

**74 E 25/25t**  
**BG Innere Stadt Wien**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 521/3082 Anteilen der Liegenschaft EZ 936 KG  
01011 Wieden verbunden mit Wohnungseigentum an Gassenladen und  
Werkstätte 2



**1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 43/ Top G und 2**

zum Stichtag 06.06.2025

## I. Wichtige Vorbemerkungen und Bewertungsbedingungen

---

- Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchslöse Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.
- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.
- Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.
- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.
- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.
- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend

und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.
- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.
- Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*
- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.
- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.
- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen
- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

- Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.
- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

## II. Inhaltsverzeichnis

---

I.	Wichtige Vorbemerkungen und Bewertungsbedingungen .....	2
II.	Inhaltsverzeichnis.....	5
III.	Allgemeines.....	7
IV.	Befund.....	9
1.	Lagebeschreibung .....	9
1.1	Makrolage .....	9
1.1.1	Lage im Stadtgebiet .....	9
1.1.2	Wieden.....	9
1.2	Mikrolage .....	12
2.	Beschreibung des Gebäudes.....	27
2.1	Rechtlicher Befund.....	27
2.2	Bauakt .....	28
3.	Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts.....	28
3.1	Allgemeines.....	28
3.2	Bau- und Ausstattungszustand .....	29
3.3	Hausverwaltung .....	29
3.4	Bewirtschaftungskosten .....	29
3.5	Nutzflächenaufstellung.....	30
3.6	Bestandverhältnisse/Nutzung .....	30
3.7	Energieausweis .....	31
3.8	Fotodokumentation .....	32
3.9	Grundrissplan.....	36
V.	Gutachten .....	37
1.	Bewertungsmethode .....	37
2.	Verkehrswert der Liegenschaft.....	37
2.1	Ertragswertverfahren.....	38
2.2	Zinssatz.....	38
2.3	Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis) .....	39
2.4	Instandhaltungsaufwendungen .....	40

2.4.1	Herstellkosten .....	40
2.4.2	Instandhaltungskosten.....	42
2.5	Vervielfältiger.....	42
2.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	42
2.7	Mietertrag.....	42
2.8	Bodenwert .....	43
2.8.1	Bodenwertverzinsung .....	44
2.9	Restnutzungsdauer .....	44
2.10	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden .....	44
2.11	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	44
3.	Berechnung.....	45
3.1	Ertragswertberechnung .....	45
3.2	Marktanpassung .....	46
4.	Ergebnis Verkehrswert.....	46
VI.	Beilagen.....	47

### III. Allgemeines

---

<b>Auftrag und Zweck</b>	Ermittlung des Verkehrswerts von 521/3082 Anteilen der Liegenschaft EZ 936 KG 01011 Wieden verbunden mit Wohnungseigentum an Gassenladen und Werkstätte 2 im Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Auftraggeber</b>	BG Innere Stadt Wien zur GZ 74 E 25/25t
<b>Stichtag</b>	06.06.2025 (Tag der 2. Besichtigung)
<b>Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befundaufnahme</li> <li>• Informationen der Parteien</li> <li>• Informationen der Hausverwaltung</li> <li>• EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht</li> <li>• Otto Zinshausbericht</li> <li>• Immoservice Austria</li> <li>• Photodokumentation</li> <li>• Internetrecherchen</li> <li>• Grundbuchabfrage</li> <li>• WKO, Immobilienpreisspiegel</li> <li>• Vergleichswertrecherchen</li> <li>• Erhebungen im Bauakt</li> </ul>
<b>Befundaufnahme</b>	Eine Besichtigung der allgemeinen Teile erfolgte am 29.04.2025 und dauerte insgesamt ca 30 Minuten. Anwesend waren Herr Mag. Johannes SEIER-HERLICKA als Vertreter der Hausverwaltung und der gefertigte Sachverständige. Am 6.6.2025 konnte das bewertungsgegenständliche Objekt im Beisein von Herrn Markus Stromberger, Geschäftsführer der Mieterin besichtigt werden.
<b>Literatur</b> (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Austrian Standards Institute (Hrsg), Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).</i></li> <li>• <i>Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup> (2022)</i></li> <li>• <i>Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien<sup>2</sup> (2018)</i></li> <li>• <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht<sup>4</sup> (2017)</i></li> <li>• <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994)</i></li> <li>• <i>Hauswirth ua, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-</i></li> </ul>

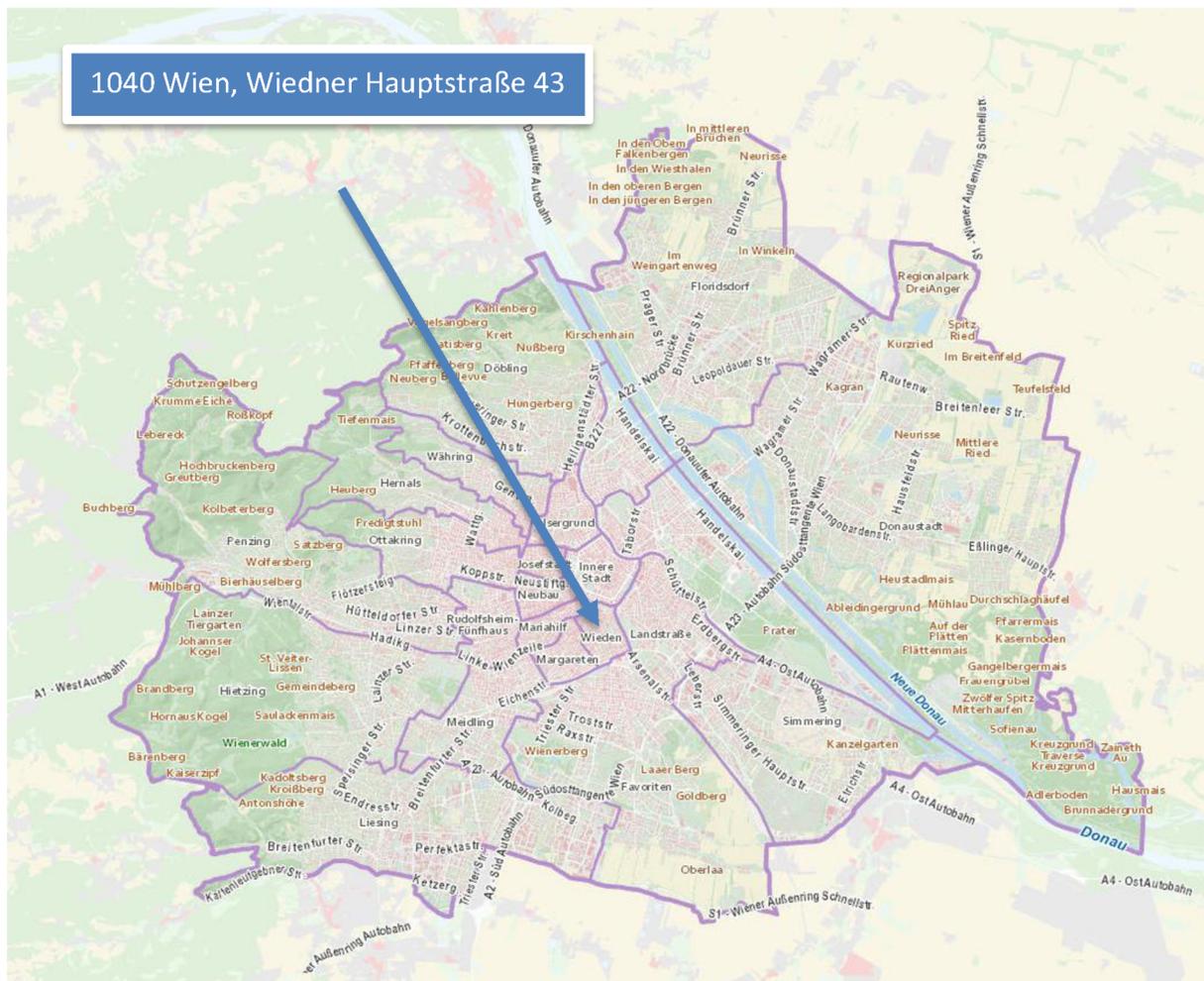
- Verlag), laufend,
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
  - *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
  - *Wirtschaftskammer Österreich*, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
  - *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017)
  - *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten<sup>3</sup> (2020)
  - *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
  - *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
  - *Popp*, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend
  - *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
  - *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
  - *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten*: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
  - *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg)*, Stand der Technik (2024)
  - *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
  - *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

## IV. Befund

### 1. Lagebeschreibung

#### 1.1 Makrolage

##### 1.1.1 Lage im Stadtgebiet



##### 1.1.2 Wieden

Auszug aus dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht von EHL:

Die Wieden zeichnet sich durch ihr gutbürgerliches Flair aus und ist speziell in den Gegenden rund um den Karlsplatz, den Schwarzenbergplatz und die untere Wiedner Hauptstraße ein gefragter Wohnbezirk.



Auch wenn die an die Innenstadt angrenzenden Lagen in der Nähe von Karlsplatz und Karlskirche besonders gefragt sind und daher auch zu den teuersten Wohngegenden des Bezirks zählen, beginnen auch die weiter südlich gelegenen Bereiche nachzuziehen. So erfährt etwa auch der früher weniger beliebte Bezirksabschnitt entlang des Gürtels eine beständige Aufwertung, was vor allem der kontinuierlichen Entwicklung um den Hauptbahnhof zu verdanken ist.

Nicht zu vergessen ist der urbane und junge Charakter des Bezirks. So ist die Wieden, vor allem in der Gegend rund um die TU, geprägt von studentischem Treiben: Das lebendige und von zahlreichen Gastronomiebetrieben besiedelte Freihausviertel um die Schleifmühlgasse spricht eine entsprechend jüngere Zielgruppe an.

Im Vergleich zu den Vorjahren erlebt der kleine zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof gelegene Bezirk ein leichtes Plus an Projektentwicklungen. Neben Altbaurevitalisierungen und Dachgeschossausbauten gab es auch einige größere Projekte, etwa in der Petzvalgasse, der Wiedner Hauptstraße oder der Mommsengasse. Parallel dazu gab es auch einige städtebauliche Modernisierungen im Bezirk. So wurde 2023 der Vorplatz des Wien Museums im Resselpark neu gestaltet. Zusätzliche Sitzplätze, Bäume und ein kombinierter Rad- und Fußweg werten die Gegend auf, beleben diese und fördern ein neues soziales Miteinander in der umliegenden Nachbarschaft.

Darüber hinaus sorgte die Stadt für eine Verkehrsberuhigung auf der Wieden: Die Argentinierstraße wurde zu einer Fahrradstraße umgestaltet, und auch die Wiedner Hauptstraße erlebte 2024 eine umfassende Neugestaltung. Auf einem 1,2 Kilometer langen Abschnitt wurden ein Zwei-Richtungs-Radweg, zusätzliche Grünflächen und neue Bäume realisiert.<sup>1</sup>

### Demografie

Wohnbevölkerung	33.155
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.591
Personen/Haushalt	2,02
Zuzüge	+ 5.394
Wegzüge	- 5.797
Wanderungsbilanz	- 403

### Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

### Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

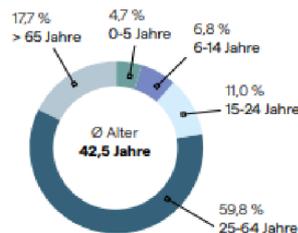
Wien	35,4 %
Wieden	36,2 %

### Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Wieden	€ 31.167

### Durchschnittsalter

Wien	41,0
Wieden	42,5



### Wohnungspreise

#### Eigentum

Erstbezug	€ 7.200,- / m <sup>2</sup>
Sonstige	€ 5.450,- / m <sup>2</sup>

#### Miete

Erstbezug	€ 16,40 / m <sup>2</sup>
Sonstige	€ 13,90 / m <sup>2</sup>

#### Zinshaus € 3.300,- bis € 5.600,- / m<sup>2</sup>

Im Jahr 2024 fanden 188 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 92,18 Mio. statt.

<sup>1</sup> Quelle: EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2025

## 1.2 Mikrolage

<b>Adresse</b>	1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 43
<b>Allgemeines</b>	Die Liegenschaft auf der sich das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet, liegt in sehr guter Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk.
<b>Grundbuchstand</b>	




---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01011 Wieden	EINLAGEZAHL 936
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien	

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1768/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
522/1	GST-Fläche *	484	
	Bauf.(10)	299	
	Bauf.(20)	8	
	Gärten(10)	177	Wiedner Hauptstraße 43

Legende:  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 2189/1959 Bauplatz (auf) Gst 522/1
- 2 a 440/1960 Bauplatz (auf) Gst 522/1 Teil A
  - b 440/1960 Verpflichtung des Bauverhotes gem Pkt 1 Bescheid 1959-08-21
  - c 440/1960 Verpflichtung zur Ermöglichung der Errichtung eines Wohnhauses gem Pkt 2 Bescheid 1959-08-21
- 3 a 14396/1982 Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins Gst 522/1

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 5 ANTEIL: 446/3082  
Victor Gaina  
GEB: 1973-05-08 ADR: Str. Pictor Şt. Dumitrescu bl.19 sc.2 ap.58, 000000  
Bucureşti, Rumänien
  - b 7315/1974 Wohnungseigentum an Gassenladen und LR 3
  - g 4210/2014 IM RANG 3651/2014 Kaufvertrag 2014-04-09 Eigentumsrecht
- 6 ANTEIL: 140/3082  
Dr. Herbert Salaun  
GEB: 1948-05-19 ADR: Maysederg. 5 1010
  - b 7315/1974 Wohnungseigentum an W 6
  - h 591/2000 IM RANG 4343/1999 Kaufvertrag 1999-05-10 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 124/3082  
Mag.Dr. Katharina Bardy  
GEB: 1980-02-07 ADR: Elisabethstraße 46, Perchtoldsdorf 2380
  - b 1257/1978 Wohnungseigentum an W 20
  - g 26574/2012 Schenkungsvertrag 2012-10-10, Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2012-10-31 Eigentumsrecht
- 12 ANTEIL: 65/3082  
Elisabeth Rosenbaum  
GEB: 1947-04-22 ADR: Wiedner Hauptstraße 43 /7, Wien 1040
  - c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 7
  - f 11241/2014 Kaufvertrag 2014-09-18 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 144/3082  
Helga Stern

GEB: 1954-02-27 ADR: Wiedner Hauptstraße 43 /8, Wien 1040  
 c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 8  
 e 12707/2013 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht  
 16 ANTEIL: 136/3082  
 Dr. Andreas Floth  
 GEB: 1956-12-21 ADR: Frimmelgasse 13, Wien 1190  
 c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 11  
 e 7990/2014 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2014-06-23 Eigentumsrecht  
 18 ANTEIL: 62/3082  
 Magdalena Hoffmann  
 GEB: 1981-07-09 ADR: Wiedner Hauptstraße 43 /13, Wien 1040  
 c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 13  
 e 12705/2013 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht  
 20 ANTEIL: 59/3082  
 Ing. Michael Vogler  
 GEB: 1972-07-21 ADR: Gartengasse 57, Rohrbach 7222  
 c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 16  
 e 5206/2014 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2014-04-04 Eigentumsrecht  
 21 ANTEIL: 124/3082  
 MMag. Bojan Kantar  
 GEB: 1984-09-03 ADR: Wiedner Hauptstraße 43 /18, Wien 1040  
 c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 18  
 e 12778/2013 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht  
 22 ANTEIL: 54/3082  
 Mag. Eva Bachor-Skall  
 GEB: 1952-03-05 ADR: Wiedner Hauptstraße 43 /19, Wien 1040  
 c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 19  
 e 12704/2013 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht  
 23 ANTEIL: 124/3082  
 Helmut Wolf  
 GEB: 1939-03-15 ADR: Unterfeld 5, Nüziders 6714  
 c 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 21  
 e 12706/2013 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht  
 32 ANTEIL: 80/3082  
 Mag. (FH) Judith Polleres-Vogler  
 GEB: 1973-12-01 ADR: Wiedner Hauptstraße 43/Top 22, Wien 1040  
 a 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 22  
 b 9362/2016 IM RANG 9133/2015 Kaufvertrag 2013-09-17 Eigentumsrecht  
 33 ANTEIL: 84/3082  
 Mag. (FH) Judith Polleres-Vogler  
 GEB: 1973-12-01 ADR: Wiedner Hauptstraße 43/Top 22, Wien 1040  
 a 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 23  
 b 9362/2016 IM RANG 9133/2015 Kaufvertrag 2013-09-17 Eigentumsrecht  
 34 ANTEIL: 131/3082  
 Mohammad Reza Akhavan Aghdam  
 GEB: 1970-09-11 ADR: Hohe Warte 19, Wien 1190  
 a 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 15  
 b 12446/2016 IM RANG 10605/2016 Kaufvertrag 2016-12-02 Eigentumsrecht  
 35 ANTEIL: 262/6164  
 Irmtraud Glaser-Debler  
 GEB: 1945-02-04 ADR: Zayagasse 17, Mistelbach 2130  
 a 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 12  
 b 12779/2013 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht  
 c 4514/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-03-02 Eigentumsrecht  
 d 4514/2018 Zusammenziehung der Anteile  
 36 ANTEIL: 62/3082  
 Irmtraud Glaser-Debler  
 GEB: 1945-02-04 ADR: Zayagasse 17, Mistelbach 2130  
 a 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 10

b 12780/2013 IM RANG 9449/2013 Kaufvertrag 2013-11-19, Kaufvertrag  
2013-10-09 Eigentumsrecht  
c 4514/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-03-02 Eigentumsrecht  
d 4514/2018 Zusammenziehung der Anteile

37 ANTEIL: 46/3082  
Victor Gaina  
GEB: 1973-05-08 ADR: Greinzgasse 38, Wien 1220  
a 7315/1974 Wohnungseigentum an LR 1  
b 8614/2020 Schenkungsvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht

38 ANTEIL: 521/3082  
Victor Gaina  
GEB: 1973-05-08 ADR: Greinzgasse 38, Wien 1220  
a 7315/1974 Wohnungseigentum an Gassenladen und Werkstätte 2  
b 8614/2020 Schenkungsvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht

39 ANTEIL: 140/3082  
Mag. Agnes Sophie Schönhuber  
GEB: 1990-11-21 ADR: Wiedner Hauptstraße 43/9, Wien 1040  
a 7736/2009 Wohnungseigentum an W Top 9  
b 10798/2021 Schenkungsvertrag (Liegenchaftsanteile) 2021-09-24  
Eigentumsrecht  
c 10798/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

41 ANTEIL: 72/3082  
Ursula Siller  
GEB: 1949-04-05 ADR: Viktorgasse 14/2/4, Wien 1040  
a 1257/1978 Wohnungseigentum an W 5  
b 8619/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-07-24 Eigentumsrecht  
c 8619/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

42 ANTEIL: 72/3082  
Moritz Siller  
GEB: 1984-11-26 ADR: Ferdinandstraße 27/3/36, Wien 1020  
a 1257/1978 Wohnungseigentum an W 5  
b 8619/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-07-24 Eigentumsrecht  
c 8619/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

43 ANTEIL: 136/3082  
Jürgen Schoof  
GEB: 1966-09-16 ADR: Drechslergasse 1, Natschbach-Loipersbach 2620  
a 1257/1978 Wohnungseigentum an W 14  
b 1229/2024 IM RANG 356/2024 Kaufvertrag 2024-01-11 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 129/3082  
MMag. Bojan Kantar  
GEB: 1984-09-03 ADR: Wiedner Hauptstraße 43/17, Wien 1040  
a 1257/1978 Wohnungseigentum an W 17  
b 1768/2025 Schenkungsvertrag 2024-08-29 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 auf Anteil B-LNR 6  
a 591/2000 Pfandurkunde 1999-05-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.000.000,--  
für Kremser Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

9 auf Anteil B-LNR 21  
a 12778/2013 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2013-11-11  
PFANDRECHT EUR 72.100,--  
höchstens 8 % Z, höchstens 13 % VZ, höchstens 11 % ZZ, NGS  
EUR 14.420,-- für Bausparkasse der Österreichischen  
Sparkassen AG (FN 38732i)  
b gelöscht

11 auf Anteil B-LNR 34  
a 12446/2016 Pfandurkunde 2016-11-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

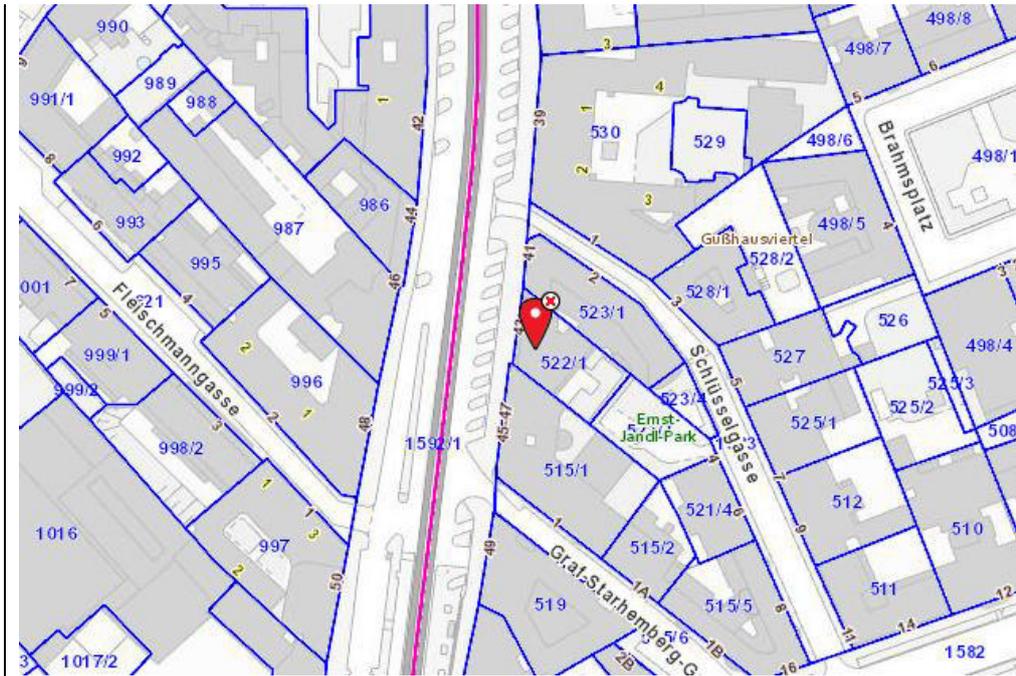
- b gelöscht
- 13 auf Anteil B-LNR 34
- a 8610/2018 Pfandurkunde 2018-08-20, Bescheid 2016-11-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)
- c 8610/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 888 KG 01009 Mariahilf C-LNR 74  
EZ 936 KG 01011 Wieden C-LNR 13
- 20 auf Anteil B-LNR 39
- a 10798/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Dr. Gunda  
Schönhuber geb 1958-08-27 und Dipl. Ing. Dr. Peter  
Schönhuber geb 1958-04-26
- 22 auf Anteil B-LNR 5 37 38
- a 6170/2022 Pfandurkunde 2022-05-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
- 24 auf Anteil B-LNR 5 37 38
- a 5384/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (27 C 459/23m)
- 25 auf Anteil B-LNR 5 37 38
- a 10347/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 1/24p)
- 26 auf Anteil B-LNR 43
- a 1229/2024 Pfandurkunde 2024-01-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband  
eGen (FN 121834v)
- 27 auf Anteil B-LNR 5 37 38
- a 10232/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 1484/24 f)
- 28 auf Anteil B-LNR 38
- a 892/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 7.350,49  
Zinsen u Kosten gem. Beschluss 2025-02-06  
Antragskosten EUR 173,80  
für Eigentümergemeinschaft d. Liegenschaft EZ 936 GB 01011  
Wieden  
(74 E 25/25 t)

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

## Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, dh als besondere Annahme fiktiv ohne jegliche Pfandrechte.

**Katasterplan<sup>2</sup>**



**Flächenwidmungs-  
und  
Bebauungsplan<sup>3</sup>**



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt sowohl in einer Schutzzone als auch in einer Wohnzone im Wohngebiet (W), Bauklasse III mit geschlossener Bauweise und teils gärtnerischer Ausgestaltung. Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Wien

<sup>3</sup> Quelle: ebenda

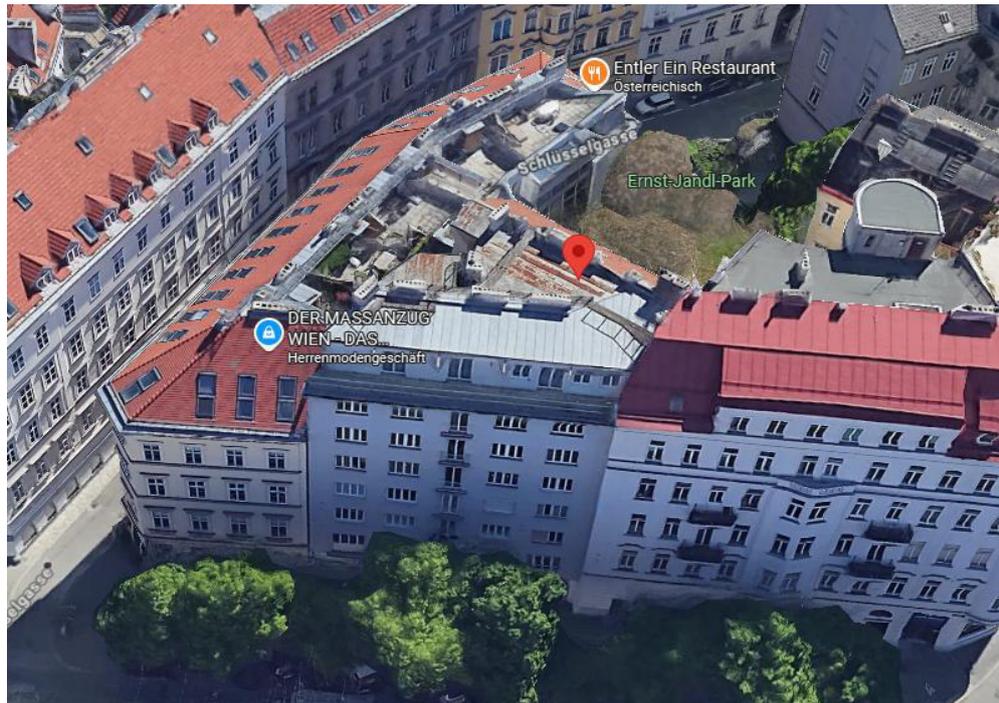
<b>Bauklasse I</b>	mindestens 2,5m	höchstens 9m
<b>Bauklasse II</b>	mindestens 2,5m	höchstens 12m
<b>Bauklasse III</b>	mindestens 9m	höchstens 16m
<b>Bauklasse IV</b>	mindestens 12m	höchstens 21m
<b>Bauklasse V</b>	mindestens 16m	höchstens 26m

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauhöhe der Gebäude nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

## Lageplan



## Satellitenbild



## Altlastenkataster<sup>4</sup>

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle sind mit 1. Jänner 2025 in Kraft getreten.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

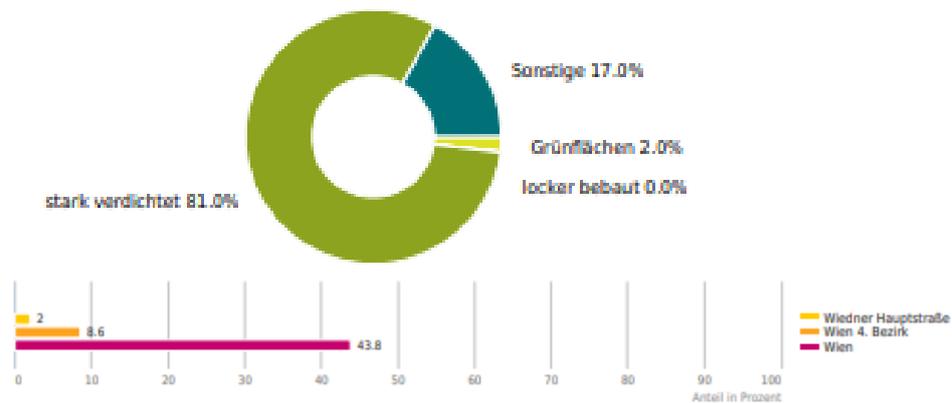
<sup>4</sup> Quelle: Umweltbundesamt

**Die Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.**

Für den Sachverständigen haben sich durch die elektronischen Recherchen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse ergeben. Gesicherte Erkenntnisse darüber können jedoch nur Bodenuntersuchungen bringen. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden.

**Grünflächen und Erholungsräume<sup>5</sup>**

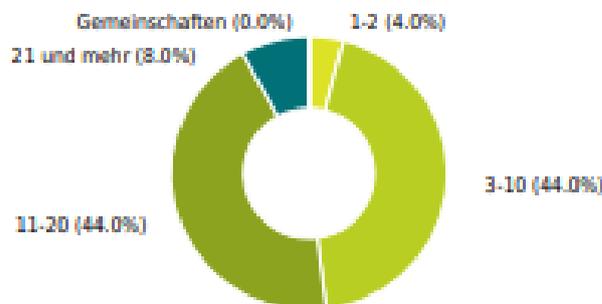
Grünflächenanteil:



"Wiedner Hauptstraße" verfügt über einen Grünflächenanteil von 2,0%.

**Bebauungsdichte<sup>6</sup>**

Gebäude nach Anzahl der Wohnungen:



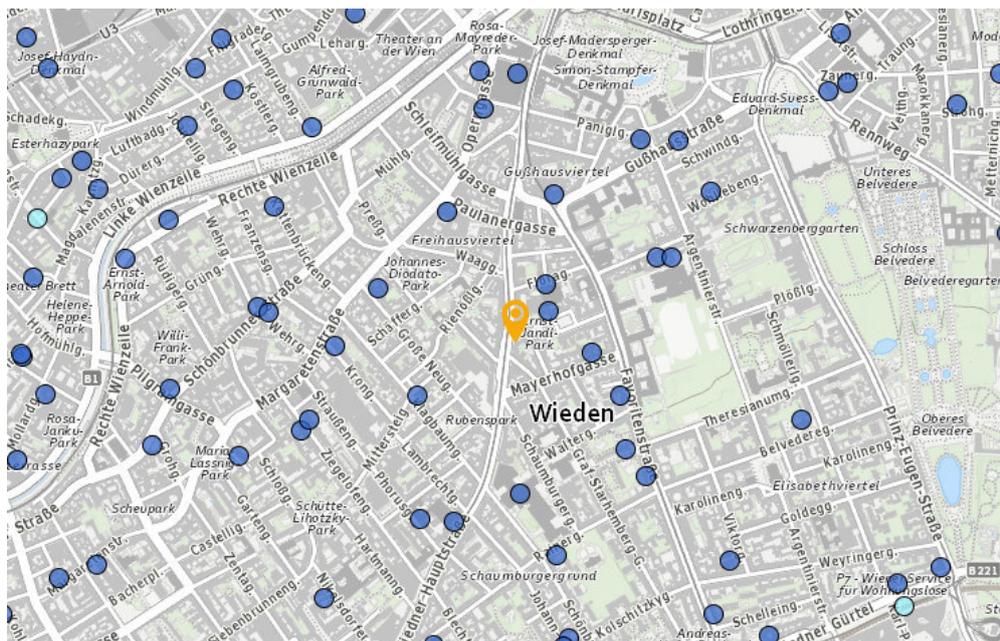
<sup>5</sup> Quelle: Immoservice Austria

<sup>6</sup> Quelle: Immoservice Austria



Die Bebauungsdichte im direkten Wohnumfeld ist mit durchschnittlich 16,7 Wohnungen je Gebäude durchschnittlich.

