentnahmestelle

Baderaum- Badenische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung (mit Anschlüssen in

.....) sowie mit Zentralheizung – Etagenheizung –heizung in allen Haupträumen.
Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar

Zustand: Es gilt Kategorie A

Die Nutzfläche beträgt -35.90 m²

~~Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.~~

~~Der Wohnungsmieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubnutzen~~

oder

Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause 1110 Wien, Krausegasse Nr. 23

Stiege -, Stock EG, Tür -6- bestehend aus 1 gassenseitigem Lokal und 1 Nebenraum

Die Nutzfläche beträgt -35.90 m².

Der Mietgegenstand darf nur zum Betrieb eines Schlüsselaufsperrdienstes, Schlosserei verwendet werden.

2. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.

3. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug- mitzubnutzen.

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 1987 und wird auf
unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

a) unter Einhaltung einer ~~einmonatigen~~ – vierteljährigen – ~~halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats – ~~des Kalenders~~
~~des Vierteljahres~~
gerichtlich aufgekündigt werden.

b) ~~zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und terminen~~
~~gerichtlich aufgekündigt werden~~

Mietvertrag II / 1984

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

~~oder~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von das ist abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.~~

~~oder~~

~~Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung zu Zwecken folgender Ausbildung:~~

~~Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.~~

~~a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;~~

~~b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);~~

~~c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits ~~erreicht hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.~~~~

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – ~~vierteljährlich – halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus

a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)

b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das
 S (in Worten: Schilling) beträgt
 und nach Pkt. 3 wertgesichert ist

c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

d) dem Anteil für besondere Aufwendungen

e) der Umsatzsteuer.

2. Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt S **550.-** in Worten: Schilling **fünfhundertfünfzig**
 XXX

Anstelle dieses Hauptmietzins ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S..... in Worten: Schilling
 XXXX XXXXX

zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.

3. Der vereinbarte Hauptmietzins (das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlaubarte Indexzahl **Mai 1987**

Schwankungen bis ausschließlich **zehn** % bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird die gesamte Änderung voll berücksichtigt, sodaß sich die Miete den jeweiligen Indexänderungen ohne Abweichung anpaßt.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 7 oder 8 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit **19,23** %.

5. Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und die eigenen Wasser- und Abwassergebühren neben seinem Betriebskostenanteil an diesen Gebühren zu tragen.

6. Im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand anfallende Gebrauchsabgaben hat der Mieter zu tragen.

~~7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %~~

8. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:

a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit %,

b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:
 Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,
~~Anteil an den Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit %~~

9. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch – Sturmschaden – **in den Betriebskosten anteilig inkludiert** zu.

2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

3. 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.

§ 5

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebene Ausstattungmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
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 nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandsobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
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 durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Vermietung von nicht zum Mietgegenstand gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 6

- Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 7

Sonstige Vereinbarungen:

Dem Mieter wird gestattet das Geschäftslokal top Nr. 6 mit dem Geschäftslokal top Nr. 1 zusammenzulegen. Die im Zusammenhang mit der Zusammenlegung erforderlichen Planänderungen bzw. Einreichung sind vom Mieter selbst vorzunehmen. Die diesbezüglichen Arbeiten sind von hiezu konzessionierten Firmen auszuführen. Alle mit den Arbeiten verbundenen Kosten sind vom Mieter alleine ohne jedweiliger Aufrechnung von Mietzinsforderungen zu tragen. Die Einreichpläne sind der zuständigen Baubehörde anzuzeigen. Gleichzeitig wird dem Mieter gestattet eine Hofüberdachung zu montieren.

§ 8

1. 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.
2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Umsatzsteuer etc. für

das Jahr S 18.753.-- x 3 = S 56.259.-- 1% Gebührensomme = S 563.--
 beträgt.

2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigen gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8-12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anlässlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett-muscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kraft-räder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrachungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperrern.
Balkone und ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßen, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trocken-raumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzu-stellen.
14. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgelt-verordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personen-beförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht be-schädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlos-sen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Gescho-ßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unter-kühlung der Räume eintritt.

Wien, am 3. Juni 1987


 Vermieter



Mieter

Wien, am 17. Juli 87

Mietvertrag Geschäftslokal Top 1:

Mietvertrag

Tür Nr. 1.-.....

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

**für Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen
mit angemessenem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG**

Gebührenpflichtig 1.316,-

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 535/2/185
im Betrage von S 1.316,- In Worten
entrichtet.

