

10 E 36/24y

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**GB 01303 Gaudenzdorf, EZ 25, GST 28, Schönbrunner Straße 205 ident mit
Längenfeldgasse 3-5, 1120 Wien**

B-LNR	41	1590/93260	Anteile	WE an	Laden 1 Stg. I
B-LNR	71	2280/93260	Anteile	WE an	Laden 2 Stg. I
B-LNR	135	6440/93260	Anteile	WE an	Laden 2 Stg. II
B-LNR	136	390/93260	Anteile	WE an	Lagerraum Stg. II

Verkehrswert der BLNR 41 und 71 (Laden 1 und 2, Stg. I)¹

rd. € 312.000,-

Verkehrswert der BLNR 135 und 136 (Laden 2 und Lagerraum, Stg. II)¹

rd. € 304.000,-

Auftraggeberin: Mag. Victoria Daucher, Bezirksgericht Meidling,
Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wels eGen

Verpflichtete Partei: Sveta Levim Invest GmbH

Zweck: Zwangsversteigerung

Objekte: div. Ladenlokale und Lagerraum (Wohnungseigentum)

Stichtag: 24.06.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme)

Datum: 25.11.2024

¹ jeweils gemeinsame Bewertung als wirtschaftliche Einheit, da gemeinsam unbefristet vermietet

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	7
1.3. Grundlagen, Literatur, Quellen, etc.....	11
2. BEFUND.....	12
2.1. Lage der Liegenschaft.....	12
2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr	17
2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen	18
2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise).....	20
2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude	21
2.6. Laden 1 Stg. I (BLNR 41) und Laden 2 Stg. I (BLNR 71)	22
2.7. Laden 2 Stg. II (BLNR 135) und Lagerraum Stg. II (BLNR 136)	26
2.8. Nutzung und Bestandsituation	30
2.9. Betriebskosten.....	31
2.10. Reparaturrücklage, Sanierungen, Hausbesorgerwohnung, Garagen	32
3. METHODIK.....	34
3.1. Verkehrswert – Allgemein	34
3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	34
3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG).....	37
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	40
4.1. Beurteilung.....	40
4.1.1. Lage und Allgemeinteile.....	40
4.1.2. Laden 1 und 2 Stiege I.....	40
4.1.3. Laden 2 Stg. II und Lagerraum Stg. II.....	41
4.1. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	41
4.2. Ertragswertverfahren	42
4.2.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag.....	42
4.2.2. Bewirtschaftungskosten.....	44
4.2.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG).....	44
4.2.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND).....	45
4.2.5. Vervielfältiger	45
4.3. Rechte und Lasten.....	46
4.4. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung	48
5. GUTACHTEN	51
5.1. Verkehrswert BLNR 41 und 71 (Laden 1/Laden 2 Stg. I)	51
5.2. Verkehrswert BLNR 135 und 136 (Laden 2/Lagerraum Stg. II)	52
6. ANLAGEN.....	53
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	53
6.2. Einheitswertbescheid	56
6.3. Fotos (1. und 2.Befundaufnahmen am 24.06.2024)	57
6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise).....	80
6.5. Bestandspläne – März 1968 (auszugsweise).....	90
6.6. Mietwertgutachten	94
6.7. Bescheid Änderung Jahresmietwerte	98
6.8. Bescheid Herabsetzung des Mietwerts (Änderung der Gesamtsumme aller Mietwerte, auszugsweise)...	100
6.9. Bescheinigung zum Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum	102
6.10. Mietvertrag Laden 1 und 2 Stiege I.....	103
6.11. Mietvertrag Laden 2 und Lagerraum Stiege II.....	106
6.12. Energieausweis Stiege I	112
6.13. Energieausweis Stiege II	114

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der

- BLNR 41, 1590/93260 Anteile, verbunden mit WE an Laden 1 Stg. I,
- BLNR 71, 2280/93260 Anteile, verbunden mit WE an Laden 2 Stg. I,
- BLNR 135, 6440/93260 Anteile, verbunden mit WE an Laden 2 Stg. II,
- BLNR 136, 390/93260 Anteile, verbunden mit WE an Lagerraum Stg., II

auf der Liegenschaft GB 01303 Gaudenzdorf, EZ 25, GST 28, an der Adresse 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 ident Längenfeldgasse 3-5, zum Zweck der Zwangsversteigerung.

KATASTRALGEMEINDE 01303 Gaudenzdorf EINLAGEZAHL 25
BEZIRKSGERICHT Meidling

Letzte TZ 808/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 862/2024
Plombe 1002/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
28	GST-Fläche	2194	
	Bauf.(10)	1388	
	Bauf.(20)	230	
	Sonst(50)	576	Schönbrunner Straße 205 Längenfeldgasse 3-5

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** B *****

41 ANTEIL: 1590/93260
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 1691/1963 Wohnungseigentum an Laden 1 Stg.I
e 2092/2019 IM RANG 1957/2019 Kaufvertrag 2019-08-02 Eigentumsrecht
f 2945/2022 Firmenwortlautänderung
g 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12
h 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

71 ANTEIL: 2280/93260
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 1691/1963 Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. I
e 2092/2019 IM RANG 1957/2019 Kaufvertrag 2019-08-02 Eigentumsrecht
f 2945/2022 Firmenwortlautänderung
g 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12
h 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

135 ANTEIL: 6440/93260
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 1691/1963 Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. II
b 94/2020 IM RANG 3241/2019 Kaufvertrag 2019-12-17 Eigentumsrecht
c 2945/2022 Firmenwortlautänderung
d 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12
e 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

136 ANTEIL: 390/93260

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 1691/1963 Wohnungseigentum an Lagerraum Stg.II

b 94/2020 IM RANG 3241/2019 Kaufvertrag 2019-12-17 Eigentumsrecht

c 2945/2022 Firmenwortlautänderung

d 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12

e 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

Auftraggeberin ist Frau Mag. Victoria Daucher, Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien.

Stichtag ist der 24.06.2024 (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 24.06.2024 um 09:30 und 14:30 sowie auf Basis der durchgeführten Recherchen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen. Gem. Mietwertgutachten der MA 50 – Schli 205/1/61 vom 28.07.1961 wird hinsichtlich der Nutzflächen auf die „vorgelegten Baupläne“ verwiesen. Diese stimmen aber weder mit dem Einreichplan, noch mit den sonstigen aufliegenden Grundrissplänen im Bauakt überein (und sind daher auch nicht weiter nachvollziehbar). Im ggst. Fall werden daher, abweichend vom Grundbuchsstand, die Nutzflächen auf Basis der nachfolgenden Planunterlagen herangezogen, welche die Ist-Situation am besten wiedergeben.

- für Lokal 1 und 2 Stg. I: Bestandsplan vom Mai 1968 (benützungsbewilligt am 02.05.1968)
- für Lokal 2 Stg. II: Einreichplan vom Jänner 2013 (Bauanzeige vom 12.03.2013, Fertigstellungsanzeige vollständig belegt am 18.12.2013)
- für den Lagerraum Stg. II: Ausführungsplan vom Jänner 2005 (Baubewilligung vom 29.11.2002; Fertigstellungsanzeige mit Änderungen vollständig belegt vom 09.06.2010)

Angemerkt wird, dass die im Rahmen der Befundaufnahme in natura vorgefundenen Raumeinteilungen tlw. aufgrund von Umbaumaßnahmen vom Planstand (Konsens) abweichen, siehe Punkt 2.6. „Objektbeschreibungen“.

Angemerkt wird, dass die Lokale 1 und 2 Stg. I baulich zusammengelegt wurden und auch gemeinsam vermietet sind → siehe Bestandsituation. Das Lokal 2 Stg II und der Lagerraum Stg. II sind zwar nicht baulich zusammengelegt, allerdings verfügen sie über gemeinsame Versorgungsleitungen und sind ebenfalls gemeinsam vermietet → siehe Bestandsituation.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäuhöhen und der (Nutz-) Flächen war nicht beauftragt und wurde seitens des Sachverständigen auch nicht durchgeführt. Der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen bzw. Jahresmietwertgutachten zugrunde.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

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 Entsorgungsleitungen (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.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben betreffend der ggst. Objekte vorhanden. Es befindet sich jedoch eine Bauanzeige samt Einreichplanung aus 2011 hinsichtlich des Ladens 2 Stg. II im Überwachungs-Akt der Baupolizei, bei der es keine Fertigstellungsanzeige bzw. weitere Hinweise auf eine Ausführung gibt. Die bei der Befundaufnahme vorgefundene Bestandssituation entspricht mit geringfügigen Abweichungen der letztbewilligten Planung aus 2013 und nicht der im Jahr 2011 bauangezeigten Planung. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Werkmeister des Bauarchivs vom 01.08.2024 ist davon auszugehen, dass die Bauanzeige in diesem Fall nicht konsumiert wurde, dh. die Ausführung nicht umgesetzt wurde. Eine endgültige Ablage ist seitens des Bauarchivs aber erst nach Anzeige des Wohnungseigentümers möglich. Annahme des gef. SV, dass diese Bauanzeige nicht bewertungsrelevant ist.

Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. Objekte Laden 1 (BLNR 41) und Laden 2 (BLNR 71), jeweils Stiege I, sind gemeinsam vermietet. Dasselbe gilt für die Objekte Laden 2 (BLNR 135) und den Lagerraum (BLNR 136), jeweils Stiege II. Es bestehen daher nur zwei unbefristete Mietverträge, die dem gef. SV zur Verfügung gestellt wurden und der Bewertung zugrunde gelegt werden. Da bei beiden Mietverträgen jeweils ein Pauschalmietzins für beide WE-Objekte gemeinsam vereinbart wurde und die Miete nicht anteilig auf die einzelnen WE-Objekte zugeordnet wurde, sind die beiden WE-Objekte an der Stiege I bzw. an der Stiege II jeweils als wirtschaftliche Einheit gemeinsam zu bewerten.

Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

Der Wohnhaus- Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 26. April 1965, Zl. W 6817/16-I-4/65, für die Wiederherstellung des Hauses Wien 12., Schönbrunner Straße 205, EZ 25, KG 01303 Gaudenzdorf, ein Darlehen in Höhe von ATS 16,067.800,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 12. November 1968, Zl. W 6817/130-IV-29/68, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 18,283.770,-- festgesetzt.

Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.

- a) Der, auf die der Sveta Levim Invest GmbH gehörigen 1590/93260 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Laden 1 Stg. 1 im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, BGBl. Nr. 336/71 in der Fassung BGBl. Nr. 393/77, getilgt.
Am 24. Juni 1980 wurde der ermäßigte Betrag überwiesen und am 30. Juni 1980 langte die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diesen Laden mit diesem Tag gänzlich getilgt war.
- b) Der, auf die der Sveta Levim Invest GmbH gehörigen 2280/93260 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. I im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, BGBl. Nr. 336/71, getilgt.
Am 29. Mai 1973 wurde der ermäßigte Betrag überwiesen und am 11. Juli 1973 langte die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diesen Laden mit diesem Tag gänzlich getilgt war.
- c) Der, auf die der Sveta Levim Invest GmbH gehörigen 6440/93260 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. II im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87, getilgt.
Am 21. Dezember 1987 wurde der ermäßigte Betrag überwiesen und am 13. Jänner 1988 langte die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diesen Laden mit diesem Tag gänzlich getilgt war.
- d) Der, auf die der Sveta Levim Invest GmbH gehörigen 390/93260 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an dem Lagerraum Stg. II im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87, getilgt.
Am 21. Dezember 1987 wurde der ermäßigte Betrag überwiesen und am 13. Jänner 1988 langte die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diesen Lagerraum mit diesem Tag gänzlich getilgt war.

Altlasten/Kontaminierung

Die Liegenschaft wurde nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Lie-

genschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage: 24.06.2024).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 28 in Gaudenzdorf (1303) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST 28

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 Neubewertung 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 am 09.01.2023 ein Energieausweis ausgestellt. Demgemäß beträgt der spezifische Heizwärmebedarf für die Stiege 1 des ggst. Wohn- und Geschäftsgebäudes 100,7 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse D und für die Stiege 2 des ggst. Wohn- und Geschäftsgebäudes 93,1 kWh/m²a, dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.

Anmerkung des gef. SV: beide Energieausweise weisen nur das Nutzungsprofil „Wohngebäude“ auf und gelten vom 1.OG aufwärts. Auf schriftliche Nachfrage bei der Hausverwaltung vom 02.07.2024 wurde mitgeteilt, dass keine anderen Energieausweise betreffend die Erdgeschoßflächen der Stiege 1 und 2 aufliegen.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt frei von geldwerten Lasten.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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 auftragsgemäß 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 Ankaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten 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 haftet 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

Angesicht 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 bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) 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.

1.3. Grundlagen, Literatur, Quellen, etc.

- 1. Befundaufnahme am 24.06.2024 von 9³⁰ bis 10⁰⁰ anwesend
Mag. Georg Strafella, SV
Ballinger Matthias, Mitarbeiter Repa Copy
- 2. Befundaufnahme am 24.06.2023 von 13⁴⁵ bis 14⁴⁵ anwesend
Mag. Georg Strafella, SV
Ballinger Matthias, Mitarbeiter Repa Copy
Stefan Mally, Mitarbeiter Hanf Oase
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltungs GmbH, 1020 Wien, Austria
Campus 6, Jakov-Lind-Straße 4/Stg. 2./3.OG, Tel. 01/587 15 81, E-mail: donath@donath.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 03/2024

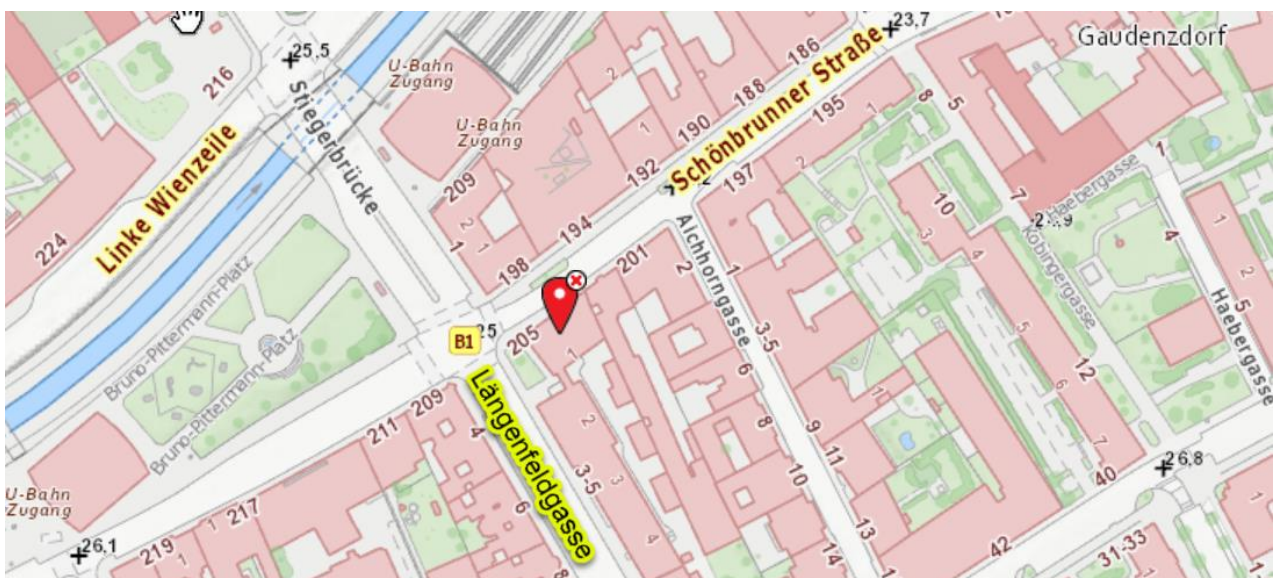
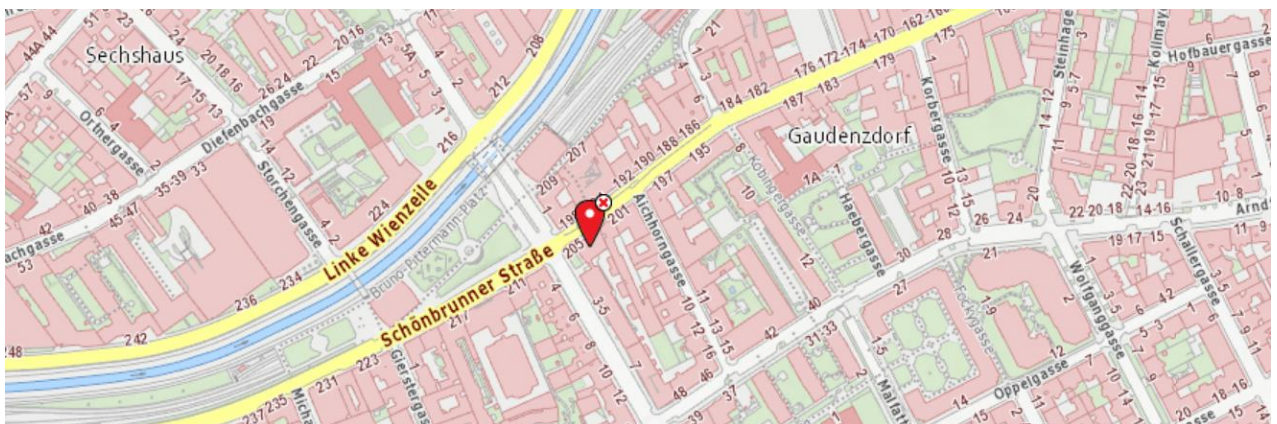
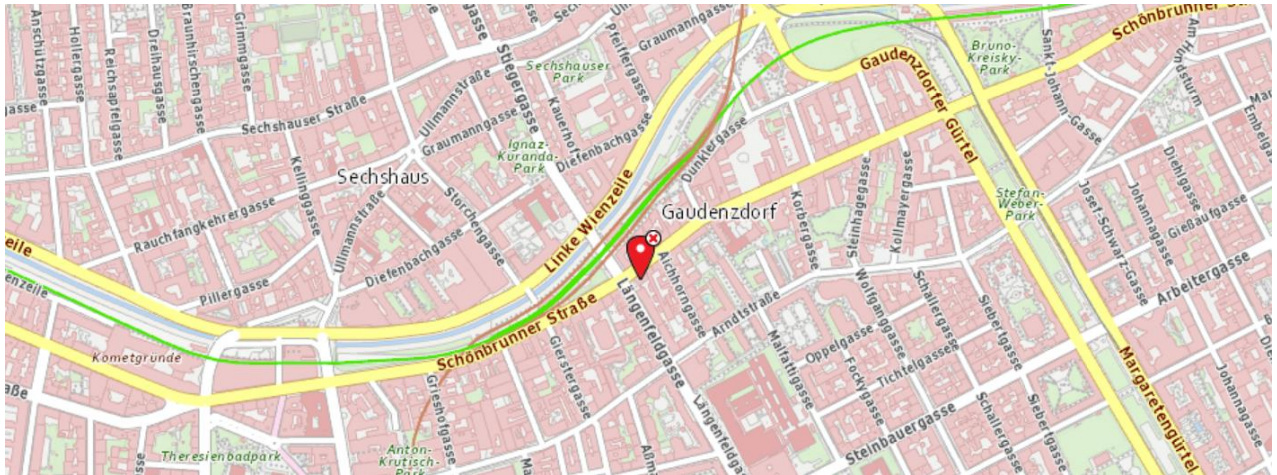
Sonstige Quellen, Marktberichte

- 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.immobilienet.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank
- etc.

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 ident Längenfeldgasse 3-5.

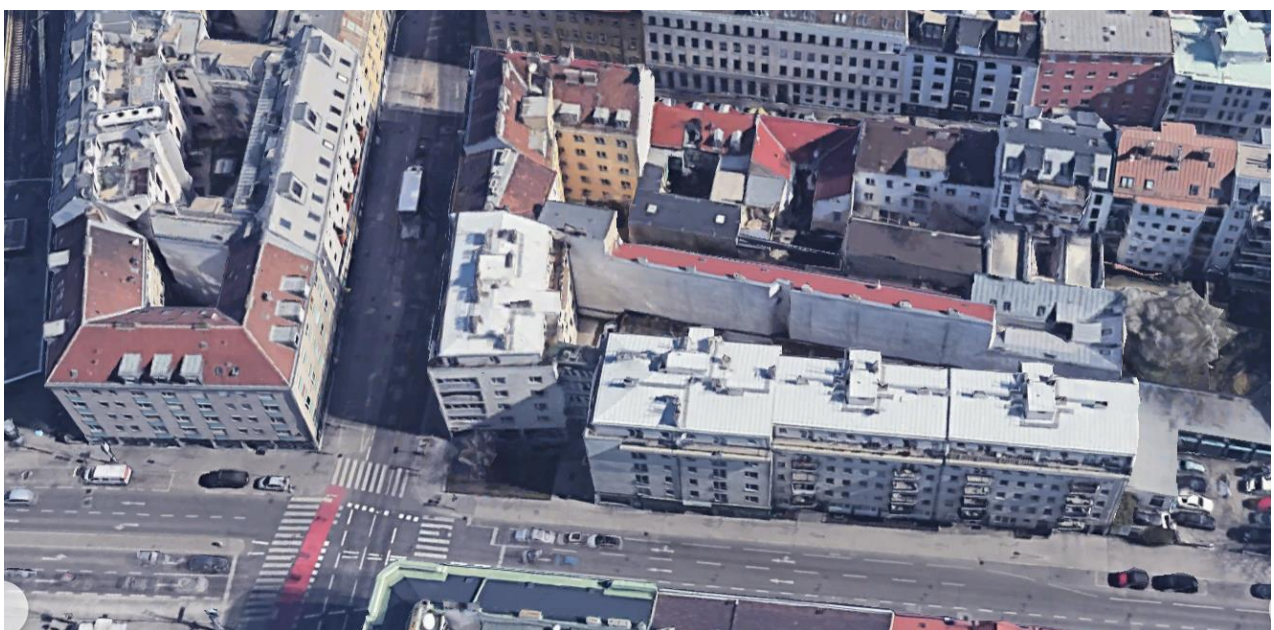


Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



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

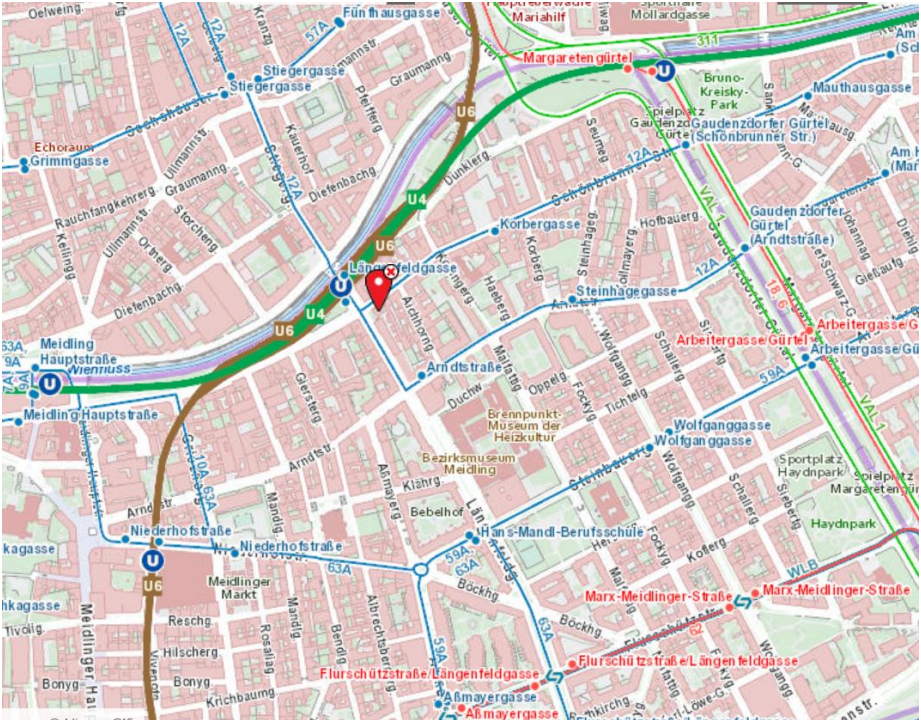


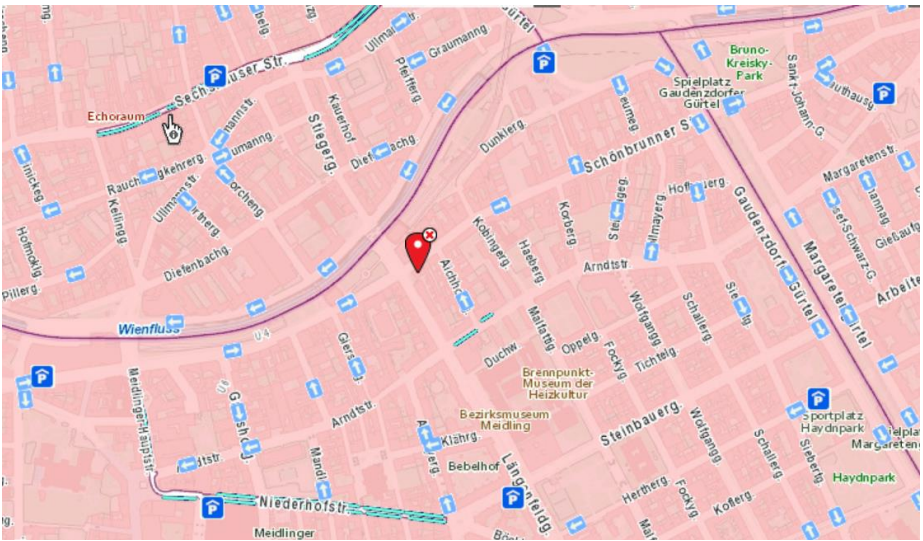
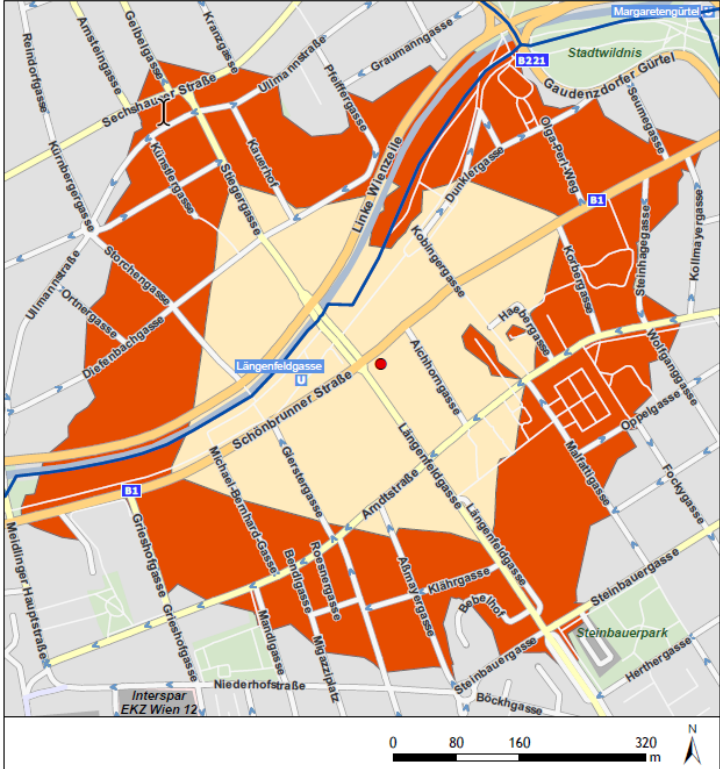
Quellen: <https://www.google.com>, earth.google.com

