

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 013a/2024

15.09.2024

**50 E 4/24a
BG Innere Stadt Wien**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**79/1360 Anteile an EZ 2190 Grundbuch 01008 Margarethen
verbunden mit WE an Club 4 (B-LNr. 10)
1050 Wien, Rainergasse 34**



Betreibende Partei: **WOHNUNGSEIGENTÜMERGEM. Rainergasse 34, 1050 Wien**

vertreten durch: **Dr. Erich EHN, Rechtsanwalt**
Seilerstätte 28, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: **R 34 IMMOBILIENBESITZ GmbH**
Goldschlagstraße 126/21, 1150 Wien

wegen: **EUR 23.987,82 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)**

Auftragsgegenstand: **79/1360 Anteile an EZ 2190 Grundbuch 01008 Margarethen**
verbunden mit WE an Club 4 (B-LNr. 10)
1050 Wien, Rainergasse 34

Auftrag: **Schätzung des Verkehrswertes**

Auftragsgrundlage: **Beschluss des BG Innere Stadt Wien vom 12.03.2024, ON 6**

Stichtag: **10.04.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 13.03.2024
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7602 vom 23.01.2006
4. Befundaufnahme vom 10.04.2024
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Lärminformation
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebung von Vergleichspreisen
10. Wohnungseigentumsstatut vom 20.11.2008
11. Informationen der betreibenden Partei vom 10. und 11.04. sowie vom 21.05.2024
12. Fotos
13. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich²
14. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - BEFUND

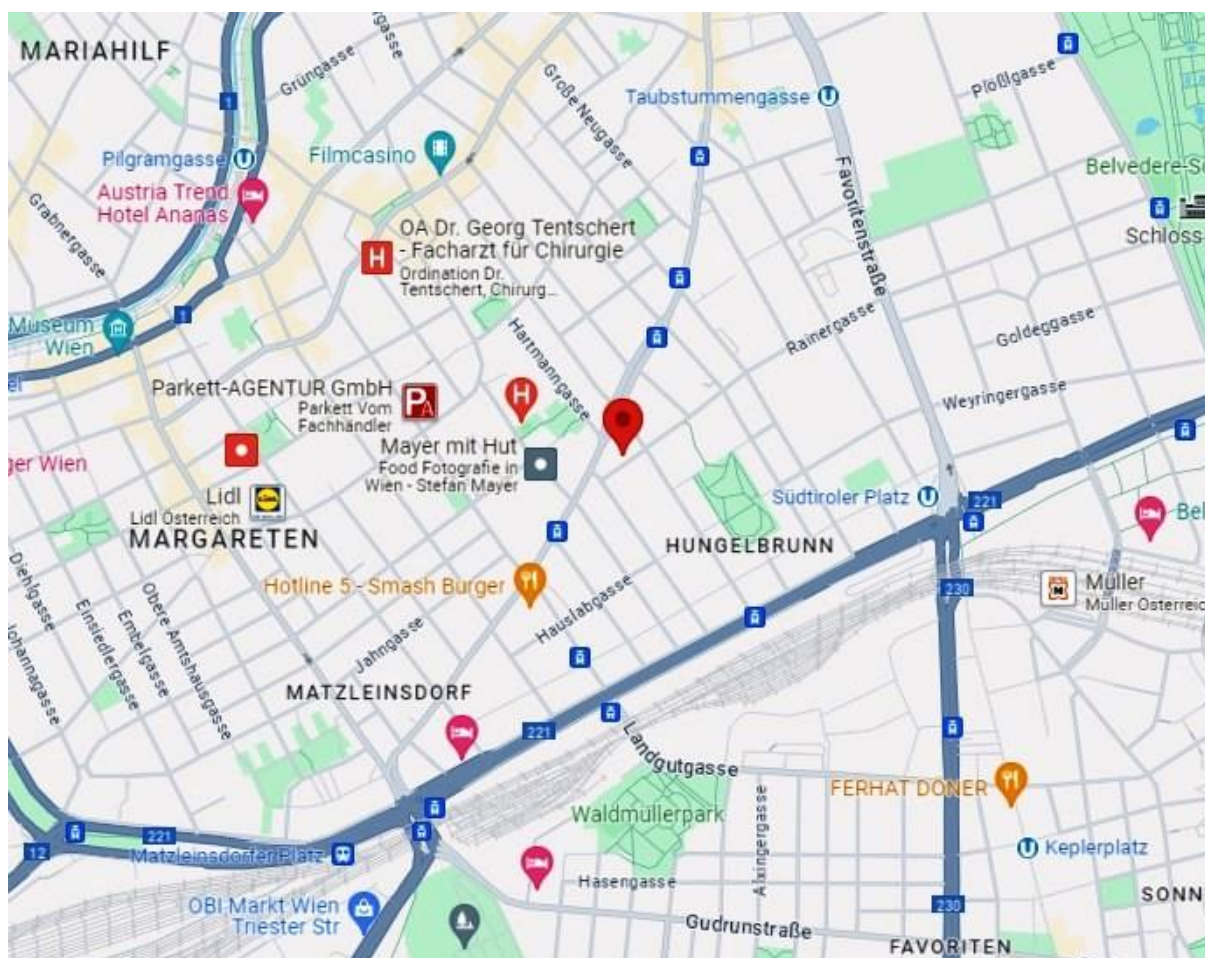
1. Befundaufnahme vom 10.04.2024

Bei der Befundaufnahme vom 10.04.2024 waren Nikolaus Ehn für den Betreibendenvertreter sowie die beiden Geschäftsführer der verpflichteten Partei, Gerald Markel und Ing. Georg Urban anwesend.

Der Club sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Lage

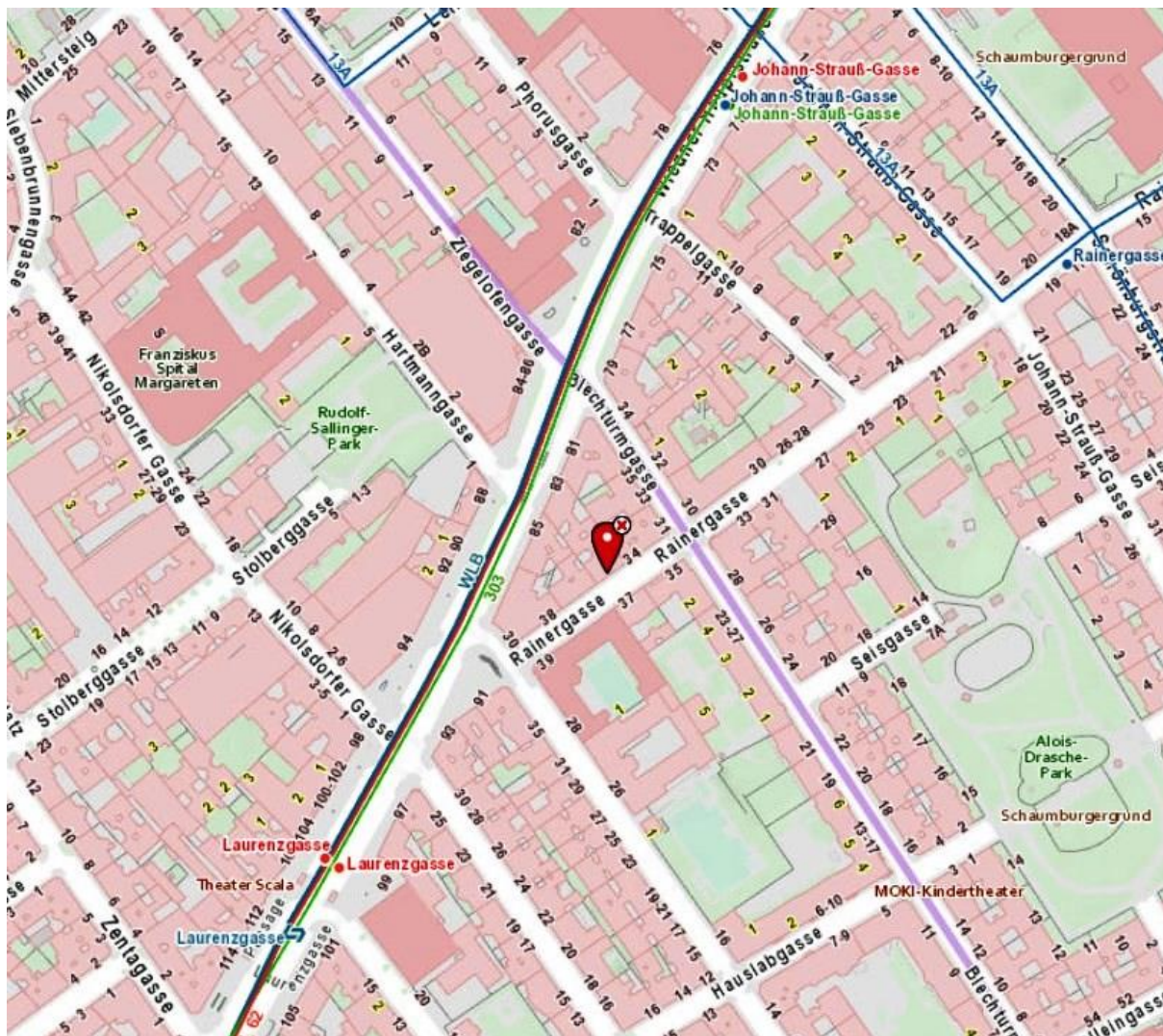
Die Liegenschaft EZ 2190 Grundbuch 01008 Margarethen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1515/6 mit der Liegenschaftsadresse Rainergasse 34 ist eine zwischen Blechturmstraße und Kriehubergasse gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 423 m².



3. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinie 13A sowie nach den Umbauarbeiten in der Wiedner Hauptstraße ab Ende 2024 Straßenbahnlinien 1, 62 und Lokalbahn Wien-Baden) gut erreichbar.

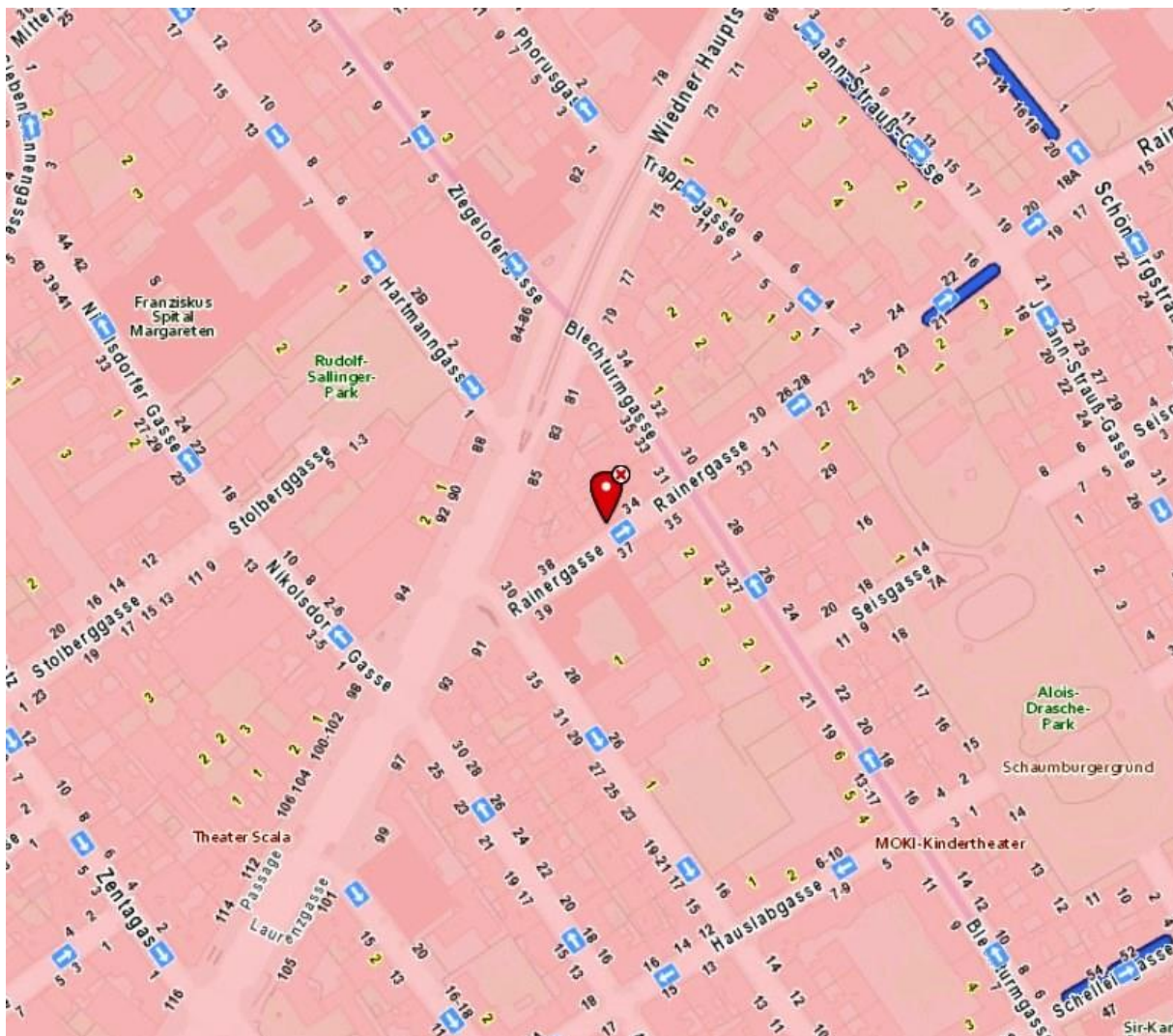


Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW grundsätzlich gut erreichbar.

Aufgrund der Umbauarbeiten in der Wiedner Hauptstraße ist die Erreichbarkeit allerdings voraussichtlich bis Ende 2024 eingeschränkt.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse beengt.

Anrainerparkplätze sind im Planausschnitt dunkelblau gekennzeichnet.

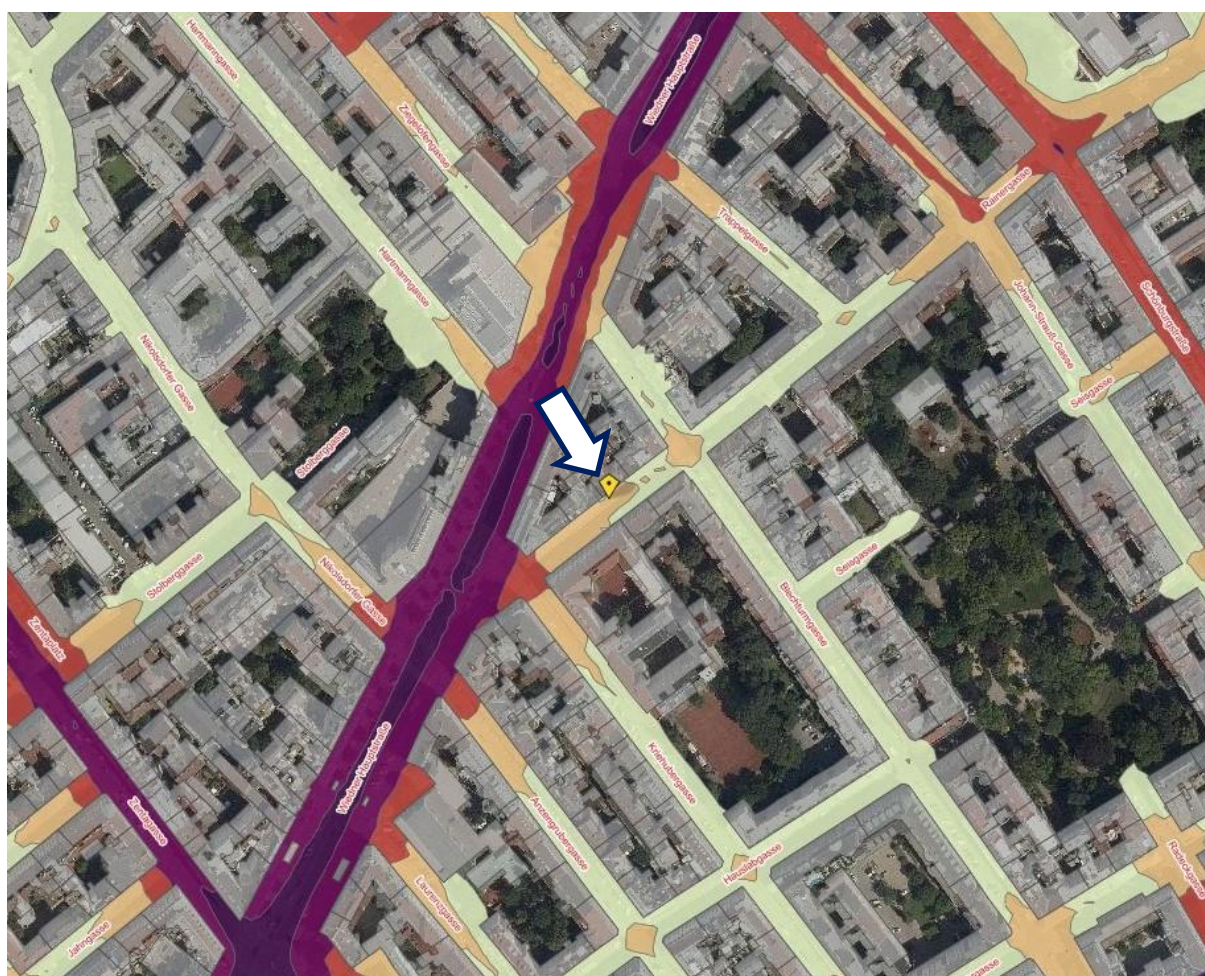
Es gibt in der näheren Umgebung keine öffentliche Parkgarage, auch auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Parkmöglichkeit.

4. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Rainergasse wird als Einbahn Richtung Favoritenstraße geführt und ist durchschnittlich stark befahren.

Die Lärmbelastung ist nicht unerheblich, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel um bis zu 5 Dezibel.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

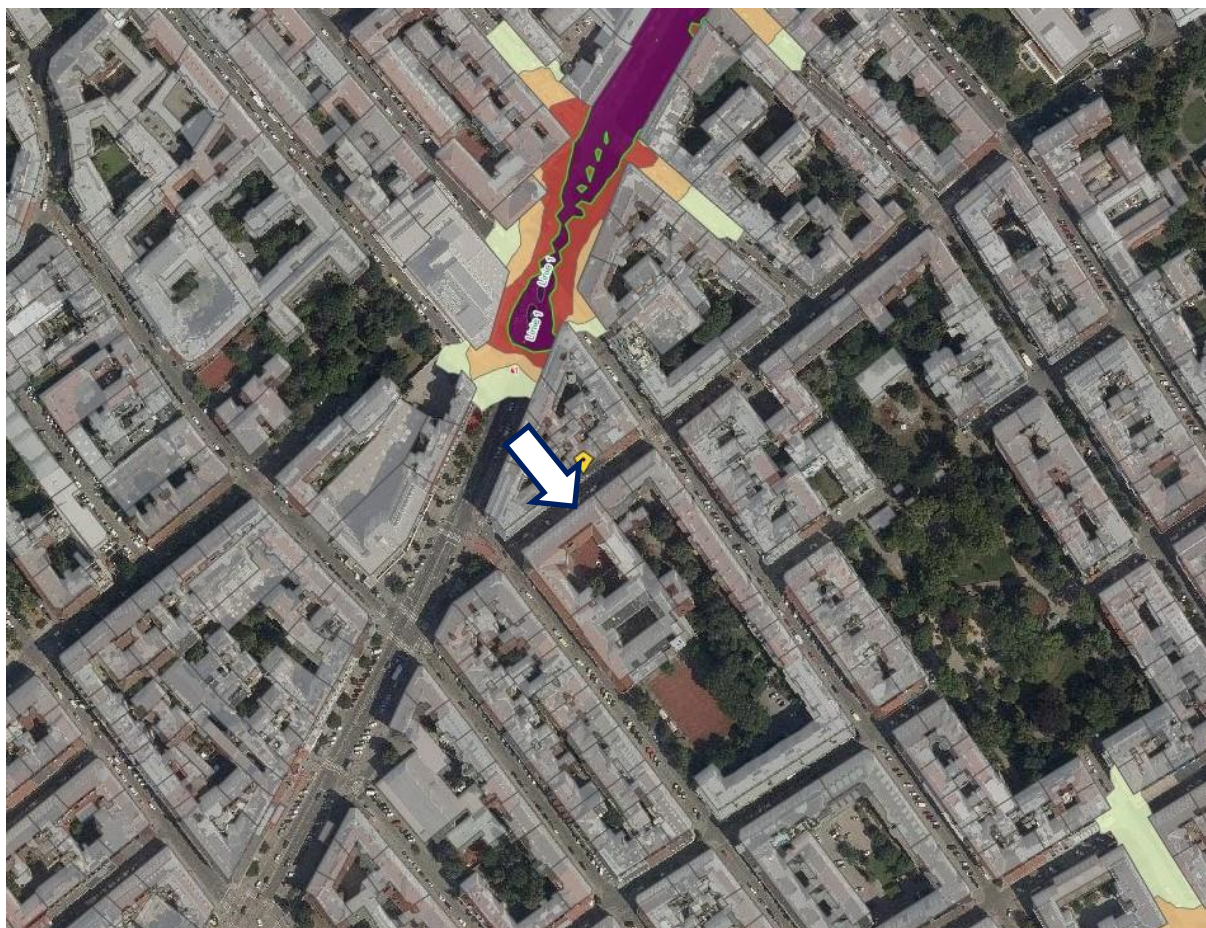
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

In der Wiedner Hauptstraße verkehren die Straßenbahn-Linien 1 und 62 sowie die Lokalbahn Wien-Baden.

Die Lärmentwicklung erreicht die gegenständliche Liegenschaft nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

Quelle: www.laerminfo.at

5. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet.

Im straßenseitigen Bereich gilt Bauklasse IV geschlossen mit einer Trakttiefe von 12 m.

Im rückwärtigen Bereich gilt Bauklasse I geschlossen mit der Zusatzwidmung Geschäftsviertel und einer Höhenbeschränkung auf 4,5 m. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bauungsbestimmungen sind auf den mit BB2 bezeichneten Flächen die zur Errichtung gelangenden Dächer entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

