

**74 E 54/23d**  
**BG Innere Stadt Wien**

---

## GUTACHTEN

---

über den Verkehrswert von 53/2559 Anteilen  
der Liegenschaft EZ 1211 KG 01004 Innere Stadt verbunden mit  
Wohnungseigentum an W 39



**1010 Wien, Singerstraße 30 W 39**

zum Stichtag 29.11.2023

## I. Allgemeines

---

<b>Auftrag und Zweck</b>	Ermittlung des Verkehrswerts von 53/2559 Anteilen der Liegenschaft EZ 1211 KG 01004 Innere Stadt (1010 Wien, Singerstraße 30) verbunden mit Wohnungseigentum an W 39 im Zwangsversteigerungsverfahren 74 E 54/23d des BG Innere Stadt Wien.
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Innere Stadt zur GZ 74 E 54/23d
<b>Stichtag</b>	29.11.2023 (Tag der Besichtigung)
<b>Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Befundaufnahme</li><li>• Mietvertrag</li><li>• Aktuelle gesetzliche Bestimmungen</li><li>• EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht</li><li>• Immoservice Austria</li><li>• Photodokumentation</li><li>• Internetrecherchen</li><li>• Grundbuchabfrage</li><li>• WKO, Immobilienpreisspiegel</li><li>• Vergleichswerte</li></ul>
<b>Befundaufnahme</b>	Eine Besichtigung erfolgte am 29.11.2023 und dauerte circa 30 Minuten. Anwesend waren der Gerichtsvollzieher sowie die Mieterin der Wohnung.
<b>Literatur</b> (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Austrian Standards Institute (Hrsg)</i>, Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).</li><li>• <i>Bienert/Funk (Hrsg)</i>, Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup> (2022)</li><li>• <i>Bienert/Wagner</i>, <i>Bewertung von Spezialimmobilien</i><sup>2</sup> (2018)</li><li>• <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen</i>, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht<sup>4</sup> (2017)</li><li>• <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler</i>, Der Richtwertmietzins (1994)</li><li>• <i>Hauswirth ua</i>, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,</li><li>• <i>Hauswurz/Prader</i>, <i>Liegenschaftsbewertungsgutachten</i></li><li>• <i>Wirtschaftskammer Österreich</i>, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)</li></ul>

- *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)
- *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)

## II. Befund

### 1. Lagebeschreibung

Als historisches Zentrum besticht der 1. Bezirk mit prunkvollen Bauten und zahlreichen Sehenswürdigkeiten, wie etwa dem Stephansdom, der Oper, dem Burgtheater und der Hofburg. Daraus resultiert nicht nur ein außergewöhnliches Ambiente, das Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen begeistert, sondern auch ein entsprechend hohes Preisniveau am Wohnungsmarkt: Die Preise in der Innenstadt unterscheiden sich stark von jenen der angrenzenden Bezirke, u. a. auch deshalb, weil in Wiens prestigeträchtigster Lage das Neubauvolumen aufgrund der bereits dichten Bebauung sehr überschaubar ist. Nach der Fertigstellung von hochwertigen Bauvorhaben rund um den Börseplatz, am Parkring oder in der Schellinggasse ist die Projektentwicklung wieder deutlich zurückgegangen.



YHOME





Dennoch sind vereinzelt weitere Projekte im Entstehen, wie zum Beispiel Werder Six und Am Werdertor (beides in der Werdertorgasse), Kayser (Franz-Josefs-Kai) sowie imposante Dachgeschossausbauten am Stubenring und in der Eßlinggasse. Dem geringen Neubauangebot steht – trotz der Preise – eine hohe Nachfrage gegenüber. So sind die Wohnungen im Ersten bei Käufer:innen und Käufer:innen aus aller Welt sehr beliebt – was größtenteils Quadratmeterpreise im fünfstelligen Bereich zur Folge hat und damit Ähnlichkeiten mit anderen europäischen Metropolen mit sich bringt. Aus Sicht des Wohnungsmarktes sind die geplanten Maßnahmen zur Einschränkung des Autoverkehrs in der City ein weiterer positiver Faktor, wie auch die Preisentwicklung rund um die seit wenigen Jahren verkehrsberuhigte

Rotenturmstraße zeigt. Richtung Schwedenplatz und Franz-Josefs-Kai trägt insbesondere das Freizeit- und Kulinarikangebot am hippen Donaukanal zu einer positiven Entwicklung bei.<sup>1</sup>

### Demografie

Wohnbevölkerung	15.700
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	8.723
Personen/Haushalt	1,80
Zuzüge	+ 1.754
Wegzüge	- 1.877
Wanderungsbilanz	- 123

### Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

### Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

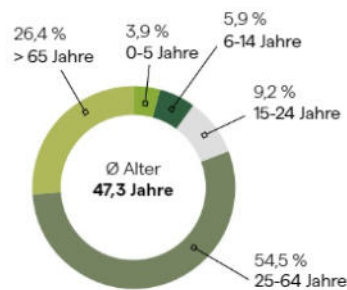
Wien	32,2 %
Innere Stadt	25,7 %

### Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Innere Stadt	€ 37.250

### Durchschnittsalter

Wien	40,7
Innere Stadt	47,3



### Wohnungspreise

#### Eigentum

Erstbezug	€ 22.000,- / m <sup>2</sup>
Sonstige	k. A.*

#### Miete

Erstbezug	k. A.*
Sonstige	k. A.*

#### Zinshaus € 8.000,- bis € 14.000,- / m<sup>2</sup>

Im Jahr 2022 fanden 188 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 298 Mio. statt.

<sup>1</sup> Quelle: EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2023

**Adresse**

1010 Wien, Singerstraße 30 W 39

**Grundbuchstand**

 KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 1211  
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*

 Letzte TZ [251/2024](#)

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
908	Bauf. (10)	330	Seilerstätte 6 Singerstraße 30

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

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

- 1 a 10558/1939 Bauplatz (auf) Gst 908
- 2 a [7199/2019](#) Teilunterschuttsstellung des Wohnhauses auf Gst 908 liegt im öffentlichen Interesse (denkmalschutzgesetz)

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

70 ANTEIL: 53/2559

Dr. Monika Schreiber  
 GEB: 1951-01-27 ADR: Singerstr. 30/39 1010  
 a 442/1988 Kaufvertrag 1985-03-21 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Wohnungseigentum an W 39  
 c 9569/2004 Zusammenziehung der Anteile  
 d 9569/2004 gerichtl Vergleich 2004-07-08 Eigentumsrecht

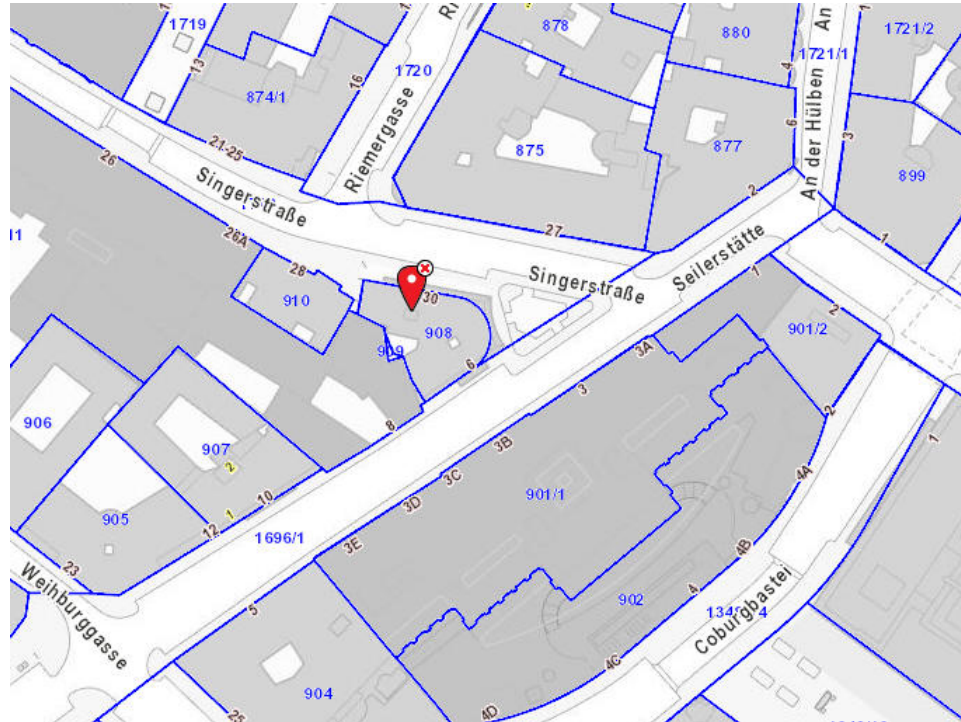
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 53 auf Anteil B-LNR 70
  - a 1552/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38C 213/17g)
- 54 auf Anteil B-LNR 70
  - a 4831/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (94 C 318/17k)
- 56 auf Anteil B-LNR 70
  - a 5765/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35C 833/23w)
  - b 7884/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 57
- 57 auf Anteil B-LNR 70
  - a 7884/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.124,95 samt 4 % Z aus EUR 207,77 seit 2023-05-06, 4 % Z aus EUR 322,55 seit 2023-06-06, 4 % Z aus EUR 322,55 seit 2023-07-06, 4 % Z aus EUR 272,08 seit 2023-07-06 Kosten EUR 544,61 samt 4 % Z seit 2023-07-14 Antragskosten EUR 325,74 für Eigentümergemeinschaft Singerstraße 30, 1140 Wien (74 E 54/23 d)
  - b 7884/2023 Forderung sichergesstellt siehe C-LNR 56
- 58 auf Anteil B-LNR 70
  - a 8300/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78 C 608/23 y)
- 59 auf Anteil B-LNR 70
  - a 9677/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 967,65 Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2023-12-11 für Singerstraße 30 Eigentümergemeinschaft (74 E 76/23i Beitritt zu 74E 54/23d)
- 60 auf Anteil B-LNR 70
  - a 251/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85C 46/24d)

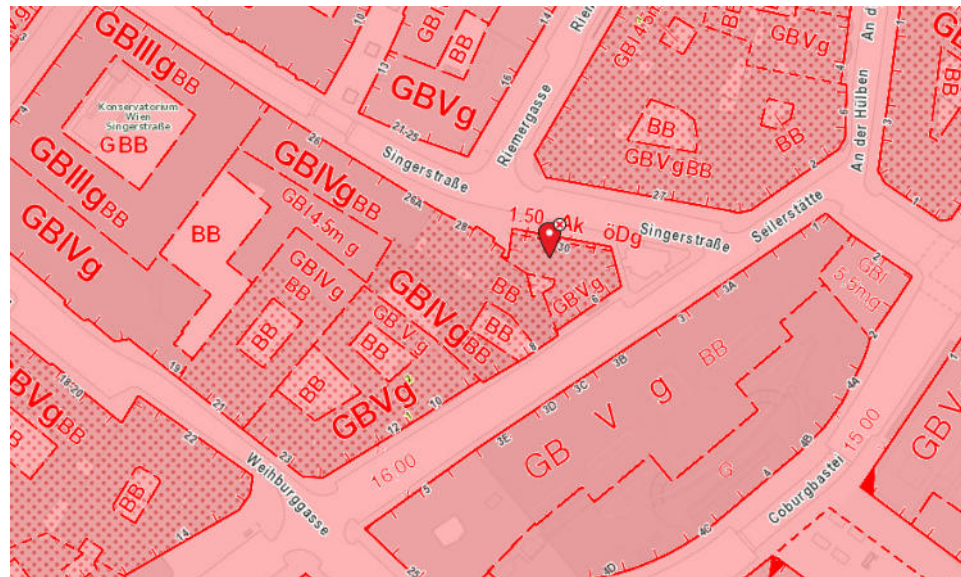
**Lasten**

Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Lastenfreiheit.

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



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



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Gemischten Baugebiet (GB), Bauklasse IV, mit geschlossener Bauweise. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich sowohl in einer Schutzzone als auch in einer Wohnzone. Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

<b>Bauklasse I</b>	mindestens 2,5m	höchstens 9m
<b>Bauklasse II</b>	mindestens 2,5m	höchstens 12m

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

<sup>3</sup> Quelle: ebenda

<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.

#### Altlastenkataster<sup>4</sup>

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 1., Innere Stadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Innere Stadt (1004)
Grundstück	908

Information:

Das Grundstück 908 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

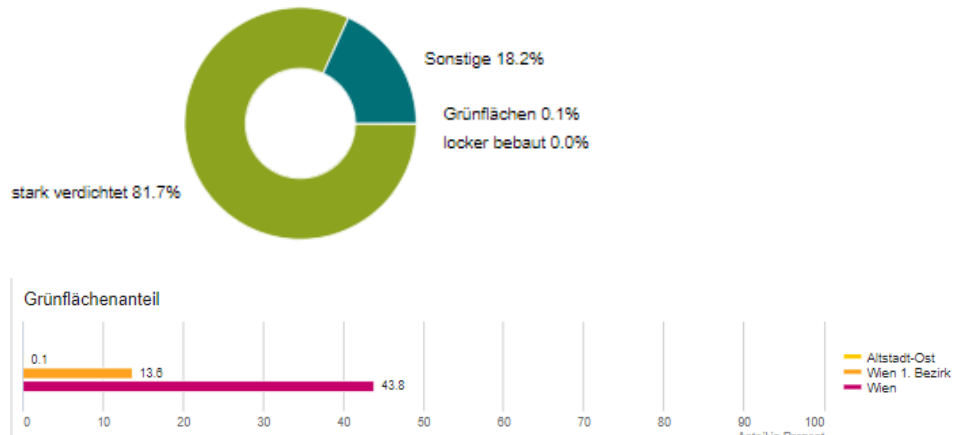
#### Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Laut der durch den Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes durchgeführten elektronischen Recherche sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. 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.

<sup>4</sup> Quelle: Umweltbundesamt

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

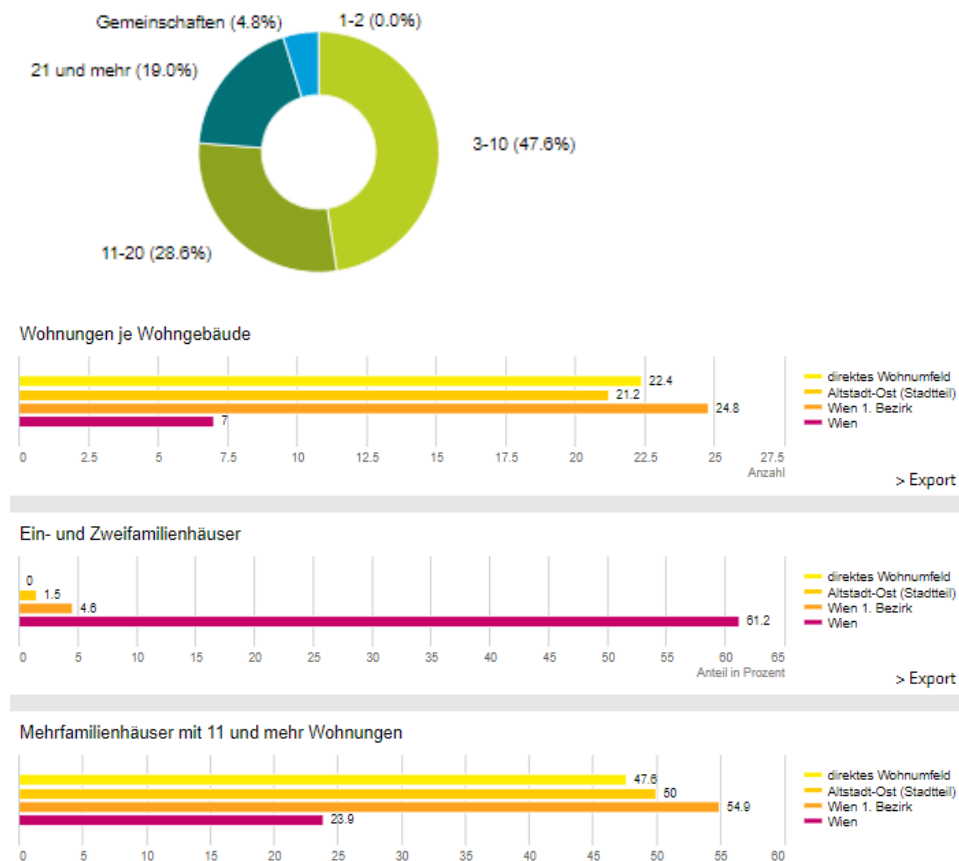
**Grünflächenanteil in der Umgebung:**



Altstadt-Ost verfügt über einen Grünflächenanteil von 0,1%.

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

**Gebäude im direkten Wohnumfeld nach Anzahl der Wohnungen:**

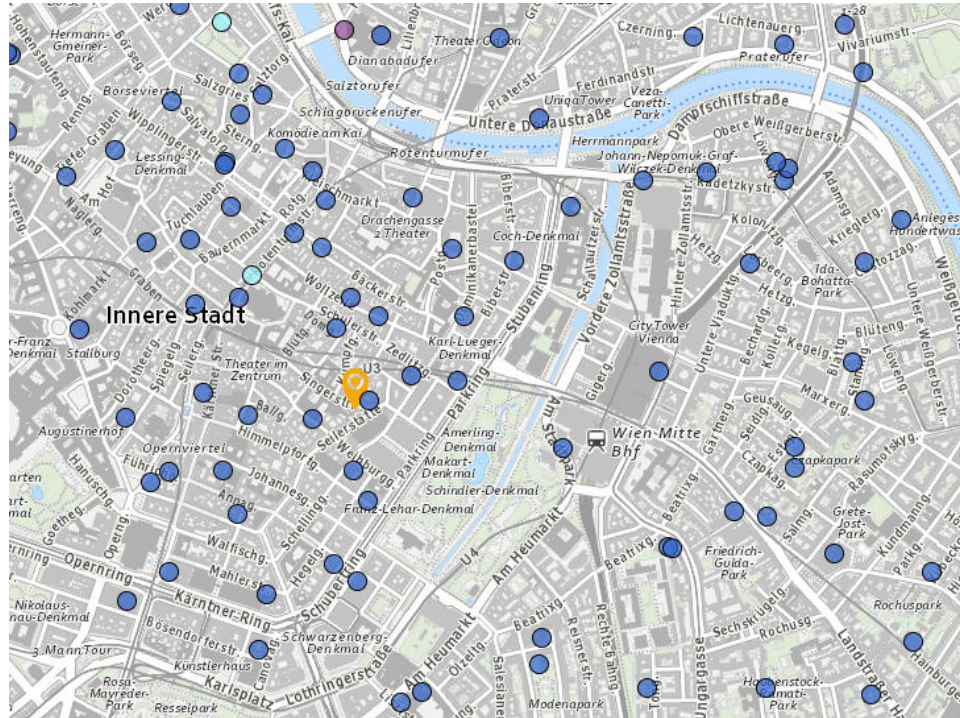


Die Bebauungsdichte im direkten Wohnumfeld ist mit durchschnittlich 22,4 Wohnungen je Gebäude durchschnittlich.

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

<sup>6</sup> Quelle: ebenda

**Mobilfunkkataster<sup>7</sup>**



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

**Lärminfo<sup>8</sup>**



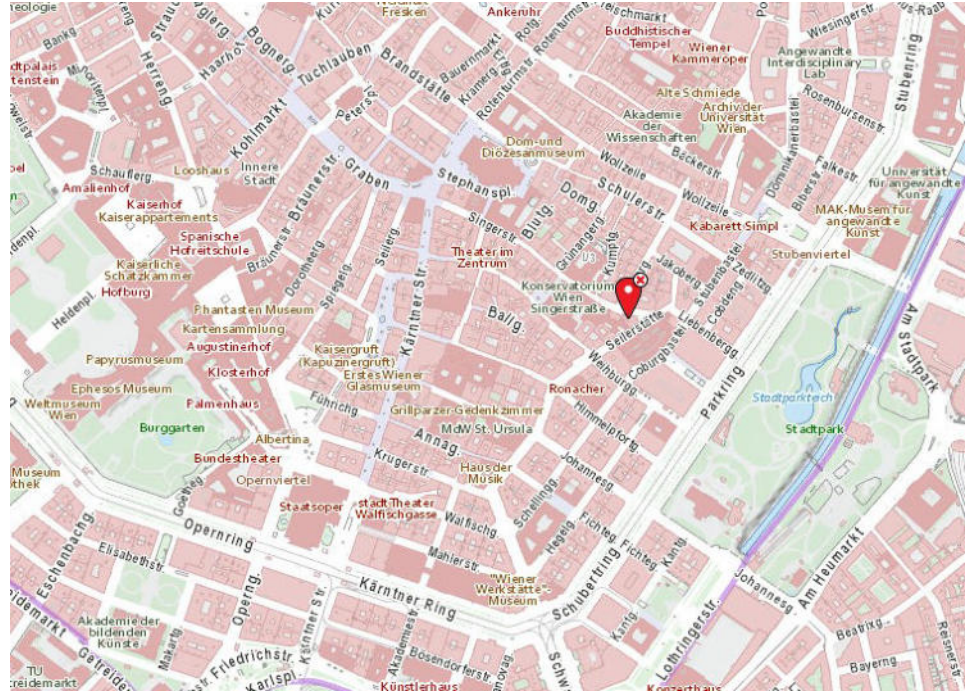
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

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

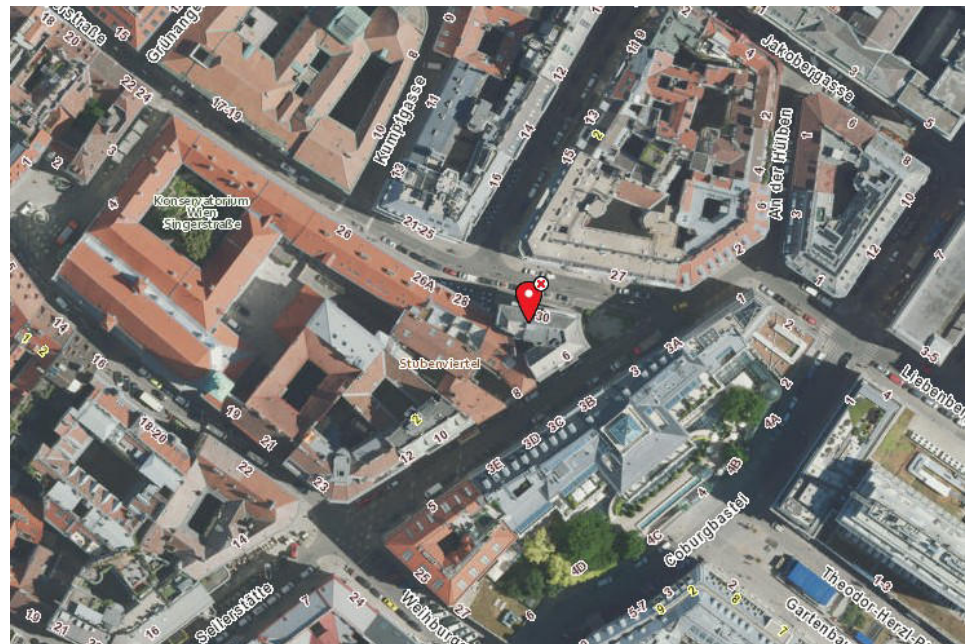
<sup>8</sup> Quelle: Lärminfo.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in einer Zone mit durchschnittlicher Lärmbelastung durch Straßenverkehr.

Lageplan<sup>9</sup>



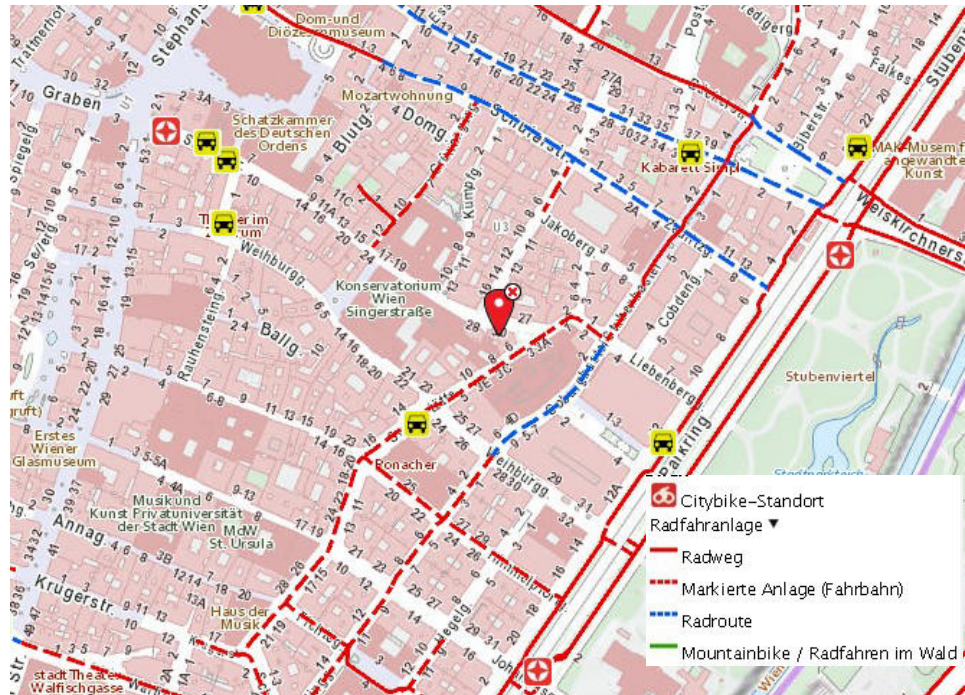
Satellitenbild<sup>10</sup>



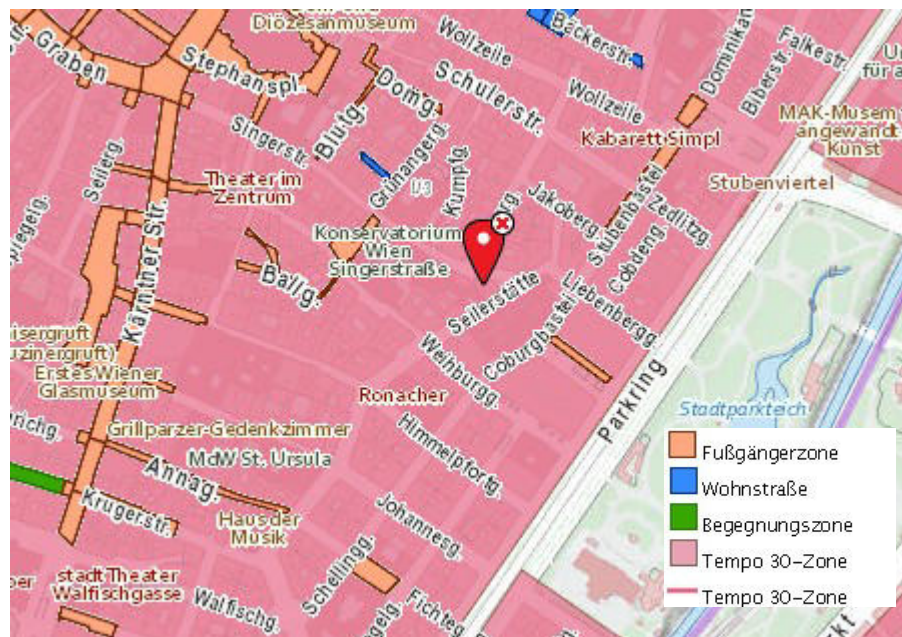
<sup>9</sup> Quelle: Stadt Wien

<sup>10</sup> Quelle: ebenda

**Radwege,  
Taxi-Standplätze,  
Citybike-Stationen<sup>11</sup>**



**Verkehrsberuhigte  
Bereiche<sup>12</sup>**



<sup>11</sup> Quelle: Stadt Wien

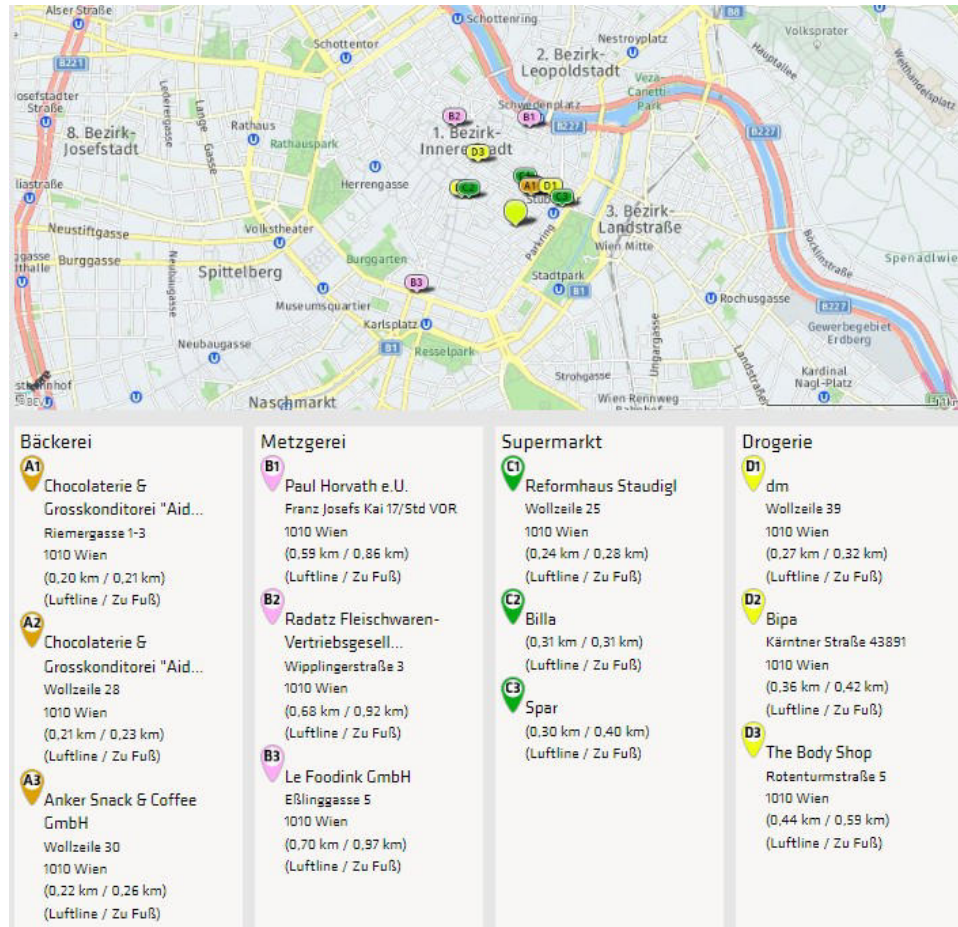
<sup>12</sup> Quelle: ebenda

Kurzparkzonen<sup>13</sup>



<sup>13</sup> Quelle: ebenda

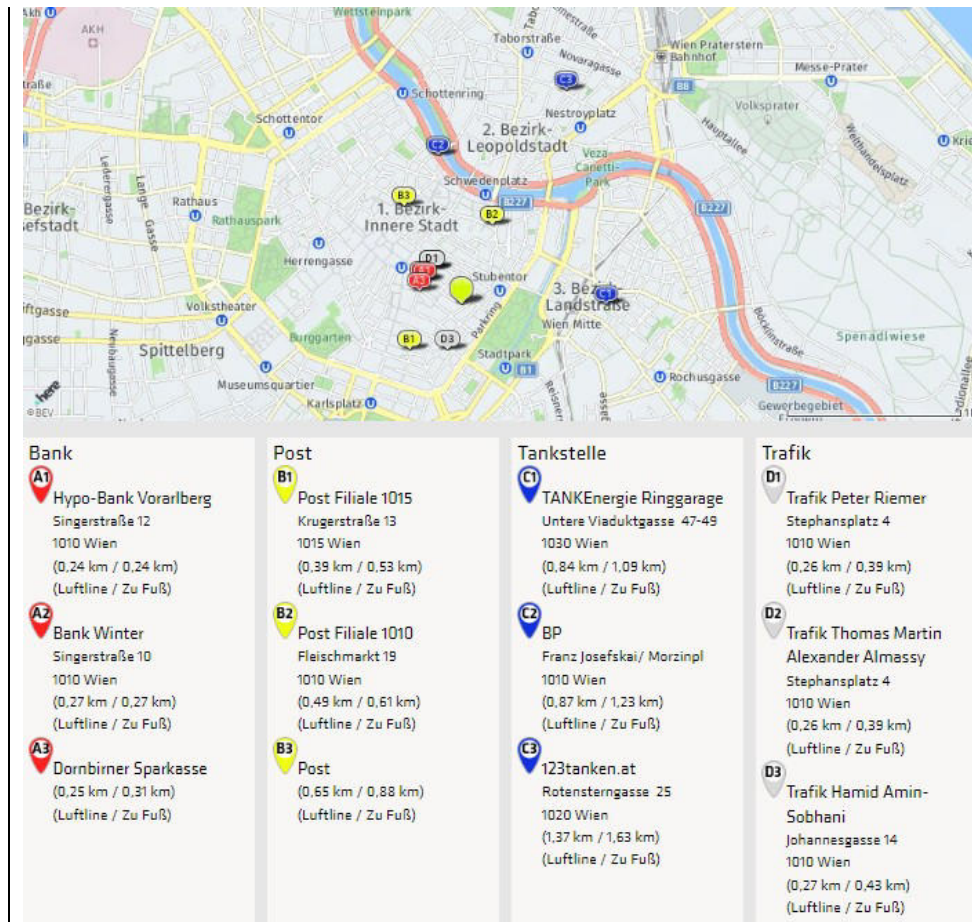
Nahversorgung<sup>14</sup>



Die gegenständliche Liegenschaft ist sehr zentral im ersten Bezirk gelegen. Diverse Einkaufsstraßen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Supermärkte, Drogerien sowie Bäckereien befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft.

<sup>14</sup> Quelle: Immoservice Austria

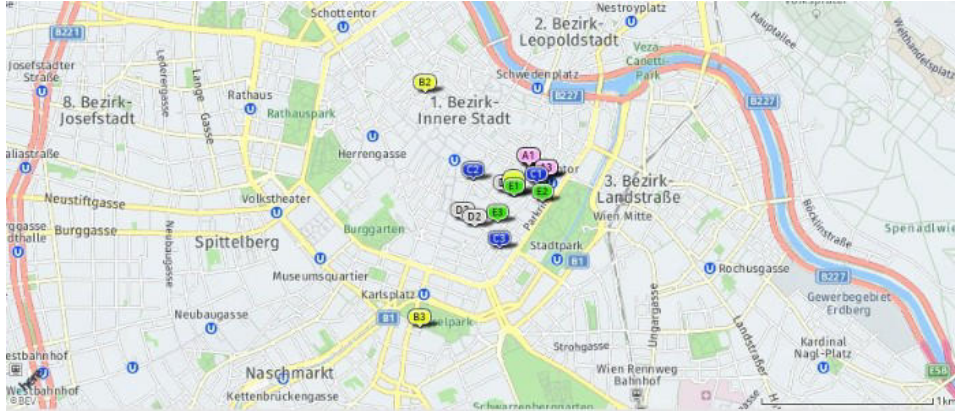
**Banken, Post,  
Trafiken,  
Tankstellen<sup>15</sup>**



Filialen diverser Banken sowie mehrere Trafiken befinden sich in Gehreichweite von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die nächstgelegene Filiale der Post befindet sich in der Krugerstraße und ist etwa 530 m entfernt. Eine Tankstelle befindet sich in einer Entfernung von circa 1 km.

<sup>15</sup> Quelle: ebenda

Bildung<sup>16</sup>




Kinderbetreuung	Volksschule	Schule	Hochschule
<p><b>A1</b> Multilinguale Kindergruppe "Innere ... Riemergasse 1-3 1010 Wien (0,20 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Multilinguale Kindergruppe "Innere ... Riemergasse 1-3 1010 Wien (0,20 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Kindergarten Stubenbastei 3 1010 Wien (0,22 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B1</b> VS Stubenbastei 3 Stubenbastei 3 1010 Wien (0,22 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> PVS Judenplatz 6 Judenplatz 6 1010 Wien (0,79 km / 0,91 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B3</b> PVS Karlsplatz 14 Karlsplatz 14 1040 Wien (0,94 km / 1,29 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C1</b> GRg 1 Stubenbastei 6-8 Stubenbastei 6-8 1010 Wien (0,15 km / 0,19 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C2</b> Schauspielschule Krauss Weihburggasse 9 1010 Wien (0,25 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C3</b> ORg 1/H 12 Hegelgasse 12 Hegelgasse 12 1010 Wien (0,32 km / 0,50 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D1</b> Universität für Musik und darstelle... Singerstraße 26 1010 Wien (0,05 km / 0,05 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D2</b> Universität für Musik und darstelle... Johannesgasse 8 1010 Wien (0,29 km / 0,41 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D3</b> Konservatorium Wien Johannesgasse 4a 1010 Wien (0,33 km / 0,48 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft, die nächstgelegene Volksschule ist circa 260 m entfernt. Auch diverse weitere Schulen jeder Art und Stufe befinden sich in der nahen Umgebung der Liegenschaft, etwa das Bundesgymnasium Stubenbastei oder das Realgymnasium Hegelgasse.