Wien, am 24. OKT. 1985

Zwischen Herrn Johann BREITENEDER
als Hauseigentümer(in) HAUSER Immobilienverwaltung
Ilse und Günter KLEIBNER Ges.m.b.H.
- in der Folge Vermieter genannt - vertreten durch 1200 Wien, Wallensteinstraße 18
und [Redacted]
derzeit wohnhaft in [Redacted]
- in der Folge Mieter genannt - wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Vermietet wird die Wohnung im Hause
Nr., Stiege, Stock, Tür

bestehend aus Zimmer(n)..... Kabinett(en), Abstellraum, Küche-Kochnische, Vorräum, Klosett,
Wasserentnahmestelle

Baderaum- Badenische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung (mit Anschlüssen in) sowie mit Zentralheizung - Flagenheizung -heizung in allen Haupträumen. Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar - in Zustand. Es gilt Kategorie

Die Nutzfläche beträgt m²

Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
~~Der Wohnungsmieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubutenzen.~~
oder

Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause 1110 Wien, Krausegasse Nr. 23
Stiege, Stock, Tür 1- bestehend aus gassenseitigem Verkaufslokal, 3 Nebenräume, Wasser-
innen, Gaskonvektor
Die Nutzfläche beträgt 97.50 m².

Der Mietgegenstand darf nur zum Betrieb eines Schlüssel- Aufsperrdienst, Schaustellraum verwendet werden.

2. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.

3. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug- 4 mitzubutenzen.

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 1985 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen vierteljährigen

a) unter Einhaltung einer ~~einmonatigen - vierteljährigen - halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats - ~~des Kalen-~~
~~der vierteljahres~~
gerichtlich aufgekündigt werden.

b) ~~zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und terminen~~
~~gerichtlich aufgekündigt werden.~~

Mietvertrag II / 1984, Druck und Verlag Ernst Schwarz, Sensengasse 4, 1090 Wien, Tel. 42 65 24

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

~~oder~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von das ist bis~~
~~..... abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.~~

~~oder~~

Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung zu Zwecken folgender Ausbildung:

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;
b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);
c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – ~~vierteljährlich~~ – ~~halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus
a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das
S (in Worten: Schilling) beträgt und nach Pkt. 3 wertgesichert ist
c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
e) der Umsatzsteuer.

2. Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt S ..2.400.--..... in Worten: Schilling zweitausendvierhundert

.....
Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S..... in Worten: Schilling

.....
zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.

3. Der vereinbarte Hauptmietzins (das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl..... September 85

Schwankungen bis ausschließlich% bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird die gesamte Änderung voll berücksichtigt, sodaß sich die Miete den jeweiligen Indexänderungen ohne Abweichung anpaßt.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 7 oder 8 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 38,47%.

5. Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und die eigenen Wasser- und Abwassergebühren neben seinem Betriebskostenanteil an diesen Gebühren zu tragen.

6. Im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand anfallende Gebrauchsabgaben hat der Mieter zu tragen.

7. ~~Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit%~~

8. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:
a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit%,
b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:
Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,
~~Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit%~~

9. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch – Sturmschaden zu.

2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

3. 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.

§ 5

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebene Ausstattungmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedingenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
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 nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandsobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
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 durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Vermietung von nicht zum Mietgegenstand gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 6

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 7

Sonstige Vereinbarungen:

Dem Mieter wird gestattet das Geschäftsportal in einem optisch netten Farbton zu streichen. Vor ansetzen des Farbtones ist die Hausverwaltung zu verständigen. Dem Mieter wird auch gestattet eine Lichtreklame über dem Geschäftsportal anzubringen.

§ 8

1. 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.
2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S 43.864.-- x 3 = S 131.592.-- Gebührensomme = S 1.316.-- beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigten gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden, Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8-12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anlässlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kraft- räder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrern. Balkone und ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu heben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Wien, am 1985 10 09

HAUSER
IMMOBILIENVERWALTUNG
ILSE UND GÜNTER KLEINER
GEMEINSCHAFT M. B. H.
WALLENSTEINSTRASSE 18
1200 Wien
Vermieter

Vorschreibung Top 1 und Top 6 vom 01.12.2018:
**Krausegasse 23 Projektentwicklungs
GmbH vertr. d. teamneunzehn.at
Hausverwaltung GmbH**

 Hackhofergasse 1
1190 Wien
Tel: 01/810 22 30
Fax: 01/810 22 30 4

Krausegasse 23 Projektentwicklungs GmbH vertr. d. teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, Hackhofergasse 1, 1190 Wien


 Krausegasse 23/1
1110 Wien

 Belegnummer: VO000072
Belegdatum: 01.12.2018
Ausstellungsdatum: 01.12.2018
Bestandnehmer: 040 / 0001
Währung: EUR

 Leistungszeitraum: 01.12.2018 - 31.12.2018
Objekt: Krausegasse 23
Top: 001
Lfd. Vorschreibung

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
Objekt: 040 - 1110 Wien, Krausegasse 23, Top: 001					
1	Hauptmietzins 12/2018	337,23	20,00 %	67,45	404,68
2	Betriebskosten 12/2018	239,50	20,00 %	47,90	287,40
Zwischensumme:					692,08
Objekt: 040 - 1110 Wien, Krausegasse 23, Top: 006					
3	Hauptmietzins 12/2018	80,60	20,00 %	16,12	96,72
4	Betriebskosten 12/2018	88,19	20,00 %	17,64	105,83
Zwischensumme:					202,55
Gesamtsumme:		745,52		149,10	894,62

zahlbar innerhalb 5 Tag(e) rein netto

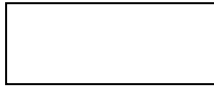
894,62

 Den Betrag von 894,62 EUR überweisen Sie bitte auf unser Bankkonto **AT34 1400 0001 1049 7393** unter Angabe der Zahlungsreferenz **000072200000**.