### Mobilfunk-kataster<sup>7</sup>



Im Senderkataster Austria finden sich die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung.

<sup>7</sup> Quelle: Senderkataster.at

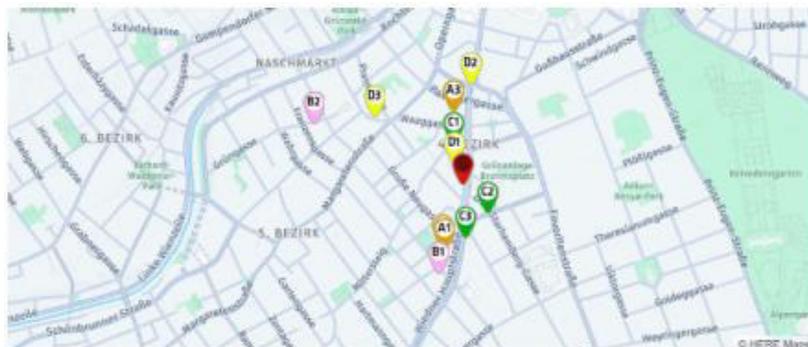
Lärminfo Straße<sup>8</sup>



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Lärmkarte in einer Zone mit deutlich erhöhter Lärmbelastung.

<sup>8</sup> Quelle: Lärminfo.at

## Nahversorgung<sup>9</sup>

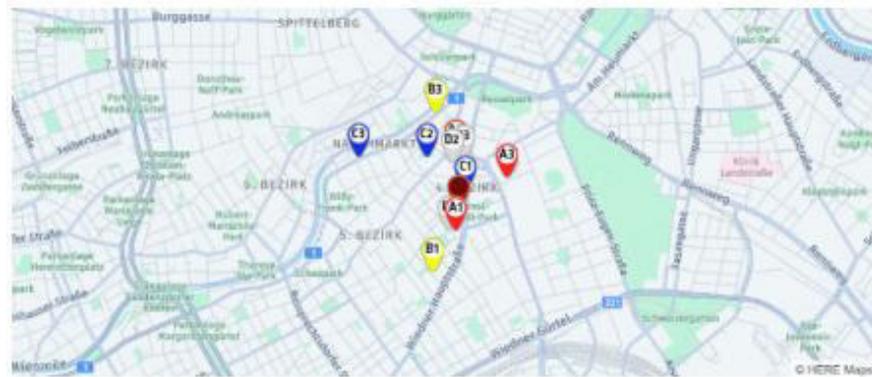


Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
<p><b>A3</b> Chocolaterie G Grosskonditorei "Aid... Wiedner Hauptstraße 60 1040 Wien (0,23 km / 0,24 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Chocolaterie G Grosskonditorei "Aid... Große Neugasse 1 1040 Wien (0,23 km / 0,25 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Franz Felber &amp; Co. Gesellschaft m.b.H. Wiedner Hauptstraße 30 1040 Wien (0,26 km / 0,25 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B1</b> Radatz Fleischwaren- Vertriebsgesell... Wiedner Hauptstraße 64 1040 Wien (0,32 km / 0,33 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> Fischer Günter Fleischerei Kettenbrückengasse 11 1050 Wien (0,56 km / 0,73 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B1</b> Günter Fischer Kettenbrückengasse 11 1050 Wien (0,56 km / 0,73 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C1</b> Spar Gourmet Waaggasse 1 1040 Wien (0,15 km / 0,14 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C2</b> Spar Mayerhofgasse 9 1040 Wien (0,13 km / 0,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C3</b> Billa Schaumburgergasse 1 1040 Wien (0,18 km / 0,20 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D1</b> Parfümerie (0,08 km / 0,07 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D2</b> Bipa Favoritenstraße 1 1040 Wien (0,35 km / 0,37 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D3</b> Bipa Pressgasse 17 1040 Wien (0,38 km / 0,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in guter Versorgungslage. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Supermärkte, Bäckereien oder Metzgereien befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft.

<sup>9</sup> Quelle: Immoservice Austria

**Banken, Post,  
Trafiken,  
Tankstellen<sup>10</sup>**

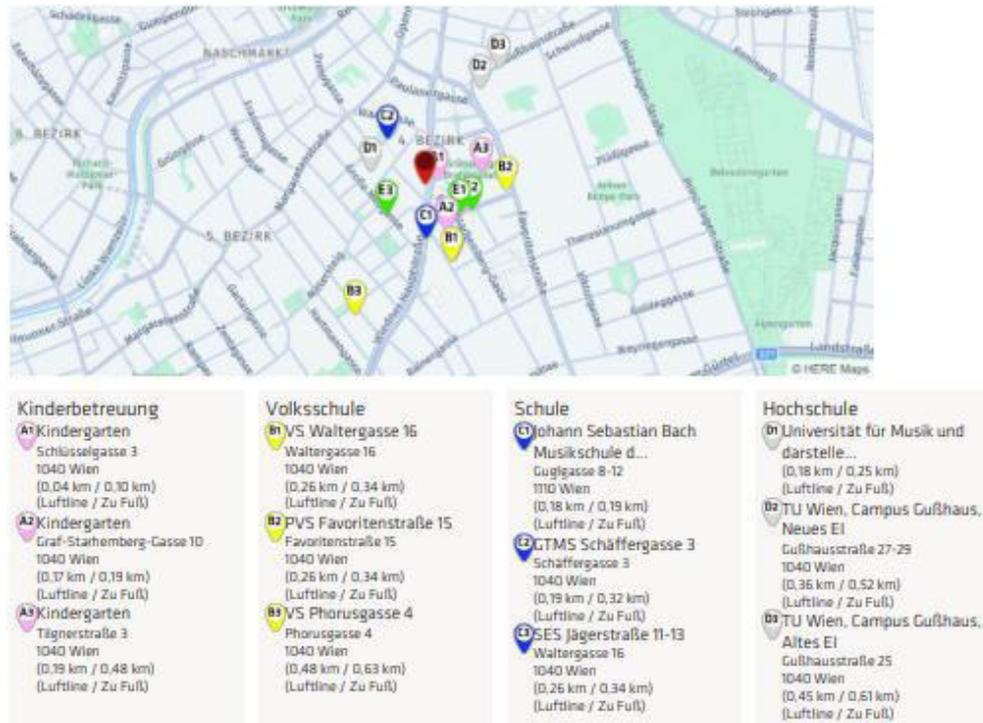


Bank	Post	Tankstelle	Trafik
<b>A1</b> Bank Austria Wiedner Hauptstraße 53 1040 Wien (0,14 km / 0,14 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B1</b> Post Filiale 1042 Wiedner Hauptstraße 76 1042 Wien (0,44 km / 0,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C1</b> Eni Floragasse 7a 1040 Wien (0,14 km / 0,18 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D1</b> Trafik Gerhard Luif Wiedner Hauptstraße 54 1040 Wien (0,14 km / 0,15 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A2</b> Erste Bank (0,36 km / 0,36 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B2</b> Post Filiale 1040 Taubstummengasse 44081 1040 Wien (0,38 km / 0,48 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C2</b> Turmöl Margaretenstraße 28 1040 Wien (0,39 km / 0,47 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D2</b> Trafik Sabine Stehlik Wiedner Hauptstraße 26 1040 Wien (0,30 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A3</b> bank99 Taubstummengasse 44081 1040 Wien (0,38 km / 0,48 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B3</b> Post Filiale 1043 Faulmannngasse 44049 1043 Wien (0,64 km / 0,73 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C3</b> Spritinn Rechte Wienzeile 43 1050 Wien (0,73 km / 0,96 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D3</b> Trafik Dagmar Seyfried Favoritenstraße 2 1040 Wien (0,33 km / 0,39 km) (Luftlinie / Zu Fuß)

Filialen mehrerer Banken sowie Filialen der Post und Trafiken befinden sich in der nahen Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich in einer Entfernung von ungefähr 180 m.

<sup>10</sup> Quelle: ebenda

## Bildung<sup>11</sup>



Etwaige Kindergärten sowie mehrere Volksschulen sind innerhalb weniger Minuten von der Liegenschaft zu erreichen. Auch zahlreiche mittlere und höhere Schulen befinden sich in der nahen Umgebung der Liegenschaft, beispielsweise die GTMS Schöffergasse.

<sup>11</sup> Quelle: ebenda

## Gesundheit<sup>12</sup>



Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
<b>A1</b> Dr. Eleonore Landauf Wiedner Hauptstraße 40/2/8 1040 Wien (0,10 km / 0,09 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B1</b> DDr. Schuller-Götzburg Peter Wiedner Hauptstraße 49 1040 Wien (0,06 km / 0,06 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C1</b> DA Dr. Floth Andreas Wiedner Hauptstraße 43 1040 Wien (0,00 km / 0,00 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D1</b> Dr. David Martin Tägnerstraße 3 1040 Wien (0,19 km / 0,48 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A2</b> Dr. Gottfried Mantler Graf-Stahemberg-Casse 4/4 1040 Wien (0,16 km / 0,19 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B2</b> Priv.-Doz. DDr. YERIT Kaan Wiedner Hauptstraße 49 1040 Wien (0,06 km / 0,06 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C2</b> Prim Dr Weiss Peter Wiedner Hauptstraße 45-47 1040 Wien (0,02 km / 0,04 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D2</b> Dr. Hahn-Zelény Ulrike Taubstummengasse 6 1040 Wien (0,39 km / 0,49 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A3</b> Dr. Monika Paprotka Graf-Stahemberg-Casse 4/4 1040 Wien (0,16 km / 0,19 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B3</b> Dr. Pultar Susanne Mayerhofgasse 12 1040 Wien (0,13 km / 0,20 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C3</b> o. Univ. Prof. PD Dr. Thomas Weiss, ... Wiedner Hauptstraße 45-47 1040 Wien (0,02 km / 0,04 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D3</b> ärzte4kids.at - Dr. Herbert Kurz - ... Schleifmühlgasse 12-14 1040 Wien (0,49 km / 0,53 km) (Luftlinie / Zu Fuß)

Auch die Infrastruktur zur Gewährleistung eines hohen medizinischen Standards ist gegeben. Sowohl mehrere Allgemeinmediziner als auch diverse Fachärzte unterschiedlicher medizinischer Fachrichtungen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft.

<sup>12</sup> Quelle: ebenda

## Öffentliche Verkehrsmittel<sup>13</sup>



Bus	U-Bahn	Straßenbahn	Lokalbahnhof
<b>A1</b> Johann-Strauß-Gasse 13A Wien (0,32 km / 0,38 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>U1</b> Taubstummengasse U1 Wien (0,23 km / 0,44 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C1</b> Mayerhofgasse 1, 62 Wien (0,09 km / 0,09 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D1</b> Mayerhofgasse WLB Wien (0,10 km / 0,10 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A2</b> Johann-Strauß-Gasse 13A Wien (0,40 km / 0,47 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>U4</b> Karlsplatz U4 Wien (0,81 km / 0,90 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C2</b> Johann-Strauß-Gasse 1, 62 Wien (0,31 km / 0,31 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D2</b> Paulanergasse WLB Wien (0,31 km / 0,31 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A3</b> Preßgasse 59A Wien (0,37 km / 0,47 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>U4</b> Kettenbrückengasse U4 Wien (0,79 km / 1,00 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C3</b> Johann-Strauß-Gasse 360 Wien (0,32 km / 0,33 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D3</b> Johann-Strauß-Gasse WLB Wien (0,31 km / 0,31 km) (Luftlinie / Zu Fuß)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen. Die U-Bahn-Stationen U1 Taubstummengasse und U4 Karlsplatz sind beide in Gehreichweite. Haltestellen der Buslinien 13A und 59A sowie der Straßenbahnlinien 1, 62 und 360 befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Der Lokalbahnhof Mayerhofgasse mit Anschluss an die Wiener Lokalbahn befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

<sup>13</sup> Quelle: ebenda

## 2. Beschreibung des Gebäudes

Nutzung	Beschreibung	Zustand
Baujahr ca	Ca 1960 (Datum Baubewilligung)	
Lage	Mittellage	
Geschosse	KG, EG, 6 OG, DG	
Straßenfassade	Glatt	Durchschnittlich
Hoffassade	Glatt	Durchschnittlich
Fenster	unterschiedlich	Durchschnittlich
Dach	Flachdach	Nicht besichtigt
Eingangstüre	Holz	Durchschnittlich
Wände	Gemalt	Durchschnittlich
Decken	Gemalt	Durchschnittlich
Stiegen	1	
Personenaufzüge	vorhanden	
Gemeinschaftsanlagen	Gaszentralheizung für die Wohnungen; Separate Beheizung der Geschäftslokale	
Gegensprechanlage	ja	
Außenanlagen	-	
Gemeinschaftsantennen	-	
PKW Abstellplätze	-	

Die Beschreibung bezieht sich auf den Zustand wie er sich im Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich und ohne nähere Untersuchungen dargestellt hat.

Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich durchschnittlichen, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand. Bautechnische Untersuchungen wurden jedoch nicht durchgeführt und wurden auch nicht beauftragt.

### 2.1 Rechtlicher Befund

An der Liegenschaft wurde im Jahr 1977 erstmalig teilweise Wohnungseigentum begründet (Wohnungseigentumsvertrag **Beilage 1**). Dazu hat es diverse Nachträge gegeben. Mit Nachtrag vom 21.11.2009 wurde auch an den restlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet (**Beilage 2**). Die Ermittlung der Nutzwerte ergibt sich aus dem Bescheid der MA 50 vom 5.4.1965 (Nutzwertgutachten, **Beilage 2**). Wie in diesen Zeiten nicht unüblich, wurden die Geschäftslokale sehr hoch bewertet, sodass auf das gegenständliche Objekt 17 % Anteile der gesamten Liegenschaft entfallen. Auf die Nutzfläche

bezogen läge der Anteil aber nur bei ca 7 %. Dieser Umstand geht mit überdurchschnittlich hohen Rücklagenbeiträgen einher.

Da das Gebäude von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde, ist von Beschränkungen bei der Mietzinsbildung auszugehen.

## 2.2 Bauakt

Übersicht über relevante Dokumente aus dem Bauakt (Konvolut **Beilage 4**):

21.7.1960	Baubewilligung
5.10.1961	Bescheid Errichtung Flugdach
5.10.1962	Bescheid Bauabänderungen während der Bauführung
28.6.1963	Bescheid Personenaufzug Bewilligung
16.8.1963	Bescheid Bauabänderungen während der Bauführung
7.1.1965	Benützungsbewilligung Aufzug
10.3.1965	Benützungsbewilligung Wohnhaus
16.4.1965	Gehsteigkonstatierung
30.4.1971	Gehsteigübernahme

## 3. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts

### 3.1 Allgemeines

Widmung	Geschäftslokal
Verwendung	Geschäftslokal
Bestandsverhältnis	Vermietet
Stockwerkslage	Erdgeschoss
Ausrichtung	O - W
Nutzfläche gesamt	Laut Bestandsplan 102,29 m <sup>2</sup>
Freiflächen (Balkon, Terrassen, Hausgarten)	-
Kellerabteil	Heizraum faktisch zugehörig (gemeinsam mit Nachbarlokal)
Sonstiges	-
Heizung	Etagenheizung gemeinsam mit dem benachbarten Geschäftslokal (Friseur)

### 3.2 Bau- und Ausstattungszustand

Das Geschäftslokal besteht aus einem straßenseitigen Teil und einem hofseitigen Teil (im WE-Vertrag als Werkstätte bezeichnet). Böden sind im vorderen Teil verflies, hinten ist ein Teppichboden verlegt. Die Sanitärgegenstände scheinen in Ordnung zu sein. Die straßenseitige Front besteht aus einer wohl aus der Errichtungszeit stammende Metallkonstruktion samt Einfachverglasung. Hofseitig sind alte Holzkastenfenster verbaut. Beheizt wird das Objekt mit Radiatoren in allen Räumen, die über einen Gaskessel im Keller versorgt werden. Auch dieser Gaskessel scheint aus dem Errichtungsjahr zu stammen und wird vom Mieter des Objekts laufend gewartet und teilweise auch selbst repariert. Nach Angaben des Mieters versorgt die Heizung nicht nur das bewertungsgegenständliche Objekt, sondern auch das benachbarte WE-Objekt „Gassenladen und LR 3“, wo derzeit ein Friseur etabliert ist. Der Raum, in dem die Anlage installiert ist, ist keinem der Objekte grundbücherlich zugeordnet.

### 3.3 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung des gesamten Gebäudes wird von der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H. Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien besorgt.

Der Stand der Rücklage beträgt per 16.12.2024 EUR 470.181,67. In nächster Zeit sind diverse Arbeiten im Gesamtausmaß von ca EUR 100.000,00 geplant. Mittelfristig dürfte auch eine größere thermische Sanierung geplant sein. Beschlüsse dazu dürfte es aber noch nicht geben. Informationen der Hausverwaltung über aktuelle Geschehnisse finden sich in **Beilage 5**.

### 3.4 Bewirtschaftungskosten

Laut Auskunft der Hausverwaltung setzt sich die monatliche Vorschreibung für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie folgt zusammen:

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Instandh.Rücklage	781,50	0,00
Betriebskostenkonto	416,80	20,00
Verwaltungskostenak.	118,21	20,00
<b>Netto</b>	<b>1.316,51</b>	
+ 20,00% USt von 535,01	107,00	
<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>1.423,51</b>	

Aufgrund der relativ hohen laufenden Kosten (Betriebskosten von ca netto EUR 5,0/m<sup>2</sup> RL EUR 7,6/m<sup>2</sup>) gibt es nach Auskunft des Mieters aktuell gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen dem Eigentümer und der Hausverwaltung oder Eigentümergemeinschaft.

### 3.5 Nutzflächenaufstellung

Die Nutzfläche beträgt laut Nutzwertgutachten 122,29 m<sup>2</sup> wie folgt:

B	2	Gassenladen (Lokal, WR,	}
		WC, V, Lager)	
	zu 2	Werkstätte	49,14

Der Bestandsplan spricht allerdings nur von 102,29 m<sup>2</sup>. Anhand der Maß und Angaben in diesem Bestandsplan erscheint diese Angabe plausibler zu sein, weshalb für die gegenständliche Bewertung von einer Nutzfläche von 102,29 m<sup>2</sup> ausgegangen wird.

### 3.6 Bestandverhältnisse/Nutzung

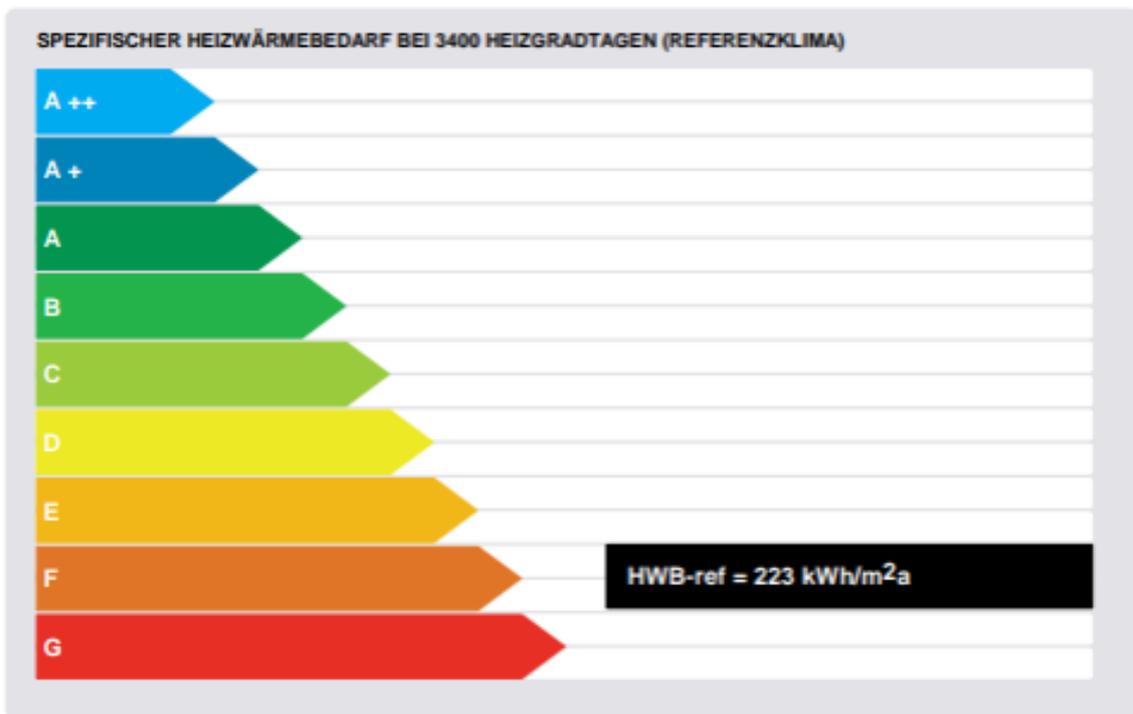
Das Geschäftslokal ist aufgrund des Mietvertrags vom 1.3.2010 auf unbestimmte Zeit an AMENTI Security Systems GmbH vermietet (**Beilage 6**). Alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer ist Stromberger Markus, geb. 22.05.1962. Als Gesamtnutzfläche wurde im Mietvertrag ein Wert von rund 103 m<sup>2</sup> zuzüglich eines „Kellerabteils“ im Ausmaß von 34 m<sup>2</sup>. Der bei der zweiten Befundaufnahme anwesende Herr Stromberger konnte die Existenz dieses Kellerabteils allerdings nicht bestätigen. Im Bestandsplan ist ein im KG gelegenes Objekt „Lager“ mit einer Nutzfläche von 34 m<sup>2</sup> eingezeichnet, das – wiederum nach Auskunft des Mieters – aber vom Mieter des Nachbarobjekts (Friseur) genutzt wird, das auch im Eigentum des Herrn Victor Gaina steht. Grundbücherlich dürfte es sich dabei überhaupt um das Objekt „LR 1“ handeln, das ebenfalls im Eigentum von Herrn Gaina steht.

Der vereinbarte Hauptmietzins ist wertgesichert gem VPI 2000 und würde grundsätzlich derzeit EUR 1.219,57 betragen. Der Mieter hat allerdings angegeben, derzeit insgesamt, also inklusive Betriebskosten, nur EUR 1.500,00 zu bezahlen, da der Vermieter „schon länger keine Wertsicherungsanpassungen“ getätigt hätte. Ein Verzicht auf derartige Anpassungen kann nach Ansicht des Sachverständigen aber nicht unterstellt werden, weshalb für die gegenständliche Bewertung von einem wertgesicherten Mietzins von EUR 1.219,57 ausgegangen wird.

### 3.7 Energieausweis

**Energieausweis für Nicht-Wohngebäude** **ecotech**  
gemäß Önorm H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG **OIB** Osterreichisches Institut für Bautechnik **Wien**

GEBÄUDE			
Gebäudeart	Verkaufsstätten	Erbaut	1963
Gebäudezone	Geschäft	Katastralgemeinde	Wieden
Straße	Wiedner Hauptstrasse 43	KG-Nummer	1011
PLZ/Ort	1040 Wien-Wieden	Einlagezahl	734
Eigentümer	BWS (WEG)	Grundstücksnummer	523/1



### 3.8 Fotodokumentation



Außenansicht



Außenansicht



Geschäft



Hauseingang



Gegensprechanlage



Hauseingangsbereich



Schwarzes Brett



Postkästen



Außenansicht Hofseite



Kinderwagenabstellraum



Aufzugsteuerung



Hinweis Wiederaufbau



Keller



Eingang Kesselraum Allgemein



Geschäftslokal vordere Bereich



Geschäftslokal hofseitig



WC



Teeküche



Abstellraum



Keller – Heizraum Geschäft



## V. Gutachten

---

### 1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des Bewertungsauftrags zu ermitteln.

Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis des Sachwertverfahrens aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

### 2. Verkehrswert der Liegenschaft

Wie oben dargestellt ist der Verkehrswert der Liegenschaft jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Dabei haben eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu bleiben.

Grundsätzlich kommt die Ertragswertmethode zur Anwendung, wenn die wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft überwiegt. Die Wertermittlungspraxis legt in den letzten Jahren vermehrt den Schwerpunkt auf das Ertragswertverfahren. Auch international dominiert dieses Verfahren. Ebenso legt die ÖNORM B 1802 in ihrem Punkt 5.3. fest, dass „das

*Ertragswertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird.“*

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren herangezogen, weil es sich bei den bewertungsgegenständlichen Anteilen um ein Ertragsobjekt handelt.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

## **2.1 Ertragswertverfahren**

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung in erster Linie darin besteht, aus den Erträgen eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Dazu ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln, der alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen umfasst (Mieten ohne USt). Vom Jahresrohertrag sind Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um zum Liegenschaftsreinertrag zu gelangen. Davon wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abgezogen und der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ermittelt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert wird daraus als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet.

Nach Abzug einer Wertminderung wegen Baumängeln und Schäden errechnet sich der Wert der baulichen Anlage.

## **2.2 Zinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz drückt die interne Rentabilität der Immobilieninvestition aus und beinhaltet bereits den Wertausgleich durch Gebrauch und Verschleiß der baulichen Anlagen sowie die Inflation und das Ertragssteigerungspotential der Liegenschaft. Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu ermitteln.

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen zurückgegriffen.

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen empfiehlt folgende Zinssätze:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,0	1,0 - 3,0	2,0 - 4,0	2,5 - 4,5
Büroliegenschaft	2,0 - 4,0	3,0 - 5,0	3,5 - 5,5	4,0 - 6,0
Geschäftsliegenschaft	2,5 - 4,5	3,0 - 5,5	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5
Einkaufszentren, Supermarkt	3,0 - 6,0	3,5 - 6,5	4,0 - 7,0	4,5 - 7,5
Gewerblich genutzte Liegenschaft	3,5 - 6,5	4,0 - 6,5	4,5 - 7,5	5,5 - 8,5
Industriliegenschaft	3,5 - 7,5	4,0 - 8,0	5,0 - 8,5	5,5 - 9,5
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 - 3,0		
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 - 2,0		

Werte in %

Der konkret anzuwendende Liegenschaftszinssatz ermittelt sich anhand standortspezifischer Faktoren und Risiken, der konkreten Lage, der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt, des Entwicklungspotentials und des speziellen Risikos wie folgt:

<b>Zinssatzermittlung</b>	
Ausgangswert	3,00%
<b>Anpassungsfaktoren</b>	
Spezifischer Lagezuschlag	-0,50%
generelles Ertragsrisiko der Immobilie	0,25%
allgemeines Risiko	0,00%
spezielles Risiko	0,25%
Entwicklungspotential	-1,00%
Sonstiger Zu- oder Abschlag	0,00%
<b>Summe Zu-/Abschläge</b>	<b>-1,00%</b>
<b>Liegenschaftszinssatz gesamt</b>	<b>2,00%</b>

### 2.3 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis)

Dazu zählen Kosten des Vermieters, die nicht auf die Mieter des Gebäudes umlegbar sind, insbesondere ist dabei das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Dies deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallwagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch 3 % des Jahresrohertrages für allgemeine Bewirtschaftungskosten und 3 % für das spezifische Mietausfallrisiko berücksichtigt.

## 2.4 Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an und werden idR in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes sind unterschiedliche Werte in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,50%
Wohnhäuser älter	0,5% - 1,5%
Geschäftshäuser	0,5% - 1,5%
Bürogebäude	0,5% - 1,5%
Gewerbliche und industriell genutzte Objekte	0,5% - 2,0%
sehr alte, vielfach unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2,0%

### 2.4.1 Herstellkosten

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenanlagen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigem Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2)“, „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

- a) Ausstattungsqualität normal (1)  
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
- b) Ausstattungsqualität gehoben (2)

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

c) **Ausstattungsqualität hochwertig (3)**

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Die konkreten Instandhaltungskosten hängen vom Ausstattungszustand und der Örtlichkeit ab. Vom Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen wurden folgende Werte erhoben, im Einzelfall unter Umständen entsprechend den konkreten Umständen anzupassen sind, aber als Richtwerte regelmäßig den Berechnungen zugrunde gelegt werden können:

<b>Empfehlungen für Herstellkosten – Wohngebäude 2024</b>						
<b>Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	

### 2.4.2 Instandhaltungskosten

Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes und der zu berücksichtigenden Sanierungskosten kann von einem Wert von EUR 1 % der Neuherstellkosten, die ausgehend von einem normalen Zustand und den oben dargestellten Richtsätzen und Berücksichtigung der seither gestiegenen Baukosten geschätzt werden, ausgegangen werden. Übliche Rücklagenbeiträge bei Wohnungseigentumsobjekten sind in diesem Betrag enthalten.

### 2.5 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger stellt einen Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteile der Jahresreinerträge dar und errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes

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

$V = \text{Vervielfältiger}$

$n = \text{Restnutzungsdauer}$

$p = \text{Kapitalisierungszinssatz}$

$q = 1 + p/100$

### 2.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Dazu zählen Baumängel- und Bauschäden und sonstige Wertbeeinflussungen, wie Beeinträchtigungen durch Immissionen, unzeitgemäße Grundrisse, geringe Drittverwendungsfähigkeit, Altlasten, fehlender oder unklarer Konsens, Denkmalschutz, Underrented-Situationen, etc.

### 2.7 Mietertrag

Ausgehend vom mietvertraglich vereinbarten Mietzins von EUR 800,00 und der seit Mietvertragsbeginn am 1.3.2010 eingetretenen Wertanpassung wird aktuell von einem monatlichen Nettomietzins von EUR 1.219,57 ausgegangen. Dies entspricht – ausgehend von der im Mietvertrag angegeben Nutzfläche von ca 102 m<sup>2</sup> - einem Nettomietzins von ca EUR 12,00/m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf den eher einfachen, aber zweckmäßigen und auch grundsätzlich ordentlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand es Mietobjekts, erscheint der Mietzins angemessen. Bei einer Neuvermietung könnte ev ein etwas höherer Mietzins lukriert werden, zumal die Wiedner Hauptstraße im gegenständlichen Bereich umgestaltet und

verkehrsberuhigt wurde, was zu einer Attraktivierung der Umgebung vor allem für Fußgänger- und Radfahrer führte. Die Zufahrt mit PKW ist hingegen nur noch eingeschränkt möglich, Parkmöglichkeiten wurden reduziert. Eine Anhebung des Mietzinses während des laufenden Mietverhältnisses ist aufgrund der anzunehmenden Anwendbarkeit des WGG iVm MRG nicht so ohne weiteres möglich. Anhebungsmöglichkeiten könnte es bei einem Machtwechsel, also zB einer Unternehmensveräußerung kommen. Der einzige Gesellschafter der Mietergesellschaft ist 63 Jahre alt, weshalb eine Änderung in der Mietergesellschaft in absehbarer Zukunft nicht ausgeschlossen ist.

Zum Nettomietzins kommen die Betriebskosten. Die Rücklagenbeiträge können allerdings nicht auf den Mieter überwältigt werden, weshalb der aktuell eingehobene Rücklagenbetrag von EUR 781,50 im Ausmaß des eines üblichen Rücklagenbeitrags übersteigenden Betrags von angenommenen EUR 300,00 pro Monat ertragsmindernd zu berücksichtigen ist. Diese Berücksichtigung erfolgt über die Instandhaltungskomponente, zu der zusätzlich zum normalen Instandhaltungsaufwand ein Betrag von EUR 481,50 zugeschlagen wird und vom Reinertrag in Abzug gebracht wird.