<sup>16</sup> Quelle: ebenda

**Gesundheit<sup>17</sup>**

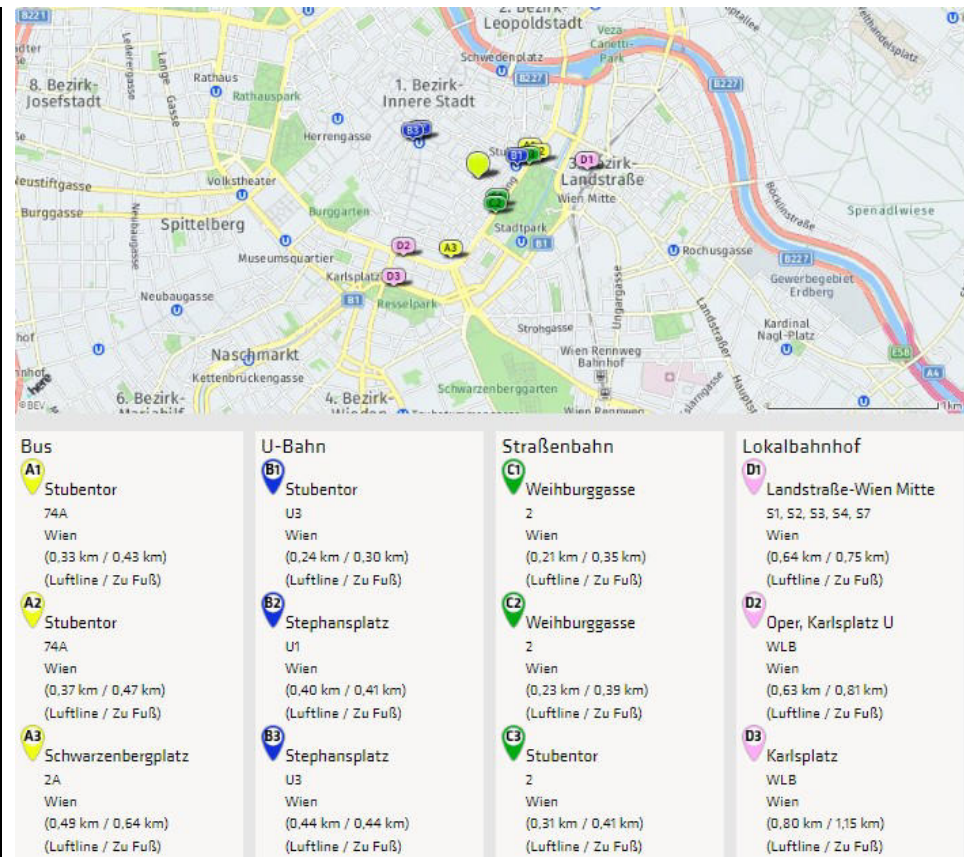


Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
<b>A1</b> Dr. Doris Grablowitz Seilerstätte 7/III. Etage 1010 Wien (0,11 km / 0,19 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>B1</b> Ing. Dr. Hamid Omar Parking 10 1010 Wien (0,17 km / 0,18 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>C1</b> Dr. Geiger Corinna Riemergasse 9 1010 Wien (0,10 km / 0,11 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>D1</b> Dr. List Silvia Wollzeile 12 1010 Wien (0,27 km / 0,39 km) (Luftline / Zu Fuß)
<b>A2</b> Dr. Herbert Pötz Nikolaigasse 1/1/3 1010 Wien (0,17 km / 0,20 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>B2</b> Dr. Weeger Thilo Seilerstätte 7 1010 Wien (0,11 km / 0,19 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>C2</b> OA Dr. Marczell Arthur-Peter An der Hülben 1 1010 Wien (0,10 km / 0,11 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>D2</b> Dr. Stein-Krumholz Sylvia Wollzeile 12 1010 Wien (0,27 km / 0,39 km) (Luftline / Zu Fuß)
<b>A3</b> Dr. Diana-Eugenia Cionac Weihburggasse 22/9A 1010 Wien (0,10 km / 0,20 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>B3</b> Dr. Skiba Daniela, MSc Himmelpfortgasse 17 1010 Wien (0,19 km / 0,30 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>C3</b> Dr. Grablowitz Doris Seilerstätte 7 1010 Wien (0,11 km / 0,19 km) (Luftline / Zu Fuß)	<b>D3</b> Dr. Alexander Michel Christinengasse 4 1010 Wien (0,48 km / 0,74 km) (Luftline / Zu Fuß)

Auch die Infrastruktur zur Gewährleistung eines hohen medizinischen Standards ist gegeben. Mehrere Allgemeinmediziner, aber auch diverse Fachärzte unterschiedlicher medizinischer Fachrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft angesiedelt.

<sup>17</sup> Quelle: ebenda

**Öffentliche  
Verkehrsmittel<sup>18</sup>**



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen. Die U-Bahn-Station Stubentor (U3) ist 300m von der Liegenschaft entfernt. Der Bahnhof Wien Mitte-Landstraße mit Anschluss an die S-Bahn und Regionalzüge ist etwa 750m entfernt. Auch Haltestellen der Buslinien 74A und 2A sowie der Straßenbahnlinie 2 befinden sich in der nahen Umgebung der Liegenschaft.

<sup>18</sup> Quelle: ebenda

## 2. Beschreibung des Gebäudes

### 2.1 Zustandsbeschreibung

Nutzung	Beschreibung	Zustand
Bauzustand	Massivbau	Ordnungsgemäß
Baujahr	1937 - 1939	
Lage	Ecklage	
Geschosse	KG, EG, 7 OG, DG	
Bauweise	Massivbau	
Straßenfassade	Gegliedert	Ordnungsgemäß
Hoffassade	Glatt	Ordnungsgemäß
Fenster	Holzfenster	Ordnungsgemäß
Dach	Flachdach	Nicht besichtigt
Eingangstüren	doppelflügelig	Ordnungsgemäß
Wände	Gemalt	Ordnungsgemäß
Decken	Gemalt	Ordnungsgemäß
Stiegen	1	
Personenaufzüge	Ja	Ordnungsgemäß
Gemeinschaftsanlagen (Hobbyraum, Sauna, Fahrrad- oder Kinderwagenabstellraum, Schutzraum)	unbekannt	
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 ordentlichen Erhaltungszustand. Es werden augenscheinlich die notwendigen Erhaltungsarbeiten laufend durchgeführt. Genauere Untersuchungen der Bausubstanz konnten im Rahmen dieser Befundaufnahme und Gutachtenserstellung allerdings nicht angestellt werden. Es wird daher von einem durchschnittlichen und im Wesentlichen ordnungsgemäßen Erhaltungszustand ausgegangen.

## 2.2 Ansichten



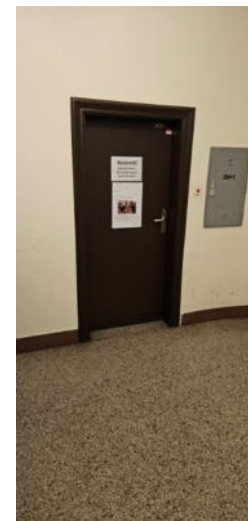
Außenansicht



Eingangstor



Eingangstor Innenansicht

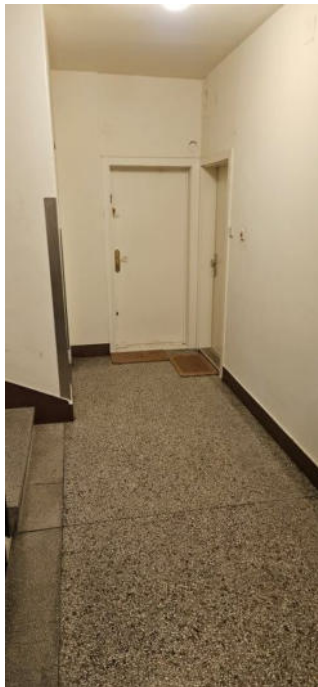




Stiegenhaus



Außenansicht Personenaufzug



Gang, Wohnungstür



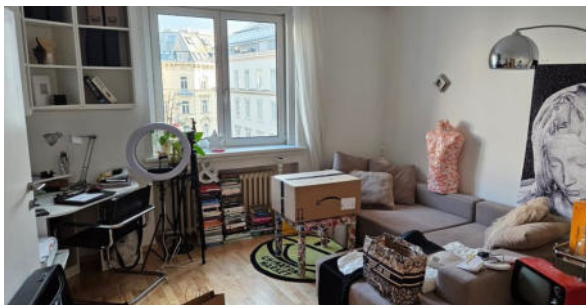
Eingangsbereich Wohnung



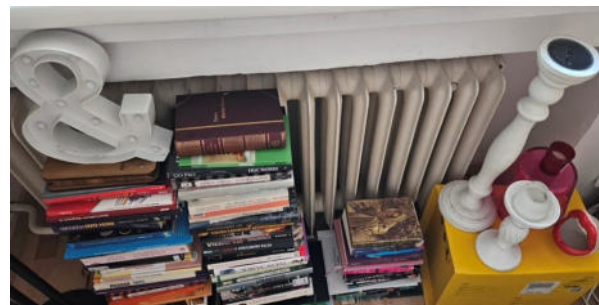
Badezimmer



Vorzimmer



Wohnzimmer





Blick aus der Wohnung



Küche



Vorzimmer



Wohnungstür



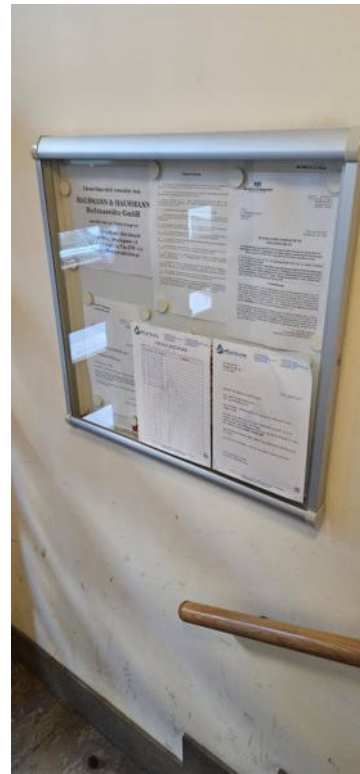
Stiegenhaus



Personenaufzug



Innenansicht Personenaufzug



Anschlagtafel

## 2.3 Rechtlicher Befund

Der Bescheid über die Baubewilligung wurde am 5.5.1937 erteilt. Mit Bescheid vom 24.8.1938 wurde ein Planwechsel bewilligt. Die Benützungsbewilligung datiert vom 11.5.1939. (Konvolut **Beilage 1**).

An der Liegenschaft wurde im Jahr 1993 Wohnungseigentum begründet. Dem SV liegt der Wohnungseigentumsvertrag, einverleibt am 18.03.1993 (**Beilage 2**) vor.

Die Nutzwerte wurden im Zuge eines Antrags auf Neufestsetzung des Verteilungsschlüssels gemäß § 17 MRG durch die Entscheidung der MA 50 zur GZ MA 50-Schli-I/1658/2010 vom 17.08.2010 neu festgelegt (**Beilage 3**).

Aufgrund des Errichtungsjahres in etwa um 1937 ist davon auszugehen, dass das Mietrechtsgesetz voll zur Anwendung gelangt. Hinweise auf eine Förderung und begünstigte Rückzahlung eines Darlehens nach einem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz liegen nicht vor, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebäude wurde vom Bundesdenkmalamt mittels Bescheids vom 13.06.2016 gemäß §§1 und 3 Denkmalschutzgesetz teilweise (mit Ausnahme des Inneren der Wohnungen) unter Schutz gestellt (§ 1 Abs 8 leg cit. Denkmalschutzgesetz). Aufgrund der künstlerischen und kulturellen Bedeutung des Hauses liegt ein öffentliches Interesse an der Teilunterschützstellung vor (**Beilage 4**). Eine genauere Beschreibung des Gebäudes befindet sich in Punkt 1.2. dieses Bescheides

## 3. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts

### 3.1 Allgemeines

Widmung	Wohnung
Verwendung	Wohnung
Bestandsverhältnis	Nein
Stockwerkslage	6. OG
Nutzfläche gesamt	46,34 m <sup>2</sup> laut Nutzwertgutachten
Freiflächen (Balkon, Terrassen, Hausgarten)	Nein
Kellerabteil	unbekannt
Sonstiges	-
Heizung	Fernwärme

Die Wohnung befindet sich in einem augenscheinlich guten Erhaltungs- und Ausstattungszustand.

Die Wohnung besteht aus einem Zimmer, einem Kabinett, einer Küche sowie einem Badezimmer und separatem WC und einem kleinen Vorraum.

Überprüfungen der Elektroanlage erfolgten nicht. Die Heizung des Gebäudes erfolgt durch Fernwärme.

### 3.2 Nutzflächenaufstellung

Laut Nutzwertgutachten setzt sich die Nutzfläche wie folgt zusammen:

6. Stock	39	Wohnung	46,34	2,2184
----------	----	---------	-------	--------

Die durch den Wohnungseigentumsbegründungsvertrag im Jahr 1992/93 festgelegten Nutzwerte wurden durch die Entscheidung der MA 50 vom 17.08.2010 neu festgelegt und offenbar aufgrund einer im Jahr 2004 erfolgten Vermessung im Zuge eines Schlichtungsstellenverfahrens etwas abgeändert. Die erwähnte Schlichtungsstellenentscheidung ist allerdings nicht verbüchert. Der im Bauakt befindliche Grundrissplan weist eine Nutzfläche von 48,80 m<sup>2</sup> auf, das Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag eine Fläche von 48,70 m<sup>2</sup> **Nachvermessungen durch den SV erfolgten nicht**. Für gegenständliche Bewertungszwecke wird von den Angaben im neuen Nutzwertgutachten ausgegangen, da diesem offenbar eine Vermessung aus dem Jahr 2004 zugrunde liegt.

Ein Kellerabteil ist grundbücherlich nicht zugeordnet. In natura konnte ein solches auch nicht besichtigt werden.





Durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.06.2017 wurde festgelegt, dass Eigentümerversammlungen künftig nur noch auf besonderen Wunsch erfolgen sollen.

### 3.5 Bewirtschaftungskosten

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die aktuell geltende monatliche Vorschreibung für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt EUR 332,71 brutto. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

42	39	Fiegl Monika Dr. Singerstrasse 30	1	WE	Wohnung	46,34 53,00	RL	39,35	0,00	BK	96,13	10,00	2,22	297,22	35,49	332,71
		8.7.2004								HK	97,06	20,00	2,22			
										Lift	18,48	10,00	2,46			
										WW	46,20	10,00	2,46			

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 11.01.2024 beträgt der allgemeine Rücklagenstand etwa EUR 141.000,00.

Es gibt laut Hausverwaltung keine außerbücherlichen Darlehen der WE-Gemeinschaft, die auch die gegenständliche Eigentumswohnung belasten.

### 3.6 Bestandsverhältnisse

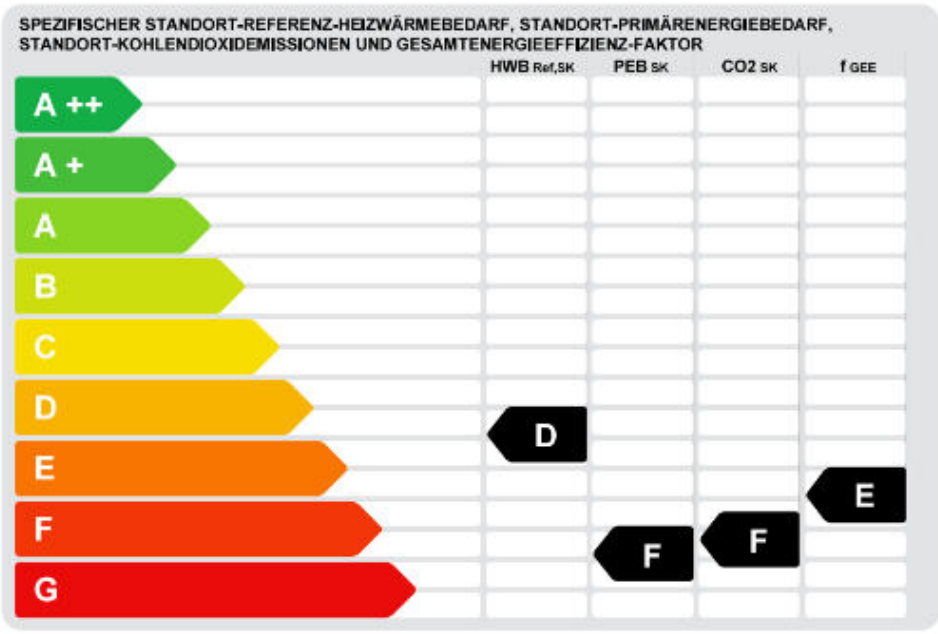
Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag wurde am 3.5.2021 befristet bis 31.5.2026 abgeschlossen. Die Nettomiete betrug im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses EUR 596,34. Nach Angaben der bei der Befundaufnahme angetroffenen Mieterin beträgt der Hauptmietzins aktuell EUR 677,33.

### 3.7 Energieausweis Wohnungen

## Energieausweis für Wohngebäude Seite 3 von 44

**OiB** Österreichischer  
Institut für  
Immobilienbewertung  
OB-Richthof 8  
Ausgabe März 2013

BEZEICHNUNG	1010 Wien, Singerstraße 30		
Gebäude(-teil)	1.OG-7.OG Wohnen	Baujahr	1939
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Singerstraße 30	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	908	Seehöhe	168 m



**HWB:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmerenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als nicht-bezogenes Defaultwert festgelegt.

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

**HHB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als nicht-bezogenes Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen nicht-bezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushaltes.

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

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>er</sub>) und einen nicht-erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

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

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

**GEBÄUDEKENNDATEN**

Brutto-Grundfläche	2.280,30 m²	charakteristische Länge	2,76 m	mittlerer U-Wert	1,458 W/m²K
Bezugsoberfläche	1.824,24 m²	Klimaregion	N	I-FK+-Wert	91,66
Brutto-Volumen	7.335,66 m³	Heiztage	210 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.657,92 m²	Heizgradtage	3457 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (AVV)	0,36 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

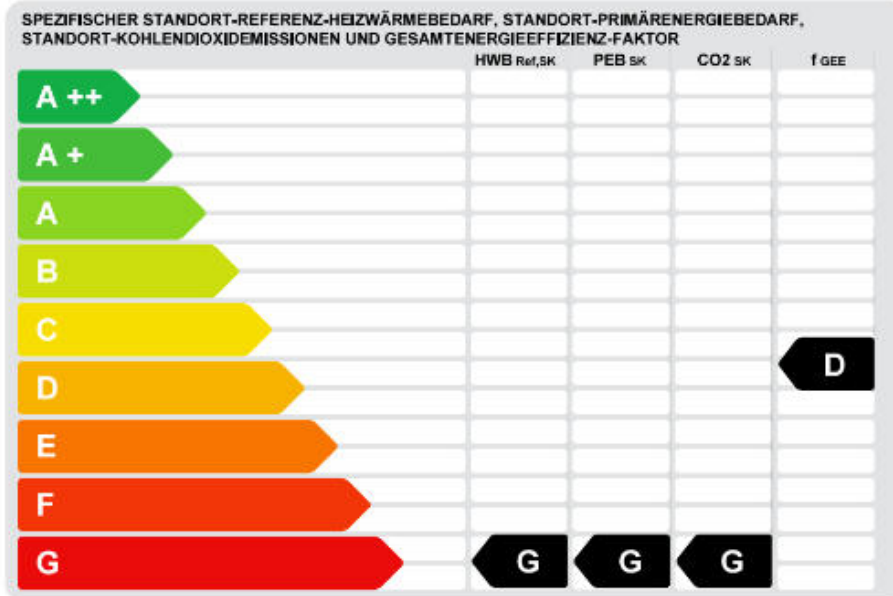
### 3.8 Energieausweis Geschäftslokal

## Energieausweis für Nicht-Wohngebäude Seite 1 von 44

OiB Österreichischer  
Institut für  
Immobilienbewertung

OiB-Richtlinie 9  
Ausgabe März 2016

BEZEICHNUNG	1010 Wien, Singerstraße 30		
Gebäude(-teil)	EG Verkaufsstätten	Baujahr	1939
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Singerstraße 30	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	908	Seehöhe	168 m



**HWB:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Beiträge aus Wärmeeinsparung, zu heizen.

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

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

**KB:** Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren Treppen und solaren Gewinnen.

**BEbE:** Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der ständige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kältesystems und der Kälteeinstellung berücksichtigt.

**BeEB:** Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerichteten Beleuchtung.

**BStB:** Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der in Millionen inneren Lasten.

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

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf setzt einen erneuerbaren (PEB<sub>er</sub>) und einen nicht-erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gewinne des Endenergiebedarfs zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Verluste.

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

**GEBÄUDEKENNDATEN**

Brutto-Grundfläche	266,90 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,63 m	mittlerer U-Wert	1,528 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	213,52 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK-Wert	128,32
Brutto-Volumen	1.064,26 m <sup>3</sup>	Heiztage	216 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	648,50 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3457 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## III. Gutachten

---

### 1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu ermitteln.

Der Verkehrswert laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wird in § 2 Abs. 2 wie folgt definiert:

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

Die gegenständliche Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren und 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.

### 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 die Wohnung derzeit vermietet ist. Aufgrund des befristeten Mietverhältnisses erfolgt eine Vergleichsrechnung im Vergleichsverfahren.

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 durch den konkreten Nutzungsmix (Wohnen, Geschäftsnutzungen und Büros) wie folgt:

<b>Zinssatzermittlung</b>	
Ausgangswert	1,00%
<b>Anpassungsfaktoren</b>	
Spezifischer Lagezuschlag	-0,50%
generelles Ertragsrisiko der Immobilie	0,25%
allgemeines Risiko	0,00%
spezielles Risiko	0,25%
Entwicklungspotential	-0,25%
Sonstiger Zu- oder Abschlag	0,00%
<b>Summe Zu/Abschläge</b>	<b>-0,25%</b>
<b>Liegenschaftszinssatz gesamt</b>	<b>0,75%</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 beeideten 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 2023</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	
<b>Wien</b>	(-) 3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.800 €	↔ interpolieren ↔	5.100 €	(++)
<b>Niederösterreich</b>	(-) 2.800 €	↔ interpolieren ↔	3.500 €	↔ interpolieren ↔	4.200 €	(++)
<b>Burgenland</b>	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
<b>Oberösterreich</b>	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	(++)
<b>Salzburg</b>	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
<b>Steiermark</b>	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.800 €	(++)
<b>Kärnten</b>	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
<b>Tirol</b>	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
<b>Vorarlberg</b>	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔	4.100 €	↔ interpolieren ↔	5.000 €	(++)
<b>Österreich (Medianwert)</b>	2.800 €		3.500 €		4.200 €	

## 2.4.2 Instandhaltungskosten

Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes und der zu berücksichtigenden Sanierungskosten kann von einem Wert von EUR 0,5% der Neuherstellkosten, die ausgehend von einem normalen Zustand und den oben dargestellten Richtsätzen geschätzt werden, ausgegangen werden.

## 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 = Vervielfältiger*

*n = Restnutzungsdauer*

*p = 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

Derzeit ist die Wohnung noch bis 31.5.2026 befristet vermietet. Der Mietzins von ca EUR 14,00/m<sup>2</sup> erscheint im Hinblick auf die erstklassige Lage und den Zustand der Wohnung selbst unter Berücksichtigung des anzuwendenden Befristungsabschlags angemessen und nachhaltig erzielbar.

## 2.8 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren, wobei sich bei innerstädtischen zu bewertenden Liegenschaften regelmäßig die Schwierigkeit von ausreichend vorhandenen vergleichbaren Grundstücken ergibt, weshalb eine Kontrolle

mittels Residualwertverfahren möglich ist. Im ersten Wiener -Gemeindebezirk gab es nur eine einzige relevante Transaktion, wobei die tatsächlich zur Ausführung gelangte Nutzfläche zu Gunsten einer großzügigeren und hochwertigeren Ausgestaltung des Bauvorhabens nur bei ca 7.000,00 m<sup>2</sup> lag. Für die Bodenwertberechnung wird aber von der ursprünglich geplanten maximal erzielbaren Nutzfläche ausgegangen. Der zeitlichen Differenz und der unterschiedlichen Lage gegenüber der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden mittels Korrekturfaktor Rechnung getragen.

### Bodenwertermittlung

Adresse	Jahr	Nfl	GKA	Korr	GKA korr
Renngasse	2013	9 000,00	3 800,00	50,0%	5 700,00
Mittelwert					5 700,00

Für die konkrete Liegenschaft errechnet sich insgesamt folgender Bodenwert

### Bodenwert

Bodenwert	Nutzfläche m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR
Nutzfläche m <sup>2</sup>	46,34		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup> Nutzfläche		5 700,00	
Bodenwert			264 138,00

## 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 100 Jahre. Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen erhöht sich diese Gesamtnutzungsdauer. Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes kann derzeit von einer Restnutzungsdauer von 70 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

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			677,33	8 127,96
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00%		-243,84
Leerstandsrisiko	%	3,00%		-243,84
Instandhaltung	%	0,50%		
Neuherstellung	46,34	3 500,00		
		162 190,00		
Instandhaltung				-810,95
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>6 829,33</b>
Liegenschaftszinssatz	%	0,75%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		264 138,00		
Liegenschaftszinssatz	p	0,75%		

Bodenwertverzinsung	1 981,04	-1 981,04
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		4 848,30
<b>Jahresreinertrag x Vervielfältiger</b>		
Liegenschaftszinssatz	p	0,75%
Restnutzungsdauer	n	70,00
Vervielfältiger		54,30
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)		263 284,96
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand) zuzüglich Bodenwert		264 138,00
<b>Ertragswert</b>		<b>527 422,96</b>

### 3.2 Plausibilisierung im Vergleichswertverfahren

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts im Ertragswertverfahren wurden noch Vergleichstransaktionen erhoben.

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m <sup>2</sup> Wfl	pro m <sup>2</sup> gew Fläche
1 Seilerstätte	730 000,00	2023	90,46			8 069,87	8 069,87
2 Seilerstätte	1 000 000,00	2023	86,41	10,00		11 572,73	11 247,33
3 Singerstraße	740 000,00	2022	76,20			9 711,29	9 711,29
4 Seilerstätte	900 000,00	2022	84,34			10 671,09	10 671,09
5 Seilerstätte	1 400 000,00	2022	102,09	10,00		13 713,39	13 385,60
6 Kumpfg	840 000,00	2022	67,53			12 438,92	12 438,92
7 Kumpfg	650 000,00	2022	62,40			10 416,67	10 416,67

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor					Angepasster Vglwert pro m <sup>2</sup>
		A	B	C	D	Summe	
1 Seilerstätte	8 069,87	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	+/- 0,00%	5,00%	8 473,36
2 Seilerstätte	11 247,33	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-10,00%	+/- 0,00%	-10,00%	10 122,60
3 Singerstraße	9 711,29	+5,00%	+/- 0,00%	+5,00%	+/- 0,00%	10,00%	10 682,41
4 Seilerstätte	10 671,09	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	11 204,65
5 Seilerstätte	13 385,60	+5,00%	+/- 0,00%	-10,00%	+/- 0,00%	-5,00%	12 716,32
6 Kumpfg	12 438,92	+5,00%	+/- 0,00%	+5,00%	+/- 0,00%	10,00%	13 682,81
7 Kumpfg	10 416,67	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	10 937,50
<b>Arithmetischer Mittelwert</b>							<b>11 117,09</b>

Die Plausibilisierung im Vergleichswertverfahren hat ergeben, dass der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert plausibel ist.

#### 4. Ergebnis Verkehrswert

Der Ertragswert unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände sowie einer allenfalls notwendigen Marktanpassung ergeben den Verkehrswert. Gegenständlich ist keine Marktanpassung erforderlich.

<b>Verkehrswert</b>	
Ertragswert	527 422,96
Marktanpassung	
Summe	527 422,96
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>530 000,00</b>

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 53/2559 Anteilen der Liegenschaft EZ 1211 KG 01004 Innere Stadt verbunden mit Wohnungseigentum an W 39 per 29.11.2023 lastenfrei und gerundet

---

**EUR 530.000,00**

---

Wien, am 14.02.2024

Der allgemein beeedete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

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

## IV. Schlussbemerkungen

---

- 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.
- 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.
- 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 gegebenenfalls den Ortsaugenschein. 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 ihm sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw bekanntgegeben wurden.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen.
- 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.
- 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.
- 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. Eine Einsicht in den Bauakt erfolgte auftragsgemäß nicht.

- 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.
- 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.
- 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.

## V. Beilagen

---

### **BEILAGE | 1**

Auszug aus dem Bauakt

### **BEILAGE | 2**

Wohnungseigentumsvertrag

### **BEILAGE | 3**

Entscheidung der Magistratsabteilung 50

### **BEILAGE | 4**

Denkmalschutzbescheid

### **BEILAGE | 5**

Informationen der Hausverwaltung

Magistrats-Abteilung 38

**EZ 1211 I**  
Besonderes Stadtbauamt II  
im selbständigen Wirkungsbereiche.  
.....

K  
A  
1-8

B.St.A.II/1/5356/37.

Union Baumaterialien-Gesellschaft  
I. Bezirk, Singerstrasse 30/32  
E.Z. 1210 und 1211 Grundbuch  
Innere Stadt.

- 1.) Abtragungsbewilligung
- 2.) Abteilungsbewilligung
- 3.) Baubewilligung.

Wien, am 5. Mai 1937.

B e s c h e i d .

- 1.) Abtragungsbewilligung.

Ueber das Ansuchen der Union  
Baumaterialien-Gesellschaft wird mit Zustimmung  
der Gast- und Schankgewerbezunft/der Stadt Wien/  
und des Gewerbeverbandes der Stadt Wien/  
mitemium der Hoteliers und Fremdenbeherberger) als  
derzeitige Grundeigentümerin der Liegenschaft  
E.Z. 1210, Grundbuch Innere Stadt, und mit Zu-  
stimmung der Stadt Wien als derzeitiger Grund-  
eigentümerin der Liegenschaft E.Z. 1211 Grund-  
buch Innere Stadt gem. § 60, der Bauordnung  
für Wien die Bewilligung zur Abtragung der  
Baulichkeiten auf dem Gst 909 in E.Z. 1210 und  
Gst 908 in E.Z. 1211, sämtliche Einlagen des  
Grundbuches Innere Stadt, das sind die Häuser  
Or.Nr. 30 und 32 an der Singerstrasse im I. Bezirk,  
unter nachfolgenden Vorschriften erteilt:

- 1.) Mit dem Abbruch der Baulichkeiten darf erst  
nach deren vollständiger Räumung begonnen  
werden.
- 2.) Der Beginn der Abbrucharbeiten ist der

400/37

Magistratsabteilung 38 rechtzeitig anzuzeigen. Bei Durchführung dieser Arbeiten sind die Bestimmungen der Magistrats - Kundmachung vom 25.VI.1896, Zl.1752, genauestens einzuhalten. Der alte Hauskanal ist in seiner ganzen Ausdehnung zu räumen, einzuschlagen, zu verschütten und die Einmündungsstellen in den Strassenkanal dicht zu vermauern. Die auf zukünftigem Strassengrund gelegenen Keller sind nach Abtragung der Mauerwerksteile ordnungsgemäss auszuschütten.

- 3.) Abbruchs- und Aushubstoffe dürfen nur auf dem von der Magistratsabteilung 39 zu bestimmenden Fahrwege abgeführt werden. Unzweckmässige oder mangelhafte Fahrzeuge sind von der Verwendung auszuschliessen. Für über das gewöhnliche Mass hinausgehende Verunreinigungen und Beschädigungen der Strasse sind der Unternehmer und Bauwerber haftpflichtig.
- 4.) Vor Inangriffnahme des Abbruches der alten Gebäude ist bei der Magistratsabteilung 39 um Festsetzung der verkehrspolizeilichen Vorschriften gesondert anzusuchen.

Bemerkt wird, dass dieser Teil des Bescheides erst wirksam wird, wenn die Bewilligung zur Auflassung der Wohnungen in den Altbeständen vom Besonderen Stadtamte I im Sinne der Min.Verordnung vom 28.III.1918, R.G.Bl.Nr.114 erteilt worden ist.

### 2.) Abteilungsbewilligung

zur Ausführung des unter 3.) bewilligten Baues.

Die Abteilung des Grundstückes 908 in E.Z.1211 und des Grundstückes 909 in E.Z.1210,

sämtliche Einlagen inneliegend im Grundbuche Innere Stadt, auf einen aus den prov. Grundstücken 908 und 909 bestehenden Bauplatz und auf Verkehrsflächen nach den Abteilungsplänen des beh. aut. Ziv. Geometers Ing. Egon Magyar vom 6. III. 1937, G. Z. 2605 wird auf Grund der mit Entschliessung des Bürgermeisters der Stadt Wien vom 4. V. 1937 gemäss § 16, Abs. 2 und 6, der Bauordnung für Wien in der Fassung der Novelle 1936 erfolgten Bestätigung hinsichtlich der Abweichung vom Mindestausmass des Bauplatzes ( § 2 der Verordnung des Bürgermeisters vom 3. VIII. 1936, Stadtges. Blatt Nr. 40/36), gem. § 13, Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien genehmigt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben l m j<sub>1</sub> g<sub>1</sub> h<sub>1</sub> i<sub>1</sub> (l) e<sub>1</sub> j<sub>1</sub> o w (e<sub>1</sub>) f<sub>1</sub> e<sub>1</sub> w v (f<sub>1</sub>) und e l i<sub>1</sub> k<sub>1</sub> (e) bezeichneten Grundflächen sind gemäss § 17, Absatz 1, der Bauordnung für Wien und dem zur Zahl M. Abt. 22/Tr. -16/5/36 zwischen der Stadt Wien und der Union Baumaterialien-Gesellschaft geschlossenen Uebereinkommen gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.
- 2.) Gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung ist gem. § 130 der Bauordnung für Wien im Grund-

duche gemäss § 13, Absatz 8, der Bauordnung für Wien der eingangs genehmigte Bauplatz als solcher ersichtlich zu machen.

### 3.) Baubewilligung.

Das Besondere Stadtamt II erteilt auf Grund der mit Entschliessung des Bürgermeisters der Stadt Wien vom 4.V.1937

- a) gemäss § 86, Abs.2, der Bauordnung für Wien erfolgten Zustimmung bzw. der gemäss § 133, Abs.2, erfolgten Bestätigung für die Errichtung von Erkern und Einwurfschächten sowie für die Bauführung auf einem der Stadt Wien gehörigen Grundstück
- b) gemäss § 79, Abs.1, der Bauordnung für Wien erfolgten Bestätigung der Ueberschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

der Union Baumaterialien-Gesellschaft mit Zustimmung und des Gewerbeverbandes der Stadt Wien/ der Gast- und Schankgewerbeunion (ehemals Gremium der Hoteliers und Fremdenbeherberger) als derzeitiger Grundbesitzerin der Liegenschaft E.Z.1210, Grundbuch Innere Stadt, und mit Zustimmung der Stadt Wien als derzeitiger Grundbesitzerin der Liegenschaft E.Z.1211 Grundbuch Innere Stadt gemäss §§ 60 und 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, auf dem mit der vorstehenden Abteilungsbewilligung Punkt 2.) dieses Bescheides zu schaffenden Bauplatz im I. Bezirk an der Singerstrasse, nach Abtragung der Altbestände nach den mit dem Genehmungsvermerke versehenen Plänen, der Baubeschreibung, den statischen Berechnungen und unter Einhaltung der mit Bescheid vom 21.IV.1937, M.Abt.38/5982/37 bekanntgegebenen Fluchtlinien und endgültigen Höhenlagen einen Neubau errichten zu dürfen.

### Baubeschreibung.

Geplant ist die Errichtung eines zwei Kellergeschosse, Erdgeschoss, 1. bis 7. Stockwerk und Dachgeschoss umfassenden Wohnhauses. Das erste Kellergeschoss enthält Lagerräume, eine maschinell betriebene Waschküchenanlage, Trockenraum, Müllkeller, Brennstofflagererraum, Heizraum und Kellerräume; das unterhalb dieses Kellergeschosses liegende zweite Kellergeschoss enthält Kellerräume, Partelenkeller und Transformatorerraum. Das Erdgeschoss enthält Geschäftsflächen und einen Tagraum für den Hauswart. Der I. Stock enthält 6 Wohnungen und die Hausbesorgerwohnung, das II. bis VI. Stockwerk enthält je 7 Wohnungen, das VII. Stockwerk enthält 5 Wohnungen. Das Dachgeschoss enthält Partelenböden und einen Triebwerksraum. Die Kommunikation wird mittels Betonstiege bewerkstelligt und mittelst eines Peronenaufzuges, die Uhratsableitung erfolgt mittelst Steinzeugrohrkanales gegen die Singerstrasse. An der Singerstrasse wird eine Kellereinwurfsöffnung, an der Selierstätte 2 Luftschächte errichtet.

Gegen die Bauführung hat der Franziskanerordenskonvent in Wien als Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft Selierstätte Nr. 8 folgende Einwendungen erhoben:

- 1.) der Neubau steht die Belbehaltung der schiefen Grundgrenze gegen das Haus Selierstätte 8 vor,
- 2.) Im Falle der Fortführung der Riemergasse bis zur Selierstätte nach einem dem Akt beiliegenden Entwürfe würde der dem

Frenzliskauer-Konvent verbleibende Baugrund im gleichen Baublocke nur mehr ein Ausmass von ca 350 m<sup>2</sup> behalten, sollen der Bestimmung über das Mindestausmass eines Bauplatzes nicht mehr entsprechen. Ein solcher Bauplatz ist auch nicht mehr zweckmässig bebaubar, da die Kosten der allgemeinen Bautelle (Stiegenhaus, Aufzüge und dgl.) eine wirtschaftlich entsprechende Mietzinsbildung verhindern, da im Zeitpunkt der Bauverhandlung die Frage der Fortführung der Riemergasse nicht geklärt ist.