ZAHLUNGSANWEISUNG AUFTRAGSBESTÄTIGUNG		AT BAWAG PSK BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft		ZAHLUNGSANWEISUNG	
EmpfängerIn Name/Firma Krausegasse 23 Projektentwicklung		EmpfängerIn Name/Firma Krausegasse 23 Projektentwicklungs GmbH vertr. d. teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, H.			
IBAN EmpfängerIn AT34 1400 0001 1049 7393		IBAN EmpfängerIn AT34 1400 0001 1049 7393			
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank		BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank		Kann bei Zahlungen innerhalb EU/EWR entfallen	
EUR Betrag 894,62		EUR Betrag 894,62		Cent 1412	
Zahlungsreferenz		Zahlungsreferenz		Nur zum maschinellen Bedrucken der Zahlungsreferenz	
IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn		IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn		Verwendungszweck wie bei erfolgreicher Zahlungsreferenz durch den EmpfängerIn widersprechend	
Verwendungszweck Bestandnehmer: 040 / 0001 Beleg: VO000072 Datum: 01.12.2018		Bestandnehmer: 040 / 0001, Beleg: VO000072, Datum: 01.12.2018		IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn	
		1110 Wien		0066	
				00000089462 < 32+	
		Unterschrift ZeichnungsberechtigteR		Betrag Betrag	

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vorschreibung Top 6 vom 09.12.2022:

Rechnung Rechnung-Nr.: 00040 0006 001 2023 1 Ihre Kunden-Nr.: 00040 0006 001
 Rechnungsdatum: 09.12.2022
 UID-Nr.: HU26784153
 Gültig ab: **01.01.2023** bis auf weiteres
 Objekt: Krausegasse 23, 1110 Wien
 Objekt-Nr.: 40 Nutzungsart: Geschäftslokal
 Bestandeinheit: BE-Nr. 6 / Top-Nr. 6 / Tür-Nr. 6

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2023 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für:
 Rechnungslegung: HI Krausegasse 23 vertr. d. Teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Hauptmietzins				20,00 % €	88,90
Betriebskosten	Nutzfläche	35,90		20,00 % €	88,18
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	177,08
Umsatzsteuer 20,00 %				€	35,42
Summe				€	212,50

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT34 1400 0001 1049 7393 bei der BAWAG P.S.K. AG, BIC BAWAATWW. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 00040006001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschte Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Mit freundlichen Grüßen
 teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

Mängelmeldung Mieter Top 1 und Top 6 vom 01.05.2020:

[Redacted]

Krausegasse 23 Projektentwicklungs GmbH
p.Adr. teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



Mängelmeldungen

Wien, am 01.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Mieter des Geschäftslokals Top 1 & Top 6 im Haus Krausegasse 23, 1110 Wien, teile ich Ihnen mit, dass wir einige Mängel im Objekt festgestellt haben:

Schachtabdeckungen bei Haustor sowie im Lichthof

Die beiden Schachtabdeckungen sind – inkl. Zarge – stark durchgerostet und sinken bei Belastung deutlich ein. Die Abdeckungen liegen zudem nur lose auf und drohen aus der Zarge zu rutschen. Es ist mit einem Absturz zu rechnen wodurch Gefahr im Verzug herrscht. Ich bitte um unverzüglichen, fachgerechten Austausch beider Schachtabdeckungen.

Putz bröckelt im Gang hinter Eingang bzw. Stiegenhaus

Putz und Anstrich bröckeln deutlich und selbstständig ab und sollten erneuert werden.

Mülltonnen werden nicht entleert

Die Restmüll- und Altpapiertonnen werden bereits seit Monaten von der MA48 nicht mehr entleert. Da weder MA48-Zylinder (882AM) noch Begeh-Card vorhanden sind, hat die MA48 auch keine Möglichkeit diese zu entleeren. Ich bitte daher um Veranlassung der Montage eines MA48-Zylinders (Umbau auf Doppel-PZ-Schloss!) sowie anschließende Meldung an die MA48. Zudem bitte ich für kommenden Mittwoch-Morgen (gegen 06:30 Uhr) die Mülltonnen vor die Tür zu stellen, damit diese entleert werden können. Es befindet sich dort auch eine alte Waschmaschine, die entsorgt gehört.