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

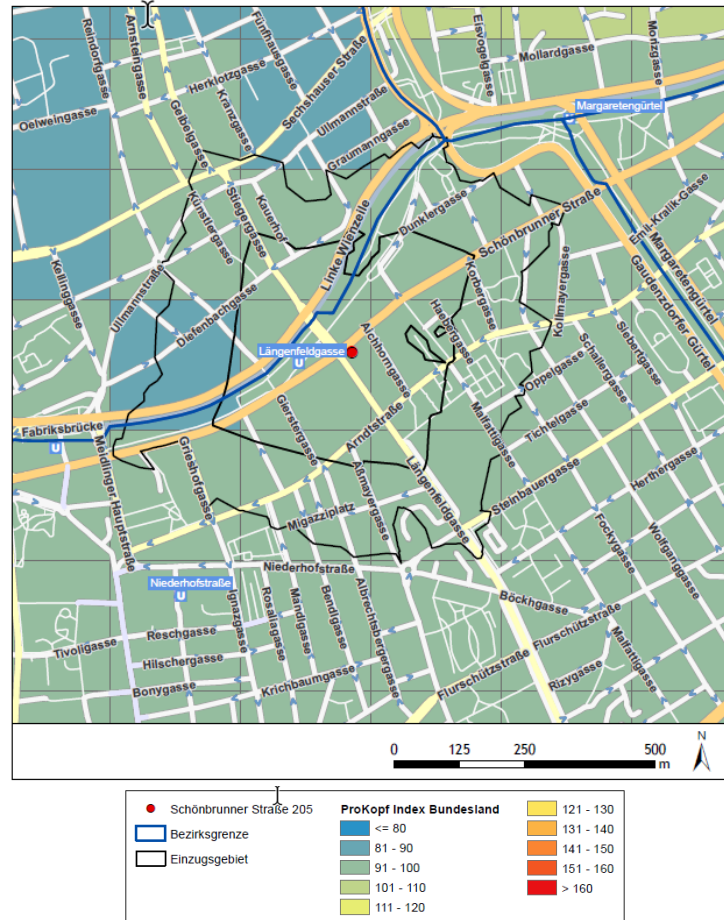
Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr	<u>Bus:</u> Linie 12A (Haltestelle „Längenfeldgasse“) rd. 50 m entfernt; Linien 59A und 63A (Haltestelle „Hans-Mandl-Berufsschule“) 400 m entfernt <u>Straßenbahn:</u> Linie 18, 6 (Haltestelle „Margarethengürtel“) rd. 650 m entfernt, Linie 62 (Haltestelle „Flurschützstraße“) rd. 800 m. <u>U-Bahn:</u> Linie U6 und U4 (Station „Längenfeldgasse“) rd. 20m (Laden 1 und 2 Stg. I) bzw. rd. 50 m (Laden 2 Stg. II) entfernt (S-)Bahn: Linien S1, S2, S3, S4 und diverse regionale und überregionale Zugverbindungen (Station „Meidling“) rd. 1300 m entfernt <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20-25 Min. (inkl. notwendiger Fußwege).  Öffentlicher Verkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at)
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	<u>großräumig:</u> vom Zentrum kommend z.B. über die Linke Wienzeile iVm. der Längenfeldgasse erreichbar <u>Einbahnregelungen:</u> in der Umgebung gibt es zahlreiche Einbahnregelungen; die Schönbrunner Straße wird im Bereich der ggst. Liegenschaft von der Längenfeldgasse in Richtung Gaudenzdorfer Gürtel als Einbahn geführt; die Arndtstraße wird als Einbahn Richtung Längenfeldgasse geführt; mit Ausnahme der Längenfeldgasse und der Schönbrunner Straße besteht in der Umgebung eine 30-km/h Geschwindigkeitsbeschränkung <u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, Mo-Fr 9-22 Uhr); Kurzparkstreifen sind in der Arndtstraße vorhanden; (durchschnittlich) angespannte Parkplatzsituation; eine Parkgarage ist in ca. 600 m Entfernung (Sechshauser Straße 48) und in 700m Entfernung vorhanden (Gaudenzdorfer Gürtel 77). <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20 Min.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	 Individualverkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at)
Geschäftslage	Das direkte Umfeld ist vor allem mit Wohn-/Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise dicht verbaut. Es befindet sich jedoch keine ausgewiesene Geschäftsstraße in unmittelbarer Umgebung. In Gehdistanz (bis 500m) finden sich über 590 Unternehmen, davon u.a. 12 Restaurants und 18 Lebensmittelbetriebe (Einzelhandel) (Quelle: WKO Wien).  ● Schönbrunner Straße 205 Bezirksgrenze Einzugsgebiet 300 Meter 500 Meter Anfang 2024 betrug die Bevölkerungszahl im 12. Bezirk 101.714 Einwohner (Quelle: Statistik Austria). Die statistischen Prognosen weisen hinsichtlich der Bevölkerungszahl im Bezirk für den Zeitraum von 2021 bis 2050 einen Anstieg von 12,12 % aus. Auf Stadtebene wird das Be-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

völkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,1 % geschätzt². Die Kaufkraft liegt im Bereich der ggst. Liegenschaft bei 94 und somit etwas unter dem Wiener Durchschnitt (100).



Infrastrukturelle Einrichtungen

(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)

Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten: Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe z.B. in der Schönbrunner Straße 194 oder in der Längenfeldgasse 1.

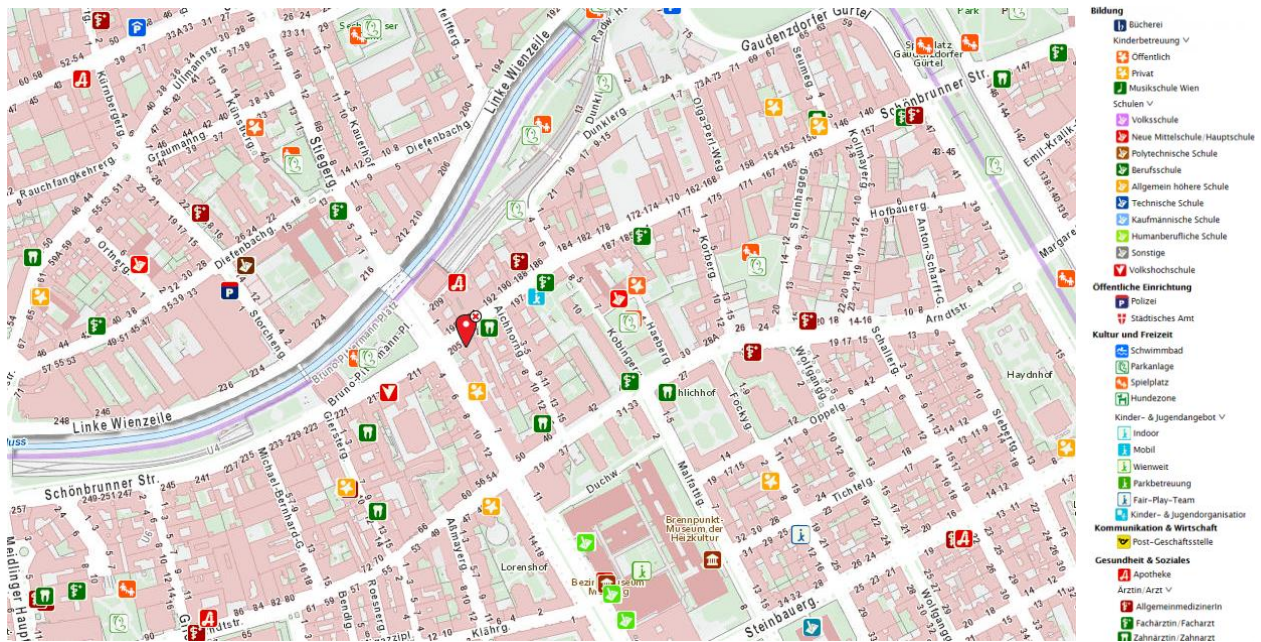
Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Rechten Wienzeile 207.

Kindergärten und -betreuung, Kinderspielplätze: z.B. in der Längenfeldgasse 3-5, in der Haebergasse 1 oder in der Arndtstraße, etc.; Kinderspielplätze z.B. in der Parkanlage Bruno-Pittermann-Platz oder in der Parkanlage Haebergasse, etc.

Schulen für unterschiedliche Altersstufen: z.B. in der Haebergasse 1a (VS), in der Steinbauergasse 27 (NMS), in der Diefenbachgasse 19 (AHS), in der Längenfeldgasse 13-15 (Berufsschule) etc.

Sonstiges/Freizeit: kleinere und größere Grün- und Parkanlagen (z.B. der Parkanlage Bruno-Pittermann-Platz, die Parkanlage Haebergasse etc.) befinden sich in fußläufiger Entfernung;

² Quelle ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes.

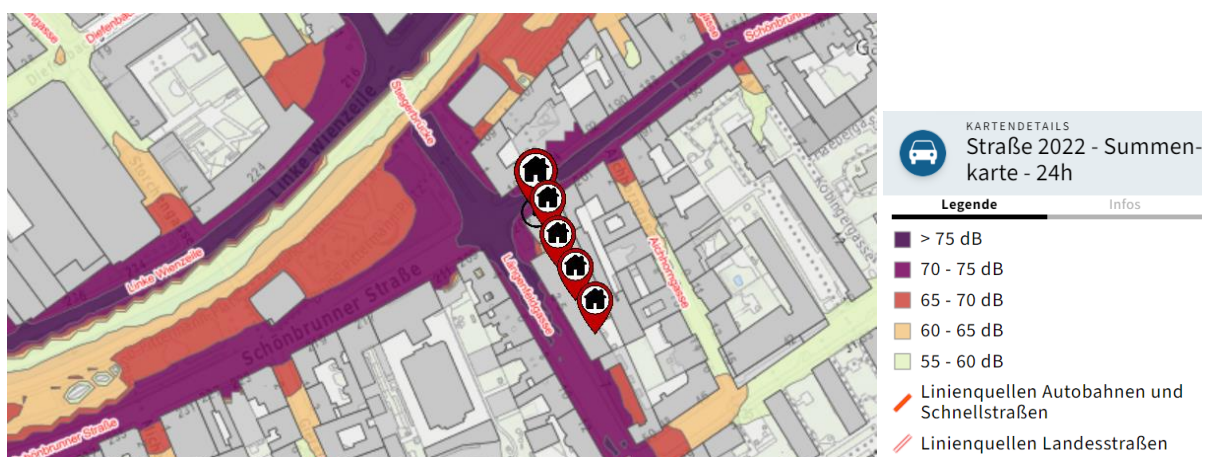


Infrastruktur (Quelle: <https://www.wien.gv.at>)

2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe³).

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-Umgebungs-lärmschutzverordnung		



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

³ 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.



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/Bebauungsbestimmungen

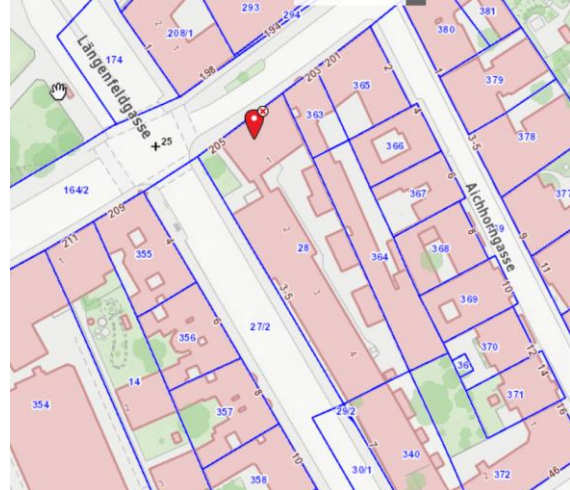
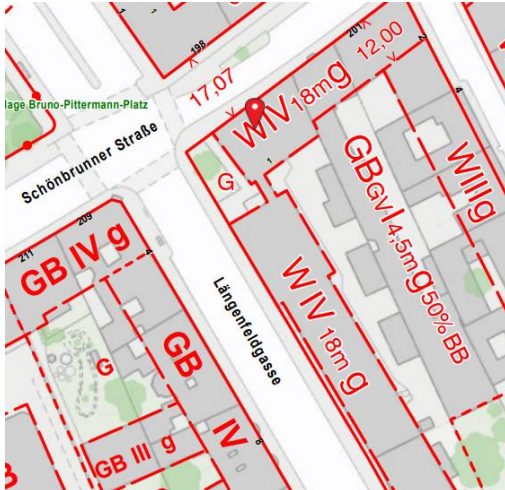
Grundbuch	01303 Gaudenzdorf
BG	Meidling
EZ	25
GSt. Nr./Fläche	28; 2.194 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 41, 1590/93260 Anteile, WE an Laden 1 Stg. I, BLNR 71, 2280/93260 Anteile, WE an Laden 2 Stg. I, BLNR 135, 6440/93260 Anteile, WE an Laden 2 Stg. II und BLNR 136, 390/93260 Anteile, WE an Lagerraum Stg. II <i>Sveta Levim Invest GmbH</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> ***** A2 ***** 1 a 1508/1943 Verpflichtung zur Abtragung des Werkstattegebäudes gem Pkt 1 Bescheid 1943-07-08 2 a 2081/1960 Bauplatz (auf) Gst 28 3 a 2081/1960 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt Erstens Bescheid 1960-03-01 4 a 2081/1960 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Zweitens Bescheid 1960-03-01 <u>C-Blatt</u> ***** C ***** 220 auf Anteil B-LNR 41 71 a 2092/2019 Pfandurkunde 2019-08-02 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,-- für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v) c 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von - siehe C-LNR 243 225 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136 a 94/2020 Pfandurkunde 2019-12-17 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 286.000,-- für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v) c 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von - siehe C-LNR 243 241 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136 a 2690/2023 Hypothekarvereinbarung 2021-08-30 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 462.000,-- für Verius Capital AG (CHE-445.604.722) 243 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136 a 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 203.984,75 Antragskosten EUR 687,-- für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 094566v) (10 E 36/24y) b 626/2024 PFANDRECHT - siehe C-LNRn 220 und 225

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	247 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136 a 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 2885/2024) Bescheid 2024-01-26 PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62 Antragskosten EUR 572,31 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024) (72 E 1868/24 f) b 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6 EZ 85 KG 01307 Sechshauss C-LNR 12 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
Außerbücherliche Rechte und Lasten	➤ Mietvertrag vom 22.11.1993 (Laden 1 und 2 Stg. I „Repa Copy“) ➤ Mietvertrag vom 17.12.2012 (Laden 2 und Lagerraum Stg. II; „Hanf-Oase“) ➤ Lt. Auskunft BH. Abt. 34/08.07.2024; keine Abgabenrückstände ➤ Nicht verbüchertes Sanierungsdarlehen iHv gesamt € 778.214,25 (Fixverzinsung 2,5% p.a.; Laufzeitende/Fälligkeit letzte Pauschalrate: 10.01.2031), nach halbjährlichem Erlag per 10.07.2024 durch die HV haften per 09.01.2025 anteilig auf die ggst. Objekte folgende Beträge aus: • BLNR 41 (Laden 1 Stg. I): € 8.251,06 und BLNR 71 (Laden 2 Stg. I): € 11.831,71; gesamt: € 20.082,77 • BLNR 135 (Laden 2 Stg. II): € 33.419,40 und BLNR 136 (Lagerraum Stg. II): € 2.023,85; gesamt € 35.443,25
Wohnungseigentum	➤ Mietwertgutachten vom 28.07.1961 (Spruch der MA 50 – Schli 205/1/61) ➤ Zustimmungserklärung des BM für Handel und Wiederaufbau zur Begründung von Wohnungseigentum vom 10.07.1961 ➤ Spruch der MA 50 – Schli 1/63 vom 18.04.1963: Herabsetzung der Jahresmietwerte (aufgrund von 2 Hausbesorger-Wohnungen) ➤ Kaufvertrag und Übereinkommen über das Wohnungseigentum vom 15.01.1963 ➤ Vertragsnachtrag zum Kaufvertrag und Übereinkommen über das Wohnungseigentum, vom 27.05.1963 (Fehlerberichtigung und Bestimmung über die Hausbesorgerwohnungen) ➤ Entscheidung der MA 50-Schli-II/1197873-2022 vom 10.01.2023 über die Herabsetzung des Mietwerts von Lokal 3 Stg. I; Änderung des Gesamtmietwerts

Widmung und Bebauung	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Bestimmungen:	
	W	Bauland-Wohngebiet
	IV	Bauklasse IV
	g	geschlossene Bauweise
	18 m	max. Gebäudehöhe 18 m
	G	gärtnerische Ausgestaltung



Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Katasterplan (Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>)

2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt bzw. in der Überwachung der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
11.03.1959	Bescheid	Bauliche Herstellung - provisorische Arbeiterunterkünfte-Genehmigung
13.03.1959	Anzeige	Baubeginn - provisorische Arbeiterunterkünfte
20.03.1959	Bescheid	Räumungs- und Abtragungsauftrag
17.04.1959	Benutzungsbewilligung	Bauliche Herstellung - provisorische Arbeiterunterkünfte
13.05.1960	Bescheid	Abtragungserlaubnis
18.10.1960	Anzeige	Bauführerwechsel
03.11.1960	Anzeige	Baubeginn - Abbrucharbeiten
24.11.1960	Baubewilligung	Errichtung von 4 Kleinwohnungshäusern
24.11.1960	Einreichplan aus 12/1959	zur Baubewilligung vom 24.11.1960
29.11.1962	Bescheid	Fristverlängerung der Baubewilligung bis 16.12.1964
02.12.1964	Bescheid	Fristverlängerung der Baubewilligung bis 16.12.1966
16.03.1965	Bescheid	1.Planwechsel - Bauabänderung vor der Bauausführung
16.03.1965	Auswechslungsplan	1.Planwechsel (u.a. Abänderung der Wohnfläche)
09.06.1965	Bescheid	2.Planwechsel - Bauabänderung vor der Bauausführung
09.06.1965	Auswechslungsplan	2.Planwechsel (Transformatorraum bei Garage)
25.11.1966	Baubewilligung	Personenaufzug (4 Pers.)
16.12.1966	Bescheid	Bewilligung Gehsteig Auf- und Überfahrten
18.08.1967	Bescheid	3.Planwechsel - Bauabänderung während der Bauausführung
18.08.1967	Auswechslungsplan	3.Planwechsel (Garagen, Mülleimer)
01.12.1967	Bescheid	1.Teilbenutzungsbewilligung Geschäftsräume Laden 3 und 4 Stg. I
05.02.1968	Bescheid	2.Teilbenutzungsbewilligung Geschäftsraum Laden 2 Stg. II
18.03.1968	Bescheid	Kenntnisnahme Bauanzeige gf Abänderung Kanalanlage
02.05.1968	Benutzungsbewilligung	Restbenutzungsbewilligung: 60 Whg, 8 Lokale, 10 Garagenboxen + gf Änderg.
02.05.1968	Bestandsplan	hinsichtlich Restbenutzungsbewilligung
06.06.1968	Benutzungsbewilligung	Personenaufzug (4 Pers.)
31.07.1968	Bescheid	Hausbesorgerdienstwohnung Zuweisung Whg 8 Stg. I
31.07.1968	Bescheid	Hausbesorgerdienstwohnung Zuweisung Whg 5 Stg. II
04.06.1973	Baubewilligung	Bauliche Abänderungen Lokale 1, 2, 3 zusammengelegt, Lager umgewidmet
04.06.1973	Einreichplan	zur Baubewilligung vom 04.06.1973
18.06.1973	Baubeginnanzeige	zur Baubewilligung vom 04.06.1973
14.11.1973	Fertigstellungsanzeige	zur Baubewilligung vom 04.06.1973

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
27.11.1973	Bescheid	Gehsteigübernahme
03.01.1974	Bescheid	Abänderung der Baubewilligung vom 04.06.1973: WC entfernt, Durchbrüche
03.01.1974	Bestandsplan	hinsichtlich Bescheid vom 03.01.1974
29.11.2002	Baubewilligung	Umbau Geschäftslokal Laden 2 Stg. II und Lagerraum Stg. II
05.03.2002	Einreichplan	hinsichtlich Baubewilligung vom 29.11.2002
10.01.2005	Ausführungsplan	hinsichtlich Baubewilligung vom 29.11.2002
09.06.2010	Fertigstellungsanzeige	hinsichtlich Baubewilligung vom 29.11.2002
01.02.2011	Einreichplan	Umbau Geschäftslokal Laden 2 Stg. II und Lagerraum Stg. II
24.03.2011	Bauanzeige	hinsichtlich Einreichplan vom Feb 2011; keine Bauausführung erfolgt
30.01.2013	Einreichplan	hinsichtlich Bauanzeige vom 12.03.2013
12.03.2013	Bauanzeige	Stg II/2: EG: Portal, Raumaufteilung
18.12.2013	Fertigstellungsanzeige	hinsichtlich Bauanzeige vom 12.03.2013

2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 25 besteht aus dem GST 28, ist trapezförmig ausgestaltet, relativ eben gelegen und verfügt an der Längenfeldgasse über eine Straßenfrontlänge von rd. 85 m und an der Schönbrunner Straße über rd. 25 m. Gem. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 2.194 m².

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein, in den 1960er Jahren errichtetes Wohn-/ Geschäftshaus mit insgesamt vier Stiegen, 60 Wohnungen, 8 Geschäftslokalen und 10 Garagen. Die ggst. WE-Objekte, Laden 1 Stg. I und Laden 2 Stg. I, befinden sich im Erdgeschoß⁴ des Gebäudes der Stiege I und die beiden WE-Objekte Laden 2 Stg. II (EG) und Lagerraum Stg. II (KG) befinden sich im Gebäudeteil der Stiege 2. Alle vier Stiegen verfügen über ein KG, 5 Geschoße über Niveau (EG - 4.OG und DG) und einen Personenaufzug (Tragkraft jeweils 225kg).

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	zT Walmdach, hauptsächlich Satteldach; Blechdach-Eindeckung
Dachrinnen	Hängerinne, Fallrohre; funktionstüchtig
Dachboden	ausgebautes Letztgeschoß
Fassaden/Außenputz	Reibputzfassade, straßen-/hofseitig; tlw. Loggien, <i>Balkone und französische Balkone; Terrassen; Erdgeschoß Stiege 1 und 2: Schaufensterflächen; Fassade leicht angegraut</i>
Türen	<u>Hauseingang/Eingangstüren</u> – Holzglastüren in Holzzargen, doppelflügelig; <u>Geschäftslokale</u> : Metall-Glasschiebetüren, Metall-Glasschwenktüren
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster, im EG tlw. vergittert, Geschäftslokale-Schaufenster: Fixverglasung, Portallösungen
Böden	Fliesen
Wände/Decken	gemalt
Stiegen	Kunststeinstiege, einseitiges Metallgeländer und beidseitiger PVC-Handlauf
Aufzüge	Vorhanden, max. 225 kg Tragkraft
Anschlüsse	alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden; funktionstüchtig
Heizung	unterschiedlich, Gasetagenheizung(en)

⁴ Es ist auch ein Kellerabteil ist vorhanden

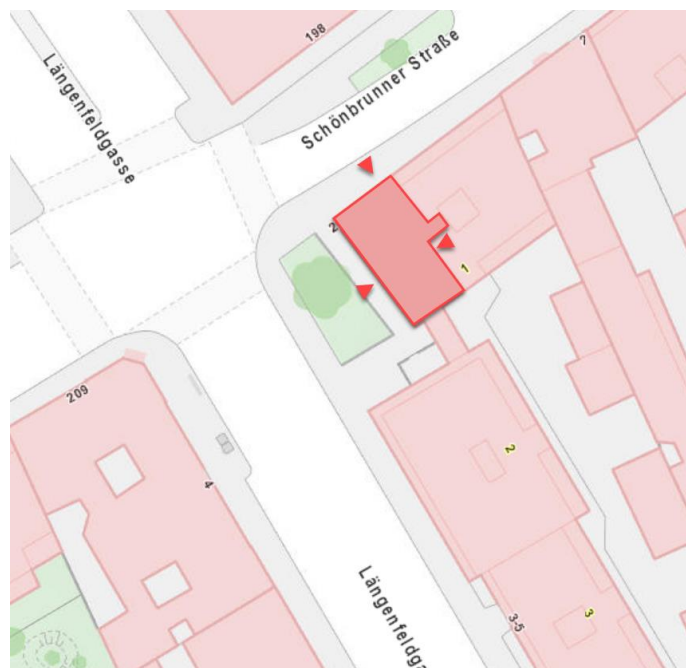
Keller	Kunsteinstiegen mit einseitigem PVC-Handlauf, Holzfüllungstüren in Holzzargen, Boden Estrich, tlw. Waschbeton, Wände roh gemalt, tlw. Heraklith, Decken roh, gemalt, tlw. Heraklith, Leitungen tlw. auf Putz verlegt; Kellerabteile - Holzbrettertüren, Vorhängeschloss
Außenanlagen	Innenhof asphaltiert, Garagen mit Metalltore, Kfz-Abstellplätze, tw. Blumentröge etc.; abgewohnt
Zustand	Das ggst. Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand.