Die gütliche Ausgleichung dieser Einwendung ist nicht gelungen.

Den Einwendungen wurde keine Folge gegeben und gem. § 70, Abs. 2, der Bauordnung für Wien ausgesprochen, dass die beantragte Bauführung nach den Bestimmungen dieser Bauordnung zulässig ist. Jener Teil der Einwendungen, der sich auf die zukünftige wirtschaftlich entsprechende Mietzinsbildung bei einem auf der Liegenschaft Bellerstakte Nr. 8 zu errichtenden Neubau bezieht, wird als Einwendung privatrechtlicher Natur errklärt und auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der abgetretene Strassengrund ist bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung in der richtigen Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben, wobei jene Höhenlage auszuführen ist, die von der Magistratsabteilung 25 mit Rücksicht auf die Befestigung der Verkehrsfläche bekanntgegeben wird.

2.) Für die Benützung des Strassengrundes (Öffentlichen Gutes), wofür die Zustimmung gemäss den Bestimmungen des Wr. Strassenpolizeigesetzes

unter einem erteilt wurde, ist für die Dauer des Bestandes dieser Vorbauten ein jährlicher Platzzins zu entrichten, welcher dermalen mit S 60.- jährlich bestimmt worden ist und der das erste-mal mit dem Tage der Benützungsbewilligung, künftighin aber am 2. Mai eines jeden Jahres an die Bezirkshauptmannschaft Innere Stadt Rechnungs- und Kassendienst, zu entrichten ist.

Diese Vorbauten sind jedoch über Verlangen der Baubehörde zu entfernen; der Gehsteig ist nach Abtragung der Vorbauten in ordnungsmässigen Zustand zu versetzen.

3.) Die im öffentlichen Strassengrund gelegenen Schächte sind tragfähig und gut begehbar abzudecken und in diesem Bauzustand zu erhalten.

4.) Für Tragwerke aus Eisen und Eisenbeton ist spätestens vor dem Baubeginn, für die Deckentragwerke nach Massgabe des Bauforteschlusses vor Beginn der Herstellung dieser Decken unter Vorlage von 2 Plangleichstücken und der stat. Berechnung um die Genehmigung anzusuchen. Bei der Berechnung und Ausführung sind die Bestimmungen der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 6. Mai 1930, L.G.Bl. für Wien Nr. 46, und vom 16. Juni 1931, L.G.Bl. für Wien Nr. 28, einzuhalten.

Während der Bauausführung ist rechtzeitig um Roh- und Eisenbeschau bei der Magistratsabteilung 38 anzusuchen.

5.) In den Dachflächen sind Aussteigöffnungen in genügender Zahl anzubringen.

- 6.) Der Beginn der Herstellung des Hauskanales ist der Magistratsabteilung 28 rechtzeitig anzuzeigen.
- Gemäss der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10.X.1933, L.G.Bl.für Wien Nr.51, sind die Bestimmungen des vom Österr.Normenausschuss herausgegebenen Normenblattes B 2073 vom 15.VI.1933 "Rohrkanäle, Abfallrohre, Aborte und Senkgruben, Bestimmungen für den Bau" genau einzuhalten. Für die von diesen Bestimmungen betroffenen Leitungen und Einrichtungen ist, soweit ihre Ueberprüfung nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist, um eine besondere Beschau bei der Magistratsabteilung 38 anzusuchen. Bei Herstellung des Hauskanales darf Minierarbeit nur mit Zustimmung des Fachorganes ausgeführt werden; hiefür wird die Erlassung etwaiger besonderer Vorschriften vorbehalten. Die Einmündungsstelle in den Hauptkanal ist dicht zu vermauern und zu verputzen.
- 7.) Badezimmer sind mit einem wasserundurchlässigen Fussbodenbelag auszustatten. Die Waschküchen sind mit einem wasserundurchlässigen Fussbodenbelag, der im Gefälle gegen einen mit einem Geruchsverschluss zu versehenen Wasserablauf zu verlegen ist, auszustatten.
- 8.) Bei Herstellung von unterirdischen Einbauten im Strassenkörper sind die Vorschriften der Magistrats-Kundmachung vom 11.X.1927, M.Abt.52/2334/27, genauestens einzuhalten. Insbesondere darf mit der Aufgrabung erst begonnen werden, wenn die in dieser Kundmachung vorgeschriebene Anzeige auf den in der

Magistratsabteilung 25 (Neues Rathaus) erhältlichen Drucksorten erstattet und die Genehmigung zur Aufgrabung erteilt worden ist. Gesonderte Anzeigen sind noch an die Magistratsabteilung 27 (Wasserversorgung, VI., Grabnergasse Nr.6), an die Direktion der städt. Gaswerke, VIII., Josefstädterstrasse 10/12, an die Direktion der städt. Elektrizitätswerke, IX., Mariannengasse 4, zu erstatten. Alle durch die Aufgrabungen blossgelegten, unterirdischen Einbauten wie Gas-, Wasserleitungsrohre, Kabel oder dgl. sind im Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen oder Unternehmungen zu unterfangen. Wenn bei Herstellung des Hauskanales oder bei Vornahme sonstiger Bauarbeiten Wasserleitungs-, Kabel- oder andere Leitungen blossgelegt, unterfahren oder sonst in ihrem ungehinderten Bestande gefährdet werden, so ist der Bauführer verpflichtet, sofort bei den zuständigen amtlichen Stellen und, wenn die Leitung nicht Eigentum der Stadt Wien ist, überdies auch bei dem Aufsichtsorgane des Eigentümers die Anzeige zu erstatten und die zur Sicherung der Leitungen sowie zur Beseitigung etwa bereits verursachter Gebrechen erforderlichen Vorkehrungen nach Angabe dieser Stellen auf eigene Kosten unverzüglich vorzunehmen, mittlerweile aber alle notwendigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

9.) Für die Aufstellung der Hauskehrrechtsammelgefässe sind geeignete Plätze oder Räume vorzusehen. Hierüber ist während der

Bauausführung das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 26 zu pflegen.

- 10.) Beim Ausheizen der Räume zur Austrocknung sind die Vorschriften der Magistratskundmachung vom 19.IV.1894, Zl.1527, genauestens einzuhalten.
- 11.) Für die Aufstellung des Personenaufzuges ist abgesehen unter Vorlage von Plänen und statischen Berechnungen die Baubewilligung zu erwirken.
- 12.) Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist um die Bekanntgabe der Breite, der Höhenlage und Bauart bei der Magistratsabteilung 25 anzusuchen (§ 54, Absatz 7).
- 13.) Nur aus einem Aufenthaltsraum bestehende Wohnungen dürfen nur an Einzelpersonen vermietet werden und ist in diesem für eine Kochgelegenheit vorzusorgen.
- 14.) Bei Verwendung von Gas für Kochzwecke sind die Kocheinrichtungen unbedingt in einem Aufenthaltsraume unterzubringen.
- 15.) Bei Verwendung von Elektrizität für Kochzwecke können die Kocheinrichtungen in einem eigenen Nebenraum untergebracht werden, doch muss eine ausreichende, zuverlässig wirkende, womöglich unmittelbare Lüftungsmöglichkeit für diesen Nebenraum vorhanden sein und ein eigener Kochstromanschluss nachgewiesen werden.
- 16.) Der Gehsteig ist zur Sicherung gegen das Anfahren an die tragenden Säulen soweit vorzuziehen, dass in der gefährdenden Anfahrtsrichtung ein Schutzraum von 2'00 m verbleibt. Der Randstein ist an diesen zwei Punkten mindestens 16 cm hoch auszuführen.
- 17.) Die Anlage von Portalen ist unzulässig.
- 18.) Vor Herstellung von Sonnenplachen ist unter

Vorlage von Plänen das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 39 zu pflegen.

19.) Hinsichtlich der Einrichtung und des Betriebes der Hauswaschküche, wird bedungen:

- a) Die elektrische Anlage und die Stromverbrauchseinrichtungen sind nach den besonderen Vorschriften für feuchte und erdschlussgefährliche Räume der anerkannten Sicherheitsvorschriften für elektrische Starkstromanlagen herzustellen, instandzuhalten und zu betreiben. Insbesondere sind alle spannungsführenden Teile von Leitungen, Maschinen, Starkstromverbrauchgeräten und dgl. zur Vermeidung einer gefahrbringenden Berührung entsprechend abzudecken. Die Schutzabdeckungen sind stets in einem einwandfreien Zustande zu erhalten. Zur Gewährleistung des ungestörten Empfanges des inländischen Rundspruches sind die erforderlichen Massnahmen (EVW 42) zu treffen.
- b) Die Betriebseinrichtung der Hauswaschküche ist so aufzustellen, dass zu den Ausgängen mindestens 1 m breite Hauptgänge führen.
- c) Sämtliche Arbeitsmaschinen sind an künstlich gut beleuchteten Plätzen aufzustellen.
- d) Oberhalb der Arbeitsplätze und Gänge darf keine Lagerung stattfinden.
- e) Die Benützung von feuer- und explosionsgefährlichen Flüssigkeiten ist verboten.
- f) Jede motorisch bewegte Arbeitsmaschine ist vom Standorte des Bedienenden aus rasch und sicher abstellbar einzurichten.

- g) Alle im Verkehrsbereiche liegenden bewegten Maschinenteile, wie Zahn- und Schwungräder, Vorgelege, Breitriemen und dgl. sind gegen gefahrbringende Berührung zu verkleiden. Vorstehende Maschinenteile, wie Keilnasen, Schrauben, Muttern und dgl. sind zu versenken oder glatt zu verhüllen.
- h) Die Ingangsetzung der Motore sowie die Bedienung der Zentrifugen und Waschmaschinen darf nur wohlunterrichteten Personen anvertraut werden. Jugendliche Personen sind hievon auszuschliessen.
- 1) Zentrifugen sind mit einer verlässlich wirkenden Bremse und mit einem Deckel zu versehen, der zwangsläufig mit der Einrückvorrichtung derart zu verbinden ist, dass die Zentrifuge nur bei geschlossenem Deckel in Gang gesetzt und während des Ganges der Maschine der Deckel nicht geöffnet werden kann.
- j) Die die Hauswaschküche Benützenden sind im Gebrauche der Einrichtungen zu unterweisen. In der Wäscherei ist an gut sichtbarer Stelle eine Betriebsvorschrift und eine Anleitung zur Benützung der Wäschereianlage in dauerhafter Ausführung, womöglich in Email, anzubringen.
- k) Vor den ständigen Arbeitsplätzen sind Lattenroste aufzulegen.
- l) Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Hauswaschküche ist zu sorgen.

Im übrigen sind die Bestimmungen der Bauordnung und der auf Grund dieser erlassenen Verordnungen genauestens zu befolgen. Insbesondere wird auf nachfolgende Bestimmungen besonders aufmerksam gemacht:

- a) § 12, Absatz 1, über die Aussteckung der Fluchtlinien und Höhenlagen,
- b) § 124, Absatz 2, über die Anzeige des Baubeginnes für die Abtragung und den Neubau,
- c) § 125, Absatz 1, über die Anzeige von Funden,
- d) § 127, Absätze 1 und 3, über die Anzeige wegen Beschau des Untergrundes, der Rohbaubeschau und über die besondere Beschau von Bauteilen, deren Ueberprüfung nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist,
- e) § 123, Absatz 10, über die Trockenfristen,
- f) § 127, Absatz 2, über die Ueberprüfung der Rauchfänge und die Vorlage der Befunde und des Aufrissplanes,
- g) § 128, Absatz 2, über die allfällige Vorlage eines Ausführungsplanes bei Erteilung der Benützungsbewilligung und
- h) auf die Min. Verordnung vom 7. Februar 1907, R.G.Bl.Nr. 24, betreffend Massnahmen zur Verhütung von Unfällen und zum Schutze der Gesundheit der Arbeiter.

Die Kanaleinmündungsgebühr im Betrage von 1444'50 S wurde bezahlt.

B e g r ü n d u n g :

Der Einwendung des Franziskanerordens-Konventes gegen die Beibehaltung der schiefen Grundgrenze gegen das Haus Seilerstätte 8 und Forderung, dass von dem in den Abteilungsplänen des beh. aut. Ziv. Geometers Ing. Magyar vom 6. III. 1937, G.Z. 2605 mit C<sub>1</sub> bezeichnetem Punkte eine gegen die Seilerstätte senkrechte Grundgrenze geschaffen werden solle, konnte aus nachstehender Erwägung nicht Folge gegeben werden:

Es würde bis zum Zeitpunkte des Neubaues bzw. Umbaues der Realität des Konventes E.Z.300/I Gst 911 eine unbebaute Dreiecksfläche entstehen, die gebildet wird aus der alten Liegenschaftsgrenze  $c_1 f_1$ , der neuen Baulinie an der Seilerstätte und der vom Punkte  $c_1$  gezogenen Senkrechten auf diese Baulinie. Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen müsste die unbebaute Grunddreiecksfläche in der Baulinie der Seilerstätte durch eine architektonisch entsprechende Verblendungsmauer in der Baulinie an der Seilerstätte gegen eine Einsicht abgeschlossen werden. Die Schaffung solcher schwer zugänglicher, vollkommen ummauerter Hohlräume von 25 m Höhe ist jedoch aus baupolizeilichen, sanitären und sicherheitspolizeilichen Gründen unbedingt zu vermeiden. Bemerkt wird, dass die im § 16/2 der Bauordnung für Wien aufgestellte Forderung senkrechter Grundgrenzen nicht zwingender Natur ist. Ansonst entspricht der Bauplatz der Vorschrift des § 16 der Bauordnung für Wien, da hinsichtlich der Nichteinhaltung des im § 16, Abs. 2, Bauordnung für Wien in der Fassung der Novelle 1936 festgesetzten Ausmasses von Bauplätzen die Bestätigung des Bürgermeisters von Wien gemäss § 2 der Verordnung des Bürgermeisters vom 3.VIII.1936, St.G.Bl.Nr.40/36 vorliegt. Die Bebaubarkeit des zu schaffenden Bauplatzes erscheint dadurch nachgewiesen, daß das vorgelegte Projekt als den Bestimmungen der Bauordnung für Wien entsprechend befunden wurde.

Die Einwendung, dass im Falle der Fortführung der Riemergasse bis zur Seilerstätte der dem Konvent verbleibende Baugrund im glei-

chen Baublocke nur mehr ein Ausmass von ca. 350 m<sup>2</sup> behalten, sohin der Bestimmung über das Mindestausmass eines Bauplatzes nicht mehr entsprechen würde, war aus dem Grunde abzuweisen, da durch die Verordnung des Bürgermeisters vom 3.VIII.1936 die Möglichkeit der Genehmigung auch eines solchen Bauplatzes gegeben ist.

Jener Teil der Einwendungen, der sich auf die zukünftige wirtschaftlich entsprechende Mietzinsbildung bei einem auf der Liegenschaft Seilerstätte 8 zu errichtenden Neubau bezieht, war auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, da dem Anrainer kein subjektives öffentliches Recht auf billige Bebauungsmöglichkeit zusteht.

Dem letzten Teil der Einwendungen, dass das Verfahren mangelhaft sei, da im Zeitpunkte der Bauverhandlung die Frage der Fortführung der Riemergasse nicht geklärt sei, war nicht stattzugeben, da kein Fluchtlinienansuchen der Beschwerdeführer vorliegt, auf Grund dessen der Magistrat die Fluchtlinie für die Liegenschaft des Franziskanerordens-Konventes bekanntzugeben hätte.

Gegen diesen Bescheid steht gem. § 136 der Bauordnung für Wien die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Besonderen Stadtamte II schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

Ergeht an:

- 1.) Die Union Baumaterialien-Gesellschaft als Bauwerberin, Wien IV., Porrhaus unter Anschluss von 3 Bescheidgleichschriften und der Baupläne A, B, D, E und 4 Abteilungsplänen,

- 2.) Die Grundeigentümerin: Die Magistrats-  
abteilung 22 namens der Stadt Wien,
- 3.) Die Grundeigentümerin: Die Gast- und  
und der Gewerbeverband der Stadt Wien/  
Schankgewerbezunft Wien, Wien VII., Seiden-  
gasse 13,
- 4.) Die Magistratsabteilung 12 zur Kenntnis-  
nahme und Ueberwachung der Erfüllung der  
Bedingungen,
- 5.) Der Franziskanerordens-Konvent in Wien zu  
Handen des Herrn R.A.Dr. Robert Horstmann,  
I., Plankengasse 6,

In Abschrift:

- 6.) Die Allgemeine Baugesellschaft A. Porr, als  
Bauführer, Wien IV., Porrhaus,
- 7.) Die Magistratsabteilung 38 (~~Bezirk~~) mit <sup>Hand</sup> C-  
Plänen,
- 8.) Die Magistratsabteilung 38 (Abteilungsreferat),
- 9.) Die Magistratsabteilung 21,
- 10.) Die Magistratsabteilung 23,
- 11.) Die Magistratsabteilung 25,
- 12.) Die Magistratsabteilung 11 (Mietaufwandsteuer),
- 13.) Die Magistratsabteilung 39,
- 14.) Die Magistratsabteilung 31a zur Kenntnis,
- 15.) Das Besondere Stadtamt I,
- 16.) Die Magistratsabteilung 30,
- 17.) Das Bezirksvermessungsamt, VIII., Friedrich  
Schmidtplatz 3,
- 18.) Die Magistratsabteilung 38 (Platzzinagruppe)  
zur Kenntnisnahme und Vorschreibung des Platz-  
zinses,
- 19.) Herrn Techn. Rat Ing. Egon Magyar, III., Gottfried  
Kellergasse 13, als Verfasser der Abteilungs-  
pläne.

Der Leiter des Besonderen Stadtamtes II:

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanzlei-  
Leiter

Dr. Ludwig Wirth

Obermagistratsrat.



Wiener Magistrat-Besonderes Stadtamt II  
im selbständigen Wirkungsbereiche.

2

2/3 1/4 8/4

.....  
B.St.A.II/1/4877/38.

Union Baumaterialiengesellschaft  
I. Bezirk, Singerstrasse 30  
E.Z. 1210 Grundbuch Innere Stadt  
I. Planwechsel.  
II. Abteilungsbewilligung.

Wien, am 24. August 1938.

B e s c h e i d .

I. Planwechsel.

Das Besondere Stadtamt II erteilt zufolge der mit Entschliessung des Herrn Bürgermeisters vom 5. VIII. 1938 nach § 79, Abs. 1, der Bauordnung für Wien erfolgten Bestätigung der Union Baumaterialiengesellschaft gemäss § 73, Abs. 2, der Bauordnung für Wien, Gesetz vom 25. November 1929, L.G.Bl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, die mit Bescheid vom 5. V. 1937, B.St.A.II/1/5356/37 genehmigten Pläne für den Neubau I., Singerstrasse 30, Gst 908 im E.Z. 1210 Grundbuch Innere Stadt auszuwechseln zu dürfen.

Beschreibung der Planabweichungen:

Die Aenderungen bestehen

- a) in einer Abänderung des Grundrisses des Gebäudes, der infolge der Einwendungen des Franziskanerordenskonventes notwendig wurde dahingehend, dass an der Seilerstätte eine rechtwinkelige Grundgrenze hergestellt wurde.

- b) in folgenden weiteren Abänderungen:

Aus architektonischen Gründen wurde das 26 m hohe Hauptgesimse der Abkappung über den ganzen Gebäudeteil an der Singerstrasse bis zur rechten Feuermauer gezogen, so dass die bau-

klassenmässige Höhe dieses Gebäudes an der Singerstrasse hierdurch um 1 m überschritten wird. Ferner wurde im 7. Stock, VIII. Hauptgeschoss des vorgenannten Vordergebäudes die bisher zurückspringende Gassenhauptmauer bis in die Baulinie vorgezogen. Weiters wurde die dreieckartige Einspringung der Erker an der Abkappungsfläche kreisartig konvex unter Beibehaltung der beiden Pfeilerecken ausgeglichen.

c) Abänderungen im Inneren des Gebäudes:  
Im 1. bis 7. Stock wurden an Stelle von 3 Kleinwohnungen und 4 Wohnräumen mit Einzelzimmern nunmehr 4 Kleinwohnungen und nur 3 Wohnungen mit Einzelzimmern geschaffen, das Hauptstiegenhaus mit kreisförmigen Grundriss ausgebildet und der Personenaufzug unmittelbar rechts neben das Stiegenhaus verlegt.

Durch diese grundsätzliche Abänderung der Wohnungseinteilung wurde naturgemäss die Lage der Scheidewände geringfügig verändert.

Im Gegensatz zum Urbescheide wird nach dem Planwechsel nur mehr 1 Kellergeschoss ausgeführt.

Durch die konvexartige Ausbildung der Abkappung vergrössert sich die Gesamtfläche der ursprünglich genehmigten Erker von  $47,60 \text{ m}^2$  auf  $51,52 \text{ m}^2$  Erkerfläche, überdies wurde an der Abkappung im I. Stocke ein Balkon mit einer Gesamtfläche von  $11,60 \text{ m}^2$  angeordnet, sodass insgesamt durch Erker und Balkone nunmehr  $63,12 \text{ m}^2$  vom öffentlichen Gute in Anspruch genommen werden sollen.

Vorgeschrieben wird:

Die rechtskräftigen Vorschriften des Bescheides vom 5. V. 1937, B. St. A. II/1/5356/37 haben

ten Uebereinkommens gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung lastenfremd in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

2.) Der Eigentümer des Bauplatztes prov. Gst 909 ist verpflichtet, diese Grundfläche dauernd unbebaut zu belassen.

3.) Gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung ist gemäss § 130 der Bauordnung für Wien im Grundbuche ersichtlich zu machen:

A) Gemäss § 13, Absatz 9, der Bauordnung für Wien der eingangs genehmigte Bauplatz als solcher.

B) Das Bestehen folgender Verpflichtungen:

a) Zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1 dieses Bescheides und zur Uebergabe auf der Einlage des Bauplatzes und des Bauplatztes Figur  $f_1$   $f_2$   $g_2$  ( $f_1$ ).

b) Zur Nichtbebauung nach Punkt 2 dieses Bescheides auf der Einlage des Bauplatztes prov. Gst 909.

Durch diese Genehmigung wird die im Abschnitt II des h. a. Bescheides vom 5. V. 1937, B. St. A. II/1/5356/37 genehmigte Grundabteilung ausser Kraft gesetzt.

#### B e g r ü n d u n g .

Während die Stadt Wien als Verwalterin des öffentlichen Gutes für die Inanspruchnahme des Luftraumes über dem öffentlichen Gut durch Balkone und Erker unter Würdigung der vorgebrachten Gründe auf eine weitere Entschädigung verzichten konnte, besteht keine gesetz-

auch für das abgeänderte Ansuchen vollinhaltlich Anwendung zu finden.

Eine Entschädigung für die grössere Inanspruchnahme des öffentlichen Gutes durch die Anlage umfangreicherer Erker und Balkone wird auf Grund der mit Entschliessung des Herrn Bürgermeisters vom 5.VIII.1938 erfolgten Genehmigung nicht vorgeschrieben.

Die Verwaltungsabgabe für das Mehrausmass der Erker und Balkone im Betrage von R.M. 373'52 dagegen ist vor Hinausgabe der Baubewilligung zu entrichten.

#### II. Abteilungsbewilligung.

Gleichzeitig wird die Abteilung der Gste 908 in E.Z.1211, 909 in E.Z.1210 und des Gstes 911 inneliegend in E.Z.300 sämtliche des Grundbuches Innere Stadt nach den Abteilungsplänen des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Ing. Egon Magyar vom 27.IV.1938, G.Z.2605a auf einen Bauplatz, bestehend aus dem prov.Gst 908, auf den Bauplatzteil bestehend aus dem prov.Gst 909, auf den Bauplatzteil Figur  $f_1$   $f_2$   $g_2$  ( $f_1$ ), auf Verkehrsflächen und auf Restgrund gemäss § 13, Abs.2, lit.a, der Bauordnung für Wien genehmigt; unter einem wird die Zuschreibung des prov.Gstes 909 und des Bauplatzteiltes Figur  $f_1$   $f_2$   $g_2$  ( $f_1$ ) zum Gutsbestand der Einlage Zahl 300 des selben Grundbuches genehmigt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben l m j<sub>1</sub> g<sub>1</sub> h<sub>1</sub> i<sub>1</sub> (l), e<sub>1</sub> j<sub>1</sub> o w (e<sub>1</sub>), f<sub>1</sub> e<sub>1</sub> w v (f<sub>1</sub>) und e l i<sub>1</sub> k<sub>1</sub> (e) bezeichneten Grundflächen sind gemäss § 17, Abs.1 und 4, Punkt a und b der Bauordnung für Wien und im Sinne des zufolge Beschlusses der Wiener Bürgerschaft Z.26/37 genehmig-

*Wurde missiggeordnet durch  
B. H. A. E. / 15747 / 38 v. 7/12/38*

*Ing. Magyar*

liche Möglichkeit die für diese Bewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe nachzusehen. Weder die Bestimmungen der §§ 78 ff A.V.G. und des Gesetzes vom 21.XII.1925, L.G.Bl.für Wien Nr.50 noch die der Verordnung vom 23.XII.1925, L.G.Bl.für Wien Nr.51 kennen eine Nachsicht von der Verpflichtung zur Entrichtung der Verwaltungsabgabe. Lediglich § 79 A.V.G. bestimmt, dass Verwaltungsabgaben nur insoferne einzugeben sind, als hiedurch der notdürftige Unterhalt des Verpflichteten nicht gefährdet wird. Dass bei der Person des Bauwerbers diese Voraussetzungen nicht zutreffen, bedarf keiner Begründung.

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Besonderen Stadtamte II, Wien VIII., Friedrich Schmidtplatz 5, einzubringende Berufung offen.

Ergeht an:

- 1.) Die Union Baumaterialiengesellschaft, IV., Operngasse 11, als Bauwerber und Grundeigentümer unter Anschluss der Pläne A, B, D und E und 4 genehmigten Abteilungsplänen,
- 2.) Franziskanerordenskonvent, I., Singerstrasse, als Anrainer,
- 3.) Die Allgemeine Baugesellschaft A.Porr, IV., Operngasse 11, als Bauführer,
- 4.) Die Magistratsabteilung 38 mit <sup>siehe</sup> ~~Plan~~ C; <sup>Plänen</sup>
- 5.) Die Magistratsabteilung 11, Mietaufwandsteuer,
- 6.) Den Nachrichtendienst, I., Singerstr.17,



Der Leiter des Besonderen Stadtamtes II:

*me I*  
*[Signature]*  
Obermagistratsrat.




ierungsneubau  
 Singerstrasse 30,  
 1214.

2  
 9

# Überprüfungs - Befund

der mit der Baubewilligung vom 5.V.1937 zu B.St.A.II/1/5356/37 193X  
 und dem Planwechsel vom 24.VIII.1938 zu B.St.A.II/1/4877/38 193X  
~~193X~~ 193X ~~193X~~ 193X

~~193X~~ 193X B, genehmigten Bauausführung.

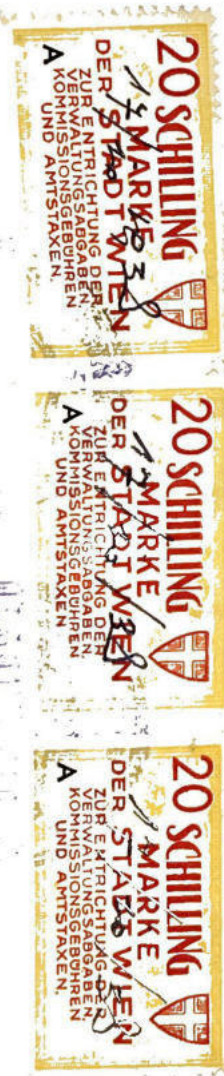


Zeit des Einlangens des Ansuchens um Überprüfung	Zeit der Überprüfung	Befund und Unterschrift des überprüfenden technischen Beamten, sowie der bei der Untersuchung anwesenden Parteien
		<p style="text-align: center;"><u>F u n d a m e n t b e s c h a u e n :</u></p> <p>Bei den am 28.IV., 7.,13.,16.,27.V., 1.,3.,7.,13.,            9.VI. und 24.VI.1938 durchgeführten Fundamentbesichti-            gungen wurde festgestellt, dass das Bauwerk gemäss bei-            liegendem Fundierungsplane, der einen wesentlichen Be-            standteil dieses Befundes bildet, auf leicht durchsande-            tem Schotter gegründet wurde und gegen die von der Bau-            führung vorgeschlagene höchste Bodenpressung von  <u>3.00 kg pro cm<sup>2</sup></u></p> <p>von der Baubehörde keine Einwendung erhoben wird. Ueber-            dies wurden zusätzlich im Vordergebäude an der Seiler-            stätte im Fundierungsbereiche der linken Feuermauer 16            Betonpfähle geschlagen.</p> <p>Sämtliche Tiefen-,Längen- und Breitenmasse der Fun-            dierung sind dem angeschlossenen Fundierungsplane zu ent-            nehmen.</p> <p>Die vorgeschriebene Verwaltungsabgabe von je S 5.-            für diese 11 Fundierungsbeschauten wurde in der Gesamt-            summe von S 55.- = <u>RM 36.67</u> (Dreissigsechs 67/100 Reichs-            mark) eingehoben und nebenstehend aufgeklebt.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">               Stadtbaurat.  <b>Magistrats-Abteilung 38</b> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">   <b>38</b> </div>

Bauwerksneubau  
Singerstrasse 30,  
Z. 1214.

# Überprüfungs - Befund

der mit der Baubewilligung vom 5.V.1937 zu B.St.A.II/1/5356/37 128  
 und dem Planwechsel vom 24.8.1938 zu B.St.A.II/1-4877/38 198  
~~B.St.A.II/1-4877/38~~ 198

~~198~~ /198XXXII, genehmigten Bauausführung.

Zeit des Einlangens des Ansuchens um Überprüfung	Zeit der Überprüfung	Befund und Unterschrift des überprüfenden technischen Beamten, sowie der bei der Untersuchung anwesenden Parteien
		<p style="text-align:center"><u>Eisenbeschauten;</u></p> <p>Bei dem in der Zeit vom 30.VI.bis 13.VIII.1938 durchgeführten Beschauten der Bewehrungseisen der Eisenbetontragwerke des Gebäudes wurde festgestellt, dass die Bewehrungen gemäss den statischen Plänen und Berechnungen profilgemäss verlegt wurden und gegen die Betonierung keine Einwendung erhoben wurde.</p> <p>Die Würfelfestigkeiten entsprachen den Bestimmungen der Oenorm B 2302, vierte geänderte Ausgabe vom 15.7.1936, betreffend Berechnung und Ausführung von Tragwerken aus Eisenbeton, Abschnitt VI.</p> <p>Die Generalrohbaubeschau für den gesamten Hochbau wurde am 15.IX.1938 durchgeführt und ergab, dass das Mauerwerk und die Decken in allen Geschossen, mit Ausnahme geringer Abweichungen (Lichthof und Stiegenhausmauern in Eisenbeton) entsprechend dem genehmigten Bauplane hergestellt wurden. Nur der Dachstuhl weist in seiner Konstruktion kleine Mängel auf; Die Mauerbank an der Abrundung besteht aus übereinandergenagelten Pfostenstücken, Bundträmme sind in der Mitte gestossen.</p> <p>Die Verwaltungsabgabe von je S 5.- für 11 Eisenbeschauten und eine Generalrohbaubeschau wurde in der Gesamtsumme von S 60.- = RM 40.- (Vierzig Reichsmark) eingehoben und nebenstehend aufgeklebt.</p> <div style="text-align:right; margin-top: 20px;">                   Stadtbaurat.  <b>Magistrats-Abteilung 38</b> </div> <div style="text-align:center; margin-top: 20px;">  </div>

Stat. Mai 1939

2  
10

Abt. 38/3511/39.

Singerstrasse Or.Nr.30,  
E.Z. 1211.  
Benützungsbewilligung für  
Kleinwohnungshaus.

Wien, am 11.Mai 1939.

B e s c h e i d .

Die Magistratsabteilung 38 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 22.III.1939, die Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 5. V.1937, B.St.A.II/1 - 5356/37, der Genehmigung der Planabweichung vom 24. VIII.1938, B.St.A.II/1- 4877/38, und der Grundabteilung vom 11.XI.1938, B.St.A.II/1-15741/38, auf der Liegenschaft I., Singerstrasse Or.Nr.30, E.Z. 1211, erbaute Kleinwohnungshaus in allen seinen Teilen mit Ausnahme des Personenaufzuges sowie des im öffentlichen Gute Grdst.Nr.1708 und 1696/1 vor dem Hause gelegenen Kellers und Kellerzuganges benützen zu lassen.

Bedungen wird:

- 1.) Die Fensterscheiben der beiden Spieltüren in der Hauseinfahrt sind in Augenhöhe mit kopfgrossen Mattscheiben kenntlich zu machen.
- 2.) Die ~~Kellerzugangs~~stiege ist mit einer Anhaltestange ohne freien Enden auszustatten.
- 3.) Die in der Hauswaschküche aufgestellte Zentrifuge ist durch eine Fachfirma untersuchen zu lassen und hierüber der Magistratsabteilung 38 ein schriftlicher Befund vorzulegen.
- 4.) Die Klopferrasse im Dachbodengeschoss ist mit einem 1 m hohen, stand-sicheren und genügend dichten Geländer gegen Absturz zu sichern.
- 5.) Verbrühungen bei den Warmwasserausläufen in den Wohnungen sind durch Einbau selbsttätiger, dauernd verlässlich arbeitender Mischeinrichtungen oder durch genügend niedrige Warmwassertemperatur in den Sammelbehältern hintanzuhalten.
- 6.) Gemäss § 89, Abs.4, der Bauordnung für Wien ist die Verwendung der Geräte-kammer im Dachboden für Wohnzwecke verboten.

38/35ii/39

- 2 -

EZ 12.11 I

B e g r ü n d u n g .

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der Bauordnung für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 38 die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Zur Zeit des Augenscheines waren die neu hergestellten Räume noch nicht benützt.

Ergeht an:

1.) Die Bauwerberin und Grundeigentümerin: Union - Baumaterialiengesellschaft, IV., Porrhau, Operngasse 11, mit Belehrung.

In Abschrift an:

- 2.) Die Magistratsabteilung 25.
- 3.) Die Magistratsabteilung 31 a.
- 4.) Den Bauführer u. Planverfasser: Allgemeine Baugesellschaft A. Porr, IV., Operngasse 11.
- 5.) Die Magistratsabteilung 38.
- 6.) Die Magistratsabteilung 38 - Platzzinsgruppe.
- 7.) Die Magistratsabteilung 11, Mietaufwandsteuer.
- 8.) Das Bezirksvermessungsamt, VIII., Friedrich Schmidtplatz 3.
- 9.) Den Oberfinanzpräsidenten Wien, III., Vord. Zollamtsstrasse 3.



Für den Leiter des Besonderen Stadtamtes II  
der Abteilungsvorstand:  
I.V.

Dipl.-Ing. Metzger,  
Stadtbaurat.

*W*

*Vorgemerket  
Plankamer zur Einlage.  
Wien am 12. 2. 1940.  
Für den Leiter:*

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung.  
Der Kanzleileiter: I.V.

*Wandl Spinn*

*Dipl.-Ing. Metzger*  
Stadibaurat

3. A. H. II / 1 / 5 356 / 37

3

W i e n e r M a g i s t r a t  
Magistratsabteilung 38.

M. Abt. 38/5140/39.

Hausnummern und Konskriptions-  
nummernbestimmung.  
für das Haus I., Singerstrasse - Seilerstätte  
Einl. Zl. 1211  
des Grundbuches Innere Stadt  
für den I. Bezirk

Wien, am 17 April 1939.

M i t t e i l u n g.

für das auf der Liegenschaft, Grundstück Nr. 908 und 909, Einl. Zl. 1211 des Grundbuches Innere Stadt im I. Bezirk erbaute Kleinwohnungshaus werden auf Grund der gepflogenen Erhebungen die Hausnummern <sup>30</sup> 5, Singerstrasse sowie 4 und 6, Seilerstätte bestimmt.

Als Konskriptionsnummer hat die Grundbuchs-Einlagezahl zu gelten. Der Hauseingang befindet sich in der Singerstrasse.

Die Konskriptionsnummer ist im Eingang des Hauses an einer leicht sichtbaren Stelle, die Hausnummern sind am Hause in der vorgeschriebenen Weise anzubringen und stets gut sichtbar und rein zu erhalten.

Ergeht an

- 1.) Den Eigentümer des Hauses Einl. Zl. 1211 subanden der Union Baumaterialien-Gesellschaft in Wien, IV. Bezirk, Operngasse Or.Nr. 11.
- 2.) Den Herrn Vorsteher des I. Stadtbezirkes.
- 3.) Die Magistratsabteilung 2.
- 4.) Die Magistratsabteilung 11, in dreifacher Ausfertigung.
- 5.) Die Magistratsabteilung 23.
- 6.) Die Magistratsabteilung 25.
- 7.) Die Magistratsabteilung 27.
- 8.) Die Magistratsabteilung 28.
- 9.) Die Magistratsabteilung 38.
- 10.) Die Bezirkshauptmannschaft Innere Stadt zur Kenntnisnahme und Weiterleitung an den Rechnungs u. Kassendienst.