Dieser sehr hohe Rücklagenbeitrag dürfte neben der schon deutlich höheren Nutzwertbewertung für Geschäftslokale dem Ansparen auf eine größere Sanierung geschuldet sein. Es ist daher möglich, dass der Rücklagenbeitrag nach Abschluss dieser Sanierung wieder sinken wird. Dieser Umstand und das mögliche Mietzinssteigerungspotential ist im „Entwicklungspotential“ beim Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

## 2.8 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren. Folgende Vergleichswerte wurden nach Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für Bewertungsstichtag, Lage und Größe herangezogen:

Bodenwertermittlung						
Adresse	Jahr	Nutzfläche	KP/m <sup>2</sup>	Korr	GKA	
1040 Wien, Graf-Starhermbergasse	2015	6 500,00	1 969,23	+25,00%	2 461,54	
1050 Wien, St Johann Gasse	2014	4 600,00	1 380,43	+35,00%	1 863,59	
1030 Wien, Keinergasse	2013	1 789,00	1 732,00	+40,00%	2 424,80	
1040 Wien, Blechturm-gasse	2016	4 841,00	1 828,13	+20,00%	2 193,76	
1040 Wien, Karolinengasse	2015	2 100,00	2 476,19	+30,00%	3 219,05	
Mittelwert					2 432,55	
Abschlag EG					486,51	
<b>Bodenwert gerundet</b>					<b>1 900,00</b>	

### 2.8.1 Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftsreinertrag wird in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen geteilt. Da der Grund und Boden zeitlich unbegrenzt nutzbar ist, errechnet sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente wie folgt:

$$BW_v = BW \times \frac{p}{100}$$

### 2.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Laufende Instandhaltungsarbeiten und durchgreifende Sanierungen bewirken eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ohne Rücksicht auf das tatsächliche Alter. Aufgrund der „Verjüngung“ des Gebäudes wird bei der Berechnung nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern ein dem Ausmaß der baulichen Erneuerungen entsprechendes geringeres, fiktives Alter angesetzt.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines vergleichbaren Gebäudes beträgt ca. 80 Jahre. Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen erhöht sich diese Gesamtnutzungsdauer. Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes kann derzeit von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen werden.

### 2.10 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

### 2.11 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und –schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

### 3. Berechnung

#### 3.1 Ertragswertberechnung

<b>Bodenwert</b>				
Bodenwert	Nutzfläche m <sup>2</sup>		EUR/m <sup>2</sup>	EUR
Nutzfläche m <sup>2</sup>	102,29		1 900,00	194 351,00
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup> Nutzfläche				
<b>Bodenwert</b>				<b>194 351,00</b>

<b>Ertragswert</b>				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			1 219,57	14 634,84
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		439,05
Leerstandsrisiko	%	3,00		439,05
Instandhaltung	%	1,00%		
Neuherstellung	102,29	3 000,00		
		306 870,00		
Instandhaltung	EUR			8 846,70
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>4 910,05</b>
Liegenschaftszinssatz	%	2,00		
<b>abzüglich Bodenwertverzinsung</b>				
Bodenwert		194 351,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	2,00		
<b>Bodenwertverzinsung</b>				<b>-3 887,02</b>
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>1 023,03</b>
<b>Jahresreinertrag x Vervielfältiger</b>				
Kapitalisierungszinssatz	p	2,00		
Restnutzungsdauer	n	50,00		
$i = p/100$	i	0,0200		
$q = 1 + i$	q	1,0200		
<b>Vervielfältiger</b>				<b>31,42</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)</b>				<b>32 147,28</b>
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				0,00
zuzüglich Bodenwert				194 351,00
<b>Ertragswert</b>				<b>226 498,28</b>

### 3.2 Marktanpassung

Der Ertragswert unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung ergibt den Verkehrswert. Gegenständlich ist keine Marktanpassung erforderlich.

### 4. Ergebnis Verkehrswert

Verkehrswert	
Ertragswert	226 498,28
Marktanpassung	
Summe	226 498,28
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>226 500,00</b>

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 521/3082 Anteilen der Liegenschaft EZ 936 KG 01011 Wieden verbunden mit Wohnungseigentum an Gassenladen und Werkstätte 2 per 06.06.2025 geldlastenfrei und gerundet

---

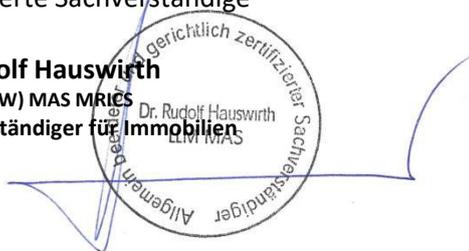
**EUR 226.500,00**

---

Wien, am 30.06.2025

Der allgemein beidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

**Dr Rudolf Hauswirth**  
LLM (UNSW) MAS MRICS  
Sachverständiger für Immobilien



## **VI. Beilagen**

---

### **BEILAGE | 1**

Wohnungseigentumsvertrag

### **BEILAGE | 2**

Zusatzvereinbarung samt Nachtrag

### **BEILAGE | 3**

Nutzwertgutachten

### **BEILAGE | 4**

Konvolut Bauakt

### **BEILAGE | 5**

Informationen der Hausverwaltung

### **BEILAGE | 6**

Mietvertrag

stempel- und gebührenfrei gemäß VO. v. 13.3.1940, RGBl. I, S 543 sowie § 29 Gemeinnützigkeitsgesetz v. 29.2.1940, RGBl. I, S 438. Von der Grunderwerbsteuer befreit gemäß §. 4 Abs. 1, Ziff. 3 GrESTG.



KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

=====

abgeschlossen zwischen

a) der Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, in Wien V., Margareten Gürtel 38-40 als Verkäuferin einerseits

b) den in der Tabelle I angeführten Personen, sämtliche 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße Nr. 43, als Käufer andererseits

c) dem in der Tabelle II angeführten Miteigentümer Herrn Josef Karl Sidek 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 43.

I.

Die Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, im folgenden kurz "Verkäuferin" genannt, ist grundbücherliche Eigentümerin von 19.290/30.820 Anteilen der Liegenschaft Einlagezahl 936 des Grundbuches der Katastralgemeinde Wieden, Haus in der Wiedner Hauptstraße Nr. 43 Konstr. Nr. 936,522 /1 Baufläche, Bauplatz 1, Bauplatzteil A.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt aus der obgenannten Liegenschaft und die in der angeschlossenen Tabelle I, Spalte 2 genannten Personen, im folgenden kurz "Käufer" genannt, kaufen und übernehmen die in Spalte 3 dieser Tabelle eingetragenen Anteile zu den jeweils in der gleichen Zeile in Spalte 4 genannten Kaufpreisen.

Spalte 1	2., Name und Beruf	3., Anteile in 30.820 Kronen	4., Kaufpreis in Schilling	5., Bezeichnung	6., m <sup>2</sup>	7., Baukosten- anteil
I 5	Eva Bernhofer Choreographin	1.440	13.000,--	3 Zi, Diele, Kü, Anri, Gard, B, WC	93,32	24.310,--
IV 14	Dr. Anton Kolbe Bundesbahndirektionsrat	1.360	39.700,--	3 Zi, Diele, Kü, Gard, AR, B, WC	92,87	21.800,--
V 17	Elfriede Weber Private	1.290	39.400,--	3 Zi, Diele, Kü, Anri, Gard, B, WC, AR	93,01	21.600,--
VI 20	Ziegler Elfriede Kfm. Angestellte	1.240	36.100,--	3 Zi, Diele, Kü, B, Gard, WC, AR, Terr.	88,73	20.100,--

Spalte 1., Top.Nr.	2., Name und Beruf	3., Anteile in 30.820 Kronen	4., Kaufpreis in Schilling	5., Bezeichnung	6.,
K	Josef Karl Sidek	460		Lagerraum	43,
E 2	Josef Karl Sidek)	5.210		Gassenladen (Lokal, WR, WC, V, Lager)	73,
zu 2	Josef Karl Sidek)			Werkstätte	49,
E 3	Josef Karl Sidek)	4.460		Gassenladen (Lokal, Gard, WR, WC)	64,
zu 3	Josef Karl Sidek)			2 Lagerräume	34,
I 6	Josef Karl Sidek	1.400		3ZI, Kü, Sp, Anri, Gard, AR, B, WC, V	83,

Die Übergabe und Übernahme der gekauften Liegenschaftsanteile ist bereits durch Bezug der Eigentumswohnungen erfolgt.

## II.

Die Vertragsteile stellten einvernehmlich fest, dass im Lastenblatte der gegenständlichen Liegenschaft am Tage der Unterzeichnung dieses Vertrages folgende Eintragungen haften:

- a) sub AOZ 7 die Ersichtlichmachung, dass das Grundstück Nr. 522/1 den Bauplatz 1 bildet;
- b) sub AOZ 10
  - a) die Ersichtlichmachung, dass das Grundstück Nr. 522/1 den Bauplatz A bildet;
  - b) auf Grund des Bescheides der M.Abt.64-3.707/58, die Ersichtlichmachung des Bauverbotes nach Punkt 1 des Bescheides;
  - c) die Ersichtlichmachung, der Verpflichtung nach Punkt 2 des Bescheides;
- c) sub COZ 17 auf Grund des Schuldscheines vom 24. Juli 1962, des Bescheides vom 5.7.1962, Z. W 6519/10-I-4/62, die Einverleibung des Pfandrechtes für die Forderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds von vier Millionen achtundneunzigtausendneuhundert Schilling;
- d) sub COZ 19 auf Grund des Schuldscheines vom 1.9.1965, und des Bescheides vom 29.7.1965, W 6519/40-I-4/65, die Einverleibung des Pfandrechtes für die Forderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds von einhundertvierundzwanzigtausendzweihundert Schilling;
- e) sub COZ 20 auf Grund des Schuldscheines vom 20.9.1967, der Promesse vom 6.9.1967, und des Schreibens vom 8.12.1967, die Einverleibung des Pfandrechtes für

die Forderung der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien von einhundertfünfundneunzigtausend Schilling samt höchstens 11% Zinsen, höchstens 13 1/2% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 39.000,--;

- f) sub COZ 21 auf Grund der Vorrangseinräumungserklärung vom 31.10., 9.11. und 18.12.1967, die Einverleibung des Vorranges des Pfandrechtes COZ 20 von S 195.000,-- s.A. vor den Pfandrechten COZ 17 und 19 von S 4,098.900,-- und S 124.000,--
- g) sub COZ 22 die Anmerkung die Verpflichtung der Eigentümer gegenüber dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, das Pfandrecht COZ 20 von S 195.000,-- s.A. im Tilgungs-falle vorbehaltlos löschen zu lassen;
- h) sub COZ 28 auf Grund der beiden Kaufverträge vom 18.3.1959 bzw. vom 13.7.1962, der beiden Nachtragsverträge je vom 23.11.1971, des zweiten Nachtragsvertrages vom 9.11.1972, des Bescheides vom 5.4.1965 und der Bescheinigung vom 19.3.1965, auf sämtlichen Anteilen und zwar auf den Anteilen BOZ 13 und auf den Anteilen von jeweils 3 der unter BOZ 18 a) bis d) eingetragenen Miteigentümer die Einverleibung der Beschränkung des Wohnungseigentumsrechtes durch das eingeräumte bzw. wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten jeweils eines der unter BOZ 18 a) bis d) eingetragenen Miteigentümer.

### III.

Die Käufer übernehmen hiermit ohne Anrechnung auf den Kaufpreis die im Punkt II angeführten Lasten und verpflichten sich, die Verkäuferin hinsichtlich aller

sich daraus ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Sie erklären ausdrücklich, in die diesbezüglichen, zwischen der Verkäuferin und dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds sowie der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien bestehenden Schuldverhältnisse als Solidarschuldner unter gleichzeitiger Übernahme der persönlichen Haftung zur ungeteilten Hand einzutreten.

Es wird einvernehmlich festgestellt, daß das von der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien gewährte Darlehen für die Finanzierung der in der Tabelle 2 erwähnten Geschäftslokale sowie für die Wohnung Top.Nr.5 und 6 nicht verwendet worden ist.

#### IV.

Die Verkäuferin haftet weder für eine besondere Beschaffenheit, eine bestimmte Eigenschaft, noch für einen bestimmten Bauzustand oder ein bestimmtes Ausmaß der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, wohl aber dafür, daß diese mit Ausnahme der im Punkt II. genannten Belastungen und Beschränkungen und allfälliger sich aus der bisherigen Verwaltung der Liegenschaft ergebenden gegenseitigen Forderungen frei von allen sonstigen bücherlichen und ausserbücherlichen Lasten in das Eigentum der Käufer übergehen.

#### V.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes ist bereits erfolgt und sind Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten auf die Käufer übergegangen.

VI.

Die in den angeschlossenen Tabellen I und II in Spalte 3 ersichtlichen Jahresmietwerte wurden vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, mit Entscheidung vom 5. (fünften) April 1965 (eintausendneunhundertfünfundsechzig), Zahl MA 50 - Schli 1/65, festgesetzt.

Die Käufer erklären, mit der Entscheidung einverstanden zu sein und das zuständige Gericht nicht angerufen zu haben.

Die Vertragsparteien stellen fest, daß die Wohnung Tür Nr. 4 im 1. Stock als Dienstwohnung des Hausbesorgers gilt und daß diese bei der Festsetzung der Jahresmietwerte außer Betracht geblieben ist.

VII.

Die Verkäuferin und der in der Tabelle II genannte Wohnungseigentümer räumen den in der Tabelle I genannten Personen und diese räumen sich untereinander unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in den Spalten 1, 5 und 6 der vorgenannten Tabellen bezeichneten Wohnungen und Geschäftslokale dergestalt ein, daß hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl.Nr. 149 begründet wird.

Festgestellt wird, daß das Verfügungsrecht über die nicht im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen sowie über die aus der Vermietung derselben eingehenden Zinserträge ausschließlich der Verkäuferin zukommt.

### VIII.

Die in der Tabelle I genannten Personen verpflichten sich hiemit im eigenen Namen und im Namen ihrer Rechtsnachfolger ausdrücklich und unwiderruflich, die Verwaltung der Liegenschaft auf die Dauer der Laufzeit der im Punkt II. genannten Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds durch die Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung besorgen zu lassen und dieser auf Verlangen die erforderlichen Vollmachten zur Vertretung vor Gericht und vor Verwaltungsbehörden in der vorgeschriebenen Form zu erteilen.

Die Verwaltung wird nach denselben Grundsätzen und gegen dasselbe Entgelt ausgeübt, wie sie nach den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen jeweils angewendet werden müssen.

Die Miteigentümer haben der Verwalterin die von ihnen zu tragenden Aufwendungen in monatlichen Beträgen, deren Höhe von letzterer mit je  $1/12$  des voraussichtlichen Jahresbetrages festgesetzt wird, bis längstens zum 6. eines jeden Monats zu acontieren.

Die jeweiligen Überschüsse des Instandhaltungs- und Waschmaschinenerneuerungsfonds sind nach erfolgter Jahresabrechnung zu Gunsten der Miteigentümer auf ein jederzeit kündbares Sparkonto zum jeweiligen gesetzlichen Zinsfuß anzulegen.

### IX.

Alle Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 936 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Wieden, bestehend aus 522/1 Baufläche, Bauplatz1 Bauplatzteil A, die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen vorgenommen werden können:

1. Im Eigentumsblatte:

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Tabelle I Spalte 2 genannten Käufer zu den in der Tabelle I Spalte 3 ersichtlichen Anteilen;
- b) die Ersichtlichmachung, daß mit jedem in der Tabelle I angeführten Miteigentumsanteil das Wohnungseigentum an den in den vorgenannten Tabellen Spalten 1, 5 und 6 bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft untrennbar verbunden ist;
- c) die Ersichtlichmachung, der im Lastenblatte einverleibten Beschränkung durch das Wohnungseigentum.

2. Im Lastenblatte:

- a) die Einverleibung der Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag den in der Tabelle I angeführten Personen und zwischen diesen wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist;

X.

Die Gemeinnützige allgemeine Bau-,Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wird bevollmächtigt, die Verbücherung dieses Vertrages durchzuführen.

XI.

Einverständlich wird festgestellt, daß die Gemeinnützige allgemeine Bau-,Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs.I Z. 3 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30.6.1955, BGBl.Nr. 140 ist, daß die Käufer die Grundstücksanteile mit einem Wohnungseigentum verbunden erwerben und daß der gegenständliche Vertrag von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz, BGBl.Nr. 140/55, ausgenommen ist.

XII.

Alle Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

XIII.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

XIV.

Der vorliegende Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches bei der Gemeinnützige allgemeine

Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung verbleibt.

Jeder Vertragsteil ist berechtigt, auf seine  
Kosten beliebig viele beglaubigte oder unbeglaubigte  
Abschriften anfertigen zu lassen.

W i e n , am 2. Feber 1976

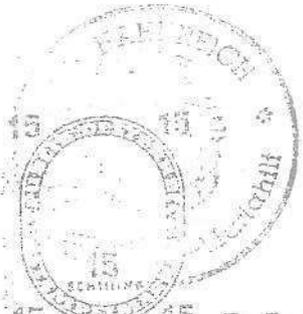
W i e n , am 4. Feber 1976

W i e n , am 26. Feber 1976

W i e n , am 18. März 1976

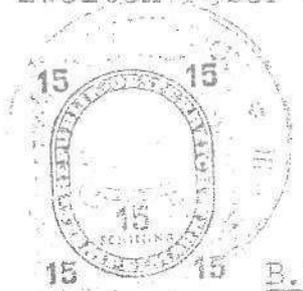
W i e n , am 2. Feber 1977

*Anton Kallus*  
*Heber Gefirde*  
*Gefirde Wien*  
*Em. Kirchhofer*  
*Joseph Kallus*



15 15 B.R.Z. 235/1976

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift des Herrn Dr. Anton K o l b e , Direktionsrat, wohnhaft in 1040 Wien, Wiedner Hauptstrasse Nr.43, wird bestätigt.- W i e n , am zweiten Feber eintausendneuhundertsechundsiebzig. -----

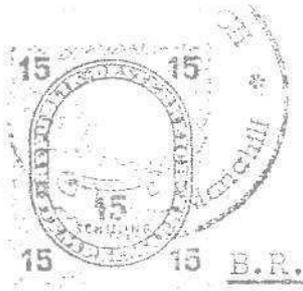


15 15 B.R.Z. 248/1976

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift der Frau Elfriede W e b e r , Private, wohnhaft in 1040 Wien, Wiedner Hauptstrasse 43, wird bestätigt.- W i e n , am vierten Feber eintausendneuhundertsechundsiebzig. --



*Friedrich Hahnreich*  
off. Notar ch.  
Dr. Friedrich Hahnreich  
off. Notar ch.

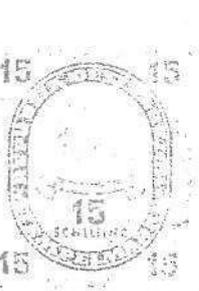


15 15 B.R.Z. 358/1976

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift der Frau Elfriede Z i e g l e r , kaufmännische Angestellte, wohnhaft in 1040 Wien, Wiedner Hauptstrasse 43, wird bestätigt.- W i e n , am sechsundzwanzigsten Feber eintausendneuhundertsechundsiebzig,- -----



*Friedrich Hahnreich*  
off. Notar ch.  
Dr. Friedrich Hahnreich  
off. Notar ch.



15 15 B.R.Z. 554/1976

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift der Frau Eva B e r n h o f e r , Private, wohnhaft in 1040 Wien, Wiedner Hauptstrasse 43, wird bestätigt.- W i e n , am achtzehnten März eintausendneuhundertsechundsiebzig.-

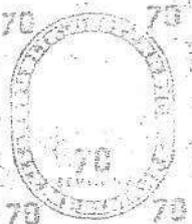


Der für den öffentl. Notar Dr. Friedrich Hahnreich als mit Bescheid des FdL Wien aus Landesgerichtes für ZRS vom 27.11.75 Pers. 4 (H 28.42) beauftragte Substitut

*Friedrich Hahnreich*  
Dr. Friedrich Hahnreich



*Friedrich Hahnreich*  
off. Notar ch.  
Dr. Friedrich Hahnreich  
off. Notar ch.



70 B.R.Z.237/1977

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift des Herrn Josef Karl S i d e k , Kaufmann, wohnhaft in 1040 Wien, Wiedner Hauptstrasse 43, wird bestätigt. - W i e n , am zweiten Feber eintausendneunhundredsiebenundsiebzig,-



*Friedrich Friedl*  
Dr. Friedl  
öf. Richter

Wien, 10. Febr. 1977  
Einsender  
Dr. Friedl  
Wien-March



70 70 B.R.Z. 271/1977

Die Echtheit der umstehenden Fertigung der Herren  
Kurt W u c h t e r l als Vorstandsmitglied und  
Otto D e b e r a als Gesamtprokurist der Gemein-  
nützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsge-  
nossenschaft, registrierte Genossenschaft mit be-  
schränkter Haftung, 1050 Wien, Margareten Gürtel 38-40,  
wird bestätigt. - W i e n , am zehnten Feber ein-tausend-  
neunhundert-sieben-und-siebzig. -----



*Friedrich Hahnreich*  
off. Notar  
Dr. Friedrich Hahnreich  
off. Notar eh.



11

7736/09

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

### 1. Vertragsparteien:

A. Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1050 Wien, Margaretengürtel 36-40, FN 94623 b des Handelsgerichtes Wien, als schlichte Miteigentümerin der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, mit deren Anteilen nunmehr Wohnungseigentum verbunden werden soll;

- B.
1. Kreco Realitäten Aktiengesellschaft, 1010 Wien, Seilerstätte 5
  2. Dr. Herbert SALAUN, geboren am 19. Mai 1948, selbständig, 1010 Wien, Maysedergasse 5
  3. Eva BERNHOFER, geboren am 10. Januar 1928, Private, 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 43 / 5
  4. Romana PETZNIK, geboren am 04. Mai 1956, Private, 1060 Wien, Dürergasse 10 / 1 / 12
  5. Elisabeth WEBER, geboren am 13. April 1957, Private, 1050 Wien, Stolberggasse 1-3 / 39,
  6. Margarete BARDY, geboren am 08. Februar 1951, Private, 1010 Wien, Johannesgasse 15 / 54; alle als Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft;

### 2. Präambel:

2.1. Die Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, ist eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und zu 1396/3082 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 936 GB 01011 Wieden, bestehend aus dem Grundstück 522/1, mit der Grundstücksadresse Wiedner Hauptstraße 43.

Sie hat auf diesem Grundstück unter Zuhilfenahme der Förderungsmittel des Wohnhauswiederaufbaufonds ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet, welches (abzüglich der Hausbesorgerwohnung) 19 (neunzehn) Wohnungen und 3 (drei) Geschäftslokale beherbergt, deren Bestand als wohnungseigentumstaugliche Objekte im Sinne des § 5 Abs 2 lit a WEG 1948 von der Baubehörde gemäß den genehmigten

Bauplänen bescheinigt wurde und die auch insgesamt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 parifiziert wurden.

An 5 (fünf) dieser 19 (neunzehn) Wohnungen wie auch an den 3 (drei) Geschäftslokalen (welche zusammen 16860/30820 des Gesamtjahresmietwertes der Liegenschaft von 30.820,00 Kronen, bezogen auf den 1. August 1914, entsprechen) ist bereits Wohnungseigentum begründet, und zwar zunächst

1. zu **TZ 7315/1974** nach den Bestimmungen des **WEG 1948** an der Wohnung **W 6** und den drei Geschäftsräumlichkeiten **LR 1, Gassenladen und Werkstätte 2** sowie **Gassenladen und LR 3** und sodann

2. zu **TZ 1257/1978** im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 unter besonderer Beachtung der Bestimmungen des **§ 29 Abs 1 WEG 1975** an weiteren vier Wohnungen, nämlich **W 5, W 14, W 17 und W 20**. Mit den der Gemeinnützig allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung verbliebenen 13960/30820 Anteilen, welche der Summe der Mietwerte der bislang noch in Bestand gegebenen 14 (vierzehn) Wohnungseigentumsobjekte entsprechen, nämlich der Objekte **Top 7 bis 13, 15 bis 16, 18 bis 19 und 21 bis 23** wurde bisher Wohnungseigentum nicht verbunden.

Die Hausbesorgerwohnung (Top 4) steht im ideellen Miteigentum der Wohnungseigentümer und schlichten Miteigentümer.

Nunmehr soll an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet werden.

Da das Wohnungseigentum an den Wohnungseigentumsobjekten Top Nr 1, 2, 3 und 6 vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erworben worden war, wurden gemäß der Übergangsbestimmung des **§ 29 Abs 1 WEG 1975** auch die Wohnungen Top Nr 5, 14, 17 und 20 nach den Bestimmungen des **WEG 1948 parifiziert** und auch das Wohnungseigentum nach diesen Bestimmungen *verbüchert*, was bedeutete, dass der Mindestanteil weiterhin gemäß **§ 2 WEG 1948** nach dem Verhältnis der Jahresmietzinse für 1914 berechnet und das Wohnungseigentum gemäß **§ 5 WEG 1948** im Lastenblatt als Beschränkung des Eigentumsrechtes der übrigen Miteigentümer zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, eingetragen und im Eigentumsblatt bei dem Anteil des Berechtigten ersichtlich gemacht wurde.

Im Zuge der Umstellung des Grundbuches wurden schließlich gemäß § 19 Abs 1 zweiter Satz GUG diese Eintragungen des Wohnungseigentums in die dem WEG 1975 entsprechende Form gebracht, nämlich „das Wohnungseigentum auf dem Mindestanteil eingetragen“, also im B-Blatt.

Die Verpflichtung zur Berechnung des Mindestanteiles nach dem Verhältnis der Jahresmietzinse für 1914 blieb aber bis heute unverändert aufrecht (§ 55 WEG 2002). Demnach werden im vorliegenden Vertrag die mit dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 05.04.1965, GZ MA 50-Schli 1/65, festgesetzten Jahresmietzinse für 1914 der Berechnung des Mindestanteiles weiterhin zugrunde gelegt.

2.2. Die unter B. angeführten Vertragsparteien sind die Eigentümer jener Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum bereits verbunden ist, und zwar sind diese Personen Miteigentümer zu nachstehenden Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum (=WE) an folgenden Objekten:

B.1. Kreco Realitäten Aktiengesellschaft

- a) zu 46/3082 Anteilen B-LNR 3 mit WE an Top 1: LR mit 43,80 m<sup>2</sup> (Lagerraum);
- b) zu 521/3082 Anteilen B-LNR 4 mit WE an Top 2: Gassenladen mit 73,15 m<sup>2</sup> (Lokal, WR, WC, V, Lager) und Werkstätte mit 49,14 m<sup>2</sup>;
- c) zu 446/3082 Anteilen B-LNR 5 mit WE an Top 3: Gassenladen mit 64,51 m<sup>2</sup> (Lokal, Gard, WR, WC) und LR mit 34,56 m<sup>2</sup> (2 Lagerräume);

B.2. Dr. Herbert SALAUN

zu 140/3082 Anteilen B-LNR 6 mit WE an W 6 mit 83,82 m<sup>2</sup> (3 Zi, Kü, Sp, Anri, Gard, AR, B, WC, V);

B.3. Eva BERNHOFER

zu 1440/30820 Anteilen B-LNR 8 mit WE an W 5 mit 93,32 m<sup>2</sup> (3 Zi, Diele, Kü, Anri, Gard, B, WC);

B.4. Romana PETZNIK,

zu 1360/30820 Anteilen B-LNR 9 mit WE an W 14 mit 92,87 m<sup>2</sup> (3 Zi, Diele,

Kü, Gard, B, WC, AR);

B.5. Elfriede WEBER,

zu 1290/30820 Anteilen B-LNR 10 mit WE an W 17 mit 93,01 m<sup>2</sup> (3 Zi, Diele, Kü, Anri, Gard, B, WC, AR);

B.6. Margarete BARDY,

zu 1240/30820 Anteilen B-LNR 11 mit WE an W 20 mit 88,73 m<sup>2</sup> (3 Zi, Diele, Kü, B, Gard, WC, AR, Terr);

Die Summe der mit Wohnungseigentum bereits verbundenen Anteile beträgt 16860/30820 Anteile, die sich zusammen mit den 1396/3082 (= 13960/30820) Anteilen B-LNR 7 der Gemeinnützigen allgemeinen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, zu den 30820/30820 Anteilen der Gesamtliegenschaft ergänzen.

### 3. Gegenstand des zu begründenden Wohnungseigentums:

#### 3.1. Grundbuchstand:

GRUNDBUCH 01011 Wieden EINLAGEZAHL 936  
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
 besondere Abschrift \*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 2008-06-17  
 Letzte TZ 7720/2005  
 Wohnungseigentum  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
522/1	GST-Fläche *	484	
	Baufl. (Gebäude)	296	
	Baufl. (befestigt)	8	
	Baufl. (begrünt)	180	Wiedner Hauptstraße 43

 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 2189/1959 Bauplatz (auf) Gst 522/1  
 2 a 440/1960 Bauplatz (auf) Gst 522/1 Teil A  
 b 440/1960 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 1 Bescheid 1959-08-21  
 c 440/1960 Verpflichtung zur Ermöglichung der Errichtung eines Wohnhauses  
 gem Pkt 2 Bescheid 1959-08-21  
 3 a 14396/1982 Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins Gst 522/1  
 \*\*\*\*\* B - NAME: Geme \*\*\*\*\*  
 7 ANTEIL: 1396/3082  
 Gemeinnützige allgemeine Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 ADR: Margaretengürtel 38-40 1050  
 b 10975/1954 Kaufvertrag 1954-12-12 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C ZU B - NAM Geme \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

### 3.2. Beschreibung des Vertragsgegenstandes:

Laut der in Punkt 2 dieses Vertrages angeführten Festsetzung der Jahresmietwerte sind Vertragsgegenstand jeweils die in Spalte 2 der *Tabelle unter Punkt 7. dieses Vertrages (folgend kurz als „Tabelle“ bezeichnet)* angeführten Anteile an der unter 3.1. dieses Vertrages angeführten Liegenschaft mit zu begründendem Wohnungseigentum jeweils an der in Spalte 3 bis 6 derselben Zeile der Tabelle beschriebenen Wohnung.

### 4. Auftrag und Vollmacht:

4.1. Die Vertragsparteien erteilen dem Urkundenverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag

#### 4.1.1. Finanzamtsanzeige:

nach Unterfertigung dieses Vertrages durch alle Vertragsparteien diesen dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien anzuzeigen und die Steuern fristgerecht zu bezahlen sowie

#### 4.1.2. Grundbücherliche Durchführung:

die Verbücherung dieses Vertrages aufgrund der erteilten schriftlichen Vollmacht durchzuführen, und

4.1.3. zum Zwecke der Erfüllung dieses Auftrages verpflichten sich die Vertragsparteien, sowohl diesen Kaufvertrag als auch alle für dessen grundbücherliche Durchführung notwendigen Urkunden beim Urkundenverfasser unverzüglich zu erlegen und auch unverzüglich alle hiezu allenfalls noch notwendigen Erklärungen zur Grundbuchsdurchführung abzugeben, Unterschriften zu leisten oder Anträge zu stellen.