2.6. Laden 1 Stg. I (BLNR 41) und Laden 2 Stg. I (BLNR 71)

Wie bereits vorangehend ausgeführt, wurden die Läden 1 und 2 an der Stiege I in natura zusammengelegt → in Folge wird daher von „dem Laden/Geschäftslokal“ gesprochen.

Lage im Gebäude

Der ggst. Laden 1 und 2 befindet sich an der Stiege I im Erdgeschoß Ecke Längenfeldgasse/ Schönbrunner Straße. Das geschäftslokal besitzt eine straßenseitige Schaufensterfront entlang der Längenfeldgasse mit vorgelagertem Grünstreifen und eine straßenseitige Schaufensterfront entlang der Schönbrunner Straße. Der Zugang erfolgt über die Längenfeldgasse, weiters gibt es einen Zugang über das Stiegenhaus. Der Zugang über die Schönbrunner Straße ist dzt. nicht in Verwendung.



Laden 1 und 2 Stg. I: Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Wie bereits erwähnt, handelt es sich im ggst. Fall eigentlich um zwei Laden-Lokale, die durch einen Mauer-Durchbruch baulich zusammengelegt und auch gemeinsam vermietet werden → gemeinsame Küche und Sanitärräume.

Lt. den Planunterlagen verfügt das ggst. Objekt über folgende Nutzflächen:

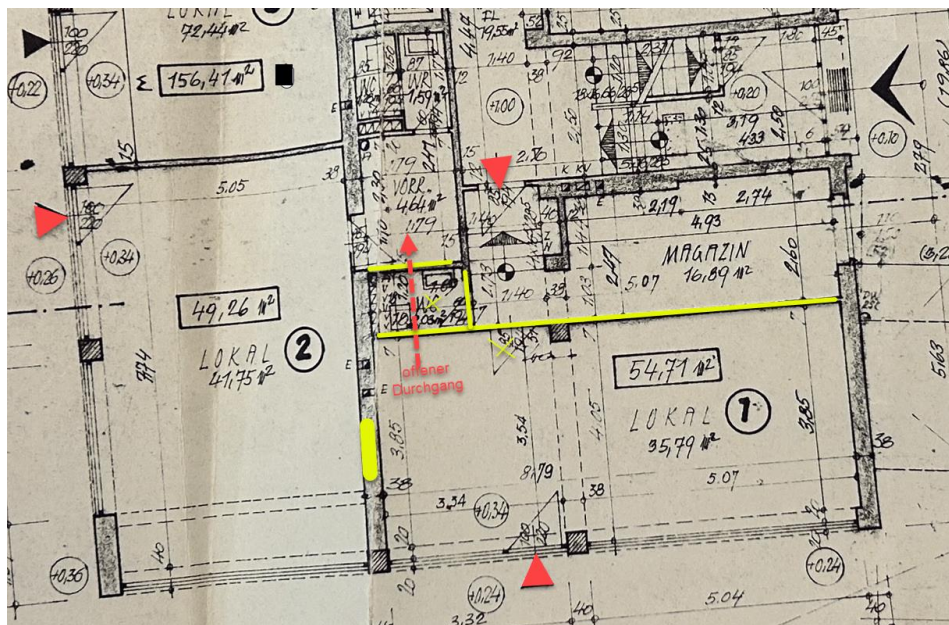
- Laden 1 Stg. I (BLNR 41): 54,71m²
- Laden 2 Stg. I (BLNR 71): 49,26m²
- Gesamtfläche 103,97m²

Raumliste	Laden 1 Stg I (EG)	Raumliste	Laden 2 Stg I (EG)
Raum	Fläche	Raum	Fläche
Lokal	35,79 m ²	Lokal	41,75 m ²
Magazin (zu Lokal)	16,89 m ²	Vorraum	4,64 m ²
Durchgang	2,03 m ²	WC	1,28 m ²
Gesamt	54,71 m²	WR	1,59 m ²
		Gesamt	49,26 m²
Gesamtsumme Lokal 1 und Lokal 2			103,97 m²

Ein Kellerabteil ist zur Benützung vorhanden (stellt allerdings einen Allgemeinteil dar).

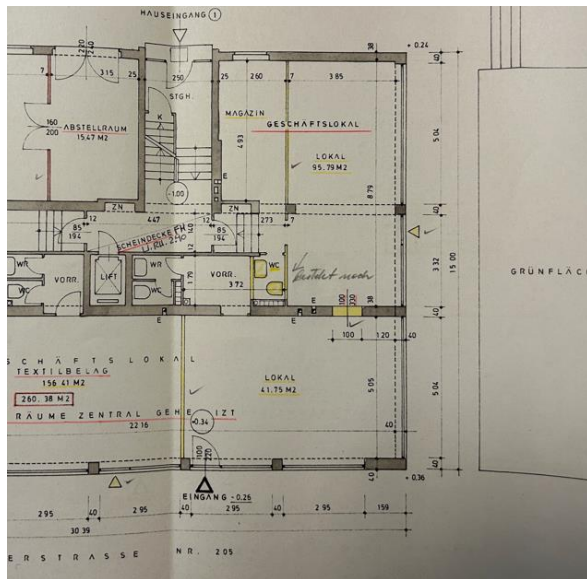
Hinsichtlich der Kellerabteile und Garagen⁵ gibt es keine Hinweise auf eine eigentumsrechtliche Zuordnung im Mietwertgutachten, sie stellen somit Allgemeinteile dar, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Die Kellerabteile sind laut Auskunft der Hausverwaltung den einzelnen Wohnungs- und Laden-Objekten zur Alleinnutzung zugeordnet. Hinsichtlich einer Nutzungsvereinbarung konnten seitens der Hausverwaltung jedoch keine Angaben gemacht werden. Im Zuge der Befundaufnahme wurde dem gef. SV das Kellerabteil „4“ gezeigt, welches laut Bestandsplan vom Mai 1968 vermutlich näherungsweise 2,18m² aufweist.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:

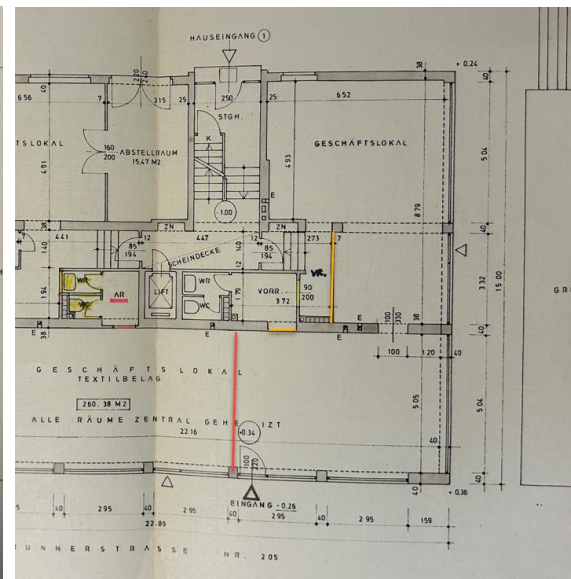


Grundriss Laden 1 und 2 Stg. I – benützungsbewilligter Bestandsplan vom Mai 1968 mit vorgefundenen Veränderungen (eigene Darstellung)

⁵ Die Garagen werden vermietet, der Mietzins fließt der Rücklage zu.



Einreichplan Juni 1973 (tlw. ausgeführt)



letztbewilligter Bestandsplan vom Jänner 1974 mit vorgefundenen Veränderungen (eigene Darstellung) Bewilligung vom 03.01.1974

Anmerkung des gef. SV: Die Lokale 1, 2 und 3 im EG der Stiege I wurden baurechtlich, nicht jedoch wohnungseigentumsrechtlich, zusammengelegt⁶. Die in natura vorgefundene Ist-Situation weicht von diesem baurechtlichen Konsens dahingehend ab, dass nur die Lokale 1 und 2 baulich, mittels baurechtlich genehmigten Durchganges, zusammengelegt wurden, das Lokal 3 jedoch weiterhin eine räumlich selbständige Einheit bildet und somit nicht bewertungsrelevant ist. Weitere, im Zuge der „Zusammenlegung“ genehmigten, baulichen Änderungen in den Bereichen Lokal 1 und 2², (Türdurchbruch durch eine tragende Wand, eine Zwischenwandentfernung und die Öffnung der Wand Richtung Vorraum/Küche) wurden durchgeführt.

Im Hinblick auf die Nutzfläche hat dies keinen wirklich bewertungsrelevanten Einfluss (der Unterschied liegt nur in den abgebrochenen Trennwänden sowie vorgenommenen Türdurchbrüchen). Im ggst. Fall werden zur Nutzflächenbestimmung der Lokale 1 und 2 Stg. I die Ausführungspläne herangezogen (benutzungsbewilligter Bestandsplan von Mai 1968). Zur besseren Nachvollziehbarkeit der erfolgten Umbaumaßnahmen und tatsächlichen Konfiguration wurden vorangehend auch der tlw. ausgeführte Einreichplan von 1973 und der letztbewilligte Bestandsplan aus Jänner 1974 angeführt.

Abweichungen vom Baukonsens:

- Die Zwischenwand, die lt. Bestandsplan 01/1974 und Bescheid vom 03.01.1974 zwischen Lokal 2 und 3 abgebrochen wurde, ist tatsächlich vorhanden. Es ist in natura keine Zusammenlegung der Lokale 2 und 3 erfolgt/ersichtlich.
- Die Trennwand zwischen dem Geschäftsraum des Lokals 1 und dem Vorraum zu den Toiletten ist nicht vorhanden (der Abbruch wurde mit Baubewilligung vom 04.06.1973 und Einreichplan Juni 1973 bewilligt; dann mit Bescheid vom 03.01.1974 als Bestand bewilligt und im Bestandsplan 01/1974 auch als Bestand ausgewiesen).
- Der lt. Bescheid vom 03.01.1974 und Bestandsplan 01/1974 verschlossene Türdurchgang, zwischen Lokal 2 und den Sanitäranlagen ist nach wie vor vorhanden.

⁶ Gem. Baubescheid der MA 37, AZ: MA 37/12 205/1/73 vom 04.06.1973

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt Laden 1 und 2 Stg. I verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kaltwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Lokal weist zusammen folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Lokal 1 „Laden 1“	Eingangstür	Glastür in Metallrahmen, kippbare Oberlichte
	Türen	offene Durchgänge
	Fenster	Fixverglasung/Metallrahmen (Schaufenster), Kunststoffisolierglasfenster einflügelig, tlw. vergittert
	Boden	Fliesen
	Wände	Gemalt, tlw. auf Putz geführte Leitungen
	Decke	gemalt
	Heizung	Radioator(en) mit Thermostat
	Ausstattung	Kabelkanäle
Lokal 2 „Laden 2“	Eingangstür	Glastür in Metallrahmen (verschlossen und verstellt vorgefunden), kippbare Oberlichte
	Türen	tlw. offene Durchgänge
	Fenster	Fixverglasung in Metallrahmen (Schaufenster)
	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Heizung	Radiatoren
	Ausstattung	Elektrische Kabelkanäle
Teeküche	Türen	Offener Durchgang
	Fenster/Entlüftung	-
	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Heizung	-
	Ausstattung	Lichtstrom, Kabelkanäle, Gastherme Viessmann
WC und WR	Türen	Holzfüllungstür in Metallzarge
	Fenster/Entlüftung	Kein Fenster; mechanische Entlüftung
	Boden	Fliesen
	Wände	gefließt, gemalt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	Decke	gemalt
	Heizung/Warmwasser	Kein Heizkörper; Durchlauferhitzer
	Ausstattung	Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Waschbecken in vorgelagerten Waschaum
Vorraum	Türen	Holzfüllungstür in Metallzarge
	Fenster	-
	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Heizung	-
	Ausstattung	Elektrosicherungskasten, Ein-/Ausgang Stiegenhaus über Stufen erreichbar

Zusammenfassung

Das ggst. (zusammengelegte) Lokal Laden 1 und 2 Stg. I befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Die Oberflächenmaterialien sind jedoch leicht abgenutzt bzw. leicht verschmutzt. Die (techn.) Ausstattung und die Oberflächenmaterialien entsprechen nicht mehr ganz den Anforderungen an moderne Geschäftsräumlichkeiten.

2.7. Laden 2 Stg. II (BLNR 135) und Lagerraum Stg. II (BLNR 136)

Die beiden WE-Objekte Laden 2 (EG) und Lagerraum (KG) an der Stiege II sind per se zwar nicht zusammengelegt, sie verfügen aber über gemeinsame Versorgungsleitungen, da die Heizleitung des Geschäftslokals durch den Boden/die Decke in das Kellerlager gelegt wurde⁷.

Lage im Gebäude

Der ggst. Laden 2 Stg. II befindet sich im EG an der Stiege II. Die Schaufenster sind straßenseitig (Längenfeldgasse) ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über die Längenfeldgasse. Der Lagerraum Stg. II befindet sich im KG der Stiege II, der Zugang erfolgt hofseitig über das Stiegenhaus.



Laden 2 Stg. II: Lage im Gebäude (schematisch)



Lagerraum Stiege II: Lage im Gebäude (schematisch)

⁷ durch die Mieter erfolgt

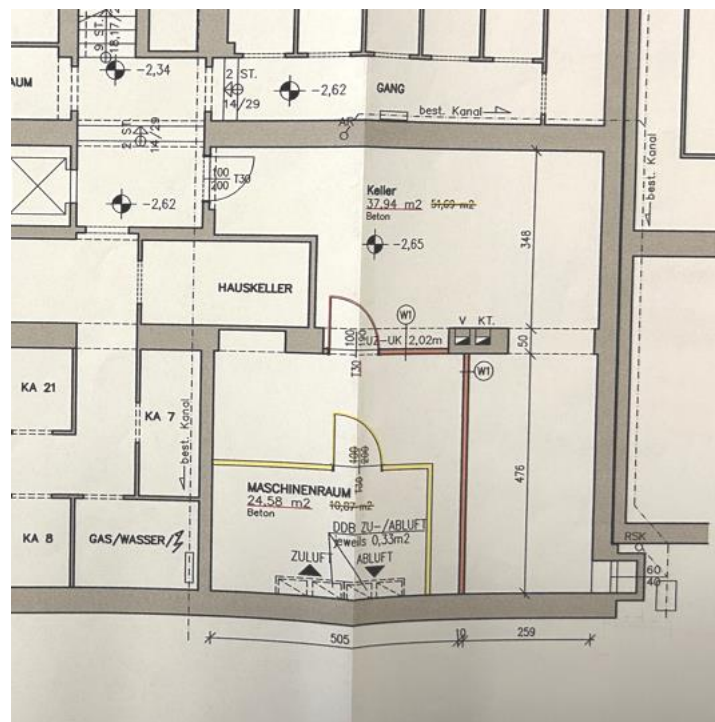
Größe & Konfiguration⁸

Abweichungen vom Baukonsens:

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden u.a. folgende Abweichungen zum Konsens aus 2013 festgestellt:

- Entfernung der Tür, Türzarge und nichttragender Wand zwischen Verkaufsraum und Vorraum, Schaffung eines Durchgangs
- Entfernung der Tür, Türzarge zwischen dem Durchgang zum Lager und dem Serviceraum, Schaffung eines Durchgangs
- Durchbruch in der neugeschaffenen Wand zwischen Verkaufs- und Schaumraum, Schaffung eines Durchgangs.

Die Konfiguration hinsichtlich des Lagerraums Stg. II gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Lagerraum Stg. II – Ausführungsplan Jänner 2005

Ausstattung und Erhaltung

Die ggst. WE-Objekte verfügen gemeinsam über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kaltwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Gastherme	funktionstüchtig

Die ggst. WE-Objekte weisen (gemeinsam) folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Lokalraum	Portal	Metall-Glasschiebetür doppelflügelig, elektrisch, Metallrahmen
	Fenster	Schaufenster Ladenfront/Portal: Fixverglasung, mit Folien beklebt; Kunststofffenster einflügelig

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	Boden	Fliesen, tlw. gesprungen bzw. kaputt, eingebaute Abflüsse
	Wände	gemalt, auf Putz geführte Leitungen, Kabelschienen, Verkabelungen und Rohre
	Decke	gemalt, auf Putz geführte Leitungen, Verkabelungen und Rohre
	Heizung/Warmwasser	Heizkörper
	Anmerkung/Sonstiges	Kabelschienen auf Putz, Lüftungsanlage und Ventilatoren (Eigentum des Mieters) Alarmanlage: Schließfunktion
Küche	Türen	Holztür in Metallzarge
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster einflügelig
	Boden	Fliesen
	Wände	Fliesen halbhoch; gemalt
	Decke	Rasterdecke
	Heizung	Gastherme, Heizkörper, Warmwasser-Durchlauferhitzer separat
	Ausstattung	Miniküche (Zubehör = wertlos), Lichtstrom, elektrische Kabelkanäle
WC	Türen	Holztür in Metallzarge
	Fenster/Entlüftung	kein Fenster, mechanische Entlüftung
	Boden	Fliesen
	Wände	Halbhoch gefliest, gemalt
	Decke	gemalt
	Heizung/Warmwasser	Warmwasserdurchlauferhitzer
	Ausstattung	WC; Waschbecken mit Verbau
Vorraum	Türen	Metallzarge, Tür ausgehängt
	Fenster	-
	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Heizung	Gastherme
	Ausstattung	Elektrosicherungskasten
Lagerraum (Keller)	Türen	Metallzarge, Metalltüren
	Fenster	-
	Boden	Fliesen, Waschbeton
	Wände	gemalt, tlw. Heraklith
	Decke	tlw. gemalt, Gipskarton, Heraklith
	Heizung	Heizkörper, Heizleitung(en) vom Mieter durch die Decke in den Keller gezogen
	Sonstiges	Starkstrom, Wasserabfluss

Zusammenfassung

Das ggst. Lokal „Laden 2 Stg. II befindet sich insgesamt in durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand; allerdings sind entsprechende Abnützungen/Verschmutzungen der Oberflächen

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

vorhanden. Die (techn.) Ausstattung (Oberflächenmaterialien, vorhandene (lose) Verkabelungen, etc.) entsprechen nicht den Anforderungen/Vorstellungen an moderne Geschäftsräumlichkeiten. *Die Lüftungs-/Klimaanlage, Ventilatoren, sämtliche Vorschaltgeräte, Verkabelungen, Beleuchtungskörper, etc. stehen im Eigentum der Mieterin.* Der Lagerraum im Keller weist einen normalen bis ordentlichen Erhaltungszustand auf.

2.8. Nutzung und Bestandsituation

Zum Stichtag sind die ggst. Objekte (Laden 1 Stg. I mit Laden 2 Stg. I bzw. Laden 2 Stg. II mit Lagerraum Stg. II) jeweils gemeinsam unbefristet vermietet.

Laden 1 und Laden 2 Stg. I

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Lokal 1 und Lokal 2 Stg. I mit einer gemeinsamen Nutzfläche von <u>rd. 104 m²</u> (laut Mietvertrag) im Haus 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205
Mietbeginn:	01.12.1993
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	unter Einhaltung einer vierteljährigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende des Kalendermonats
Nutzfläche lt. MV	rd. 104 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag öS 14.560,- netto zzgl. BK und USt. <i>Mietzins aktuell: € 2.073,08 netto zzgl. BK und USt.</i>
Wertsicherung:	VPI 1986; es wurde <u>keine Indexzahl als Ausgangsbasis</u> festgelegt ⁹ , Schwankungen unter 5 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Untervermietung und Weitergabe ist prinzipiell untersagt. Ausnahme: Arbeitsgemeinschaften bzw Firmenbeteiligungen von Repa Copy bzw Herrn Helmut Partsch
Kaution:	Lt Mietvertrag keine Kaution vereinbart.

Anm. des gef. SV: Die Nutzfläche laut Mietvertrag für die Objekte Laden 1 und 2 Stg. I stimmt mit den herangezogenen Bestandsplänen überein.

Laden 2 Stg. II und Lagerraum Stg. II

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Lokal 2 mit 165m ² (lt. MV) und Lagerraum mit 62m ² (lt.MV) im Haus 1120 Wien, Längenfeldgasse 3-5 Stiege 2
Mietbeginn:	01.01.2013
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, per Einschreiben einlangend zu den Kündigungsterminen per 31.03., 30.06., 30.09., 31.12.
Nutzfläche lt. MV	Laden 2: 165m ² Lagerraum: 62m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 1.155,- netto zzgl. BK und USt. <i>Mietzins aktuell: € 1.519,16 netto zzgl. BK und USt.</i>

⁹ Unvollständige Vereinbarung; relevante Daten fehlen, bis dato wurden allerdings die Wertsicherungen durchgeführt und bezahlt

Wertsicherung:	VPI II; als Ausgangsbasis wurde der Monat Jänner festgelegt, Schwankung bis 5 % bleiben unberücksichtigt, bei Überschreiten wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.
Untervermietung:	Untervermietung und Weitergabe ist prinzipiell untersagt. Es wurde ein einmaliges Weitergaberecht vereinbart.
Sonstiges	Lt. Mietvertrag, „Erlaubnis der Vermieterin, den Verkaufsraum mit dem Keller zu verbinden, unter baupolizeilicher und...“ (Rest der ergänzenden handschriftlichen Vereinbarung fehlt)
Kautions:	€ 7.060,- Verzinsung nach banküblicher Verzinsung für täglich fällige Geldanlagen

Die Nutzfläche laut Mietvertrag über die Objekte Laden 2 und Lagerraum Stg. II stimmen nicht mit den Planunterlagen überein. Im Rahmen der Bewertung werden die Nutzflächenangaben gem. den Bestandsplänen herangezogen.

2.9. Betriebskosten

Anmerkung des gef. SV: Die Betriebskosten werden im gesamten Objekt nach Anteilen abgerechnet. Ein Versuch, die historisch relativ hohe Bewertung (Herabsetzung der Mietwerte) der Anteile hinsichtlich der Geschäftslokale Top Nr. 1 Stg. III, Top Nr. 1 Stg. IV und Top Nr. 3 und 4 Stg. I zu verändern, wurde per 10.01.2023 mit Entscheidung der MA 50-Schli II/1197873-2022 nur für das Geschäftslokal Top Nr. 3 Stg. I stattgegeben, womit sich auch der Gesamtmietwert der Anlage geändert hat. Die Entscheidung ist bis dato (noch) nicht verbüchert.

Laden 1 und 2 Stg. I

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparatur- und Hausbesorgerrücklage sowie Sanierungsdarlehen) für die ggst. Objekte betragen netto für den **Laden 1 und 2 Stg. I € 643,54 (€ 6,19/m² Nutzfläche)**. Sie liegen damit deutlich über dem Durchschnitt. Die Zahlungen in die Reparaturrücklage betragen monatlich **€ 200,19 bzw. € 1,93/m²**, für das Sanierungsdarlehen **€ 280,92 (€ 2,70/m²)** und für die Hausbesorger-Rücklage **€ 7,89 monatlich (€ 0,08/m²)**.

Betriebskosten Lokal 1 und 2 Stg. I					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 643,54 p.m.	€ 6,19 /m²	€ 128,71 p.m.	€ 772,25 p.m.	€ 7,43 /m²
Reparaturrücklage	€ 200,19 p.m.	€ 1,93 /m²	€ 0,00 p.m.	€ 200,19 p.m.	€ 1,93 /m²
Sanierungsdarlehen	€ 280,92 p.m.	€ 2,70 /m²	€ 0,00 p.m.	€ 280,92 p.m.	€ 2,70 /m²
HB Rücklage	€ 7,89 p.m.	€ 0,08 /m²	€ 0,00 p.m.	€ 7,89 p.m.	€ 0,08 /m²
Gesamt	€ 1.132,54 p.m.	€ 10,89 /m²	€ 128,71 p.m.	€ 1.261,25 p.m.	€ 12,13 /m²

Laden 2 und Lagerraum Stg. II

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparatur- und Hausbesorgerrücklage sowie Sanierungsdarlehen) für die ggst. Objekte betragen für den **Laden 2 und den Lagerraum Stg. II € 1.135,75 (€ 5,16/m² Nutzfläche)**. Sie liegen damit deutlich über dem Durchschnitt. Die Zahlungen in die Reparaturrücklage betragen monatlich **€ 353,31 bzw. € 1,61/m²**, für das Sanierungsdarlehen **€ 495,79 (€ 2,25/m²)** und für die Hausbesorger-Rücklage **€ 13,92 monatlich (€ 0,06/m²)**.

Betriebskosten Lokal 2 und Lagerraum Stg. II					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 1.135,75 p.m.	€ 5,16 /m ²	€ 227,15 p.m.	€ 1.362,90 p.m.	€ 6,19 /m ²
Reparaturrücklage	€ 353,31 p.m.	€ 1,61 /m ²	€ 0,00 p.m.	€ 353,31 p.m.	€ 1,61 /m ²
Sanierungsdarlehen	€ 495,79 p.m.	€ 2,25 /m ²	€ 0,00 p.m.	€ 495,79 p.m.	€ 2,25 /m ²
HB Rücklage	€ 13,92 p.m.	€ 0,06 /m ²	€ 0,00 p.m.	€ 13,92 p.m.	€ 0,06 /m ²
Gesamt	€ 1.998,77 p.m.	€ 9,08 /m²	€ 227,15 p.m.	€ 2.225,92 p.m.	€ 10,12 /m²

2.10. Reparaturrücklage, Sanierungen, Hausbesorgerwohnung, Garagen

Stand der Reparaturrücklage

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 26.06.2024 rd. € 40.485,-.