58/38

38/5140/39

-2- **E. Z.** 1211 I

- 11.) Das Fürsorgeamt (Wohlfahrtsamt) Innere Stadt.
- 12.) Die Feuerwache der Stadt Wien, I., Innere Stadt.
- 13.) Das Landesgericht in Zivilrechtssachen in Wien, I., Museumstrasse 12.
- 14.) Das Amtsgericht für den I. Bezirk.
- 15.) Die Hauptvermessungsabteilung XIV, Wien, VIII., Friedrich Schmidtpl.3.
- 16.) Das Polizeipräsidium Wien, I., Schottenring 11.
- 17.) Das Polizeiamt Innere Stadt.
- 18.) Das Standesamt Innere Stadt.
- 19.) Die Direktion der Gemeinde Wien - Städtische Elektrizitätswerke, IX., Mariannengasse 4.
- 20.) Die Direktion der Gemeinde Wien - Städtische Gaswerke VIII., Josefstädterstrasse 10-12.
- 21.) Die Gemeinde Wien Städtische Versicherungsanstalt, I., Tuchlauben 8.
- 22.) Die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien I., Wipplingerstrasse 8.
- 23.) Die Reichspostdirektion Wien, I., Postgasse 8.
- 24.) Den Oberfinanzpräsidenten Wien, III., Vord. Zollamtstrasse 3.

Für den Leiter des Besonderen Stadtamtes II:  
Der Abteilungsvorstand:  
I.V.



*Dipl. Ing. Steiger*  
Stadtbaurat.

*W*

Vorgemerkt  
Plan-Kammer zum Einlage  
30. Juni 1939

*Grimm*

Für den Abteilungsvorstand:

Plan- und Schenk-Kammer  
Vorgemerkt im Landbuch

*Dipl. Ing. Steiger*  
Stadtbaurat.



2517/93

120 120

Angezeigt am 12. JKT. 1992

436568

Finanzamt für Gebühren u.  
Verkehrssteuern in Wien

*Dürlinger*

ÜBEREINKOMMEN

und

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1.) Herrn Franz **Hollitzer**  
geb. 12.05.1927  
Privater  
Paul Ehrlich-Gasse 4  
1190 WIEN
- 2.) Herrn Dr. Karl **Leitner**  
geb. 29.12.1929  
Rechtsanwalt  
Biberstraße 22  
1010 WIEN
- 3.) Frau Hildegard **Freyrhofer**  
geb. 21.05.1936  
Gastwirtin  
Singerstraße 30/1  
1010 WIEN
- 4.) Herrn Alfred Michael **Beck**  
geb. 22.09.1945  
Planungskonsulent  
Sieveringer Straße 87  
1190 WIEN
- 5.) Frau Ingrid **Beck-Keßler**  
geb. 27.08.1953  
~~Private~~ kaufmännische Angestellte  
~~Peter-Jordan-Straße 74~~ Sieveringer Straße 87  
1190 WIEN
- 6.) Frau Hedy **Gladston**  
geb. 01.07.1939  
Private  
Singerstraße 30/10  
1010 WIEN

802094

- 7.) Herrn Mag. Karl **Woschitz**  
geb. 21.05.1936  
Angestellter  
Redtenbacherstraße 55/54  
1160 W I E N
- 8.) Frau Mag. ~~Gertraude~~ **Weidinger**  
geb. 30.07.1927  
Private  
Bastienstraße 61  
1180 W I E N
- 9.) Frau Mag. Ingrid **Schertler-Gottstein**  
geb. 02.03.1950  
Private  
Weidachstraße 2  
6923 LAUTERACH
- 10.) Herrn Dr. Arthur **Wolff**  
geb. 15.05.1947  
Rechtsanwalt  
Johannesgasse 22/2/6  
1010 W I E N
- 11.) Herrn Rhaban **Franckenstein**  
geb. 05.01.1944  
Kaufmann  
Gamla Brogatan 17  
11120 STOCKHOLM  
SCHWEDEN
- 12.) Herrn Dr. Wilhelm **Stürzenbecher**  
geb. 14.05.1943  
Kaufmann  
Rabensteig 1/18  
1010 W I E N
- 13.) Frau Lucia **Szalay**  
geb. 03.02.1940  
Private  
Schwaigernerstraße 13  
D-7100 HEILBRONN-BÖCKINGEN  
BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
- 14.) Herrn Dr. Christian **Heilingsetzer**  
geb. 27.06.1944  
Beamter  
Saltergasse 16/ Krapfenwaldgasse 32, 1190 Wien  
1180 W I E N
- 15.) Herrn Dr. ~~Dobek~~ **Rupert Schreiber**  
geb. 17.07.1949  
Arzt  
Wienerstraße 57  
3500 KREMS a.d. Donau
- 16.) Frau Dr. Monika **Schreiber**  
geb. 27.01.1951  
Bankangestellte  
Wienerstraße 57  
3500 KREMS a.d. Donau
- 17.) Frau Anna Maria **Holmes**  
geb. 27.02.1936  
Angestellte  
Singerstraße 30/40  
1010 W I E N

- 18.)           Herrn Terence Michael Holmes  
              geb. 05.11.1942  
              Hochschulassistent  
              23, Eversley Road  
              Sketty  
              SWANSEA SA 2 9 D B  
              ENGLAND
- 19.)           Frau Lydia Jelinek  
              geb. 22.09.1952  
              Private  
              Singerstraße 30/48  
              1010 WIEN

am unten bezeichnetem Tage wie folgt:

I.

Die vorgenannten und in der Tabelle in Punkt IX Spalte 1 eingetragenen Vertragsparteien sind zu den in dieser Tabelle in Spalte 2 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EINLAGEZAHL 1211 GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien GST-NR 908 Baufläche GST-ADRESSE Seilerstätte 4 Seilerstätte 6 Singerstr.30.

II.

Die in der Tabelle Punkt IX Spalte 1 angeführten Miteigentümer der in Punkt I dieses Übereinkommens und dieses Wohnungseigentumsvertrages näher bezeichneten Liegenschaft EINLAGEZAHL 1211 GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien haben sich verpflichtet und beabsichtigen, Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417, über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) zu begründen. Es ist daher notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile zu berichtigen und zwar auf die im Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 08.05.1987, 48 Msch 23/87 festzusetzen und in der Tabelle Punkt IX in Spalte 3 eingetragenen Mindestanteile (Nutzwerte).

III.

Die in der Tabelle Punkt IX in Spalte 1 eingetragenen Vertrags-

parteien werden mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Übereinkommens und dieses Wohnungseigentumsvertrages zu den in der Tabelle Punkt IX in Spalte 3 verzeichneten Anteilen bücherliche Miteigentümer der in Punkt I dieses Übereinkommens und dieses Wohnungseigentumsvertrages näher bezeichneten Liegenschaft EINLAGEZAHL 1211 GRUNDBUCH 01 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien.

#### IV.

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der übernommenen beziehungsweise übergebenen Anteile zur größtmöglichen Herstellung der Mindestanteile in analoger Anwendung der Bestimmungen des § 4 Abs 1 WEG 1975 Unentgeltlichkeit.

#### V.

Sämtliche in der Tabelle Punkt IX in Spalte 1 verzeichnete Vertragsparteien sind Miteigentümer der in der Tabelle Punkt IX in Spalte 4 verzeichneten Objekte, deren Größe und Lage aus dem Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 08.05.1987, 48/123/87 und dem diesem Sachbeschuß zugrundeliegenden Gutachten des Dr. Ing. Adolf ZELENKA, Hainzingerstraße 21, 1180 WIEN, vom 10.10.1984, hervorgeht, die die Nutzflächen und Nutzwertermittlung hervorgeht. Sie stellen einmütig fest, daß die in der Tabelle Punkt IX in Spalte 3 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzungswertes der einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzungswerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

#### VI.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.



VII.

Sämtliche in der Tabelle Punkt IX in Spalte 1 genannten Miteigentümer erteilen hiemit unter Hinweis auf die im Grundbuch bereits eingetragenen Erwerbssurkunden ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Übereinkommens und dieses Wohnungseigentumsvertrages im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 01.07.1975, BGB1.Nr. 417 in der geltenden Fassung und des § 136 (1) des Grundbuchsgesetzes vom 02. Februar 1955, BGB1.Nr.39 in der geltenden Fassung ob der Liegenschaft EINLAGEZAHL 1211 GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien GST-NR 908 Baufläche GST-ADRESSE Seilerstätte 4 Seilerstätte 6 Singerstr.30 das berichtigte Eigentumsrecht für die in der Tabelle Punkt IX in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 3 genannten Anteilen einverleibt werde.

VIII.

Sämtliche in der Tabelle IX in Spalte 1 genannten Miteigentümer geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der in Punkt I dieses Übereinkommens und dieses Wohnungseigentumsvertrages näher bezeichneten Liegenschaft EINLAGEZAHL 1211 GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien bei den in der Tabelle Punkt IX in Spalte 3 genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in den Spalten 4 und 6 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einverleibt, im Lastenblatt dieser Liegenschaft die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Übereinkommen und diesem Wohnungseigentumsvertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

## IX.

Name Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-steln bzw. 5.118-steln gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
Franz Emil Hollitzer geb.12.05.1927	143881/255900	148	Geschäft top.Nr.I und W top.Nr.7	86.57	Lokal (EG) mit Geschäft, Vorraum, Wirtsch.kammer, WC und Wohnung (1.Stock) mit Küche, Bad, WC Vor- raum, Zimmer, Zimmer
		280	Geschäft top.Nr.IV und Lager im Keller	223.00	Lokal (EG) mit Postraum, WC, Vor- raum, WC, Vorraum, WC, Vorraum, WC und Lager (Keller) mit ehem.Trocken- raum, Keller, Lager
		32	W top.Nr. 2	33.82	Wohnung (1.Stock) mit Kabinett, Wohn- küche, Vorraum, WC
		37	W top.Nr. 4	38.40	Wohnung (1.Stock) mit Vorraum, Bad, Zimmer, Kabinett
		29	W top.Nr. 6	28.09	Wohnung (1.Stock) mit Vorraum, Bad, Zimmer, Kochnische

Name Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-steln bzw. 5.118-steln gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
59			W top.Nr. 8	53.71	Wohnung (2.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Bad, Küche, Vorraum, WC
25			W top.Nr. 9	27.09	Wohnung (2.Stock) mit Zimmer, Bad, Küche, Vorraum
41			W top.Nr.11	43.56	Wohnung (2.Stock) mit Zimmer, Kabinett, Abstellraum, Bad, Vorraum, Küche
29			W top.Nr.14	28.21	Wohnung (2.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum
53			W top.Nr.18	48.70	Wohnung (3.Stock) mit Zimmer, Kabinett, Küche, Vorraum, Bad, WC

Name Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559--steln bzw. 5.118--steln gemäß §§ 3 (1) und 5 EGB 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
25			W top.Nr.24	27.09	Wohnung (4.Stock) mit Zimmer, Bad, Küche, Vorraum
53			W top.Nr.25	48.70	Wohnung (4.Stock) mit Zimmer, Kabinett, Küche, Vorraum, Bad, WC
37			W top.Nr.26	39.39	Wohnung (4.Stock) mit Zimmer, Kabinett, Bad, Vorraum, Küche
27			W top.Nr.27	25.88	Wohnung (4.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum
29			W top.Nr.28	28.21	Wohnung (4.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum
65			W top.Nr.29	58.97	Wohnung (4.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC

120 120



Anteile in  
2.559-steln  
bzw. 5.118-steln  
gemäß §§ 3 (1)  
und 5 WEG 1975  
(Nutzwert)

Name  
Geburtsdatum  
Anteile  
im Grundbuch

Bezeichnung der  
Wohnung (W)  
bzw.  
sonstigen  
Räumlichkeit

Nutzfläche  
in  
m<sup>2</sup>  
Gegenstand  
des  
Wohnungseigentums

59	W top.Nr.30	53.71	Wohnung (5.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Bad, Küche, Vorraum, WC
25	W top.Nr.31	27.09	Wohnung (5.Stock) mit Zimmer, Bad Küche, Vorraum
53	W top.Nr.32	48.70	Wohnung (5.Stock) mit Zimmer, Kabi- nett, Küche, Vorraum, Bad, WC
65	W top.Nr.36	58.97	Wohnung (5.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC
59	W top.Nr.37	53.71	Wohnung (6.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Bad, Küche, Vorraum, WC
27	W top.Nr.41	25.88	Wohnung (6.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum

16.88  
16.7 IN. TOP M  
Wohnung (4.Stock) mit Zimmer, Zimmer,  
Vorraum, Küche, Bad, WC

Name	Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-steln bzw. 5.118-steln gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
Dr. Karl Leitner geb. 29.12.1929		1/ 100	65	W top.Nr.43	58.97	Wohnung (6.Stock) mit Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC
		2/ 50	62	Geschäft top.Nr.II/III	29.27	Lokal (EG) mit Laden, Vorraum, WC und Lokal (EG) mit Laden, Vorraum, WC (Foto, Trafik)
		1/ 100	27	Geschäft top.Nr.V	20.57	Lokal (EG) mit Wartezimmer, 3 Kojen, Abstellraum, WC, Waschraum (Kosmetik)
		1/ 100	27	W top.Nr.20	25.88	Wohnung (3.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum
		1/ 100	27	W top.Nr.34	25.88	Wohnung (5.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum
		1/ 100	29	W top.Nr.35	28.21	Wohnung (5.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum

Name	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-stein bzw. 5.118-stein gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
	1/ 100	25	W top.Nr.38	27.09	Wohnung (6.Stock) mit Zimmer, Bad, Küche, Vorraum
	40/2559	40	W top.Nr.42	43.41	Wohnung (6.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum und Gerätekammer (Dach- geschloß)
	1/ 50	60	W top.Nr.44	57.79	Wohnung (7.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Bad, Küche, Vorraum, WC, Terrasse
	1/ 50	67	W top.Nr.45	73.27	Wohnung (7.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Küche, Vorraum, WC, Bad, Terrasse
	1/ 50	54	W top.Nr.46	61.32	Wohnung (7.Stock) mit Zimmer, Kabinett Bad, Küche, WC, Vorraum, Terrasse

Name	Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-steln bzw. 5.118-steln gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
Hildegard Freynhofer	geb.21.05.1936	1/ 50	57	W top.Nr..1	52.25	Wohnung (1.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Bad, Küche, Vorraum,WC
Alfred Michael Beck	geb.22.09.1945	1/ 50	39	W top.Nr.3 und Terrasse	47.94	Wohnung (1.Stock) mit Vorraum, Bad, Spüle, Wohnküche, Zimmer und Terrasse
Ingrid Beck-Keßler	geb.27.08.1953	1/ 100	27	W top.Nr. 5	25.76	Wohnung (1.Stock) mit Vorraum, Bad, Zimmer, Kochnische
Hedy Gladston	geb.01.07.1939	1/ 50	49	W top.Nr.10	44.40	Wohnung (2.Stock) mit Zimmer, Wohnküche, Bad, Vorraum, WC, Abstellraum
Mag.Karl Woschitz	geb.09.07.1943	1/ 100	27	W top.Nr.12	25.88	Wohnung (2.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum

120 120



-13-

Name	Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-steln bzw. 5.118-steln gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
Mag. Gertraude Weidinger	geb. 30.07.1927	1/ 50	65	W top.Nr.15	58.97	Wohnung (2.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC
Mag. Ingrid Schertler- Gottstein	geb. 02.03.1950	1/ 50	59	W top.Nr.16	53.71	Wohnung (3.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Bad, Küche, Vorraum, WC
Dr. Arthur Wolff	geb. 15.05.1947	1/ 100	25	W top.Nr.17	27.09	Wohnung (3.Stock) mit Zimmer, Bad, Küche, Vorraum
Rhaban Francken- stein	geb. 05.01.1944	1/ 50	37	W top.Nr.19	39.39	Wohnung (3.Stock) mit Zimmer, Kabi- nett, Bad, Vorraum, Küche

Name	Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-steln bzw. 53-118-steln gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung (W) bzw. sonstigen Räumlichkeit	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
------	--------------	----------------------	---	---	------------------------------	----------------------------------

Dr. Wilhelm Stürzenbecher	geb. 14.05.1943	1/ 100	29	W top.Nr.21	28.21	Wohnung (3.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum
Lucia Szalay	geb. 03.02.1940	1/ 50	65	W top.Nr.22	58.97	Wohnung (3.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC
Dr. Christian Heilingsetzer	geb. 27.06.1944	1/ 50	37	W top.Nr.33	39.39	Wohnung (5.Stock) mit Zimmer, Kabinett, Bad, Vorraum, Küche
Dr. Rupert Josef Schreiber	geb. 17.07.1949	1/ 100 (verbunden gemäß § 12 (1) WEG 1975)	53/5.118	W top.Nr.39	48.70	Wohnung (6.Stock) mit Zimmer, Kabinett, Küche, Vorraum, Bad,
Dr. Monika Schreiber	geb. 27.01.1951	1/ 100 WEG 1975)	53			

Name	Geburtsdatum	Anteile im Grundbuch	Anteile in 2.559-steln bzw. 5.118-steln gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 (Nutzwert)	Bezeichnung der Wohnung ( bzw. sonstigen Räumlichkeiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gegenstand des Wohnungseigentums
Anna Maria Holmes geb. 27.02.1936		1/ 100 (verbunden gemäß § 12 (1) WEG 1975)	37/5.118	W top.Nr.40	39.39	Wohnung (6.Stock) mit Zimmer, Kabi- nett, Bad, Vorraum, Küche
Terence Michael Holmes geb. 02.11.1942		1/ 100	37/5.118			
Lydia Jelinek geb. 22.09.1952		31/2559	31	W top.Nr.47	32.55	Wohnung (7.Stock) mit Zimmer, Küche, Bad, Vorraum und Terrasse
		1/ 50	62	W top.Nr.48	58.81	Wohnung (7.Stock) mit Zimmer, Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC und Terrasse
		1/1	2.559/2.559			

X.

Sämtliche in der Tabelle IX in Spalte 1 genannten Miteigentümer verpflichten sich, die Kosten für die Instandhaltung, Reparatur und allfällige Erneuerung der Fenster, Türen und sonstigen Abschlüsse der in der Tabelle IX Spalte 4 angeführten Wohnungen und Kellerräume und in Spalte 6 angeführten Räumlichkeiten und Flächen, die ihnen zugeschrieben sind, selbst und aus eigenem zu tragen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.



XI.

Sämtliche in der Tabelle IX in Spalte 1 genannten Miteigentümer erteilen hiemit Herrn Dr. Karl LEITNER, Rechtsanwalt, Biberstraße 22, 1010 WIEN, Vollmacht und Auftrag, allfällige Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen dieses Übereinkommens und Wohnungseigentumsvertrages, die zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich sind, in ihrem Namen in der jeweils erforderlichen Form vorzunehmen und zu unterfertigen.

XII.

Die mit der Errichtung dieses Übereinkommens und Wohnungseigentumsvertrages und dessen grundbücherlicher Durchführung verbundenen Gebühren, Kosten und Abgaben tragen in analoger Anwendung der Bestimmung des § 4 Abs. 3 WEG 1875 sämtliche Vertragsparteien im Verhältnis der auf sie mit diesem Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag übergehenden Anteile.

XIII.

Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Übereinkommens und dieses Wohnungseigentumsvertrages



und gehen ab diesem Tage Nutzungen, Gefahren und Lasten auf die Übernehmer über.

XIV.

Dieses Übereinkommen und dieser Wohnungseigentumsvertrag werden einfach ausgefertigt. Jede Vertragspartei steht über deren Verlangen eine beglaubigte Abschrift dieses Übereinkommens und dieses Wohnungseigentumsvertrages auf ihre Kosten zu.

Wien 23. Dez. 1931  
Kaufvertrag  
11/1/39

5139/91  
mit der Unterschrift  
F. von Healy, Glöckner  
geb. d. 4. Juli 1839, Penzance  
10.10.1911, Singapur 30.1.19.

4  
S. 4  
mit



23. DEZ. 1931



F1 Mongsate Meisner

an 23.3.92  
al Brändner  
5.1.1944

Wien, am 25. März 1992

Michaela Freyhofer  
geb. 21. 5. 1936

Wien, am 26. März 1992

Ingrid Buch-Kobler

geb. 27. 08. 1953

Wien, am 31. März 1992

Lina Sroby

geb. 3. 2. 1960

Wien, am 2. April 1992

Mag. Ingrid Soller - Pottstein

geb. 2. 3. 1950

Wien am 2/4/92

Mag. Ingrid Soller geb. 2/7/43

Wien, 3. 4. 92

Mr. Heidi Freyhofer

geb. 30. 7. 27

Wien, 7. 04. 92

~~J. Freyhofer~~

geb. 14. 05. 1943

Wien 1992 05 19

Alfred Oswald Frey

geb. 22. 09. 45





BRZ: 1646/1992

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Rhaban FRANCKENSTEIN, geboren 5. (fünfter) Jänner 1944 (eintausendneunhundertvierundvierzig), Kaufmann, Gamla Brogatan 17, 11120 Stockholm, Schweden, wird bestätigt.- Bemerkt wird, daß in vorstehender Urkunde vor Unterfertigung auf der Seite -13- (dreizehn) das Geburtsjahr von "1941" in "1944" richtiggestellt wurde.-----  
Wien, am dreiundzwanzigsten März eintausendneunhundertzweiundneunzig -----



*Christian Kleemann*  
OFFENTL. NOTAR



BRZ: 1698/1992

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Hildegard FREYNHOFER, geboren 21. (einundzwanzigster) Mai 1936 (eintausendneunhundertsechsenddreißig), Gastwirtin, 1010 Wien, Singerstraße 30/1, wird bestätigt. -----  
Wien, am fünfundzwanzigsten März eintausendneunhundertzweiundneunzig. -----



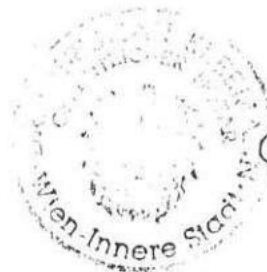
*Christian Kleemann*  
OFFENTL. NOTAR



BRZ: 1728/1992

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Ingrid Beckler, geboren 27. (siebenundzwanzigster) August 19 (eintausendneuhundertdreiundfünfzig), kaufmännische Angestellte, 1190 Wien, Sieveringer Straße 87, wird bestätigt. -----

Bemerkt wird, daß in vorstehender Urkunde vor Unterfertigung auf der ersten Seite einmal die Berufsbezeichnung in "kaufmännische Angestellte" und die Adresse "Sieveringer Straße 87" richtiggestellt wurde. -----  
Wien, am sechsundzwanzigsten März eintausendneuhundertzweiundneunzig. -----



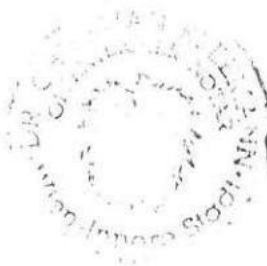
*Christa Schiller*  
ÖFFENTL. NOTAR



BRZ: 1818/1992

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Lucia SZALAI, geboren 3. (dritter) Februar 1940 (eintausendneuhundertvierzig), Private, Schwaigernerstraße 13, D-71 Heilbronn-Böckingen, Bundesrepublik Deutschland, wird bestätigt. -----

Wien, am einunddreißigsten März eintausendneuhundertzweiundneunzig. -----



*Christa Schiller*  
ÖFFENTL. NOTAR



BRZ:1875/1992

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Mag. Ingrid SCHERTLER-GOTTSTEIN, geboren 2. (zweiter) März 1950 (eintausendneuhundertfünzig), Private, Weidachstraße 2, 6923 Lauterach und des Herrn Mag. Karl WOSCHITZ, geboren 9. (neunter) Juli 1943 (eintausendneuhundertdreiundvierzig) Angestellter, 1160 Wien, Redtenbacher-gasse 55/54, wird bestätigt.-----  
Wien, am zweiten April eintausendneuhundertzweiundneun-  
zig.-----



*Christian Kleemann*  
ÖFFENTL. NOTAR

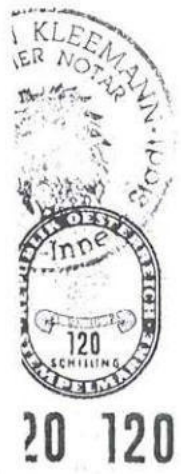


BRZ:1901/1992

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Mag. Gertraude WEIDINGER, geboren 30. (dreißigster) Juli 1927 (eintausendneuhundertsiebenundzwanzig), Private, 1180 Wien, Bastiengasse 61, wird bestätigt.-----  
Bemerkt wird, daß in vorstehender Urkunde vor Unterfertigung auf der zweiten Seite einmal der Vorname von "Gertrude" in "Gertraude" richtiggestellt wurde.--  
Wien, am dritten April eintausendneuhundertzwei-  
undneunzig.-----



*Christian Kleemann*  
ÖFFENTL. NOTAR





BRZ:1954/1992/C

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Wilhe  
STÜRZENBECHER, geboren 14. (vierzehnter) Mai 1927  
(eintausendneunhundertdreißig), Kaufmann, Rabe  
steig 1/18, 1010 Wien, wird bestätigt. -----  
Wien, am siebenten April eintausendneunhundertzwei  
undneunzig.-----



*Christian Kleemann*  
OFFENTL. NOTAR

Wien, am 15. April 1992

*Emil Josef (im Buch) (Emil) Holzer  
geb. 27. 11. 27  
A. 12. 27 - geb. 27. 11. 1927*

Terence Michael Holmes.  
geb. 05 11 1942

Wien, am 16. April 1992

*Dr. Christian Kleemann*  
geb. 27. 11. 51

*(im Buch) (im Buch) (im Buch) (im Buch) (im Buch)*

*geb. 14. 7. 79*

Wien, am 22. April 1992

*Christian Kleemann*  
geb. 27. 11. 51



BRZ:2164/1992/C

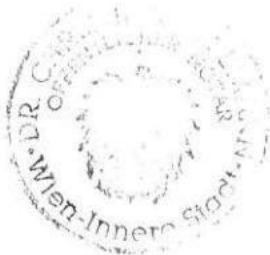
Die Echtheit der Unterschrift-----

- 1.) des Herrn Emil Franz (im Grundbuch Franz Emil) HOLLITZER, geboren 12. (zwölfter) Mai 1927 (eintausendneuhundertsiebenundzwanzig), Privater, 1190 Wien, Paul Ehrlich-Gasse 4,-----
- 2.) des Herrn Dr. Karl LEITNER, geboren 29. (neunundzwanzigster) Dezember 1929 (eintausendneuhundertneunundzwanzig), Rechtsanwalt, Biberstraße 22, 1010 Wien und-----
- 3.) des Herrn Terence Michael HOLMES, geboren 5. (fünfter) November 1942 (eintausendneuhundertzweiundvierzig), Hochschulassistent, 23, Eversley Road, Sketty, Swansea SA 2 9 D B, England,-----

wird bestätigt.-----

Bemerkt wird, daß in vorstehender Urkunde vor Unterfertigung auf der Seite -15 (fünfzehn) der Geburtstag von "02." in "5." richtiggestellt wurde.-----

Wien, am fünfzehnten April eintausendneuhundertzweiundneunzig.-----



*Christian Kleemann*  
ÖFFENTL. NOTAR

Wien, am 7. Mai 1992

*[Signature]*, geb 15/5/47  
Wien, am 29. Juni 1992

*[Signature]*, geb. 27. 02. 36

Wien, am 1. Oktober 1992

*[Signature]* Lydia  
geb. 22. 9. 1952



BRZ: 2215/1992/C

Die Echtheit der Unterschrift-----

- 1) der Frau Dr. Monika SCHREIBER, geboren 27. (siebenundzwanzigster) Jänner 1951 (eintausendneuhunderteinundfünfzig), Bankangestellte, 3500 Krems an der Donau, Wienerstraße 57 und-----
- 2) des Herrn Dr. Rupert (im Grundbuch Rupert Josef SCHREIBER, geboren 17. (siebzehnter) Juli 1949 (eintausendneuhundertneunundvierzig), Arzt, ebenda,--- wird bestätigt.-----

Bemerkt wird, daß in vorstehender Urkunde vor Unterfertigung auf der Seite -2- (zwei) der Vorname "Josef Rupert" in "Rupert Josef" richtiggestellt wurde. Wien, am sechzehnten April eintausendneuhundertzweiundneunzig.-----



*Christian Kleemann*  
OFFENTL. NOTAR



BRZ: 2259/1992/C

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Christian HEILINGSETZER, geboren 27. (siebenundzwanzigster) Juni 1944 (eintausendneuhundertvierundvierzig), Beamter, 1190 Wien, Krapfenwaldgasse 32, wird bestätigt.-----

Bemerkt wird, daß in vorstehender Urkunde vor Unterfertigung auf der Seite -2- (zwei) die Adresse in "Krapfenwaldgasse 32, 1190 Wien" richtiggestellt wurde. Wien, am zweiundzwanzigsten April eintausendneuhundzweiundneunzig.-----



*Christian Kleemann*  
OFFENTL. NOTAR



20 120

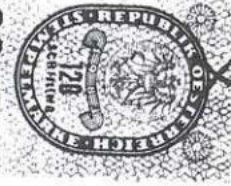
BRZ:2529/1992/C

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Arthur WOLFF, geboren 15. (fünfzehnter) Mai 1947 (eintausendneunhundertsiebenundvierzig), Rechtsanwalt, 1010 Wien, Johannesgasse 22/2/6, wird bestätigt.-----  
Wien, am siebenten Mai eintausendneunhundertzweiundneunzig.-----



*Arthur Wolff*  
ÖFFENTL. NOTAR

120 120



20 120

BRZ:2723/1992/C

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Alfred Michael BECK, geboren 22. (zweiundzwanzigster) September 1945 (eintausendneunhundertfünfundvierzig), Planungskonsulent, 1190 Wien, Sieveringer Straße 87, wird bestätigt.-----  
Wien, am neunzehnten Mai eintausendneunhundertzweiundneunzig.-----



*Dr. Wolfgang Lennhart*  
Dr. Wolfgang Lennhart m. p.  
als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts für ZRS Wien Pers. 4 - K - 39. 46 vom 12.12.1991 beauftragter Substitut des öffentlichen Notars Dr. Christian Kleemann in Wien - Innere Stadt



BRZ: 3658/1992

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Anna Maria HOLMES, geboren 27. (siebenundzwanzigster) Februar 1936 (eintausendneuhundertsechsdreißig), Angestellte, Singerstraße 30/40, 1010 Wien, wird bestätigt.-----  
Wien, am neunundzwanzigsten Juni eintausendneuhundertzweiundneunzig.-----



*Christa Klee*  
ÖFFENTL. NOTAR



BRZ: 5640/1992

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Lydia JELINEK, geboren 22. (zweiundzwanzigster) September 1952 (eintausendneuhundertzweiundfünfzig), Private, 1010 Wien, Singerstraße 30/48, wird bestätigt.-----  
Wien, am ersten Oktober eintausendneuhundertzweiundneunzig.-----



*Christa Klee*  
ÖFFENTL. NOTAR

Gem aus ..... Bogen bestehenden usw.  
mit S ..... g ..... stempel versehenen  
Originale gleichlautend  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien (Grundbuch)  
Ht. 51, am 18. März 1993



2517/93

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

zur Berichtigung von Liegenschaftsanteilen

Ob der Liegenschaft

GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt

EINLAGEZAHL 1211

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

GST-NR 908 Baufläche

GST-ADRESSE

Seilerstätte 4

Seilerstätte 6

Singerstr. 30

sind auf nachstehenden Liegenschaftsanteilen

B-LNR 20 ANTEIL: 1/50

Heilingsetzer Christian Dr.

GEB: 1944-06-27 ADR: Salierig. 16 1180

einverleibt unter

C-LNR 14 auf Anteil 20

a 244/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1983-03-17  
PFANDRECHT 512.400.--

6 % Z, 1 % VZ, NGK 103.000.-- für

Allgemeine Bausparkasse der Volksbanken

registrierte Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung

b 4604/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank  
für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesell-  
schaft hins Ant wie C-LNR 23

c 1823/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank  
für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesell-  
schaft hins Antwie C-LNR 24

C-LNR 23 auf Anteil 20

a 4604/1991 Pfandurkunde 1990-01-12

PFANDRECHT Höchstbetrag 585.000.--

für Bank für Wirtschaft und Freie Berufe

Aktiengesellschaft

b 1823/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank für  
Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesellschaft  
hins Ant wie C-LNR 24

C-LNR 24 auf Anteil 20

a 1823/1992 Pfandurkunde 1992-01-31

PFANDRECHT Höchstbetrag 3.000.000.--

für Bank für Wirtschaft und Freie Berufe

Aktiengesellschaft

b 1823/1992 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts  
werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung  
mit HE EZ 200 GB 01502 Grinzing (BG Döbling)

EK,  
au-  
en,  
---  
nd-  
---



Die Allgemeine Bausparkasse der Volksbanken registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erteilt hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass unter Aufrechterhaltung der übrigen vorstehenden Eintragungen die Eigentumsanteile gemäss Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 08.05.1987, 48 Msch 23/87 und Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.10.1992 berichtigt werden und zwar unter B-LNR 20 von 1/50 Anteil in 37/ 2559 Anteile und erteilt demgemäss ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für Heilingsetzer Christian Dr., geb. 1944-06-27, zu 37/2559 Anteilen und zur Beschränkung des Miteigentumsrechtes durch das wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, zur Ersichtlichmachung der Beschränkung der Liegenschaftsanteile und schliesslich zur Einverleibung der Löschung der Eintragungen über das bisherige Eigentumsrecht unter B-LNR 20.

Die Grundbuchshandlungen erfolgen nicht auf Kosten der Allgemeinen Bausparkasse der Volksbanken registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Wien, am 11. Dez. 1992

Allgemeine Bausparkasse  
registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

er/  
CHE  
20

Erger  
Wien-l

BRZ 7877/1992



20 120

Die Echtheit der vorstehenden, vor mir anerkannten Firma-  
zeichnung der Herren Direktor Rudolf M a y r h o f e r ,  
als Vorstandsmitglied und Adolf F o r m a n e k , als Ge-  
samtprokurist der Allgemeine Bausparkasse registrierte Ge-  
nossenschaft mit beschränkter Haftung, 1091 Wien, Liechten-  
steinstraße 111-115, wird hiemit bestätigt. -----  
--- Desgleichen wird gemäß § 89 a der Notariatsordnung zu-  
folge der von mir heute vorgenommenen Einsicht in das Fir-  
menbuch des Handelsgerichtes Wien die Zeichnungs- und Ver-  
tretungsbefugnis dieser beiden Herren für die zu Gen. Nr.  
26/16 ff registrierte Allgemeine Bausparkasse registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, welche vor dem 2.  
(zweiten) Februar 1990 (eintausendneunhundertneunzig) All-  
gemeine Bausparkasse der Volksbanken, registrierte Genos-  
senschaft mit beschränkter Haftung und vor dem 28. (acht-  
undzwanzigsten) Oktober 1965 (eintausendneunhundertfünfund-  
sechzig) Allgemeine Bausparkasse österreichischer Volksban-  
ken und Genossenschaften, registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung firmierte, am heutigen Tage bestätigt.-  
Wien, am elften Dezember eintausendneunhundertzweiundneun-  
zig. -----



öffentlicher Notar



V

mit 8 ...  
Originale ...  
Bezirksgericht ... (Grundbuch)  
18. März 1993

*[Handwritten signature]*

2517/93

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

zur Berichtigung von Liegenschaftsanteilen

Ob der Liegenschaft

GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt

EINLAGEZAHL 1211

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

GST-NR 908 Baufläche

GST-ADRESSE

Seilerstätte 4

Seilerstätte 6

Singerstr. 30

sind auf nachstehenden Liegenschaftsanteilen

B-LNR 5 ANTEIL: 1/50

Freyrhofer Hildegard

GEB: 1936-05-21

ADR: Singerstr. 30/1

1010

einverleibt unter

C-LNR 6

auf Anteil 5

a 8701/1980 Schuldschein und Pfandurkunde 1980-09-18  
PFANDRECHT 300.000.--

höchstens 15 % Z, höchstens 16 % VuZZ, NGS 60.000.--

für österreichisches Credit-Institut, Aktiengesellschaft

b 8701/1980 Kautionsband

c 8701/1980 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

d 9936/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten österreichi-  
sches Credit-Institut, Aktiengesellschaft

C-LNR 7

auf Anteil 5

a 9936/1980 Schuldschein und Pfandurkunde 1980-10-24  
PFANDRECHT 300.000.--

höchstens 15 % Z, höchstens 16 % VuZZ, NGS 60.000.--

für österreichisches Credit-Institut, Aktiengesellschaft

b 9936/1980 Kautionsband

c 9936/1980 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

Die GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen<sup>\*</sup>erteilt  
hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass unter Aufrechter-  
haltung der übrigen vorstehenden Eintragungen die Eigentums-  
anteile gemäss Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt  
Wien vom 08.05.1987, 48 Msch 23/87 und Übereinkommen und Woh-  
nungseigentumsvertrag vom 01.10.1992 berichtigt werden und zwar  
unter B-LNR 5 von 1/50 Anteil in 57/2559 Anteile und erteilt  
demgemäss ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des  
berichtigten Eigentumsrechtes für  
Freyrhofer Hildegard, geb 1936-05-21, zu ..... 57/2559 Anteilen

\* als Gesamtrechtsnachfolgerin der Österreichisches Credit-Institut, Aktiengesell-  
schaft

und zur Beschränkung des Miteigentumsrechtes durch das wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, zur Ersichtlichmachung der Beschränkung der Liegenschaftsanteile und schließlich zur Einverleibung der Löschung der Eintragungen über das herige Eigentumsrecht unter B-LNR 5.