Ungeziefer/Ratten/Nagetiere im Lichthof

Darauf aufbauend hat sich Ungeziefer, Ratten, etc. im Lichthof versammelt, ich bitte um fachgerechte Reinigung bzw. Bekämpfung. Gibt es einen quartalsweisen Bericht eines Schädlingsbekämpfers? Unter der Telefonnummer der angeschlagenen Reinigungsfirma ist im Übrigen niemand zu erreichen, kommt hier überhaupt noch jemand? Auch das WC am Gang ist stark verunreinigt.

Kontrolle von Dach und Sims

Ich bitte um Kontrolle des Dachs/der Dachziegel sowie des Dachsimmses, da sich Material zu lösen scheint und regelmäßig auf die Straße bröseln.

Seite 1 von 2

Kontrolle der Wasseranschlüsse

Da die anderen Tops in dem Objekt leer zu stehen scheinen, bitte ich um Kontrolle, dass die entsprechenden Wasseranschlüsse dem Gesetz entsprechend geschlossen sind um Wasserschäden/Rohrbrüchen vorzubeugen.

Haustorverriegelung

Ich bitte Sie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das Haustor geschlossen und verriegelt bleibt. Das Haustor steht regelmäßig offen, wodurch jedermann Zutritt hat. Ein Türschließer sowie eine ordentliche Stehflügelverriegelung (Tortreibriegel) scheint angemessen.

Ich bitte um zeitnahe Veranlassung und anschließende Rückmeldung an uns.

Darüber hinaus bitte ich um schriftliche Rückmeldung bzgl. der fehlerhaften Jahresabrechnung 2018 laut unseren Zuschriften vom 26. Juni 2019 sowie 04. September 2019.

Mit freundlichen Grüßen,



Schriftverkehr [] Hausverwaltung vom 07.08.2023:

Abs.: Mautner-Markhof-Gasse 53, 1110 Wien
An die
teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Hackhofergasse 1
1160 Wien

Ihre Zahlungserinnerung, Betriebskostenabrechnung, Anforderung der Unterlagen.

Wien, 07.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir haben betreffend Ihrer Zahlungserinnerung für die Krausegasse 23, Top 6, 1110 Wien, vom 15. Mai 2023 bereits mehrmals telefonisch als auch per E-Mail versucht Kontakt mit Ihnen aufzunehmen bzw. zu urgieren. Leider haben wir bis dato keinerlei Rückmeldung erhalten.

Unseren Mietzahlungen, die mit Vorbehalt erfolgen, liegt die letztgültige laufende Mietvorschreibung vom 01.12.2018 zugrunde. Wir haben bis dato keine neue Vorschreibung erhalten.

Der Vorschreibung mit Ihrer Belegnummer V0000072 entsprechend bezahlen wir für Top 1 692,08 Euro und für Top 2 202,55 Euro, sohin 894,62 Euro gesamt – wie gesagt unter Vorbehalt.

Es besteht somit kein Rückstand und wir widersprechen hiermit Ihrer Zahlungserinnerung.

Ich fordere Sie auf die Summen-/Saldenlisten für die Jahre 2020 bis 2023 zu übermitteln. Wir merken uns hierfür den 07. September 2023 (einlangend) als Frist vor.

Im Zuge dessen widersprechen wir hiermit auch formell Ihrer Betriebskostenabrechnung für Top 1 und 6 vom 01.06.2023, insbesondere in den Punkten

- Müllabfuhr – Da diese mangels Sperrmöglichkeit für die gar nicht erfolgen kann. Ich verweise auf unsere Mängelmeldungen vom 01.05.2020.



- Wasser – Im Haus gibt es, abgesehen von dem Tonstudio im Keller (dieses hat keinen Wasseranschluss), keine Mieter außer uns und wir selbst verbrauchen praktisch kein Wasser. Wir verwenden nicht einmal mehr unsere Toilette, außer bei regelmäßigen Kontrollen. Der Zählerstand steht unverändert bei 1158 m³ wie bei der vorhergehenden Abmessung laut Herrn Bramböck der MA 31. Siehe Foto vom 25.07.2023:



- Hausreinigung – Es erfolgt nachweislich bereits seit Jahren keinerlei Hausreinigung.



- Verwaltungshonorar – Angesichts keinerlei Leistung maßlos übertrieben.

Ich mache hiermit von meinem Recht Gebrauch und fordere Sie auf die den Betriebskostenabrechnungen zugrundeliegenden Unterlagen, insbesondere Abrechnungen sowie Verträge für Versicherung(en) (Polizze), Hausreinigung und Winterdienst, unverzüglich, spätestens jedoch bis 07. September 2023 (einlangend), an uns zu übermitteln.