Sanierungen und Investitionen

Lt. Auskunft der HV wurden in den letzten 3 Jahren folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt (den Rücklagenabrechnungen entnommen):

- 2023 – Erneuerung der Antriebseinheiten Aufzug Stg. 3 und Stg. 1 (Kostenaufwand rd. € 11.244,- und € 11.360,-), Asphaltausbesserungsarbeiten im Hof (Kostenaufwand rd. € 4.167,-), div. Kaminsanierungsarbeiten (Kostenaufwand rd. € 1.082,- und € 1.052,-), div. Spenglerarbeiten (Kostenaufwand rd. € 7.118,-)
- 2022 – div. Kaminsanierungen (Kostenaufwand rd. € 2.310,- , € 1.465,- und € 1.082,-), div. Spenglerarbeiten (€ 3.793,-, € 4.487,- und € 5.956,-)
- 2021 – div. Kaminsanierungen (Kostenaufwand rd. € 1.048,-, € 1.009,- und € 1.605,-), Implementierung begehbare Card System (Kostenaufwand rd. € 1.860,-), Instandsetzung Blitzschutz- und Erdungsanlage (Kostenaufwand rd. € 7.105,-).

Für das Kalenderjahr 2024 sind keine über die laufenden Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten hinausgehende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten geplant.

Außerbüchliches Sanierungsdarlehen

Für durchgeführten Sanierungsarbeiten (thermische Teilsanierung des Gebäudes) wurde im Mai 2015 ein Kredit über € 778.214,25 aufgenommen. Das dazugehörige, nicht verbücherte Sanierungsdarlehen läuft bis 10.01.2031 (Fälligkeit letzte Pauschalrate; Gesamtlaufzeit 15 Jahre, Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit mit 2,5000%, halb-jährliche Abführung). Erlag seitens der HV jeweils halbjährlich per 10.7. für Jänner bis Juni und Erlag 10.01. für Juli bis Dezember; gegenüber dem Kreditinstitut hatten anteilig für Laden 1 und 2 Stg. I € 20.082,77 und für Laden 2 und den Lagerraum Stg II € 35.443,25 aus.

Sanierungsdarlehen aushaftend per 09.01.2025 (nach Erlag 10.07.2024)			
Laden 1 und 2 Stg. I		Laden 2 und Lagerraum Stg. II	
Laden 1 Stg. I	€ 8.251,06	Laden 2 Stg. II	€ 33.419,40
Laden 2 Stg. I	€ 11.831,71	Lagerraum Stg. II	€ 2.023,85
Gesamt	€ 20.082,77	Gesamt	€ 35.443,25

Hinweis des gef. SV: Das Sanierungsdarlehen wurde grundbücherlich nicht sichergestellt. Aus diesem Grund wurden die damals bestehenden und zukünftigen Guthaben der Rücklage zur Sicherheit des Darlehensgebers verpfändet. Es besteht eine „Überbindungsklausel“, diese bestehende Gemeinschaftsverpflichtung auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

Hausbesorgerwohnung(en)

Ursprünglich waren zwei Hausbesorgerwohnungen vorgesehen und wurden jeweilig mit Bescheid der MA 50 vom 31.07.1968 (MA 50-830 R/68: Top 5 und MA50-829 R/68: Top 8) zugewiesen.

- Top 5 Stg. II: wird nach wie vor von der Hausbesorgerin, die das Objekt betreut, bewohnt.
- Top 8 Stg. I: wurde auf Basis eines rechtswirksamen Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer nach Auflassung des zweiten Hausbesorgerpostens vermietet. Laut Mietvertrag basiert die Vermietung auf nachstehenden Konditionen. Die Einnahmen hierfür werden für die Rücklagen verwendet.

Der Mietvertrag wurde am 23.11.1983 (Zustimmung des Letztunterzeichnenden) auf unbestimmte Zeit unter Kündigungsverzicht aller Eigentümer für die Dauer des Bestehens der Wohnanlage zwischen den Eigentümern der Liegenschaft und Frau Sigrid Lüftl abgeschlossen. Nach 120 aufeinanderfolgenden Mietzinsszahlungen (10 Jahre) iHv öS 4.400,- zuzügl. USt und BK, wurde der Mietzins mit öS 1,- pro Monat festgesetzt. Dieser Betrag wurde mittels des VPI 1976 wertgesichert, Schwankungen bis 5% bleiben unberücksichtigt. Dieser Vertrag geht auf allfällige Rechtsnachfolger und Erben über, die Untervermietung ist ausdrücklich gestattet. Es werden analog der gleich großen Wohnung Top 12 Stg. I Bewirtschaftungskosten bezahlt.

Der aktuelle Mietzins beträgt € 0,11 p.m. zuzüglich Betriebskosten und 10% USt.

Anmerkung des gef. SV: Aus dem Hausversammlungsprotokoll vom 07.04.2014 ist zu entnehmen, dass der einstmals entrichtete Mietzins als „Quasikaufpreis“ für die Wohnung Top 8 Stg. I auf Preisbasis 1983 gewertet werden soll, da der tatsächliche Verkauf der Hausbesorgerwohnung eine aufwändige Neu-Parifizierung des gesamten Objekts nach WEG 1948 nach sich gezogen hätte. Der heutige Mietzins ist ein „Anerkennungsmietzins“; die Bewirtschaftungskosten und allfällige Darlehen bezogen auf die Liegenschaft, sind vom „Mieter“ anteilmäßig analog der Wohnung Top 12 Stg. I zu zahlen.

Garagen

Die auf der Liegenschaft gegenständlichen 10 Garagen werden vermietet. Die Mieteinnahmen fließen als Einnahmen der Rücklage zu.

3. METHODIK

3.1. Verkehrswert – Allgemein

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 Wertzumessungen 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.

Im ggst. Fall handelt es sich um insgesamt 4 WE-Objekte (zwei Ladenlokale an der Stiege I und ein Ladenlokal und ein Lagerraum an der Stiege II), die jeweils gemeinsam und unbefristet vermietet sind.

Vermietete Objekte sprechen primär Anleger an, da eine sofortige Eigennutzung nicht möglich ist. Aus Sicht eines potenziellen Käufers stehen somit die Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Beim **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert der ggst. Objekte zum Zeitpunkt der Bewertung ausgehend von den erzielbaren Erträgen durch die Vermietung und den damit verbundenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des investitionsimmanenten Risikos mittels Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer (Vertragsende der befristeten Mietverträge) errechnet.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Ertragswert der Liegenschaft

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

$$^{**} V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V Vervielfältiger; p Kapitalisierungszinssatz; n Restnutzungsdauer in Jahren

Rohrertrag

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 ordnungsgemäßen 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 %

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.

Verwaltungskosten

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf die Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen vor allem die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses usw.

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 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
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 2/2024

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 werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) 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
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 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-Tenant-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. Hinsichtlich der Stichtagsanpassung der Grundkostenanteile werden ergänzende auch noch die Entwicklungen des Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau berücksichtigt.

sonstige 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.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

4.1.1. Lage und Allgemeinteile

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 12. Bezirk und gehört zur Katastralgemeinde Gaudenzdorf. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut (unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station Längenfeldgasse; U4 und U6) und mittels Individualverkehrs (aufgrund der Einbahnregelungen) relativ gut. Erholungsgebiete, Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld; in der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich vereinzelt Geschäftslokale. Es liegt eine überdurchschnittliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärmimmisionen vor, was jedoch für Lokale und Lagerräume von nachrangiger Bedeutung ist. Die Lage der ggst. Liegenschaft ist für Geschäftszwecke durch die Nähe zur U-Bahn innerhalb des Bezirks gut.
Gebäude	Die ggst. Wohn- und Geschäftshausanlage wurde Ende der 60er Jahre errichtet und befindet sich in einem durchschnittlichen - ordentlichen Erhaltungszustand. Die Gebäude verfügen über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Personenaufzüge sind vorhanden. Das Gebäude bzw. die Stiegen 1 und 2 sind durchschnittlich-ordentlich ausgestattet & befinden sich in einem ebensolchen Zustand.

4.1.2. Laden 1 und 2 Stiege I

Kriterium	Beurteilung
Lage von Laden 1 und 2 Stg. I im Gebäude	Das ggst. Lokal „Laden 1“ ist mit dem Lokal „Laden 2“ zusammengelegt und auch gemeinsam vermietet. Lage im EG an der Stiege I mit straßenseitiger Ausrichtung und Schaufensterfronten entlang der Längenfeldgasse sowie der Schönbrunner Straße. Der Zugang erfolgt direkt von der Längenfeldgasse aus, weitere Zugänge über das Stiegenhaus sowie über die Schönbrunner Straße vorhanden. Die Lage des Lokals im Gebäude ist sehr gut.
Größe/ Konfiguration von Laden 1 und 2 Stg. I	Die ggst. Lokale verfügen zusammen über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 104m ² , welche sich aus zwei großen Verkaufsräumen, einer Küche, einem Vorraum und einem WC mit Vorraum zusammensetzt. Insgesamt gute, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist gut. Ein Kellerabteil steht zur Benützung zur Verfügung (jedoch Allgemeinteil).
Ausstattung/ Zustand von Laden 1 und 2 Stg. I	Das ggst. Lokal verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand . Die Oberflächenmaterialien sind jedoch leicht abgewohnt/ abgenutzt bzw. leicht verschmutzt. Die notwendigen Ver-/ Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Ausstattung und die Oberflächenmaterialien entsprechen nicht mehr ganz den Anforderungen an ein modernes Geschäftslokal. Gasetagenheizung ist vorhanden.

4.1.3. Laden 2 Stg. II und Lagerraum Stg. II

Laden 2 Stg. II:

Kriterium	Beurteilung
Lage von Laden 2 Stg. II im Gebäude	Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im EG an der Stiege 2, mit straßenseitiger Ausrichtung auf die Längenfeldgasse. Der Zugang erfolgt direkt von der Längenfeldgasse. Die Lage des Lokals im Gebäude ist gut.
Größe/ Konfiguration von Laden 2 Stg. II	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 157,54m ² , welche sich auf einen großen Verkaufsraum und mehrere Nebenräume, eine Küche, einen Vorraum sowie ein WC aufteilt. Insgesamt gute, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich bis gut.
Ausstattung/ Zustand von Laden 2 Stg. II	Das ggst. Lokal verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Oberflächenmaterialien sind abgewohnt/ abgenutzt bzw. leicht verschmutzt. Die Ausstattung und die Oberflächenmaterialien entsprechen nicht mehr ganz den Anforderungen an ein modernes Geschäftslokal. <i>Die Lüftungsanlage, Ventilatoren und sonstige techn. Einrichtungen stehen im Eigentum der Mieterin.</i>

Lagerraum Stg. II

Kriterium	Beurteilung
Lage von Lager-raum Stg. II im Gebäude	Das Lager befindet sich im KG an der Stiege 2, direkt unter dem Laden 2. Der Zugang erfolgt vom Innenhof über das allgemeine Stiegenhaus. Die Lage im Gebäude ist durchschnittlich.
Größe/ Konfiguration von Lagerraum Stg. II	Das Lager verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 62,52m ² , welche sich auf drei einzelne Räume mit ähnlichem Erhaltungszustand aufteilen. Die Konfiguration ist gut bis durchschnittlich , da etwas verwinkelt, die Größe ist marktgängig.
Ausstattung/ Zustand von Lager-raum Stg. II	Das Lager verfügt über eine durchschnittliche-gute Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand , die Oberflächenmaterialien sind abgenutzt. Heizung vorhanden (Heizleitung vom Mieter durch die Decke gezogen).

4.1. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Objekte liegen zwischen rd. € 1.374,-/m² und rd. € 2.099,-/m². Für die ggst. Liegenschaft/Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. € 1.732,-/m² angemessen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten								Korrekturen	Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	Flächenwidmung Bebauungsbest.	Bauklasse	Bauweise	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1120	Tivoligasse	01305	1373	08.11.2021	W	II	o, G	11,89%	1.870,- €/m ²
1120	Wienerbergstraße	01305	1455	25.04.2022	GBGV	III	g, G	10,37%	1.558,- €/m ²
1120	Meidlinger Hauptstraße	01305	1081	03.07.2022	GBGV	IV	g, 17 m, G, Dg	11,32%	1.661,- €/m ²
1120	Schölgasse	01304	386	13.07.2022	W	II	gk, G	6,19%	2.099,- €/m ²
1120	Hoffingergasse	01301	309	31.07.2022	W	I	g, G, Dg	10,95%	1.997,- €/m ²
1120	Haschkagasse	01305	1917	29.08.2022	W	III	g, G	8,08%	1.729,- €/m ²
1120	Aichhorngasse	01303	32	04.11.2022	W	III	g, G	7,23%	1.374,- €/m ²
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	18.01.2023	W	I	g, 7,5 m, G	8,79%	1.745,- €/m ²
1120	Reschgasse	01305	301	14.07.2023	GB	III	g, 13 m	4,13%	1.814,- €/m ²
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	GBGV	III	g	4,11%	1.470,- €/m ²
Durchschnitt									1.732,- €/m²

Für die ggst. Objekte ergibt sich daher auf Basis ihrer jeweiligen Fläche unter Berücksichtigung der jeweiligen unterschiedlichen Verwendung der Objekte zum Stichtag ein anteiliger Bodenwert in Höhe von:

- Laden 1 und 2 Stg. I: € 135.036,-
- Laden 2 Stg. II und Lagerraum Stg. II: € 231.680,-

Anteiliger Bodenwert						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
25	B-LNr 41; 1590/93260; WE an Laden 1 Stg. I	103,97 m ²	1 732,- €/m ²	0,75	1 299,- €/m ²	135 036 €
	B-LNr 71; 2280/93260; WE an Laden 2 Stg. I					
	B-LNr 135; 6440/93260; WE an Laden 2 Stg. II	157,54 m ²	1 732,- €/m ²	0,75	1 299,- €/m ²	231 680 €
	B-LNr 136; 390/93260; WE an Lagerraum Stg.	62,52 m ²	1 732,- €/m ²	0,25	433,- €/m ²	
Gesamt		324,03 m²			1 132,- €/m²	366 716 €

4.2. Ertragswertverfahren

4.2.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Das ggst. Gebäude wurde mit einer Baubewilligung nach dem 8.5.1945 mit Fördermitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds errichtet. Im konkreten Fall wurden die anteiligen Darlehen wie folgt zurückbezahlt (siehe auch Pkt. [1.2.1.](#) Konkrete Prämissen der Bewertung):

- Laden 1 Stg. I: am 30.06.1980 wurde das anteilige Darlehen unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetz **RBG 1971 BGBl. Nr. 336/71** in der Fassung BGBl Nr. 393/77 getilgt.
- Laden 2 Stg. I: am 11.06.1973 wurde das anteilige Darlehen unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetz **RBG 1971 BGBl. Nr. 336/71** in der Fassung BGBl Nr. 393/77 getilgt.
- Laden 2 Stg. II: am 13.01.1988 wurde das anteilige Darlehen unter Inanspruchnahme des **Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87** getilgt.
- Lagerraum Stg. II: am 13.01.1988 wurde das anteilige Darlehen unter Inanspruchnahme des **Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87** getilgt.

Mietzinse gem. Mietverträgen

Die ggst. Objekte sind zum Stichtag alle auf Basis eines unbefristeten, schriftlichen Mietvertrages vermietet:

- Laden 1 und Laden 2 Stg. I sind zu einem Gesamt-Nettomietzins von aktuell € 2.073,08 p.m. vermietet, dies entspricht € 19,94/m² Nutzfläche und einem Jahresrohertrag iHv. insgesamt **€ 24.876,96,-**
Anmerkung des gef. SV: Die vermietete Fläche laut Mietvertrag iHv rd. 104m² stimmt mit den herangezogenen Bestandsplänen überein).

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Laden 2 Stg. II und der Lagerraum Stg. II sind zu einem Gesamt-Nettomietzins von aktuell € 1.519,16 p.m. vermietet, dies entspricht € 6,90/m² Nutzfläche und einem Jahresrohertrag iHv. insgesamt € 18.229,92,-.

Anmerkung des gef. SV: Die vermietete Fläche laut Mietvertrag iHv. gesamt 227m² (Laden 2: 165m² + Lagerraum 62m²) stimmt mit den zugrunde gelegten Bestandsplänen (Nutzfläche insgesamt: 220,06m²; Laden 2: 157,54m² + Lagerraum 62,52m²) nicht überein.

Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit der Mieten wurden u.a. folgende Mietangebote von Geschäftslökalen (gebraucht/saniert/sanierungsbedürftig) im 12. Bezirk recherchiert.

Objektart/ -nutzung	Lage/Nähe	NFI	Anmerkung 2	(Angebots-)Miete	(Angebots-)Miete €/m ² p.m. NFI
Geschäftsnutzung	Bahnhof Meidling	91 m ²	Fußpflege dzt	€ 848 p.m.	€ 9,28,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Altmannsdorfer Straße	102 m ²	leicht renov.bed., Lagerfl	€ 895 p.m.	€ 8,77,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Steinbaurgasse 36	117 m ²	privat, Ablöse, renov.bed.	€ 1.265 p.m.	€ 10,81,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Hetzendorfer Straße	90 m ²	Lage weiter weg	€ 1.200 p.m.	€ 13,33,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Arndtstraße 70	111 m ²	Neubau	€ 1.275 p.m.	€ 11,49,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Am Rosenhügel	190 m ²	Ehem Bank, renov.bed	€ 1.990 p.m.	€ 10,47,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Schönbrunner SchlossStr.	186 m ²	renov.bed. (Brand?)	€ 2.604 p.m.	€ 14,00,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	nahe Meidlinger Markt	225 m ²	renov.bed.	€ 2.475 p.m.	€ 11,00,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Breitenfurter Straße	49 m ²	Bhf Meidling	€ 700 p.m.	€ 14,29,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Steinbaurgasse 36	43 m ²	Friseursalon, Ablöse VB	€ 590 p.m.	€ 13,72,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Wienerbergstraße	63 m ²	kein Schaufenster	€ 548 p.m.	€ 8,70,- /m ² p.m.
Geschäftsnutzung	Schönbrunner Schlosspark	2.366 m ²	Showroom Automobile	€ 25.906 p.m.	€ 10,95,- /m ² p.m.
Durchschnitt					€ 11,40,- /m² p.m.

Weiters wurden auch folgende Angebote von Lagerflächen (größtenteils im Souterrain/KG) recherchiert (gebraucht/saniert/sanierungsbedürftig)¹⁰:

Objektart/ -nutzung	Lage/Nähe	NFI	Anmerkung 2	(Angebots-)Miete	(Angebots-)Miete €/m ² p.m. NFI
Lagernutzung	Niederhofstraße	140 m ²	EG 40m ² , 100m ² Freifläche	€ 525 p.m.	€ 3,75,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Oswaldgasse	291 m ²	Souterrain, Innenhof	€ 2.330 p.m.	€ 8,00,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Altmannsdorfer Ast	kA	2./3.OG, modernes Bürohaus	kA	€ 5,00,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Bremhstraße, Simmering	67 m ²	Souterrain, saniert!	€ 365 p.m.	€ 5,45,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Währing	53 m ²	guter Zustand	€ 286 p.m.	€ 5,36,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Katharineng., Favoriten	74 m ²	UG, Gewölbe	€ 356 p.m.	€ 4,80,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Lindengasse, Neubau	69 m ²	Souterrain, Altbau	€ 514 p.m.	€ 7,45,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Simmering	70 m ²	Souterrain, Biedermeier	€ 496 p.m.	€ 7,08,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Daffingerstraße, 4.Bez	52 m ²	Keller, sanierungsbed.	€ 261 p.m.	€ 5,00,- /m ² p.m.
Lagernutzung	Favoriten	56 m ²	Souterrain, direkter Zugang	€ 263 p.m.	€ 4,67,- /m ² p.m.
Durchschnitt					€ 5,66,- /m² p.m.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beträge Angebotspreise darstellen und der tatsächliche Mietpreis bei Abschluss oftmals/idR unter den Angebotspreisen liegt.

Der vom Fachverband der Immobilienreuhänder jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel 2024 bildet die durchschnittlichen Mietpreise (arithmetische Mittel) aus 2023 ab und zeichnet für Gewerbeimmobilien - Geschäftsflächen im 12. Bezirk folgendes Bild:

¹⁰ nicht nur im 12. Bezirk

Größe	1120 - Meidling								
	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
bis 60 m ²	22,42	24,36	8,63	13,28	14,14	6,48	10,61	10,87	2,47
60 bis 150 m ²	17,38	18,44	6,13	10,44	10,81	3,58	8,85	9,43	6,50
über 150 m ²	14,56	14,36	-1,37	9,63	9,82	1,92	6,28	6,71	6,89

Immobilienpreisspiegel 2024

Etwaige Diskrepanzen zwischen den nachhaltig erzielbaren Mietzinsen und der/den tatsächlich erzielten Miete(n) werden über den Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

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 und wird in einem Prozentsatz des Jahresrohertrages angegeben.

Im ggst. Fall wird das Mietausfallswagnis hinsichtlich der ggst. Objekte mit 6,00% für das Geschäftslokal an der Stiege I und mit 5,00% für das Geschäftslokal/Lager an der Stiege II angesetzt.

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. Auf Grund des insgesamt durchschnittlichen Erhaltungszustandes des Gebäudes werden Instandhaltungskosten iHv rd. € 12,-/m² p.a in Ansatz gebracht.

4.2.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)¹¹

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. Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen veröffentlicht dahingehend jährlich eine Empfehlung. Diese Empfehlungen können in Übereinstimmung mit der Nomenklatur der ÖNORM B 1802-1:2019 zur „Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts bzw Marktwerts angewendet werden“¹².

¹¹ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

¹² Hinweise zu den Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze, Sachverständige, Heft 4/2019 S. 235 iVm Sachverständige, Heft 2/2024 S.91)

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

Laden 1 und 2 Stg. I:

Der Mietzins für Laden 1 und 2 Stg. I, liegt deutlich über den Durchschnittsmieten in der Umgebung (Overrent-Situation). Auch die Betriebskosten liegen aufgrund der Abrechnung nach Anteilen und der historisch bedingten sehr hohen Bewertung der Anteile der Geschäftslokale auf einem marktunüblich sehr hohen Niveau. Zudem ist die Wertsicherungsvereinbarung nicht vollständig¹³. Das damit verbundene Risiko, bei einer Neuvermietung diese Höhe des Mietzinses, auch in Gesamtschau mit den Betriebskosten, nicht mehr erzielen zu können bzw eine Wertsicherung nicht (mehr) durchsetzen zu können, wird mit einem Kapitalisierungszinssatz von rd. 6,125% eingepreist.

Laden 2 und Lagerraum Stg. II:

Insgesamt erscheint die Miete leicht unterdurchschnittlich, wobei im ggst. Fall ein Befristungsabschlag zu berücksichtigen ist (Förderung durch Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, begünstigte Rückzahlung nach RBG 1987). Die Betriebskosten liegen aufgrund der erwähnten Abrechnung nach Anteilen und der historisch bedingten sehr hohen Bewertung der Anteile der Objekte auf einem marktunüblich hohen Niveau. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Risiken/Potentiale ist mnach Ansicht des gef. SV ein gewichteter Kapitalisierungszinssatz iHv rd. 3,875% in Ansatz zu bringen.

4.2.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 80 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren** ausgegangen werden.

4.2.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

¹³ wengleich bis dato seit 1993 bezahlt

4.3. Rechte und Lasten

Folgende grundbücherliche Rechte und Lasten sind vorhanden.

A2- Blatt

```
***** A2 *****
1 a 1508/1943 Verpflichtung zur Abtragung des Werkstättengebäudes gem Pkt 1
  Bescheid 1943-07-08
2 a 2081/1960 Bauplatz (auf) Gst 28
3 a 2081/1960 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem
  Pkt Erstens Bescheid 1960-03-01
4 a 2081/1960 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Zweitens
  Bescheid 1960-03-01
```

Die im A2-Blatt angeführten Verpflichtungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte und sind daher nach Ansicht des gef. SV im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt

```
***** C *****
220 auf Anteil B-LNR 41 71
  a 2092/2019 Pfandurkunde 2019-08-02
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
    für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
  c 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von - siehe C-LNR 243
225 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
  a 94/2020 Pfandurkunde 2019-12-17
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 286.000,--
    für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
  c 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von - siehe C-LNR 243
241 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
  a 2690/2023 Hypothekarvereinbarung 2021-08-30
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 462.000,--
    für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
243 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
  a 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 203.984,75
    Antragskosten EUR 687,-- für
    Raiffeisenbank Wels eGen (FN 094566v) (10 E 36/24y)
  b 626/2024
    PFANDRECHT - siehe C-LNRn 220 und 225
247 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
  a 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    2885/2024) Bescheid 2024-01-26
    PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
    Antragskosten EUR 572,31
    für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
    Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)
    (72 E 1868/24 f)
  b 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
    EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
    EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
    EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
    EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
    EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
```

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10

C-LNR 220, 225 und 241: Pfandrechte

Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten. Die ggst. Pfandrechte werden daher im ggst. Fall nicht in Ansatz gebracht.

C-LNR 243: Einleitungen des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

CLNR 247: vollstreckbares Pfandrecht

Auch vollstreckbare Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten. Das ggst. vollstreckbare Pfandrecht wird daher im ggst. Fall nicht in Ansatz gebracht.