6. Kontaminierung

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

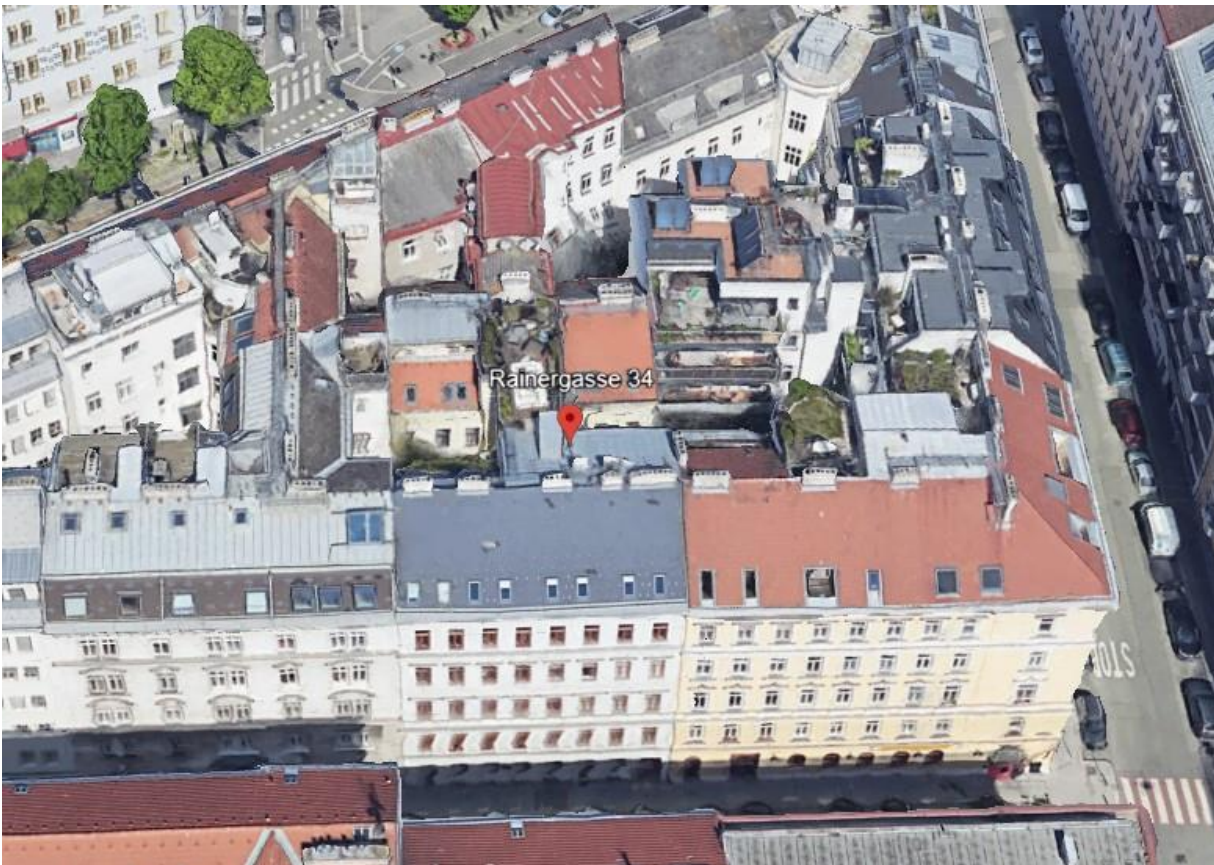
Ergebnis

Information: Das Grundstück 1515/6 in Margarethen (1008) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen rechteckigen Grundriss und steigt Richtung Süden an.



Quelle: <https://earth.google.com/>

8. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom und Gas

9. Beschreibung des Hauses

a) Errichtung und Bewilligungen

In den Jahren 1899/1900 wurde auf der Liegenschaft ein Miethaus der Gründerzeit als Doppeltrakter mit Verbindungstrakt errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 15.09.1899 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 04.04.1900.

In den 1950er Jahren wurde das kriegsbeschädigte Haus wieder instandgesetzt. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 20.09.1952 erteilt, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

In den Jahren 2001 bis 2011 wurden Änderungen der Raumeinteilung in allen Geschossen vorgenommen, das Dachgeschoss ausgebaut sowie ein Lift eingebaut.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 26.03.2001 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die Fertigstellungsanzeige am 05.07.2011.

b) Allgemeines

Das Haus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen sowie einem zum Teil ausgebauten Dachgeschoss und verfügt über Gegensprechanlage und Lift.

Für das Jahr 2024 wurde keine Vorausschau erstellt.

Eine Rücklage ist aufgrund offener Forderungen gegen die verpflichtete Partei nicht vorhanden.

Das Haus befindet sich in gutem Gesamtzustand.

10. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 13.06.2019 ist das Haus in die Energieeffizienzklasse D (HWB 104,79 kWh/m²a) eingestuft.

11. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 14.03.2024 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft gemäß Bescheid vom 01.01.2024 EUR 98.200,00.

12. Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft

Im Jahr 2009 wurde an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

13. Beschreibung des Club 4

a) Umbaumaßnahmen

Im Zuge der Umbauarbeiten in den Jahren 2001 bis 2011 wurden im Kellergeschoss Raumeinteilungen und Widmungen geändert und so das gegenständliche WE-Objekt geschaffen.

b) Allgemeines

Das Objekt befindet sich im Kellergeschoss und ist über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar.

Es besteht aus Garderobe, Clubraum, Abstellraum sowie Sanitärbereich, der sich aus Vorraum, WC, Pissoir und Küche zusammensetzt.

Das Objekt verfügt über jeweils ein Heizpaneel im Eingangsbereich sowie im Vorraum zu den WC-Anlagen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer.

Die Elektrik ist augenscheinlich in Ordnung, ob diese den geltenden ÖVE-Vorschriften entspricht, kann nicht beurteilt werden.

Im gesamten Objekt gibt es aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an den Verfließungen, Schimmelspuren sind im Sanitärbereich sowie im Nebenraum erkennbar. Die Rundbogentüre zum Nebenraum ist rostig.

Das Objekt befindet sich in mäßigem Gesamtzustand.

c) Beschreibung der einzelnen Räume

Garderobe:

Bodenbelag Fliesen, Wände Nut-Federverschalung, darüber gemalt, Ziegelgewölbedecke, Sicherungskasten, Sprechstelle der Gegensprechanlage, Heizpaneel

Clubraum:

Bodenbelag Fliesen, Wände Nut-Federverschalung, darüber gemalt, Ziegelgewölbedecke, sechs Kellerfenster, elektrische Be- und Entlüftung

Abstellraum:

Bodenbelag Fliesen, Wände getüncht, Ziegelgewölbedecke

Vorraum zu den Sanitäranlagen:

Bodenbelag Fliesen, Wände getüncht, Ziegelgewölbedecke, Fliesenschild, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, ein Kellerfenster, elektrische Entlüftung, Heizpaneel

WC:

Boden und Wände verflies, Ziegelgewölbedecke, keramische WC-Schale, Niederspüler, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie und Kaltwasseranschluss

Pissoir:

Boden und Wände verflies, Ziegeldecke, Urinal

Küche:

Bodenbelag Fliesen, Wände getüncht, Durchlauferhitzer, Abwasch mit Zweihebelmischbatterie, Ziegelgewölbedecke

d) Nutzfläche

Laut Nutzwertgutachten vom 17.11.2008 hat das Objekt eine Nutzfläche von 98,24 m².

e) Rechtsverhältnisse

Trotz mehrfacher Aufforderung und der Verhängung von Ordnungsstrafen war die verpflichtete Partei bislang nicht bereit, sachdienliche Auskünfte über das Bestandverhältnis zu geben.

Auch die Mieterin erteilte trotz schriftlichen Ersuchens bislang keinerlei Auskünfte.

Die Hausverwaltung Dr. Erich Ehn, die das Objekt für die verpflichtete Partei bis zum Jahr 2016 verwaltet hat, hat mir über Ersuchen Zinslisten für Jänner, Juni und Dezember 2015 sowie für Jänner, März, Juni und Dezember 2016 übermittelt.

Aus diesen Zinslisten geht hervor, dass für das Objekt unverändert ein Nettohauptmietzins in der Höhe von EUR 90,37 vorgeschrieben wurde.

Nach Auskunft der damaligen Hausverwaltung besteht keine Wertsicherungsvereinbarung.

Die verpflichtete Partei teilte dem Gericht lediglich mit Schreiben vom 07.08.2024 mit, dass die aktuelle Miete EUR 301,16 beträgt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um jenen Bruttobetrag handelt, der bereits ab April 2016 vorgeschrieben wurde.

Eine ordnungsgemäße Rechnung, die den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer enthält, wurde trotz mehrfacher Urgezen nicht vorgelegt.

Es ist daher nicht möglich, den aktuellen Nettohauptmietzins festzustellen.

Fest steht lediglich, dass das Objekt auf unbestimmte Zeit an einen Verein vermietet wurde, ein schriftlicher Mietvertrag liegt offenbar nicht vor.