Bitte beachten Sie auch, dass – mangels Fluchtwegsfunktion – weiterhin keine Fluchtmöglichkeit durch das Haustor besteht. Einen Schlüssel für das Haustor haben wir, ebenso wie für den Keller, nicht. Ich bitte um Zusendung je eines Schlüssels.

Mit freundlichen Grüßen,



6.7. Entscheidung MA 50 - Schli vom 15.06.2023 (auszugsweise)



Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

MAGISTRAT
DER STADT WIEN



MA 50 – Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat I
Muthgasse 62, 1. Stock,
Riegel G, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74488
Fax +43 1 4000 99 74488
ks@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 – Schli-I/2338998-2022
MA 50 – Schli-I/2339000-2022
MA 50 – Schli-I/2339005-2022
1110 Wien, Krausegasse 23

Wien, 15.6.2023

ENTSCHEIDUNG

der Gemeinde gemäß § 39 Mietrechtsgesetz – MRG,
BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung

Haus:	1110 Wien, Krausegasse 23
Erstantragstellerin:	
Zweit Antragsteller:	
Beide vertreten durch:	
Drittantragsteller:	
Erstantragsgegnerin:	Realto Immobilien GmbH 1010 Wien, Akademiestraße 2/10
Zweittragsgegnerin:	immo LE GmbH 3430 Tulln an der Donau, Neidhardtgasse 6
<u>Gegenstand des Verfahrens:</u>	§§ 21 bis 24 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 Z 12 MRG – Betriebskosten, Aufwendungen für die Hausbetreuung

Verkehrsverbindung: Linien U4, S45, Station Heiligenstadt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

SPRUCH

I

Gemäß §§ 21 bis 24 MRG wird festgestellt, dass die nachfolgenden Positionen in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr **2019** im folgenden Ausmaß unzulässig verrechnet wurden:

- 1.947,56 Euro für Wasser um 1.947,56 Euro
- 445,32 Euro für Müllabfuhr um 445,32 Euro
- 4.018,24 Euro für Hausreinigung um 4.018,24 Euro

II

Gemäß §§ 21 bis 24 MRG wird festgestellt, dass die nachfolgenden Positionen in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr **2020** im folgenden Ausmaß unzulässig verrechnet wurden:

- 960,00 Euro für Wasser um 960,00 Euro
- 445,32 Euro für Müllabfuhr um 445,32 Euro
- 3.264,80 Euro für Hausreinigung um 3.264,80 Euro

III

Gemäß §§ 21 bis 24 MRG wird festgestellt, dass die nachfolgenden Positionen in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr **2021** im folgenden Ausmaß unzulässig verrechnet wurden:

- 1.418,62 Euro für Wasser um 1.418,62 Euro
- 445,32 Euro für Müllabfuhr um 445,32 Euro
- 3.641,76 Euro für Hausreinigung um 3.641,76 Euro

BEGRÜNDUNG

Mit Antrag vom 01.12.2022, eingelangt am 01.12.2022, bestritten die Erstantragstellerin und der Zweit Antragsteller die Verrechnung der im Spruch angeführten Positionen in den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2019, 2020 und 2021 des Hauses 1110 Wien, Krausegasse 23.

Hinsichtlich der Position **Wasser** wurde vorgebracht, dass die hierfür in Rechnung gestellten Kosten überhöht erscheinen würden, weshalb eine Bestreitung der Höhe erfolge. Als Begründung dafür wurde angeführt, dass im verfahrensgegenständlichen Haus nur die von Antragstellerin und Antragsteller angemieteten Objekte, sowie ein Tonstudio im Keller, dessen Mieter fast kein Wasser verbrauche, vermietet seien.

Hinsichtlich der Position **Müllabfuhr** wurde vorgebracht, dass die Mülltonnen der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft seit Jahren nicht mehr entleert werden würden, da der Müllabfuhr der Zutritt zum Haus und damit auch die Entleerung der Tonnen durch ein Haustorschloss verunmöglich werde. Die Position werde daher der Höhe und dem Grunde nach bestritten.

Hinsichtlich der Position **Hausreinigung** wurde vorgebracht, dass auch Reinigungskräfte seit Jahren keinen Zutritt zum Haus mehr hätten. Daher werde auch diese Position der Höhe und dem Grunde nach bestritten.

Zur mündlichen Verhandlung am 27.02.2023 erschien [REDACTED] und schloss sich dem verfahrenseinleitenden Antrag an. Als Nachweis seiner Aktivlegitimation legte er eine auf ihn lautende Benützungsvereinbarung vom 02.04.1993 über ein Kellermagazin im verfahrensgegenständlichen Haus, sowie ein Schreiben der Hauser Immobilienverwaltung I.u.G. Kleibner Ges.m.b.H. (damalige Hausverwaltung) vom 03.02.1994 vor.