Außerbücherliche Rechte und Lasten

Außerbücherliche Rechte/Lasten sind folgende bekannt:

- Mietverträge: wurden bereits über das Ertragswertverfahren berücksichtigt → nicht weiter relevant.
- Außerbücherliches Sanierungsdarlehen: beim grundbücherlich nicht sichergestellten Sanierungsdarlehen, welches lt. Auskunft der HV per 09.01.2025 (nach Erlag per 10.07.2024) jeweils anteilig für die einzelnen Objekte mit untenstehenden Beträgen aushaftet, kann nicht davon ausgegangen werden, dass dies im Rahmen einer Veräußerung seitens der Eigentümerin getilgt wird. Somit ist es seitens eines Käufers zu übernehmen und im Rahmen der Bewertung in Abzug zu bringen.
 - Laden 1 und 2 Stg. I: € 20.082,77 → Abschlag iHv rd. € 20.083,-
 - Laden 2 und Lagerraum Stg. II: € 35.443,25 → Abschlag iHv rd. € 35.444,-
- Abgabenrückstände: Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der Stadt Wien vom 08.07.2024 sind keine Abgabenrückstände verzeichnet.

4.4. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung

Marktsituation: Ermittlung – nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins (Angebote)

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszwecke der Läden 1 und 2 der Stiege I sowie des Ladens 2 Stiege II als Geschäftslokal und des Lagerraumes der Stg. II als Lager wird hier, obwohl beim Laden 2 und dem Lagerraum eine Nutzung als wirtschaftliche Einheit erfolgt, die Miete fiktiv in Geschäftsmiete und Lagermiete unterteilt um eine nachvollziehbare, marktübliche Mieteinschätzung zu erhalten.

Kauftransaktionen ggst. Liegenschaft/Umgebung

Auf der ggst. Liegenschaft fanden seit 2020 lediglich drei Kauftransaktionen statt (jeweils farblich markiert), davon entfallen zwei auf den Zukauf der dem Gutachten zugrundeliegenden Liegenschaften. Anbei ein Auszug an Transaktionen vergleichbarer Wohnungen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft.

Kauftransaktionen in der Umgebung											
Adresse (Straße, Nr.)	EZ	KG	WE-Objekt	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Lagerfläche ***	gew. Fläche	Kaufpreis	
ggst. Liegenschaft	25	01303	Top 3 und 4 Stg. I	2971/2019	26.08.2019	EG	36,17 m ²	115,72 m ²	65,10 m ²	€ 186.250	rd. € 2.861,- /m ²
ggst. Liegenschaft	25	01303	Top 1 und 2 Stg. I	2092/2019	02.08.2019	EG	99,53 m ²	-	99,53 m ²	€ 230.000	rd. € 2.311,- /m ²
ggst. Liegenschaft	25	01303	Top 2 und Lager Stg. II	94/2020	17.12.2019	EG und Keller	161,52 m ²	58,89 m ²	176,24 m ²	€ 270.000	rd. € 1.532,- /m ²
Arndtstraße 46	32	01303	Top 1	2637/2022	08.09.2022	EG	326,00 m ²	50,00 m ²	338,50 m ²	€ 980.000	rd. € 2.895,- /m ²
Schönbrunner Str. 198	133	01303	Top I/I, I/II, II/I	1380/2023	05.06.2023	EG	186,07 m ²	154,93 m ²	224,80 m ²	€ 940.000	rd. € 5.052,- /m ²
Schönbrunner Str. 185	48	01303	Top R1	197/2020	06.12.2019	EG	156,86 m ²	79,11 m ²	176,64 m ²	€ 310.000	rd. € 1.755,- /m ²
Schönbrunner Str. 178	125	01303	Top 1	2201/2020	16.07.2020	EG	98,14 m ²		98,14 m ²	€ 165.000	rd. € 1.681,- /m ²
Schönbrunner Str. 165	68	01303	Geschäftslokal	3051/2021	03.09.2021	EG	50,00 m ²		50,00 m ²	€ 80.000	rd. € 1.600,- /m ²
Gaudenzdorfer Gürtel 43	388	01303	Top 4B	706/2020	14.01.2020	kA	268,00 m ²		268,00 m ²	€ 690.000	rd. € 2.575,- /m ²
Gaudenzdorfer Gürtel 43	388	01303	Top 1B	2771/2023	28.11.2023	EG,	543,70 m ²		543,70 m ²	€ 2.030.000	rd. € 3.734,- /m ²
										€ 2.599,57 /m ²	

***Die Lagerflächen werden mit einem Faktor von 0,25 gewichtet

Baurechtlich konsenslose Bauführungen/fehlender wohnungseigentumsrechtlicher Konsens

- Laden 1 und 2 Stg. I: Die innere Raumaufteilung bzw. die Raumwidmungen der Läden 1 und 2 St. I wurden geändert. Hierfür wäre aus baurechtlicher Sicht eine Bauanzeige gem. § 62 (1) Z.4 BO Wien notwendig. Weiters entspricht die baurechtliche Zusammenlegung der Lokale 1, 2 und 3 Stg. I nicht der Ist-Situation (nur die Lokale 1 und 2 werden gemeinsam genutzt). Zudem liegt keine wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung für die Zusammenlegung vor.
- Laden 2 und Lagerraum Stg. II: Die innere Raumaufteilung des Ladens 2 Stg. II wurde geändert. Hierfür wäre aus baurechtlicher Sicht eine Bauanzeige gem. § 62 (1) Z.4 BO Wien notwendig. Weiters wurden Heizungsrohre vom Laden 2 in den Lagerraum der Stg. II verlegt. Gem. § 62a (1) Z 32 BO Wien ist die Verlegung von Leitungen innerhalb von Gebäuden ein bewilligungsfreies Bauvorhaben. *Der Brandschutz muss allerdings gewährleistet bleiben.*
- Der Deckendurchbruch und die Durchleitung der Heizungsrohre vom EG-Lokal (Laden 2 Stg. II) in den darunter liegenden Lagerraum im KG erfolgte unter Inanspruchnahme von Allgemeinflächen und ist wohnungseigentumsrechtlich nicht gedeckt. Die handschriftliche Zustimmung der Vermieterin (siehe hierzu Pkt.2.8.) reicht hier nicht aus. Dem gef. SV ist keine wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung hierüber bekannt.

Laden 1 und 2 Stg. I

Für die Kosten und Mühen einer nachträglichen Bauanzeige bezüglich der Änderung der Raumaufteilung- bzw Raumwidmung der Läden 1 und 2 Stg. I wird ein Marktanpassungsabschlag iHv insgesamt 5,00% in Ansatz gebracht.

Laden 2 und Lagerraum Stg. II:

Für die Kosten und Mühen einer nachträglichen Bauanzeige bezüglich der Änderung der Raumaufteilung- bzw. Raumwidmung des Ladens 2 Stg. II sowie der wohnungseigentumsrechtlichen Situation hinsichtlich der Heizungsleitungen bezüglich des Lagerraums in Stg. II und den damit verbundenen Risiken (ev. Rückbau) bzw. der Rechtsunsicherheit wird ein Marktanpassungsabschlag iHv insgesamt 5,00% in Ansatz gebracht.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)¹⁴

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 01.08.2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Österreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40 % (Ausnahmekontingent: 10 %).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5 %).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

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 und mittlerweile noch zweimal per 12.09.2024 und 17.10.2024 auf nunmehr 3,40%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer (trotzdem) eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen scheint in der zweiten Jahreshälfte zurück gegangen zu sein. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der

¹⁴ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

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 jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Dies wurde bereits in den entsprechenden Ansätzen berücksichtigt und ist nach Ansicht des gef. SV hierfür keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert BLNR 41 und 71 (Laden 1/Laden 2 Stg. I)

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	103,97 m ²	19,94 €/m ²	2 073,08 € p.m.
Jahresrohertrag			24 877 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 6,00%	- 2 740 €
= Liegenschaftsreinertrag			22 137 €
- Verzinsung Bodenwert	135 036 €	6,125%	- 8 271 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			13 866 €
x Vervielfältiger	RestND 50 J.	6,125%	15,4909
= Objektertragswert			214 793 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			214 793 €
+ Bodenwert	103,97 m ²	1 299 €/m ²	135 036 €
Ertragswert			349 829 €
+/- Rechte und Lasten			- 20 083 €
= Zwischenwert			329 746 €
+/- Marktanpassung		-5,00%	- 17 491 €
Verkehrswert			312 254 €
Verkehrswert gerundet			312 000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		103,97 m ²	3 001 €/m ²
Bruttorendite	312 000 €	24 877 € p.a.	7,97%

Der **Verkehrswert** der BLNR 41 und BLNR 71, jeweils 1590/93260 Anteile bzw. 2280/93260 Anteile, verbunden WE an Laden 1 Stg. I bzw. Laden 2 Stg. I, auf der Liegenschaft GB 01303 Gaudenzdorf, EZ 25, GST 28, an der Adresse 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 ident mit Längenfeldgasse 3-5, beträgt zum Stichtag gemeinsam (als wirtschaftliche Einheit)

rd. € 312.000,-

5.2. Verkehrswert BLNR 135 und 136 (Laden 2/Lagerraum Stg. II)

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	220,06 m ²	6,90 €/m ²	1 519,16 € p.m.
Jahresrohertrag			18 230 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 5,00%	- 3 552 €
= Liegenschaftsreinertrag			14 678 €
- Verzinsung Bodenwert	231 680 €	3,875%	- 8 978 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			5 700 €
x Vervielfältiger	RestND 50 J.	3,875%	21,9501
= Objektertragswert			125 118 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			125 118 €
+ Bodenwert	220,06 m ²	1 053 €/m ²	231 680 €
Ertragswert			356 798 €
+/- Rechte und Lasten		-	35 444 €
= Zwischenwert			321 354 €
+/- Marktanpassung		-5,00%	17 840 €
Verkehrswert			303 514 €
Verkehrswert gerundet			304 000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	220,06 m ²		1 381 €/m ²
Verkehrswert im Verhältnis gew. Fläche	178,38 m ²		1 704 €/m ²
Bruttorendite	304 000 €	18 230 € p.a.	6,00%

Der **Verkehrswert** der BLNR 135 und der BLNR 136, jeweils 6440/93260 Anteile bzw. 390/93260 Anteile, verbunden mit WE an Laden 2 Stg. II bzw. an Lagerraum Stg II, auf der Liegenschaft GB 01303 Gaudenzdorf, EZ 25, GST 28, an der Adresse 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 ident mit Längenfeldgasse 3-5, beträgt zum Stichtag gemeinsam (als wirtschaftliche Einheit)

rd. € 304.000,-

Wien, am 25.11.2024

Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mittersteig 13
1040 Wien
UID Nr.: ATU 62924438

Tel. +43/1/587 10 10
Fax +43/1/587 10 10 – 31
Mobil +43/676/611 26 35

gs@strafella.at
www.strafella.at

Bank Austria
RLB NÖ-Wien AG

IBAN: AT90 1200 0500
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT23 3200 0000
BIC: RLNWATWW

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01303 Gaudenzdorf
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 25

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 41, 71, 135, 136 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 808/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 862/2024

Plombe 1002/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
28	GST-Fläche	2194	
	Bauf.(10)	1388	
	Bauf.(20)	230	
	Sonst(50)	576	Schönbrunner Straße 205 Längenfeldgasse 3-5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1508/1943 Verpflichtung zur Abtragung des Werkstättengebäudes gem Pkt 1
Bescheid 1943-07-08
- 2 a 2081/1960 Bauplatz (auf) Gst 28
- 3 a 2081/1960 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem
Pkt Erstens Bescheid 1960-03-01
- 4 a 2081/1960 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Zweitens
Bescheid 1960-03-01

***** B_*****

41 ANTEIL: 1590/93260

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 1691/1963 Wohnungseigentum an Laden 1 Stg.I

e 2092/2019 IM RANG 1957/2019 Kaufvertrag 2019-08-02 Eigentumsrecht

f 2945/2022 Firmenwortlautänderung

g 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12

h 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

71 ANTEIL: 2280/93260
 Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 1691/1963 Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. I
 e 2092/2019 IM RANG 1957/2019 Kaufvertrag 2019-08-02 Eigentumsrecht
 f 2945/2022 Firmenwortlautänderung
 g 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12
 h 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

135 ANTEIL: 6440/93260
 Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 1691/1963 Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. II
 b 94/2020 IM RANG 3241/2019 Kaufvertrag 2019-12-17 Eigentumsrecht
 c 2945/2022 Firmenwortlautänderung
 d 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12
 e 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

136 ANTEIL: 390/93260
 Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 1691/1963 Wohnungseigentum an Lagerraum Stg.II
 b 94/2020 IM RANG 3241/2019 Kaufvertrag 2019-12-17 Eigentumsrecht
 c 2945/2022 Firmenwortlautänderung
 d 1346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-12
 e 2080/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15

***** C *****

220 auf Anteil B-LNR 41 71
 a 2092/2019 Pfandurkunde 2019-08-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
 für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
 c 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 243

225 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
 a 94/2020 Pfandurkunde 2019-12-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 286.000,--
 für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
 c 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 243

241 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
 a 2690/2023 Hypothekarvereinbarung 2021-08-30
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 462.000,--
 für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)

243 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
 a 626/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 203.984,75
 Antragskosten EUR 687,-- für
 Raiffeisenbank Wels eGen (FN 094566v) (10 E 36/24y)
 b 626/2024
 PFANDRECHT - siehe C-LNRn 220 und 225

247 auf Anteil B-LNR 41 71 135 136
 a 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 2885/2024) Bescheid 2024-01-26
 PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
 Antragskosten EUR 572,31
 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
 Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)
 (72 E 1868/24 f)

b 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

28.05.2024 13:57:53

6.2. Einheitswertbescheid

An:	FA für Gebühren, Verkehrssteuer und Glücksspiel 050 233 591 8001
Firma:	Finanzamt Wien-Gebührenstelle
Betreff:	Einheitswert
Von:	Mag. Maria-Luise Rumpf, MBA
Telefon:	+43/1/587 10 10
Telefax:	+43/1/587 10 10 - 24
Mobil:	+43/664/4668 88 28
Email:	<u>mlr@strafella.at</u>
Datum:	26. Juni 2024, 14:00 Uhr
Anzahl Seiten:	7 (inkl. Titelseite)

Sehr geehrte Damen und Herren,
aufgrund der Anordnung des BG Meidling, ersuchen wir Sie höflichst, uns für die Bewertung der Liegenschaft

- EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 ident mit Längenfeldgasse 3-5,
 - BLNR 41, 1590/93260 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Laden 1 Stg. I,
 - BLNR 71, 2280/93260 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. I,
 - BLNR 135, 6440/93260 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Laden 2 Stg. II und
 - BLNR 136, 390/93260 verbunden mit Wohnungseigentum an Lagerraum Stg. II,
- Verpflichtete Sveta Levim Invest GmbH, Singerstraße 6/5, 1010 Wien,

den Einheitswert zu übermitteln (siehe Beschluss und GB-Auszug im Anhang).

Danke für Ihre Bemühungen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen,

Maria-Luise Rumpf

EW-AZ 08 017-2-0303/8 Mietwohngrundstück
KG 01303
EZ 25
EW der gesamten Liegenschaft € 641.919,14
Bodenwert € 72,6728 /m²

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2024-06-28T10:10:02+02:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	7942886	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.3. Fotos (1. und 2.Befundaufnahmen am 24.06.2024)

Außenansichten Gebäude



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Laden 1 und 2 Stiege I (Repa Copy)
Außenansichten, Allgemeinflächen, Keller



Mag. Georg Strafella

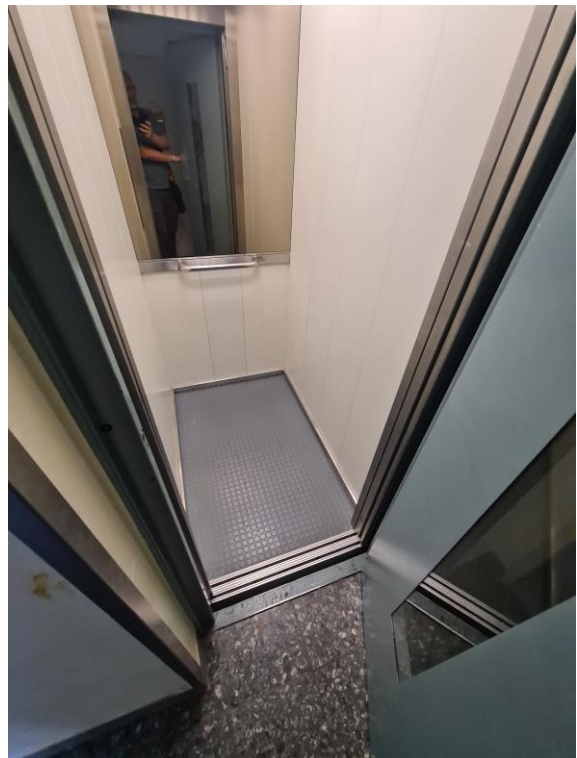
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Laden 1 und 2 Stg. I Repa Copy GmbH

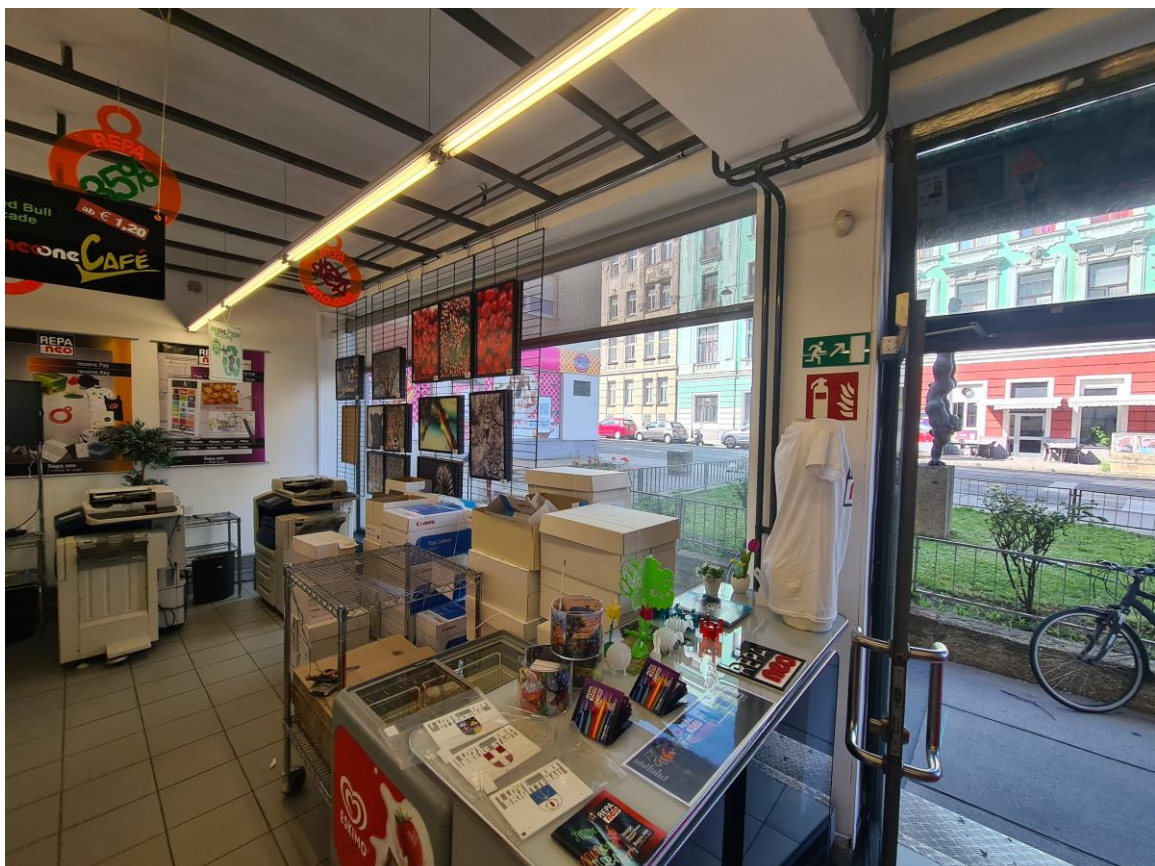








Geschäftsfläche Laden 1 und 2 Stiege I



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



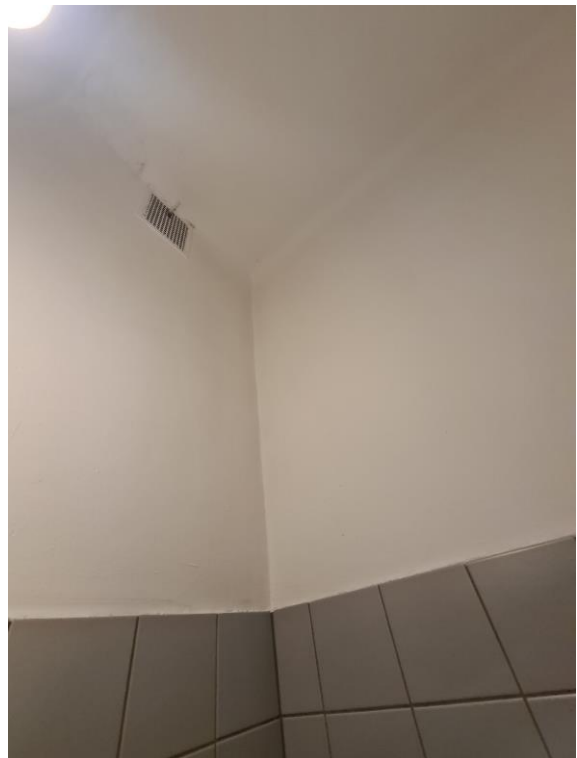
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger











Laden 2 und Lagerraum Stiege II:
Außenansicht, Allgemeinteile und Stiegenhaus



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

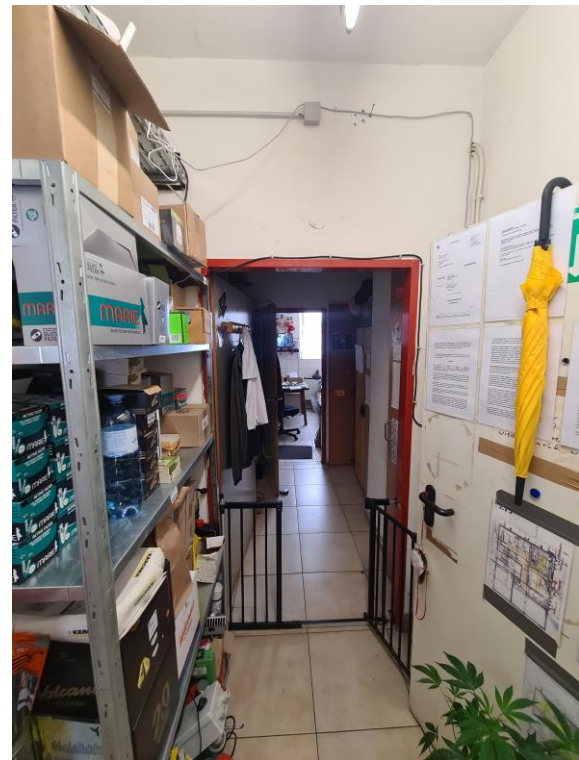
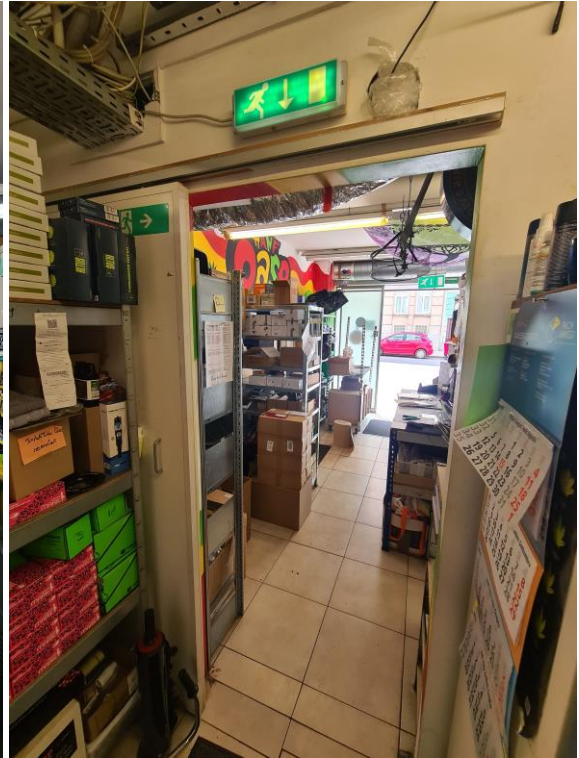


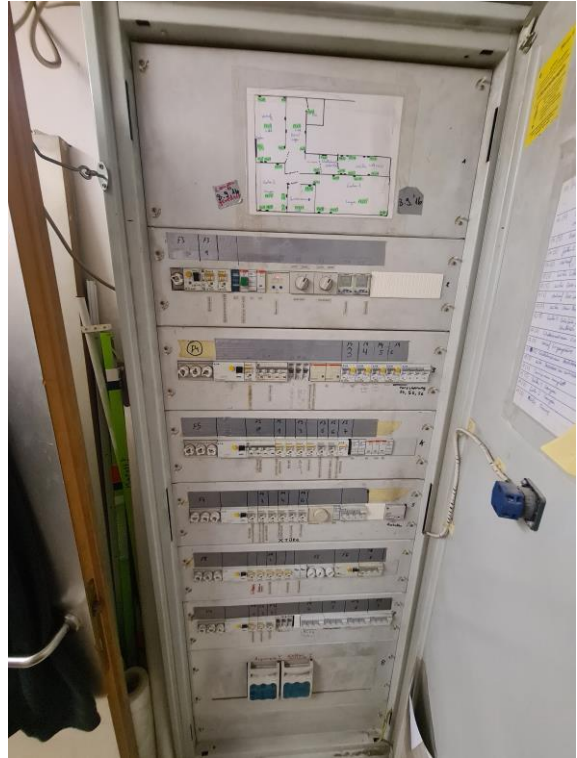
Geschäftsraum Laden 2 Stiege II (Hanfoase):