Der Mietzins von Jänner 2015 bis März 2016 setzte sich zusammen wie folgt:

Hauptmietzins	EUR	90,37
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>152,76</u>
Netto	EUR	243,13
USt	<u>EUR</u>	<u>48,62</u>
Gesamt	EUR	291,75

Der Mietzins von April bis Dezember 2016 setzte sich zusammen wie folgt:

Hauptmietzins	EUR	90,37
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>160,60</u>
Netto	EUR	250,97
USt	<u>EUR</u>	<u>50,19</u>
Gesamt	EUR	301,16

f) Monatliche Kosten

Die Vorschreibung ab Mai 2024 setzt sich zusammen wie folgt:

Betriebskosten-Akonto WE	EUR	185,49
Lift Akonto WE	EUR	3,32
Instandhaltung	<u>EUR</u>	<u>49,12</u>
Netto	EUR	237,93
USt	<u>EUR</u>	<u>37,76</u>
Gesamt	EUR	275,69

14. Lasten

Zu A2-LNr. 1 a ist die Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat ersichtlich gemacht.

Zu A2-LNr. 2 a ist der Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 gemäß Punkt 1. und 2. des Sachbeschlusses vom 19.05.2023 ersichtlich gemacht. Der Sachbeschluss ist dem Gutachten auszugsweise in der Anlage angeschlossen.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

15. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der MA 6 vom 18.03.2024 haftet an Kommunalsteuer für 2018 bis 2022 ein Betrag von insgesamt EUR 7.169,68 unberichtigt aus.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht oder nur befristet vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

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

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

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

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner, LBG, Anm 3 zu § 7*).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) **Marktanpassung**

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. **Wahl des Bewertungsverfahrens**

Üblicherweise werden unbefristet vermietete WE-Objekte nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Das Ertragswertverfahren führt in vorliegendem Fall allerdings aufgrund des geringen Ertrages zu keinem marktkonformen Ergebnis.

Im Weg der Marktanpassung hat daher eine Korrektur dieses Wertes zu erfolgen, weil auf dem Markt Interessenten vorhanden sind, die derartige Objekte in spekulativer Absicht zu einem höheren Preis erwerben, wobei die Möglichkeit des späteren Abverkaufs nach Freiwerden eine große Rolle spielt.

Allerdings hat sich das Spekulationsrisiko in den letzten zwei Jahren wesentlich erhöht, so ist der 3 Monats Euribor von -1,76 % im Juli 2022 auf 3,468 % im September 2024 angestiegen. Der EZB-Leitzins betrug im Juli 2022 noch 0,5 % und wurde nach einer geringfügigen Zinssenkung von der Europäischen Zentralbank auch noch im Juli 2024 unverändert bei 3,75 % belassen und erst im September 2024 auf 3,5 % gesenkt.

Aufgrund dieser Entwicklung sowie der restriktiven Kreditvergabe hat sich das Spekulationsrisiko erheblich erhöht.

4. Methodik

Methodisch erfolgt diese Marktanpassung durch Kombination des Ertragswert- und des Vergleichswertverfahrens.

Dabei wird mit einem Freiwerden der Objekte nach 20 Jahren kalkuliert.

Daher wird zunächst der bis dahin erzielbare Ertrag kapitalisiert (Ertragsanteil).

Weiters wird der danach erzielbare Kaufpreis ermittelt, wobei ausgehend von einem jetzt erzielbaren Kaufpreis nach Abzug der angenommenen Sanierungskosten eine Abzinsung entsprechend dem kalkulierten Verkaufszeitpunkt erfolgt (Spekulationsanteil).

Aufgrund des hohen Risikos wird nicht derselbe Zinssatz wie bei der Kapitalisierung herangezogen, sondern ein wesentlich höherer „Spekulationszinssatz“, der mit einem Risikoaufschlag auf den Kapitalisierungszinssatz von 3 Prozentpunkten berechnet wird.

Die beiden Teilwerte werden anschließend addiert und ergeben so den Verkehrswert.

5. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

6. Ermittlung des Ertragswertanteils

a) Allgemeines

Der Ertragswertermittlung wird ein monatlicher Nettohauptmietzins von EUR 90,37 zugrunde gelegt, weiters wird angenommen, dass die monatlichen Bewirtschaftungskosten zusätzlich vorgeschrieben werden können.

Zur Ermittlung des Reinertrages sind zunächst vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten sowie das Mietausfallwagnis abzuziehen.

Der Reinertrag wird kapitalisiert; das Ergebnis stellt den Ertragswertanteil dar.

b) Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten sind der Vorschreibung ab Mai 2024 entnommen und betragen jährlich netto EUR 589,44.

c) Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Dieses wird für Geschäftsflächen mit 5 % angenommen.

d) Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gesamtzustandes des Hauses wird die Restnutzungsdauer mit 60 Jahren angenommen.

e) Wahl des Zinssatzes

Käufer, die einzelne vermietete Objekte im Wohnungseigentum erwerben, erwarten grundsätzlich einen höheren Ertrag als bei einer Liegenschaft im schlichten (Mit-)eigentum.

Während im schlichten Eigentum eine größere Risikostreuung stattfindet, besteht bei Einzelobjekten ein hohes Solitärrisiko.

All diese Umstände sind durch einen höheren Kapitalisierungszinssatz zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen, der Kapitalmarktverhältnisse, der Lage und Qualität des Objektes halte ich einen Zinssatz von 6,0 % für angemessen.

f) Kapitalisierungsfaktor

Ausgehend von einem Ertragszeitraum von 20 Jahren und einem Zinssatz von 6,0 % errechnet sich ein Kapitalisierungsfaktor von 11,4699.

g) Berechnungen

Rohertag monatlich	EUR	<u>90,37</u>
Rohertag jährlich	EUR	1.084,44
Mietausfall 5 %	- EUR	54,22
Instandhaltung	- EUR	<u>589,44</u>
Reinertrag jährlich	EUR	440,78
Kapitalisierter Reinertrag (EUR 440,78 x 11,4699)	EUR	5.055,68

7. Ermittlung des Spekulationsanteils

Ausgehend von einem als angemessen angenommenen Verkaufspreis nach Freiwerden des Objektes von EUR 1.100,00 und einem Sanierungsaufwand von EUR 240,00 (inkl. USt.) jeweils pro Quadratmeter Nutzfläche sowie einem aufgrund des hohen Spekulationsrisikos als angemessen eingeschätzten Zinssatz von 9 % ergeben sich folgende Berechnungen:

Pro Quadratmeter Nutzfläche (EUR 860,00 x 0,17843)	EUR	153,45
Spekulationsanteil (98,24 m ² x 153,45)	EUR	15.074,93

8. Ermittlung des Verkehrswertes

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Ertragswertanteil	EUR	5.055,68
Spekulationsanteil	<u>EUR</u>	<u>15.074,93</u>
Verkehrswert	EUR	20.130,61
Gerundet	EUR	20.100,00

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert des im Befund genauer beschriebenen Objektes beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – geldlastenfrei –

EUR 20.100,00

(in Worten: Euro zwanzigtausendeinhundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug vom 13.03.2024
2. Abweichender Verteilungsschlüssel
3. Energieausweis
4. Lageplan
5. Geschosspläne
6. Grundriss Club 4
7. Ansicht
8. Schnitt
9. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen EINLAGEZAHL 2190
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 10, 11, 13 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 796/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 1755/2024
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1515/6	GST-Fläche	423	
	Bauf.(10)	365	
	Bauf.(20)	58	Rainergasse 34