Mit Schreiben vom 03.05.2023 wurde [REDACTED] vom zuständigen Referenten der Schlichtungsstelle zur Antragszurückziehung aufgefordert. Begründet wurde dies damit, dass das von Herrn [REDACTED] angemietete Kellermagazin laut Benützungsvereinbarung vom 03.02.1994, lediglich als Hobbyraum genutzt werden dürfe. Somit liege weder Wohnungs- noch Geschäftsraummiete vor, daher sei das Mietrechtsgesetz auf sein Mietverhältnis nicht anwendbar.

Mit Schreiben vom 10.05.2023 hielt [REDACTED] seinen Antragsanschluss aufrecht. Dies begründete er damit, dass die Benützungsvereinbarung bereits 1994 dahingehend ausgeweitet worden sei, dass ihm auch eine Nutzung des Raumes für Musikproben erlaubt worden sei. 2008 hab er dann begonnen den Musikraum als Proberaum kommerziell zu nutzen und mit Zustimmung des Vermieters einen eigenen Stromanschluss legen lassen. Die kommerzielle Nutzung sei mit jährlicher Steuererklärung und Steuernummer nachweisbar. Er nutze den Musik-/Proberaum daher als Geschäftsräumlichkeit.

Die Antragsgegnerinnen gaben zu alledem weder eine schriftliche Stellungnahme ab, noch erschienen sie zur Verhandlung am 27.02.2023. Insbesondere blieb auch die Aktivlegitimation des Drittantragstellers unbestritten.

Beweis wurde erhoben durch:

- Vorbringen der Antragstellerseite
- Mietvertrag vom 10.09.1985
- Mietvertrag vom 17.07.1987
- Benützungsvereinbarung vom 02.04.1993
- Schreiben der I.u.G. Kleibner Ges.m.b.H. vom 03.02.1994
- Grundbuchauszug vom 25.11.2022
- Firmenbuchauszug vom 21.12.2022
- Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 27.02.2023
- Betriebskostenabrechnung 2019 vom 05.06.2020
- Betriebskostenabrechnung 2020 vom 31.03.2021
- Betriebskostenabrechnung 2021 vom 09.06.2022

Demnach steht folgender Sachverhalt fest:

Die Erstantragstellerin ist Hauptmieterin der Wohnung Top Nr. 1 des Hauses 1110 Wien, Krausegasse 23. Der Zweitantragsteller ist Hauptmieter der Wohnung Top Nr. 6 des verfahrensgegenständlichen Hauses. Der Drittantragsteller ist Hauptmieter eines Kellermagazins im verfahrensgegenständlichen Haus. Dieses Kellermagazin wird mit Zustimmung des Vermieters seit 2008 als Musik-/Proberaum kommerziell genutzt.

Bis 02.07.2021 war die Erstantragsgegnerin Alleineigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, seit diesem Tag ist die Zweitantragsgegnerin die Alleineigentümerin.

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 wurden u.a. folgende Positionen verrechnet:

- 1.947,56 Euro für Wasser
- 445,32 Euro für Müllabfuhr
- 4.018,24 Euro für Hausreinigung

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 wurden u.a. folgende Positionen verrechnet:

- 960,00 Euro für Wasser
- 445,32 Euro für Müllabfuhr
- 3.264,80 Euro für Hausreinigung

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 wurden u.a. folgende Positionen verrechnet:

- 1.418,62 Euro für Wasser
- 445,32 Euro für Müllabfuhr
- 3.641,76 Euro für Hausreinigung

Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Antragstellervorbringen und den vorgelegten Unterlagen.

Den Antragsgegnerinnen wurden sowohl der verfahrenseinleitende Antrag, die Ladung zur mündlichen Verhandlung als auch die Verhandlungsniederschrift ordnungsgemäß zugestellt. Dennoch beteiligten sich beide nicht am Verfahren, insbesondere wurden keinerlei Rechnungen zu den bestrittenen Positionen vorgelegt und auch Aktiv- und Passivlegitimation blieben unbestritten.

Rechtlich folgt daraus:

§ 21 Abs. 1 MRG:

Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

1. *die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;*
- 1a. *die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;*
2. *die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;*
3. *die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;*
4. *die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung (§ 7) ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;*
5. *die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;*

§ 24 Abs. 2 MRG:

Zu den besonderen Aufwendungen im Sinn des Abs. 1 zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen.

Trotz Aufforderung wurden von der Antragsgegnerseite keinerlei Belege für die bestrittenen Betriebskostenpositionen vorgelegt. Diesbezüglich ist auf die Mitwirkungspflicht im verwaltungsbehördlichen Ermittlungsverfahren hinzuweisen:

Danach besteht auch in dem vom - allerdings eingeschränkten - Untersuchungsgrundsatz beherrschten Verfahren nach § 37 MRG, in welchem an die Stelle der formalen Beweispflicht der Parteien die Pflicht der Behörde zur Beweiserhebung tritt, die Obliegenheit der Parteien, der Behörde formlos den Sachverhalt und Möglichkeiten des Nachweises hiefür aufzuzeigen.