4.2. Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen den Urkundenverfasser Dr. Christian Hauser, Rechtsanwalt, Prechtlgasse 9, 1090 Wien, allfällige Nachträge zu diesem Vertrag, soweit es sich um formale Erfordernisse handelt, zu errichten und zu unterfertigen, Einheitswertanfragen an das zuständige Finanzamt zu stellen, Gebührenanzeigen vorzunehmen, Steuerbescheide und Gerichtsbeschlüsse in Empfang zu nehmen, Berufungen, Stundungsansuchen zu erheben oder zu stellen, um Abschreibungsbewilligungen anzusuchen, die entsprechenden Bescheide in Empfang zu nehmen und insbesondere alles vorzunehmen, was für die grundbücherliche Durchführung und Erledigung dieses Vertrages erforderlich ist.

### **5. Begründung von Wohnungseigentum:**

Zweck dieses Vertrages ist die Begründung von Wohnungseigentum an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, und zwar im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 unter besonderer Beachtung der Bestimmungen des § 29 Abs 1 WEG 1975 iVm § 55 WEG 2002.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle in Spalte 2 angeführten Mindestanteile jeweils dem Verhältnis des Jahresmietzinses für 1914 der ins Wohnungseigentum zu übertragenden Wohnung zur Summe der Jahresmietzinse für 1914 aller Wohnungen oder sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekte auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und unter Beachtung der Bestimmungen des § 29 Abs 1 WEG 1975 iVm § 55 WEG 2002 räumen einander die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das dingliche Recht eines Miteigentümers, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, ein, sodass die jeweils in der Spalte 1 der Tabelle angeführte Vertragspartei, als Miteigentümerin jeweils zu den in Spalte 2 der Tabelle angeführten Anteilen, Wohnungseigentümerin jeweils der in Spalte 3 bis 6 derselben Zeile der Tabelle beschriebenen Wohnung wird.

### **6. Aufsandung:**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und ohne ihre weitere Einwilligung im Grundbuch der Liegenschaft EZ 936 GB 01011 Wieden nach Maßgabe des Inhaltes der in Pkt. 7. angeführten Tabelle folgende Eintragungen vorgenommen werden können:

6.1. die Teilung der 1396/3082 Anteile B-LNR 7 in die Miteigentumsanteile gemäß der Spalte 2 der Tabelle;

6.2. die Einverleibung des *mit diesen Anteilen* jeweils verbundenen Wohnungseigentumsrechtes für die in der Spalte 1 dieser Tabelle jeweils genannten Vertragspartei an der jeweils in der Spalte 3 bis 6 der Tabelle bezeichneten Wohnung.

**7. Tabelle:**

1	2	3	4	5	6
Name	Anteile	Top Nr	Jahres- mietzins 1914 in Kronen	Nutzfläche	Gegenstand des Wohnungseigentums
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	650/30820	7	650	37,50 m <sup>2</sup>	Zi. Kü, V, B, WC, AR
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	1440/30820	8	1.440	93 m <sup>2</sup>	3 Zi. Diele, Kü, Anri, Gard, B, WC
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	1400/30820	9	1.400	82,97 m <sup>2</sup>	2 Zi. Kammer, Kü, Sp, Gard, AR, B, WC, V
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	620/30820	10	620	37,50 m <sup>2</sup>	Zi. Kü, V, B, WC, AR
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	1360/30820	11	1.360	92,72 m <sup>2</sup>	3 Zi. Diele, Kü, Anri, Gard, B, WC, AR
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	1310/30820	12	1.310	82,97 m <sup>2</sup>	2 Zi. Kammer, Kü, Sp, Gard, AR, B, WC, V
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	620/30820	13	620	37,50 m <sup>2</sup>	Zi. Kü, V, B, WC, AR
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	1310/30820	15	1.310	83,23 m <sup>2</sup>	2 Zi. Kü, Sp, Anri, Gard, AR, B, WC, V
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	590/30820	16	590	37,50 m <sup>2</sup>	Zi. Kü, V, B, WC, AR
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	1240/30820	18	1.240	82,88 m <sup>2</sup>	2 Zi. Kammer, Sp, Gard, AR, B, WC, Kü, V
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	540/30820	19	540	34,53 m <sup>2</sup>	Zi, KN, B, WC, V, Terr.
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	1240/30820	21	1.240	82,88 m <sup>2</sup>	2 Zi. Kammer, Sp, Gard, AR, B, WC, Kü, V
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	800/30820	22	800	53,28 m <sup>2</sup>	Zi, Diele, Kü, V, Gard, B, WC, Terr.
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossen- schaft reg. Gen. m.b.H.	840/30820	23	840	56,10 m <sup>2</sup>	Zi, Kü, B, WC, AR, V, Terr.
<b>Summe der Anteile</b>	<b>13960/30820</b> = (1396/3082)				

**8. Allgemeine Bestimmungen:**

8.1. Sämtliche Vertragsparteien schließen den gegenständlichen - für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum der gegenständlichen Liegenschaft EZ 936 GB 01011 Wieden und verpflichten sich wechselseitig bei Klag- und Schadloshaltung

der jeweils anderen Vertragsparteien, die von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen selbst auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen Weiterüberbindung zu verpflichten.

8.2. Die Kosten und Gebühren dieses Vertrages und dessen grundbücherlicher Durchführung trägt die Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

8.3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

### 9. Ausfertigungen:

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welcher nach grundbücherlicher Durchführung an die Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, übergeben wird. Jede Vertragspartei erhält auf Verlangen auf ihre Kosten eine einfache oder beglaubigte Kopie.

Wien, am 21. Nov. 2009

*[Faint blue ink stamp or signature]*

Wien, am 3. Dez. 2008

*Marijona Boray*

8.2. 1951

Wien, am 17. Dez. 2008

*Gen. Besondere*

10.01.28

Wien, am 11. März 2009

*Romanova Maria geb. Boray H. K. K. K.*  
geb. 4.5.1956

Wien, am 24. März 2009

Dr. Herbert Glan  
19.05.1948

Wien, am 25.03.2009

Christoph M  
13.04.1957

Wien, am -7. Mai 2009

Kreco Realitäten Aktiengesellschaft

Paul M

Gebühr gemäß GebG in Höhe von EUR 13,20 entrichtet  
Dr. Werner Altmann, öffentlicher Notar, Wien-Mariahilf

B.R.ZZ. 1727/2008, 1783/2008, 1889/2008, 289/2009, 333/2009, 344/2009  
und 541/2009

Die Echtheit der vorstehenden -----

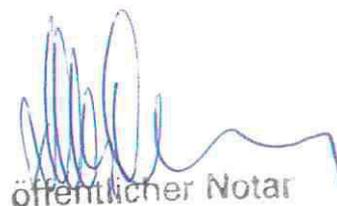
1. Fertigung der Herren Dr. Bruno SCHWEBISCH und Mag. Andreas HAMERLE, beide als Vorstandsmitglieder der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in 1050 Wien, Margaretengürtel 36-40, -----
2. Unterschrift der Frau Margarete BARDY, geboren am 08.02.1951 (achten Feber eintausendneuhunderteinundfünfzig), 1010 Wien, Johannesgasse 15/54, -----
3. Unterschrift der Frau Eva BERNHOFER, geboren am 10.01.1928 (zehnten Jänner eintausendneuhundertachtundzwanzig), ----- 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 43/5, -----
4. Unterschrift der Frau Romana URBAN geborene PETZNIK, geboren am 04.05.1956 (vierten Mai eintausendneuhundertsechsfundfünfzig), 1060 Wien, Dürergasse 10/1/12, -----
5. Unterschrift des Herrn Dr. Herbert SALAUN, geboren am 19.05.1948 (neunzehnten Mai eintausendneuhundertachtundvierzig), ----- 1010 Wien, Maysedergasse 5, -----
6. Unterschrift der Frau Elisabeth WEBER, geboren am 13.04.1957 ---- (dreizehnten April eintausendneuhundertsiebenundfünfzig), ----- 1050 Wien, Stolberggasse 1-3/39, -----
7. Firmazeichnung des Herrn Dr. Hans JOZEFOWSKI als Vorstand der Kreco Realitäten Aktiengesellschaft in 1120 Wien, Darnautgasse 13, wird bestätigt.-----

Nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung, dass

1. die Herren Dr. Bruno SCHWEBISCH und Mag. Andreas HAMERLE als Vorstandsmitglieder am Tage der Unterfertigung berechtigt waren und heute noch berechtigt sind, die unter FN 94623 b eingetragene BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, deren Wortlaut vor dem 06.03.2009 (sechsten März zweitausendneun) Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung lautete, mit dem Sitz in Wien, gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten, ----
2. Herr Dr. Hans JOZEFOWSKI als Vorstand am heutigen Tage berechtigt ist, die unter FN 65671 a eingetragene Kreco Realitäten Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien, selbständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----

W i e n, am siebenten Mai zweitausendneun. -----



  
öffentlicher Notar

Original on Beilage 3  
Dr. ... 112.75K

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

EINGELANGT  
- 6. April 1965

M. Abt. 50 - Schll. 1/65  
Wien 4., Wiedner Hauptstr. 43  
§ 2 Wohnungseigentumsgesetz.

Wien, den 5. April 1965

1374/73

B e s c h e i d .

Spruch:

8776/73

7315/74

Zufolge Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBI. Nr. 241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der gemeinnützigen allgemeinen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H., als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 4., Wiedner Hauptstraße 43, E.Z. 936, Kat. Gem. Wieden, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBI. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmieten für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandsobjekte festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Mietwert in K
K	1	Lagerraum	43,80	460,-
E	2	Gassenladen (Lokal, WR, WC, V, Lager)	73,15	5.210,-
	zu 2	Werkstätte	49,14	
"	3	Gassenladen (Lokal, Gard, WR, WC)	64,51	4.460,-
	zu 3	2 Lagerräume	34,56	
I	4	Zi, kü, V, B, WC, AR	37,50	Hauswart
"	5	3 Zi, Diele, Kü, Anri, Gard, B, WC	93,32	1.440,-
"	6	3 Zi, Kü, Sp, Anri, Gard, AR, B, WC, V	83,82	1.400,-
II	7	wie 4	37,50	650,-
"	8	wie 5	93,00	1.440,-
"	9	2 Zi, Kammer, Kü, Sp, Gard, AR, B, WC, V	82,97	1.400,-
III	10	wie 4	37,50	620,-

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Mietwert in K
III	11	wie 5 + AR	92,72	1.360,-
"	12	wie 9	82,97	1.310,-
IV	13	wie 4	37,50	620,-
"	14	wie 5 ohne Anrichte + AR	92,87	1.360,-
"	15	2 Zi, Kü, Sp, Anri, Gard, AR, B, WC, V	83,23	1.310,-
V	16	wie 4	37,50	590,-
"	17	Diele, 3 Zi, Kü, Anri, Gard, B, WC, AR	93,01	1.290,-
"	18	2 Zi, Kammer, Sp, Gard, AR, B, WC, Ku, V	82,88	1.240,-
VI	19	Zi, KN, B, WC, V, Terr.	34,53	540,-
"	20	3 Zi, Diele, Ku, B, Gard, WC, AR, Terr.	88,73	1.240,-
"	21	wie 18	82,88	1.240,-
DG	22	Zi, Diele, Ku, V, Gard, B, WC, Terr.	53,28	800,-
"	23	Zi, Ku, B, WC, AR, V, Terr.	56,10	840,-

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 30.820,- Kronen festgesetzt.

#### Begründung:

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

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der M.Abt. 56-IV., Miedner Hauptstr. 43 vom 19.3.1965 gemäß § 5 Abs. 2 lit. a WKG <sup>2/65</sup> wurden auf der Liegenschaft 20 Wohnungen, 2 Gassenläden mit Nebenräumen und 1 Lagerraum als selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WKG errichtet, an denen mit Ausnahme der Hausbesorgerdienstwohnung Wohnungseigentum begründet werden soll.

Die von den Organen der M.Abt. 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 22.3.1965, Zl. M.Abt. 40 - M - 87/65, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung Jahresmietwerte für 1914, 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.

Ergelt an:

- 1.) Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H., Margaretengürtel 38-40, Wien V, mit § 5-Bescheinigung, 1 Baubeschreibung, 1 Flächenberechnung und 12 Bauplänen,
- 2.) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:

  
N a s l  
Amtsrat

*(Circular official stamp partially visible)*

n  
30  
r  
au-  
l  
Wol  
an-  
ar

C

3  
2

WIEN 4. WIEDNER HAUPTSTR. 43

AUSWECHSLUNGSPLAN  
ERDGESCHOSS UND KELLER 1:100  
PL. NR. 2123 WIEN, APRIL 1962

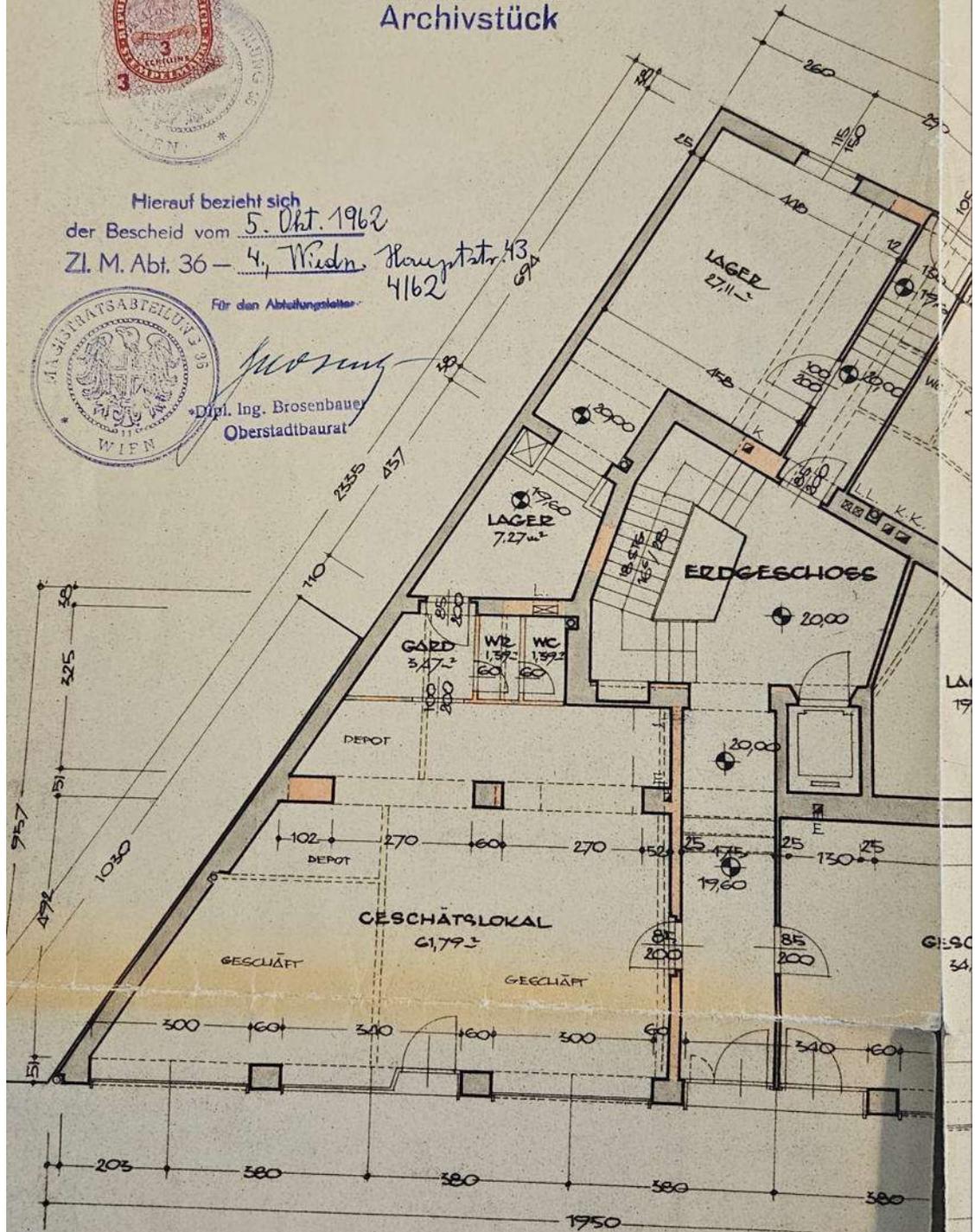
M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
E.Z. 936 Bezirk IV  
Archivstück



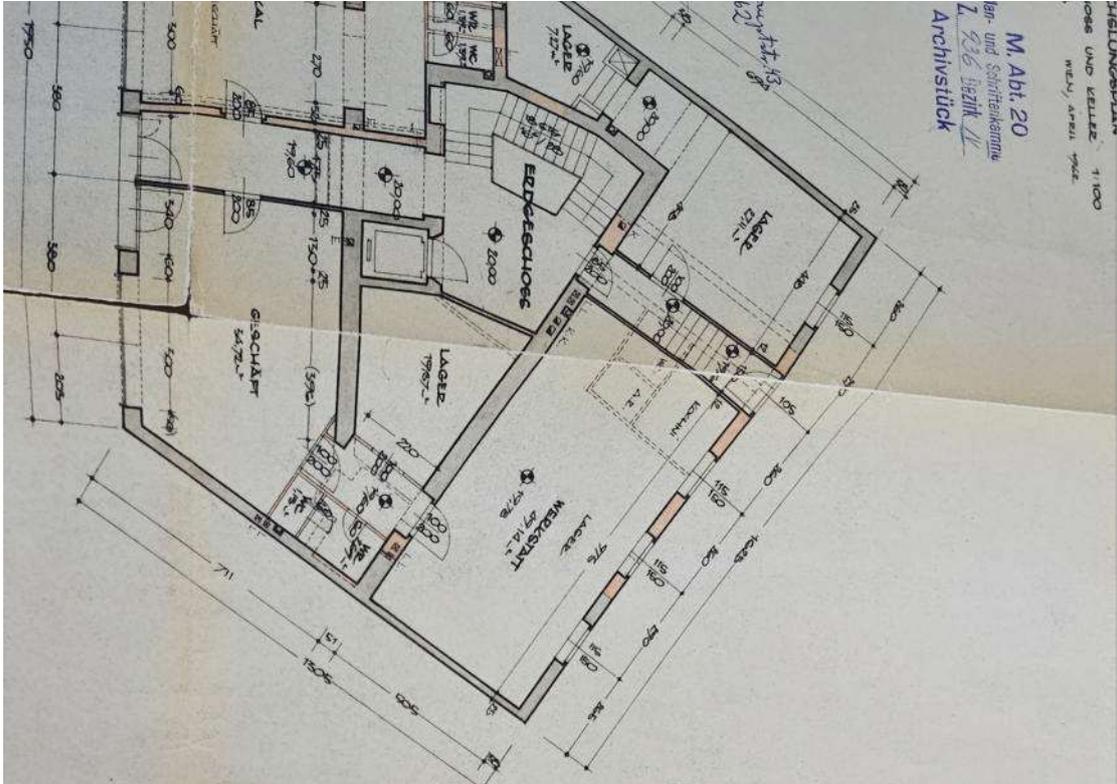
Hierauf bezieht sich  
der Bescheid vom 5. Okt. 1962  
Zl. M. Abt. 36 - 4. Wiedn Hauptstr. 43  
4162



Für den Abteilungsleiter  
Dipl. Ing. Brosenbauer  
Oberstadtbaurat

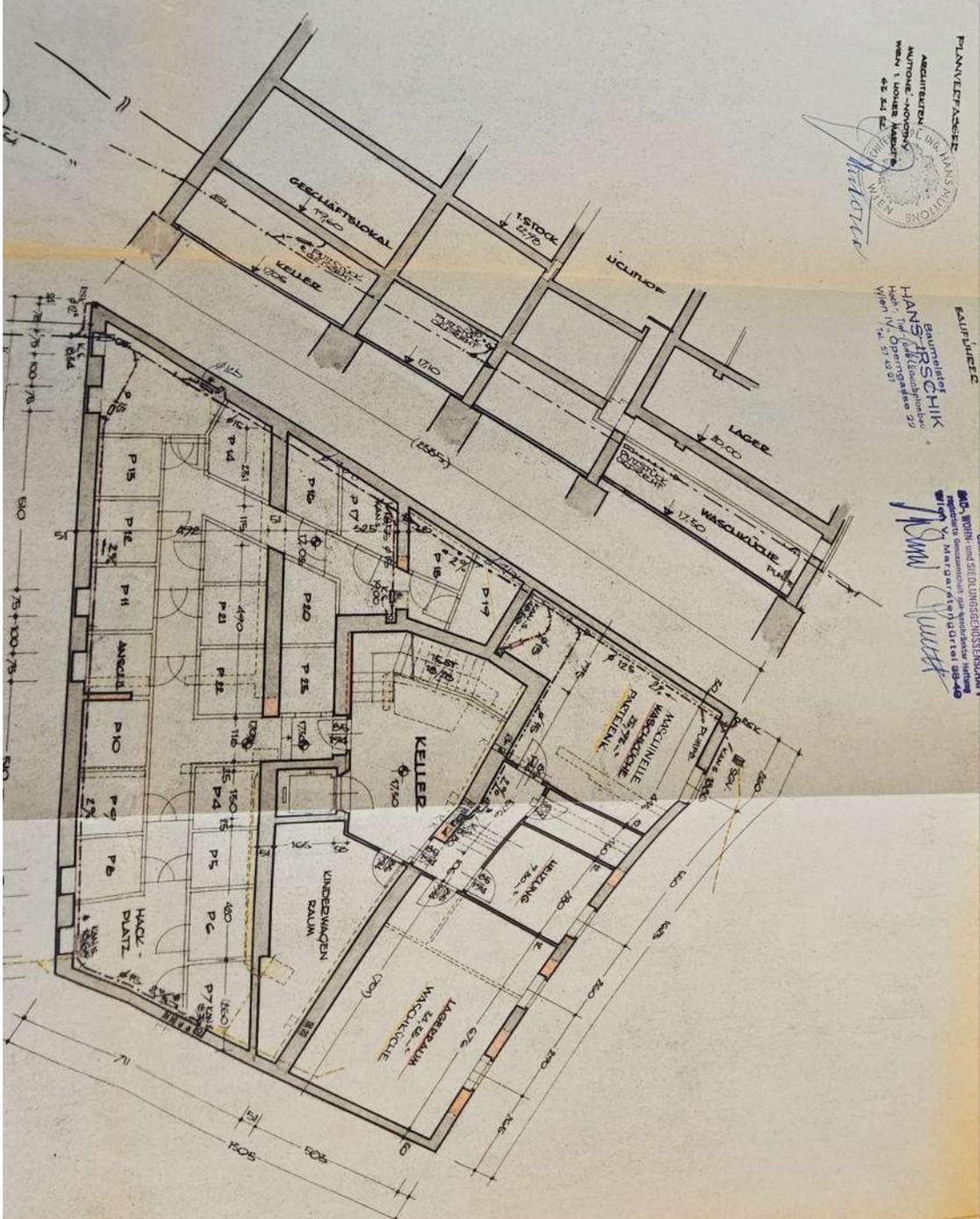






M. Abt. 20  
 Bau- und Sachverständigenamt  
 I. 236  
 Archivstück

STILUNGSPLAN 1:100  
 10.06 UND KELEE  
 12.04.1962



PLANVERFASSER  
 ARCHITECTUR-ENGINEERING  
 AUTONOME NACHRICHTEN  
 WILHELM STRASSE 10  
 7500 KARLSRUHE  
 25.01.1962



BAUVERFASSER  
 BAUINGENIEUR  
 HANS-JOACHIM QUAST  
 10.06.1962

BAU-UNGENIEUR UND SIEGELUNGSBERECHTIGTER  
 HANS-JOACHIM QUAST  
 10.06.1962

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20  
Im selbständigen Wirkungsbereich

26. März 1965

1-2

1 Plan

Eredigt mit Planwechsel  
M. Abt. 36 - 3/63

Baubewilligung M. Abt. 36 -  
Einkammer zur Einlage E.Z. 936/IV

Rebeljak

M. Abt. 36 - 4, Wiedn. Hauptstr. 43.  
4/62

I. d. Angelegenheit:

EZ. 936 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Wieden

Dipl. Ing. Brosenbauer  
Oberstadtbaumeister

Bauabänderung während der Bauausführung.

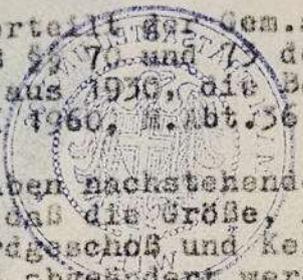
Wien, am 5. Okt. 1962

M. Abt. 20

an- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt der Gem. Allg. Bau- Wehn- u. Siedlungs-  
genossenschaft gemäß §§ 70 und 71 der Bauordnung für Wien,  
LGBI. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, bei dem mit  
Bescheid vom 21. Juli 1960, M. Abt. 36 - 4, Wiedn. Hauptstr. 43,



2/55

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen,  
die darin bestehen, daß die Größe, Anzahl und Widmung der  
Räumlichkeiten im Erdgeschoß und Keller sowie die Lage des  
Hauskanals teilweise abgeändert werden soll

Weiters sollen die beiden Geschäftelokale mittels einer  
gasgefeuerten Zentralheizung beheizt werden.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten  
Bescheide vollinhaltlich Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den ein-  
gereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung  
vom 25. Sept. 1962 entnommen. Die Bauführung ist nach den be-  
stehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auf-  
lagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zu-  
stellung bei der M. Abt. 36, Wien 17, Kalvarienbergg. 33, schriftlich  
oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungs-  
schrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und  
ist mit 6.-- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Zufuhr der notwendig  
Verbrennungsluft zur Feuerung der gasgefeuerten Heizungsanlage st  
zu sorgen und die Anlage mit Zündflämmensicherungen, einer Gasman  
sicherung und Strömungssicherung auszustatten ist.

39/55

Magistrat der Stadt Wien

Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36

M. Abt. 20 Bau-, Feuer- u. Gewerbepolizei f.d. Bez. 1-9 u. 20

Plan- und Schriftenkammer

Im selbständigen Wirkungsbereich 26. März 1965

Vorgemerkt im

Baubewilligungsbuch

bedingt mit Planwechsel

M. Abt. 36 - 4, Wiedner Hauptstr. 43, ✓

3/63

Baubewilligung M. Abt. 36 - 4/64  
Erlaubnis zur Einlage E.Z. *Rebeljahr*

EZ. 936 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Wieden

Bauabänderungen vor der  
Bauausführung.

Dipl. Ing. Bresenbauer  
Oberstadtbaurat

Wien, am 16. August 1963

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt der Gem. allgem. Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung bei dem mit Bescheid vom 21.7.1960, M. Abt. 36 - 4, Wiedner Hauptstr. 43, <sup>2/55</sup>

und dem Planwechsel vom 5.10.1962, Zl. M. Abt. 36 - 4, Wiedner Hauptstr. 4 <sup>4/62</sup>

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen, die darin bestehen, daß die Lage der Badezimmer, Aborte und Abstellräume in allen Wohnungen teilweise abgeändert und im ersten Stock der zweite und der fünfte Pfeiler der gassenseitigen Hauptmauer in Stampfbeton ausgeführt werden soll.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide vollinhaltlich Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Die beiden Stampfbetonpfeiler der gassenseitigen Hauptmauer im ersten Stock sind hinsichtlich der Wärmedämmung einer 38 cm starken Ziegelmauer entsprechend zu isolieren.

B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 13.8.1965 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien 17, Kalvarienbergg. 33, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschriften müssen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit <sup>1</sup> Stempel pro Bogen zu versehen.

hat einen

149/61

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20  
Im selbständigen Wirkungsbereich

12

M. Abt. 36-4., Wiedner Hauptstr. 43  
2/61

1-2

E. Z. 936 des Grundbuches  
der Kat. Gem. Wieden  
Bauliche Herstellungen  
Wien, am 5. Okt. 1961

B e s c h e i d :

Gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen Herrn Alfred Schachner die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E. Z. 936 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden in Wien 4., Wiedner Hauptstr. 43 nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen: die darin bestehen, daß ein hölzernes, provisorisches Flugdach errichtet werden soll.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der M. Abt. 36 anzuzeigen.
- 2.) Das hölzerne Flugdach ist auf jederzeit mögliches Verlangen der Behörde ohne Anspruch auf Entschädigung abtragen zu lassen. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung haftet der Bauwerber sowie dessen Rechtsnachfolger und der Grundeigentümer.
- 3.) Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der M. Abt. 36 schriftlich 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 zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 19. 9. 1961 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Da das Flugdach den Bebauungsbestimmungen für diese Liegenschaft nicht entspricht und daher nicht dauernd bestehen bleiben kann, konnte die Bewilligung nur gem. § 71 der BO. für Wien, auf jederzeit möglichem Widerruf erteilt werden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g :

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der M. Abt. 36, Wien 17., Kalvarienberggasse 33 schriftliche oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftkammer  
Vorgemerkt im  
Bewilligungsbuch

745/61

K. G. S. 11. 386. 38  
am 24. P. 1962 bezahlt.

Im Wege der M. Abt. 41

Statistik  
erfaßt am 2. APR.

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbaudirektor, Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20  
Im selbständigen Wirkungsbereich

Kaubeck  
26. März 1965

Erledigt mit Planwechsel  
M. Abt. 33 - 4/62

Benützungsbewilligung M. Abt. 36  
Plankammer zur Einlage E.Z. 936/IV

M. Abt. 36 - 4., Wiedner Hauptstraße 43  
2/55

I. d. Abteilungsleiter:

E.Z. 936, Grundbuch Wieden,

*[Signature]*  
Dipl. Ing. Brosenbauer  
Oberstadtbaudirektor

- I. Genehmigung als Bauplatz;
- II. Baubewilligung für die Errichtung eines Kleinwohnungs-hauses.

Wien, am 21. Juli 1960

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

B e s c h e i d .

I. 7 Pläne

Genäß § 66 der BO. f. Wien wird das in der E.Z. 936, Grundbuch Wieden, inneliegende Grundstück Nr. 522/1 als Bauplatz genehmigt.

II.

Genäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) und dem Wiener Garagengesetz, IGBL. für Wien Nr. 22/57, wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen der Gemeinnützigen Allgem. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft n. b. G., die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E.Z. 936 des Grundbuches der Kat.-Gen. Wieden, Gst. Nr. 522/1, in Wien, 4., Wiedner Hauptstraße 43 unter Einhaltung der zur Zl. M. Abt. 36 - 4., Wiedner Hauptstraße 43 2/55

von 5. April 1955 bekanntgegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein Kleinwohnungs-haus mit sieben Hauptgeschossen und einem Terrassengeschoss errichten zu lassen.

Die Zufahrt zu den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge soll über den Bauplatzteil B des Bauwerbers bzw. Grundeigentümers erfolgen.

Für die an der Straßenfront zur Errichtung kommenden vier Balkone in einem Geschoss, je 3,10 m x 0,40 m groß, sechs Balkone über 6 Geschosse und zwar: 5 x (1,80 m x 0,40 m) und 1 x (2,50 m x 0,40 m) + (2/3 x 2,50 m x 0,60 m) groß, zwei Vorlegestufen außerhalb des Sockels und eine Nachwasserableitung, wird nach Erfüllung der Abtretungsverpflichtung und Übergabe des abgetretenen Grundstücksteiles in die Verwaltung der Stadt Wien die Gebrauchserlaubnis erteilt werden. Nach den derzeit geltenden Ansätzen würde die hierfür zu entrichtende einmalige Gebrauchsgebühr S 539,- und die jährliche Gebrauchsgebühr S 20,- betragen.