Die Grundbuchshandlungen erfolgen nicht auf Kosten der GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen.

Umseitige Änderung erfolgt vor Unterfertigung der Urkunde.

~~GIROCREDIT~~  
Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen

W  
n  
t  
f  
G  
b  
g  
W  
n

DE 100  
OFFEN

Wien, 14. Jan. 1993

*Dr. Otto Mohr*  
Ministerialrat  
Dr. Otto MOHR  
Bundesmin. f. Finanzen

1010 Wien, Himmelpfortgasse 4-8  
als gem. § 29 Hypothekendarbankgesetz bestellter  
Treuhanderr f. GiroCredit Bank Aktiengesellschaft  
der Sparkassen

*[Signature]*  
Bank für die Sparkassen

achsel  
igen  
Ersicht  
d sch.  
r das

iroCr

B.R.Zl. 202/1993

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Mag. Dr. Peter M e r s t a l l i n g e r und der Frau Johanna S w o b o d a als Gesamtprokuristen der GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen, 1010 Wien, Schubert-ring 5, sowie der Unterschrift des Treuhänders Herrn Min.Rat Dr. Otto M o h r , 1010 Wien, Himmelpfort-gasse 4-8, wird bestätigt.

- Aufgrund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) Notariatsordnung:
- a) die gemeinsame Vertretungsberechtigung der Vorge-nannten für die unter HRB 35.631 eingetragene ---GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen-- und -----
  - b) daß aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 4.6.1992 (vierten Juni eintausendneunhundertzweiundneunzig) die Österreichisches Credit-Institut, Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und Zweigniederlassungen in Linz, Graz, Innsbruck, Lustenau, Kufstein, Bregenz, Villach, Dornbirn, St. Pölten, Wels, Kitzbühel und Flughafen Wien-Schwechat (Firmenbuch Nummer 15.402) als übertra-gende Gesellschaft mit der -----  
--GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen-- als aufnehmende Gesellschaft am 1.7.1992 (ersten Juli eintausendneunhundertzweiundneunzig) verschmolzen wurde und die Firma dieser Gesellschaft vor dem 1.7.1992 (ersten Juli eintausendneunhundertzweiund-neunzig) Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft gelautet hat.

Weiters wird nach Einsichtnahme in das vom Bundes-ministerium für Finanzen erstellte Treuhänderverzeichnis bestätigt, daß Herr Min.Rat Dr. Otto Mohr zum Treuhänder für die Besitzer der Pfandbriefe bzw. Kommunalbriefe der GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen bestellt wurde und berechtigt ist, diese Funktion auch gegenwärtig auszuüben. -----  
Wien, am vierzehnten Jänner eintausendneunhundertdreiund-neunzig. -----



*[Signature]*  
Dr. Klemens Huppmann

als mit Bescheid des Präsidenten des Landes-gerichtes für ZRS Wien P. 4-1/29.63 v. 17.12.1992 bestellter Substitut des öffentlichen Notars

Dr. Josef Huppmann  
Wien-Innere Stadt

Ich räum aus ..... Bogen bestehenden Urk  
mit S ..... g ..... Stempel versehener  
Originale gleichlautend.  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien (Grundbuch)  
18. März 1993  
Bl. 51, am .....



23. NOV. 1992

EINGELANGT  
Poststelle

2517/93

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

zur Berichtigung von Liegenschaftsanteilen

Ob der Liegenschaft

GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt

EINLAGEZAHL 1211

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

GST-NR 908 Baufläche

GST-ADRESSE

Seilerstätte 4

Seilerstätte 6

Singerstr. 30

sind auf nachstehenden Liegenschaftsanteilen

B-LNR 9 ANTEIL: 1/100

Stürzenbecher Wilhelm Dr.

GEB: 1943-05-14 ADR: Rabensteig 1/18 1010

einverleibt unter

C-LNR 13 auf Anteil 9

a 442/1988 Schuldschein und Pfandurkunde 1983-08-25

PFANDRECHT 233.200.--

6 % Z, 1 % VZ, NGS 46.700.-- für

Allgemeine Bausparkasse der Volksbanken, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Die Allgemeine Bausparkasse der Volksbanken, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erteilt hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass unter Aufrechterhaltung der übrigen vorstehenden Eintragungen die Eigentumsanteile gemäss Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 08.05.1987, 48 Msch 23/87 und Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.10.1992 berichtigt werden und zwar unter B-LNR 9 von 1/100 Anteil in 29/2559 Anteile und erteilt demgemäss ihre ausdrückliche Einwilligung zu Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für

Stürzenbecher Wilhelm Dr., geb. 1943-05-14, zu ... 29/2559 Anteilen

und zur Beschränkung des Miteigentumsrechtes durch das wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, zur Ersichtlichmachung der Beschränkung der Liegenschaftsanteile und schliesslich zur Einverleibung der Löschung der Eintragungen über das bisherige Eigentumsrecht unter B-LNR 9.

Die Grundbuchshandlungen erfolgen nicht auf Kosten der Allgemeinen Bausparkasse der Volksbanken, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Wien, am

27. Nov. 1992

Allgemeine Bausparkasse  
registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung

BRZ 7551/1992



Die Echtheit der vorstehenden, vor mir anerkannten Firma-  
 zeichnung der Herren Direktor Rudolf M a y r h o f e r ,  
 als Vorstandsmitglied und Wolfgang M a z a n e k , als Ge-  
 samtprokurist der Allgemeine Bausparkasse registrierte Ge-  
 nossenschaft mit beschränkter Haftung, 1091 Wien, Liechten-  
 steinstraße 111-115, wird hiemit bestätigt. -----  
 --- Desgleichen wird gemäß § 89 a der Notariatsordnung zu-  
 folge der von mir heute vorgenommenen Einsicht in das Fir-  
 menbuch des Handelsgerichtes Wien die Zeichnungs- und Ver-  
 tretungsbefugnis dieser beiden Herren für die zu Gen. Nr.  
 26/16 ff registrierte Allgemeine Bausparkasse registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung, welche vor dem 2.  
 (zweiten) Februar 1990 (eintausendneunhundertneunzig) All-  
 gemeine Bausparkasse der Volksbanken, registrierte Genos-  
 senschaft mit beschränkter Haftung und vor dem 28. (acht-  
 undzwanzigsten) Oktober 1965 (eintausendneunhundertfünfund-  
 sechzig) Allgemeine Bausparkasse österreichischer Volksban-  
 ken und Genossenschaften, registrierte Genossenschaft mit  
 beschränkter Haftung firmierte, am heutigen Tage bestätigt.-  
 Wien, am siebenundzwanzigsten November eintausendneunhun-  
 dertzweihundneunzig. -----



öffentlicher Notar

Es. gem aus ..... Bogen bestehenden un...  
 mit S..... g..... Stempel vor...  
 Originale gleichlautend.  
 Bezirksgericht Innere Stadt Wien (Grundbur...  
 51, am 18. März 1983

Eli  
 Rec  
 1.  
 Wie  
 Wien  
 1010  
 1010  
 Redt  
 WEID  
 Arth  
 S. Dr  
 Wien,  
 Halls  
 Salie  
 Irzt,  
 Banker  
 Maria  
 terenc  
 ketty  
 echnil  
 ntrags  
 n 1010  
 bs. 1

Üb

5. Juni 1987

2517/93

48 Msch 23/87

Das Bezirksgericht Innere Stadt Wien faßt durch Dr. Elisabeth Ferstel als Richter in der außerstreitigen Rechtssache nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Antragsteller

1. Frenz Emil HOLLITZER, Privater, Paul Ehrlich Gasse 4, 1190 Wien,
2. Dr. Karl LEITNER, Rechtsanwalt, Biberstraße 22, 1010 Wien,
3. Hildegard FREYNHOFER, Gastwirtin, Singerstraße 30/1, 1010 Wien,
4. Hedy GLADSTON, Private, Singerstraße 30/10, 1010 Wien,
5. Mag. Karl WOSCHITZ, Angestellter, Redtenbachergasse 55/54, 1160 Wien,
6. Mag. Gertraude WEIDINGER, Private, Singerstraße 30/15, 1010 Wien,
7. Dr. Arthur WOLFF, Rechtsanwalt, Johannesgasse 22/2/6, 1010 Wien,
8. Dr. Wilhelm STÜRZENBECHER, Kaufmann, Rabensteig 1/18, 1010 Wien,
9. Lucia SZALAY, Private, Dr. Morton Weg 149, 4830 Wallstatt,
10. Dr. Christian HEILINGSETZER, Beamter, Galierigasse 16, 1180 Wien,
11. Dr. Rupert Josef SCHREIBER, Arzt, Wiener Straße 57, 3500 Krems,
12. Dr. Monika SCHREIBER, Bankangestellte, Singerstraße 30/39, 1010 Wien,
13. Anna Maria HOLMES, Private, Singerstraße 30/40, 1010 Wien,
14. Lawrence Michael HOLMES, Hochschulassistent, 23 Eversley Road, Betty, Swansea, SA 2 9 DB, England,
15. Valin JELINEK, Techniker, Singerstraße 30/48, 1010 Wien,

1. und 3. bis 15. Antragsteller vertreten durch Dr. Karl Leitner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Biberstraße 22/8 wegen §§ 26 Abs. 1 Ziffer 1, 3 Abs. 1 WEG 1975 den

SACHBESCHLUSS:

Über Antrag sämtlicher Antragsteller werden die

Nutzwerte für das auf der Liegenschaft EZ 1211 KG Innere  
Stadt (Haus in 1010 Wien, Singerstraße 30) wie folgt  
festgesetzt:

		Gesamtnutzwert:	
Keller		Lager	siehe Post
Erdgeschoß		Lokal und <u>I</u>	
		Wohnung <u>7</u>	148
Erdgeschoß		Foto, Trafik <u>II/III</u>	88
Erdgeschoß		Post (+ Lager im	
		Keller siehe oben) <u>IV</u>	280
Erdgeschoß		Lokal (Kosmetik) <u>V</u>	62
1. Stock	top.Nr. 1	Wohnung	57
1. Stock	top.Nr. 2	Wohnung	32
1. Stock	top.Nr. 3	Wohnung + Terrasse	39
1. Stock	top Nr. 4	Wohnung	37
1. Stock	top Nr. 5	Wohnung	27
1. Stock	top Nr. 6	Wohnung	29
2. Stock	top Nr. 8	Wohnung	59
2. Stock	top Nr. 9	Wohnung	25
2. Stock	top Nr. 10	Wohnung	49
2. Stock	top Nr. 11	Wohnung	41
2. Stock	top Nr. 12	Wohnung	27
2. Stock	top Nr. 14	Wohnung	29
2. Stock	top Nr. 15	Wohnung	65
3. Stock	top Nr. 16	Wohnung	59
3. Stock	top Nr. 17	Wohnung	25
3. Stock	top Nr. 18	Wohnung	53
3. Stock	top Nr. 19	Wohnung	37
3. Stock	top Nr. 20	Wohnung	27

3. März 1933



3. Stock	top Nr. 21	Wohnung	29
3. Stock	top Nr. 22	Wohnung	65
4. Stock	top Nr. 23	Wohnung	59
4. Stock	top Nr. 24	Wohnung	25
4. Stock	top Nr. 25	Wohnung	53
4. Stock	top Nr. 26	Wohnung	37
4. Stock	top Nr. 27	Wohnung	27
4. Stock	top Nr. 28	Wohnung	29
4. Stock	top Nr. 29	Wohnung	65
5. Stock	top Nr. 30	Wohnung	59
5. Stock	top Nr. 31	Wohnung	25
5. Stock	top Nr. 32	Wohnung	53
5. Stock	top Nr. 33	Wohnung	37
5. Stock	top Nr. 34	Wohnung	27
5. Stock	top Nr. 35	Wohnung	29
5. Stock	top Nr. 36	Wohnung	65
6. Stock	top Nr. 37	Wohnung	59
6. Stock	top Nr. 38	Wohnung	25
6. Stock	top Nr. 39	Wohnung	53
6. Stock	top Nr. 40	Wohnung	37
6. Stock	top Nr. 41	Wohnung	27
6. Stock	top Nr. 42	Wohnung	40
6. Stock	top Nr. 43	Wohnung	65
7. Stock	top Nr. 44	Wohnung + Terrasse	60
7. Stock	top Nr. 45	Wohnung + Terrasse	67
7. Stock	top Nr. 46	Wohnung + Terrasse	54
7. Stock	top Nr. 47	Wohnung + Terrasse	31
7. Stock	top Nr. 48	Wohnung + Terrasse	62

Gesamtnutzwert sämtlicher im Hause untergebrachter

Bestandobjekte 2.559.

B e g r ü n d u n g :

Der Erstantragsteller als Eigentümer der Liegenschaften und die 2. bis 15. Antragsteller als Wohnungseigentumswerber beantragten die Festsetzung der Nutzwerte der aus dem Spruch ersichtlichen Liegenschaft.

Nach Einsicht in das von sämtlichen Antragstellern vorgelegte private Sachverständigengutachten des Dipl.Ing. Adolf Zelenka, gegen das keine Bedenken bestehen und in die Bescheinigung der MA 37 vom 26.8.1984 zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 2 Ziffer 2 des WEG 1975, daß gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen 46 Wohnungen, 4 Cassalokale und ein Lager selbständige Bestandobjekte bilden und nach Einsicht in den Grundbuchsauszug betreffend die Liegenschaft sowie in den Akt Schli 2/84 der Registratsabteilung 50 werden die aus dem Spruch ersichtlichen Nutzwerte der Liegenschaft festgesetzt.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

1011 Wien, Riemergasse 7

Abt. 48, am 8.5.1987

**Dr. Elisabeth Ferstel**  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung:



**Diese Ausfertigung ist vollstreckbar.**

**Bezirksgericht Innere Stadt Wien**

1011 Wien, Riemergasse

AM 48/1987 10.7.1987

**Dr. Elisabeth Ferstel**  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung:

dem am ... Bogen bestehenden Urk  
mit S. ... a. ... 1. Tempel versehen  
Originale gleichlautend.  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien (Grundbuch  
N. 51, am 8. März 1993

Die Bank für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesellschaft erteilt hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass unter Aufrechterhaltung der übrigen vorstehenden Eintragungen die Eigentumsanteile gemäss Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 08.05.1987, 48 Msch 23/87 und Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.10.1992 berichtigt werden und zwar unter B-LNR 20 von 1/50 Anteil in 37/2559 Anteile und erteilt demgemäss ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für Heilingsetzer Christian Dr., geb. 1944-06-27, zu 37/2559 Anteilen und zur Beschränkung des Miteigentumsrechtes durch das wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, zur Ersichtlichmachung der Beschränkung der Liegenschaftsanteile und schliesslich zur Einverleibung der Löschung der Eintragungen über das bisherige Eigentumsrecht unter B-LNR 20.

Die Grundbuchshandlungen erfolgen nicht auf Kosten der Bank für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesellschaft.

Wien, am 4.12.1992

Bank für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesellschaft

*[Handwritten signature]*

B.R.Zl.: 4440/1992

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dkfm. Peter WENINGER als Vorstandsmitglied und des Herrn Dr. Eduard Werner MUSCHET als Gesamtprokurist, beide für die Bank für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesellschaft, 1070 Wien, Zieglergasse 5, wird bestätigt. -----

Desgleichen wird gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) Notariatsordnung zufolge der heute von mir vorgenommenen Einsicht im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien die Zeichnungs- und Vertretungsbefugnis dieser beiden Herren für die Bank für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien, am Tage der Unterfertigung und am heutigen Tage bestätigt. -----

Wien, am elften Dezember eintaussendneuhundertzweiundneunzig.



*[Handwritten signature]*  
 zum uns ... Bogen bestehenden ...  
 Teil ... Stempel verechnen  
 Bezirksgericht Innere Stadt Wien (Grundbuch)  
 Off. Notar  
 1st. 51, am 18. März 1993

MA  
 Zur Bunc ges  
 zufo  
 24-0  
 27-1  
 20-0  
 beste Einhe  
 Diese Zahl  
 Erg  
 1) He 10  
 In  
 2) MA  
 3) zu  
 Für di der Au

9. 03. 91

DVR:0000191

MA 37/1 - Singerstraße 30/3151/91

Wien, 3. Sep. 1991

2517/93

B E S C H E I N I G U N G

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

1. Bez., Singerstraße ONr. 30  
EZ 1211 der Kat. Gem. INNERE STADT

zufolge der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung(en) vom

24-08-1938, B.St.A.II/1/4877/38.  
27-12-1977, MA 36/1 - Singerstr. 30/3/77  
20-09-1983, MA 37/1 - Singerstraße 30/2/83

51 selbständige Räumlichkeiten



bestehen, die gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Einheiten bilden.

Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom  
Zahl MA 37/1 - Singerstraße 30/4/83.

Erght an:

1) Herrn Rechtsanwalt Dr. Karl Leitner, Biberstraße 22,  
1010 Wien

In Abschrift:

- 2) MA 37/1 - z.Ü.
- 3) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Czermak  
Oberstadtbaurat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:



2517/93

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

zur Berichtigung von Liegenschaftsanteilen

Ob der Liegenschaft

GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
GST-NR 908 Baufläche

EINLAGEZAHL 1211

GST-ADRESSE  
Seilerstätte 4  
Seilerstätte 6  
Singerstr. 30

sind auf nachstehenden Liegenschaftsanteilen

B-LNR 20 ANTEIL: 1/50  
Heilingsetzer Christian Dr.  
GEB: 1944-06-27 ADR: Salierig. 16 1180

einverleibt unter

- C-LNR 14 auf Anteil 20
- a 244/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1983-03-17  
PFANDRECHT 512.400.--  
6 % Z, 1 % VZ, NGK 103.000.-- für  
Allgemeine Bausparkasse der Volksbanken  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung
  - b 4604/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank  
für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesell-  
schaft hins Ant wie C-LNR 23
  - c 1823/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank  
für Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesell-  
schaft hins Antwie C-LNR 24
- C-LNR 23 auf Anteil 20
- a 4604/1991 Pfandurkunde 1990-01-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag 585.000.--  
für Bank für Wirtschaft und Freie Berufe  
Aktiengesellschaft
  - b 1823/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank für  
Wirtschaft und Freie Berufe Aktiengesellschaft  
hins Ant wie C-LNR 24
- C-LNR 24 auf Anteil 20
- a 1823/1992 Pfandurkunde 1992-01-31  
PFANDRECHT Höchstbetrag 3.000.000.--  
für Bank für Wirtschaft und Freie Berufe  
Aktiengesellschaft
  - b 1823/1992 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts  
werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung  
mit HE EZ 200 GB 01502 Grinzing (BG Döbling)

... dem aus .....Bogen bestehenden un...  
mit S.....g..... Stempel versehen.  
Originale gleichlautend.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien (Grundbuch)  
Ht. 51, am 18. März 1993

Datum 18.8.10	Bezeichnung Singer	Projekt 2781
Dokument		
Zahlung/Erhebung	Konto/Ablage	Beleg/Ort

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 50  
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle  
für wohnrechtliche Angelegenheiten  
Wiener Schlichtungsstelle  
Dezernat I  
Muthgasse 62, 1. Stock, Riegel G  
A-1194 Wien  
Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle  
Fax: (+43 1) 40 00-99-Nebenstelle  
E-Mail: schli01@ma50.wien.gv.at  
www.wien.at

**MA 50 - Schli - I/1658/2010**  
**Wien 1, Singerstraße 30**

**Wien, 17.8.2010**

### ENTSCHEIDUNG

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

- Haus:** **Wien 1, Singerstraße 30**
- Antragsteller:** Sämtliche Wohnungseigentümer laut beiliegenden Grundbuchauszug, der einen integrierenden Bestandteil dieser Entscheidung bildet
- vertreten durch:** Hausverwaltung Benesch Immobilien  
1190 Wien, Iglaseegasse 49/2
- Antragsgegner:** Sämtliche Mieter des Hauses  
1010 Wien, Singerstraße 30

**Gegenstand des Verfahrens:** § 17 iVm § 37 Abs.1 Z 9 MRG  
Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten

### SPRUCH

Gemäß § 17 MRG wird die Verteilung der Gesamtkosten und der sich daraus ergebende Anteil der einzelnen Mietgegenstände an den Gesamtkosten für die Liegenschaft Wien 1, Singerstraße 30 **ab 1.8.2010** wie folgt festgestellt:

Geschoß	Top Nr.	Mietobjekt	Nutzfläche	%
E	Foto G.	Geschäft	14,44	0,6913
E	IV	Geschäft	137,18	6,5672
E	Teppich G.	Geschäft	23,44	1,1221
E	Trafik	Geschäft	12,55	0,6008
E	V	Geschäft	20,39	0,9761
1. Stock		1 Wohnung	52,83	2,5291
1. Stock		2 Wohnung	32,49	1,5554

1. Stock	3	Wohnung	34,55	1,6540
1. Stock	4	Wohnung	38,11	1,8244
1. Stock	5	Wohnung	25,42	1,2169
1. Stock	6	Wohnung	26,87	1,2863
1. Stock	7	Wohnung	49,84	2,3860
2. Stock	8	Geschäft	54,50	2,6091
2. Stock	9	Wohnung	26,50	1,2686
2. Stock	10	Wohnung	41,83	2,0025
2. Stock	11	Wohnung	43,72	2,0930
2. Stock	12	Wohnung	24,90	1,1920
2. Stock	14	Wohnung	27,04	1,2945
2. Stock	15	Wohnung	56,50	2,7048
3. Stock	16	Wohnung	54,52	2,6100
3. Stock	17	Wohnung	26,34	1,2610
3. Stock	18	Wohnung	47,29	2,2639
3. Stock	19	Wohnung	37,92	1,8153
3. Stock	20	Wohnung	25,27	1,2097
3. Stock	21	Wohnung	27,50	1,3165
3. Stock	22	Wohnung	56,70	2,7144
4. Stock	23	Wohnung	54,26	2,5976
4. Stock	24	Wohnung	25,64	1,2275
4. Stock	25	Wohnung	46,88	2,2443
4. Stock	26/27	Wohnung	65,15	3,1189
4. Stock	28	Wohnung	27,16	1,3002
4. Stock	29	Wohnung	56,91	2,7244
5. Stock	30	Wohnung	55,11	2,6383
5. Stock	31	Wohnung	26,02	1,2456
5. Stock	32	Wohnung	47,69	2,2830
5. Stock S	33	Wohnung	38,32	1,8345
5. Stock	34	Wohnung	25,02	1,1978
5. Stock	35	Büro	27,08	1,2964
5. Stock	36	Wohnung	57,01	2,7292
6. Stock	37	Wohnung	54,12	2,5909
6. Stock	38	Büro	26,34	1,2610
6. Stock	39	Wohnung	46,34	2,2184
6. Stock	40	Wohnung	38,32	1,8345
6. Stock	41	Wohnung	25,01	1,1973
6. Stock	42	Wohnung	27,43	1,3131
6. Stock	43	Wohnung	56,93	2,7254
7. Stock	44	Wohnung	51,01	2,4420
7. Stock	45	Wohnung	47,79	2,2878
7. Stock	46	Wohnung	49,20	2,3553
7. Stock	47	Wohnung	26,70	1,2782
7. Stock	48	Wohnung	52,78	2,5267
D	49	Wohnung	16,02	0,7669
		Gesamt	2.088,88	100,0000

## B E G R Ü N D U N G

Beantragt ist die Neufestsetzung des Verteilungsschlüssels gemäß § 17 MRG für die Bewirtschaftungskosten des Hauses Wien 1, Singerstraße 30. Begründend führte die Hausverwaltung Benesch, als Vertreterin der Wohnungseigentümer aus, dass infolge der Pensionierung der Hausbesorgerin im Juli 2010 die Hausbesorgerwohnung (Top Nr. 2) gemäß § 17 iVm § 49c Abs. 2 MRG in die Gesamtnutzfläche des Hauses aufzunehmen sei und sich dadurch eine Änderung des Verteilungsschlüssels ergebe.

Die Mieter des Hauses haben sich am Verfahren nicht beteiligt. Das Vermessungsergebnis wurde den Mietern durch Hausanschlag zur Kenntnis gebracht.

### Beweis wurde erhoben durch:

- Vorbringen der Antragstellervertreterin
- Einsichtnahme in den Grundbuchsauszug zur Einlagezahl 1211 des Grundbuches 01004 Innere Stadt
- Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 (MA 25) vom 23.6.2010
- Einsicht in den Akt der Schlichtungsstelle zu MA 16 – Schli 1/2714/2002
- Entscheidung zu MA 16 – Schli 1/2714/2002

### Demnach steht folgender Sachverhalt fest:

Die Antragsteller sind Wohnungseigentümer.

Die Antragsgegner sind Hauptmieter des Hauses in Wien 1, Singerstraße 30.

Die Hausbesorgerin bewohnt die Wohnung Top Nr. 2 als Dienstwohnung und geht im Juli 2010 in Pension.

Die Wohnung Top Nr. 2 hat eine Nutzfläche von 32,49 m<sup>2</sup>.

Das Mietobjekt Top Nr. V hat eine Nutzfläche von 20,39 m<sup>2</sup>.

In der rechtskräftigen Entscheidung vom 8.3.2004 zu MA 16- Schli 1/2714/2002 wurden gemäß § 17 MRG die Gesamtnutzfläche des Hauses und die auf die einzelnen Mietobjekte entfallenden Anteile festgestellt. In dieser Entscheidung wurde auch über die Vermietbarkeit der Kellerobjekte in der Form abgesprochen, dass die Lage und der Zustand der Kellerobjekte eine Vermietung ausschließen. Diese Flächen sind demnach nicht in die Gesamtnutzfläche aufzunehmen. Laut dieser Entscheidung beträgt die Gesamtnutzfläche des Hauses 2.056,57 m<sup>2</sup>. Das Mietobjekt Top Nr. V wurde mangels Zugängigkeit lediglich mit einer Nutzfläche von 20, 57 m<sup>2</sup> geschätzt.

### Beweiswürdigung:

Dem Sachverhalt liegen im Wesentlichen die Vermessung des Mietobjekts Top Nr. 2, die Vermessung des Mietobjekts Top Nr. V durch die MA 25 und die rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle (MA 16 – Schli 1 /2714/2002) zugrunde.

**Rechtlich folgt daraus:**

Gemäß § 17 Abs. 1 MRG bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses, insoweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen des Hauses schriftlich ein anderer, Verteilungsschlüssel vereinbart worden ist oder sich aus den folgenden Bestimmungen ein solcher Verteilungsschlüssel ergibt, nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses.

Gemäß § 17 Abs. 2 MRG ist die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

Wegen der notwendigen Einheit der Feststellung des Verteilungsschlüssels ist eine gesonderte Prüfung nur des auf einen Mietgegenstand fallenden Prozentanteiles ausgeschlossen. Die Feststellung ist daher für sämtliche Mietgegenstände der Liegenschaft zu treffen.

Gemäß § 49c Abs. 2 MRG zählt die Hausbesorgerwohnung solange zu den allgemeinen Teilen des Hauses und ist nicht in die Gesamtnutzfläche nach § 17 MRG einzubeziehen, als das vor dem 1.7.2000 eingegangene Hausbesorgerdienstverhältnis auch nach dem 1.7.2000 aufrecht bleibt.

Im vorliegenden Fall geht die Hausbesorgerin im Juli 2010 in Pension, sodass die Dienstwohnung der Hausbesorgerin mit der Bezeichnung Top Nr. 2 und einer Nutzfläche von 32,49 m<sup>2</sup> ab 1.8.2010 in der Gesamtnutzfläche des Hauses aufzunehmen ist.

Die Nutzfläche des Mietobjekts Top Nr. V wurde auf die tatsächliche Nutzfläche laut Vermessung am 20.8.2004 (20,39 m<sup>2</sup> anstelle 20,57 m<sup>2</sup>; Differenz 0,18 m<sup>2</sup>) korrigiert.

Die Gesamtnutzfläche des Hause beträgt demnach 2.088,88 m<sup>2</sup>.

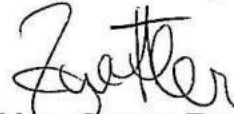
Die übrigen im Spruch enthaltenen Nutzflächen ergeben sich aus der bereits zitierten rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle (MA 16 – Schli 1/2714/2002). Die Bindungswirkung der formellen und materiellen Rechtskraft erstreckt sich auf die Wohnungseigentümer und deren Nachfolger einerseits und auf die Mieter und deren Nachfolger andererseits. Durch die dingliche Wirkung der Entscheidung gemäß § 17 MRG ist die Rechtskraft hier nicht begrenzt mit einem Wechsel der Parteien, sondern liegen die Grenzen der Rechtskraft ausschließlich in einer nach § 17 MRG relevanten Veränderung der Nutzfläche.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

**RECHTSMITTELBELEHRUNG**

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

Für den Abteilungsleiter:



Mag. Gregor Zwettler

Tel.: +43 1 4000/74484

Ergeht an:

1) Hausverwaltung  
Benesch Immobilien

Iglaseegasse 49/2  
1190 Wien

2) Frau  
Alice Boran  
Zustellbevollmächtigte

Singerstraße 30/36  
1010 Wien

3) Hausanschlag

4) MA 25 (M 01/04174/2010/00)

5) Akt

GRUNDBUCH 01004 Innere Stadt

EINLAGEZAHL 1211

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 2010-08-09

Letzte TZ 9271/2010

WOHNUNGSEIGENTUM

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
908	Baufl. (Gebäude)	330	Seilerstätte 6 Singerstraße 30

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

1 a 10558/1939 Bauplatz (auf) Gst 908

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

2 ANTEIL: 88/2559

Leitner Karl Dr.

GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010

a 442/1988 Kaufvertrag 1986-04-24 Eigentumsrecht

b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 2517/1993 Wohnungseigentum an Lokal II/III

3 ANTEIL: 62/2559

Leitner Karl Dr.

GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010

a 442/1988 Kaufvertrag 1983-10-04 Eigentumsrecht

b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 2517/1993 Wohnungseigentum an Lokal V

4 ANTEIL: 27/2559

Leitner Karl Dr.

GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010

a 442/1988 Kaufvertrag 1985-09-20 Eigentumsrecht

b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 20

5 ANTEIL: 57/2559

Doppler Sonja

GEB: 1956-03-02 ADR: Quellenstr. 201/14, Wien 1100

c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 1

d 7441/2002 Übergabevertrag 2002-01-03 Eigentumsrecht

e 7441/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 27/2559

Schweizer Ilse

GEB: 1943-06-28 ADR: Hütteldorferstr. 6/10, Wien 1150

c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 12

f 3819/1998 IM RANG 1824/1998 Kaufvertrag 1998-02-27 Eigentumsrecht

vorgemerkt

g 4250/1998 Rechtfertigung

h gelöscht

9 ANTEIL: 29/2559

DR. STROHMAYER STIFTUNG Gemeinnützige Privatstiftung

ADR: Rabensteig 1, Wien 1010

c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 21

d 1541/2003 Kaufvertrag 2003-01-30 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 65/2559

Szalay Lucia

GEB: 1940-02-03 ADR: Schwaigernerstr. 13, Heilbronn-Böckingen,  
Bundesrepublik Deutschland, D-7100

a 442/1988 Kaufvertrag 1987-08-31 Eigentumsrecht

b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 22

13 ANTEIL: 62/2559

Jelinek Lydia

GEB: 1952-09-22 ADR: Singerstr. 30 1010

b 2937/1990 Einantwortungsurkunde 1989-11-20 Eigentumsrecht

c 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 48

15 ANTEIL: 49/2559

Leitner Karl Dr.

Hierauf bezieht sich die Entscheidung  
der Magistratsabteilung 50 -  
Wiener Schlichtungsstelle

vom.: 17. 8. 2010

z.Zl.: MA 50 - I/1658/2010

Wien, am 17. 8. 2010

F.d. Abteilungsleiter:



- GEB: 1929-12-29 ADR: Singerstr. 30/35, Wien 1010  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 10  
 d 14088/2008 Kaufvertrag 2008-11-27 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 37/2559  
 Heilingsetzer Christian Dr.  
 GEB: 1944-06-27 ADR: Salierig. 16 1180  
 a 244/1989 Kaufvertrag 1983-03-17 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 33
- 21 ANTEIL: 37/5118  
 Holmes Anna Maria  
 GEB: 1936-02-27 ADR: Singerstr. 30/40 1010  
 a 244/1989 Kaufvertrag 1986-11-19 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 40  
 d 2517/1993 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 22 ANTEIL: 37/5118  
 Holmes Terence Michael  
 GEB: 1942-11-05 ADR: England, Swansea SA 2 9 DB, Sketty, 23 Eversley Road  
 a 244/1989 Kaufvertrag 1986-11-19 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 40  
 d 2517/1993 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 23 ANTEIL: 27/2559  
 Leitner Karl Dr.  
 GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
 a 9977/1991 Kaufvertrag 1989-06-28 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 34
- 24 ANTEIL: 29/2559  
 Leitner Karl Dr.  
 GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
 a 9977/1991 Kaufvertrag 1989-06-28 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 35
- 25 ANTEIL: 25/2559  
 Leitner Karl Dr.  
 GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
 a 9977/1991 Kaufvertrag 1989-10-13 Eigentumsrecht  
 c 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 38
- 26 ANTEIL: 40/2559  
 Leitner Karl Dr.  
 GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
 a 9977/1991 Kaufvertrag 1989-12-28 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 42
- 27 ANTEIL: 60/2559  
 Leitner Karl Dr.  
 GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
 a 9977/1991 Kaufvertrag 1989-12-28 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 44
- 28 ANTEIL: 67/2559  
 Leitner Karl Dr.  
 GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
 a 9977/1991 Kaufvertrag 1989-12-28 Eigentumsrecht  
 b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 45
- 29 ANTEIL: 39/2559  
 Tiefenbacher Hans Peter Dr.  
 GEB: 1946-11-09 ADR: Italien, Corso Monforte 21, I-20122 Mailand  
 c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 3  
 e 3158/1996 IM RANG 2529/1996 Kaufvertrag 1996-02-09 Eigentumsrecht

Hierauf bezieht sich die Entscheidung  
 der Magistratsabteilung 50 -  
 Wiener Schlichtungsstelle

vom.: 17.8.2010

z.Zl.: MA 50 - I/1658/2010

Wien, am 17.8.2010

F.d. Abteilungsleiter:

*Zettel*

- 33 ANTEIL: 54/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
a 11987/1991 Kaufvertrag 1991-11-20 Eigentumsrecht  
b 2517/1993 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
c 2517/1993 Wohnungseigentum an W 46
- 35 ANTEIL: 37/2559  
Dallinger Klemens Dr.  
GEB: 1956-11-26 ADR: Schulerstr. 18, Wien 1010  
e 2517/1993 Wohnungseigentum an W 19  
g 699/2006 Kaufvertrag 2005-12-28 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 37 ANTEIL: 148/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an Lokal I u. W 7  
e 2639/1995 Kaufvertrag 1995-02-07 Eigentumsrecht
- 38 ANTEIL: 280/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an Lokal IV u. Lager im Keller  
e 10227/1994 Kaufvertrag 1994-03-09 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 32/2559  
Dallinger Klemens Dr.  
GEB: 1956-11-26 ADR: Schulerstr. 18, wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 2  
f 12254/2006 Einantwortungsurkunde 2003-08-29, Amtsbestätigung  
2005-06-16, Kaufvertrag 2005-05-24, Kaufvertrag 2005-12-22,  
Kaufvertrag 2006-02-24 Eigentumsrecht
- 40 ANTEIL: 37/2559  
Tiefenbacher Hans Peter Dr.  
GEB: 1946-11-09 ADR: Italien, I-20122 Mailand, Corso Monforte 21  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 4  
f 3312/2002 Kaufvertrag 2001-04-19, Kaufvertrag 2002-03-29 Eigentumsrecht
- 41 ANTEIL: 29/2559  
Liske Herbert Dipl.-Ing.  
GEB: 1955-05-15 ADR: Elisabethstr. 63/7, Baden 2500  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 6  
g 3850/1999 IM RANG 548/1999 Kaufvertrag 1999-01-21 Eigentumsrecht  
h 3850/1999 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 42 ANTEIL: 59/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 8  
e 1646/1995 Kaufvertrag 1994-10-25 Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 25/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 9  
e 11996/1994 Kaufvertrag 1994-10-25 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 41/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 11  
e 9349/1993 Kaufvertrag 1993-09-23 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 29/2559  
Phillips Frank  
GEB: 1940-07-15 ADR: Weimarerstr. 103b/2, Wien 1190  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 14  
i 1198/2006 IM RANG 940/2006 Kaufvertrag 2006-01-23 Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 53/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Singerstr. 30/45, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 18

Hierauf bezieht sich die Entscheidung  
der Magistratsabteilung 50 -  
Wiener Schlichtungsstelle

vom: ..... 17.8.2010 .....

z.Zl.: MA 50 - II 1658/2010 .....

Wien, am ..... 17.8.2010 .....