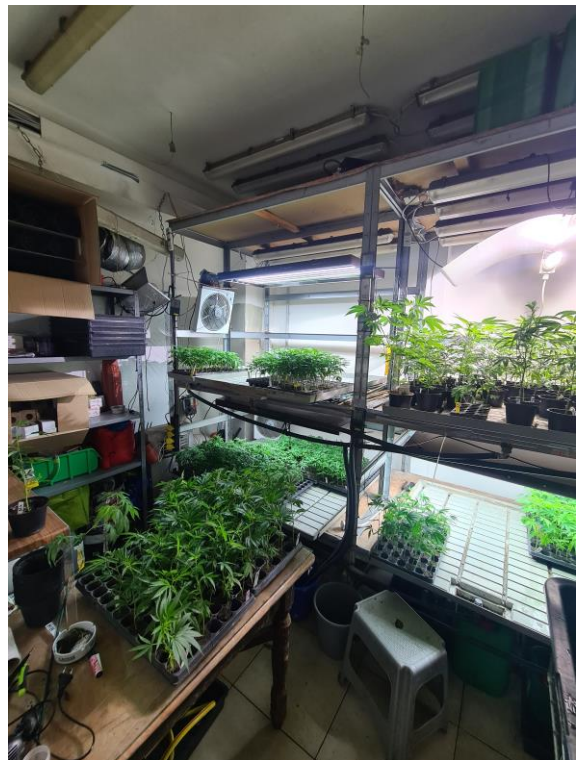
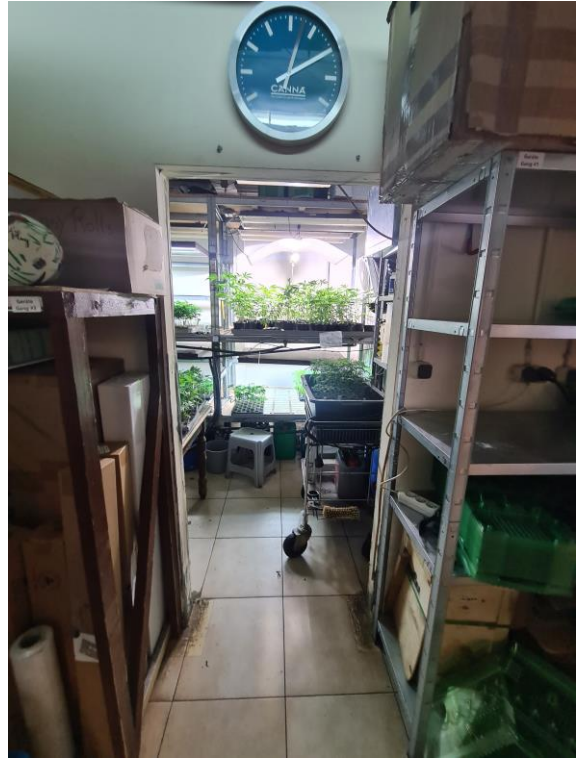
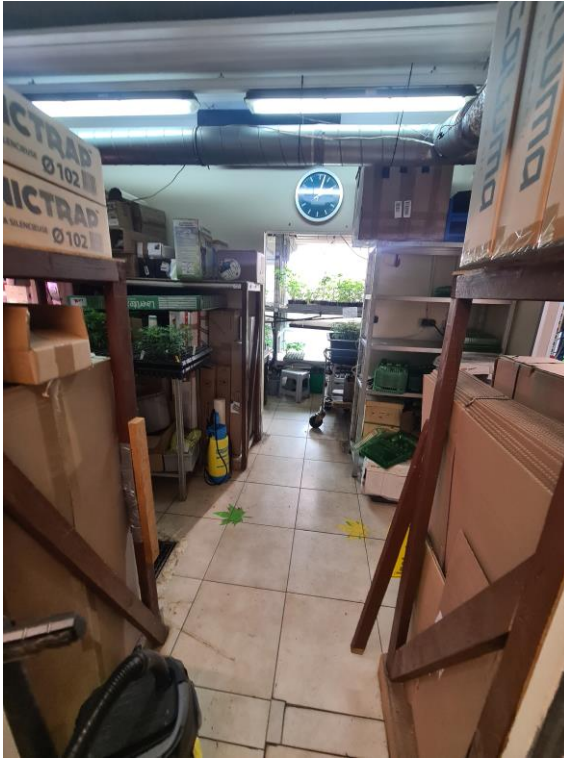


Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger









Lagerraum Stiege II (Kellergeschoß):





Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung vom 24.11.1960 (Gesamtanlage)

Bfr. - 207, 208, 209, 210/66

Statistik:
 vorgemerkt:
 am 18. Okt. 1961

☒ Wasserlsg.
☒ Elektr.
☒ Gas:

Magistrat der Stadt Wien
 Mag.Abt. 37 - Baupolizei
 Außenstelle f.d.12. Bez.
 12., Schönbrunner Str.259
 im selbständigen Wirkungsbereich

M.Abt.37/XII - Schönbrunner Str.205
 10/60
 E.Z. 24 und 25 des Grundbuches der
 Kat.Gemeinde Gaudenzdorf;
 Baubewilligung für 4 Kleinwohnungs-
 häuser.

14.11.24. JULI 1968
 Jetzt max mehr E.Z. 25/9.
 Got. 28, K.Nr. 25
 No.

Wien, am 24. November 1960.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt der Firma "Konstruktiva" als Grundeigentümer gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, auf den Liegenschaften, Gst. E.Z. 24 und 25 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Gaudenzdorf, XII.Bezirk, Schönbrunner Straße 205, nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der M.Abt.37 vom 27.7.1960, Zl. 2112/60 bekanntgegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage eine Wohnhausanlage (Kleinwohnungshäuser) bestehend aus 2 Baublöcken mit 4 Stiegenhäusern, die durch Loggien miteinander verbunden sind; errichten zu lassen.

Eine Abstellfläche für mind. 12 Kleinwagen ist im Hofe vorgesehen.

Im Keller sind 3 mechanische Waschküchen samt Trockenräumen, Parteien- und Lokalkeller untergebracht;

Im Erdgeschoß sind 8 Geschäftslokale und eine Wohnung geplant und im Hofe Abstellplätze für PKW und Motorroller vorgesehen (Flugdach mit Betonsäulen);

Vom 1.- 4.Stock und im Dachgeschoß sind insgesamt 19 Wohnungen, zusammen also 60 Wohnungen;

In jedem Stiegenhaus ist ein Personenaufzug vorgesehen; Alle Decken sind Stahlbetondecken;

Die Kunststeinstufen der jeweils zweiarmigen Stiegen liegen auf einer durchgehenden Stahlbetonplatte auf;

Fäkal- und Schmutzwässer werden mittels Steinzeugrohrkanal in den städt. Unratskanal geleitet.

Gleichzeitig wird beantragt, die Anlage und die Einrichtung der maschinellen Hauswaschküche gemäß § 109 Abs.2, BO. zu genehmigen.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 des Wr. Garagengesetzes wurde durch die Schaffung von 12 Abstellflächen im Hofe entsprochen.

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der BO. für Wien und die auf Grund der BO. erlassenen Verordnungen und

164
167
d

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

folgende Vorschriften einzuhalten: I.

- 1.) Entlang der Baulinien ist gemäß § 54 BO. binnen 12 Monaten ab Errichtung des Baues ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 7 BO. um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der M.Abt. 37 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und überfahrten ist gemäß § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 6.V. 1930, LGBl. Nr. 42, bei der M.Abt. 28 eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.
- 2.) Die durch Zurückrücken unverbaut bleibenden Grundteile sind im Sinne des § 78 Abs. 5, BO. gegen das öff. Gut auszugestalten im Einvernehmen mit der M.Abt. 28.
- 3.) Vor Beginn der Fundierungsarbeiten ist gemäß § 64 Abs. 4 BO. der Baubehörde ein Gutachten eines Sachverständigen über die Bodenbeschaffenheit und zulässige Beanspruchung sowie eine statische Berechnung über die danach erforderlichen Fundamentabmessungen und die Fundierungstiefe vorzulegen.
- 4.) Hinsichtlich der maschinell eingerichteten Hauswaschküche wird auf das beiliegende Merkblatt hingewiesen.
- 5.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 der BO. für Wien rechtzeitig der M.Abt. 37/XII. anzuzeigen.
- 6.) Im Falle, daß in den Baderäumen Gas verwendet werden sollte, ist in der Eingangstüre unmittelbar über dem Fußboden und bei der Decke je eine 100 - 150 cm² große Lüftungsöffnung anzubringen. Das Gasgerät darf keine größere Nennbelastung als 380 kcal/min und die Badewanne höchstens 160 l Wasser Inhalt haben. In Baderäumen unter 8 m³ Rauminhalt dürfen keine Gasbadeöfen aufgestellt werden.
- 7.) Bei Ausführung von Thermophorschornsteinen sind die Bestimmungen der BO. und der Landesregierung vom 6.5.1930, LGBl. 49 genau einzuhalten.
- 8.) Die Terrasse (Balkon) ist mit einem 1 m hohen, stand-sicheren Geländer, das die freie Durchsicht gewährt, zu versehen.
- 9.) Der Keller und der Dachboden sind von dem übrigen Haus feuerhemmend abzuschließen. Hölzerne Keller- und Bodentüren sind samt Stock mit Blech auf Asbestunterlage zu verkleiden.
- 10.) Die Kanalanlage ist entsprechend den Vorschriften der G-Norm B 2501 vom 25.6.1951 herzustellen.
- 11.) Der alte Hauskanal ist ~~entsprechend den Vorschriften~~ in seiner ganzen Ausdehnung zu räumen, einzuschlagen und zu verschütten. Der in der Straße gelegene Teil ist in Abständen von höchstens 2 m abzumauern und auszustopfen. Die Einmündungsstelle des Hauskanals in den Hauptkanal ist dicht zu vermauern und zu verputzen.
- 12.) Das aufgerissene Straßenpflaster muß wieder in klaglosen Zustand versetzt werden. Freiliegende Leitungen sind zu verschalen.
- 13.) Für Stahlbetontragwerke ist gemäß § 64 der BO. für Wien mind. 14 Tage vor Beginn der Arbeiten eine statische Berechnung vorzulegen.

- 4 -

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch bei der M.Abt. 37/XII, Schönbrunner Str. 259, die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.-S Bds. Stempel je Bogen zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften:

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen) auch dann für den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid oder im Merkblatt nicht angeführt sind. Schließlich wird noch daran erinnert, daß neben der Baubewilligung für die Betriebsanlage die Bewilligung der Gewerbebehörde nach §§ 25 (32) ff Gewerbeordnung erwirkt werden muß.

Die Kanaleinmündungsgebühr beträgt S 56.517.13 und wurde mit eigenem Zahlungsauftrag vorgeschrieben und gestundet.

Ergeht an:

- 1.) Fa. "Konstruktiva" Wien, IX., Marianneng. 3, als Bauwerber u. unter Anschluß der Pläne A₁ - A₁₂, B₁ - B₁₂, D₁ - D₁₂ und Pläne A₁ - 7, B₁ - 7, D₁ - 7, des Fluchtlinienplanes samt Bescheid, der Grundbuchsauszüge und eines Merkblattes, eines Beiblattes über maschinelle Hauswaschküchen und des statistischen Formblattes 2,
in Abschrift an:

- 2.) Fa. Neue Reformbauges., Wien, IX., Marianneng. 3, als Bauführer unter Anschluß eines Merkblattes und eines Beiblattes über maschinelle Hauswaschküchen,
- 3.) Herrn Arch. Helmut Ohner und Andreas Haushofer, Wien, III., Jaureggasse 1, als Planverfasser,
- 4.) die M.Abt. 4, Ref. 5,
- 5.) die M.Abt. 28
- 6.) das Mag. Bez. Amt f.d. 12. Bezirk (Betr. Anl. Referat)-Garagen im 1
- 7.) das Vermessungsamt Wien,
- 8.) das Finanzamt f.d. 1. Bezirk,
- 9.) die M.Abt. 37/XII unter Anschluß der Pläne C₁ - C₁₂ und Pläne C₁ - C₇.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Schedl

- 4. JULI 1968

Für den Abteilungsleiter:

Wien, am

Erliegt sich durch Früher, vom 29.11.1962, Z. 2/62, Dipl.-Ing. Cimpa, vom 2.12.1964, Z. 2/64, Planwechsel vom 16.3.1965, Z. 1/65, vom 9.6.1965, Z. 4/65, in, vom 18.8.67, Z. 3/67, Benützungsbew. vom 12.1967, Z. 7/67, vom 5.2.1968, Z. 2/68, vom 2.5.1968, Z. 5/68 und Einlegen E. Z. 25 Grdb. Gaußendorf 561 vom 18.3.1968, Z. 3/68.

Für den Abteilungsleiter:

Roch

Dharmy

offic.

Baubewilligung vom 04.06.1973 (Laden 1 und 2 Stg. I, bauliche Änderungen)

16. 11. 73. Teils Fortschritt, teils auf (nicht bes. Pat. stat.)
 mit demselben, teils auf
 mit demselben, teils auf

Magistrat der Stadt Wien
 Mag. Abt. 37 - Baupolizei
 Aussenstelle f.d. 12. Bez.
 12., Schönbrunner Str. 259
 1120 Wien

EZ.

MA 37/12-Schönbr. Str. 205/1/73

Wien, 1973 06 04

12. Bez. Schönbrunner Straße 205

EZ. 25 des Grundbuches der
Kat. Gem. Gaudenzdorf

Bauliche Abänderungen.

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.), wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 25 des Grundbuches der Kat. Gem. Gaudenzdorf in Wien 12., Schönbrunner Straße 205 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Die Lokale Nr. 1, 2 und 3 sollen durch Entfernung von Zwischenwänden vereinigt werden. Der Lagerraum an der Hofseite wird geteilt und umgewidmet. Im Stiegenhaus wird eine feuerhemmende Zwischendecke hergestellt.

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

Vorgeschrieben wird:

- ✓ 1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der MA 37/12 anzuzeigen.
- ✓ 2.) Vor Gebrauchsnahme des Baues ist gem. § 128 Abs. 1 BO. bei der MA 37/12 die Fertigstellung anzuzeigen.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

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 4. Juni 1973 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der MA 37/12-Schönbrunner Straße 259, 1120 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.

Die Verwaltungsabgabe von S 150,-- und die Kommissionsgebühren von S 24,-- wurden entrichtet.

Ergeht als Bescheid an:

- 1.) Firma Franz Gastol, Dunklergasse 4, 1120 Wien, als Bauwerber unter Anschluß des Planes A
- 2.) Hausverwaltung Dr. Wolfgang Walter Donath, Opernring 4, 1010 Wien, als Grundeigentümer unter Anschluß des Planes B

in Abschrift an:

- 3.) Herrn Bmst. Rudolf Haiden, Brandmayergasse 39/3/1, 1050 Wien, als Bauführer
- 4.) Herrn Arch. mag. Peter Letz, Rohrergasse 10, 1130 Wien, als Planverfasser
- 5.) MA 37/12 unter Anschluß des Planes C
- 6.) Finanzamt f.d. 1. Bez., Nachrichtenreferat
- 7.) zum Akt.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Scholl

Für den Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Krammer
Oberstadtbaurat

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

(siehe auch § 61 B.O. Kongress vom
3. Jänner 1974, Zl. 7/73)

Einlegen EZ 25 KG Grundendort.

Wien, am 18. JAN. 1974

Referent:

Roch

F. d. Abt. - Leiter:

D. Krammer
Oberstadtbaurat

Baubewilligung vom 29.11.2002 (Umbau Laden 2 und Lagerraum Stg. II)

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 12. und 13. Bezirk
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
DVR: 0000191 Fax: 81134 99 12501 Tel.: 81134 12500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

zugestellt am: **EZ**
3.2.2003

MA 37/12 – Schönbrunner Straße 205/2892/02 Wien, 29.11.2002

12. Bezirk, Schönbrunner Straße ONr. 205
Gst.Nr.28 in
EZ 25 der Kat. Gem. Gaudenzdorf

Die Höhe des einzuzahlenden
Gebrauchsabgabenbetrages ent-
nehmen Sie bitte der nächsten
Lastschrift, deren Zahlschein
zur Einzahlung zu verwenden ist.

WAGNER BAU
Ges. m. b. H.
Gaudenzdorfer Gürtel 73
1120 WIEN
Tel. 0222/8138572, Fax Dw 20

I.) **Bauliche Herstellungen**
Bauliche Änderungen
Umbau eines Geschäftslokales

Wagner

Baubewilligung

II.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung**
nach der Straßenverkehrsordnung

III.) **Gebrauchsabgabe**

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 83 Abs. 2 und 3 und § 119a BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das bestehende EG-Geschäftslokal an der rechten Seite der Front Längenfeldgasse wird hinsichtlich Raumaufteilung und Portalgestaltung umgebaut. Im geschäftszugehörigen Kellerraum wird mit der Herstellung von nichttragenden Scheidewänden ein Maschinenraum für die gewerberechtliche bewilligte Klima- und Lüftungsanlage geschaffen, es werden die erforderlichen Deckendurchbrüche zum Erdgeschoss ausgeführt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 2.) Der/Die Bauführer/in 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.
- 3.) Gemäß § 127 Abs. 6 BO wird auf die Bestellung eines Prüfenieurs und die Beschauten gemäß § 127 BO verzichtet.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfengeurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
 - 5.) Der/Die Bauführer/in hat sich vor Beginn der Deckendurchbrüche davon zu überzeugen, dass innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschleißungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreien Zustand befinden.
 - 6.) Die automatischen Schiebetüren im Eingangsbereich müssen in geschlossenem und jedem teilgeöffneten Zustand von der Innenseite her durch Schwenken der Türblätter in Fluchtrichtung auf die volle erforderliche Durchgangsbreite geöffnet werden können. Auf die Funktionsweise im Notfall muss durch ein Hinweisschild gemäß ÖNORM Z 1000 auf der Innenseite der Türe hingewiesen werden.
 - 7.) Die gemäß § 83 Abs. 3 BO gegen Widerruf bewilligten, vor die Baulinie ragenden Bauteile sind über Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten wieder abzutragen.
 - 8.) Im Sinne des § 83 Abs. 4 BO dürfen Türen und Tore sowohl in geöffneter Lage als auch während des Öffnens und Schließens nicht vor die Baulinie Gebäudeflucht ragen.
 - 9.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
 - eine Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

II.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1, Abs. 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Grund und den darüber befindlichen Luftraum durch eine portalartige Verkleidung (Glasportal), mit 15,27 m Länge, 3,20 m Höhe und 0,15 m Vorsprung, ein Vordach (NIRO-Glaskonstruktion), mit 4,00 m Länge, 0,70 m Vorsprung und 3,25 m Bodenabstand, ein unbeleuchtetes, ovales Steckschild, mit einer umschriebenen Rechtecksfläche von 1,10 m x 0,70 m und 2,50 m Bodenabstand und eine Leuchtschrift, ruhend leuchtend, flach an der Wand, mit einer umschriebenen Rechtecksfläche von 2,60 m x 1,00 m und 2,50 m Bodenabstand benutzen zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Fertigstellungsanzeige vom 09.06.2010 zur Baubewilligung vom 29.11.2002 (Umbau Laden 2 und Lagerraum Stg. II)

EZ

Einlegen
EZ 25
KG Gondensdorf

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371 St. Schwanbrunn Straße 205/289 - 02/02

Fertigstellungsanzeige zu MA 371 St. - 289/02

Belege:

	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
- Erklärung des/r Bauführers/in	☒	☐
- Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☒ mit Änderungen	☒	☐
- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in	☐	☐
- Konstruktionspläne	☐	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	☐	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	☐	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
-	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐ Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	☒	☐ Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ ja ☐ nein

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
☐ Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:

☒ Vollständig belegt am 09. JUNI 2010 (Tag ab dem das Gebäude / die Baulichkeit benutzt werden darf)

☒ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung erfolgt	☐ JA	☒ NICHT ERFORDERLICH
→ Kanalplan an MA 14-GDV und MA 30	☐ JA	☒ NICHT ERFORDERLICH
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	☒ NEIN	☐ JA → A.A.
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☒ NEIN	☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen
→ KEG - nachträgl. Hauskanalanschluss mittels Bescheid vorgeschrieben	☒ NEIN	☐ JA

☐ 22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet

☒ 22,00 / 50,00 VA mittels e-Bezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: 09. JUNI 2010

Sachbearbeiter:
OWM Pinner
Tel.: 4000/12521

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hinteregger

Datum: 09. JUNI 2010

Formularversion 06/2008

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauanzeige vom 12.03.2013 und vollständig belegte Fertigstellungsanzeige vom 18.12.2013 (Laden 2 Stg. II; Bearbeitungsbogen)

~~Einlegen Reg.~~
Kopie mit 2 Plänen z. Konsens

EZ 25
KG Göndenzdorf

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37 I 12 - Schönbrunner Str. 205/10680/2013/0001

Baueinreichung:

Stiege / Stock / TNr. 2/Eg/2

Art d. Bauführung ☐ Loggienverglasung
☐ Badeinbau
☒ baul. Änderung
☐ Wohnungszusammenlegung

Eingereicht am: 12.03.2013 ☐ gleichz. Baubeginn angez.

☒ Bauanzeige vollständig belegt
☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag Frist:

Nachreichung erfolgt

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

☐ Bauanzeige vollständig belegt

Frühest möglicher Baubeginn: 12.03.2013 ☐ Schutzzone

AV: 19.03.2013

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

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☐ § 70 ☐ § 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

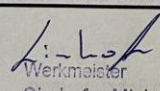
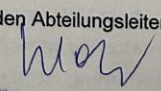
☒ EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: 04. APR 2013 Si

Der/Die Sachbearbeiter/in: h Für den Abteilungsleiter: P

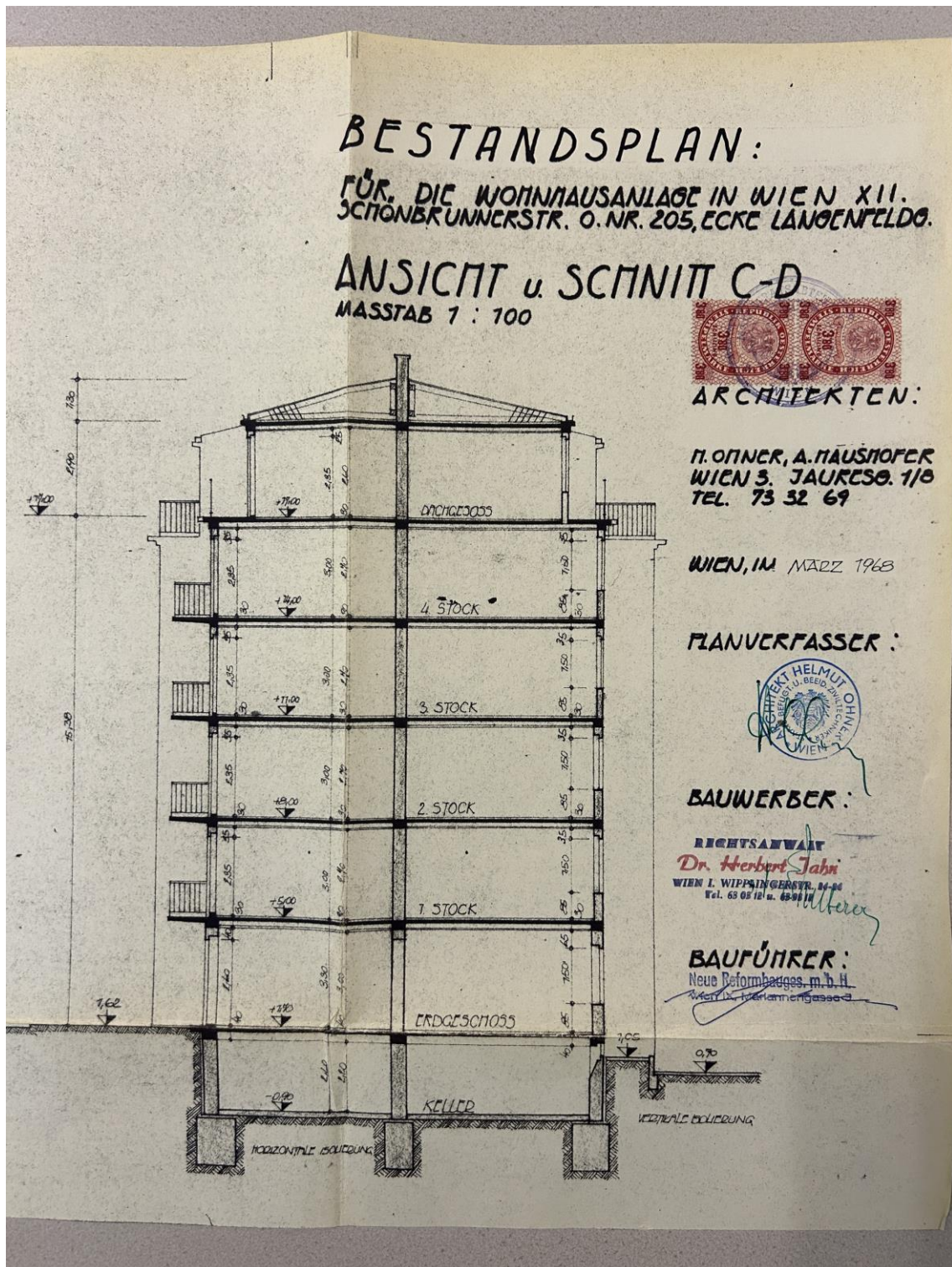
Formularversion 12-2010 Seite 1

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BEARBEITUNGSBOGEN § 62	
MA 37 112 - Schönbrunnerstr. 205/10680 - 02/13	
Baubeginn: Baubeginn angezeigt für Baueinstellung erfolgt (wegen Unvollständigkeit, Zurückweisung bzw. Untersagung) 	
Fertigstellungsmeldung: Fertigstellungsmeldung eingelangt 21.05.2013 ☒ Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt Verbesserungsauftrag 18.12.13 Frist: Nachreichung erfolgt 18.12.13 ☒ Fertigstellungsmeldung vollständig belegt 18.12.13	
☐ Vorstatik (erstellt von _____) wurde vorgelegt. ☐ Ingenieurbefund (erstellt von _____) wurde vorgelegt.	
☐ 22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet ☒ 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: 31.01.2014 M	
Der/Die Sachbearbeiter/in:  Werkmeister Simhofer Michael	Für den Abteilungsleiter:  Dipl.-Ing. Sabine Samnitz
Datum: 29.01.14	Datum: 31.01.14
Bauanzeige abgeschlossen/Einlegen EZ 25 KG G.D	