Die Untersuchungspflicht der Behörde reicht soweit, wie die Parteien den Sachverhalt genügend konkretisiert darlegen. Die dem Untersuchungsgrundsatz innewohnende behördliche Erhebungspflicht wird durch die Mitwirkungspflicht der Parteien, also deren Obliegenheit zur Aufklärung des Sachverhaltes entsprechend beizutragen, beschränkt. Darüber hinaus ist auf die materielle Beweislast zu verweisen, wonach die mangelnde Beweisbarkeit nach Ausschöpfung aller realen Möglichkeiten zu Lasten jener Partei geht, die Rechte aus diesen Tatsachen ableitet (MietSlg 46.461).

Mangels Vorlage von Belegen durch die Antragsgegnerinnen, konnte nicht festgestellt werden, in welcher Höhe tatsächliche Kosten angefallen sind und wofür diese aufgewendet wurden. Die bestrittenen Positionen mussten daher als Gesamtüberschreitung festgestellt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Aktivlegitimation des Drittantragstellers:

Ob ein Bestandsobjekt als Geschäftsräumlichkeit iSd MRG zu beurteilen ist, richtet sich nach der Parteienabsicht bei Vertragsabschluss oder einem später einvernehmlich festgelegten Vertragszweck (OGH 7 Ob 342/97p mwN). In der Benützungsvereinbarung vom 02.04.1993 wurde lediglich eine Nutzung des Kellermagazins als Hobbyraum vereinbart. Das unbestritten gebliebenen Vorbringen des Drittantragstellers vom 10.05.2023 war jedoch so zu deuten, dass im Jahr 2008 der Vertragszweck einvernehmlich dahingehend abgeändert wurde, dass eine kommerzielle Nutzung des Mietobjekts gestattet wurde.

Eine Rückzahlungsverpflichtung gemäß § 37 Abs. 4 MRG in einem Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 Z 8 MRG kann im außerstreitigen Verfahren nur erfolgen, wenn die Frage der tatsächlichen Bezahlung der Vorschreibung mit den Parteien erörtert wurde und der Rückforderungsanspruch ohne weiteres Verfahren feststeht. Da im Verfahren keine Außerstreitstellung erfolgte, war der Ausspruch einer Rückzahlungsverpflichtung gemäß § 37 Abs. 4 MRG nicht möglich und muss im streitigen Verfahren geltend gemacht werden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich nicht mit ihr zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von vier Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragstellung beim **Bezirksgericht** Innere Stadt Wien, A-1030 Wien, Marxergasse 1a dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 MRG). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

6.8. Stellungnahme Abbruch (auszugsweise)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO STRAFELLA
Mittersteig 13
1040 Wien
per E-Mail

Niederhofstraße 21-23
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 88916
Fax +43 1 4000 99 88910
post@ma19.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.gv.at

MA 19 88630-2025-2

Wien, 30.01.2025

Adresse: 1110 Wien, Krausegasse 23
Betreff: Anfrage gemäß § 62a Abs. 5a BO
Beilagen:
Nachrichtlich: MA 37 GG-Ost Arbeitsvorrat
MA 21 A
MA 25

Vorher zur Einsicht:
Frau Mag.^a
Ulli Sima
amtsf. Stadträtin für
Innovation, Stadtplanung
und Mobilität
(elektronisch gefertigt)

1. KURZINFORMATION

Zum vorliegenden Abbruchansuchen wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien folgende negative Stellungnahme abgegeben:

Die Bilder wurden den Texten zum besseren Verständnis direkt beigelegt.

Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Gegenständliche Straßenseite

Die gegenständliche Straßenseite wurde zwar teilweise neu bebaut, zeigt jedoch ebenfalls interessante Strukturen.

Nummer 90-92



Nummer 82



Nummer 62 --gegenständliches Haus



Verkehrsverbinding: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Nummer 40-50: Gelände der ehemaligen Simmeringer Brauerei, 1930 stillgelegt:
 Nummer 50: Rosenhof, um 1650 für Siegfried Christoph Graf Breuner erbaut.
 Nummer 40: Thurnhof, bereits 1405 erwähnt.



Zum gegenständlichen Objekt

Das gegenständliche einstöckige Eckhaus wurde 1886 für Johann Nagl errichtet. Der Maßstab, die Risalite, die Kastenfenster und die Attika an der Gebäudeecke zeigen das Baualter des Hauses. Das gegenständliche Haus Krausegasse 23/Mautner-Markhof-Gasse 62 dokumentiert trotz Vereinfachungen den ehemaligen Ortskern Alt-Simmerings. Es ist als wichtiges Brückenbauwerk im Ensemble zwischen der historischen Brauerei und den ruralen Bauten im Süden bzw. als Pendant zum dekorierten Haus gegenüber essentiell, um Alt-Simmering nicht aus dem Wiener Stadtbild verschwinden zu lassen.