F.d.Abteilungsleiter:

*Zettel*

- f 12157/2004 Kaufvertrag 2004-09-27, Einantwortungsurkunde 2003-08-29  
Eigentumsrecht
- 47 ANTEIL: 59/2559  
Leitner Verena Dr.  
GEB: 1969-05-07 ADR: Schmelzerg. 15/3, Scheibbs 3270  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 23  
e 12158/1996 Kaufvertrag 1996-05-20 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 25/2559  
Leitner Verena Dr.  
GEB: 1969-05-07 ADR: Singerstr. 30/23, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 24  
f 9170/2005 Amtsbestätigung 2005-06-28, Kaufvertrag 2005-05-18  
Eigentumsrecht
- 49 ANTEIL: 53/2559  
Altenberger Gerhard Dr. Dr.  
GEB: 1955-11-21 ADR: Bauernmarkt 10/14, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 25  
f 1935/2006 Einantwortungsurkunde 2003-08-29, Amtsbestätigung  
2005-06-16, Kaufvertrag 2005-04-14, Kaufvertrag 2005-12-22,  
Amtsbestätigung 2005-12-29, Kaufvertrag 2005-12-22 Eigentumsrecht
- 50 ANTEIL: 37/2559  
Altenberger Gerhard Dr. Dr.  
GEB: 1955-11-21 ADR: Bauernmarkt 10/14, wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 26  
g 4025/2007 Kaufvertrag 2006-11-09 Eigentumsrecht  
h 9271/2010 Rangordnung für die Veräußerung bis 2011-07-28
- 51 ANTEIL: 27/2559  
Altenberger Gerhard Dr. Dr.  
GEB: 1955-11-21 ADR: Bauernmarkt 10/14, wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 27  
g 4025/2007 Kaufvertrag 2006-11-09 Eigentumsrecht  
h 9271/2010 Rangordnung für die Veräußerung bis 2011-07-28
- 52 ANTEIL: 29/2559  
Dallinger Klemens Dr.  
GEB: 1956-11-26 ADR: Schulerstr. 18, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 28  
f 7311/2005 Einantwortungsurkunde 2003-08-29, Amtsurkunde 2005-06-16,  
Kaufvertrag 2005-05-24, Kaufvertrag 2005-06-20 Eigentumsrecht
- 53 ANTEIL: 65/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 29  
e 10897/1996 Kaufvertrag 1996-09-04 Eigentumsrecht
- 54 ANTEIL: 59/2559  
Leitner Verena Dr.  
GEB: 1969-05-07 ADR: Singerstr. 30/23, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 30  
g 12228/2008 Schenkungsvertrag 2008-09-29 Eigentumsrecht
- 55 ANTEIL: 25/2559  
Maritzak Ihor-Michael Dr. Mag. Mag.  
GEB: 1934-05-03 ADR: Singerstr. 30/31, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 31  
f 3351/2005 Einantwortungsurkunde 2003-08-29, Kaufvertrag 2005-01-14  
Eigentumsrecht
- 56 ANTEIL: 53/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Singerstr. 30/45, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 32  
f 2698/1999 Kaufvertrag 1999-01-15 Eigentumsrecht
- 57 ANTEIL: 65/2559  
Altenberger Gerhard Dr. Dr.  
GEB: 1955-11-21 ADR: Bauernmarkt 10/14, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 36  
f 7311/2005 Einantwortungsurkunde 2003-08-29, Amtsurkunde 2005-06-16,

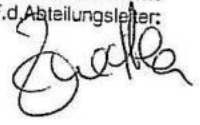
Hierauf bezieht sich die Entscheidung  
der Magistratsabteilung 50 -  
Wiener Schlichtungsstelle

vom.: 17.8.2010

z.Zl.: MA 50 - II/1658/2010

Wien, am 17.8.2010

F.d. Abteilungsleiter:



- 10
- Kaufvertrag 2005-05-24, Kaufvertrag 2005-06-20 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 59/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Singerstr. 30/45, Wien 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 37  
f 7847/2004 Kaufvertrag 2001-10-19 Eigentumsrecht
- 59 ANTEIL: 27/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 41  
e 4392/1996 Kaufvertrag 1996-03-28 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 65/2559  
Leitner Karl Dr.  
GEB: 1929-12-29 ADR: Biberstr. 22 1010  
d 2517/1993 Wohnungseigentum an W 43  
e 7087/1993 Kaufvertrag 1993-04-08 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 31/5118  
Hödl Maria  
GEB: 1955-08-30 ADR: Dr. Hans Ertl-G. 6, Mürzzuschlag 8680  
a 2517/1993 Wohnungseigentum an W 47  
b 7162/2000 IM RANG 5498/2000 Kaufvertrag 2000-06-05 Eigentumsrecht  
c 7162/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 64 ANTEIL: 31/5118  
Hödl Wolfgang Dr.  
GEB: 1955-08-27 ADR: Dr. Hans Ertl-G. 6, Mürzzuschlag 8680  
a 2517/1993 Wohnungseigentum an W 47  
b 7162/2000 IM RANG 5498/2000 Kaufvertrag 2000-06-05 Eigentumsrecht  
c 7162/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 65 ANTEIL: 59/5118  
Hödl Wolfgang Dr.  
GEB: 1955-08-27 ADR: Dr. Hans Ertl-G. 6, Mürzzuschlag 8680  
a 2517/1993 Wohnungseigentum an W 16  
b 7744/2000 Kaufvertrag 2000-08-02 Eigentumsrecht  
c 7744/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 66 ANTEIL: 59/5118  
Hödl Maria  
GEB: 1955-08-30 ADR: Dr. Hans Ertl-G. 6, Mürzzuschlag 8680  
a 2517/1993 Wohnungseigentum an W 16  
b 7744/2000 Kaufvertrag 2000-08-02 Eigentumsrecht  
c 7744/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 67 ANTEIL: 54/5118  
Roscheck Jacqueline  
GEB: 1953-07-20 ADR: Vogelsangg. 35, Bisamberg 2102  
a 2517/1993 Wohnungseigentum an W 5  
b 5370/2002 IM RANG 3549/2002 Kaufvertrag 2002-04-08 Eigentumsrecht  
c 5826/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins. Familiennamen
- 68 ANTEIL: 25/5118  
Hödl Wolfgang Dr.  
GEB: 1955-08-27 ADR: Dr. Hans Ertl-G. 6, Mürzzuschlag 8680  
a 2517/1993 Wohnungseigentum an W 17  
b 932/2003 IM RANG 12166/2002 Kaufvertrag 2002-12-18 Eigentumsrecht  
c 932/2003 Verbindung gem. § 13 WEG 2002
- 69 ANTEIL: 25/5118  
Hödl Maria Elisabeth  
GEB: 1955-08-30 ADR: Dr. Hans Ertl-G. 6, Mürzzuschlag 8680  
a 2517/1993 Wohnungseigentum an W 17  
b 932/2003 IM RANG 12166/2002 Kaufvertrag 2002-12-18 Eigentumsrecht  
c 932/2003 Verbindung gem. § 13 WEG 2002
- 70 ANTEIL: 53/2559  
Schreiber Monika Dr.  
GEB: 1951-01-27 ADR: Singerstr. 30/39 1010  
a 442/1988 Kaufvertrag 1985-03-21 Eigentumsrecht  
b 2517/1993 Wohnungseigentum an W 39  
c 9569/2004 Zusammenziehung der Anteile

Hierauf bezieht sich die Entscheidung  
der Magistratsabteilung 50 -  
Wiener Schlichtungsstelle

vom: ..... 17. 8. 2010 .....

z.Zl.: MA 50 - I/1658/2010 .....

Wien, am ..... 17. 8. 2010 .....

F.d. Abteilungsleiter:

*Zwick*

- d 9569/2004 gerichtl Vergleich 2004-07-08 Eigentumsrecht
- 71 ANTEIL: 65/5118  
 Auböck Doris Dr.  
 GEB: 1961-06-17 ADR: Bastieng. 61/6, Wien 1180  
 a 2517/1993 Wohnungseigentum an w 15  
 b 1362/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-07-31 Eigentumsrecht  
 c 1362/2009 Verbindung gem. § 13 WEG 2002 mit B-LNR 72
- 72 ANTEIL: 65/5118  
 Weidinger Wolfgang  
 GEB: 1957-11-28 ADR: Klosterg. 37/16, Wien 1180  
 a 2517/1993 Wohnungseigentum an w 15  
 b 1362/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-07-31 Eigentumsrecht  
 c 1362/2009 Verbindung gem. § 13 WEG 2002 mit B-LNR 71

Hierauf bezieht sich die Entscheidung  
**der Magistratsabteilung 50 -  
 Wiener Schlichtungsstelle**

vom.: ..... 17.8.2010 .....

z.Zl.: MA 50 - I/1658/2010 .....

Wien, am ..... 17.8.2010 .....

F.d. Abteilungsleiter:



EINGEGANGEN

10. Jan. 2018

Erl.....



BUNDESDENKMALAMT

Hofburg, Säulenstiege  
1010 Wien  
E service@bda.gv.at

**GZ: BDA-43544.obj/0011-RECHT/2017** (bei Beantwortung bitte angeben)  
**1010 Wien**  
**Singerstraße 30 / Seilerstätte 4-6**  
**Wohnhaus**  
**Stellung unter Denkmalschutz - Teilunterschützstellung**

### B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

### S p r u c h

Es wird festgestellt, dass die Erhaltung des **Wohnhauses (ausgenommen das Innere der Wohnungen) in 1010 Wien, Singerstraße 30 / Seilerstätte 4-6, Gst. Nr. 908 (EZ 1211) und Gst. Nr. 1708 (EZ 1793), KG 01004 Innere Stadt, Ger. Bez. Innere Stadt Wien**, gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 im Sinne einer Teilunterschützstellung gemäß § 1 Abs. 8 leg. cit. im öffentlichen Interesse gelegen ist.

### B e g r ü n d u n g

Aufgrund eines Amtssachverständigengutachtens von Dr. Inge Podbrecky vom 13.6.2016 sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens wurde festgestellt:

Wien, am 13.06.2016

## AMTSSACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

### Amtssachverständigen-Gutachten

1010 Wien, Singerstraße 30, Seilerstätte 6  
Gst.Nr. 908, EZ 1211, KG 01004 Innere Stadt

Teilunterschützstellung: Haus mit Ausnahme des Inneren der Wohnungen

#### 1. Befund

### 1.1. Geschichte

Im Frühjahr 1937 wurde die ggst. Liegenschaft, damals mit barockem Bestand verbaut, „zur Beseitigung der verkehrshindernden Straßenge“ an die Union-Baugesellschaft verkauft. Geplant war ein „Umbau des Hauses ... mit Hilfe des Assanierungsfonds.“<sup>1</sup> Der Assanierungsfonds war ein 1934 begründetes Instrument der Stadt Wien im austrofaschistischen Ständestaat (1934-1938), das Umgestaltungsaktivitäten an „alten Häusern...“, die für den öffentlichen Verkehr eine ernste Störung“ darstellten, durch Beiträge, günstige Kredite und Steuerbefreiungen förderte.<sup>2</sup> Eine der Stützen des Regimes war der „bürgerliche Mittelstand“, der auch die hauptsächliche Zielgruppe des damaligen Wohnbaus bildete – im Gegensatz zur vorhergegangenen Epoche des Roten Wien, das Wohnungen für das Proletariat geschaffen hatte.<sup>3</sup> Ein weiterer Zweck des Assanierungsfonds war die Förderung der privaten Bautätigkeit, die in Folge der Wirtschaftskrise von 1929 fast völlig zum Erliegen gekommen war – nicht zuletzt, um der umfangreichen Wohnbautätigkeit des politischen Gegners und Vorgängers, der sozialdemokratischen Gemeindeverwaltung, eine eigene Wohnbauleistung entgegenzusetzen. – Tatsächlich fand am ggst. Objekt wie in den meisten vergleichbaren Fällen kein Umbau, sondern die vollständige Neuerrichtung eines Eisenbetonbaus mit etwa 50 Kleinwohnungen statt. Zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs befanden sich auf der Liegenschaft zwei weit in den Straßenraum vortretende Gebäude, die eine Engstelle in der Straße bedingten.<sup>4</sup> Der Neubau umfasste auch die benachbarte Parzelle, so dass eine Bereinigung der Engstelle ermöglicht wurde. Im März 1937 wurde eine Planung eingereicht, die eine Bebauung des zwickelförmigen Eckgrundstücks durch einen achtgeschossigen Eisenbetonbau mit Trakten an der Singerstraße und Seilerstätte vorsah. Um eine möglichst große Anzahl an Wohnungen errichten zu können, wurde das Grundstück zu einem sehr hohen Prozentsatz verbaut. Ab dem 1. Stock waren sechs Geschosse als Erker vor die Baukante vorgezogen und im Straßenraum durch zwei Pfeiler abgestützt, was einen gewissen Raumgewinn im Inneren ermöglichte und am Außenbau als einspringende und übereck durchfensterte Kante zur Wirkung kam. Bauwerber war die Union Baugesellschaft, eine der großen, während der Errichtung der Ringstraße gegründeten Bau- und Materialgesellschaften, als Ausführende firmierte die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr. Ein Entwerfer-Name ist aus der Einreichung nicht ersichtlich. Bereits zum Zeitpunkt der Einreichung waren im Haus zahlreiche Kleinwohnungen vorgesehen; die Fassaden waren weit gehend dekorlos geplant und sollten nur durch den Rhythmus von Wand und Öffnung gegliedert werden.

Am 13.03.1938 wurden von der Nazidiktatur Hermann Neubacher als Bürgermeister von Wien und Arthur Seyss-Inquart als Reichsstatthalter eingesetzt. Die Planauswechslung, mit „März 1938“ datiert, wurde ebenfalls nicht vom Entwerfer signiert und am 24. August 1938 bewilligt. Sie setzte an die Stelle der einspringend geplanten Gebäudekante ein flaches, konkav einschwingendes Kreissegment mit vorgelegter Terrasse im 1. Stock. So konnte an der Baukante eine dreiaxige Schaufassade mit mittlerer Figurennische ausgebildet werden. Im Bauakt wurde angegeben, dass der Planwechsel zu Gunsten eines Flächengewinns an der Baukante durchgeführt worden war; dieser war allerdings mit nur 3,92 Quadratmetern<sup>5</sup> äußerst gering. Die breiten Erker an beiden Fassaden wurden beibehalten, die Grundrisse nur leicht variiert und einige zusätzliche Gliederungselemente eingeführt. Die Rohbaubeschau fand im

<sup>1</sup> Diese und weitere Angaben zur Baugeschichte (wenn nicht anders angegeben) im Bauakt der MA 37, Wien. Diese und weitere Angaben zur Baugeschichte im Bauakt der MA 37, Wien. Zur Assanierung vgl. Stefan Plischke, Wir müssen bauen! Der Assanierungsfonds und die Wohnbaupolitik in Wien 1934-1938, in: Jan Tabor, Kunst und Diktatur, 1, Baden 1994, 216-223

<sup>2</sup> Wien im Aufbau. Assanierungsfonds, Wien 1934, 6; Wiener Stadt- und Landesarchiv, Wiener Bürgerschaft, Sitzungsprotokolle, Sitzung vom 16.04.1937; Reichspost, 13.07.1934, 6. Neubauten unterlagen nicht dem Mieterschutz und konnten Steuerbegünstigungen in Anspruch nehmen,

<sup>3</sup> Franz Baltzarek, Wien 1934-1938. Die Geschichte der Bundeshauptstadt im autoritären Österreich, in: Wiener Geschichtsblätter 1972, Sonderheft 2, 54; Österreichische Kunst, 1936, 28; Matthias Trinkaus, Wohnbaupolitik in Wien 1934-1938, DiplArbeit Universität Wien, Wien 2013, 49ff.

<sup>4</sup> Plan von Wien, 1. Bezirk, in: Katasterplan der Stadt Wien, Wien 1885

<sup>5</sup> Bauakt MA 37, 2/1-10

September 1938 statt, die Benützungsbewilligung wurde am 11.05.1939 erteilt. – Im Kellergrundriss der Auswechslung von 1938 ist bereits ein „Zugang zum Luftschuttkeller“ eingezeichnet.<sup>6</sup>– Das Architektenlexikon des Architekturzentrum Wien nennt Leopold Bauer als Entwerfer.<sup>7</sup> Eine der ersten Einreichplanung vergleichbare Lösung im Gemeindebau des Roten Wien ist der 1929 von den Gebrüdern Schön erbaute Rudolf-Sigmund-Hof in der Gersthofer Straße von 1929, der über eine ähnliche Ecklösung mit durchfensterter, einspringender Kante verfügt.<sup>8</sup>

Spätere Veränderungen des Gebäudes betrafen: Einbau und Entfernung einer Ölfeuerungsheizung im Keller (1973, 2001); Einbau einer Eisenstiege in den ersten Stock im Lokal an der rechten Grundgrenze; Antrennung und Einbau eines Geschäftslokals (1983); Anbringung und Entfernung von Leuchtreklamen und Automaten (1970, 1982, 1992); geringfügige Erneuerung des Aufzugs von 1938 (2004; Einbau einer Teleskopschiebetür und eines „Tür auf“-Schalters; Einbau einer Stiege zwischen den Wohnungen Top 23 und 30 (2008); Grundrissveränderungen in den Wohnungen Top 25 und Top 27 (2012, 2007). – Ein Teil der Fenster an Straßen- und Hoffassaden wurde zu einem unbekanntem Zeitpunkt in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts ausgetauscht.

## 1.2. Beschreibung

Die beiden Trakte des Hauses haben acht sichtbare Geschosse und treffen in einem Winkel von 45 Grad aufeinander, so dass ein kleiner Hof ausgebildet wird. Das Erdgeschoß, als Geschäftsgeschoß mit großen bündigen Schaufenstern gestaltet, wurde an der Baukante abgerundet; die Obergeschosse wurden an der Kante vorgezogen, konkav einschwingend gestaltet und auf zwei Pfeilern abgestützt. Die in flachem Bogen verlaufende Eckfassade ist dreiaxsig als Schauffassade gestaltet; im ersten Stock wurde eine konvex vortretende Terrasse mit dekorativem Schmiedeeisengitter vorgelegt, die über eine mittlere Tür zu betreten ist. Darüber liegt eine Rechtecknische in gequaderter Rahmung, die eine Madonnenfigur mit Putten und Weltkugel sowie einem Baldachin enthält, die aus dem 2. Viertel des 18. Jahrhundert stammt und vielleicht vom Vorgängerbau übernommen wurde. Dies entsprach einer Aufforderung des Ständestaats, „überall, wo verkehrstechnische oder wirtschaftliche Gesichtspunkte die Abtragung eines alten Gebäudes erforderten, die Erinnerung...durch Anbringung eines Hauszeichens an dem nunmehr errichteten Neubau wachzuhalten.“<sup>9</sup>

An der flach einschwingenden Fassade, die die Baukante ersetzt, sind die Fenster regelmäßig verteilt und mit profilierten Rahmungen versehen, die im 1.-3. Stock gehört gestaltet wurden; im 2. Stock beidseitig der Madonna sind die Fenster etwas höher proportioniert, verdacht und mit schmiedeeisernen Gittern an der unteren Kante versehen, so dass dieses Geschoß leicht im Sinn einer Beletage betont wird. Die beiden weiteren Fassaden sind lang gestreckt und erweitern sich in den Obergeschossen in breite Erker. An der Seilerstätte liegt der Erker ab dem 2. Stock vor der 2. Achse von der Kante aus; er enthält breitformatige Dreifachfenster, während die Rücklagen regelmäßig verteilte Fenster bzw. gegen die Kante nur ein einziges Fenster im 2. Stock haben. Der Erker an der Singerstraße reicht ab dem ersten Stock von der Baukante bis zur vorletzten Fensterachse, die Doppelfenster enthält. Der sehr großflächige Erker wurde mit etwas Abstand zur Kante regelmäßig mit Dreifachöffnungen durchfenstert, bis auf das 2. und 5. Fenster im 2. Stock, die wie die entsprechenden Fenster an der konkaven Fassade einfach, hochrechteckig und verdacht mit Gittern gestaltet wurden, eine Betonung, die im 5. Stock in abgeschwächter Form wiederholt wurde. Die aus der Bauflucht vortretende Feuermauer hat in jedem Geschoß je ein Fenster mit einem Gitter vor der unteren Kante. Das 7. Geschoß wird durch ein kräftig vortretendes Konsolgesims abgeschlossen. Darüber liegt das einspringende und dadurch für die Fassaden kaum wirksame Dachgeschoß. – Insgesamt ergibt sich eine Hierarchie der einzelnen Fassaden, Geschosse und Fenster: Die Haupt-Schauseite ist die Übereck-Ansicht, die konkave Baukante mit der symmetrischen Gliederung und mit der

<sup>6</sup> Bauakt MA 37, 2/Kellerplan

<sup>7</sup> Jindrich Vybiral, Leopold Bauer, <http://www.architektenlexikon.at/de/21.htm>. Eine Quelle für diese Angabe konnte nicht eruiert werden.

<sup>8</sup> Vgl. Hans und Rudolf Hautmann, Die Gemeindebauten des Roten Wien 1919-1934, Wien 1980, 414 Abb. 306  
9 Zit.n.: Barbara Feller, Sichtbarmachung der Vergangenheit, in: Tabor 1994, 1, 283

Madonnenfigur. Als Hauptgeschoss wird der 2. Stock ausgewiesen, und dessen Fenster enthalten als einzige die etwas aufwändigeren verdachten Rahmungen. Auffallend ist die barockisierende Note der Fassade, die im Gegensatz von konvexen (Terrasse) und konkaven Elementen (Kantenfassade), in den leicht gehörten Rahmungen, in der Ausbildung einer Beletage und in der Aufstellung der barocken Skulptur besteht. Diese barockisierende Note mag eine Bezugnahme auf den Vorgängerbau gewesen sein. – An allen Fassaden wurden Fenster erneuert bzw. ausgetauscht, wobei jedoch die Formate der Öffnungen und der Flügel beibehalten wurden, so dass keine wesentlichen ästhetischen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Rhythmus erfolgt sind.<sup>10</sup>

Die beiden Pfeiler, die die vortretenden Obergeschosse stützen, haben Steinplattenverkleidungen, deren Sockelbereiche rezent erneuert wurden. Ferner wurde eine Platte am oberen Ende eines Pfeilers ausgetauscht. Beide Erneuerungen wurden im Einklang mit der ursprünglichen Erscheinung durchgeführt. – Im Erdgeschoß bestehen Geschäftsflächen (an der Seilerstätte bis zur ersten Achse an der Singerstraße ursprünglich eine durchgehende, später geteilte Ladenfläche, an der Singerstraße urspr. vier Läden beiderseits des Hauseingangs). Die Portale und Schaufenster haben die originalen hölzernen Rahmungen, die insbesondere an der abgerundeten Baukante mit großer Sorgfalt in den ursprünglichen Zustand zurück versetzt wurden. Lediglich die beiden Portale am der rechten Grundgrenze (Singerstraße) wurden leicht verändert. – Der Hauseingang liegt außermittig an der Singerstraße. Eine rechteckige Rahmung mit einem gekehlten Profil enthält eine zweiflügelige hölzerne Tür mit zehn kassettenartigen, mittig mit Glaseinsätzen durchfensterten Feldern und einem Oberlichtengitter. Die linke obere Kasette wurde nach dem Originalvorbild rezent erneuert. – Man betritt zunächst ein tiefrechteckiges Vestibül mit zwei Stufen, Steinfußboden und Flachdecke mit vier stuckierten Nabelscheiben (ein im österreichischen Barock beliebtes Motiv), das über eine originale zweiflügelige Schwingtür mit Glaseinsätzen und quer montierten hölzernen Rundstäben in Messingfassung den Zugang zum Stiegenvorplatz freigibt. Dieser hat querrechteckigen Grundriss und grauen Terrazzo-Fußboden. An seiner Stirnseite befindet sich rechts der Zugang zum von Anfang an hier bestehenden Aufzug und links davon der Stiegenaufgang. Dieser wird hofseitig durch ein durchgängiges vertikales Fensterband aus Eisensprossenfenstern sichtbar gemacht – eine moderne Lösung, die an das Stiegenhaus des Hochhauses in der Herrengasse erinnert. Die Stiege wurde halbrund um ein offenes Auge geführt. Ihre grauen Kunststeinstufen werden von einem Stiegegitter begleitet, auf dem eiserne Vierkantstreben, die auf einem dunkelroten Kunststeinsockel sitzen, durch einen hölzernen Rundstab- Handlauf abgeschlossen werden, so dass sich eine Wirkung klarer, schlichter Linien in dekorativer Material- und Farbkombination ergibt. Die Stiegenhausfenster wurden in Art einer Industrieverglasung als dreibahnige Eisensprossenfenster, durchgehend in gesamter Höhe des Stiegenhauses, gestaltet; an den Treppenläufen haben sie in die Laibung gesetzte schmiedeeiserne Gitter in schlicht expressionistischen Formen. In den Obergeschossen mündet die Treppe auf lange, als Gänge über Eck geführte Geschoßpodeste, in denen die Sockelleisten aus dunkelrotem Kunststein und der Terrazzoboden wiederholt werden.

Da das Haus zahlreiche Kleinwohnungen enthält, hat jedes Geschoß mehrere Wohnungstüren. Diese bestehen aus schlichten Rahmungen mit einflügeligen Türblättern mit Beschlägen und Briefeinwürfen. An einigen Türen mit originalen Türblättern bestehen knapp oberhalb der Unterkante kleine versperrbare Klappen.<sup>11</sup> Der Großteil der Türen wurde in der Zwischenzeit verändert (neue Beschläge Griffe, teilweise Türblätter etc.), jedoch ist mit der Beibehaltung der ursprünglichen Öffnungsgrößen und Türrahmendimensionen das ursprüngliche Erscheinungsbild nicht allzu stark verändert worden. Jene Türen auf den Gängen, die die ursprünglichen Müllabwurföffnungen und Zählernischen verschließen, sind original erhalten geblieben.

Von den Wohnungen wurde bei der Besichtigung am 18.03.2016 nur Nr. 33 zugänglich gemacht. Es handelt sich um eine Einheit mit kleinem Vorzimmer, links eine fensterlose, zwischen Gang und Zimmer eingefügte Küche mit vom Vorzimmer aus erreichbarer Ablage

<sup>10</sup> Zur Austauschung der Fenster gibt es keine Angaben im Bauakt.

<sup>11</sup> Ihr Zweck ist nicht belegt. Möglicherweise konnten hier kleine Gegenstände geliefert werden.

über der Tür, einem kleinen Badezimmer sowie zwei Zimmern. Ursprünglich waren die Wohnungen in allen Obergeschossen wie folgt angeordnet: Gegenüber vom Stiegenhaus lagen zwei symmetrisch angeordnete Einzimmerwohnungen mit Kochnischen, anschließend links davon an der Singerstraße eine Zweizimmerwohnung mit hofseitiger Küche, rechts davon eine Zimmer-Kabinett-Wohnung mit straßenseitiger Küche, die Anteil an der konvexen Eckfassade hat. Entlang der Seilerstätte schlossen zwei Wohnungen mit Wohnküche und Kammer an, und gegen das Nebenhaus Seilerstätte bestand eine weitere Zweizimmerwohnung mit hofseitiger Küche. Nur im 7. Stock, der wegen der Einziehung des Geschosses gegenüber der Baufluchtlinie eine etwas geringere Grundfläche hat, wurde der Grundriss variiert; hier befanden sich eine Einraumwohnung und vier Zweizimmerwohnungen. - Die Anordnung der Wohnungen an den langen Gängen erinnert an das Erschließungssystem gründerzeitlicher Zinshäuser. Die Wohnungsgrundrisse sind mit ihren straßenseitig gelegenen Zimmern konventionell gestaltet; einzelne Wohnungen sind wegen ihrer Lage benachteiligt (Eckwohnungen mit nicht direkt entlüfteten Küchen). Ein Fortschritt waren allerdings die im Wohnungsverband eingerichteten Badezimmer, die in den Gemeindebauten ursprünglich nicht vorhanden waren. Eine etwas besser organisierte und gut erhaltene Grundrisslösung mit Kleinwohnungen auf einer Innenstadtparzelle hat das Haus Singerstraße 4, das zu einem vergleichbaren Zeitpunkt errichtet wurde.

Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine originale Eisentür. Der stehende Dachstuhl des Walmdachs mitsamt Lattung ist kaum verändert; die Deckung wurde in der 2.H. des 20. Jahrhunderts mit Eternitplatten erneuert. Entlang der Kante des begehbaren Dachteils besteht ein bauzeitliches Gitter in Art einer Reling.

Der Keller wurde anlässlich der Erbauung des Hauses neu errichtet und ist im Wesentlichen unverändert erhalten.

Das Haus ist ein typisches Produkt des „Assanierungsbaus“ des Ständestaats: Altbauten, die den Verkehr behinderten und nur wenige, oft den hygienischen Standards nicht mehr genügende Wohnungen enthielten (die Vorgängerbauten des ggst. Hauses hatten zusammen 28 Wohnungen, der Neubau ursprünglich 47<sup>12</sup>), wurden durch Neubauten mit Kleinwohnungen ersetzt. Mit den „Assanierungsbauten“ – das größte Projekt dieser Art war die Verbauung der Freihausgründe entlang der Operngasse – hoffte das Regime, der sehr erfolgreichen Bautätigkeit des politischen Gegners, der Sozialdemokratie des Roten Wien,<sup>13</sup> ein eigenes Programm entgegenzusetzen, das allerdings zahlenmäßig vergleichsweise bescheiden blieb.<sup>14</sup> Über die Förderung privater Bauträger wurden durch den städtischen Assanierungsfonds etwa 5500 Wohnungen in ganz Wien neu errichtet. Über die Förderungen entschied ein Kuratorium aus vier ernannten Mitgliedern unter dem Vorsitz des Bürgermeisters.<sup>15</sup>

Dem geringen Umfang des Bauvolumens entsprechend selten sind Wohnbauten des Ständestaats in Wien. In der Innenstadt Wiens (1. Bezirk) bestehen nur die folgenden Häuser bzw. Hausgruppen aus der jener Zeit: Singerstraße 3, Wollzeile 21-23, Wollzeile 30-34/Schulerstraße 1-3, Wollzeile 37-39, Postgasse 1-3, Lichtensteg 2 (stark verändert) und Laurenzerberg 3.<sup>16</sup> Bis auf Wollzeile 37 (Dominikanerhof) sind alle genannten Bauten fortschrittlicher, d.h. stärker im Sinn der internationalen Moderne, gestaltet. Eine deutliche Barockrezeption wie am ggst. Haus ist an keinem der genannten Bauten nachvollziehbar; nur am Dominikanerhof (erbaut von Klaudy, Liebe, Lippert 1936) wurde ebenfalls historisierend entworfen. Das ggst. Haus wurde, wie nur sehr wenige in Wien, in einer Zeit des Übergangs von der ständestaatlichen zur NS-Verwaltung geplant und gebaut. Eine vergleichbare Übergangssituation kann nach dem derzeitigen Stand der Forschung bei Geschoßwohnbauten nur für Schlachthausgasse 44, Neubaugasse 17-19 (1937 geplant, 1938 vollendet), Wollzeile 37-39 (1937-39), Kliebergasse 24-26 (1936-38), Wiedner Hauptstraße 103-105 ( und

<sup>12</sup> Kataster der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, Wien 1885.

<sup>13</sup> Das sozialdemokratische Wohnbauprogramm produzierte bis 1934 etwa 60 000 Wohnungen.

<sup>14</sup> Barbara Feller, Baupolitik in Wien im Austrofaschismus, unveröff. Diplomarbeit Universität Wien, Wien 1991, 48

<sup>15</sup> Plischke 1994, 217

<sup>16</sup> Manfred Wehdorn, Baualtersplan Wien-Innere Stadt, Wien 2011

Strozzigasse 14-20 (1937-39)<sup>17</sup> festgestellt werden. Aus den Bundesländern liegen derzeit keine entsprechenden Vergleichsdaten vor.

In Zusammenhang mit der Übergangszeit 1937/38 stellt sich die Frage nach der Motivation für den Planwechsel am ggst. Objekt: Während das Haus in der ersten Fassung der Planung von 1937 mit einer Fassadengliederung vorgesehen war, die in ihrer zurückhaltenden Moderne anderen Projekten der Ständestaat-Zeit entsprach (einspringende Kante, schlichte Profile als Rahmen, einspringendes Dachgeschoß), zeigt die 1938, also bereits unter der NS-Diktatur, bewilligte und danach bis 1939 ausgeführte Variante eine deutliche Tendenz zum Historisieren, wie sie für die Wiener Architektur jener Zeit ungewöhnlich ist. Zwar wird die abgerundete Kante des ausgeführten Baues im Bauakt mit einem Flächengewinn begründet (siehe oben), ohne weitere Begründung bleibt jedoch die Barockrezeption des Entwurfs von 1938. Allerdings konnten keine Quellen für Kausalzusammenhänge mit einem eventuell stärker konservativen „Kunstwollen“ unter der NS-Herrschaft aufgefunden werden. Umgekehrt gab es auch im austrofaschistischen Bauen, für dessen formale Ausrichtung eine umfassende kunsthistorische Bearbeitung noch aussteht, Stimmen gegen allzu moderne Gestaltungen.<sup>18</sup>

## 2. Gutachten/Bedeutung

Das Haus hat künstlerische und kulturelle Bedeutung.

### 2.1. Künstlerische Bedeutung

Die künstlerische Bedeutung besteht in seiner Sonderstellung am Übergang zwischen der Architektur des Ständestaats zu jener der Nazi-Zeit. Mit dem 1937 geplanten und 1938 vollendeten Haus ist ein seltenes Beispiel eines Übergangsstils in Wien vertreten. Es ist derzeit unklar, ob dieser Planwechsel im Wechsel der politischen Systeme begründet lag, denn sowohl retrospektive als auch moderne Elemente finden sich in den Architekturen beider Regime. Für den entsprechenden Zeitraum – 1937/38 – liegen zur Wiener Architektur bisher kaum Forschungsergebnisse vor, so dass das ggst. Haus ein wichtiges Dokument für zukünftige Recherchen darstellt.

Eine weitere künstlerische Bedeutung liegt in der in Wien um jene Zeit außergewöhnlichen Barockisierungstendenz der Fassaden. Aus der Zeit von 1937-1939 ist kein weiterer Bau in Wien bekannt, der eine ähnlich starke Rezeption barocker Detailelemente aufweist (konkav-konvexe Fassade, geohrte Rahmen, Barockmadonna als Hauszeichen).

Eine weitere Facette der künstlerischen Bedeutung ist das farblich und materiell mit hoher Sorgfalt ausgestattete Foyer und Stiegenhaus mit den Gängen und Wohnungstüren. In seiner gestalterischen Nüchternheit und Modernität und in seinem guten Erhaltungszustand erzielt es einen Effekt mit großstädtischen Qualitäten, der seinem Standort im Stadtzentrum entspricht. Gut erhaltene Foyers aus den späten 1930er Jahren sind in Wien nicht allzu häufig anzutreffen (vgl. z.B. Operngasse, dort wesentlich kleiner und weniger repräsentativ; Laurenzerberg 3, mit Fliesen).

Auch die sehr gute Erhaltung der Geschäftszone aus der Erbauungszeit ist ein für ein Haus vergleichbaren Baualters in Wien ungewöhnlich und selten.

### 2.2. Kulturelle Bedeutung

Die kulturelle Bedeutung des Objekts besteht in seiner Qualität als Beitrag der 1930er Jahre zum Bild der Wiener Innenstadt, des ersten Bezirks. Die Wohnbautätigkeit des Austrofaschismus in Wien war wegen der Folgen der Wirtschaftskrise, wegen der kurzen Dauer des Regimes (1934-März 1938) und wegen der wirtschaftlichen Situation ohnedies nicht umfangreich, so dass den wenigen Bauten jener Zeit in der Innenstadt besondere Bedeutung zukommt. Ein vergleichbares Gebäude, Lichtensteg 2 („Zum Römertor“), im November 1934 geplant und im Mai 1936 vollendet, ist seit einem rezenten Umbau im Verhältnis zum ggst. Objekt stark verändert. - Das Konzept der so genannten „Assanierung“ wurde aus dem faschistischen Italien übernommen, das mit der baulichen und hygienischen Sanierung

<sup>17</sup> Helmut Weihsmann, Bauen unterm Hakenkreuz, Wien 1998, 1039 ff.

<sup>18</sup> Z.B. in Zusammenhang mit einer Planung von Clemens Holzmeister für die Freihausgründe, Wiener Stadt- und Landesarchiv, Akten der Wiener Bürgerschaft.

heruntergewirtschafteter historischer Wohngegenden Zeichen setzen wollte. Damit sind die „Assanierungsbauten“, zu denen das ggst. Haus gehört, ein wichtiges Dokument der politischen Orientierung des Ständestaats, der Konzepte des anfänglich befreundeten Italien für österreichische Verhältnisse adaptierte.<sup>19</sup> - Zugleich ist das Haus eines der ganz wenigen bisher bekannten Objekte, die im Ständestaat begonnen und während der Nazidiktatur vollendet wurden. Damit gibt es wertvolle Auskünfte über den Umgang mit Architektur in den Jahren 1937/38.

### 2.3. Teile ohne Bedeutung nach §1 Denkmalschutzgesetz

Das Innere der Wohnungen ist entsprechend der dem Projekt zu Grunde liegenden Absicht der Herstellung möglichst vieler Wohnungen auf einem relativ schwierigen Eckgrundstück mit hoher Verbauungsdichte und in Folge der traditionellen Anordnung der Wohnräume entlang der Straßenfassaden von beschränkter entwerferischer Qualität. Einige Wohnungen wurden nachweislich verändert, Sanitärräume erneuert und Türen ausgetauscht. Daher wird das Innere der Wohnungen aus der Unterschutzstellung heraus genommen.