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 1 a 6678/1983 Sicherheitszone Flughafen Wien Schwechat hins Gst 1515/6
 2 a 5510/2023 Aufteilungsschlüssel gem § 32 Abs 8 WEG
 gem Punkt 1. und 2. Sachbeschluss 2023-05-19
 (45 MSch 4/21f)
 ***** B *****
 10 ANTEIL: 79/1360
 Rainergasse 34 Betriebs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H
 ADR: Schweizerthalstr. 29d, Wien 1130
 a 567/2009 IM RANG 11177/2008 Kaufvertrag 2008-10-02 Eigentumsrecht
 b 833/2009 Teilung des Anteils
 c 833/2009 4502/2009 Wohnungseigentum an Club 4
 ***** C *****
 1 a 4182/1953 Gesuch um Fondshilfe gem § 15 WWG
 20 auf Anteil B-LNR 10 11 13
 a 13696/2009 IM RANG 568/2009 Pfandurkunde 2008-11-06
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2,275.000,--
 für HYPO-BANK Burgenland Aktiengesellschaft (FN 259167d)
 b gelöscht
 35 auf Anteil B-LNR 10
 a 2853/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 330/22b)
 37 auf Anteil B-LNR 10 11 13
 a 2088/2023 Urteil 2022-05-06
 PFANDRECHT vollstr EUR 15.000,--
 10 % Z aus EUR 15.000,-- ab 2019-03-24, Kosten EUR 5.403,20
 samt 4 % Z seit 2022-05-06 EUR 1.522,32 samt 4 % Z seit
 2023-01-12, Antragskosten EUR 977,78 für Eusebio Arsene
 e.U. (FN 358461z)
 (70 E 1334/23k)
 38 auf Anteil B-LNR 10 11 13
 a 4774/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (93C 329/23d)
 39 auf Anteil B-LNR 10 11 13
 a 7686/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (87 C 555/23 w)
 40 auf Anteil B-LNR 10 11 13
 a 9804/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 724/23 a)
 42 auf Anteil B-LNR 10 11 13
 a 796/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von
 1.) vollstr. EUR 9.036,34
 4 % Z aus EUR 455,84 seit 2021-10-05
 4 % Z aus EUR 455,84 seit 2021-11-05
 4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-12-05
 4 % Z aus EUR 455,84 seit 2022-01-05
 4 % Z aus EUR 6.533,13 seit 2022-01-16
 4 % Z aus EUR 455,84 seit 2022-02-05
 4 % Z aus EUR 455,84 seit 2022-03-05

Kosten von EUR 6.050,88 samt 4 % Z seit 2023-11-17
2.) vollstr. EUR 3.483,07
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2023-01-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2023-01-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2023-02-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2023-02-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2023-03-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2023-03-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2023-04-05
4 % Z aus EUR 47,67 seit 2023-04-05
4 % Z aus EUR 59,34 seit 2023-04-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2023-04-05
4 % Z aus EUR 46,08 seit 2023-04-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2023-05-05
4 % Z aus EUR 47,67 seit 2023-05-05
4 % Z aus EUR 59,34 seit 2023-05-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2023-05-05
4 % Z aus EUR 46,08 seit 2023-05-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2023-06-05
4 % Z aus EUR 47,67 seit 2023-06-05
4 % Z aus EUR 288,76 seit 2023-06-05
4 % Z aus EUR 59,34 seit 2023-06-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2023-06-05
4 % Z aus EUR 46,08 seit 2023-06-05
Kosten von EUR 417,68 samt 4 % seit 2023-06-12
3.) vollstr. EUR 7.334,73
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2020-11-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2021-01-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2021-02-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-02-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2021-03-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-03-05
4 % Z aus EUR 288,76 seit 2021-04-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-04-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-05-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2021-06-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-06-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2021-07-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-07-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-08-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2021-09-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-04-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-04-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-05-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-05-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-06-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-07-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-07-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-08-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-08-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-09-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-09-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-10-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-10-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-11-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-11-05
4 % Z aus EUR 231,83 seit 2022-12-05
4 % Z aus EUR 224,01 seit 2022-12-05
Kosten von EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 2023-06-19
4.) vollstr. EUR 2.588,13
4 % Z aus EUR 219,68 seit 2023-07-05
4 % Z aus EUR 47,67 seit 2023-07-05
4 % Z aus EUR 275,50 seit 2023-07-05
4 % Z aus EUR 59,34 seit 2023-07-05
4 % Z aus EUR 214,44 seit 2023-07-05
4 % Z aus EUR 46,08 seit 2023-07-05
4 % Z aus EUR 219,68 seit 2023-08-05
4 % Z aus EUR 47,67 seit 2023-08-05
4 % Z aus EUR 275,50 seit 2023-08-05
4 % Z aus EUR 59,34 seit 2023-08-05

4 % Z aus EUR 214,44 seit 2023-08-05
4 % Z aus EUR 46,08 seit 2023-08-05
4 % Z aus EUR 219,68 seit 2023-09-05
4 % Z aus EUR 47,67 seit 2023-09-05
4 % Z aus EUR 275,50 seit 2023-09-05
4 % Z aus EUR 59,34 seit 2023-09-05
4 % Z aus EUR 214,44 seit 2023-09-05
4 % Z aus EUR 46,08 seit 2023-09-05
Kosten von EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2023-09-21

5.) vollstr. EUR 1.545,55

4 % Z aus EUR 11,80 seit 2023-10-05
4 % Z aus EUR 55,72 seit 2023-10-05
4 % Z aus EUR 58,79 seit 2023-10-05
4 % Z aus EUR 219,68 seit 2023-11-05
4 % Z aus EUR 275,50 seit 2023-11-05
4 % Z aus EUR 214,44 seit 2023-11-05
4 % Z aus EUR 219,68 seit 2023-12-05
4 % Z aus EUR 275,50 seit 2023-12-05
4 % Z aus EUR 214,44 seit 2023-12-05

Kosten von EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-12-13

6.) Kosten früherer Exekutionsverfahren von EUR 343,18

7.) Kosten früherer Exekutionsverfahren von EUR 672,33

Antragskosten von EUR 1.072,72

für Wohnungseigentümergeinschaft Rainergasse 34

(50 E 4/24 a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 13.03.2024 10:15:40

Abweichender Verteilungsschlüssel

SACHBESCHLUSS

1. Die Aufwendungen des sich im Wohnhaus Rainergasse 34, 1050 Wien befindlichen Personenlifts für Betrieb, laufende Erhaltung und Wartung werden unter Berücksichtigung der einzelnen Miteigentumsanteile wie folgt neu festgesetzt:

1.1. Die Wohnungseigentumsobjekte Top Nr. 2 und 2b des Antragstellers, „Lager 1“ in Top Nr. 1, „Club 4“ in Top Nr. 4 und Top Nr. 5 und 6 der 1. Antragsgegnerin sowie Top Nr. 7 des 17. Antragsgegners werden hinsichtlich der Liftbetriebskosten zu 80 % entlastet. Die Genannten haben an den Aufwendungen für Betrieb, laufende Erhaltung und Wartung des Personenlifts nunmehr mit jeweils 20 % im Ausmaß ihrer Miteigentumsanteile zu partizipieren.

1.2. Die verbleibenden Aufwendungen für Betrieb, laufende Erhaltung und Wartung des Personenlifts sind auf sämtliche übrige Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteilen zu verteilen.

2. Dieser neu festgesetzte Aufteilungsschlüssel gilt ab Beginn der ersten Abrechnungsperiode nach Antragstellung, sohin ab 01.01.2022.

3. Der zu Punkt 1. und 2. neu geschaffene Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 32 Abs 8 WEG nach Rechtskraft dieses Sachbeschlusses (amtswegig) im Grundbuch der Wohnungseigentumsanlage EZ 2190, GB 01008 Margareten ersichtlich zu machen.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Rainergasse 34		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	~1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	1999
Straße	Rainergasse 34	Katastralgemeinde	Margarethen
PLZ/Ort	1050 Wien-Margareten	KG-Nr.	01008
Grundstücksnr.	1515/6	Seehöhe	186 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D	D	C	D	D
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude


 ÖiB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.912,08 m ²	charakteristische Länge	3,13 m	mittlerer U-Wert	1,014 W/m ² K
Bezugsfläche	1.529,66 m ²	Klimaregion	N	LEK ₁ -Wert	59,31
Brutto-Volumen	7.431,27 m ³	Heiztage	217 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.800,41 m ²	Heizgradtage	3476 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,32 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,FK}	100,58	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{FK}	100,58	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{FK}	169,18	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,039	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	200.376	kWh/a	HWB _{Ref,SK}	104,79	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	195.016	kWh/a	HWB _{SK}	101,99	kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	24.426	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	301.512	kWh/a	HEB _{SK}	157,69	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZH}	1,37	
Haushaltsstrombedarf	31.406	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m ² a
Endenergiebedarf	332.918	kWh/a	EEB _{SK}	174,11	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	412.870	kWh/a	PEB _{SK}	215,93	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	394.248	kWh/a	PEB _{non-rem,SK}	206,19	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	18.622	kWh/a	PEB _{em,SK}	9,74	kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	79.831	kg/a	CO _{2,SK}	41,75	kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	2,030	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	13.06.2019
Gültigkeitsdatum	12.06.2029