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

*[Signature]*

739/55 ✓

Rechn. 54.42.07

54.42.07

Vorgeschrieben wird:  
1. Bis zur Benützungsbewilligung ist gemäß § 130 Abs. 2 der BO.f. von der in Punkt I. des Spruchs genannte Bauplätze als solcher ersichtlich zu machen.

2. Der Bauwerber hat überdies von der Liegenschaft Gst.Nr. 522/1 in N.Z. 936, Grundbuch Lieden, eine Teilfläche im Ausmaß von rund 16,00 m<sup>2</sup> unentgeltlich und lastenfrei in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und vor Erteilung der Benützungsbewilligung in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

3. Der Baubegleiter ist der M.Abt. 30, 35-G, 36 und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (l., Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzeigen, hierbei sind alle statischen Berechnungen von gewählten Bauführer unverzüglich unterfertigen zu lassen.

4. Spätestens mit dem Ansuchen um Vornahme der Beschau des Untergrundes gemäß § 127 Abs. 1 a) der Bauordnung für Wien ist der M.Abt. 36 ein Bodenkennwertzertifikat in zwei Gleichstücken sowie ein Beschauplan in zweifacher Ausfertigung vorzulegen, der die Grundgrenzen und die Baulinie sowie die Höhenlage enthalten und die angefahrenen Bodenschichten in lotrechten Schnitten durch die Baugrube zeigen muß. Für sämtliche belangreichen tragenden Bauteile des Gebäudes ist der M.Abt. 36 rechtzeitig vor Baubeginn der Standsicherheitsnachweis zur Überprüfung vorzulegen.

In den Standsicherheitsnachweis sind auch Berechnungen über die Untergrundverhältnisse (Setzungsberechnungen) aufzunehmen. Die tragenden Bauteile dürfen erst nach anstandsloser, amtlicher Überprüfung der diesbezüglichen Standsicherheitsberechnung ausgeführt werden. Dem Bauortschritt entsprechend ist zügig um die Fundamentbeschau, Beschau der Bewehrungsstäbe und Rohbaubeschau anzusuchen.

5. Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ONORM 2501 auszuführen.

6. Nach Beendigung der Rohrlegerarbeiten ist noch vor Schließung der Rohrgräben die Ausstellung eines Kanalbefundes bei der M.Abt. 30 zu erwirken.

7. Der im Zuge der Herstellung der Hausanschlüsse aufgerissenen Straßen- und Gehsteigbelag ist ehestmöglich wieder in klaglosen Zustand zu versetzen.

8. Gemäß § 54 BO.f. Wien ist entlang der Baulinien vor Erteilung der Benützungsbewilligung ein vorschriftenmäßiger Gehsteig herzustellen zu lassen.

9. Die Aufstellungsplätze für die Kehrrichtgefäße und deren Aufstellung selbst dürfen nur im Einvernehmen mit der M.Abt. 48, Wien, l., Gensagasse 7, bestimmt bzw. durchgeführt werden.

10. Die Entlüftungsschläuche der Abort- und Baderäume sind im Querschnitt kehrbar zu bemessen und an ihren oberen und unteren Enden mit Putztürchen zu versehen.

11. Zur klaglosen Wasserversorgung der oberen Geschoße ist gegebenenfalls eine Wasserdruk-Steigerungsanlage einvernehmlich mit der M.Abt. 31 vorzusehen.

12. Sämtliche Nebentiegen sind beiderseits mit Anhaltungen zu versehen.

13. Hinsichtlich Einrichtung und Betrieb der maschinellen Wäscheküche sind die Auflagen des bezüglichlichen Beiblattes zu befolgen.

14. Anschlüsse von Gasfeuerungen müssen mit mindestens 60 cm Abstand über anderen Feuerungsanschlüssen am gleichen Rauchfang angeordnet werden.

15. Nach Fertigstellung des Neubaus ist unter Vorlage von Ausführungsplänen in drei Gleichstücken und folgender Beilagen um Bewilligung anzuschreiben:

a) des Rauchfangbefundes und einer vom Hausrauchfangehrer unterfertigten Aufrißzeichnung der gesamten Rauchfang- und Ventilationsanlage,

b) des Befundes der M. Abt. 30/Kanalisation über die einwandfreie Ausführung des Hauskanales,

c) der Feststellung der M. Abt. 28 über die ordnungsmäßige Herstellung des Gehsteiges gemäß § 54 Abs. 1 der BO. f. Wien,

d) des Nachweises der Grundbuchsordnung,

e) des Nachweises der klaglosen Wasserversorgung durch die M. Abt. 31.

16. Der Bauwerber und Grundeigentümer ist auf Grund der verpflichtenden Erklärung vom 15. Juli 1960 für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die Zufahrt zu den Teilplätzen auf der Liegenschaft E. Z. 936, Gst. Nr. 522/1, Grundbuch Wieden, über den Bauplatzteil Gst. Nr. 522/3 der neu zu eröffnenden Einlage des Grundbuches Wieden auf Bestandsdauer des gegenständlichen Neubaus zu dulden.

Dieselbe vorgenannte Verpflichtung besteht bei Schaffung eines neuen Bauplatzes an der Schlüsselgasse unter Einbeziehung des vorgenannten Bauplatzteiles B, Gst. Nr. 522/3.

17. Der Grundeigentümer der Liegenschaft Gst. Nr. 522/1, E. Z. 936, Grundbuch Wieden, sowie des Bauplatzteiles Gst. Nr. 522/3 der neu zu eröffnenden Einlage des Grundbuches Wieden ist weiters auf Grund der Erklärung vom 9. September 1960 verpflichtet, für sich und seine Rechtsnachfolger die im Lageplan durch die Punkte a-b-c-d-(a) für den Bauplatzteil Gst. Nr. 522/3 der neu zu eröffnenden Einlage des Grundbuches Wieden ausgewiesene Hofffläche nur insoweit zu bebauen, als durch eine solche Bebauung die gemäß § 83 der BO. f. Wien erforderliche Belichtung und Belüftung für die Hauptfenster an der Hofffront des zu errichtenden Neubaus auf der Liegenschaft Gst. Nr. 522/1, E. Z. 936, Grundbuch Wieden, nicht beeinträchtigt wird.

18. Die Verpflichtung nach Punkt 17. des Bescheides ist gemäß § 130 Abs. 1 lit. f) der BO. f. Wien im Grundbuche ersichtlich zu machen.

Die Ersichtlichmachung wird von der Baubehörde veranlaßt werden.

### B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlungen vom 23. Juni 1955 und vom 29. Juni 1960 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

## Rechtsmittelbelehrung.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen Zustellung, hinsichtlich der Bemessung der Gebrauchsgebühr jedoch innerhalb eines Monats ab Zustellung, bei der K. Abt. Wien, 17., Kalvarienberggasse 33, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6,- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß für den Einbau des Personenaufzugs eine gesonderte Bewilligung bei der K. Abt. 35/A zu erwirken ist.

In übrigen wird auf die Bestimmungen der Dienstnehmer-schutzverordnung verwiesen.

Ferner wird aufmerksam gemacht, daß statische Berechnungen mindestens zwei Wochen vor beabsichtigter Herstellung tragender Bauteile und Beschauten mindestens drei Tage vorher eingereicht werden müssen.

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

### Ergeht als Bescheid an:

1. Gemeinnützige Allg. Bau-, Wohn- und Pflanzgenossenschaft Wien, 5., Margaretenviertel 38-40 als Bauwerber und Grundstückser unter Anschluß der Pläne A 1 - 7, B 1 - 7 und D 1 - 7
2. Frau Herta Fischer und Mitbesitzer, z. Hd. d. Geb. Verw. Helmut Fischer, Graz, Elisabethgasse 22 als Anrainer

### in Abschrift an:

3. Herrn Magistr. Hans Irschik, Wien, 4., Operngasse 22 als Beauftragter
4. Herrn Arch. Muttone und Nowotny, Wien, 1., Reichsratsstr. 1 als Planverfasser
5. die K. Abt. 36 unter Anschluß der Pläne C 1 - 7
6. die K. Abt. 4, Ref. 5
7. die K. Abt. 33 (Gebrauchsgebühren) unter Hinweis zu da. Z. 11
8. das Vermessungsamt Wien-Stadt, Wien, 1., Hohenstaufengasse 1
9. das Finanzamt f. d. I. Bez., Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Wien, 3., Verdere Zöllnitsstraße 5
10. K. Abt. 28 (§ 54 der B. O. f. Wien)
11. zum Akt.

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

*Müller*

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl. Ing. Erosenbauer oh.  
Stadtbaurat



1  
35

M. Abt. 36 - IV., Wiedner Hauptstraße 43, Wien, am 19. März 1965, . . .  
2/65

B e s c h e i n i g u n g .

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums, wird hiemit 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, IV., Wiedner Hauptstraße Or. Nr. 43, E. Z. 936 des Grundbuches der Kat. Gen. Wieden, bestehenden

~~Wohnungen~~

- 20 Wohnungen
- ~~20 Wohnungen~~
- ~~Mittelwohnungen~~
- ~~Großwohnungen~~

räumen

- 1 Gassenladen mit Werkstätte, Lagerraum samt Neben-/
- 1 Gassenladen mit 2 Lagerräumen samt Nebenräumen u.
- 1 Lagerraum im Keller . . .

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

- 1.) Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. G. m. b. H., Wien, V., Margaretengürtel 38-40.

In Abschrift an:

- 2.) die M. Abt. 36;
- 3.) zum Akt.

Der Sachbearbeiter:

Ing. Höfer/46-16-61/255

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

M. Abt. 36 - S. G. Nr. 16

Für den ~~der~~ Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Fragner, e. h.

Oberstadtbaurat.

~~Oberstadtbaurat~~



*[Handwritten signature]*

M.Abt. 28 - 2651/65  
Betr.: 4. Bez., Wiedn.Hauptstr.43  
Gehsteigkonstatierung

Wien, am 16.4.1965.

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
E.Z. 936 Bezirk IV  
Archivstück

An die

- 1.) Gemeinnützige Allgem.Bau-Wohn-u. Siedlungsgenossenschaft, 5.,Margaretengürtel 38-40
- 2.) M.Abt. 36, ~~M.Abt. 37~~/.....
- 3.) M.Abt. 28, Aufgrabungsreferat
- 4.) M.Abt. 28, Werkm. für den .....<sup>4.</sup> Bezirk

Auf Grund der von der M.Abt. 28 gepflogenen Erhebung wird die ordnungsgemäße Herstellung des Asphaltgehsteiges vor dem Hause 4., Wiedner Hauptstr. 43

bestätigt.

Der Asphaltgehsteig ist mit <sup>32</sup> / <sup>24</sup> cm großen Granit-, ~~xxxx~~ Beton-Randsteinen begrenzt und hat eine Breite von ~~xxxx~~ m

Die Höhenlage des Gehsteiges ist entsprechend. Bezüglich der Ausführung ist nichts zu beanstanden. Die vorgeschriebene .....<sup>5</sup> jährige Haftzeit wird vom 27.11.64 bis 26.11.69 bestimmt, nach deren Ablauf um Übernahme des Gehsteiges in die Erhaltung der Stadt Wien angesucht werden kann. Die Übernahme erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, daß der Gehsteig zur Zeit des Ansuchens um Übernahme in einem guten Zustande befunden wird.

Günther

Haftfirma: .....

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

*[Handwritten signature]*

Der Abteilungsleiter:  
Dipl. Ing. Grassinger eh.  
Senatsrat

36 - 3/65 *nk*

Ma M.A.28 - IV/61/500 St.

26.3.65

21/55



9

13. Mai 1971

MA 28 - 3376/71

Wien, am 30. April 1971

Betr.: 4., Wiedner Hauptstraße 43 ✓  
Gehsteigübernahme

Neu/Teu/H

Plankammer zur Einlage E.Z. 936/IV  
f.d. Abteilungsleiter:

E.Z. 936/IV

*Sh.*

*Kämpf*

B e s c h e i d

Dipl. Ing. Kämpf  
Oberstadtbaurat

Gemäß § 54, Abs. 3, der Bauordnung für Wien und § 2, Abs. 3, der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 6. Mai 1930, LGBI. für Wien Nr. 42 (in der Fassung der Verordnung vom 8. Juni 1948, LGBI. Nr. 28) wird, über Antrag der Gemeinn.allg.Bau-Wohn- und

Siedlungsgenossenschaft vom 17. März 1971  
der Gehsteig vor dem Hause beziehungsweise der Liegenschaft Wien

4., Wiedner Hauptstraße 43

mit dem Tage der Rechtskraft dieses Bescheides in die Erhaltung der Stadt Wien übernommen.

Von der Übernahme sind gemäß § 2, Abs. 6, der Verordnung vom 6. Mai 1930, Gehsteigauf- und -überfahrten sowie im Gehsteig befindliche Schachtabdeckungen ausgeschlossen. Solche von der Übernahme ausgeschlossene Teile sind auch weiterhin vom Hausbeziehungsweise Liegenschaftseigentümer zu erhalten.

B e g r ü n d u n g :

Bei dem am ~~XXX~~ durchgeführten Ortsaugenschein wurde der gute und bauordnungsgemäße Zustand des Gehsteiges festgestellt. Nachdem die Haftzeit am 26. November 1969 abgelaufen war, war bescheidgemäß zu erkennen.

bitte wenden!

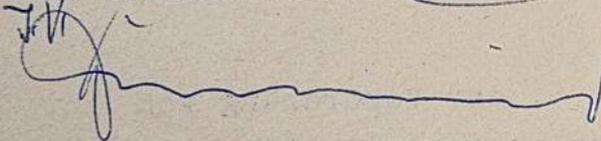
Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustel-  
bei der MA 28, Lienfeldergasse 96, 1171 Wien, schriftlich oder  
telegraphisch einzubringende Berufung offen, welche mit 15.-  
Bundesstempel zu versehen ist.

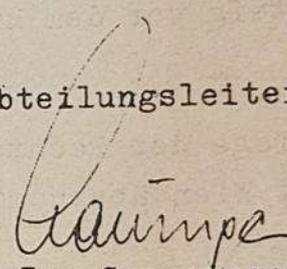
Ergeht an:

Gemeinnützige allgem. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
5., Margaretengürtel 38-40

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:



Der Abteilungsleiter:

  
(Dipl. Ing. Grassanger)  
Senatsrat

In Durchschrift an:

MA 36

~~MA 37/~~

C<sub>1</sub>

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
E.Z. 936 Bezirk IV  
Archivstück

1  
2

Einreichplan  
für den

Wiederaufbau des Hauses Wien IV., Wiedner Hauptstr. 43  
E.Z. 936

Keller 1 : 100  
Erdgeschoß 1 : 100



Hierauf bezieht sich  
der Bescheid vom 21. Juli 1960

Zl. M. Abt. 36 - 4, Wiedner Hauptstr. 43



Keller der Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Brosenbauer  
Stadtbaurat

2/55

739/55





BAUVERLEHNER  
 BAUMEISTER  
**HANS RRSCHIK**  
 Elsenbetonbau  
 Berggasse 22  
 Wien 50. Tel. A 88-007

*Hans Rrschik*

BAUVERLEHNER

ARCHITEKTUR-BÜRO  
 DIPL.-ING. MUTTONÉ — ARCH. NOVOTNY  
 STAATL. BEF. U. BEZID. ARCHITECTS  
 WIEN I.  
 RICHSTRASSE 14 A. BOCK  
 TEL. A 25008

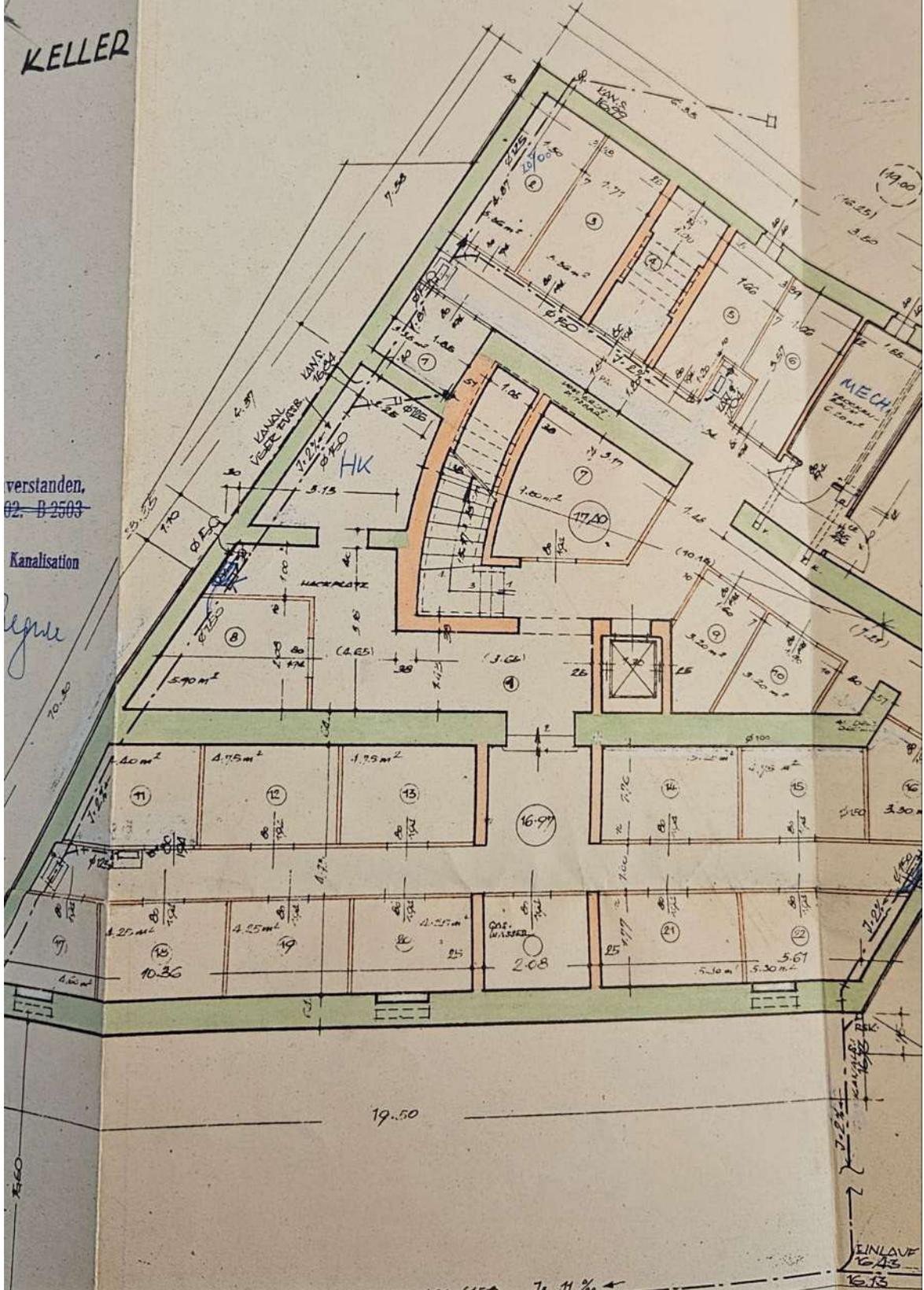
*Muttoné Novotny*

**KELLER**

verstanden.  
 02. B 2503

Kanalisation

*Regel*



19.50

EINLAUF  
 10.43  
 16.73

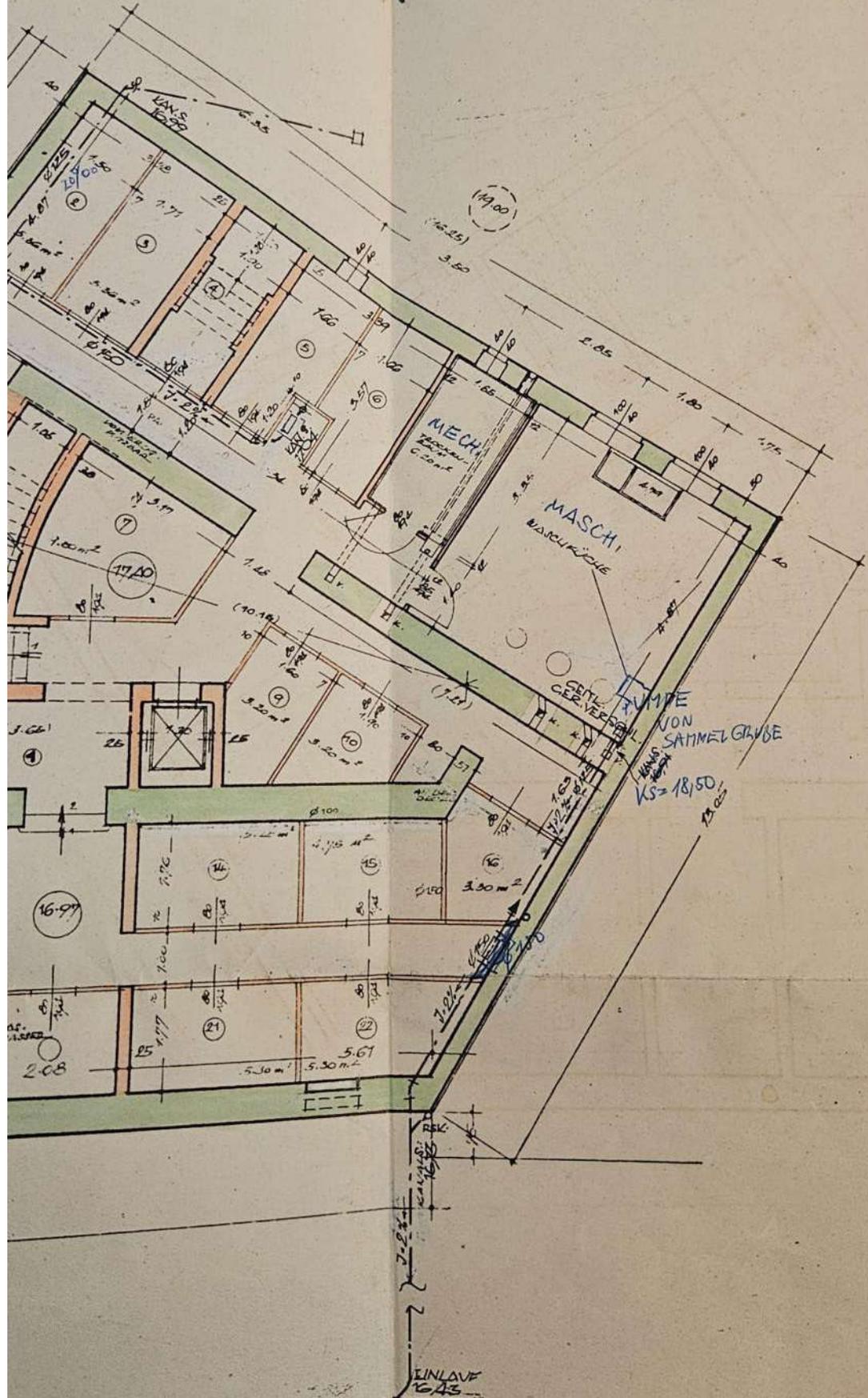
20,00  
13,00  

---

7,00

ARCHITEKTUR-BURO  
MÜTTONÉ — ARCH. NOVOTNY  
ATL. BEF. U. BEEID. ARCHITECTS  
WIEN I.  
HSRATSSTRASSE 14A, A. B. BOCK  
TEL. A 25005

*Novotny*



C  
6

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
E.Z. 936 Bezirk IV  
Archivstück

1  
7

E i n r e i c h p l a n

für den

Wiederaufbau d. Hauses Wien IV., Wiedner Hauptstr. 43

E.Z. 936

Schnitt 1 : 100



Hierauf bezieht sich  
der Bescheid vom 21. Juli 1960  
Zl. M. Abt. 36 - k. Wied. Hauptstr. 43



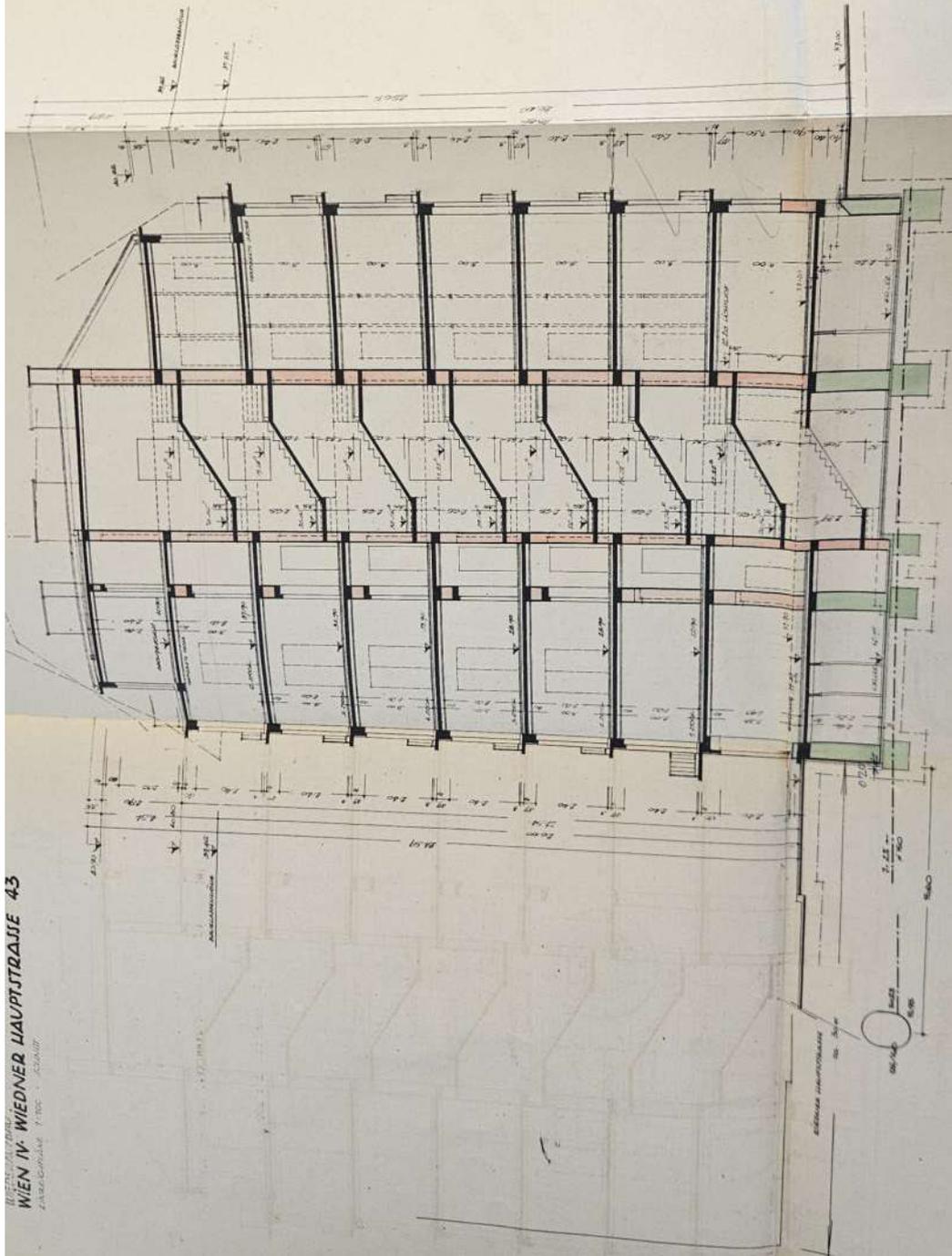
Abteilungsleiter:

2/55

*[Handwritten signature]*  
Dipl. Ing. Brosenbauer  
Stadtbaumeister

WIEN IV. WIEDNER HAUPTTRASSE 43

ZARBEITUNG 1908. PLAN



K. H. H. H. H.

Stolik Roman

Architekt

VERMESSUNG  
HANS PERCHIK  
1908

To: Hans Perchik

PLAN

AN DER K. K. OBERBAU-  
BEHÖRDE  
IN WIEN  
BEZUG NEHMEND  
AUF DEN VERMESSUNGS-  
PLAN

Provision für Hans

C  
7

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
E.Z. 936 Bezirk IV  
Archivstück

Magistratsabteilung 19  
Zahl B4/35/ST  
Eingelangt 1  
Belegart 1

Gro  
H  
B  
S  
H

Einreichplan

für den

Wiederaufbau d. Hauses Wien IV., Wiedner Hauptstr. 43

E.Z. 936

Fassaden 1 : 100



Hierauf bezieht sich  
der Bescheid vom 21. Juli 1960  
Zl. M. Abt. 36 - 4. Wa. Hauptstr. 43



Für den ~~den~~ Abteilungsleiter:

2/55

*[Signature]*  
Dipl. Ing. Brosenbauer  
Stadtbaurat

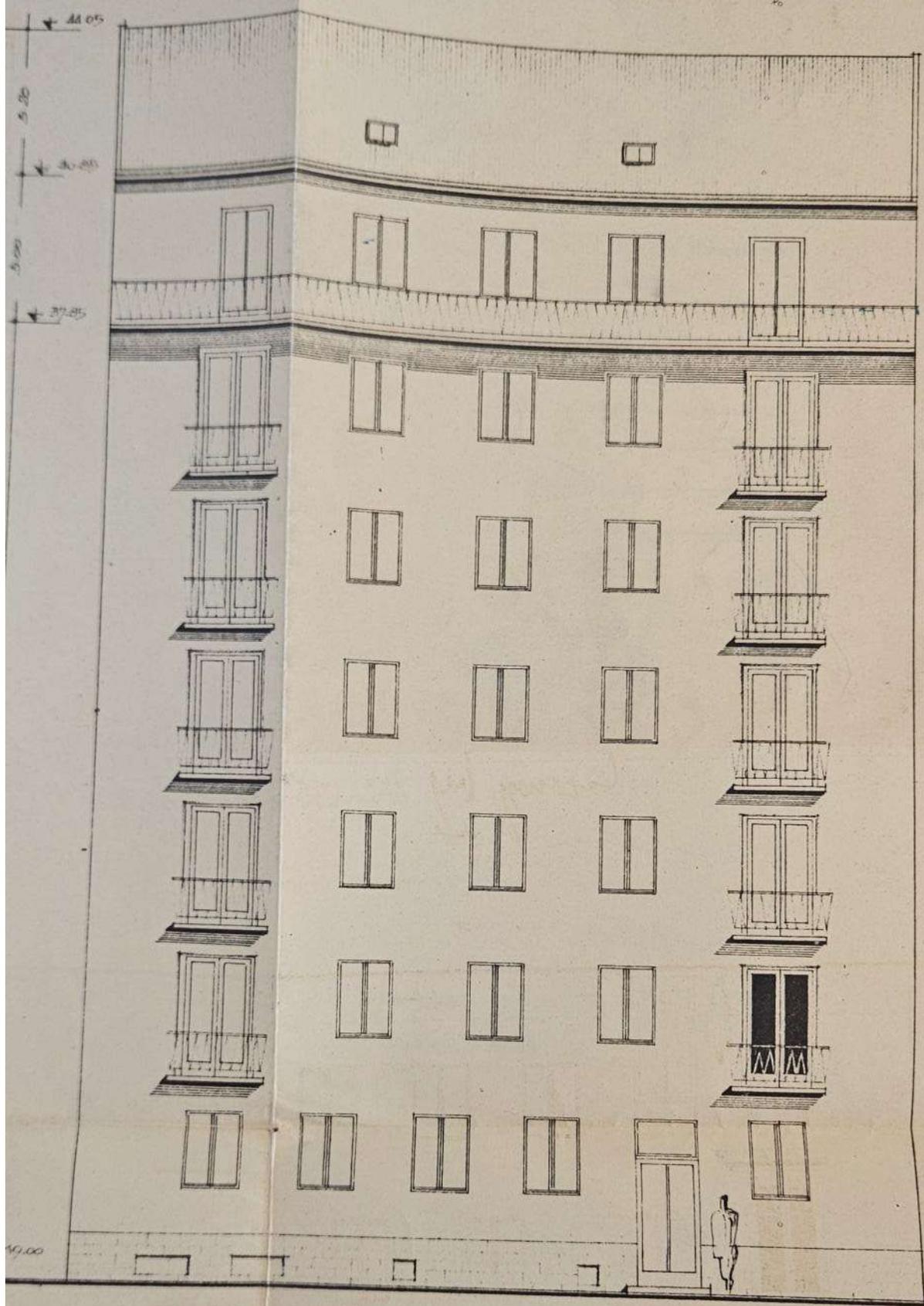
WIEDERAUFBAU  
WIEN IV. WIEDNER HAUPTSTRASSE 43  
EINRECHNUNG 7:100 : FARBLOSEN



ANSICHT VON DER STRASSE

GENEHMIGTES ALLGEMEINES  
RECHNUNGSBUCH DER BAU- UND ANLAGENVERWALTUNG  
WIEN V. MARGARETENGÜRTEL 33-34-35  
1924

Stainz Hauer



HOFFANICHT

ARCHITEKTUR-BÜRO

VERFASSER: DIPL.-ING. MITTONE — ARCH. NOVOTNY

STADT-ING. U. BUREAU ARCHITECT

WIEN I.