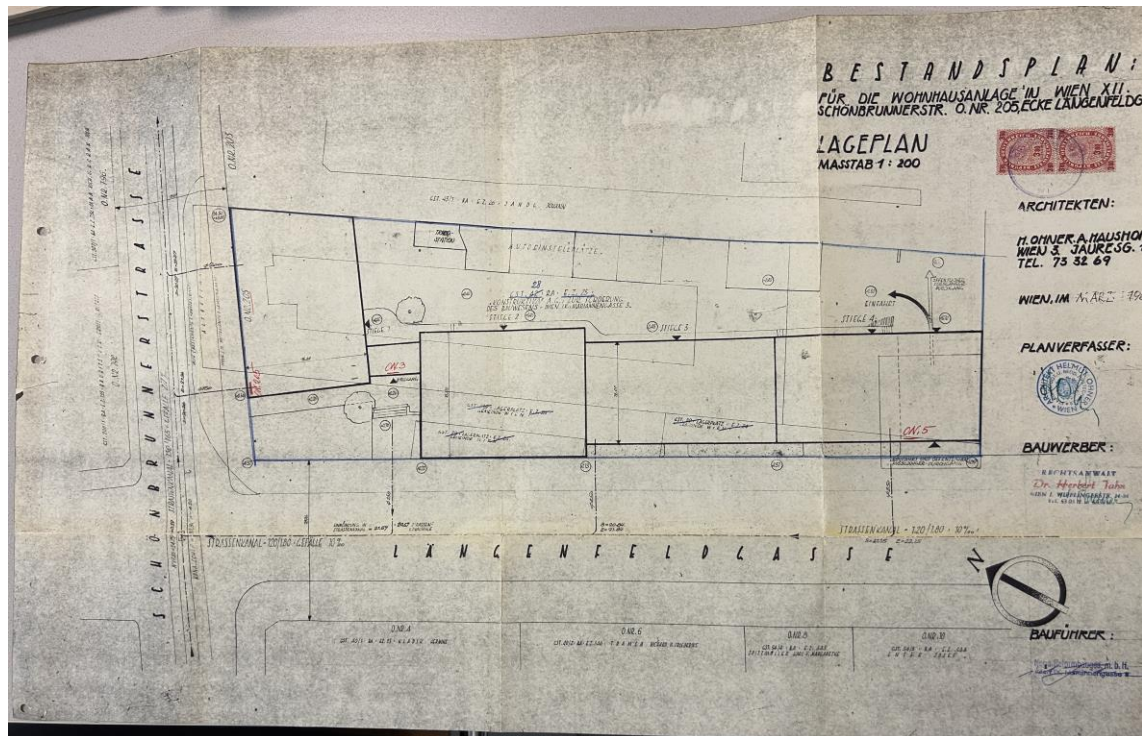
6.5. Bestandspläne – März 1968 (auszugsweise)



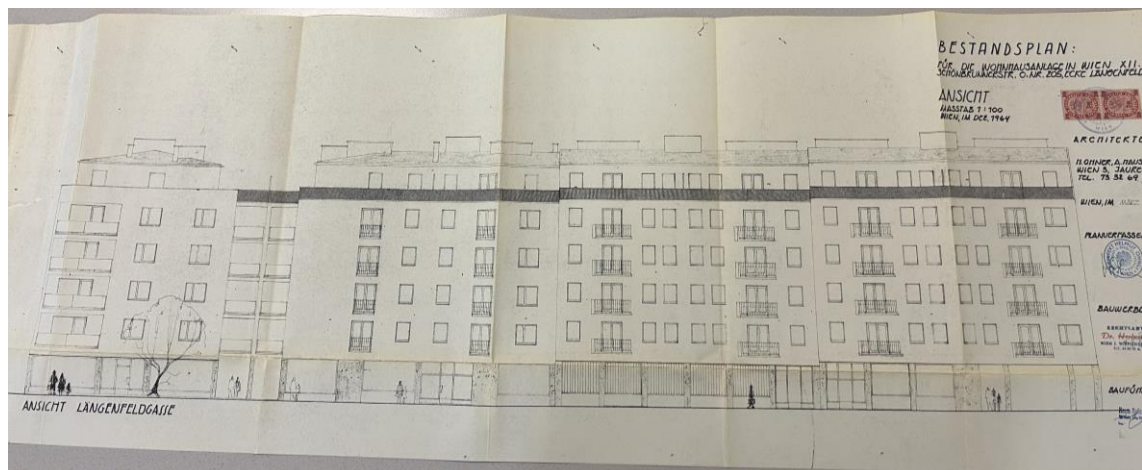
Schnitt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Lageplan



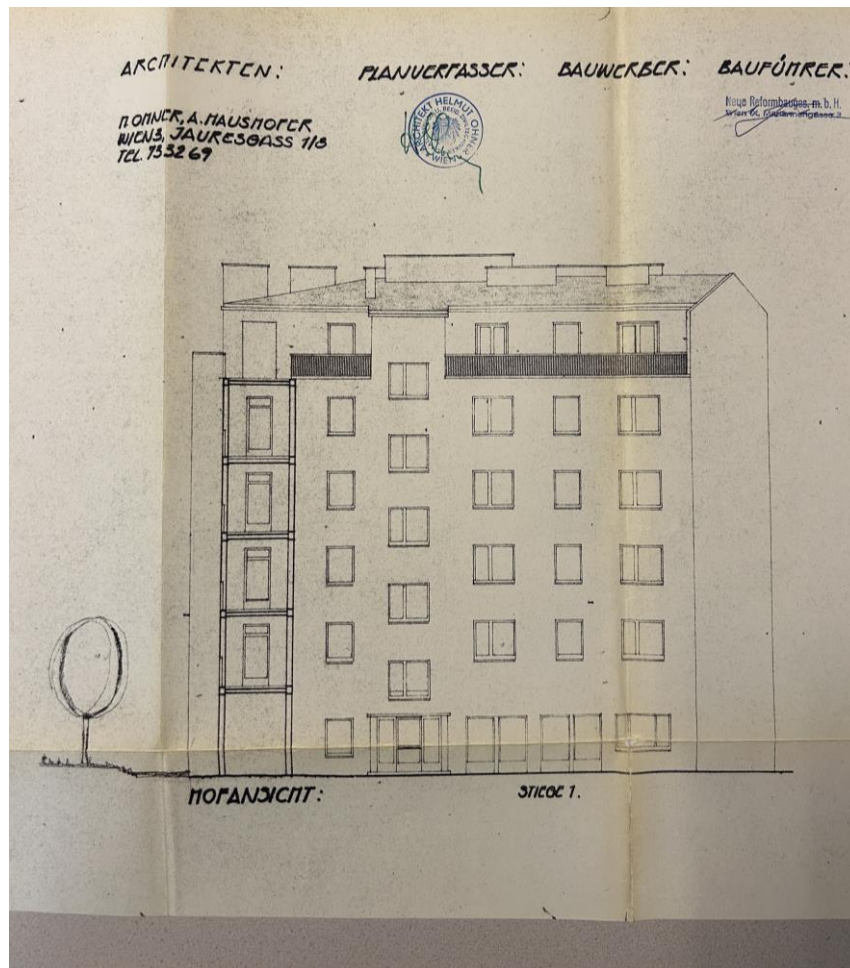
Ansicht Längenfeldgasse



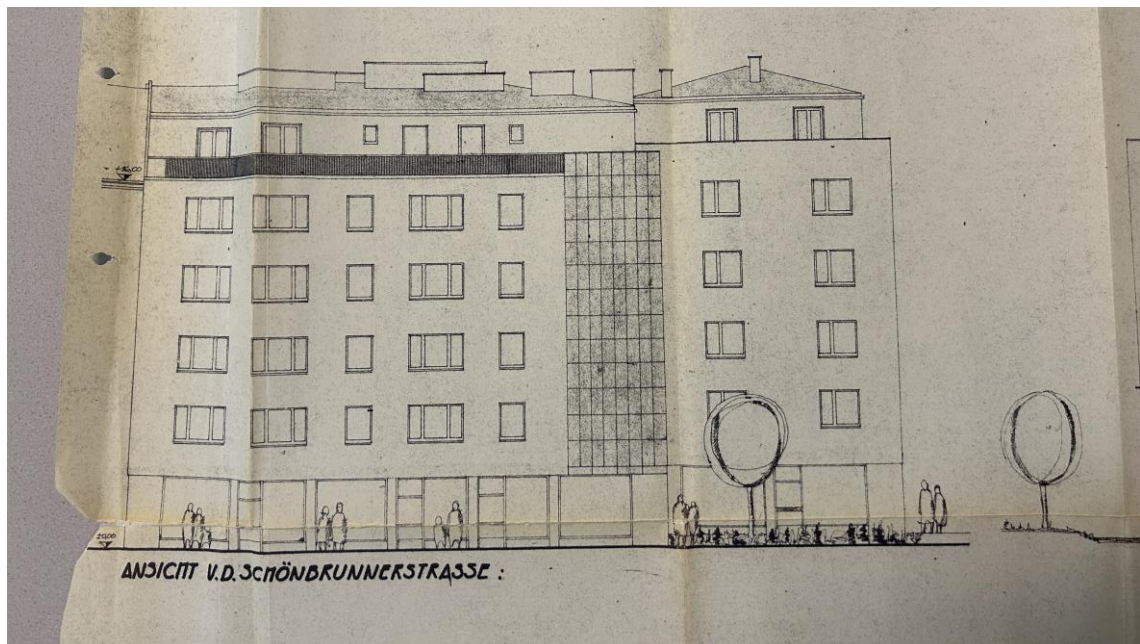
Ansicht Hof Stiege II-IV

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



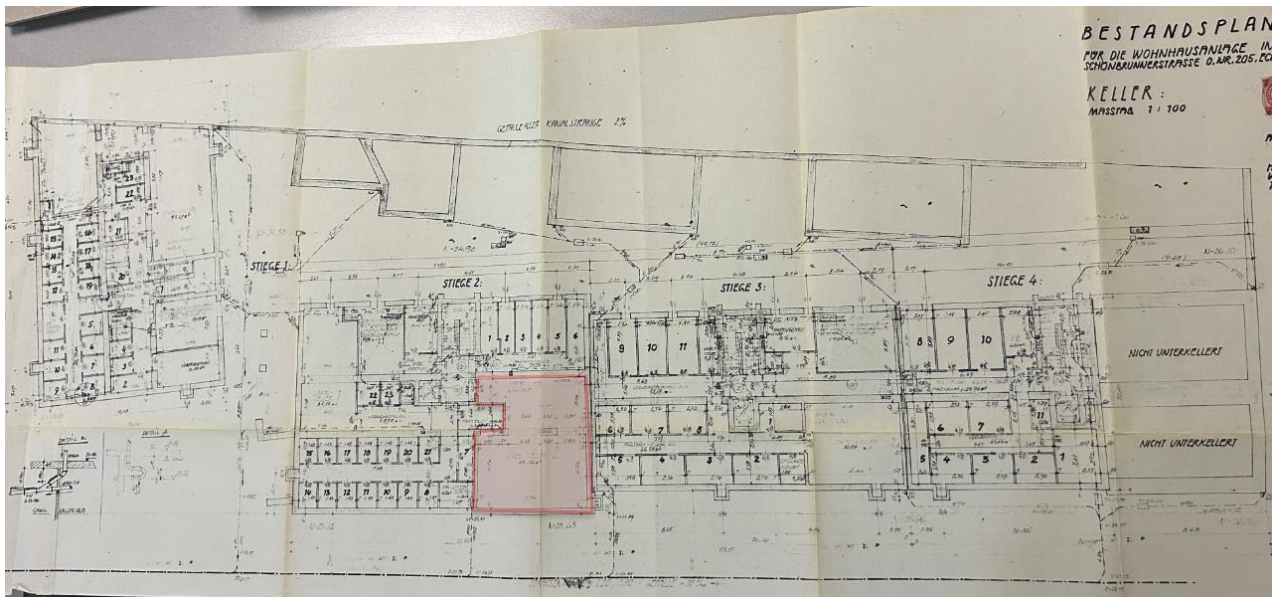
Ansicht Hof Stiege I



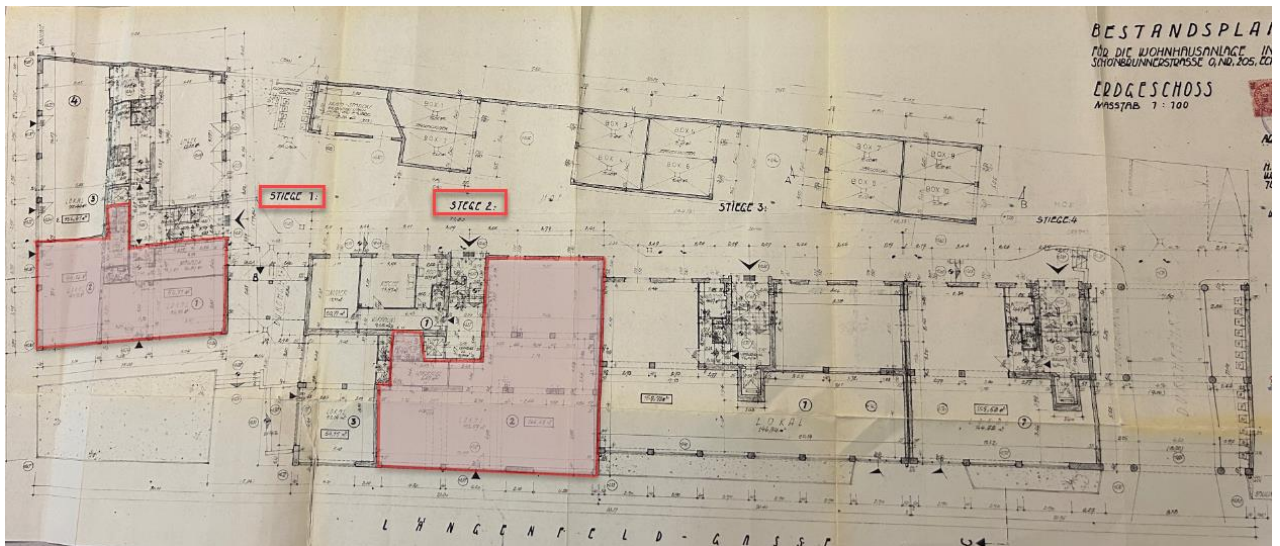
Ansicht Schönbrunner Straße (Haus Stiege I)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoß gesamt



Grundriss EG Stiege I (Laden 1 und 2) und Stiege II (Laden 2)

6.6. Mietwertgutachten

Magistrat der Stadt Wien, M.Abt. 50
Zentrale Schlichtungsstelle-im staatlichen Wirkungsbereich
Wien 1., Rathausstraße 2

25691/63/E

M.Abt. 50 - Schl. 205/1/61

Wien, den 28. Juli 1961

Wien 12., Schönbrunner Straße 205
§ 2 Wohnungseigentumsgesetz.

B e s c h e i d .
Spruch:

Zu Folge Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der "Konstruktiva", Aktiengesellschaft zur Förderung des Bauwesens, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 12., Schönbrunner Straße 205, E.Z. 25, Kat.Gem. Gaudenzdorf, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl.Nr.149, in der derzeit geltenden Fassung, werden die Jahresmietwerte für 1974 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorgesehenen Bestandobjekte festgesetzt:

Stock	Tür.Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
<u>Stiege I</u>				
K.		Lagerraum	94,97	630,--
E	1	Laden, Mag. WC,	52,21	1.590,--
	2	Laden, Wr, Gard, 2 WC,	47,32	2.280,--
	3	Laden, Vr, 2 WC,	36,17	1.590,--
	4	Laden, Mag, Lager, Vr, Wr, WC,	115,72	3.250,--
I	5	Zi, Ka, Kü, Vr, Bd, WC, Log.	55,01	840,--
	6	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC, Logg.	62,84	960,--
	7	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC,	66,80	1.030,--
	8	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC,	65,93	930,--
II	9	Zi, Ka, Kü, Vr, Bd, WC, Log.	55,01	840,--
	10	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC, Logg.	62,94	960,--
	11	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC	66,80	1.030,--
	12	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC,	65,93	930,--
III	13	Zi, Ka, Kü, Vr, Bd, WC, Log.	56,93	820,--
	14	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC, Logg.	64,36	930,--
	15	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC,	68,75	990,--
	16	2 Zi, Kü, Vr, Bd, WC,	66,71	880,--

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stock	Tür.Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
IV	17	Zi, Ka, Ku, Vr, Bd, WC,	56,93	820,--
		Loes.		
	18	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC, Loes.	64,36	930,--
	19	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC,	68,75	990,--
	20	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC,	66,71	880,--
V	21	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC, Terr.	78,64	1.110,--
	22	2 Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC, Terr.	66,89	940,--
	23	Zi, Ku, Ka, Vr, Bd, WC, Terr.	54,60	700,--
<u>Stiege II</u>				
K		Lagerraum	58,89	390,--
I	1	Zi, Ku, Vr, Bd, WC,	45,67	810,--
	2	Laden, Gard, Vr, WC,	161,52	6.440,--
	3	Laden, Vr, WC	53,59	2.360,--
I	4	Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	55,65	780,--
	5	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC,	63,47	970,--
	6	2 Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	63,13	970,--
	7	2 Zi, Ka, Ku, Vr, Bd, WC, Loes.	80,25	1.180,--
II	8	Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC	55,65	780,--
	9	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC,	63,47	970,--
	10	2 Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	63,13	970,--
	11	2 Zi, Ka, Ku, Vr, Bd, WC, Loes.	80,25	1.180,--
III	12	Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	56,66	740,--
	13	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC	64,81	930,--
	14	2 Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	65,11	940,--
	15	2 Zi, Ka, Ku, Vr, Bd, WC, Loes.	82,67	1.140,--
	16	Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	56,66	740,--
IV	17	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC,	64,81	930,--
	18	2 Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	65,11	940,--
	19	2 Zi, Ka, Ku, Vr, Bd, WC, Loes.	82,67	1.140,--
	20	Zi, Ku, Vr, Bd, WC, Ar, Terr.	47,04	600,--
V	21	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC, Terr.	56,42	790,--
	22	Zi, Ku, Vr, Bd, Ar, WC,	53,14	750,--
	23	2 Zi, Ku, Vr, Bd, WC, Terr.	59,87	800,--

Stock	Tür.Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
<u>Stiege III</u>				
K		Lagerraum	30,30,	200,--
E	1	Laden, Vr, Wr, WC,	148,61	5.930,--
I	2	3 Zi, Kü, Vr, Bd, Ar, WC,		
		Balkon	100,60	1.480,--
	3	3 Zi, Kü, Vr, Bd, Ar, WC,		
		Balk.	100,60	1.480,--
II	4	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	100,60	1.480,--
	5	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	100,60	1.480,--
III	6	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	102,15	1.410,--
	7	3 Zi, Kü, V, Ar, WC, Balk.	102,15	1.410,--
IV	8	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	102,15	1.410,--
	9	3 Zi, Kü, V, Ar, WC, Balk.	102,15	1.410,--
V	10	2 Zi, Haus-Pers. Kü, V,		
		Bd/WC, Terr.	80,98	1.090,--
	11	2 Zi, Haus-Pers., Kü, V,		
		Bd/WC, Terr.	80,98	1.090,--
<u>Stiege IV</u>				
E	1	Laden, V, WR, WC	148,63	5.930,--
I	2	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	108,19	1.590,--
	3	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	108,19	1.590,--
II	4	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	108,19	1.590,--
	5	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	108,19	1.590,--
III	6	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	110,38	1.520,--
	7	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	102,15	1.410,--
IV	8	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	110,38	1.520,--
	9	3 Zi, Kü, V, Bd, Ar, WC, Balk.	102,15	1.410,--
V	10	2 Zi, Haus-Pers. Kü, V,		
		Bd/WC, Terr.	86,65	1.160,--
	11	2 Zi, Haus-Pers. Kü, V,		
		Bd/WC, Terr.	80,98	1.090,--

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 95.160,--Kronen festgesetzt.

Begründung:

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinse aus dem gleichen Jahre nicht vorliegen.

Nach den vorgelegten Bauplänen sollen auf der Liegenschaft 3 Lagerräume, 8 Lokale und 59 Wohnungen errichtet werden, an denen die Begründung von Wohnungseigentum geplant ist.

Die von den Organen der M.Abt.40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte Berechnung vom 11. Juli 1961, Zl.M.Abt.40 - M - 48/61 ergab, unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung, Jahresmietwerte für 1974, die die erkennende Behörde diesem Bescheide zugrunde legte.

Rechtsmittelbelehrung:

Dieser Bescheid der Gemeinde kann nach § 36, Abs.4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihm nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs.1 Mietengesetz bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt dieser Bescheid außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

- 1) "Konstruktiva" Aktiengesellschaft zur Förderung des Bauwesens Wien, Wien 9., Mariannengasse 3, mit Baubeschreibungen, 3 topogr. Beschreibungen und 22 Bauplänen, Baubescheid, Hausliste
- 2) zum Akt



den Abteilungsleiter:
(Stanka)
Stadtratsrat

Es wird bescheinigt, daß dieses Licht-
vollständiges Lichtbild der Hauptschrift ist.
Die Hauptschrift ist eine Urschrift - ~~einfache~~
verlaubigte Abschrift - Ausfertigung.

Bezirksgericht Fünthaus

Wien XV, Sperrgasse 17

(Grundbuch), am 26. Aug. 1962



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Bescheid Änderung Jahresmietwerte

1691/63

Magistrat der Stadt Wien, M.Abt.50
Zentrale Schlichtungsstelle-im städtlichen Wirkungsbereich
Wien 1., Rathausstraße 2

Wien, den 18. April 1963

M.Abt.50 - Schli 1/63
Wien 12., Schönbrunnerstr. 205
§ 2 Wohnungseigentumsgesetz.

Eingelangt 23.Apr.1963

B e s c h e i d .
Spruch:

Zufolge Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der "Konstruktiva" Aktiengesellschaft zur Förderung des Bauwesens, Wien, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 12., Schönbrunnerstraße 205, B.Z. 25, Kat. Gem. Gaudenzdorf, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr.149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1964 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorgesehenen Bestandobjekte festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m2	Mietwert in K
<u>Stiege I</u>				
I	8	2 Zi,Kü,Vr,Bd,WG	65,93	0,-
<u>Stiege II</u>				
I	5	2 Zi,Kü,Vr,Bd,WG	63,47	0,-

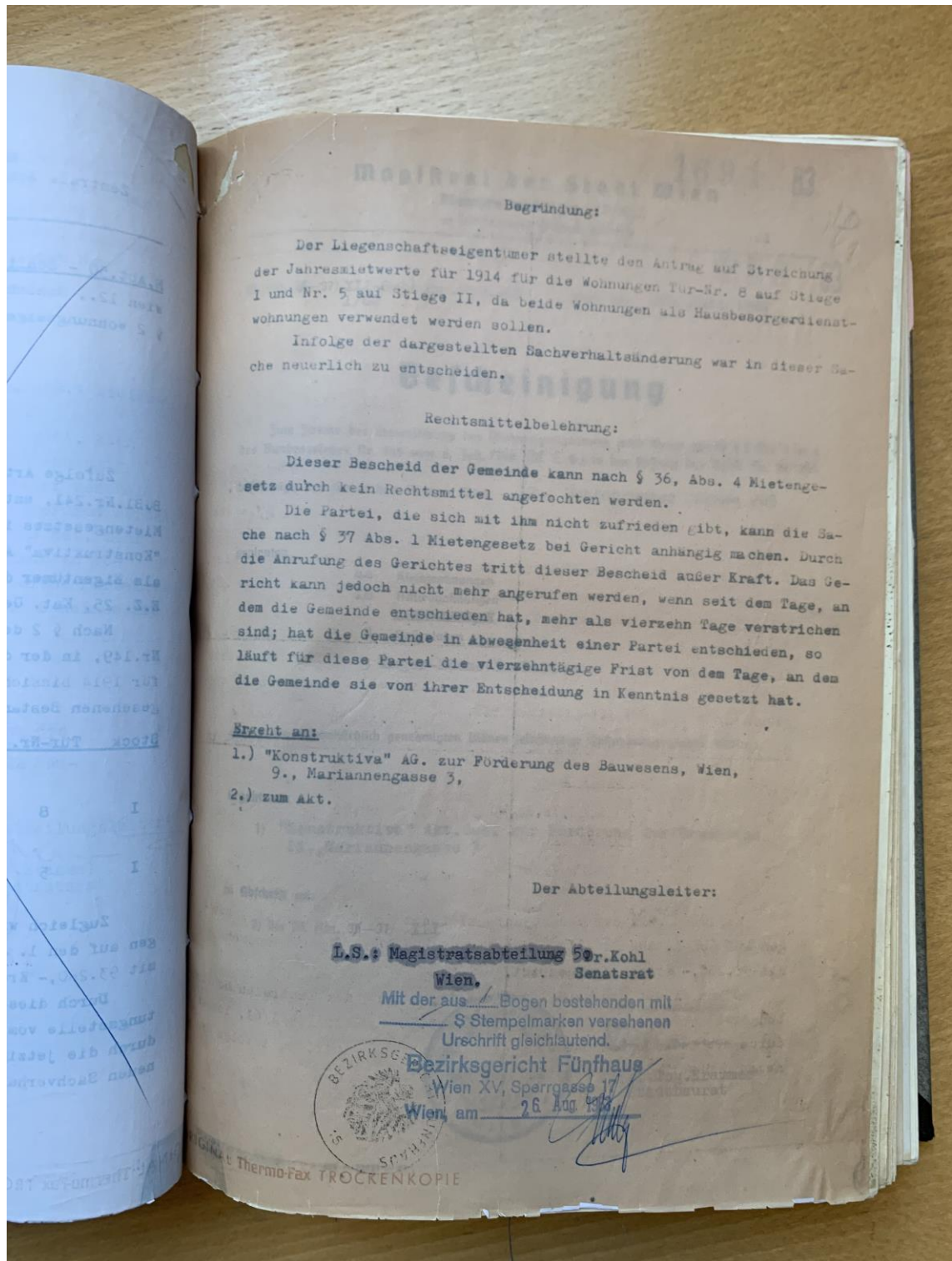
Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1964, anstelle von 95.160,- Kronen nunmehr mit 93.260,- Kronen festgesetzt.