ErstellerIn

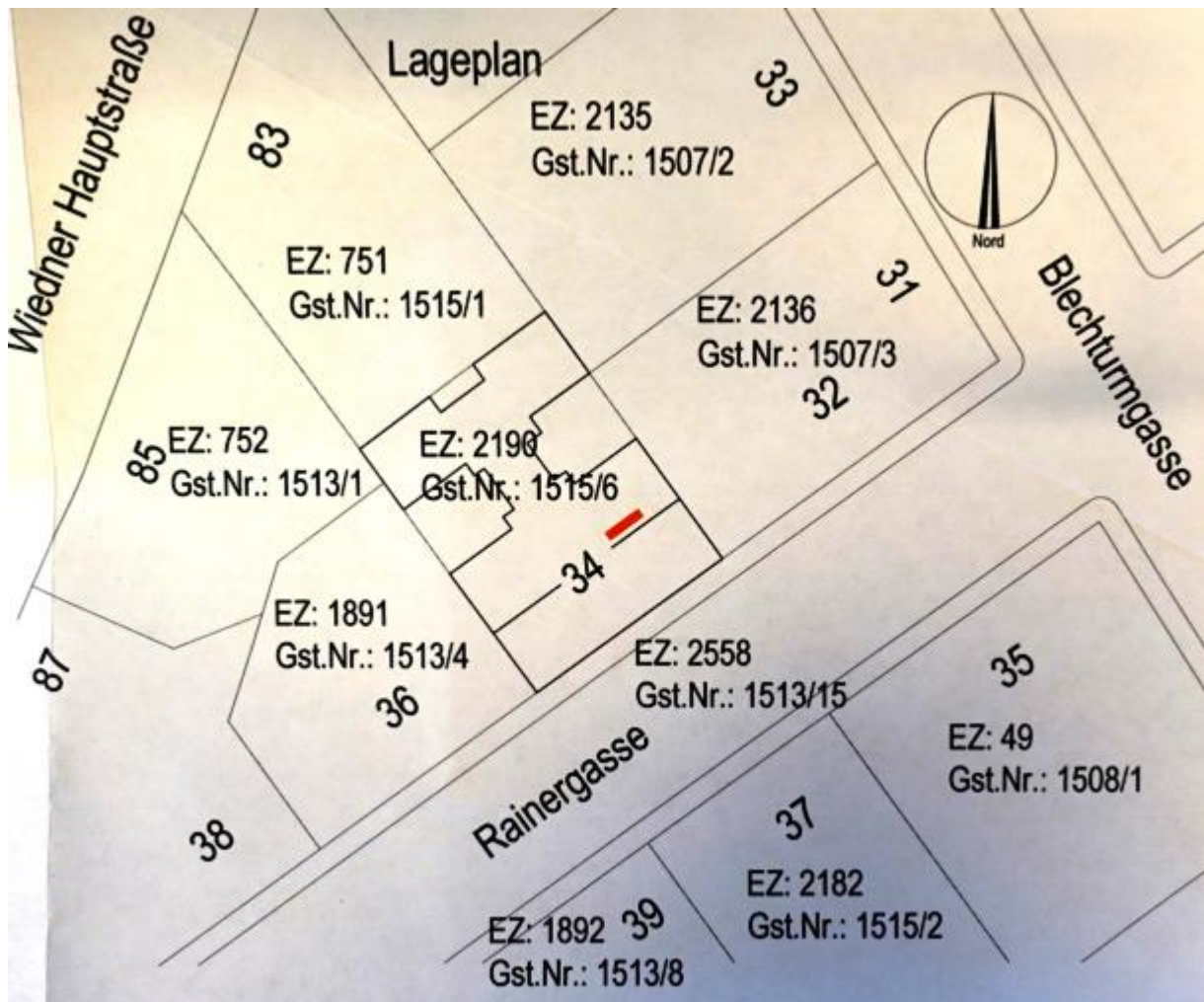
Ing. Jennifer Pichler

Unterschrift

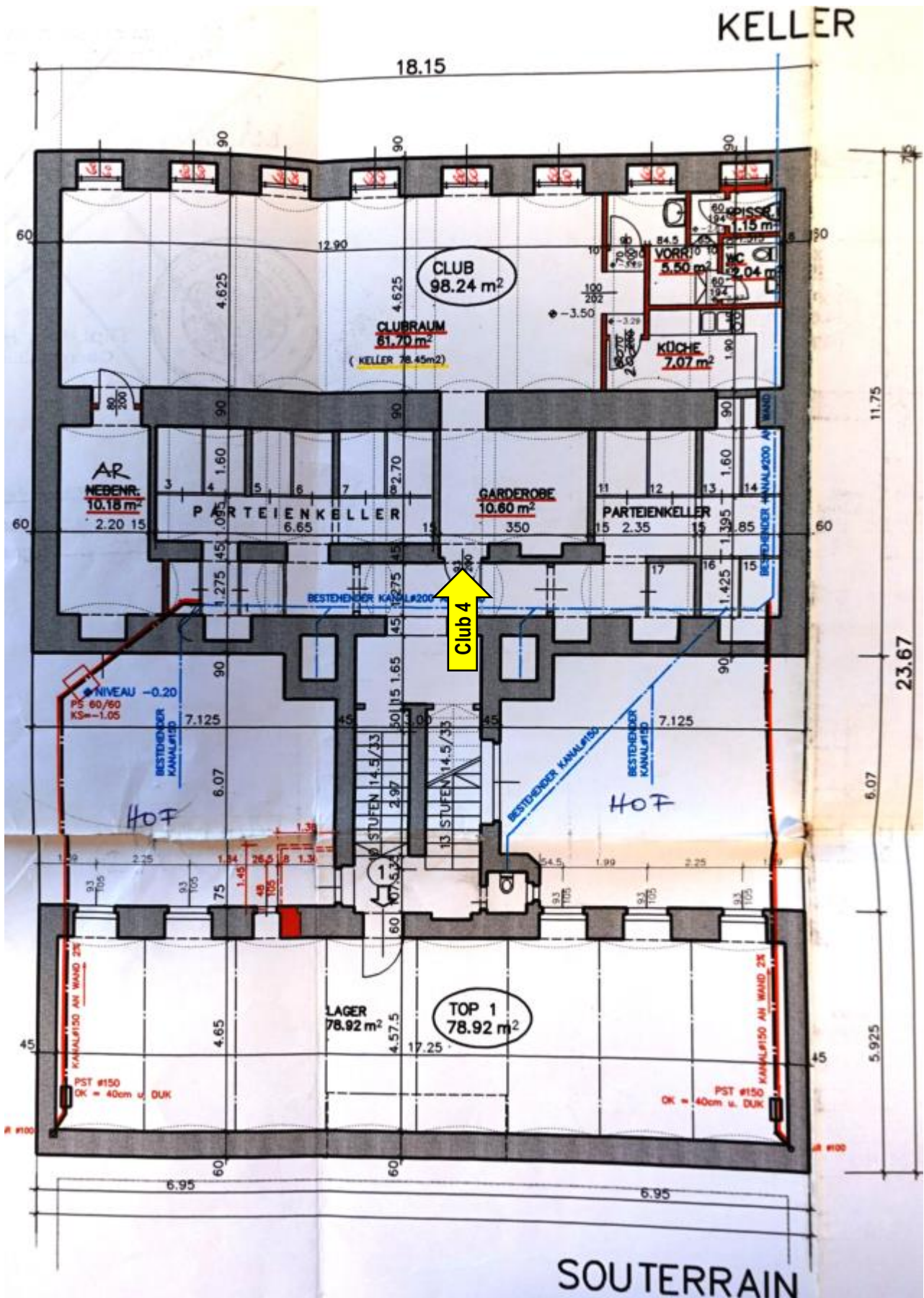
 BLUESAVE
 Consulting GmbH
 Amalienstraße 3
 Tel.: +43 1 875 31 91
 office@bluesave.at