MARKTSTRASSE 104  
TEL. A 21005

*Mittone* *Novotny*



Zivillingenieur für Bauwesen

Dipl. Ing. ANTON GRENIK

Wien 18, Gontzgassee 19

Tel. 34 71 22



Wien, am 19.X.1962 .

1/10

Magistratsabteilung 35

Wien XVII,

Kalvarienberggasse 33

Gesch. Zl. (Gn. 5348 ) Mag. Abt. 35 Zl. 9456/62

Bericht

M. Abt. 20

Plan- und Schriftenkammer

E.Z. 936 Bezirk IV

Archivstück

zur Fundament-Beschau

Baustelle: 4., Wiedner Hauptstrasse 43

Bauführer: Baumeister Hans Jrschik

Bauwerber: Gemeinn.allg. Bau- Wohn-und Siedlungsgenossenschaft Wien V

Art des Baues: Wohnhausneubau

Anwesende: Hauptpolier Anton Herr

Vorl. Unterlagen: von Dipl.Ing. Dr.techn.Helmut Jeletschko:G.Z. 06625 Pl.1 vom 24.6.1962.

Gegenstand: In Front Wiedner Hauptstrasse ist ein Haus aus Keller, Parterre 1. bis 7.Stock mit Flachdach bestehend, projektiert.Am Beschautage sind die Fundamente in Hofmauer und hofseitiger Mittelmauer bei Feuermauer Haus 45 teilweise ausgehoben bis 5,30m unter Gehsteig und das in dieser Tiefe zu Tage getretene Aushubmaterial ist grobkörniger ( 50mm - 0mm) Schotter mit Sand gemischt, braun gefärbt. Kein Grundwasser (cca 6,70) m bei Probgrube. Fundamentbreite 1,20m in Hoffront. Mittelmauer 2,10-2,20

Feststellungen: Ausführung plangemäß

Abweichungen vom Plan: Keine

Ergebnis: Betonieren kann durchgeführt werden. Für weitere Fundamentteile ist um eine Beschau bei Mag.Abt.36, 35 anzusuchen.

Bauführer i. V.: Polier Herr



Im Auftrage M. A. 35:

Handwritten signature

Wie 43

Bundesstempel wurden erlegt.



Zivilingenieur für Bauwesen

Dipl. **Ing. ANTON GRENIK**  
Wien 18, Gentsgasse 19  
Tel. 34 71 22



Wien, am 2.11.1962

Magistratsabteilung 35

Wien XVII,  
Kalvarienberggasse

Gesch. Zl. (Gn. 5371 ) Mag. Abt. 35 Zl. 10198/62

### Bericht

936/N

ur Fundament-Beschau

baustelle: 4., Wiedner Hauptstrasse 43

bauführer: Baum. Hans Irschik

Bauwerber: Allg. gemeinn. Wohn- Bau- Siedlungsgenossenschaft

Art des Baues: Wohnhaus - Neubau

Anwesende: Hauptpolier Anton Herr

Vorl. Unterlagen: Dipl. Ing. Dr. techn. Helmut Hletschko: G.Z. H 06625-Pl. 1  
vom 24.6.1962.

Gegenstand: Die Mittelmauerfundamente nahe der Wiedner Hauptstrasse in den Bereichen Aufzug und Stiegenhaus, zur Feuermauer Haus 45 in der Höhe von 5,55m unter Gehsteigniveau ausgehoben. Das hier zu Tage gebrachte Aushubmaterial ist grobkörniger Schotter 0 - 50mm mit Sand gemischt, grau gefärbt, ohne ~~Fennxxxxxxxix~~ Lehmbeimengungen. Kein Grundwasser.

Fundamentstreifenbreite 2,20m, verstärkt bis 4.-m.

Es ist überall bis zur Schotterschicht die Fundamentunterseite auszuheben und aufzusetzen.

Feststellungen: Ausführung plangemäß lt. vorliegendem Plan.

Abweichungen vom Plan: Keine

Ergebnis: Betonieren kann durchgeführt werden,

Bauführer i. V.: Polier Anton Herr.

Wie



Bundesstempel wurden erlegt.



Zivilingenieur für Bauwesen

**Ing. ANTON GRENIK**

Wien 18, Gentsgasse 19

Tel. 34 71 22



ad M. Abt. 36 - 4, Wien. Hauptstadt

10/62

Wien, am

28.11.1962

stratsabteilung 35

Wien XVII,

Kalvarienberggasse 33

Zl. (Gn. 5394

) Mag. Abt. 35 Zl. 11034/62

### Bericht

Fundament-Beschau - III. Teil

936/N

Ort: 4., Wiedner Hauptstrasse 43

Bauherr: Baum. Hans Irschik

Auftraggeber: Allg. gemeinn. Wohn-Bau-Siedlungsgenossenschaft

Baues: Wohnhaus Neubau

Auftraggeber: Hauptpolier Anton Herr

Dokumentation: Dipl. Ing. Helmut Illetschko: GZ H 06625 Pl. Nr. 1 v. 24.6.1962

Stand: In Strassenfront ist für die 9 Etagenfassademauer das Fundament ausgehoben bis 5,80m unter Gehsteig. Das in dieser Tiefe aufgetretene Aushubmaterial ist graugefärbter feinkörniger 0-50mm Schotter mit reschem Sand gemischt. Grundwasser ist nicht aufgetreten. Fundament ist als Streifenfundament 1,30m breit ausgebildet.

Anforderungen: Ausführung lt. vorliegendem Plan.

Abweichungen vom Plan: Keine

Werkstoff: Betonieren kann durchgeführt werden.

Beauftragter: Herr Anton Herr



Im Auftrag M. A. 35:

Beauftragte wurden erlegt.

Wie 43

Magistrat der Stadt Wien  
im selbständigen Wirkungsbereiche  
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A  
XVII., Kalvarienberggasse 33  
Tel.: 66-16-61/Kl. 435 (Durchwahl)

M. Abt. 35 - 4467/63

Wien, am 28. Juni 1963

4. Bez., Wiedner Hauptstraße Or.Nr. 45,  
E.Z. 936 d. Grdb. Wieden;  
Personenaufzug Nr. AK 3246,  
Baubewilligung

Entsprochen

Zur Einlage  
Regist. Abt.  
M. Abt. 10  
Plan-Kammer  
22. FEB. 1965  
Für den Leiter: Rupp

Beschcheid

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien wird nach den Bestimmungen  
des Wiener Aufzuggesetzes vom 29.V.1953, LGBl. Nr. 12 und nach den mit  
dem amtlichen Sichtvermerk versehenen techn. Belegen die Bewilligung  
erteilt, auf der o.a. Liegenschaft den Personenaufzug (die Personen-  
aufzüge) Nr.: AK 3246  
mit einer Tragkraft von 225 kg  
und einem Antriebsmotor von 3,8 PS aufzustellen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach seiner Zu-  
stellung bei der M. Abt. 35 die Berufung schriftlich oder tele-  
grafisch eingebracht werden, die ausreichend begründet und mit  
dem amtlichen Sichtvermerk versehen sein muß.

Der Abteilungsleiter:  
i. V. i.  
Dipl. Ing. Ruppich, e. h.  
Senatsrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

Eine Begründung des Bescheides entfällt gemäß § 58 (2) des  
AVG/1950.

In Abschrift an:

die M. Abt. 35, mit Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach seiner Zustellung bei  
der M. Abt. 35 schriftlich oder telegrafisch die Berufung eingebracht  
werden; die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu  
enthalten und ist mit 10,- S Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Aufmerksam gemacht wird, daß die Bestimmungen der ÖNORM B 2450  
in der geltenden Fassung einzuhalten sind und daß vor Inbetriebnahme  
des Aufzuges (der Aufzüge) bei der M. Abt. 35 um die Benützungsbewil-  
ligung anzusuchen ist; dem Ansuchen ist der Abnahmebefund des zustän-  
digen Sachverständigen gemäß ÖNORM B 2452 in der geltenden Fassung  
beizulegen.

Magistrat der Stadt Wien  
im selbständigen Wirkungsbereiche  
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A  
XVII., Kalvarienberggasse 33

M. Abt. 35 - Aa IV/45/64

Wien, am 7. Jänner 1965

IV. Bez., Wiedner Hauptstraße Or.Nr. 43, ✓

E.Z. 936 d.Grdb. Wieden;

Personenaufzug Nr. AK 3246

Benutzungsbewilligung.

Entsprachen

Jur. Einlage Registr. Abt.  
M. Abt. 10 Plankammer

Wien, am 22. FEB. 1965 19

Für den Leiter: Rupp

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 30.XII.1964 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.V.1953, LGBl.Nr.12 für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 28.Juni 1963 zu M.Abt.35 - 4467/63 aufgestellten Personenaufzug Nr. AK 3246 erteilt.

Bedungen wird:

Beim Zugang zum Handrad ist eine Stufe anzuordnen.

M. Abt. 20

Plan- und Schriftenkammer

Vorgemerkt im

Baubewilligungsbuch

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach seiner Zustellung bei der M.Abt.35 die Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden, die ausreichend begründet und mit einem lo,- S Bundesstempel versehen sein muß.

Ergeht an:

den Bauwerber: und Hauseigentümer: Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgen., reg.Gen.m.b.H., V., Margareten- gürtel 38-40.

In Abschrift an:

die M.Abt. 35, mit Konsens,

den Hersteller: Wertheim Werke AG., X., Wienerbergstraße 21-23,

den Bauführer: Bmst. Hans Irschik, IV., Operngasse 22,

das Finanzamt f.d. I. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, III., Vord. Zollamtsstraße 5,

die M.Abt. 35 - Gruppe A.

den Sachverständigen: Dipl.Ing. Kornfeld, p.Adr.TÜV., I., Krugerstr. 16

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 35  
XVII., Kalvarienberggasse 33

Der Abteilungsleiter:

i.V.

Dipl.Ing. Ruprich e.h.  
Senatsrat

M. Abt. 35; S.D.Nr.158.

269/63

Im Wege der M. Abt. 41

26. März 1965

Konformmäßig ausgeführt  
Plankammer zur Einlage E.Z. 936/17  
Stebelpsch

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

f. d. Abteilungsleiter;

Dipl. Ing. Broseubauer  
Oberstadtbaurat

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20  
im selbständigen Wirkungsbereich

7  
1-13

M. Abt. 36-4., Wiedner Hauptstraße 43 ✓ Wien, am 10. März 1965  
4/64

E.Z. 936 des Grundbuches  
der Kat. Gem. Wieden  
Benutzungsbewilligung -  
Kenntnisnahme.

12 Pläne

### B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien  
eine Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 21. Juli 1960,  
G.Z.: M. Abt. 36-4., Wiedner Hauptstraße 43, dem 1. Planwechsel vom

5. Oktober 1962, G.Z.: M. Abt. 36-4., Wiedner Hauptstraße 43 und dem  
2/55  
4/62

2. Planwechsel vom 16. August 1963, G.Z.: M. Abt. 36-4., Wiedner Haupt-  
3/63  
straße 43 auf der Liegenschaft 4., Wiedner Hauptstraße 43, E.Z. 936  
des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden errichtete Kleinwohnungshaus  
in allen seinen Teilen benützen zu lassen.

Gleichzeitig werden die geringfügigen Planabweichungen, welche  
darin bestehen, daß die Anzahl, Größe und Widmung der Räumlich-  
keiten teilweise abgeändert wurde, gemäß § 61 BO. zur Kenntnis ge-  
nommen.

### B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom  
21. Dezember 1964 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte  
die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach  
Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien 17., Kalvarienberggasse 33  
schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die  
Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu ent-  
halten und ist mit 10,- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß zur Zeit des Augenscheines die neu  
hergestellten Räume noch nicht benützt wurden.

### Ergeht an:

- 1.) Gemeinnützige Allgem. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft,  
reg. Gen. m. b. H., Wien 5., Margaretengürtel 38-40 als Bauwerber  
und Grundeigentümer mit Ausführungsplänen A1-12, B1-12, D1-12  
und E1-12

735/55 ✓

in Abschrift an:

- 2.) Herrn Emstr. Hans Irschik, Wien 4., Operngasse 22 als Bauführer
- 3.) Herrn Arch. Dipl. Ing. Hans Muttone, Wien 1., Hoher Markt 9 als Planverfasser
- 4.) die M. Abt. 36 mit Ausführungsplänen C1-C12 sowie Rauchfang-, Wasserwerks- und Gehsteigbefund
- 5.) die M. Abt. 4, Referat 5
- 6.) das Finanzamt f. d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, III., Vordere Zollamtsstraße 5
- 7.) das Vermessungsamt Wien-Stadt, Wien 1., Hohenstaufengasse
- 8.) die M. Abt. 50-R
- 9.) zum Akt.

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzleileiter:

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl. Ing. Brosenbauer e. h.

Oberstadtbaurat



# WIEN 4. WIEDNER HAUPTSTR. 43

## BESTANDSPLAN

ERDGESCHOSS UND KELLER 1:100

PL. NR. 2125 WIEN, 31.10.1964

Hierauf bezieht sich  
der Bescheid vom 10. März 1965  
Zl. M. 75. 23- 4. Wiedner Hauptstr. 43  
Für den Abteilungsleiter 4/64



*J. J. J.*  
Dr. Ing. Bressaniner  
Oberstadtbaurat

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
E.Z. 936 Bezirk IV  
Archivstück

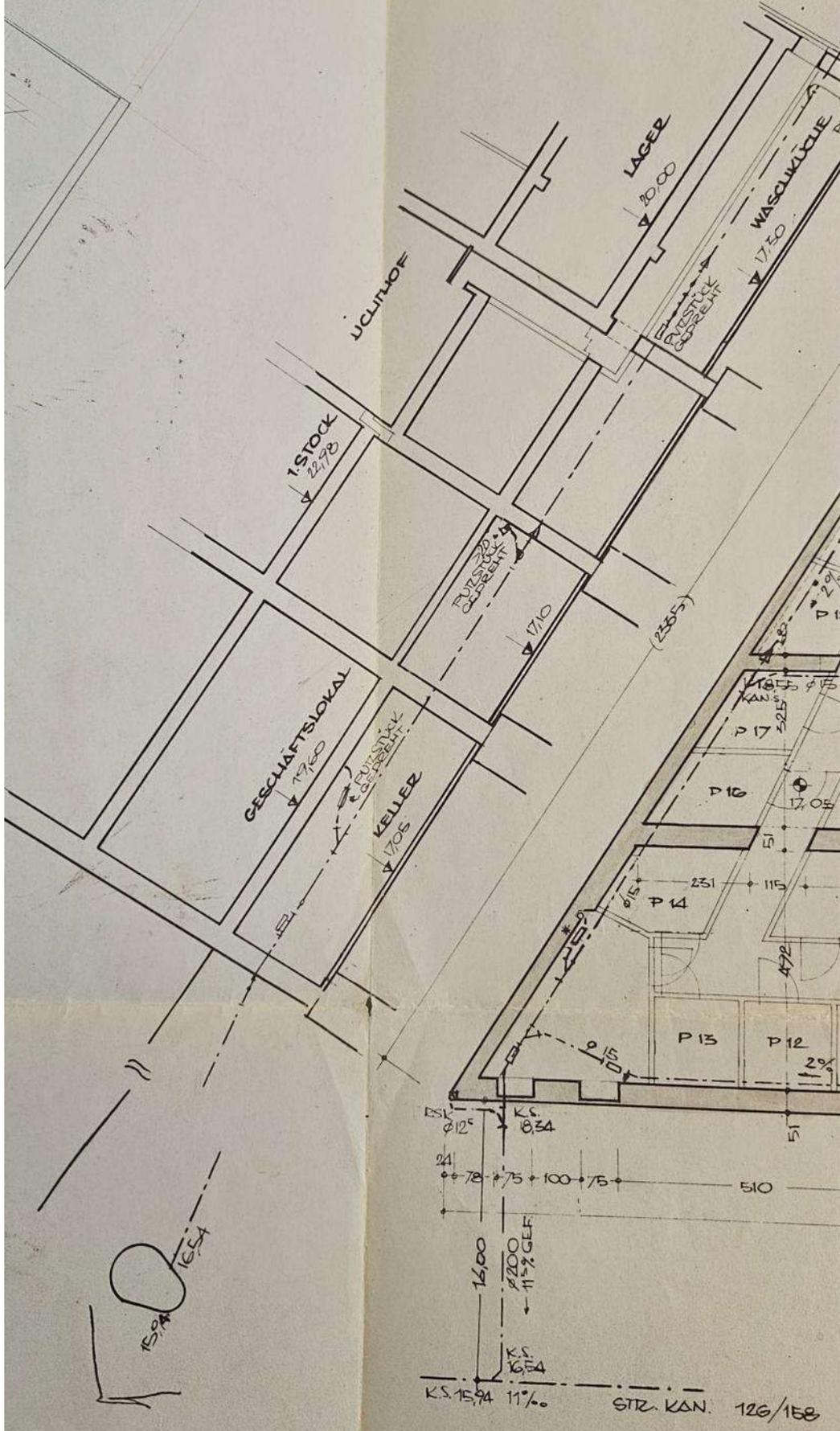


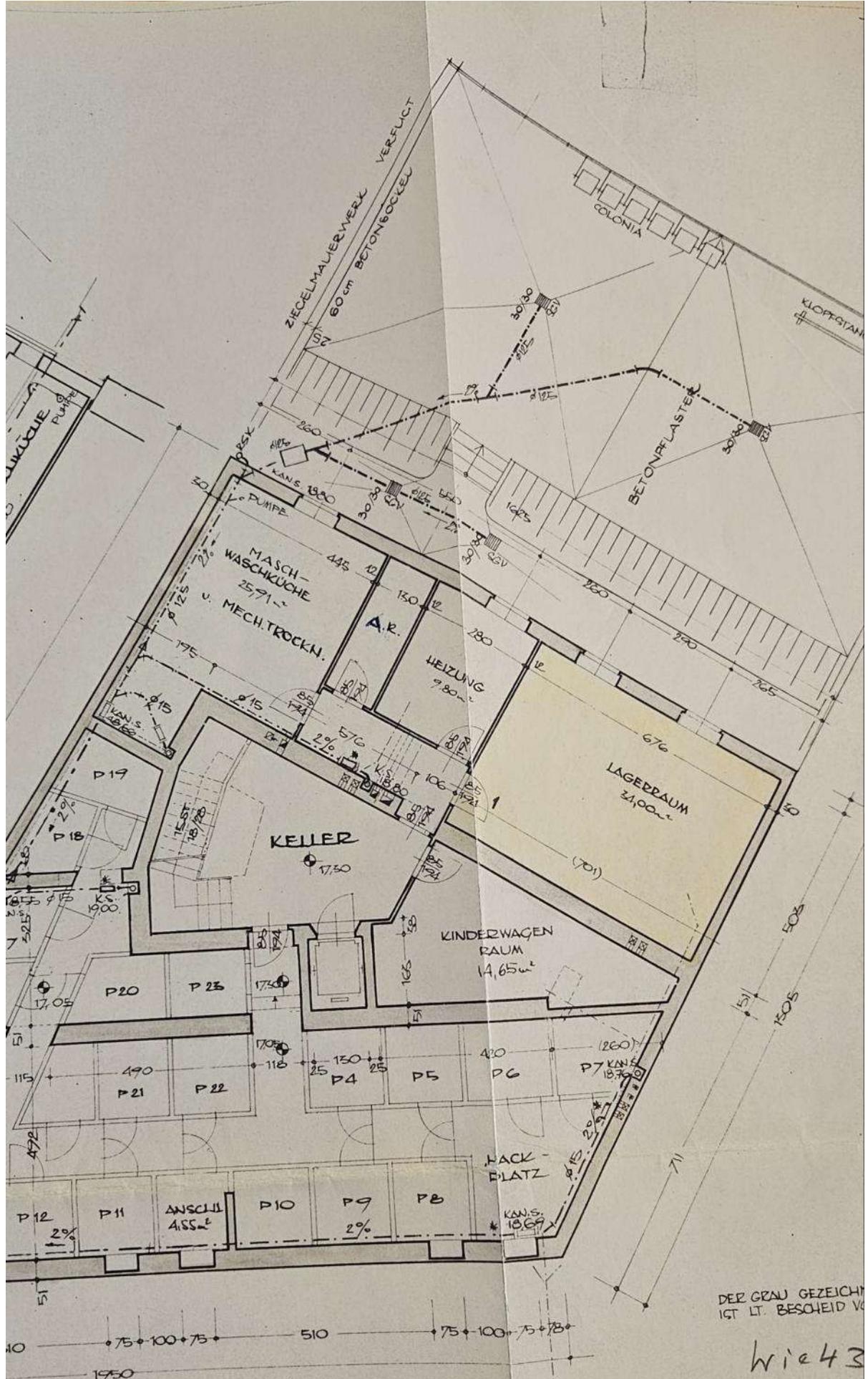
BAUWERBER  
ZIEGELMAUERWERK VERFUGT  
BETONSOCHEL  
ZUFABRT  
E.Z. 14.25



MEISTER  
**IRSCHIK**  
 UND EISENBETONBAU  
 PERNGASSE 22  
 1070 WIEN  
 42 07  
*Karl Irschik*

PLANVERFASSELER:





LEGENDE KANAL : SGV SEITL. GERUCHSVERSCHLUSS  
 RSK REGENROHRSINKKASTEN  
 \* PUTZSTÜCKE NACH DER SEITE GEDREHT

ACHTUNG! KANAL GUCCEIGEN, AUF KONSOLEN AUFLIEGEND

PLATZ ÜBER PUTZSTÜCKEN : > 60cm

16/158

Wie 43

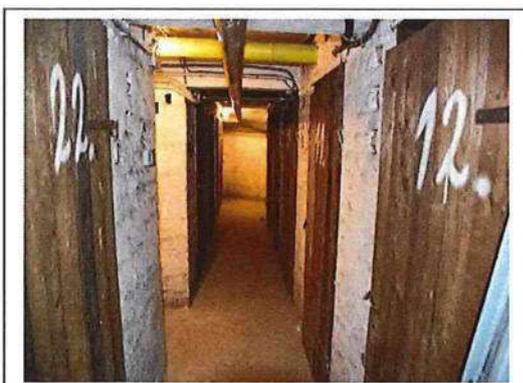


# OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG gemäß ÖNorm B1300 / 1301

**Objekt:** Wiedner Hauptstraße 43, 1040 Wien (Objekt-Nr. 01061/0)

**Eigentümer:** WEG Wiedner Hauptstraße 43, 1040 Wien (p.A. BWS)

**Auftraggeber:** BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen.m.b.H., Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien



## 1. Aufgabenstellung:

Durchführung Objektsicherheitsprüfung gem. ÖNORM B1300 / B1301 für:

- Objekt-Nummer: 01061/0
- Adresse: Wiedner Hauptstraße 43, 1040 Wien

Im Detail sind folgende Punkte zu bearbeiten bzw. zu erledigen:

- Erstellung eines Überblicks betreffend erforderliche Bescheide sowie Erstabnahmen für prüfpflichtige Anlagen.  
Anm.: Langfristig mit einem geplanten Zeithorizont von 5 Jahren ist eine vollständige, strukturierte Archivierung aller vorhandenen Nachweise angestrebt.
- Übersicht über alle prüfpflichtigen Anlagen / Einrichtungen mit Angabe der Prüfgrundlage und Prüfintervalle, welche für den zuständigen Hausverwalter als hausinterne Information betreffend Prüflichten dient.
- Erstellung eines Berichtes über durchgeführte Objektsicherheitsprüfung der Objekteanlage mit Darstellung der Objektsicherheitsmängel.
- Hinweise betreffend erkannte Abweichungen zu den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung vom BWSG-Standardsicherheitskonzept.

Anmerkung:

- Durchgeführte Prüfungen sind augenscheinliche Beurteilungen und basieren auf einem Stichprobenprüfsystem.
- Die Begutachtung ersetzt keinesfalls allenfalls gesetzlich vorgeschriebene Überprüfungen.
- Der Mietbereich ist nicht Gegenstand der Überprüfung.

## 2. Gutachter:

Dipl.-Ing. Markus Kuschey von BWS Bau-, Wohn- u. Sanierungsgesellschaft m.b.H.

## 3. Zugrundgelegte Unterlagen

### 3.1. Vorgelegte Unterlagen

- BWSG-ÖNorm B1300-Gutachten vom 11.07.2018
- Begehungsbericht Nr. 90570-2020-11 des BSB der Chubb Jamal GmbH vom 11.11.2020
- Bericht zur jährlichen Dachinspektion von Schmitzer Dach & Bau GmbH vom 24.01.2020

### 3.2. Nachgereichte gelegte Unterlagen:

- Bauakt wird bei der Behörde noch ausgehoben

#### 4. Begehungen / Besprechungen

Tätigkeit	Ort	Teilnehmer	Name	Datum
Begehung	vor Ort	Gutachter	Kuschey	12.01.2021
Berichterstellung	BWVG	Gutachter	Kuschey	14.01.2021

Anm.: Bei der Begehung konnten folgende Bereiche nicht begangen werden: Triebwerksraum und Dachbereiche (nur für Befugte bzw. mit PSA zugänglich), Waschküche (HV-Schlüssel sperrt nicht).

#### 5. Objektbeschreibung

Das gegenständliche Objekt, welches im Jahre 1960 erstmalig baubewilligt worden ist, verfügt insgesamt über ca. 1.617 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche und besteht im Wesentlichen aus folgenden relevanten Einheiten:

- Wohnhausanlage
- Außenbereich (Hof)

##### Beschreibung der Wohnhausanlage:

- Die Wohnhausanlage besteht aus einem Gebäudeblock, welcher in geschlossener Bauweise errichtet wurde.
- Das Objekt verfügt über 8 oberirdische Geschoße mit Aufenthaltsflächen und entspricht lt. OIB RL 2019 der heutigen Gebäudeklasse 5.
- Der Hauszugang befindet sich in der Wiedner Hauptstraße 43, ist jedoch nicht barrierefrei ausgebildet.
- Das Objekt verfügt über ein zentrales Fluchtstiegenhaus mit einer Aufzugsanlage. Eine Zufahrt der Feuerwehr ist aufgrund der öffentlichen Straße für die straßenseitigen Wohnungen gegeben. Die hofseitigen Fenster der Wohnungen sind im Sinne eines 2. Rettungsweges von der Feuerwehr lediglich mit einer Handleiter bis zu einer Höhe von 12m erreichbar.
- Im Kellergeschoß befinden sich Allgemeinräume wie z.B. Parteienkeller, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und eine Waschküche. Der Müllplatz ist im Innenhof situiert.

##### Garage bzw. Stellplätze

Nicht vorhanden

##### Verkaufsstätten

Im Erdgeschoß befinden sich Geschäftslokale. (nicht Gegenstand der Betrachtung)

##### Außenbereich

Im Außenbereich befinden sich folgende relevante Einheiten / Einrichtungen:

- Müllplatz

Die räumliche Anordnung der einzelnen Bereiche ist den nachfolgenden Bildern zu entnehmen:



## 6. Bewilligungssituation

Für das gegenständliche Objekt wurde in der Beilage 1 aufgrund der Begehung eine Zusammenstellung der erforderlichen Bewilligungen / Erstabnahmen erstellt.

Die einzelnen Themengebiete wurden in verschiedene Kategorien (A-G) unterteilt und zusätzlich wurden die Nachweise folgendermaßen unterschieden:

- B: Bewilligungspflicht vorhanden
- P: Erstmalige Prüfpflicht / Abnahme erforderlich
- S: Hinweis auf sonstige relevante Themen / Unterlagen in Zusammenhang mit dem Objekt

Der diesbezügliche Bauakt wird bei der Behörde erst ausgehoben. Soweit für die Begehung erforderlich wurde die Tabelle mit Daten ergänzt. Detaillierte Dokumente und Planunterlagen sind stets aus den archivierten, objektbezogenen Unterlagen zu entnehmen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebäude konsensmäßig errichtet wurde.

Langfristig (=spät. in 5 Jahren) ist eine vollständige strukturierte Erhebung und Archivierung aller erforderlichen Bewilligungen / Erstabnahmen angestrebt.

## 7. Objektbezogene Prüfpflichten

Die objektbezogenen Prüfpflichten mit Angabe der gesetzlichen Grundlage sowie dem Prüfintervall können aus der Beilage 2 entnommen werden.

Seitens des zuständigen Hausverwalters ist sicherzustellen, dass alle diese Prüfpflichten durch die Vergabe an externe Dienstleister ordnungsgemäß und fristgerecht erledigt werden.

## 8. Festgestellte Mängel im Sinne der Objektsicherheit

Alle im Zuge der Begehung bzw. Unterlagenprüfung festgestellten Mängel, welche gemäß Norm eine Abweichung zum SOLL-Zustand darstellen, sind in der Beilage 3 erfasst worden.

Folgende Mindestinhalte sind angeführt:

- Laufende Nummer (=Ticketnummer im BWSG-internen Mangelerfassungssystem)
- Beschreibung des Mangels
- Handlungsbedarf gegliedert nach „Gefahr in Verzug“, „hoch“, „mittel“ und „gering“
- Fotodokumentation
- Mögliche vom SV vorgeschlagene Abhilfemaßnahme
  - Kurze Beschreibung
  - Erforderliches Gewerk
  - Grobe Kostenabschätzung
- Anmerkung

Anm.: Durch die ggst. Tickets für OS-Mängel werden alle ehemaligen OS-Tickets für OS-Mängel automatisch auf Status „erledigt“ gesetzt und müssen demnach nicht mehr bearbeitet werden. D.h. für weitere Bearbeitungen sind nur mehr die letztgültigen OS-Mängel relevant.