Vorbildzeichnung: Dr. Georg Straßella
 Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
 U4 und Schnellbahn - Station Meidling

3. INFORMATION

Seitens der MA 19 kann im Sinne des § 62a Abs. 5a BO KEINE BESTÄTIGUNG ausgestellt werden, da an der Erhaltung des oben beschriebenen Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer (jede Miteigentümer*in) gemäß §129 Abs.2 der Bauordnung für Wien dafür zu sorgen hat, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Amtssachverständige*:

Dipl.-Ing. Martin Steiner
+43 1 4000 88978

Zur Information:

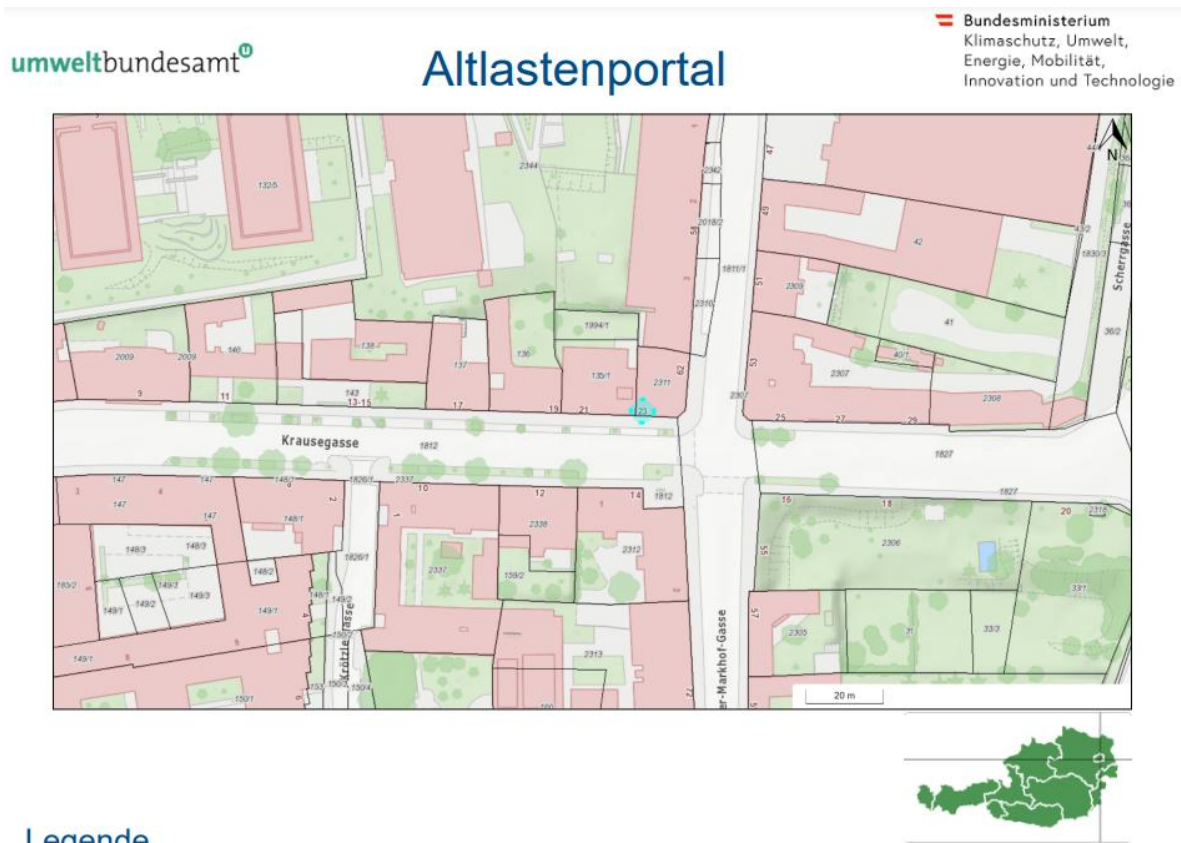
Dipl.-Ing. Irene Lundström, MSc



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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

6.9. Altlasten



Legende

Flächen

Flächentyp

- | | | |
|--|---|---|
| Altlast | Altablagerung | Altstandort |
|--|---|---|

Status

- | | | |
|--|---|---|
| erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet | beurteilt "keine Altlast" | Altlast vorgeschlagen |
| Altlast | dekontaminiert | gesichert |
| Beobachtung abgeschlossen | | |

Verwaltungslayer

- | | |
|-------------|---|
| Grundstücke | Administrative Grenzen |
|-------------|---|

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Wien, Krausegasse 23 (Adresse)"