Durch diesen Bescheid ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 28. Juli 1961, Zl. M.Abt.50 - Schli.205/1/61, insoweit durch die jetzige Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Thermo-Fax TROCKENKOPIE

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



6.8. Bescheid Herabsetzung des Mietwerts (Änderung der Gesamtsumme aller Mietwerte, auszugsweise)



Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

MA 50 – Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat II
Muthgasse 62, 1. Stock,
Riegel E, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74523
Fax +43 1 4000 99 74523
ks@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 – Schli-II/1197873-2022
1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 ident mit
Längenfeldgasse 3-5

Wien, 10.1.2023

ENTSCHEIDUNG

der Gemeinde gemäß § 39 Mietrechtsgesetz – MRG,
BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung,
in Verbindung mit § 52 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002
BGBl. I Nr. 70/2002 in der geltenden Fassung

Haus: 11201120 Wien, Schönbrunner Straße 205 und Identadresse

Antragsteller*innen:

1. Immo-Altbau Liegenschafts-Verwertungs GmbH
1180 Wien, Schulgasse 30/8
2. Mag. Thomas Graf
1100 Wien, Ettenreichgasse 3/15
3. Eva Eckert
1030 Wien, Arsenal 12/40

sonstige Beteiligte: alle Mit- und Wohnungseigentümer*innen der Liegenschaft,
namentlich

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1. Luise Schindler | 9. Dr. Maria Brandstetter |
| 2. Robert Kleinander | 10. Igor Fraszczak |
| 3. Gerald Tanzberger | 11. Susanne Schmidt |
| 4. Castrum GmbH | 12. Halit Sahinol |
| 5. Stefan Schindler | 13. Franca Obwaller |
| 6. Vivian Cooksley | 14. Christian Vitasek |
| 7. Dragica Savic | 15. Mag. Ernst Pöschl |
| 8. Dr. Karoly Somlai | 16. Rita Hartleb |

Verkehrsverbindung: Linien U4, S45, Station Heiligenstadt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| 17. Walter Prokop | 41. Markus Wintera |
| 18. Mag. Sabine Redzic | 42. Lucas Passini |
| 19. DDDr. Rainer Raimann | 43. Mag. Elisabeth Weilch |
| 20. Sveta Levim Invest GmbH | 44. Karl Weilch |
| 21. Günter Weitzer | 45. Ralf Benda |
| 22. Marion Kleinander | 46. Herbert Benda |
| 23. Olena Derke | 47. Sabine Seidl-Berning |
| 24. Elfriede Hayer | 48. Birgit Prager-Langwieder |
| 25. Brunhilde Fuchs | 49. Christian Prager |
| 26. Mag. Irene Schachl | 50. Rong Yang |
| 27. Helmut Traher | 51. Isabella Formanek |
| 28. Ingeborg Ruzicka | 52. Victoria Hanuß |
| 29. Dr. Nicole Herzog | 53. Yongnu Xu |
| 30. Walter Brandstetter | 54. Yongsong Chen |
| 31. Helga Weber | 55. Benjamin Grill |
| 32. Abdullah Al Mufakkar | 56. Claudia Baumgartner |
| 33. Mag. Michael Schwarzl, MBA, MPA | 57. Harald Geiderer |
| 34. Christian Ebner | 58. Michaela Gsenger |
| 35. Hairong Zhou | 59. Johannes Reitbauer |
| 36. Feiyun Ye | 60. Alfred Humberger |
| 37. Cuma Ali Kocak | 61. Christina Humberger |
| 38. Suna Kocak | 62. Nelson Lackner |
| 39. Nadin Ehrlich | 63. Ágnes Horváth-Schmidt |
| 40. Ingrid Wintera | 64. Dr. Ildikó Takács-Schmidt |

Gegenstand des Verfahrens: Herabsetzung der Mietwerte gemäß § 58g WEG 2002

S P R U C H

I.

Gemäß § 58g Abs. 5 WEG 2002 wird der Mietwert des Geschäftslokals Top Nr. 3 auf Stiege I der Liegenschaft 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 und Identadresse auf 1.541 Kronen herabgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 4 WEG 2002 wird festgestellt, dass die Gesamtsumme der Mietwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Neufestsetzung der Mietwerte des obigen selbständigen Objektes nunmehr 93.211 Kronen beträgt.

Durch diese Entscheidung sind die Entscheidungen der Magistratsabteilung 50 (MA 50) – Zentrale Schlichtungsstelle vom 28.7.1961 zur Zahl M.Abt.50 – Schli 205/1/61, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, gegenstandslos geworden.

II.

Die Anträge vom 5.5.2022, die Mietwerte für die Geschäftslokale Top Nr. 1 auf Stiege III und Top Nr. 1 auf Stiege IV der Liegenschaft 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205 und Identadresse herabzusetzen, und der Antrag vom 1.7.2022, den Mietwert des Geschäftslokals Top Nr. 4 auf Stiege I derselben Liegenschaft herabzusetzen, werden abgewiesen.

6.9. Bescheinigung zum Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum

1691/63

17

256/63

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37/XII
im selbständigen Wirkungsbereich

M. Abt. 36-37/XII-Schönbr. Str. 205
1/62

Wien, am 20. Juli 1962

Bescheinigung

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird hienmit gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948, (W. E. G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28/1951 bescheinigt, daß die in dem Neubau Wien, 12., Schönbrunner Straße 205

geplanten

- 44 Kleinwohnungen
- 16 Mittelwohnungen
- ~~16 Großwohnungen~~
- 8 Gassenladen
- 3 Lager-Räume im Keller

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

- 1) "Konstruktiva" Akt. Ges. zur Förderung des Bauwesens
IX., Mariannengasse 3

in Abschrift an:

- 2) die M. Abt. 36-37/ XII



Für den Abteilungsleiter:

D. Krammer

Dipl. Ing. Krammer
Stadtbaurat

A. D. Nr. 1518 - 2 - 605 - 22931 - 67

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10. Mietvertrag Laden 1 und 2 Stiege I

Lager Nr. 1 N

Mietvertrag

18. März 1994 Tür Nr.

Baubewilligung: Nach 8-5-1945, 30. 6. 1953, 31. 12. 1967

Mit — ohne öffentliche Förderung; Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei — mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die Kategorie A — B — C — D (§ 16 Abs. 2 MRG).

Ausmaß der Nutzfläche: 104 m²

Aufzug:

Zentralheizung: Etagenheizung

Ausstattung:

Brauchbarkeit:

Gebührenpflichtig
nach § 33
des Gebühren-
gesetzes

Angezeigt am: - 3. DEZ. 1993 u. unter B.R.P.
verbucht
468466
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien
Marschalek

Zwischen Herrn/Frau Hauseigentümer(in)

vertreten durch als Vermieter(in)

und Herrn/Frau als Mieter(in)zur Zeit in 1030 Wien, Rennweg 36 in Haupt-/Untermiete wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):**§ 1. Mietgegenstand**

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause

-straße
-gasse Nr. Stiege Stock Tür
-platz

2. Der Mietgegenstand besteht aus Zimmern Kabinett(en), Küche, Vorzimmer,
..... und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause Längenfeldgasse 3 - 5

-straße
-gasse Nr. Stiege Stock Tür
-platz

4. Der Mietgegenstand besteht aus Lokal 1 und 2und darf nur zum Betriebe eines Reprografiebetriebes verwendet werden.5. Mitvermietet — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenutzung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 1 Schlüssel ausgehändigt.**§ 2. Mietzeit**

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Dezember 1993 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.
x Mieter

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von abgeschlossen.

Es endet daher am ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf (gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 10 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher Prozent beträgt
 - c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - e) der Umsatzsteuer (MwSt.)
2. Der **frei vereinbarte***) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich S 14.560,-- in Worten: Schilling Vierzehntausendfünfhundertsechzig 00/00

vierteljährlich zuzüglich BK ÖS 5.060,67 + 10 % MWSt.

jährlich

 - a) Nur zulässig: Nach § 1 Abs. 4 MRG; Neubau mit Baubewilligung nach 30. 6. 1953; Ein- oder Zweifamilienhaus; Wohnungseigentum mit Baubewilligung des Gebäudes nach 8. 5. 1945. Nach § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle): Geschäftsräume; Neubau (Um-, Auf-, Ein- und Zubau) nach 8. 5. 1945; erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz und dgl.; Wohnungen Kategorie A über 30 m²; Wohnungen Kategorie A, B oder C in Gebäuden mit höchstens 4 selbständigen Wohnungen (erst ab 1. 1. 1986); Kategorie B über 130 m² oder für A, B und C bei Standarderhöhung nach 31. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln und nach halbjähriger Vertragsdauer. Nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4: Dienst- oder Zweitwohnungen.
3. Der Mietzins besteht in dem jeweils **durch Gesetz**)** oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit S m² Nutzfläche, sohin

monatlich S in Worten: Schilling

vierteljährlich

jährlich
4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat 19 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich 10% (5%) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben.***) Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.
5. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.
6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.
7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.
8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — vierteljährlich — halbjährlich — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen****).
9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhafte durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.
2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden. Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.
3. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung

**) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

***) Nur im Anwendungsbereich des § 16 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1, Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbständig gemietete Grundstücke). Für diese Fälle wäre die Klausel zu streichen

****) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

.....

.....

.....

.....

.....

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/~~Vermieter~~. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

Heizungsanlage, Sanitäranlagen

Sowelt REPA COPY® Reprografie GesmbH. & CO KG oder Herr Helmut Partsch an Firmen oder Arbeitsgemeinschaften beteiligt sind, wäre - im Gegensatz zu § 6 - auch Untervermietung oder Nutzungsüberlassung gestattet.

Der Mieter hat das Recht, als Nachmieter einen ihrer Franchise-Partner namhaft zu machen, der sodann zu den Konditionen dieses Vertrages in das Mietverhältnis einsteigen kann. Als eintrittsberechtigte Franchise-Partner gelten jene Reprografiebetriebe, denen die Mieterin als ihr Kooperationspartner insbesondere die Lizenz zur Führung ihres Firmenlogs "REPA COPY®" einräumt.

Überweisung an:

.....

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S

i. W.

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum, das sind sohin

..... Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsebeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S i. W. Schilling

..... für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

6.11. Mietvertrag Laden 2 und Lagerraum Stiege II

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen:

VERMIETERIN:



MIETER:

msl



Die Vermieterin ist Eigentümerin des Geschäftslokales in 1120 Wien, Längenfeldgasse 3-5/Stiege 2, im Ausmaß von 165 m², sowie des Lagerraumes im darunter liegenden Kellerabteil im Ausmaß von 62m², die Gegenstand dieses Mietvertrages sind.

II.

Das Mietverhältnis beginnt am 1.1.2013 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis unterliegt nicht dem MRG. Es kann unter Einhaltung einer 3-(drei)monatigen Kündigungsfrist zu den Kündigungsterminen per 31.3., 30.6., 30.9. bzw. 31.12. gekündigt werden.

Die Aufkündigung ist mittels eingeschriebenen Briefes dergestalt durchzuführen, dass der aufgekündigten Partei die 3-(drei)monatige Kündigungsfrist zur Gänze gewahrt bleibt. Es muss somit der eingeschriebene Kündigungsbrief jeweils spätestens zu den angeführten Kündigungsterminen der aufgekündigten Vertragspartei zugestellt sein.

III.

Frau Charlotte Marian, im folgenden kurz Vermieterin genannt, vermietet und Herr Helmut Alsch, im folgenden kurz Mieter genannt, mietet somit den unter Pkt. I. dieses Vertrages beschriebenen Mietgegenstand, um den frei vereinbarten und angemessenen Hauptmietzins von netto EUR 1.155,- (EUR eintausendeinhundertfünfzigfünf) pro Monat, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von dzt. 20 %, zuzüglich der gesamten, seitens der Hausverwaltung für vorgenannte Betriebsräumlichkeiten vorgeschriebenen Betriebskosten von dzt. EUR 805,60 und den überwälzbaren öffentlichen Abgaben, sowie der MwSt.

IV.

Der Hauptmietzins von netto EUR 1.155,- wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreis-Index II wertbezogen. Sollte

dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage der Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat Jänner errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Da die Parteien dieses Vertrages den Hauptmietzins frei und ohne Bezugnahme auf öffentlich-rechtliche Mietzinsvorschriften vereinbart haben, kommen sie überein, dass eine Änderung des Mietzinses grundsätzlich nur auf Grund der vorstehenden Wertsicherungsklausel erfolgen kann.

Der vereinbarte Mietzins ist samt Zuschlägen und MwSt jeweils am 1. (ersten) des Monats unter Einhaltung eines maximalen 4-(vier)tägigen Respiros auf das Konto 10578555400, bei Bank Austria, Bankleitzahl 12000, lfd. auf Charlotte Marian, zur Einzahlung zu bringen.

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass die gesamten Betriebskosten, Gebühren und öffentlichen Abgaben in monatlichen Pauschalbeträgen in gleich bleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden. Die Pauschalbeträge werden jeweils von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Unter Betriebskosten werden u.a. insbesondere verstanden: Wasser- und Kanalisationsgebühren, die Kosten für die Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr, Reinigung und Schneeräumung; die Kosten für die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, einschließlich sämtlicher Instandhaltungskosten, wie u.a. die Kosten für den Betrieb der Aufzüge, für den Ersatz an Glühlampen und sonstigen Beleuchtungskörpern, für die Waschküche, Maschinenservice und Wartung, Bankspesen, die Kosten für die Behebung von Lichtstörungen; die Kosten angemessener Versicherungen wie Feuer-, Haftpflicht-, Wasserleitungsschaden-Versicherung, die Kosten für die Instandhaltung der Hauswarträume. Die Ausgaben für den Hauswart samt den Beiträgen zur Sozialversicherung und das Reinigungsgeld, die Ausgaben für die Rattenvergiftung, die Verwaltungsgebühr, sowie die für die allgemeinen Teile des Hauses allenfalls vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren und dgl. mehr.

Alle weiteren Kosten wie Strom, Gas, Heizung, Telefon, Versicherungen und dgl. hat der Mieter zusätzlich, nach eigenem Verbrauch, direkt an die zuständigen Stellen zu entrichten.

V.

Der Mieter bestätigt, dass das vorgenannte Geschäftslokal in sehr gutem Zustand ist. Weitere Umbauarbeiten und Adaptierungen übernimmt der Mieter auf eigene Gefahr und Kosten.

Der Mieter ist verpflichtet, sich bei den Um- und Ausbauten ausschließlich befugter Gewerbetreibender zu bedienen und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu

3

befolgen. Er ist ferner verpflichtet, die Vermieterin für alle nachteiligen Folgen, die durch den unsachgemäßen Umbau entstehen können, schad- und klaglos zu halten.

Die weitere Einrichtung weist dzt. folgende Beschaffenheit an Zubehör auf: Zentralheizung mit Gastherme Junkers und Radiatoren, WC mit Handwaschbecken und Spüle, weiters Fernsprechanchluss, Installationen mit Schaltern und Steckdosen, Abluftanlage, Deckenbeleuchtung, der Fußboden ist verflies, Glas-Auslagenfronten, elektr. Eingangstor. Das Zubehör darf weder entfernt noch beschädigt werden.

VI.

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche an dem Objekt notwendig werdenden Reparaturen, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben.

Der Mieter ist weiters verpflichtet, während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses das Innere des Mietobjektes, sowie das Portal auf seine Kosten instand zu halten, sowie eine jährliche Wartung der Gastherme auf seine Kosten zu veranlassen und bei Beendigung des Mietverhältnisses in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, an die Vermieterin zurückzugeben.

Der Mieter haftet der Vermieterin insbesondere u.a. für Schäden am Mietobjekt, soweit diese nach Übergabe oder Bezug durch diesen, dessen Angestellte oder Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten, Unternehmer u.dgl. verursacht werden. Insbesondere besteht eine Haftung für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Licht- oder Kraftanlagen, mit der Sanitär- oder Heizungsanlage oder durch Versäumen einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.

Sollte der Mieter ernste Schäden des Hauses feststellen, so hat er diese der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter verzichtet, wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Heizung, der Gas-, Strom-, Wasser- oder Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Vermieterin diese Störung weder vorsätzlich noch fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietvertrages in gleichem Zustand - unter Berücksichtigung der mit dem ordentlichen Gebrauch verbundenen normalen Abnutzung - zurückzustellen, wie er es übernommen hat.

VII.

Der Mieter erklärt ausdrücklich, für den Mietgegenstand eine geeignete Versicherung abzuschließen, in welcher auch das Risiko eines Glasbruches (Auslage und Eingang), Wasserschaden, Feuer- und Vandalismusschäden, etc. beinhaltet sind.

DEM MIETER wird seitens der Vermieterin die Erlaubnis den VERKAUFSRAUM mit dem darunter liegenden Keller zu verbinden, erteilt (unter baupolizeitlicher und

VIII.

Der Mieter ist verpflichtet, alle gewerberechtlichen Auflagen zu erfüllen. Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftungen für allfällige Rückstände von Steuerabgaben aller Art des Mieters (Getränkesteuern, Lohnsteuern, MwSt., usw.).

Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten eine entsprechende Reklame bzw. Beschriftung an dem dafür vorgesehenen Platz anzubringen. Hierbei ist auf die Einhaltung der behördlichen Vorschriften Bedacht zu nehmen.

Allfällig zur Vorschreibung gelangende Gebrauchsgebühren für die Reklame bzw. Beschriftung sind vom Mieter direkt zu bezahlen, oder der Vermieterin für den Fall einer Inanspruchnahme sofort zu ersetzen.

IX.

Dem Mieter wird ein einmaliges Weitergaberecht eingeräumt, wobei die Weitergabe unverzüglich mittels eingeschriebenen Briefes und über email der Vermieterin angezeigt werden muss.

Jedwede Untervermietung ist in allen Fällen ausdrücklich untersagt. Im Falle des Verstoßes gegen dieses UNTERMIETVORBOT seitens des Mieters wird dem Mieter eine Pönale von EUR 2.000,- (zweitausend) monatlich, zusätzlich zu dem unter Pkt. IV. vereinbarten Mietzins, vorgeschrieben. Dieser Zuschlag ist ebenso wie der Hauptmietzins - wie unter Pkt. IV. festgelegt - wertgesichert und wird so lange eingehoben, solange die nicht gestattete Untervermietung durchgeführt wird.

X.

Der Mieter ist nicht berechtigt, angebliche Forderungen gegen die Forderungen der Vermieterin auf Bezahlung des Mietzinses samt Nebengebühren aufzurechnen.

XI.

Der Mieter erlegt bei Mietvertragsunterzeichnung eine Kautions in Höhe von EUR 7.060,- (EUR siebentausendundsechzig). Eine Verzinsung des Betrages erfolgt zu den banküblichen Zinsen für täglich fällige Geldeinlagen. Die Kautions ist erst nach Beendigung des Mietverhältnisses verrechenbar und zurückzustellen, und wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis der Vermieterin weder an ausstehenden Mietzinsen, Kosten, Schäden und anderes mehr, eine Forderung zusteht.

XII.

Der Mieter verzichtet auf jedwede Abgeltung aller von ihm vorgenommenen Investitionen. Diese gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über.

Investitionen, deren Ausführung die Zustimmung der Baubehörde erfordern, können nur nach vorhergehender schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin erfolgen.

Änderungen an den Auslagenfenstern und der Türfront, sowie weitere wesentliche Veränderungen dürfen nur nach Einholung der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

XIII.

Der Vermieterin steht das Recht zu, nach fruchtloser Setzung einer Nachfrist von 2 (zwei) Wochen, den Mietvertrag in nachstehenden Fällen vorzeitig per Monatsende zur Auflösung zu bringen:

- a) wenn der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses oder eines Teiles davon trotz einer Nachfristsetzung von 14 (vierzehn) Tagen in Verzug bleibt,
- b) wenn vom Vertragsgegenstand ein erheblich nachteiliger Gebrauch gemacht wird, oder
- c) wenn über das Vermögen des Mieters oder einer seiner Firmen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein diesbezüglicher Antrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.

XIV.

Auf eine Anfechtung des Vertrages aus dem Grunde der Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes wird beiderseits verzichtet.

XV.

Der Mieter ist verpflichtet, die im Haus bestehende Hausordnung genauestens einzuhalten.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

XVI.

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Die Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder der Vertragspartner selbst.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und MwSt für ein Jahr EUR 28.232,64 beträgt.

XVII.

Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag während der Laufzeit oder nach Auflösung desselben ist das sachlich zuständige Wiener Gericht anzurufen.

XVIII.

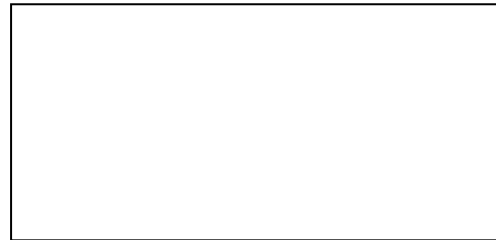
Dieser Vertrag wird in 3 (drei) Ausführungen errichtet, so dass jede der Vertragsparteien und das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern jeweils eine Ausfertigung erhalten. Dieser Vertrag besteht aus 6 Seiten.

Wien, am 17. Dez. 2012

Charlotte Luvion JS

Gaszähler Nr. : 4161484

Stromzähler Nr.: 383898



6.12. Energieausweis Stiege I

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	120205_1120 Wien, Schönbrunnerstraße 205	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen Stiege 1 (1.OG -DG)	Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schönbrunner Straße 205/1	Katastralgemeinde	Gaudenzdorf
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01303
Grundstücksnr.	28	Seehöhe	182 m

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

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.530,0 m²	Heiztage	279 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.224,0 m²	Heizgradtage	3654 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	4.687,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.291,3 m²	Norm-Außentemperatur	-11,7 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	3,63 m	mittlerer U-Wert	1,280 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _p -Wert	68,14	RH-WB-System (primär)	Kombitheme
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 90,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 90,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 244,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,54
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 154.011 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 100,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 149.493 kWh/a	HWB _{SK} = 97,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 15.637 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 361.558 kWh/a	HEB _{SK} = 236,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,20
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 2,12
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 2,13
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 34.847 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 396.405 kWh/a	EEB _{SK} = 259,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 455.137 kWh/a	PEB _{SK} = 297,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} = 433.164 kWh/a	PEB _{ib,effn,SK} = 283,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 21.974 kWh/a	PEB _{effn,SK} = 14,4 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 97.192 kg/a	CO _{2eq,SK} = 63,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,52
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09.01.2023
Gültigkeitsdatum	08.01.2033
Geschäftszahl	120205

Erstellerin DEM technisches Büro für Bauphysik

Unterschrift

DEM Technisches Büro
Innenarchitektur und Bauphysik GmbH
Dienstadt 104
A-7201 Neudorf

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

6.13. Energieausweis Stiege II

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichisches
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

DEM-TECH

BEZEICHNUNG 120205_1120 Wien, Schönbrunnerstraße 205 Gebäude(-teil) Wohnen Stiege 2 (1.OG -DG) Nutzungsprofil Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten Straße Schönbrunner Straße 205/1 PLZ/Ort 1120 Wien-Meidling Grundstücksnr. 28	Umsetzungsstand Bestand Baujahr 1968 Letzte Veränderung Katastralgemeinde Gaudenzdorf KG-Nr. 01303 Seehöhe 182 m
--	---

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

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

C

E

E

F

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAWG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.553,2 m²	Heiztage	288 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.242,6 m²	Heizgradtage	3654 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	4.757,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.230,9 m²	Norm-Außentemperatur	-11,7 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,26 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	3,87 m	mittlerer U-Wert	1,210 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	1.553,2 m²	LEK _e -Wert	62,08	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	1.242,6 m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	4.757,8 m³				

EA-Art: T

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 83,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 83,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 242,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,54
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 144.678 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 93,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 139.850 kWh/a	HWB _{SK} = 90,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{TW} = 15.874 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 363.973 kWh/a	HEB _{SK} = 234,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 2,18
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 2,28
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 2,27
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 35.376 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 399.349 kWh/a	EEB _{SK} = 257,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 458.767 kWh/a	PEB _{SK} = 295,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,erh},SK} = 436.343 kWh/a	PEB _{n,erh,SK} = 280,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{erh},SK} = 22.424 kWh/a	PEB _{erh,SK} = 14,4 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 97.904 kg/a	CO _{2eq,SK} = 63,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,54
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09.01.2023
Gültigkeitsdatum	08.01.2033
Geschäftszahl	120205

Erstellerin DEM technisches Büro für Bauphysik

Unterschrift

DEM Technisches Büro
Innenarchitektur und Bauphysik GmbH
Unternehmensstraße 109
A-7201 Neudorf

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