### 3. Literatur

Archiv der MA 37, Wien (Bauakt)

Wiener Stadt- und Landesarchiv, Akten der Wiener Bürgerschaft

Franz Baltzarek, Wien 1934-1938. Die Geschichte der Bundeshauptstadt im autoritären Österreich, in: Wiener Geschichtsblätter 1972, Sonderheft 2, 54; Österreichische Kunst, 1936, 28

Barbara Feller, Sichtbarmachung der Vergangenheit, in: Jan Tabor (Hg.), Kunst und Diktatur, Baden 1994, 1, 283-287

Barbara Feller, Baupolitik in Wien im Austrofaschismus, unveröff. Diplomarbeit Universität Wien, Wien 1991

Hans und Rudolf Hautmann, Die Gemeindebauten des Roten Wien 1919-1934, Wien 1980

Kataster der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, Wien 1885

Stefan Plischke, Wir müssen bauen! Der Assanierungsfonds und die Wohnbaupolitik in Wien 1934-1938, in: Jan Tabor, Kunst und Diktatur, 1, Baden 1994, 216-223

Matthias Trinkaus, Wohnbaupolitik in Wien 1934-38, unveröff. Diplomarbeit Universität Wien, Wien 2013, [http://othes.univie.ac.at/25734/1/2013-02-04\\_0553181.pdf](http://othes.univie.ac.at/25734/1/2013-02-04_0553181.pdf)

Jindrich Vybiral, Leopold Bauer, <http://www.architektenlexikon.at/de/21.htm>.

Wien im Aufbau. Assanierungsfonds, Wien 1934

Manfred Wehdorn, Baualtersplan Wien-Innere Stadt, Wien 2011

Helmut Weihsmann, Bauen unterm Hakenkreuz, Wien 1998, 1039 ff.

Dr. Inge PODBRECKY  
Amtssachverständige/r

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit den Verständigungen vom 13.7.2016 (BDA-43544.obj/0002-WIEN/2016) und vom 17.10.2016 (BDA-43544.obj/0003-RECHT/2016) Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

<sup>19</sup> Stefan Plischke, Ein Hauch des Großstädtischen, in: Tabor 1994, 225

Dazu wurden Äußerungen vom Magistrat der Stadt Wien (MA 28), Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH (für Dr. Verena Kraus) sowie von Rechtsanwalt Dr. Klemens Dallinger (für Dr. Verena Kraus bzw. im eigenen Namen) eingebracht.

Alle beantragten Fristerstreckungen wurden vom Bundesdenkmalamt im jeweils gewünschten Ausmaß gewährt.

Mit Schreiben BDA-43544.obj/0003-RECHT/2016 vom 17.10.2016 gab das Bundesdenkmalamt bekannt:

*Das Bundesdenkmalamt teilt Ihnen in Abänderung des ha. Schreibens BDA-43544.obj/0002-WIEN/2016 mit, dass es beabsichtigt, das Wohnhaus (ausgenommen das Innere der Wohnungen) in 1010 Wien, Singerstraße 30/ Seilerstätte 4-6, Gst. Nr. 908 (EZ 1211) und Gst. Nr. 1708 (EZ 1793), KG 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, wegen seiner künstlerischen und kulturellen Bedeutung gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013, im Sinne einer Teilunterschützstellung gem. § 1 Abs. 8 leg. cit., wegen öffentlichen Interesses an seiner Erhaltung unter Denkmalschutz zu stellen.*

*Beabsichtigt ist eine Teilunterschützstellung im Sinne des § 1 Abs. 8 Denkmalschutzgesetz idGF, wobei der Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang umfasst, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist.*

*Die Hinzufügung des Grundstückes 1708 der EZ 1793 ist damit begründet, dass sich ein Teil des gegenständlichen Objektes auf diesem Grundstück befindet.*

*Herr Rechtsanwalt Dr. Klemens Dallinger hat sowohl im Namen von Frau Dr. Verena Kraus als auch im eigenen Namen eine Äußerung eingebracht, in der er im Wesentlichen Folgendes vorbringt:*

*1. Zur geschichtlichen Einordnung*

*Diese sei unrichtig. Es könne nicht festgestellt werden, dass die Einreichung nach dem 12. März 1938 erfolgt sei, die gesamte geistige Planung habe noch vor dem Einmarsch Hitlers in Österreich stattgefunden.*

*2. Zur Teilunterschützstellung im Allgemeinen*

*Nicht nur das Innere der Wohnungen, sondern auch die anderen Gebäudeteile dürften nicht unter Denkmalschutz gestellt werden.*

*3. Zum Keller*

*Der Umstand, dass ein Keller in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden ist, könne allein nicht rechtfertigen, ihn unter Schutz zu stellen.*

*4. Zu den Fenstern*

*Die größtenteils ausgetauschten Fenster hätten keinen geschichtlichen, kulturellen oder sonstigen besonderen Wert.*

*5. Zum Dach*

*Eine Stellung unter Denkmalschutz sei nicht gerechtfertigt.*

*6. Zur Fassade*

*Das Gutachten gibt die Fassade unrichtig wieder.*

*7. Zu den „barockisierenden Elementen“*

*Die Madonna sei eindeutig Barock.*

*Eine konkav/konvexe Fassade liege nicht vor. Es gebe auch eine Reihe von Bauwerken, bei denen konkave Fassaden vorhanden seien und bei denen nicht auf das Barocke zurückgegriffen worden sei. (Adressen und Fotos wurden dazu eingefügt)*

*Die Fensterohren seien nichts Besonderes.*

*Die Fassade Singerstraße und Seilerstätte weise vom 2. bis zum 7. Stock keine dieser Elemente auf.*

*8. Zu den Gängen*

*Diese hätten keinesfalls eine Bedeutung, die eine Unterschützstellung rechtfertigen würde.*

#### 9. Zu den Türen

Diese seien ganz überwiegend nicht mehr im Originalzustand erhalten und als Bestandteil der Wohnungen nicht unter Denkmalschutz zu stellen.

#### 10. Zu den Baustilen in Wien

Es sei zu prüfen, inwieweit abgeschlossene Stilepochen in Wien vorgelegen seien und ob Vergleichsbeispiele vorhanden seien. Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es keinen sinnvollen Baustil „Neue Sachlichkeit im Ständestaat“ gebe.

#### 11. Zu den Vergleichsobjekten

Die ausschließliche Heranziehung von Bauten im gleichen Bezirk sei unzulässig. Außerdem hätten alle Bauten der neuen Sachlichkeit bzw. der Zwischenkriegszeit und des Zweiten Weltkrieges herangezogen werden müssen.

In der Äußerung wurden auch Fotos übermittelt.

Das Bundesdenkmalamt gibt dazu die Stellungnahme der Amtssachverständigen bekannt:

#### Stellungnahme

Zur Stellungnahme von Dr. C. Dallinger und Dr. V. Kraus

#### Zu 1. Geschichtliche Einordnung

Wie im ASV angegeben, war die Einreichplanung für das ggst. Objekt mit März 1937 datiert (Regierung Schuschnigg, austrofaschistischer Ständestaat). Die Planauswechslung, mit „März 1938“ datiert, wurde ebenfalls nicht vom Entwerfer signiert und am 24. August 1938 bewilligt. Weiters hält das Gutachten fest, dass „die Rohbaubeschau (...) im September 1938 statt (fand, d. A.), die Benützungsbewilligung wurde am 11.05.1939 erteilt.“ Da mit einer Ausführung der Auswechslung nach deren Bewilligung am 24. August gerechnet werden kann und sowohl dieses Datum als auch jenes der Benützungsbewilligung nach dem so genannten „Anschluß“ am 12.03.1938 liegt, reicht das Objekt in seiner Planung und Ausführung von der Zeit des Austrofaschismus in jene der Nazidiktatur hinein. Da die Auswechslung und die Benützung von der entsprechenden NS-Behörde genehmigt wurden, hat das Objekt sehr wohl etwas mit der Zeit des Nationalsozialismus zu tun.

Nicht die „geistige Leistung“ einer Planung wird vom Denkmalschutz umfasst, sondern ein physisches Objekt mitsamt seiner Ausführung und historisch veränderten Erscheinungsform, in diesem Fall das ggst. Haus bzw. ein Teil davon. „Ist ein Gegenstand in seinem derzeitigen Zustand als Denkmal anzusehen, dann ist seine Unterschutzstellung auch dann rechtmäßig, wenn der Zustand nicht in allen Details der ursprünglichen Planung entspricht (VwGH 22.4.1993, 92/09/0363)“ (Bazil et al., 46).

Zu 3. Keller: Zum Keller wurde im Gutachten ausgeführt, dass dieser bereits in der Auswechslungsplanung ein „Zugang zum Luftschutzkeller“ ausgewiesen ist. Der für 1938 bemerkenswert frühe Eintrag konstituiert eine geschichtliche Bedeutung des Kellers.

Zu 4. Fenster: Fenster gehören zu den Verschleißteilen von Gebäuden. Zahlreiche geschützte Denkmäler verfügen nicht mehr über die Originalfenster ihrer Errichtungszeit. „Durch die Unterschutzstellung eines Denkmals werden auch alle seine Bestandteile und das Zubehör sowie alle übrigen mit dem Denkmal verbundenen, sein überliefertes oder gewachsenes Erscheinungsbild im Inneren oder Äußeren mitprägenden oder den Bestand (die Substanz) berührenden Teile mit einbezogen.“ (Denkmalschutzgesetz, §1, (9). „Es ist für das öffentliche Interesse nicht notwendig, dass ein Denkmal unverändert oder in allen Details erhalten geblieben ist.“ (Bazil-BinderKriegstein-Kraft, Das österreichische Denkmalschutzrecht, Wien 2004, 50).

Zu 5. Dach: Das Dach ist, wie im ASGV erwähnt, weitgehend original erhalten und ebenso wie die Fassade ein integraler Bestandteil des Hauses, mit seiner Neigung und seinen Flächen Teil des ursprünglichen Entwurfs und seiner Ausführung und damit ein Dokument für die Baukultur seiner Zeit. Ferner sind Dachneigungen und -konturen wichtige Elemente der Stadtsilhouette.

Zu 6. Fassade: An keiner Stelle des ASV wurde behauptet, die Fassaden Seilerstätte und Singerstraße seien „konkav/konvex“ gestaltet. Dies wurde, wie auch dem Gutachtentext hervorgeht, lediglich in der Beschreibung der abgeflachten Baukante festgehalten, auf die diese Beschreibung auch zutrifft. Mit „Fassade“ ist nicht nur eine senkrechte Außenwand gemeint, sondern auch alle anderen Teile des Gebäudes, die nach außen hin sichtbar artikuliert werden, also auch Balkons, Gitter, Fenster etc. Daher gehört die konvex ausladende Balkonplatte mit der Brüstung ebenso zur Fassade wie die aufgehende Wand (vgl. z.B. die Definition von Fassade bei <http://www.architekturlexikon.de/cms/component/finder/search.html?q=Fassade&Itemid=102>).

Die gesamte Textpassage im Gutachten lautet: „An der flach einschwingenden Fassade, die die Baukante ersetzt, sind die Fenster regelmäßig verteilt und mit profilierten Rahmungen versehen, die im 1.-3. Stock gehört gestaltet wurden; im 2. Stock beidseitig der Madonna sind die Fenster etwas höher proportioniert, verdacht und mit schmiedeeisernen Gittern an der unteren Kante versehen, so dass dieses Geschoß leicht im Sinn einer Beletage betont wird. Die beiden weiteren Fassaden sind lang gestreckt und erweitern sich in den Obergeschossen in breite Erker.“ Die Eckfassade hat im



Erdgeschoß eine polygonal-konvex vortretende Ladenfront und darüber als Teil der Fassade einen konvex vortretenden Balkon, dessen Kontur vom Brüstungsgitter nachgezeichnet wird und über dem die konkav einschwingende Obergeschoßfläche liegt. Das Wechselspiel von konkav und konvex ist ein beliebtes Motiv der barocken Architektur und wurde hier zur Erzielung des barockisierenden Effekts eingesetzt.

Zu 7. Barockisierende Elemente:

Madonna: Im Gutachten wurde festgehalten, dass die Madonna aus dem Barock stammt: „...eine Rechtecknische in gequaderter Rahmung, die eine Madonnenfigur mit Putten und Weltkugel sowie einem Baldachin enthält, die aus dem 2. Viertel des 18. Jahrhundert stammt.“

Fassade:

Fensterohren: Geohrte Fenster gibt es in vielen Varianten, die am ggst. Objekt verweisen jedoch auf Vorbilder aus dem österreichischen Spätbarock. In der Folge heißt es in der Stellungnahme, „Jedenfalls gibt es überhaupt keinen Grund die (sic) Fassade zur Singerstraße und die Fassade zur Seilerstätte hin unter Denkmalschutz zu stellen“. Jedoch setzen sich mit den profilierten Rahmungen an diesen Fassaden auch dort die barockisierenden Tendenzen im Dekor fort.

Zu Seite 7 oben: In der Stellungnahme wird bis zu dieser Stelle bestritten, dass an der Fassade überhaupt barockisierende Elemente vorhanden seien. Nun wird das angebliche Nichtvorhandensein solcher Elemente als Begründung für eine Herausnahme der Fassaden Singerstraße und Seilerstätte verwendet. Diese Argumentation ist nicht schlüssig. Außerdem enthalten die flachen Fassaden profilierte Fensterrahmungen, die ebenfalls barockes Formengut reflektieren, und es wurde der barockisierende Charakter der Gestaltung nicht als einziges Argument zur Begründung der Bedeutung des Hauses angeführt.

Zu 8. Gänge: Gänge und Stiegenhaus sind das zeittypische und auch entsprechend nüchtern und sachlich gestaltete Erschließungssystem des Hauses und das funktionelle Rückgrat seiner Konzeption. Auch eine schlichte Gestaltung kann, wenn sie zeittypisch ist, Denkmalbedeutung begründen. Dafür ist keine besonders prächtige oder aufwändige Ausstattung nötig.

Zu 9. Türen: Die Türen bilden die Schwelle zwischen Wohnungen und Gängen und sind in ihrer Außenerscheinung optische Bestandteile der Gänge. Zum Originalzustand gilt das oben zu „4.Fenster“ angeführte Zitat.

Zu 10 Zu den Baustilen in Wien:

Das Wort „Stilpochen“ in der nächsten Zeile wirft bereits das erste Problem auf. „Stil“ ist eine Formbezeichnung (wie Barock, Rokoko), „Epoche“ ist die Bezeichnung eines Zeitabschnitts (Mittelalter,

Neuzeit, Zwischenkriegszeit, Austrofaschismus, Nazizeit). Abgesehen davon, dass die Auffassungen zu Zeitgrenzen nicht immer eindeutig sind – so ist der Beginn der Neuzeit in verschiedenen Gegenden Europas früher anzusetzen als in anderen –, gibt es massive Überschneidungen zwischen Stilen und Epochen. So wurde z.B. um 1770 barock gebaut, aber auch in Formen des Rokoko und des Klassizismus. Um 1500 entstanden in Nordeuropa noch gotische Gemälde, während in Italien die Hochrenaissance erreicht war. Dieses Problem ist auch Manfred Wehdoms Klassifizierungssystem inhärent, weshalb es wissenschaftlich nur bedingt tauglich ist und als Ergänzung neben den Epochenbezeichnungen auch (relativ willkürlich gewählte) Jahreszahlen enthält. Eine Abgrenzung des Frühbarock gegen den Hochbarock mit dem Jahr 1700 z.B. ist willkürlich; keine WissenschaftlerIn würde Zucalli/ Martinellis Wiener Palais Liechtenstein (Baubeginn 1691) als frühbarock bezeichnen. Auch die Einteilung von Epochen in Früh-, Hoch- und Spätphasen ist das Produkt einer evolutionistischen Kunstgeschichte, die höchstes als Orientierungshilfe, nicht aber als historisches Modell dienen kann, da sie mit der Hypothese einer linearen Entwicklung das Erkennen komplexer Überlagerungen, Schichtungen und Einflüsse behindert. Es gibt keinen „Baustil ‚Zwischenkriegszeit und Zweiter Weltkrieg 1918-1945‘“, sondern eine Epoche (Zeitspanne) Zwischenkriegszeit, die durch eine Vielzahl von architektonischen Ansätzen charakterisiert wird. Damals entstanden nachhistoristische und nachsecessionistische Bauten ebenso wie protomodern und moderne sowie neoklassizistische und solche in Formen des Internationalen Stils. Es gibt keine taugliche einheitliche Stilbezeichnung für diese sehr heterogene Epoche.

Der Begriff „Neue Sachlichkeit“ wurde im ASV-Gutachten an keiner Stelle verwendet, auch von einem „Baustil Neue Sachlichkeit im Ständestaat“ war dort nirgends die Rede. Daher wird er in der Folge auch nicht weiter diskutiert.

#### Zu 11. Vergleichsobjekte

Bei den folgenden Vergleichen wird von den Kriterien ausgegangen, die in der Begründung des ASV-Gutachtens genannt wurden, und zwar:

1. Sonderstellung am Übergang Austrofaschismus/Nazidiktatur
2. Barockisierungstendenz
3. Künstlerische Qualität von Foyer und Stiegenhaus
4. Gut erhaltene Geschäftszone aus den 1930er Jahren
5. Beitrag zum Stadtbild des 1. Bezirks
6. „Assanierungsbau“

Ad 1) Zur zeitlichen Sonderstellung wurde im ASV-Gutachten angeführt: „Eine vergleichbare Übergangssituation kann nach dem derzeitigen Stand der Forschung bei Geschoßwohnbauten nur für Schlachthausgasse 44, Neubaugasse 17-19 (1937 geplant, 1938 vollendet), Wollzeile 37-39 (1937-39), Kliebergasse 24-26 (1936-38), Wiedner Hauptstraße 103-105 und Strozsigasse 14-20 (1937-39)<sup>20</sup> festgestellt werden. Aus den Bundesländern liegen derzeit keine entsprechenden Vergleichsdaten vor.“ Daher ist das ggst. Haus eines von insgesamt nur sieben Bauten bzw. Komplexen am Übergang vom Austrofaschismus zur Nazizeit und dadurch ein seltenes bauliches Dokument.

Ad 2) Barockisierende Tendenzen konnten, wie ebenfalls im ASV festgehalten, im Vergleichszeitraum in Wien nur am ggst. Objekt festgestellt werden. Historische Rezeption in der Architektur des Ständestaats bezieht sich formal eher auf den Klassizismus und auf das Biedermeier, das damals als spezifisch „österreichischer“ Stil geschätzt wurde. Für die anderen Bundesländer fehlen bisher großteils die wissenschaftlichen Grundlagen für solche Vergleiche.

#### Ad 3) Foyer und Stiegenhaus

Da aus der Übergangszeit Austrofaschismus/Nazizeit nur wenige Miethäuser erhalten sind, gibt es auch hier nur wenige Vergleichsbeispiele.

Im ASV war es nicht nötig, den ggst. Bau mit allen Bauten Österreichs aus der Zwischenkriegszeit zu vergleichen. Vergleichszeitraum war ja nicht die gesamte Zwischenkriegszeit, sondern nur die Zeit von 1934 bis 1938 (Austrofaschismus/Nazizeit), eine Übergangszeit.

Die folgenden in der Stellungnahme genannten Vergleichsbeispiele sind zuvor und teilweise in anderem Kontext (Rotes Wien) entstanden und daher für einen Vergleich mit der Architektur im Zeitraum Ständestaat/Nazizeit nicht relevant: Herrngasse 6-8, Hochhaus, 1931-33; Nikolsdorfergasse 10-14, 1929/39; Friedrichstraße 7, Verkehrsbüro, 1922/23; Seitzergasse 2-4, 1922; Riemergasse 14, Riemerhof, 1929-31, Stöbergasse 4.20, Heinehof, Gemeindebau, 1925-26; Laurenzerberg 3, 1933.

Als Sonderbau typologisch nicht mit dem ggst. Haus vergleichbar ist das Funkhaus in der Wiener Argentinierstraße 30a. Auch formal entspricht es mit seiner deutlichen Rezeption progressiver italienischer Vorbilder (z.B. römische Postämter) nicht der retrospektiven Haltung des ggst. Hauses.

Singerstraße 4, erbaut 1936-37, ist ein Beispiel für die progressiv orientierte Architektur jener Zeit in Österreich und steht, obwohl es stärker verändert wurde als das ggst. Haus (Geschäftszone), unter Denkmalschutz.

Die Häuser Zedlitzgasse 1-5, Wollzeile 21-23, Postgasse 1-3 (Dominikanerhof) und Rotgasse 2 = Lichtensteg (Zum Römertor) wurden bereits im ASV-Gutachten vergleichsweise angeführt. Zedlitzgasse und Postgasse stehen für eine moderate, wenig experimentierfreudige Moderne, während Postgasse 1-3 als Erweiterung des Dominikanerklosters Rücksicht auf den dortigen historischen Bestand und auf die städtebauliche Situation zu nehmen hatte. Das Haus Rotgasse 2 wurde durch rezente Umbauten stark überformt.

Die Häuser in der Operngasse, von mehreren Architekten als „Assanierungsbau“ und als einheitlicher Komplex ausgeführt, waren ein Prestigeobjekt der austrofaschistischen Regierung und sind daher relativ fortschrittlich gestaltet.

Aus dem Gesagten geht hervor, dass der Bestand jener Zeit durchaus nicht formal einheitlich, sondern relativ heterogen gewesen ist. Eine Unterschutzstellung von Bauten einer bestimmten Epoche zielt auf eine möglichst große Repräsentativität des jeweiligen Bestandes ab und umfasst daher nicht nur progressive, sondern auch retrospektive Elemente und Beispiele. Ein Teil dieser Heterogenität, die als Epochen-Charakteristikum bewahrt werden soll, ist das ggst. Haus mit seinen historisierenden und retrospektiven Tendenzen.

#### Neue Ergebnisse

Im ASVG wurde festgehalten, dass die Pläne für das ggst. Haus nicht namentlich signiert sind, d.h. der entwerfende Architekt war bisher unbekannt. Inzwischen konnten im Nachlass des Architekten Leopold Bauer in der Wiener Albertina Entwürfe zum ggst. Bau aufgefunden werden (nicht online verfügbar, Architektursammlung der Albertina, Nachlass Leopold Bauer). Damit ist die Autorschaft des bekannten Otto Wagner-Schülers Bauer, der seinem Lehrer 1913 auf dessen Professur an der Akademie folgte, gesichert. Als eine der letzten Arbeiten Bauers (01.09.1872 - † 07.10.1938) ist das Objekt von besonderer Bedeutung für sein Gesamtwerk, das die Zeit von der ausgehenden Monarchie über das Rote Wien bis in den Austrofaschismus umfasst und damit eine wichtige Periode der österreichischen Moderne abdeckt. Leopold Bauer war ein bedeutender Befürworter einer Rückkehr zur Rezeption historischer Architektur (vgl. dessen Text „Mein Programm“, Neue freie Presse, 11.11.1913), und das ggst. Haus ist ein bedeutendes Dokument dieser seiner programmatischen Ausrichtung.

Dr. Podbrecky, 6.10.2016

Gelegenheit zur Stellungnahme wurde geboten.

Mit Schreiben BDA-43544.obj/0001-RECHT/2017 vom 9.2.2017 wurden den Parteien der Verfahrensstand und das Ermittlungsergebnis wie folgt bekannt gegeben:

#### VERFAHRENSSTAND

- Mit Schreiben BDA-43544.obj/0002-WIEN/2016 vom 13.7.2016 teilte das Bundesdenkmalamt nach Behebung des Bescheides 43.544/12/2008 und Zurückverweisung der Angelegenheit durch das Bundesverwaltungsgericht an das Bundesdenkmalamt den Verfahrensparteien mit, dass es beabsichtigt, das in Rede stehende Wohnhaus (Gst. Nr. 908, EZ 1211, KG 01004 Innere Stadt) im Sinne einer Teilunterschutzstellung wegen öffentlichen Interesses an seiner Erhaltung unter Denkmalschutz zu stellen.
- In Abänderung dazu gab das Bundesdenkmalamt mit Schreiben BDA-43544.obj/0003-RECHT/2016 vom 17.10.2016 bekannt, dass es beabsichtigt, das Wohnhaus (ausgenommen das Innere der Wohnungen) in 1010 Wien, Singerstraße 30/ Seilerstätte 4-6, Gst. Nr. 908 (EZ 1211) und Gst. Nr. 1708 (EZ 1793), KG 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, wegen seiner künstlerischen und kulturellen Bedeutung gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013, im Sinne einer Teilunterschutzstellung gem. § 1 Abs. 8 leg. cit., wegen öffentlichen Interesses an seiner Erhaltung unter Denkmalschutz zu stellen.

Die Hinzufügung des Grundstückes 1708 der EZ 1793 wurde damit begründet, dass sich ein Teil des gegenständlichen Objektes auf diesem Grundstück befindet.

Weiters wurde in diesem Schreiben auf eine Stellungnahme des Miteigentümers Rechtsanwalt Dr. Dallinger eingegangen.

Den neu dazu gekommenen Verfahrensparteien wurden alle verfahrensrelevanten Schriftstücke übermittelt.

- Weiters wurden folgende Äußerungen eingebracht:
  1. Magistrat der Stadt Wien, MA 28 – Schreiben vom 28.10.2016
  2. Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH (für Dr. Verena Kraus) – Schreiben vom 18.11.2016
  3. Dr. Dallinger – Fristerstreckungsantrag vom 16.11.2016 (wurde mit Schreiben BDA-43544.obj/0006-2016 im gewünschten Ausmaß gewährt) und Schreiben vom 21.12.2016

## **ERMITTLUNGSERGEBNIS**

### ad 1) Magistrat der Stadt Wien, MA 28

Die MA 28 teilte im Wesentlichen mit, dass sie sich gegen die Unterschutzstellung des gesamten Grundstückes 1708 ausspreche, da dieses sehr groß sei.

Das Bundesdenkmalamt übermittelt beiliegend einen Plan, auf dem der Gebäudeteil auf Gst. Nr. 1708 rot markiert ist. Die beabsichtigte Unterschutzstellung betrifft nur diesen Teil des Grundstücks.

Beilage: Katasterplan mit roter Markierung

### ad 2) Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH

Die Rechtsvertretung von Dr. Verena Kraus teilte im Wesentlichen mit:

Die Einschreiterin wende sich gegen die beabsichtigte Unterschutzstellung, soweit diese über die Fassade und das Dach hinausgehe. Jede Unterschutzstellung stelle eine ganz wesentliche Beschränkung des Eigentumsrechts dar, verkompliziere und verteuere die Verwaltung und Erhaltung des Hauses ganz erheblich und schränke die Nutzung ein. Es munde seltsam an, dass die Eigentümer eine derartige Beeinträchtigung gewissermaßen zur Erinnerung und Wertschätzung der Nationalsozialistischen Ära hinnehmen sollten.

Nachvollziehbar sei das öffentliche Interesse für die Eckfassade allenfalls auch für die übrige Fassade und das Dach, keinesfalls jedoch für das gesamte Innere des Gebäudes. Dies betreffe nicht nur das Innere der Wohnungen, sondern auch das Stiegenhaus und den Keller. Hier wiege das Interesse der Bewohner schwerer.

Das Bundesdenkmalamt gibt dazu die Stellungnahme der Amtssachverständigen Dr. Inge Podbrecky vom 23.11.2016 bekannt:

„Die beabsichtigte Unterschutzstellung der genannten Teile des Hauses bedeutet keineswegs eine „Wertschätzung der nationalsozialistischen Ära.“ Wie bereits im Amtssachverständigengutachten ausgeführt, reicht die Planung des Hauses in die vorhergehende Epoche zurück. Gerade als Dokument des Übergangs zwischen der austrofaschistischen und nationalsozialistischen Epoche ist das Objekt von Bedeutung, denn an ihm kann überprüft werden, ob der Wechsel der politischen Systeme Änderungen oder Kontinuitäten in der ästhetischen Auffassung bedingt hat. Der Gesetzgeber sieht vor, dass „die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen (sein kann, d.A.), wenn das Denkmal in einem Übergangsstil errichtet wurde“ (VwGH29.3.1982, 81/12/0194).

Die wissenschaftliche Beschäftigung mit einer Epoche und ihren Zeugnissen ist nicht gleichbedeutend mit der positiven Wertschätzung einer Epoche. Wäre dem so, wäre jegliche Geschichtsschreibung ad absurdum geführt. Es geht vielmehr darum, auch „dunkle“ Epochen der Geschichte zu untersuchen und zu dokumentieren und nicht aus dem kollektiven Gedächtnis auszublenden.

Die Bedeutung des halböffentlichen Hausbereiches wurde im Sachverständigengutachten ausführlich begründet. Die Bedeutung des Kellers geht Hand in Hand mit seiner Bezeichnung als „Luftschutzkeller“ bereits im Planungsstadium. Foyer und Stiegenhaus mitsamt den Gängen bis hin zu den Wohnungstüren und den Details der Ausstattung repräsentieren eine qualitätvolle und relativ seltene künstlerische Gestaltung, deren teilweises Unterstatement als Konzession an den modernen

Zeitgeschmack zu würdigen war. Der Architekt hat mit dieser Gestaltung sowohl auf den urbanen Standort als auch auf den städtisch-bürgerlichen Geschmack der Klientele Bezug genommen. Der beschriebene Teil ist daher integraler und unverzichtbarer Bestandteil der Unterschutzstellung.

Dr. Podbrecky, 23.11.2016

Wie vom Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 10.5.1973, Z 39/73, festgestellt sowie nach dessen ständiger Rechtsprechung sind in einem Verfahren zur Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung eines Objektes nur geschichtliche, künstlerische und kulturelle Kriterien maßgeblich. Die technischen Möglichkeiten der (weiteren) Erhaltung, die Wirtschaftlichkeit, mögliche widerstreitende andere öffentliche oder private Interessen sind in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Gegenstand des Verfahrens ist ausschließlich die Ermittlung des Bestandes eines Denkmals.

Es ist richtig, dass eine Unterschutzstellung eine Beschränkung des Eigentumsrechtes darstellt. Diese wird jedoch vom VfGH als verfassungsrechtlich zulässig erkannt.

ad 3) Dr. Dallinger

Der Miteigentümer teilte im Wesentlichen Folgendes mit:

1. Zur geschichtlichen Einordnung:  
Das Objekt stamme nicht aus der nationalsozialistischen Zeit, da das geistige Schaffen davor gewesen sei.
2. Zum Keller:  
Es sei ganz alleine den Keller betreffend zu überprüfen, ob dieser isoliert betrachtet eine Unterschutzstellung als gerechtfertigt erscheinen lasse.
3. Zu den Fenstern:  
Es fehlten jene Feststellungen der derzeitigen Fenster, die erforderlich wären eine Unterschutzstellung zu rechtfertigen.
4. Zum Dach:  
Es fehle jede Ausführung, die eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde.
5. Zur Fassade:  
Es werde auf die Ausführungen in der Stellungnahme verwiesen.
6. Zu den Fensterohren:  
Die Amtssachverständige gebe nicht an, warum sie glaube, dass diese auf das Spätbarock zurückgingen.
7. Zu den Gängen und dem Stiegenhaus:  
Von einer Unterschutzstellung sei abzusehen.
8. Zu den Baustilen in Wien:  
Die Amtssachverständige gehe von der Einteilung des renommierten Experten für Denkmalschutz, Herrn Wehdorn, ab.
9. Zum Stiegenhaus:  
Für die behauptete künstlerische Qualität fehlten entsprechende Feststellungen.
10. Zu den Vergleichsobjekten:  
Es gehe nicht an, Vergleichsobjekte ganz willkürlich zu wählen.
11. Zum Vergleichszeitraum:  
Das Haus stamme nicht aus der Nazizeit; weiters sei der gewählte Vergleichszeitraum zu kurz.
12. Zur Urheberschaft des Leopold Bauer:  
Es erscheine unwahrscheinlich, dass der seinerzeitige Entwurf des Leopold Bauer tatsächlich dem vorliegenden Bau zugrunde gelegt sei. Eine Kopie der entsprechenden Entwürfe aus der Architektursammlung der Albertina werde beantragt. Um feststellen zu können, inwieweit die Entwürfe des Leopold Bauer umgesetzt worden sind, werde weiters eine Kopie des Auswechselplanes beantragt.

Das Bundesdenkmalamt gibt dazu die Stellungnahme der Amtssachverständigen Dr. Inge Podbrecky vom 26.1.2017 bekannt:

„Zu 1., geschichtliche Einordnung:

Die Frage, wann ein Objekt entstand, ist nicht nur, wie vom Stellungnehmer behauptet, eine Frage des Zeitpunkts des „geistigen Schaffens“. Die Errichtung von Gebäuden setzt immer eine Planung und planvolles Vorgehen voraus.- Eine Eingrenzung der Entstehungszeit eines Gebäudes auf seine

Planungszeit ist willkürlich und wurde in der Stellungnahme nicht weiter begründet. Genauso könnte man behaupten, ein Gebäude sei nur auf den Zeitpunkt seiner Ausführung zu datieren, eine Interpretation, die ebenso wenig Sinn ergibt, weil die Planung eine Voraussetzung für die Ausführung ist und andererseits die Ausführung das Objekt erst physisch im Stadtraum erschafft.

Die Datierung eines Gebäudes ist eine Frage von Konzeption (Entwurf oder Entwürfen) UND Ausführung. Dieses Verständnis ist in der wissenschaftlichen Fachwelt üblich. Die Benützungsbewilligung markiert den offiziellen Abschluss der Ausführung eines Baues und ist daher als deren Ende zu werten. Wie bereits im Amtssachverständigengutachten bzw. in der Stellungnahme des BDA dargelegt, wurde das Projekt im Mai 1937 eingereicht. Damals herrschte in Österreich das austrofaschistische Regime unter Bundeskanzler Schuschnigg, dessen Ende mit dem so genannten „Anschluss“ Österreichs an Nazideutschland am 13. März 1938 datiert ist. Fundamentbeschau, Eisenbeschau und Rohbaubeschau fanden zwischen April und September 1938 statt, die Benützungsbewilligung datiert vom 11. Mai 1939. All diese Daten, die den Baufortgang (die physische Errichtung) des ggst. Objekts dokumentieren, liegen nach dem 13. März und fanden daher unter dem Naziregime statt. Die Konzeption und Errichtung des Baues umfasst daher die letzte Zeit des Austrofaschismus und die Frühzeit des Naziregimes. Daraus resultiert, dass die Behauptung des Stellungnehmers, die Amtssachverständige hätte „das Gebäude in der Periode falsch eingeordnet“, nicht zutrifft.

Zu 2., Keller:

Der Keller ist Teil der Planung und Errichtung und dadurch integraler Bestandteil des Hauses. Die Bezeichnung „Luftschuttkeller“ taucht erst in der Auswechslungsplanung 1938 auf und ist ein deutliches Resultat des Regimewechsels, der damit seinen Niederschlag in der Gestaltung des ggst. Objekts fand. Nicht alle Zugänge zu Luftschuttkellern werden unter Denkmalschutz gestellt. Im ggst. Fall ist die Einführung des Luftschuttkellers eine Besonderheit, da sie den Übergangscharakter des Objekts zwischen Austrofaschismus (kein Luftschuttkeller) und Nazidiktatur (Luftschuttkeller) markiert und damit den Dokumentationscharakter des Hauses als Produkt dieses Übergangs verdeutlicht. – Wenn ein Zugang zu einem dargestellten Keller als „Zugang zum Luftschuttkeller“ beschriftet wird, ist die logische Folge daraus, dass der dargestellte Keller ein Luftschuttkeller war. Außerdem ist auf dem entsprechenden Plan im Bauakt ein „Frischluftschacht“ eingezeichnet, der den großen Kellerraum unter der Baukante belüftete, ein weiteres Indiz für dessen Funktion.

Zu 3. Fenster:

Der Satz in der Stellungnahme lautet: „Es fehlen jene Feststellungen der derzeitigen Fenster, die erforderlich wären (sic) eine Unterschutzstellung zu rechtfertigen.“

Hier kann nicht nachvollzogen werden, was mit dem Satz gemeint ist. Die Fenster des Hauses wurden im Amtssachverständigengutachten beschrieben und auch auf Seite 3 nochmals thematisiert. Dort heißt es: „An allen Fassaden wurden Fenster erneuert bzw. ausgetauscht, wobei jedoch die Formate der Öffnungen und der Flügel beibehalten wurden, so dass keine wesentlichen ästhetischen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Rhythmus erfolgt sind.“ Ein Austausch von Verschleißteilen wie Fenstern ist für historische Gebäude eher die Regel als die Ausnahme. Denkmale sind im jeweils aktuellen Zustand unter Denkmalschutz zu stellen. Wie oben zitiert, hat der Einbau einiger neuerer Fenster kaum Einfluss auf das Erscheinungsbild der Fassade.

Zu 4., Dach:

Auch das Dach, in diesem Fall weitgehend unverändert, ist integraler Bestandteil des Entwurfs und auch des gebauten Denkmals. Unausgebaute Dachböden sind bei Objekten dieses Baualters nicht selbstverständlich. Hier ist ein Dach der Erbauungszeit mitsamt seiner Konstruktion nahezu unverändert erhalten geblieben, was ihm wichtigen Dokumentationscharakter für Bauweise und Gestaltung von Dächern jener Zeit verleiht. Nicht alle unveränderten Dächer werden unter Denkmalschutz gestellt. Hier ist aber die Unverändertheit des Daches eine zusätzliche Facette des Denkmals, das die auch sonst vorhandene und mehrfach dargelegte Bedeutung des Objekts steigert.

Zu 5., Fassade:

Hier ist unklar, auf welche Stellungnahme der Satz verweist.