## 9. Abweichung zu den Regeln der Technik

Gemäß BWSG-Standardsicherheitskonzept wurde eine entsprechende Ausarbeitung betreffend Umgang mit vorhandenen Abweichungen zu den Regeln der Technik für folgende Themen ausgearbeitet:

- R1 Fehlende bzw. unzureichende Handläufe
- R2 Geländer mit Absturzmöglichkeiten
- R3 Brüstungen mit Absturzmöglichkeit aufgrund zu geringer Höhe
- R4 Fensterparapete mit Absturzmöglichkeit aufgrund zu geringer Höhe
- R5 Dächer mit Absturzgefahren aufgrund unzureichender Absicherungsmöglichkeiten

Für diese oben genannten Abweichungen zu den Regeln der Technik wurden hausintern im BWSG-Standardsicherheitskonzept Ansätze bzw. Prioritäten zu deren Behebung festgelegt. Die ggst. Begehung beinhaltet somit lediglich eine Erhebung des vorhandenen IST-Zustandes zum Zwecke der späteren Planung bzw. Prioritätensetzung.

Für alle sonstigen festgestellten Abweichungen zu den Regeln der Technik obliegt es dem Objektsicherheitsprüfer in geeigneter Art und Weise seiner Hinweispflicht als Sachverständiger nachzukommen.

In der Beilage 4 sind der Zustand für die o.a. Abweichungen lt. BWSG-Standardsicherheitskonzept sowie sonstige festgestellte Abweichungen zu entnehmen.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen der zuständige Objektsicherheitsprüfer zur Verfügung und wir hoffen Ihnen mit unseren Ausführungen gedient zu haben und verbleiben mit freundlichen Grüßen,



Dipl.-Ing. Markus Kushey

Wien, 14.01.2021

BWS Bau-, Wohn- und Sanierungsgesellschaft m.b.H.  
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien

Beilage 1: Dokumentation der vorhandenen Bewilligungen / Erstabnahmen

Beilage 2: Objektbezogene Prüfpflichten

Beilage 3: Festgestellte Objektsicherheitsmängel

Beilage 4: Hinweise betreffend relevante Abweichungen zu den anerkannten Regeln der Technik

**Beilage 1**

**Dokumentation der vorhandenen Bewilligungen / Erstabnahmen**

**Beilage 1 - Dokumentation der vorhandenen Bewilligungen / Erstabnahmen**

B1300 Objektsicherheitsprüfung  
 Objekt Wiedner Hauptstraße 43, 1040 Wien

Datum der Überprüfung: 12.01.2021  
 Prüfer: Dipl.-Ing. Markus Kuschey

Kategorie	S	P	S	Bauwerk	Bewilligungsdokumentation / Erstprüfung / Abnahme	Datum	Anmerkung
A	X			Bauebewilligung für die bauliche Errichtung (inkl. Ausführungsunterlagen)		21.07.1960	Genehmigung Bauplatz und Bauebewilligung
	X			Bauabwärtigungsbewilligung / Fertigstellungsanzeige für die bauliche Errichtung (inkl. aller Beilagen)		10.03.1965	Berichtigungsbewilligung
				Strassenrechtliche Genehmigung (Gaststegüberfahrten, )			
				Genehmigung betreffend Abwasserentsorgung			
B				Anmeldungen für Ressourcenversorgung (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telekom, Kabel-TV, etc)			
				Freigabe für öffentliche Beleuchtungen			
				Bewilligungen betreffend Verkehrsorganisation			
				Vidierung Multiräume			
				Bewilligung Baumrodung – Ersatzpflanzungen			
				Nachweis betreffend Pflichtabteilplätze			
				Dichtigkeit von baulichen Wänden und Leitungen für wassergetriebene Stoffe			
				Kamine			
				Dachevaluierung			
				<b>Aufzugsanlagen / Aufzugsähnliche Einrichtungen / Fahrtreppen &amp; Fahrstiege</b>			
B				Baubewilligung für die Errichtung (inkl. Ausführungsunterlagen)			
	X			Bauabwärtigungsbewilligung / Fertigstellungsanzeige (inkl. aller Beilagen)		07.01.1965	Berichtigungsbewilligung/Aufzug
C				Abnahmebefund			
				<b>Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär</b>			
				Baubewilligung für die Errichtung der Anlage (inkl. Ausführungsunterlagen)			
				Berichtigungsbewilligung / Fertigstellungsanzeige (inkl. aller Beilagen)			
D				Abnahme Lüftungsanlage			
				<b>Elektrotechnik &amp; Gefahrenmeldeanlage</b>			
				Erstprüfung / Abnahme Elektrische Betriebsanlage			
				Erstprüfung / Abnahme Fluchtweissensrichtanlage / Störlichtabschaltung			
				Erstprüfung / Abnahme Blitzschutzanlage			
E				Erstprüfung / Abnahme CO-Warmanlage			
				<b>Brandschutz</b>			
				Brandschutzkonzept im Zuge der Bewilligung			
				Brandschutzkonzept für Bestandsobjekt			
G				Erstprüfung / Abnahme Brandmeldeanlage			
				<b>Weitere prüfungsfähige Anlagen / Einrichtungen / etc.</b>			
				Erstprüfung / Abnahme Kraftbetriebe Türen und Tore			

- Legende:
- B: Bewilligungspflichtig vorhanden
  - P: Erstmalige Prüfung / Abnahme erforderlich
  - S: Hinweis auf sonstige relevante Themen / Unterlagen im Zusammenhang mit dem Objekt

Weitere Dokumente und Planunterlagen sind dem vorliegenden Bauakt zu entnehmen (wird bei der Behörde erst ausgehoben)

**Beilage 2**

**Objektbezogene Prüfpflichten**

Prüfpflichtige Einrichtungen in Wohnhausanlage	Letzte Prüfung	Räumliche Zuordnung															
		Intervall <sup>1)</sup>	Grundlage	Stg. 1	Stg. 2	Stg. 3	Stg. 4	Stg. 5	Stg. 6	Stg. 7	Keller	Garage	Dach	Außenbereich			
Adresse Wiedner Hauptstraße 43, 1040 Wien																	
<b>Personen- und Lastenhebeanlagen</b>																	
Aufzug		1 y <sup>5)</sup>	WAZG 2006														
<b>Elektrotechnik</b>																	
Elektrische Betriebsanlage		10 y <sup>3)</sup>	ESV 2012														
<b>HKLS</b>																	
Gasleitung		10 y <sup>3)</sup>	CVGW G 10														
Qualität des Kaltwassers		5 y <sup>4)</sup>	TWV 2001														
Prüfung Dichtigkeit der Wasserleitungen		3m	Wr- WVG														
Hebeanlage (Kanal)																	
<b>Brandschutztechnische Einrichtungen</b>																	
Feuerlöscher		2 y <sup>5)</sup>	TRVB F 124														
<b>Sonstige</b>																	
Prüfung der Verkehrssicherungspflicht		6 m <sup>4)</sup>	ABGB														
Eigenkontrollen gemäß vorbeugenden Brandschutz		2)	TRVB O 120														
Hygiene-, Sauberkeit- und Ordnungserhaltung		1 y <sup>5)</sup>	Lt SV														
Prüfung des Intrusionschutzes		1 y <sup>5)</sup>	Lt SV														
Rauch- und Abgasfänge		1 y <sup>5)</sup>	Wr- WFLKG														

**Legende**

x A Keine Angabe

2) Prüfintervall ergibt sich aus der genannten Grundlage. Bei Änderungen der Anlage ist gegebenenfalls eine erneute Bewilligung zu erwirken bzw. eine Prüfung der geänderten Anlage durchzuführen

3) Last-Eigenkontrolleplan

4) Festgelegt vom SV

5) Objektbezogene Festlegung gemäß sachverständigen gemäß Objektivitäts Checkliste

Prüfung erfolgt lt. IV im Rahmenauftrag mit örtlich zuständigen Gewerken

**Beilage 3**

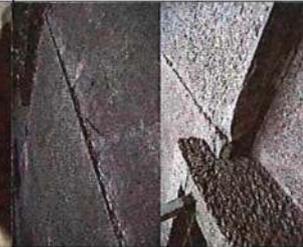
**Festgestellte Objektsicherheitsmängel**

Beilage 3 - Festgestellte Objektsicherheitsmängel

Datum der Überprüfung: 12.01.2021  
Prüfer: Dipl.-Ing. Markus Kuschey

B1300 Objektsicherheitsprüfung  
Objekt: Wiedner Hauptstraße 43, 1040 Wien

Nr.	Feststellung gemäß Begehung	Handlungsbedarf			Fotodokumentation	Mögliche vom SV vorgeschlagene Abhilfemaßnahme			Anmerkung
		Gewährig Verzug	Hoch	Mittel		Gering	Kurze Beschreibung	Erforderliches Gewerk	
A.1.1	Die Fassadenoberflächen weisen stellenweise Schäden in Form von Rissen und Ablplatzungen auf. Diejenigen Stellen, wo durch abstürzende Teile Personen- oder Sachschäden entstehen könnten (z.B. darunter befindliche Aufenthaltsflächen / Gehwege), sollten auf jeden Fall saniert werden.		X			Lockere Teile abschlagen, Sanierung der schadhaften Stellen.	Baumeister	gering	
A.1.4	Die Verglasung an einem Kellerfenster im Innenhof ist beschädigt.			X		Die Verglasung ist durch ein Sicherheitsglas oder eine bruchsichere Füllung zu ersetzen.	Glaserer / Schlosser	gering	
A.1.5	Aus gegebenem Anlass möchten wir darauf hinweisen, dass insbesondere ungesicherte Lagerungen / Abstellungen auf Fensterbrettern bzw. Balkonen (z.B.: Blumentöpfe, Flaschen zum Köhler, Aschenbecher, etc.) aufgrund der möglichen Gefährdung von Personen durch herabfallende Gegenstände verboten ist und diese ggf. umgehend zu eliminieren sind.		X			HV-Aushang im Stiegenhaus	HV	gering	
A.3.1	Obwohl die Öffnung für den Schlossriegel mit einem Blech verschlossen wurde, läßt sich die Hauseingangstüre versperren und danach nicht mehr von Innen öffnen.			X		Panikbeschlag einbauen	Schlosser	gering	
A.3.1	An der Zwischentüre im EG befindet sich ein Türstopper.			X		Türstopper entfernen	BWSan	gering	

Nr.	Feststellung gemäß Bogenung	Handlungsbedarf			Fotodokumentation	Mögliche vom SV vorgeschlagene Abhilfenahme			Anmerkung
		Gedankl. Vorgeh.	Hoch	Mittel		Gering	Kurze Beschreibung	Erforderliches Gewerk	
A.3.3	Die Kante des Eingangspodestes zum Frisörgeschäft weist Beschädigungen auf.			X		Instandsetzung	Baumeister	gering	
A.3.3	Stellenweise sind die Stufenvorderkanten im Stiegenhaus beschädigt.			X		Instandsetzung	Baumeister	gering	
A.3.3	Die Schwelle der Waschküchenüre im KG weist eine Höhe von über 2 cm auf (Stolpergefahr).			X		Türschwelle entfernen oder eine Schwelle mit max. 2 cm Höhe einbauen.	BWSan	gering	
A.4.1	Die befestigten Oberflächen im Innenhof weisen Risse, Abplatzungen und Unebenheiten auf.			X		Stolpergefahren durch Egalisieren der Oberflächen entschärfen, Stufenvorderkante sanieren	Baumeister	gering	
B.2.10	Offene Mängel gem. Kontrollbericht Nr. 90570-2020-11 vom 11.11.2020 der Chubb Jamal GmbH (z.B. Prüfplaketten der Feuerlöscher abgelassen, keine Panikbeschlüsse bei Türen zu Allgämebereichen, kein vorliegender E-Befund, etc.).		X			Mängel beheben lassen.	Fachfirma f. brandschutztechnische Anlagen / Schlosser / Elektriker	gering	

Definition Handlungsbedarf:

- Hoch** Abweichung ist in Abhängigkeit der technischen / rechtlichen / wirtschaftlichen / organisatorischen Machbarkeit so rasch als möglich zu beheben
- Mittel** Abweichung ist in Abhängigkeit der technischen / rechtlichen / wirtschaftlichen / organisatorischen Machbarkeit zeitnah zu beheben
- Gering** Abweichung ist in Abhängigkeit der technischen / rechtlichen / wirtschaftlichen / organisatorischen Machbarkeit spätestens im Zuge der nächsten Tätigkeit vor Ort vom zuständigen Unternehmen zu beheben

**Beilage 4**

**Hinweise betreffend relevante Abweichungen zu den anerkannten Regeln der Technik**

**Beilage 4 - Hinweise betreffend relevante Abweichungen zu den anerkannten Regeln der Technik**

Datum der Überprüfung: 12.01.2021  
Prüfer: Dipl.-Ing. Markus Kuschey

**B1300 Objektsicherheitsprüfung**  
**Objekt: Wiedner Hauptstraße 43, 1040 Wien**

Nr.	Hinweis betreffend Abweichungen zu den heutigen anerkannten Regeln der Technik	Fristigkeit für Umsetzung			Fotodokumentation	Mögliche vom SV vorgeschlagene Abhilfemaßnahme			Anmerkung
		Abw.	Kurzfristig	Mittelfristig		Langfristig	Erforderliches Gewerk	Grobe Kostenabschätzung	
1	Im gesamten Stiegenhaus fehlt der 2. Handlauf.					2. Handlauf gemäß OIB-Richtlinie herstellen.	Schlosser	mittel	gem. ZTEC-Sicherheitskonzept R 1.1.B: Herstellung bei Generalsanierung empfohlen
2	Ab einer Absturzhöhe von 12 m (ca. ab dem 4. Obergesch.) weisen die Geländeroberkanten nicht die Mindesthöhe von 110 cm auf.					Geländer in der Höhe gemäß OIB-Richtlinie anpassen (mind. 110 cm).	Schlosser	gering	gem. ZTEC-Sicherheitskonzept R 2.1.C: Herstellung bei Generalsanierung empfohlen
3	Die Sprossenabstände bei den Stiegenhausgeländern betragen ca. 14 cm.		X			Abstände gemäß OIB-Richtlinie anpassen (max. 12 cm).	Schlosser	mittel	gem. ZTEC-Sicherheitskonzept R 2.3.A: Reduktion der Öffnungsbreite dringend empfohlen
4	Stiegenhausfenster: Die Fensterbretter liegen im Bereich zwischen 15-60 cm über Boden und sind eine Aufsteighilfe. Die Absturzsicherungen weisen nicht die geforderte Mindesthöhe von 100 cm (bei einer Absturzhöhe von bis zu 12 m) bzw. 110 cm (bei einer Absturzhöhe über 12 m) auf. Die Öffnungen der Sicherungsstangen betragen über 12 cm. Die Beschläge sind nicht versperbar ausgeführt.		X			Variante 1: Fensteröffnungen außen vollflächig mit Absturzsicherungen gemäß OIB-Richtlinie versehen. Variante 2: Sämtliche Verglasungen durch Sicherheitsgläser (VSG) ersetzen und Beschläge versperbar ausführen.	Schlosser / Glaserer	mittel	gem. ZTEC-Sicherheitskonzept R 4.A: Eliminierung der Absturzgefahr dringend empfohlen
5	Das Gebäude mit GK5 erfüllt in vielfacher Hinsicht nicht die heutigen brandschutztechnischen Anforderungen, wie z.B. Brandschutztüren u. -abschottungen, Rauchabzugs-einrichtungen, Stiegleitungen, Fluchtwegorientierungsbeleuchtungen, Türen öffnen in			X		Die endgültige Fristigkeit ergibt sich aus dem zu erstellenden Bestands-Brandschutzkonzept.	Sachverständiger	gering	

# BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,Wohn-u.SiedlungsgenmbH.

Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien, Telefon +43 1 546 08-0  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer 94623b, DVR-Nr. 0805637

## VORSCHREIBUNG AB 01.07.2025 (Leistungszeitraum 01.07.2025 bis 31.12.2025)

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,Wohn-u.SiedlungsgenmbH.  
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien

Frau  
Diana Gaina  
p.A. Herrn Victor Gaina  
Eipeldauer str. 38/6 P.O.box 56  
1220 Wien

Ihre BN-NR: 01061-00221-5  
Best.art: Lokal/II  
Rechn.Nr. 01061-00221-2025-0003  
UID-Nr. ATU55585307  
Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2025 die  
bisherige Rechnung 2025-0001

BN-Adresse: Wiedner Hauptstraße 43/II, 1040 Wien  
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Wien, 18.06.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Instandh.Rücklage	781,50	0,00
Betriebskostenkonto	416,80	20,00
Verwaltungskostenak.	118,21	20,00
<b>Netto</b>	<b>1.316,51</b>	
+ 20,00% USt von 535,01	107,00	
<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>1.423,51</b>	

VERWALTUNGSKOSTEN: Die Vorschreibung erfolgt gemäß § 6 der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) und wird jeweils mit Wirksamkeit 1.4. eines Jahres nach dem VPI 96 des Vorjahres angepasst.

Zahlung fällig am 5. des Monats (Zahlungsreferenznr. 01061002215)  
Achtung: händische Vermerke am Zahlschein werden nicht berücksichtigt!

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe Ihrer, oben ersichtlichen, BN-NR an Tel.: (01) 546 08-5040, per E-Mail an [vorschreibung@bwsg.at](mailto:vorschreibung@bwsg.at) bzw. per Fax an (01) 544 31 60.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre BWS

Bitte leisten Sie Zahlungen ausschließlich auf das Konto IBAN: AT312011128560701431 BIC: GIBAAATWW.

Diese RECHNUNG gilt für den oben genannten Leistungszeitraum bzw. bis zu dem Zeitpunkt, an dem sie durch eine andere ersetzt wird oder das Vertragsverhältnis endet.

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**ecOTECH**  
Wien

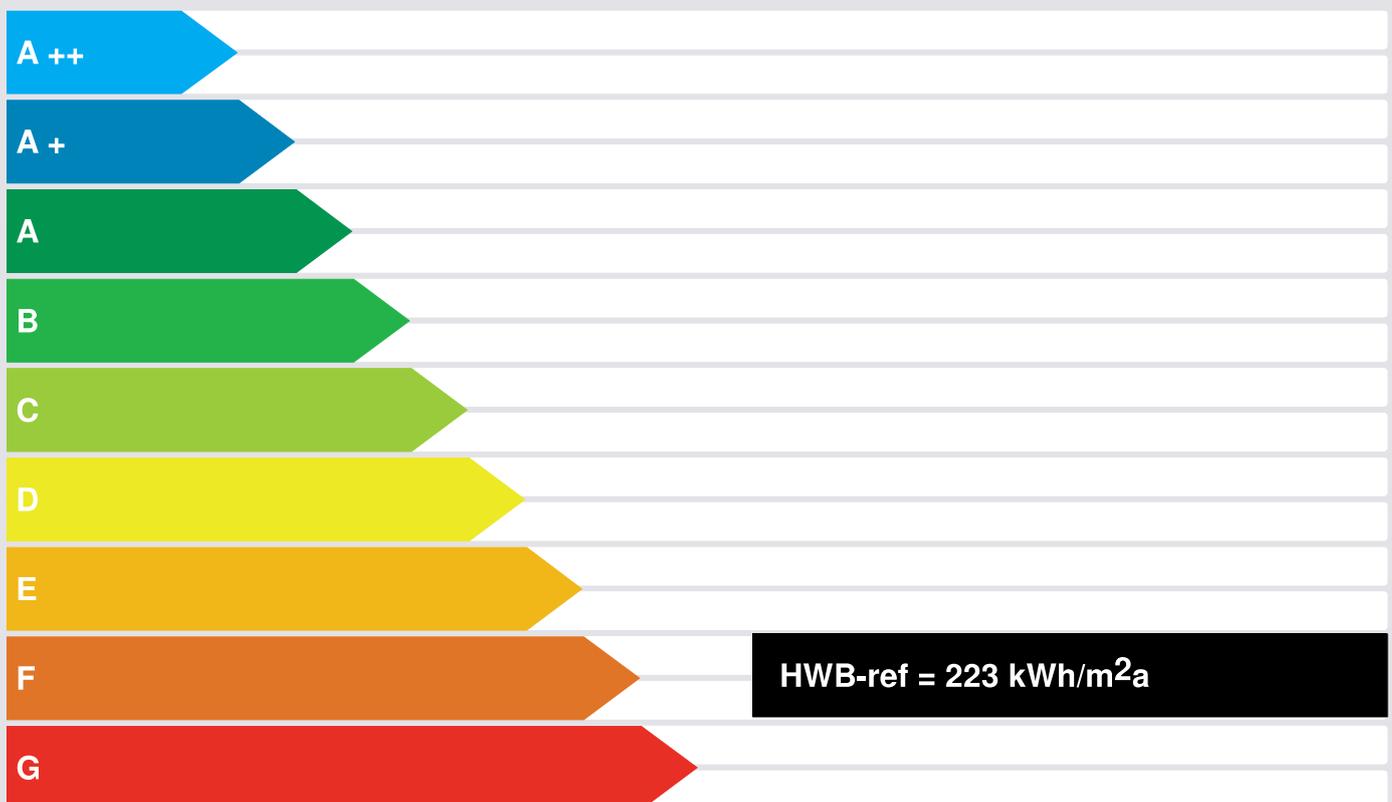
gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

## GEBÄUDE

Gebäudeart	Verkaufsstätten	Erbaut	1963
Gebäudezone	Geschäft	Katastralgemeinde	Wieden
Straße	Wiedner Hauptstrasse 43	KG-Nummer	1011
PLZ/Ort	1040 Wien-Wieden	Einlagezahl	734
Eigentümer	BWS (WEG)	Grundstücksnummer	523/1

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



## ERSTELLT

ErstellerIn	Jaidler Jürgen	Organisation	Alpine-Energie Österr.
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	01.01.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	01.01.2019
Geschäftszahl		Unterschrift	

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**ecOTECH**  
Wien

gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Oesterreichisches Institut für Bautechnik

## GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	142,03 m <sup>2</sup>
konditioniertes Bruttovolumen	508,5 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	1,52 m
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	1,15 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	98

## KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	170 m
Heizgradtage	3459 Kd
Heiztage	206 d
Norm-Außentemperatur	-12,0 °C
mittlere Innentemperatur	20 °C

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB*	31216 kWh/a	61,39 kWh/m <sup>2</sup> a				
HWB	31705 kWh/a	223,23 kWh/m <sup>2</sup> a	32693 kWh/a	230,18 kWh/m <sup>2</sup> a		
WWWB			394 kWh/a	2,77 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-h						
KB*	305 kWh/a	0,60 kWh/m <sup>2</sup> a				
KB			3321 kWh/a	23,38 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-k						
NERLT-d						
NE						
HTEB-RH			14324 kWh/a	100,85 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			2500 kWh/a	17,60 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			16992 kWh/a	119,63 kWh/m <sup>2</sup> a		
KTEB						
HEB			50472 kWh/a	355,36 kWh/m <sup>2</sup> a		
KEB						
RLTEB						
BeIEB			10027 kWh/a	70,60 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			60499 kWh/a	425,96 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB						
CO2						

## ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.



\*BWS+25012404\*

Leerstehung HBW  
Triester Straße 40/3/1  
1100/Wien

**Wien, 7. Mai 2025**

**Obj. 1061 - 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 43/04  
Informationsschreiben**

Bearbeiter: Herr Johannes Seier-Herlicska / Verfasser:  
Telefon: +43 (0) 1 / 546 08  
Fax:  
E-Mail: j.herlicska@bwsg.at

Hiermit möchten wir Sie informieren, dass im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung für die Abschätzung des zukünftigen Instandhaltungsaufwandes die Erstellung eines Sanierungskonzeptes als sinnvoll erachtet worden ist.

Dieses möchten wir Ihnen gerne bei einer gesonderten Veranstaltung vorstellen.

Der Termin für die Präsentation bzw. Eigentümerversammlung wird voraussichtlich im September stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen

**BWS** Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn-  
und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.  
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien

Mag. Johannes Seier-Herlicska  
Immobilienverwalter

## **Niederschrift der Eigentümerversammlung**

**Liegenschaft: Wiedner Hauptstrasse 43, 1040 Wien, Obj. Nr. 1061**

---

**Ort:** Wieden Bräu, Waaggasse 5, 1040 Wien  
**Datum:** 18. Februar 2015  
**Beginn:** 17:00 Uhr  
**Ende:** 18:30 Uhr

### **Anwesend**

**Eigentümer laut beiliegender Anwesenheitsliste (Anlage 1). Die anwesenden Wohnungseigentümer repräsentieren 1391 Anteile von 3082 Anteilen, das sind 45,13 %.**

### **Tagesordnung lt. Einladungsschreiben:**

- Begrüßung/Vorstellung
- Finanzübersicht: aktuelle Rücklage/Betriebskosten
- Gassicherheitsüberprüfung
- Hausbesorgerwohnung
- Gegenüberstellung Hausbetreuer/Hausreinigungsfirma
- Sanierungsmaßnahmen
- Fragen, Wünsche und Anregungen der Eigentümer

### **Ablauf der Eigentümerversammlung:**

#### **1. Begrüßung und Vorstellung; Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Frau Martina Kloihofner stellt sich als neue Verwalterin der Liegenschaft Margaretenstrasse 154, 1050 Wien vor. Frau Soukup wird als Vertretung von Frau Kloihofner in Fällen von Urlaub oder Krankheit vorgestellt.

Die Versammlung war mit Anwesenheit von 45,13% der Stimmberechtigten (oder Anteilen) nicht beschlussfähig.

#### **2. Bericht über die Bewirtschaftung der Wohnanlage**

Derzeit wird eine Rücklage in Höhe von € 0,11 pro FK/Monat, d.s. jährliche Einnahmen in Höhe von € 40.682,40, eingehoben.

Der aktuelle Rücklagenstand per 31.12.2014 beträgt (ungeprüft) ein Guthaben in Höhe von € 54.079,20.

Die Betriebskostenabrechnung 2013 ergab eine Schuld von insgesamt nto. € 1.731,88, aus diesem Grund wurde die Akontozahlung minimal ab 1.1.2015 erhöht.

#### **3. Gassicherheitsüberprüfung**

Laut neuer Richtlinie ÖVGW-G 10 müssen die Gas- Innenanlagen, das sind einerseits die Verteilungsleitungen (vor dem Zähler) als auch die Verbrauchsleitungen (nach dem Zähler) sowie die Gasgeräte auf Ihre Dichtheit überprüft werden. Die Prüfung muss mindestens alle 12 Jahre wiederkehrend durchgeführt werden.

Falls die Prüfung eine Undichtheit bzw. Störung bei den Gasgeräten ergibt, sind diese vom jeweiligen Eigentümer selbst zu bezahlen, ebenso Wiederherstellungsarbeiten (falls eine Leitung komplett getauscht werden muss). Falls jedoch ein Umbau seitens Eigentümer (außerhalb der Zwölfjahresfrist) stattfindet, muss dieser die Überprüfung auf eigene Kosten durchführen.

Der Termin zur Überprüfung wird 4 Wochen im Vorhinein bekannt gegeben und soll im Sommer diesen Jahres stattfinden. Die Firma Baldauf GmbH wird diese Überprüfung als Bestbieter mit einem Betrag von nto. € 19.353,67 durchführen.

Der Preis bezieht sich nur auf die Überprüfung. Sollte eine Undichtheit festgestellt werden, sind diese Kosten gesondert aus der Rücklage zu begleichen.

Es sind folgende Grenzwerte im Fall von Undichtheiten zu berücksichtigen:

Bei einer undichten Gasleitung und bei einem Gasaustritt bis 1 l/h hat man 12 Monate Zeit zur Behebung, bei einem Austritt bis 5l/h hat man 4 Wochen zur Behebung und bei einem Gasaustritt ab 5,1l/h muss die Leitung sofort gesperrt werden.

#### **4. Hausbesorgerwohnung**

Im Jahr 2012 wurde bereits ein Beschluss gefasst, dass die Hausbesorgerwohnung auf 3 Jahre befristet vermietet werden soll. Für eine Vermietung der Wohnung muss diese jedoch in einem brauchbaren und zeitgemäßen Standard sein. Damals wurde bereits die Elektrik der Wohnung instandgesetzt.

Die aktuellen Brauchbarmachungskosten welche noch anfallen würden, setzen sich zusammen aus: Sanierung Bad/WC, Fenstertausch, sowie Entrümpelung und Reinigung der Wohnung betragen derzeit ca. nto. € 12.000,00.

Für eine befristete Vermietung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz würde derzeit ein Betrag von ca. € 210,00 für die gesamte Wohnung (37,50 m<sup>2</sup>) inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer anzusetzen sein. Gemessen am möglichen Hauptmietzins (nto. € 129,00/Monat) ist mit einer Amortisation der Kosten daher nicht in absehbarer Zeit zu rechnen.

Da die Eigentümer bei der letzten Versammlung im Jahr 2013 über einen möglichen Verkauf der Wohnung gesprochen haben, fragt die Hausverwaltung nochmals an, wie die weitere vorgehensweise der Hausbesorgerwohnung aussehen soll.

Die Miteigentümerin Frau Hofmann meldete sich daraufhin zu Wort, dass Sie Interesse hätte die Wohnung zu kaufen. Nach kurzer Diskussion kommen die Eigentümer überein, über einen Verkauf abzustimmen. In der Beilage finden Sie den Umlaufbeschluss mit der Bitte diesen ausgefüllt zu retournieren.

#### **Bei einem Verkauf der Hausbesorgerwohnung**

- die **Zustimmung aller Wohnungseigentümer** ist erforderlich

Dazu sollte die Hausbesorgerwohnung durch ein Sachverständigengutachten bewertet werden. Voraussetzung dafür ist die 100%ige Zustimmung aller EigentümerInnen.

Die Verwaltung informiert darüber, dass der „Verkauf der Hausbesorgerwohnung“ keine Aufgabe der Verwaltung ist und ist der Verkauf daher von den Eigentümern selbst zu betreiben.

Der Verkauf der Hausbesorgerwohnung, die bis dato im allgemeinen Eigentum der Eigentümergemeinschaft gestanden hat, bewirkt eine Veränderung an der bisherigen Gesamtfläche bzw. Gesamtanteile. Unter Hinzurechnung der Fläche der Hausbesorgerwohnung kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass sich die Gesamtfläche der Liegenschaft um ca. **10** % verändern wird und damit eine „Neufestsetzung der Mietwerte oder eine erstmalige Nutzwertfestsetzung“ erfolgen wird.

Es gibt grundsätzlich 2 Möglichkeiten die Übertragung von Anteilen im Grundbuch abzuwickeln. Wobei die Entscheidung, welche der beiden folgenden Optionen im Zuge von Anträgen zur Grundbucheintragung zur Anwendung gelangen werden, erfahrungsgemäß nicht im Ermessen der Eigentümergemeinschaft liegt.

#### Neufestsetzung der Mietwerte

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses war die „Festsetzung der Mietwerte“ in der derzeit vorliegenden Form üblich.

- Die bestehenden Mietwerte bleiben dabei unberührt.
- Es kommen lediglich neue Werte hinzu. Im konkreten Fall die Fläche der Hausbesorgerwohnung.
- Der Gesamtwert der Mietwerte erhöht sich und damit der anzuwendende Verrechnungsschlüssel.