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

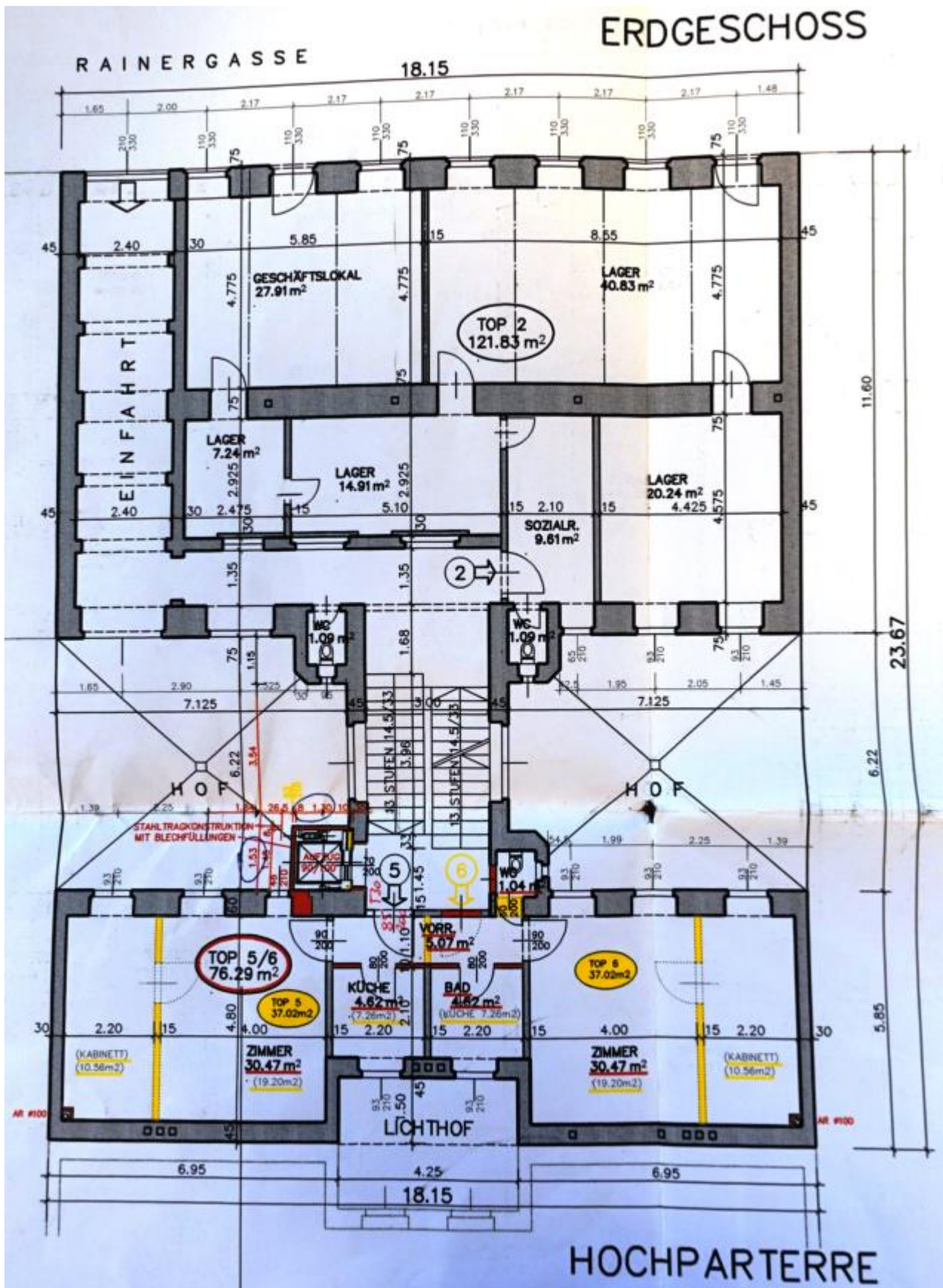
Lageplan



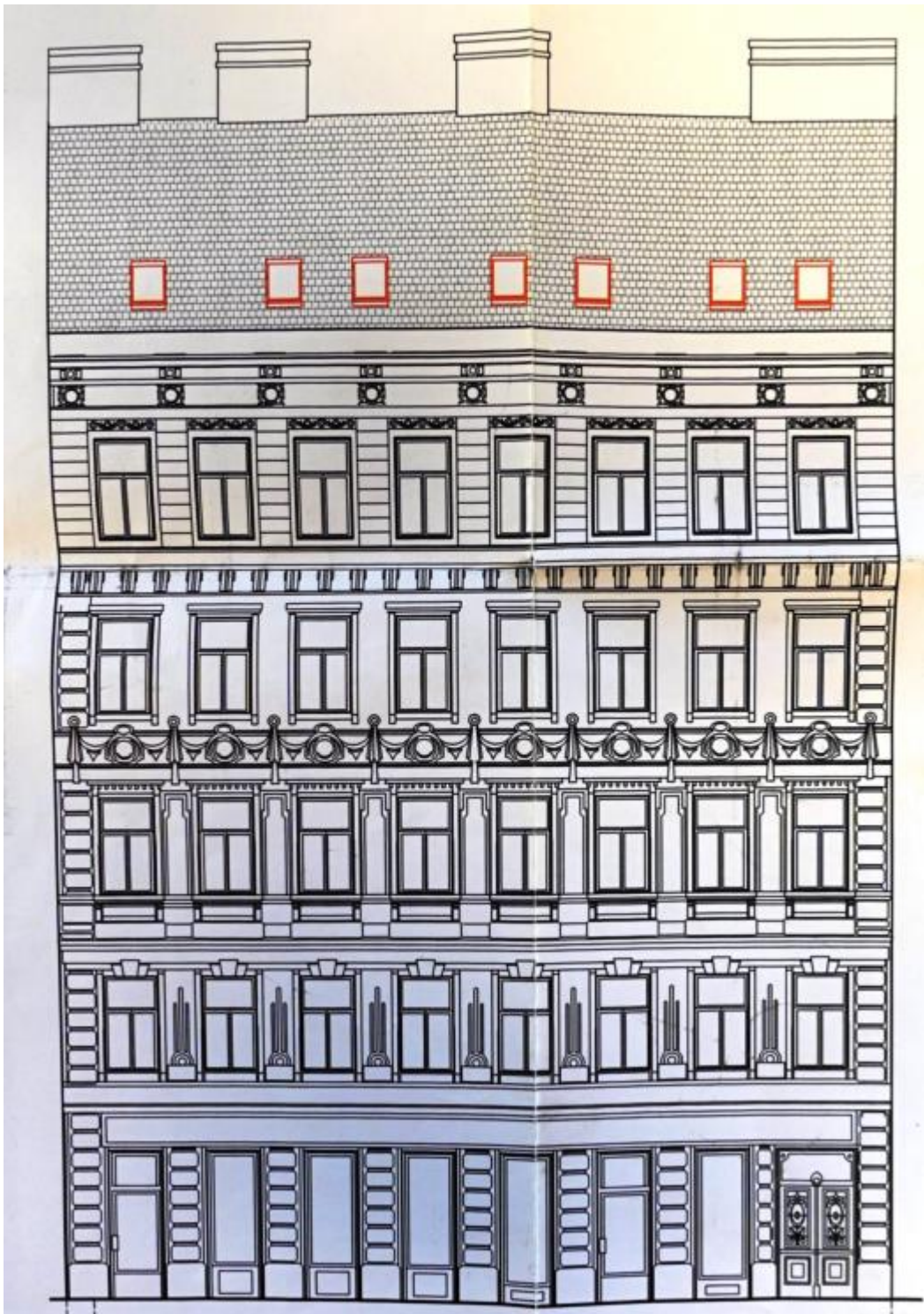
Grundriss Keller/Souterrain



Grundriss Erdgeschoss/Hochparterre



Ansicht



Schnitt