#### Erstmalige Nutzwertfestsetzung – sogenannte „Neuparifizierung“

- Auflösen der bestehenden Form der Festsetzung über Mietwerte.
- Eine erstmalige Neufestsetzung von Nutzwerten basierend auf den Mietwerten mittels Übertragung von Anteilen.
- Die bestehenden Mietwerte werden zu Anteilen und bleiben dabei unverändert.
- Der Gesamtwert der Anteile erhöht sich um die Neubewerteten Anteile (z.B. Fläche der Hausbesorgerwohnung) und damit der anzuwendende Verrechnungsschlüssel.
- Der Verrechnungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten verändert sich zum Vorteil der einzelnen Eigentümer.
- Da keine Bewertung nach heutigen Kriterien erfolgt, ist mit einer Schlechter- oder Besserstellung eines Eigentümers auf Grund der Lage seiner Wohnung innerhalb der Liegenschaft dabei auszuschließen.

**Beide Varianten sollten nur im Zusammenhang mit einem unmittelbar anschließenden Verkauf der Hausbesorgerwohnung gesehen werden.**

D.h. zuerst sollte ein Käufer gefunden werden und erst dann kann die Begründung von Wohnungseigentum über die zu verkaufende Wohnung erfolgen.

Unter der Voraussetzung, dass vorhandene Plangrundlagen als Grundlage zur weiteren Bearbeitung brauchbar sind, kann bei einer Liegenschaft mit einer Größe von z. B. 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche von ungefähren Kosten in Höhe von ca. € 2.500,- für die Leistungen des Sachverständigen zur Erstellung einer neuen Grundlage (z.B. Nutzwertberechnung) ausgegangen werden.

Für die weitere Abwicklung wird ein professioneller Rechtsbeistand (z.B. Notar oder Rechtsanwalt) mit einem Kostenaufwand in Höhe von ca. € 500,- beizuziehen sein.

Aufgrund der Überlegung des Verkaufs wird die Wohnung nicht weiter saniert.

#### **5. Gegenüberstellung Hausbetreuer / Hausreinigungsfirma**

Aufgrund Anfrage der Miteigentümer können wir Ihnen folgende Kostengegenüberstellung bekanntgeben:

Hausbetreuer:	€ ca. 800,00 bis € 900,00 / Monat
Winterdienst:	Derzeit € 620/ Jahr
Hausreinigungsfirma:	Derzeit € 601/Monat

Frau Klohofer erklärt, dass im Falle einer Einstellung eines Hausbetreuers die Betriebskosten steigen, da statt bisherigen Kosten von monatlich € 601/Monat, ca. € 800,00 bis € 900,00/Monat anfallen würden.

Im Falle einer Einstellung eines Hausbetreuers muss der Winterdienst aus rechtlichen Gründen weiterhin von einer Firma erledigt werden.

Aufgrund Unzufriedenheit mit der jetzigen Reinigungsfirma wird vereinbart, dass die Reinigungsleistung sowie der Winterdienst die nächsten 2 Monate von den Eigentümern beobachtet werden soll (das Leistungsverzeichnis wird dem Protokoll angehängt). Frau Klohofer bittet diesbezüglich um Rückmeldung der Eigentümer falls erneut Übelstände in der Anlage sind.

Wenn die Leistungen in diesen zwei Beobachtungsmonaten weiterhin nicht erbracht werden, wird die Leistung neu ausgeschrieben und der jetzige Vertrag gekündigt.

Der Reinigungstag in Ihrer Anlage ist immer **Freitags?**

## **6. Sanierungsmaßnahmen**

Aufgrund der bevorstehenden Gassicherheitsüberprüfung (inkl. anfallenden Dichtstellungen) wird die Rücklage sehr stark reduziert.

Da das Haus jedoch bereits mehrere Mängel aufweist, ist die Frage ob eine Thewosansanierung oder eine Teilsanierung gewünscht ist.

## **5. Fragen, Wünsche und Anregungen der Eigentümer**

### **Information:**

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft sind gemäß § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Für etwaige Fragen, Anregungen und Hinweise steht Ihnen Fr. Klohofer, Tel.: 01/546 08-296, bzw. Email: m.klohofer@bwsg.at, gerne zur Verfügung.

Verteiler: Aushang Anschlagtafel im Schaukasten  
an alle WE per Post



\*BWS+22055253\*

## **Niederschrift der Eigentümer\*innenversammlung (Zusammenfassung, kein Wortprotokoll)**

**Liegenschaft: 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 43/18, Obj. Nr. 1061**

---

**Ort:** Wieden Bräu, Waaggasse 5, 1040 Wien  
**Datum:** 21. Juni 2022  
**Beginn:** 16:30 Uhr  
**Ende:** 17:30 Uhr

### **Anwesend**

Die anwesenden Wohnungseigentümer\*innen repräsentieren 11.380 Anteile von 30.820 Anteilen, das sind 36,92 %.

Die BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (im Folgenden kurz BWS genannt) als Immobilienverwaltung wird von Frau Martina Beyrl und Herrn Andreas Unterasinger vertreten.

### **Tagesordnung lt. Einladungsschreiben:**

1. Begrüßung
2. Stand der Rücklage
3. Allfälliges

### **Ablauf der Eigentümerversammlung:**

#### **1. Begrüßung und Vorstellung des neuen Verwaltungsteams**

Nach der Vorstellung der neuen Ansprechperson in der Verwaltung werden gemeinsam nachfolgende Punkte besprochen:

#### **2. Finanzbericht**

Mit Juni 2022 verfügt die Wohnungseigentumsgemeinschaft über ein Guthaben am Rücklagenkonto in Höhe von rund € 348.000,00. Monatlich werden derzeit € 4.623,00 angespart. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaft ist somit gegeben.

#### **3. Allfälliges**

##### **Sanierung der Wohnhausanlage - Erstellung eines Sanierungskonzepts**

Der zunächst angesprochene Anschluss der Wohnhausanlage an das Fernwärmenetz der Stadt Wien mündet in eine gemeinsame Diskussion über notwendige Sanierungsarbeiten an und im Objekt.

Der Vorschlag der Immobilienverwaltung, die Bauteile durch einen Baumeister oder einen Bausachverständigen bewerten zu lassen und diese Bewertung als Basis für ein Sanierungskonzept heranzuziehen, wird positiv aufgenommen.

Die Gliederung soll dabei in kurz- mittel- und langfristig notwendige Sanierungsarbeiten erfolgen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf einer nachhaltigen Sanierung mit alternativer Energiegewinnung. Hier wird auch eine Photovoltaikanlage am Dach erwähnt. Davon ist auch die zukünftige Wärmeversorgung betroffen. Ob ein Anschluss an das Fernwärmenetz zielführend ist, soll die Erhebung bzw. Projektausarbeitung ergeben.

Mit in das Projekt fließt die Überprüfung der Aufzugsanlage. Wiederkehrende Störungen an der Anlage machen diesen Schritt notwendig.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Kostenangebot für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes einholen und der Wohnungseigentumsgemeinschaft zur Abstimmung vorzulegen.

Die weiteren Schritte sehen vor, dass im Falle einer positiven Beschlussfassung und Beauftragung des Baumeisters bzw. Bausachverständigen auch eine Kostenschätzung in den Bericht mit einfließt. Das gesamte ausgearbeitete Konzept wird schlussendlich in einer weiteren Versammlung vorgestellt.

### **Hausbesorgerwohnung:**

Die Vermarktung der bestehenden Hausbesorgerwohnung ist ein großes Ziel der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Ein Verkauf dieser Wohnung wird aufgrund der derzeitigen Immobilienpreise einer Vermietung vorgezogen. Der Erlös aus dem Verkauf dient auch dazu, das geplante Sanierungsvorhaben teilweise zu finanzieren.

Dafür sind jedoch Vorarbeiten notwendig, da die besagte Wohnung einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellt. Um einen Verkauf umsetzen zu können, müssen dieser Wohnung sogenannte Nutzwerte zugeführt werden, damit eine Eintragung im Grundbuch möglich ist. Die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens ist daher notwendig.

Die Verwaltung wird von den Eigentümer\*innen ersucht, unterstützend bei der Verwertung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung mitzuwirken bzw. den Prozess zu begleiten.

Folgende Schritten werden festgelegt:

- Kostenerhebung für die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens
- Erhebung der Kosten für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, um den Wert der Wohnung zu bestimmen.
- Einholung der Kosten für die grundbücherliche Eintragung und den Verkauf der Wohnung

Mit diesen Unterlagen soll ein Abstimmungsverfahren in die Wege geleitet werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein Verkauf der Wohnung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer\*innen erfolgen kann.

Im Falle eines Verkaufs der Wohnung wird gewünscht, dass die Einnahmen der Rücklage zufließen werden. Dieser Wunsch soll auch am Abstimmungsbogen vermerkt werden.

### **Trockenraum im Dachboden:**

Analog zur Vermarktung der bestehenden Hausbesorgerwohnung wird auch ein Verkauf des Trockenraums im Bereich des Dachbodens angedacht. Daher soll das Projekt "Verkauf Hausbesorgerwohnung" um diese Räumlichkeiten erweitert werden und in die Abstimmung mit einfließen.

### **Gebäudebegrünung - Fassadenbegrünung:**

Von einer Begrünung der Fassade mittels Kletterpflanzen wird derzeit Abstand genommen. Es wird zugewartet, wie sich die Eigentumsgemeinschaft in Bezug auf Sanierung des Objektes entscheidet.

### **Tür zum Innenhof:**

Auf die Anfrage warum eine Türe zum Innenhof entfernt wurde, wird bekannt gegeben, dass die Demontage in Eigenregie eines Eigentümers erfolgte. Der Grund dafür war, dass die eingebaute Glasscheibe gesprungen war.

Die Türe wurde eingelagert und befindet sich nicht mehr am ursprünglichen Lagerort. Ob diese Türe noch notwendig ist, wird von der Immobilienverwaltung geprüft.

### **Wasserfleck in der Waschküche:**

Ein eventueller Wasserschaden in der Waschküche wird gemeldet. Es sind Wasserflecken an der Decke vorhanden. Eine Fachfirma zur Behebung soll beauftragt werden.

**Reinigungsvertrag:**

Grundsätzlich funktioniert laut Rückmeldung der Eigentümer\*innen die Reinigung der Wohnhausanlage. Es soll jedoch trotzdem der Umfang nochmals geprüft werden. Vor allem die Häufigkeit der Reinigung des Hofbereichs wird angesprochen. Eine Auflistung, wann welche Reinigungsarbeiten durchgeführt werden, würde Klarheit schaffen und soll zentral als Aushang im Stiegenhaus angebracht werden.

**Baumbestand:**

Die Frage an die Verwaltung, ob der Baumbestand regelmäßig geprüft wird, kann mit ja beantwortet werden. Ein Sachverständigenbüro prüft in regelmäßigen Abständen die bestehenden Bäume auf Zustand, Vitalität, Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit auf Basis der geltenden Normen und Gesetze. Notwendige Pflegemaßnahmen werden der Verwaltung mitgeteilt und es erfolgt eine Beauftragung der Arbeiten.

**Verkabelung im Lichthof:**

Es besteht zwar eine zentrale SAT-Anlage, jedoch werden laut Eigentümer\*innen die Kabel lose über den Lichthof in die einzelnen Wohnungen geführt. Diese Kabelführung soll von einer Fachfirma überprüft werden. Vor allem im Hinblick auf Blitzschutz und Sicherheit.

Die Vertreter\*innen der Immobilienverwaltung bedanken sich abschließend bei den in der Versammlung anwesenden Eigentümer\*innen für das angenehme Gesprächsklima und die konstruktive Mit- bzw. Zusammenarbeit.

Verteiler:           Aushang Anschlagtafel im Schaukasten  
                          an alle WE per Post

Wohnanlage: Wien 4., Wiedner Hauptstraße 43  
 Objekt-Nr: 1061  
 Wiedner Hauptstraße 43  
 1040 Wien

Wien, Dezember 2023

Sehr geehrte/r Eigentümer/in!

Als Liegenschaftsverwalterin möchten wir Ihnen eine Vorausschau gem. §20 Abs.2 WEG über die in den nächsten Jahren in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten zur Kenntnis bringen.

	Aufwendungen 2022 ( ohne MWSt. ) EUR	Akontierungssummen 2023 ( ohne MWSt. ) EUR	Akontierungsansatz 2024 ( ohne MWSt. ) EUR
Betriebskosten (BK)	24.991,41	30.289,68	30.289,68
Heizkosten (HK) (gegebenenfalls einschließlich Warmwasser)	0,00	0,00	0,00
Zuführung zur Rücklage		55.476,00	55.476,00
Rücklage per 21.12.2023		419.062,00	

Aus unserer Sicht sollten folgende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden. Selbstverständlich können darüber hinaus Wünsche auf Vornahme verschiedener Reparaturarbeiten, sowie Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei uns eingebracht werden. Bei den Kosten handelt es sich um ca.-Kosten. Die exakten Kosten werden im Rahmen einer Ausschreibung ermittelt.

Für Sanierungsvorhaben welche über die bestehende Rücklage keine Deckung finden, erfolgt eine Sonderfinanzierung (monatl. Erhöhung und/oder Aufstockung der Rücklage) über welche in weiterer Folge berichtet wird.

**WEG**

Wiedner Hauptstraße 43, | 1040 Wien

UID: ATU55585307

IBAN: AT31 2011 1285 6070 1431  
 BIC: GIBAATWW

**BWS**

Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.

Ein Unternehmen der BWS-Gruppe

Triester Straße 40/3/1  
 1100 Wien

Telefon: +43 1 546 08-0  
 Fax: +43 1 544 31 60  
 E-Mail: office@bwsg.at  
 www.bwsg.at

Firmenbuch: 94623 b  
 Handelsgericht Wien  
 DVR:  
 UID: ATU55612206

Volksbank  
 Hauptkonto  
 IBAN: AT92 4300 0471 8484 0222  
 BIC: VBOEATWW  
 Mietenkonto  
 IBAN: AT07 4300 0471 8484 0297  
 BIC: VBOEATWW

AK

**Durchführungsjahr der Arbeiten 2024**

Art der Arbeiten	Schätzsumme	Finanzierung	Status
Außenanlage Innenhof	100.000,00		In Planung
Spengler, Dachdecker Mängel Behebung	120.000,00		In Planung

Mit freundlichen Grüßen

**BWS** Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.  
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien

Mag. Nora Schwarz e. h.

**WEG**  
Wiedner Hauptstraße 43, | 1040 Wien

UID: ATU55585307

IBAN: AT31 2011 1285 6070 1431  
BIC: GIBATWW

**BWS**  
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1  
1100 Wien

Telefon: +43 1 546 08-0  
Fax: +43 1 544 31 60  
E-Mail: office@bwsg.at  
www.bwsg.at

Firmenbuch: 94623 b  
Handelsgericht Wien  
DVR:  
UID: ATU55612206

Volksbank  
Hauptkonto  
IBAN: AT92 4300 0471 8484 0222  
BIC: VBOEATWW  
Mietenkonto  
IBAN: AT07 4300 0471 8484 0297  
BIC: VBOEATWW

Ein Unternehmen der  
BWS-Gruppe

Wohnanlage: Wien 4., Wiedner Hauptstraße 43  
 Objekt-Nr: 1061  
 Wiedner Hauptstraße 43  
 1040 Wien

Wien, Dezember 2024

Sehr geehrte/r Eigentümer/in!

Als Liegenschaftsverwalterin möchten wir Ihnen eine Vorausschau gem. §20 Abs.2 WEG über die in den nächsten Jahren in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten zur Kenntnis bringen.

	Aufwendungen 2023 ( ohne MWSt. ) EUR	Akontierungssummen 2024 ( ohne MWSt. ) EUR	Akontierungsansatz 2025 ( ohne MWSt. ) EUR
Betriebskosten (BK)	23.080,13	30.289,68	30.289,68
Heizkosten (HK) (gegebenenfalls einschließlich Warmwasser)	0,00	0,00	0,00
Zuführung zur Rücklage		55.476,00	55.476,00
Rücklage per 16.12.2024		470.181,67	

Aus unserer Sicht sollten folgende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden. Selbstverständlich können darüber hinaus Wünsche auf Vornahme verschiedener Reparaturarbeiten, sowie Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei uns eingebracht werden. Bei den Kosten handelt es sich um ca.-Kosten. Die exakten Kosten werden im Rahmen einer Ausschreibung ermittelt.

Für Sanierungsvorhaben welche über die bestehende Rücklage keine Deckung finden, erfolgt eine Sonderfinanzierung (monatl. Erhöhung und/oder Aufstockung der Rücklage) über welche in weiterer Folge berichtet wird.

**WEG**  
Wiedner Hauptstraße 43, | 1040 Wien

UID: ATU55585307

IBAN: AT31 2011 1285 6070 1431  
BIC: GIBAATWW

**BWS**  
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1  
1100 Wien  
Telefon: +43 1 546 08-0  
Fax: +43 1 544 31 60  
E-Mail: office@bwsg.at  
www.bwsg.at

Firmenbuch: 94623 b  
Handelsgericht Wien  
DVR:  
UID: ATU55612206

Volksbank  
Hauptkonto  
IBAN: AT92 4300 0471 8484 0222  
BIC: VBOEATWW  
Mietenkonto  
IBAN: AT07 4300 0471 8484 0297  
BIC: VBOEATWW

Ein Unternehmen der  
BWS-Gruppe

## Durchführungsjahr der Arbeiten 2025

Art der Arbeiten	Schätzsumme	Finanzierung	Status
Baumeister Erstellung Sanierungskonzept	3.000,00	Rücklage	In Planung
div. Erhaltung Verkehrssicherheit Handlauf/Geländer	20.000,00	Rücklage	In Planung
Gas-/Wasserinstallation G10 - Mängelbehebungen	20.000,00	Rücklage	In Planung
Warn- u. Lüftungsanlagen RWA	50.000,00	Rücklage	In Planung

Mit freundlichen Grüßen

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn-  
 und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien

MSc. Carmen Mitterberger

**WEG**

Wiedner Hauptstraße 43, | 1040 Wien

UID: ATU55585307

IBAN: AT31 2011 1285 6070 1431  
BIC: GIBAAATWW**BWS**Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn-  
und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.Triester Straße 40/3/1  
1100 WienTelefon: +43 1 546 08-0  
Fax: +43 1 544 31 60  
E-Mail: office@bwsg.at  
www.bwsg.atFirmenbuch: 94623 b  
Handelsgericht Wien  
DVR:  
UID: ATU55612206Volksbank  
Hauptkonto  
IBAN: AT92 4300 0471 8484 0222  
BIC: VBOEATWW  
Mietenkonto  
IBAN: AT07 4300 0471 8484 0297  
BIC: VBOEATWWEin Unternehmen der  
BWS-Gruppe

Selbstvergebührung € 485,09

## Mietvertrag

abgeschlossen zwischen der Firma KRECO Realitäten Aktiengesellschaft 1120 Wien, Darnautgasse 13, als Eigentümer, vertreten durch Vorstand Herrn Dr. Hans Jozefowski, als Vermieter und

Firma AMENTI Security Systems GmbH. 1050 Wien, Kleine Neugasse 3/16, Tel. 01/585 23 97 vertreten durch Herrn Markus Stromberger, GF, geb. 22.05.1962, österr. Staatsbürger, mobil: 0664/739 44 065 als Mieter.

### § 1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand in 1040 Wien, Wiedner Hauptstrasse 43, Geschäftslokal rechts vom Haustor, Strassenniveau, mit einer Gesamtnutzfläche von rund 103 m<sup>2</sup> plus mitvermieteten Kellerabteil mit ca. 34m<sup>2</sup>, gem. ausgehändigtem Objektplan, darf nur für die vereinbarten Geschäftszwecke (dzt. Beratung, Verkauf, Reparatur von Alarmanlagen und ähnlichen Einrichtungen) oder mit diesen vergleichbar verwendet werden. Nicht gestattet sind Geschäftszwecke wie z.B. alle Formen der Gastronomie, sowie solche welche durch Lärm-, Staub- und Geruchsentwicklung Belästigungen der Haus-Mitbewohner verursachen könnten. Gleiches gilt für alle Geschäftszwecke aus dem Rotlichtmilieu. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf in jedem Falle einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Das Objekt wird wie besichtigt, und unmöbliert übergeben. Die Beheizung des Geschäftslokals erfolgt derzeit durch eine für die beiden Geschäftslokale gemeinsam vorhandene Heizanlage im Kellergeschoss. Die Kosten des Betriebes werden direkt von den Mietern der Lokale getragen. Für die Verrechnung der anteiligen Kosten für den Betrieb der Heizung wird zwischen den Mietern der Lokale rechts, bzw. links vom Haustor welche Geschäftsflächen etwa die jeweils gleichen Flächen aufweisen, das Einvernehmen hergestellt. Die vom Vermieter an der Heizanlage vorgenommenen Einbauten zum Zwecke der getrennten Erfassung der Verbrauchskosten des Heizbetriebes (Verbrauchsabrechnung pro Geschäftseinheit) werden bei Bedarf nochmals auf Tauglichkeit überprüft. Sollte es nicht möglich sein, die getrennte Verbrauchserfassung mit vertretbarem technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren so gilt die o.a. einvernehmliche Regelung als verbindlich.

Der Mieter ist berechtigt, den Hauslift mitzubeneutzen.

Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel gem. separater Liste ausgehündigt.

### § 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2010 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann, nach Maßgabe der Kündigungsbestimmungen des MRG in seiner derzeit gültigen Fassung, von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gerichtlich aufgekündigt werden.

Dem Vermieter bleiben die Auflösungsgründe § 1112 und § 1118 ABGB vorbehalten.

### § 3. Mietzins

Der einvernehmlich frei vereinbarte Mietzins besteht aus

a. Hauptmietzins

Dieser beträgt

€ 800,- per Monat.

Die erste Einhebung beim, bzw. Anweisung durch den Mieter erfolgt für den Monat Juni 2010 in den ersten 5 Tagen des Monats und ab dann regelmäßig jeden Monat.

b.  
Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Verwaltung nach Vorschreibung der Hausverwaltung  
derzeit Akonto per Monat € 322,89  
Dieser Betrag wird ab dem Monat März 2010 und ab dann regelmäßig jeden Monat und bis auf  
weiteres fällig, bzw. vorgeschrieben

c.  
Heiz- und Warmwasserkosten – Verrechnung siehe § 1. Abs. 2

d.  
Liftkosten – Lasten- und Personenaufzug – in Betriebskosten enthalten

e.  
gesetzliche Umsatzsteuer – derzeit 20%

Der Mieter bestätigt, daß der Hauptmietzins angemessen und ortsüblich ist.

Von Behörden und Hausinhabung vorgeschriebene Platzgebühren (für Portale, Schilder und dergl.)  
sind nicht im Mietzins enthalten und daher vom Mieter gesondert zu bezahlen.

Der Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (vorm. Österreichisches Statistisches  
Zentralamt) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 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  
November 2009 (119,4) errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 5% nach oben oder  
unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll  
berücksichtigt. Erhöhungen aus der Wertsicherung hat der Vermieter schriftlich bekanntzugeben, der  
erhöhte Hauptmietzins ist ab dem der schriftlichen Bekanntgabe folgenden Zinstermin zu bezahlen.  
Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die  
Geltendmachung der Erhöhung des Hauptmietzinses auf Grund der Wertsicherung durch den  
Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die  
Wertsicherung des Hauptmietzinses.

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (Mwst.) zu bezahlen.

Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung  
beizutreten. Der auf ihn entfallende Anteil an den Prämien der Versicherungssummen ist in dem in  
§3 b. aufgeführten Betriebskosten Akonto bereits enthalten.

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich im voraus jeweils am Fünften des Monats zu bezahlen, wobei  
die Rechtzeitigkeit der Bezahlung das Einlangen auf das vom Vermieter schriftlich bekanntgegebene  
Konto maßgeblich ist. Das Betriebskostenkonto kann angemessen erhöht werden.

#### § 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben.  
Unter Abänderung des § 1096 ABGB ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu  
behandeln, auf seine Kosten in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten sowie allfällige  
Beschädigungen unverzüglich beheben zu lassen und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter  
aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die  
Mitbewohner entsteht. Der Mieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die  
Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärme-  
versorgungsanlagen) 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 Absperrungen des Lasten- und/oder Personenaufzuges, an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen 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. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürften nur unter Verputz verlegt werden. Der Vermieter gibt schon jetzt seine Zustimmung für die Adaptierung anlässlich des Neubezuges nach Abschluß dieses Vertrages.
3. Hunde und Kleintiere dürfen nicht – und wenn, dann 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, Dachboden noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.
4. Es obliegt dem Mieter, allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes, auf eigene Kosten selbst zu erwirken; dem Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.
5. Alle getätigten Investitionen und Adaptierungen (baulicher Natur) gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses prinzipiell unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Ergänzend wird vereinbart, dass der Vermieter einen Rückbau der vorgenommenen baulichen Veränderungen vom Mieter, auf dessen Kosten, fordern kann.
6. Der Mieter hat angekündigt, die nachstenden Umbau- bzw. Renovierungsmassnahmen auf eigene Rechnung und Gefahr durchführen zu wollen, und der Vermieter hat dem, unter Hinweis auf § 5. Ziffern 2. und 5., zugestimmt:
  - Im Geschäftsraum (zur Strasse), Vorraum, Teeküche, WC, Verlegung von Bodenbelag Feinsteinzeug, Cerabela Luna beige 3060.
  - Im Bürobereich (Raum zum Hof) Verlegung von Teppichboden.
  - Elektroinstallationen werden tw. erneuert, tw. adaptiert'(ev. durch Fa. Electric & Light)
  - Die Portalumrahmung (Strassenfront) wird in der Firmenfarbe rot lackiert. Ebenso die Fassade im Bereich des Portals.
  - Das zu beleuchtende Werbe-/Firmenschild wie vorhanden, wird mit dem aktuellen Firmenwortlaut versehen.
  - Einrichtungen der Teeküche und des WC's werden erneuert.
  - Die bestehenden Holzverkleidungen auf Wänden und Decken werden entfernt, und das Lokal neu ausgemalt.

## § 6. Weitergabe und sonstige Überlassung

Dem Mieter kann, im beidseitigen Einvernehmen und nach Anfrage eine Weitergabe des Mietrechts über das Geschäftslokal zu gleichen Bedingungen an einen bonitätsmäßig nachweislich einwandfreien Nachmieter eingeräumt werden, wobei dieser Nachmieter sich verpflichten muß, einer Überbindung der Bestimmungen über die gestatteten Geschäftszwecke (§ 1. 1. Abs.) verbindlich zuzustimmen. Im Falle einer Weitergabe des Mietrechts auf Grund dieser Bestimmung, hat der Nachmieter eine Bankgarantie oder einen Barerlag in der Höhe der dreifachen Monatsmiete, Betriebs- und Nebenkosten sowie geltender Mehrwertsteuer dafür, für die Dauer des Mietvertrages, als Sicherstellung zur Zahlung des Mietzinses zu Gunsten des Vermieters zu hinterlegen. Diese Vereinbarung ist jedoch für den Vermieter nicht verbindlich und stellt auch keine Bedingung für den Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages dar.

## **§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund**

Ein Verstoß des Mieters gegen die Bestimmung bzw. Verpflichtung gemäß Punkt § 1 Abs. 1 (Änderung des Verwendungszweckes), dieses Vertrages wird ausdrücklich als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z13 MRG vereinbart.

## **§ 8. Kosten und Gebühren**

Die Kosten der Errichtung und der Vergebührung trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand derzeit entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Steuern usw. für ein Jahr € 16.169,62 beträgt.

## **§ 9. Betreten des Mietgegenstandes 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, Aufkündigungen 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.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, den Mietgegenstand zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zum Mietgegenstand 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.

## **§ 10. 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.

## **§ 11. Kautio**

Zur Sicherung sämtlicher Verpflichtungen des Mieters, die durch diesen Mietvertrag begründet werden oder von Gesetzes wegen bestehen, hinterlegt der Mieter einen Barbetrag i.H. von Euro 4.000,- (i.W.: Euro viertausend) zu treuen Händen beim Vermieter oder bei der Hausverwaltung. Diese Sicherheitsleistung (Kautio) erhält der Mieter bei Beendigung des Mietvertrages rückerstattet, sofern keine Ersatzansprüche seitens des Vermieters entstanden sind. Der Vermieter ist berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses die deponierte Kautio für rückständige Mietzinszahlungen und rückständige Betriebs- und Heizkosten zu verrechnen. Sollte der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt, und sollte dieses Recht vom Vermieter in Anspruch genommen werden, nicht im gleichen Zustande wie er es übernommen hat, unter Vernachlässigung der üblichen Abnutzung, zurückstellen, ist der Vermieter weiters berechtigt, die deponierte Kautio zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verwenden.

## **§ 12. Sonstiges**

Sowohl der Vermieter als auch der Mieter kennen den wahren Wert der vertragsgegenständlichen Leistung und haben insbesondere den Mietzins in Kenntnis dieses Wertes vereinbart. Eine Anfechtung dieses Vertrages wegen allfälliger Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes wird daher ausgeschlossen. Der Vermieter bestätigt dem Mieter, daß er die zum Haus gehörenden Müllcontainer für die Entsorgung seines Mülls benützen darf, soweit dies behördlich gestattet ist, und soweit dies mengenmäßig möglich ist.

Der Mieter haftet dem Vermieter für jede von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Angestellten bzw. sonstig Beschäftigten, Besuchern, Lieferanten und ähnlichen Personen verschuldete Beschädigung an dem Mietobjekt gehörigen Anlagen. Diese Haftung umfaßt unter anderem auch Frost- oder Wasserschäden.

Der Mieter verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, daß in den gemieteten Räumlichkeiten alle einschlägig behördlichen Vorschriften, insbesondere feuer- und baupolizeilicher Art, wie auch Umweltschutzbestimmungen sowie gewerberechtliche Bestimmungen genauest beachtet werden. Er haftet dem Vermieter dafür, wenn diesem aus Nichteinhaltung solcher Vorschriften ein Schaden erwachsen sollte.

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame ersetzen, die der Intension der unwirksamen Bestimmungen möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Nachträge, Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bzw. Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch ein Abgehen von diesem Formerfordernis bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform. Für Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Wien als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart. Anzuwenden ist ausschließlich österreichisches Recht.

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen jeweils eine für den Vermieter und eine für den Mieter und die dritte Ausfertigung für die zuständige Hausverwaltung bestimmt ist. Dieser Vertrag wird in seiner Gesamtheit erst nach Eingang aller, für das Zustandekommen des Mietvertrages vereinbarten Nebenkosten auf den Konten der Rechnungsteller, sowie der Hinterlegung des Kautionsbetrages in der vereinbarten Form, rechtswirksam.

 **KRECO REALITÄTEN  
AKTIENGESELLSCHAFT**  
KRECO Realitäten AG  
Dr. Hans Jozefowski, Vorstand  
Vermieter  
1140 Wien, Barnautgasse 13  
Tel.: 01 - 813 59 00  
Fax: 01 - 813 59 00 - 85

  
AMENTI Security Systems GmbH.  
Markus Stromberger, GF  
Mieter

Wien, am 01. März 2010

25.02.1011:24-

**Vergebührung:**

**3x Jahresmiete inkl. NK und MWSt. x 1%  
gem. Pkt 8)  
16.169,62 x 3 = 48.508,86 x 1% = € 485,09**