Zu 6., Fensterohren:

An keiner Stelle des Gutachtens wurde behauptet, dass die Fenster-Ohren am ggst. Objekt „aus (sic) dem Spätbarock zurückgehen.“ Im Gutachten wurde nicht gesagt, dass diese Elemente einiger Fensterrahmen am Objekt physisch-materiell auf das Spätbarock zurück gehen, sondern dass das Motiv (die Form, die Gestaltung) der Fensterohren aus barocken Vorbildern abgeleitet wurde und daher zur Barockisierungstendenz der Fassade beiträgt. An keiner Stelle wurde behauptet, dass die Fensterohren nicht vor oder nach dem Barock verwendet worden wären; sie sind für die Barockzeit nur

besonders typisch und werden mit dieser identifiziert, was sich leicht an barocken Bauten wie dem Belvedere, dem Winterpalais des Prinzen Eugen, dem Palais Kinsky usw. nachvollziehen lässt. Die geohrten Fenster wurden nicht als Begründung für die Unterschutzstellung angegeben, sondern als Teil der barockisierenden Note der Fassaden, die wiederum einen Teil ihrer Denkmaleigenschaften begründet.

#### Zu 7.uznd 9., Gänge und Stiegenhaus

Die schlichte Gestaltung ist, wie auf Seite 6 des Gutachtens begründet, mit ein Grund für die Denkmalqualität, da hier dem Zeitgeschmack der Erbauungsepoche entsprochen wird. Im Amtssachverständigengutachten heißt es: „Eine weitere Facette der künstlerischen Bedeutung ist das farblich und materiell mit hoher Sorgfalt ausgestattete Foyer und Stiegenhaus mit den Gängen und Wohnungstüren. In seiner gestalterischen Nüchternheit und Modernität und in seinem guten Erhaltungszustand erzielt es einen Effekt mit großstädtischen Qualitäten, der seinem Standort im Stadtzentrum entspricht. Gut erhaltene Foyers aus den späten 1930er Jahren sind in Wien nicht allzu häufig anzutreffen.“ Die Einfachheit ist hier nicht Ausdruck von anspruchslosigkeit, sondern von der Fortschrittlichkeit der Konzeption. So kommen z.B. auch die Häuser des bedeutenden Architekten Josef Frank ohne Ornament und Dekor aus, was ihre Bedeutung nicht schmälert, sondern im Kontext ihrer Entstehungszeit steigert, da eine solche Gestaltung damals besonders fortschrittlich und modern war.

#### Zu 8., Baustile in Wien:

Wissenschaft bedeutet nicht das Übernehmen gedruckten Materials, sondern hat mit kritischer Auseinandersetzung zu tun. Ein Abgehen von der Ansicht Manfred Wehdorns zu den Wiener Baustilen durch die Amtssachverständige ist wissenschaftlich und methodisch legitim und wurde in einer der letzten Stellungnahmen auch begründet.

#### Zu 9., Vergleichsobjekte:

Dazu wurde bereits unter 1. Stellung genommen.

Die Vergleichsobjekte wurden nicht willkürlich gewählt, sondern entsprechend dem künstlerischen, historischen und kulturellen Kontext des ggst. Objekts. Das Gebäude wird nicht ausschließlich als „Assanierungsbau“ unter Schutz gestellt, sondern auch wegen der weiteren in der Begründung des Amtssachverständigengutachtens genannten Eigenschaften.

Zu den Fensterohren siehe oben.

#### Zu 11., Vergleichszeitraum:

Tatsächlich ist die Seltenheit eines Objekts eine Eigenschaft, die für seine Stellung unter Denkmalschutz spricht. Sowohl aus dem Austrofaschismus (1933/34 bis März 1938) als auch aus der Zeit der Nazidiktatur (bald kriegsbedingte Einstellung der Bautätigkeit) sind nicht allzu viele Bauten in Wien und in ganz Österreich erhalten, noch weniger sind die Bauten, die am Übergang zwischen den beiden Regimes entstanden.

Der Zeitraum 1933/34 bis 1938 ist nicht „zu kurz, um eine Beurteilung geben zu können.“ Es gibt vielmehr einige wissenschaftliche Publikationen zur Architektur jener Zeit (z.B. Jan Tabor, Kunst und Diktatur, 2 Bände, Wien 1994).

Wären im Zeitraum von 1726-1730 nur wenige Bauten entstanden, würde man diese mit hoher Wahrscheinlichkeit sehr wohl unter Denkmalschutz stellen, da auch dann das og. Kriterium der Seltenheit zum Tragen käme.

Das Denkmalschutzgesetz sieht vor, dass (§1 Abs.1) eine Erhaltung vorgesehen ist, sobald es sich beim „Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtheit hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde. Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann.“

Beides trifft sowohl auf das ggst. Objekt als auch auf den hypothetischen Fall von Bauten aus 1725-1730 zu.

Der Gesetzgeber sieht nicht vor, dass ein solches Urteil auf „Stilepochen“ (=formale Gestaltung in einem bestimmten Zeitraum) basieren muss. Der Stellungnehmer begründet diese Behauptung auch nicht weiter. Die jeweilige wissenschaftliche Methode und/oder Vorgangsweise ist Sache der freien Wahl der jeweiligen WissenschaftlerIn bzw. fachkundigen Gutachterin.

#### Zu 12. Urheberschaft von Leopold Bauer:

Die erwähnten Zeichnungen Leopold Bauers liegen in dessen Nachlass in der Albertina Wien und können nach Maßgabe der dortigen Kustoden im Original eingesehen werden. Es ist nicht nötig und auch nicht

*immer möglich, in einem Gutachten gedruckte Quellen anzuführen; in der wissenschaftlichen Praxis sind Verweise auf unpublizierte Originalquellen zulässig.*

*Die für das ggst. Objekt relevanten Pläne im Nachlass Leopold Bauers in der Albertina zeigen wenigstens drei verschiedene Varianten für das ggst. Objekt, das durch seine charakteristische Eckausbildung und durch die Madonnenfigur leicht identifizierbar ist. Eine Freihandskizze ist rechts unten namentlich bezeichnet, ein zweiter Aufriss der Baukantenfassade ist rechts unten mit „Oberbaurat Leopold Bauer“ bezeichnet. Die Autorschaft Bauers für das ggst. Haus ist daher gesichert.*

*Aus mehreren Passagen der Stellungnahme, besonders 8. und 11., geht hervor, dass nicht auf wissenschaftlicher Basis argumentiert wurde. Die bisherigen Stellungnahmen wurden von RA Dallinger selbst unterfertigt, so dass die Annahme nahe liegt, dass keine wissenschaftlich ausgebildete Fachperson beigezogen wurde. Ein wissenschaftliches Gutachten kann nur durch ein ebensolches auf gleichem Niveau entkräftet werden. Dies ist hier nicht der Fall.*

Dr. Podbrecky, 26.01.2017

Beilage: Auswechselfläne

*Dem Antrag auf Übermittlung einer Kopie der Entwürfe aus der Architektursammlung der Albertina kann nicht entsprochen werden, es wird jedoch auf die oben aufgezeigte Möglichkeit der Einsichtnahme in der Albertina verwiesen.*

*Die gewünschten Auswechselfläne aus dem Bauakt der MA 37 werden angefügt.*

Gelegenheit zur Stellungnahme wurde geboten.

Am 6.4.2017 wurde der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Klemens Dallinger Akteneinsicht gewährt.

Mit Schreiben BDA-43544.obj/0006-RECHT/2017 vom 11.5.2017 gab das Bundesdenkmalamt bekannt:

- 1) *Die Magistratsabteilung 28 der Stadt Wien teilte mit Schreiben vom 21.2.2017 im Wesentlichen Folgendes mit:  
Die geplante Teilunterschutzstellung des Grundstückes Nr. 1708 werde zustimmend zur Kenntnis genommen, die übermittelte Planunterlage sei nachvollziehbar. Es werde aber um Präzisierung gebeten, ob durch die Unterschutzstellung nur die vor die Baulinie ragenden Teile des Wohngebäudes einschließlich der zugehörigen Fundierungen betroffen seien oder auch Teile der Straße. Sollten nur die dem Wohngebäude zugehörigen Bauteile betroffen sein, bestehe kein Einwand.*

*Das Bundesdenkmalamt hat dazu erwogen:*

*Von der geplanten Unterschutzstellung des Hauses sind nur die dem Wohngebäude zugehörigen Bauteile einschließlich der zugehörigen Fundierungen betroffen.*

- 2) *Von Herrn Dr. Dallinger wurden zwei Äußerungen eingebracht, in denen im Wesentlichen die Ausführungen der Amtssachverständigen, im Besonderen bezüglich der zeitlichen Einordnung des Objektes sowie der Urheberschaft von Leopold Bauer bestritten werden.*

*Das Bundesdenkmalamt gibt dazu die Stellungnahmen der Amtssachverständigen bekannt:*

*Zur inl. Stellungnahme von Dr. Klemens Dallinger, eingelangt am 17.03.2017*

Zum Titel:

*Die inl. Stellungnahme ist nicht, wie dort angegeben, die erste von Dr. Dallinger, sondern bereits die dritte.*

*Zu Seite 2:*

*Die Amtssachverständige (in der Folge ASV) heißt nicht Dr. Ingrid Podbrecky, sondern Dr. Inge Podbrecky.*

Die ASV hat die Architektursammlung der Albertina am 04.04.2017 besucht. Dort wurde ihr eine Mappe aus dem Nachlass Leopold Bauers vorgelegt, die eine Vielzahl an Entwürfen zum ggst. Objekt enthält, tw. mit Datum und Signatur oder namentlicher Bezeichnung (siehe unten, auch Grundrisse wurden von Bauer signiert oder bezeichnet). Die Mappe war laut Auskunft des Kurators Dr. Markus Kristan zuvor verlehrt gewesen. Ihr Inhalt dokumentiert die Variationsbreite der Überlegungen Bauers zum ggst. Objekt. Auch nicht signierte Zeichnungen dieses Bestands sind durch ihre Zugehörigkeit zum Nachlass Leopold Bauers, der als geschlossenes Konvolut in die Albertina gelangte, als Arbeiten Bauers gesichert.

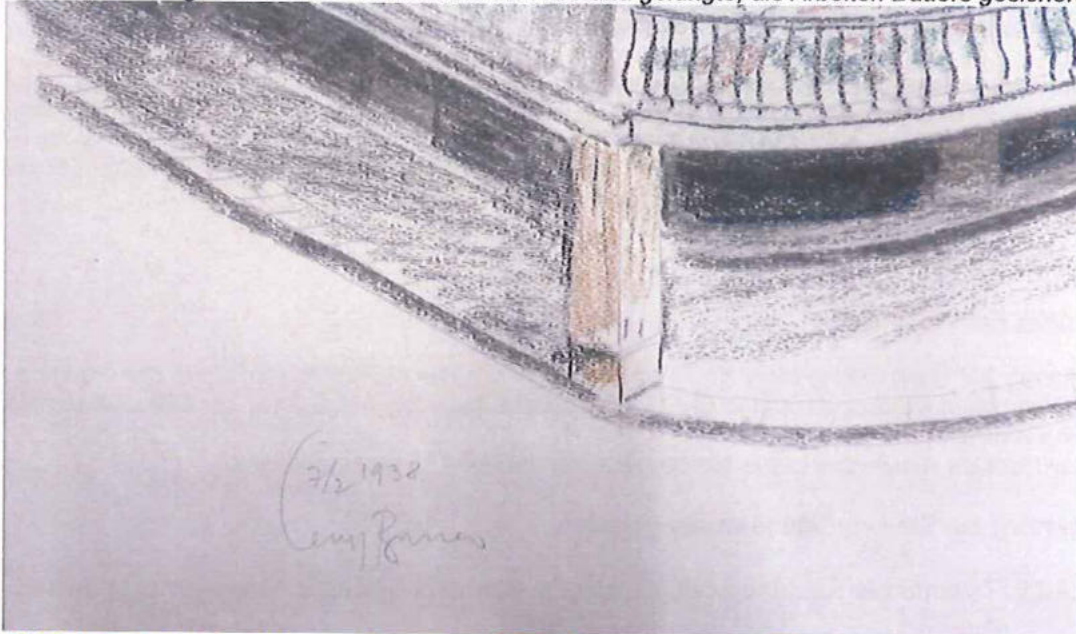


Abbildung 1: Leopold Bauer, Signatur auf Zeichnung zum ggst. Haus

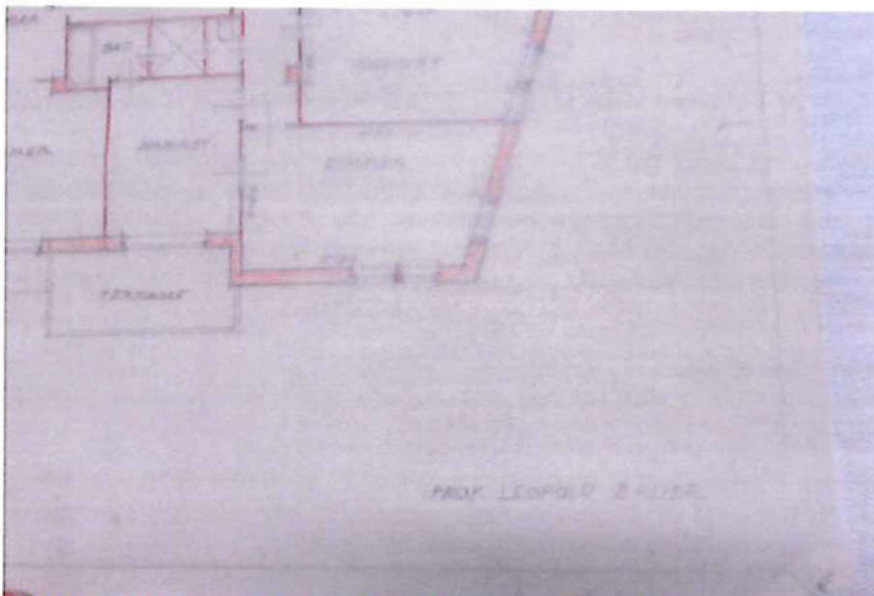
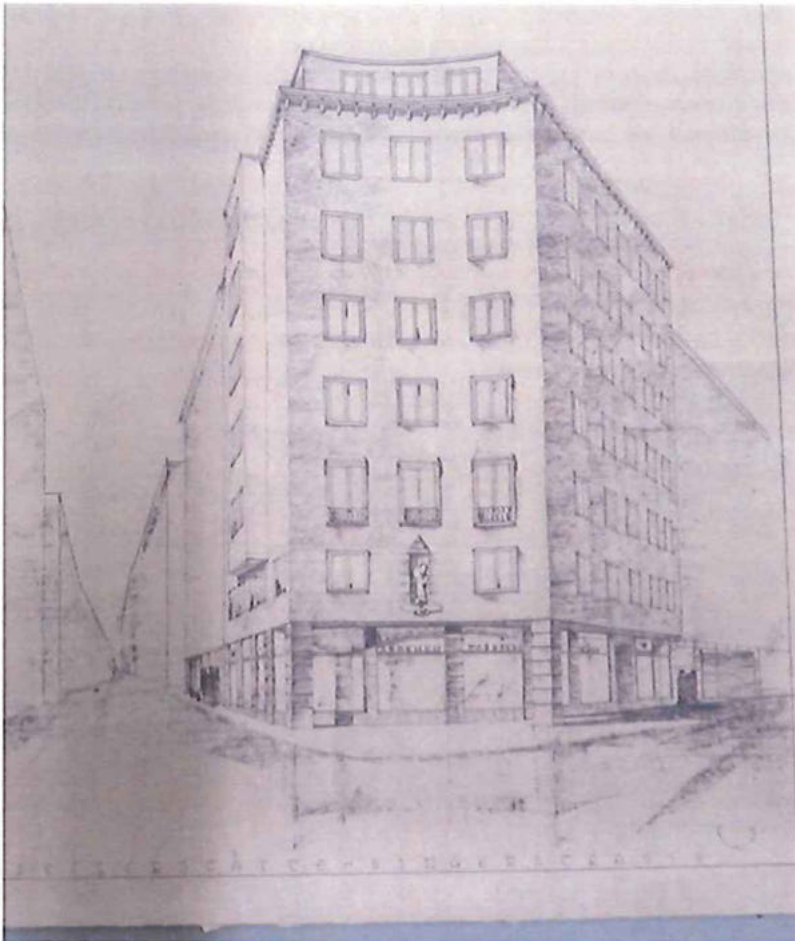


Abbildung 2: Leopold Bauer, Bezeichnung auf Grundriss zum ggst. Haus



**Abbildung 3: Leopold Bauer, Fassadenentwurf zum ggst. Haus; Quelle für alle: Albertina Wien, Architektursammlung, Nachlass Leopold Bauer**

Es ist unrichtig, dass der Zeitpunkt des „geistigen Schaffens“ und nicht der Ausführungszeitpunkt eines Hauses relevant ist. Ein Gebäude entsteht nicht als punktuell Ereignis, sondern in einem Prozess, der eine gewisse Zeit lang dauert, während der Planungsvarianten entstehen, Modifikationen, Adaptierungen und Veränderungen eingearbeitet werden. So ist z.B. auch für den Stephansdom der Zeitpunkt eines ihm zugrunde liegenden generellen „geistigen Konzepts“ weder zeitlich festlegbar noch relevant; so, wie das Gebäude physisch und materiell da steht, hat es Denkmalbedeutung, mitsamt allen Planwechseln und ihren Ausführungen. Auch im ggst. Fall soll das Produkt der Planungen, also das Haus; und nicht das „geistige Schaffen“ unter Schutz gestellt werden. Diese Frage wurde im Übrigen bereits in der Stellungnahme des Bundesdenkmalamts Zl. BDA-43544.obj/0001-RECHT/2017 behandelt.

Wenn heute ein Schloss nach barocken Plänen errichtet würde, hätte es keine Denkmalbedeutung. Zwischen der Erstellung des Planes und der Ausführung lägen mehrere hundert Jahre, so dass die Kopie nicht aus barocken, sondern aus aktuellen Materialien hergestellt werden würde. Die materielle Authentizität ist aber ein wesentlicher Faktor der Denkmalbedeutung. Das ggst. Haus hingegen wurde in einer historischen Epoche errichtet, der Architekt hat, wie das üblich ist, mehrere Planungsvarianten durchgespielt, die in diesem Fall alle überliefert sind, und die ausgeführte Variante unterscheidet sich von der Erstplanung – auch das eine übliche Vorgangsweise. Das Haus wurde darüber hinaus zeitnah zum Erstentwurf errichtet, nicht Jahrhunderte später, und in jener Form, die Architekt und Bauherr als die am besten geeignete empfanden. Die Herstellung erfolgte in historischer Zeit mit dem damals üblichen, weitgehend authentisch überlieferten Material. Für die Denkmalbedeutung eines Objekts ist nicht ein erstes Konzept oder dessen Zeitpunkt entscheidend, sondern seine physische Existenz, d.h. das ausgeführte Gebäude.

### Zu S. 3

**Keller:** Der Keller ist integraler Bestandteil des Hauses und wurde zusammen mit diesem errichtet. Der Bezeichnung „Luftschutzkeller“ auf dem Plan ist eine Beschriftung „Luftschacht“ zugeordnet, dahinter „Frischlufthöffnung.“ Für den Keller sind seit der Auswechslung und Benützungsbewilligung am 11-5-1939

keine Baumaßnahmen aus dem Bauakt ersichtlich, und der unveränderte Zustand wurde im Amtssachverständigengutachten nach Besichtigung des Kellers festgehalten.

Dach: Es wird nicht weiter begründet, warum die „Argumentation der Amtssachverständigen...eine Unterschützstellung nicht zu rechtfertigen“ vermag, auch nicht, welche Argumente nicht nachvollzogen werden können. Zum Dach wurde ebenso wie zum Keller bereits in BDA-43544.obj/0001/21017 Stellung genommen.

**Zu S. 4 und 5:**

Fassade: Zur Fassade wurde in BDA-43544.obj/0003-RECHT/2016 ausführlich Stellung bezogen. Es ist unklar, auf welche Passagen Dr. Dallinger auf Seite 4, Punkt 5 Bezug nimmt.

Fensterohren: Es ist richtig, dass geohrte Fenster oft verwendet wurden, allerdings waren sie im Barock besonders verbreitet. Daher konnten sie von Leopold Bauer eingesetzt werden, um am ggst. Haus zusammen mit anderen Elementen (konkav-konvexes Motiv, Madonna) einen barockisierenden Effekt zu erzielen. Hier einige Beispiele barocker geohrter Fenster:



Abbildung 4: Palais Collalto, geohrte Rahmen



Abbildung 5: Palais Trautson



Abbildung 6: Palais Mollard-Clary



Abbildung 7: Geohrte Fenster am ggst. Haus



Abbildung 8: Palais Prinz Eugen



Abb. 8: Palais Harrach

Das von Dr. Dallinger beigebrachte Foto von der Pfarrkirche Bischofshofen zeigt kein geohrtes Fenster, da die Rahmung keine ausgestellten oberen Ecken („Ohren“), sondern ein eingetieftes spätgotisches Rundstabprofil aufweist, das über Eck geknickt wurde. Das Foto von der Salzburger Franziskanerkirche zeigt eine barocke geohrte Rahmung, ebenso das Mozartwohnhaus am Makartplatz, wo Mozart 1756 geboren wurde. Das gezeigte Fenster hat die typisch spätbarock-frühklassizistischen Plattenrahmung. Das Landestheater Salzburg wurde Ende des 19. Jahrhunderts neu erbaut, und zwar in neobarocken Formen, also auch hier ein – im übrigen dem ggst. Haus ähnlicher – Bezug zum Barock. In der Begründung der Denkmalbedeutung im Amtssachverständigengutachten heißt es: „Eine weitere künstlerische Bedeutung liegt in der um jene Zeit außergewöhnlichen Barockisierungstendenz der Fassaden. Aus der Zeit um 1937 ist kein weiterer Bau in Wien bekannt, der eine ähnlich starke Rezeption barocker Detailslemente ausweist (konkav-konvexe Fassade, geohrte Rahmen, Barockmadonna als Hauszeichen.“ Daraus geht hervor:

- Die beschriebene künstlerische Bedeutung ist eine unter mehreren im Amtssachverständigengutachten angeführten („Eine weitere Bedeutung...“)
- Die Barockisierungstendenz wird als selten um diese Zeit beschrieben, ein Alleinstellungsmerkmal für das Objekt;
- Die barocken Detailslemente, unter ihnen werden die geohrten Fenster aufgezählt, konstituieren diese Barockisierungstendenz.

Daraus folgt, dass an keiner Stelle des Gutachtens behauptet wird, die Fensterohren seien etwas, das für sich allein die Unterschützstellung rechtfertigt. Sie sind, wie oben gesagt, das Merkmal einer damals (1937/38) seltenen Barockisierungstendenz, die eine Facette der Bedeutung des Objekts ausmacht, und sie wurden im Amtssachverständigengutachten zum Beweis dieser Tendenz angeführt. Eine Begründung für Bauers Entschluss zum Barockisieren könnte in der Tatsache begründet gewesen sein, dass der Vorgängerbau des ggst. Hauses, das Huebersche Haus, ein Barockhaus gewesen war ([https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Huebersches\\_Haus](https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Huebersches_Haus)).

Die Tatsache, dass auch andere Epochen Fensterohren verwendet haben, ändert nichts daran, dass diese wegen besonderer Beliebtheit im Barock auf dieses verweisen. Der Stellungnehmer unterstützt diesen Hinweis selbst, indem er von drei entsprechenden Rahmungsbeispielen zwei barocke und eine barockisierende beibringt.

Es handelt sich bei den Beobachtungen der Amtssachverständigen nicht um „wissenschaftliche Leerformeln.“ Tatsache ist, dass Planungen auf die Gegebenheiten ihrer Standorte reagieren und dass ein Standort in der Wiener Innenstadt prestigeträchtiger war und ist als ein Standort in der Vorstadt. Dies geht Hand in Hand mit der Citybildung und Ausbildung der Stadtzentren zu kulturellen, kommerziellen und gesellschaftlichen Brennpunkten, die insbesondere in der Gründerzeit intensiviert wurde. Die Sachverständige schöpft hier aus ihrer Erfahrung und Kenntnis der Wiener Architekturgeschichte.

**Zu Seite 5, Wehdorn:**

Siehe Begründung in Zl. BDA-43544.obj/0003-RECHT/2016, „Zu Punkt 10“.

Wissenschaft bedeutet nicht das unkritische Wiederholen von Ergebnissen oder Hypothesen Dritter, sondern Hinterfragen und Diskussion im Sinn einer Analyse in einem pluralistischen Kontext. Ohne Meinungsvielfalt wäre keine wissenschaftliche Weiterentwicklung möglich. Es ist in den Geisteswissenschaften möglich, üblich und wünschenswert, dass unterschiedliche wissenschaftliche Ansichten nebeneinander bestehen.

**Zu Seite 5 unten:**

Es wurden nicht mehr Beispiele genannt, weil aus dem abgesteckten Vergleichszeitraum nicht mehr Beispiele in der Wiener Innenstadt vorhanden sind. Es wurde auch bereits ausgeführt, dass im Austrofaschismus u.a. in Folge der Weltwirtschaftskrise generell nicht allzu viel gebaut wurde und daher nur wenige Vergleichsbeispiele zur Verfügung stehen. Die Gef. ist in diesem Zusammenhang unter der og. GZ bereits auf die vergleichbaren innerstädtischen Bauten eingegangen. Dem Wunsch nach mehr Vergleichsbeispielen kann daher nur mit Objekten außerhalb der Innenstadt nachgekommen werden. Weitere Beispiele des Übergangs aus den Jahren 1937 (Austrofaschismus) und 1938 (im März so genannter „Anschluß“):

1020, Miesbachgasse 17, Entwurf Konstantin Peller (Stadtbauamt):

Erhält ggw. eine Wärmedämmfassade, Fassade daher nicht im Originalzustand.

1030 Am Modenapark 14, Entwerfer: Arnold Karplus



Abbildung 9: Am Modenapark 14

*Räumlich gegliederte Fassade mit überhöhtem Erker, dieser mit Gesimsgliederung in Art der Gemeindebauten um 1930 (vgl. z. B. WildgansHof, 1931/32). Bullaugen als Konzessin an den Internationalen Stil (beliebtes Motiv der 1930er Jahre. Erkerfenster mit profilierten Rahmungen. 1040, Wiedner Hauptstraße 103-105, Kliebergasse, Hauslabgasse: Entwurf Karl Ehn (Stadtbauamt).*



**Abbildung 10: Wiedner Hauptstraße 103-105, 1937/38**

*Umfangreiche Pfarr- und Wohnhausanlage, Fassaden mit schlicht eingeschnittenen Fenstern ohne Dekor. In Art der Gemeindebauten vor 1933 gegen den Park zu durch Balkons und Loggien geöffnet.*

1050 Gassergasse 24- 26 Ecke Kliebergasse 6, Entwurf: Karl Ehn



**Abbildung 11: Gassergasse 24-26/Kliebergasse 6**

*Regelmäßig durchfensterte Fassaden in Art des Gemeindebaus um 1930, Fenster mit profilierten Rahmen als einziger Dekor.*

1050, Rechte Wienzeile 71, Zum Wassermännlein, Entwurf Konstantin Peller (Stadtbauamt)



Abbildung 12: 5, Rechte Wienzeile 71, Zum Wassermännlein

Konzeption als Wohnhof wie die Gemeindebauten vor 1933. Fassade mit überhöhtem, lisenengegliedertem Mittelrisalit (in Art der 1910er Jahre) in Kombination mit sachlich-schmucklosen Seitenteilen.

1060 Grabnergasse 2-4 Ecke Mollardgasse



Abbildung 13: Grabnergasse 2-4

In Art der späten 1920er Jahre (vgl z.B. 1030 Strohgasse 28, 1926) mit abgerundeter, überhöhter Ecklösung.

1080 Strozzigasse 8: Zerstört, Parzelle neu verbaut.

1080 Strozzigasse 14-20



**Abbildung 14: Strozzigasse 14-20**

*Straßenhofanlage, Fassaden mit Fugenstrich auf Sohlbank und Oberkante der Fenster als einziger Dekor. In Art der Gemeindebauten des Architekten.*

*Die genannten Vergleichsbeispiele stammen wie das ggst. Objekt aus den Jahren 1937/38. Keines der Objekte zeigt barockisierende Aspekte wie das ggst. Haus. Besonders schlichte Beispiele nahezu ohne Gliederung sind die Fassaden der Häuser Strozzigasse und Gassergasse und der an der Wiedner Hauptstraße gelegene Teil von 103-105. Eine in ihrer Gestaltung etwas aufwändigere Gruppe orientiert sich an den Gemeindebauten des sozialdemokratischen Wien (Mollardgasse, Abschnitt Klebergasse von Wiedner Hauptstraße 103, Rechte Wienzeile 71). In der Qualität von Planung und Ausführung steht dem ggst. Haus am ehesten das Objekt Am Modenapark nahe, dessen vergleichsweise aufwändigere Gestaltung sich dem zentrumsnahen und gutbürgerlichen Standort in einem Wohnviertel verdankt. Dennoch unterscheidet sich Am Modenapark 14 mit seiner räumlichen Fassade und dem Einsatz des Dekors vom ggst. Objekt durch den Verzicht auf historisierende Elemente, sodass der barockisierte Anspruch des ggst. Objekts weiterhin ein Alleinstellungsmerkmal in seiner Erbauungszeit darstellt. Auch wurde kein weiteres der 1937/38 erbauten Objekte von Leopold Bauer entworfen, dessen vermutlich letztes Werk das ggst. Haus ist.*

#### **Zu Seite 6**

*Vergleichszeitraum: Die Wahl des Vergleichszeitraums und –ortes wurde in og. Stellungnahme des BDA unter „Zu 11“ und „Ad 1“ begründet. Nicht eine Stilepoche, sondern eine historische Epoche, nämlich die des Übergangs zwischen Ständestaat und Nazizeit, wurde gewählt. Die historischen Voraussetzungen für den Bau wurden im Amtssachverständigengutachten angeführt und mit Quellen belegt.*

*Zur Urhebererschaft von Leopold Bauer siehe diesen Text, Seite 1-2. Das eingefügte Zitat auf Seite 6 ist nach der Auffindung der Pläne nicht mehr relevant.*

*Die Pläne liegen in der Albertina auf. Einige von ihnen wurden oben abgebildet. Die Mappe kann dort eingesehen werden.*

*Die Stellungnahme von Dr. Dallinger ist nur von ihm selbst unterschrieben. Es ist anzunehmen, dass sich seine Inhalte nicht auf ein Fachgutachten auf dem wissenschaftlichen Niveau des Amtssachverständigengutachtens stützen.*

*Dr. Inge Podbrecky, 12.04.2017*

*Zur „Weiteren Stellungnahme“ von Dr. Klemens Dallinger vom 26.04.2017*

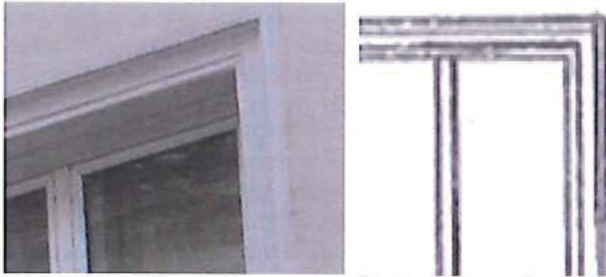
*Diese Stellungnahme ist die insgesamt 4. Von Dr. Dallinger zum ggst. Verfahren.*

#### **Zu 1. Fenster**

*Der Austausch von Fenstern ist ein Austausch von Verschleißteilen, wie sie für Objekte dieses Baualters häufig sind (z.B. Fenstertausch an zahlreichen Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit). Der Fenstertausch wurde bereits im Amtssachverständigengutachten S.- 2 angeführt. Die Unterschutzstellung erfasst das Denkmal nur in dem Zustand, in dem es sich zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung befindet (Bazil, Binder- Krieglstein, Krafft, Das österr. Denkmalschutzrecht, Wien 2004, 45). Ein solcher Fenstertausch beeinträchtigt nicht die Denkmalbedeutung des Gebäudes, zumal die Maße der Öffnungen beibehalten wurden und daher der ursprüngliche Rhythmus von Wand und Öffnung erhalten geblieben ist.*

### Zu 2. Änderungen

Eine Reihe von Veränderungen nach Baufertigstellung wurden bereits im Amtssachverständigengutachten angeführt (s. dort, S. 2 unten; weiters S. 3 unten, Reparatur der Sockelverkleidung). All diese tatsächlichen und behaupteten Veränderungen sind keine Schmälerung der Denkmalbedeutung des Hauses, da dessen aktuelle Erscheinung weit gehend mit jener, die in den Einreichplänen dargestellt wurde, übereinstimmt. Warum die „Vorrichtungen“ „zur Anbringung von Hakenkreuzfahnen in Überdimension“ gedient haben sollen, wird nicht begründet. Außerdem ist dieser Umstand für die Denkmalbedeutung des Objekts unerheblich. Die braune Farbe der Türen im Erdgeschoß ist Teil der Originalausstattung des Vestibüls. Der Stellungnehmer spezifiziert nicht, welche „Mauereinfassungen“ erneuert worden seien. Der Gitterbalkon der Altane folgt, falls er tatsächlich erneuert wurde, dem neobarocken Duktus des Balkons in Bauers Entwurf (z.B. nach unten gebauchte Kontur) und fügt sich daher harmonisch in das Ganze der Fassade. Auch Dachreparaturen, Blitzschutz und Farbe sind Veränderungen üblichen Ausmaßes wie oben beschrieben. Die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade kann nicht nachvollzogen werden. Diese Maßnahme ist nicht im Bauakt erfasst und kann am Bau nicht nachvollzogen werden, denn alle profilierten Fensterrahmen sind mit Profilen wie in der Einreichung sichtbar.



Wäre eine Wärmedämmung aufgebracht worden, hätte diese einen Teil der vorstehenden Fensterprofile verdeckt und ihre Erscheinung verflacht. Auch die Wohnungstüren wurden bereits im Amtssachverständigengutachten thematisiert.

Insgesamt bewegen sich die Abänderungen in einem üblichen Rahmen und beeinträchtigen nicht die Bedeutung des Hauses.

### Zu 3. Geschichte

Im Amtssachverständigengutachten Seite 1 wurde festgehalten, dass die Planung im März 1937 eingereicht wurde. Es stand daher von Anfang an fest, dass die Einreichung zum ggst. Gebäude noch aus 1937, d.h. aus der Zeit des Austrofaschismus, stammt. Dies wird vom Stellungnehmer nicht bestritten. Die Baugenehmigung vom 5. Mai 1937, ebenfalls im Austrofaschismus, bedeutet allerdings keine Baufertigstellung. Diese erfolgte nach der Auswechslung vom 24. August 1938 (nach dem so genannten „Anschluß“ an Nazideutschland) erst am 11. Mai 1939. Die Entstehungsgeschichte des Baues von der Planung bis zur Fertigstellung umfasst daher die Zeit des Übergangs vom Austrofaschismus zur Nazidiktatur. Dafür ist es unerheblich, welche Ausmaße die Veränderungen hatten. In jedem Fall wurde der Bau im Austrofaschismus eingereicht und in der Nazidiktatur fertiggestellt, so dass er dies- und jenseits dieser Zeitschwelle konzeptionell und physisch realisiert wurde und die beschriebene Übergangszeit fällt.

Herr Dr. Markus Kristan hat, wie in der Stellungnahme des BDA von 12.04.2017 ausgeführt, die Pläne inzwischen aufgefunden. Die Gef. hat sie in der Architektursammlung der Albertina im Beisein von Dr. Kristan durchgesehen. Die Pläne sind von Leopold Bauer signiert bzw. bezeichnet.

### Zu 5. Allgemeines

Die Amtssachverständige basiert ihre Erkenntnisse auf zitierten Quellen und auf eigenem Augenschein und verwehrt sich gegen die Unterstellung einer Parteinahme. Sie ist ausgewiesene Spezialistin für die Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts und agiert als Gutachterin weisungsfrei und unabhängig. Die Autorschaft der Pläne Leopold Bauers ist durch ihre Aufbewahrung in dessen Nachlass in der Albertina und durch die Signaturen auf den Zeichnungen nachgewiesen.

*Zu 6., den Fensterohren*

*Hauptplatz 3, Ried: Keine Fensterohren, sondern gekappte Rahmungen (wie die anatomischen Ohren sitzen Fensterohren nur im oberen Bereich der Fenster und sind auch entsprechend proportioniert, daher die Bezeichnung).*

*Zu Stelzhammerplatz 5, Ried: Profile, keine Ohren (s. o.)*

*St. Peter: Barocke Fensterohren am mittelalterlichen Turm, die die Verbreitung des Motivs im Barock die von der Amtssachverständigen mehrfach dargelegt wurde, belegen.*

*Dto. Amannhaus, Salzburg, und Roitnerhaus sowie Getreidegasse.*

*Das Motiv der Gegenüberstellung konvexer und konkaver Motive ist nur am ggst. Haus in Zusammenhang mit den weiteren mehrfach genannten Details als barockisierender Akzent nachvollziehbar. An den Beispielen Koloniestraße und Kieselgebäude gibt es keine Zitate historischer Motive, so dass die Kombination Konvex-konkav dort nicht (wie aber sehr wohl am ggst. Objekt) barockisierend konnotiert ist.*

*Dr. Podbrecky, 03.05.2017*

*Das Bundesdenkmalamt hat zu den beiden Äußerungen von Dr. Dallinger erwogen:*

*Laut ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann sich das Bundesdenkmalamt so lange auf ein Amtssachverständigengutachten stützen, als dieses nicht durch ein auf gleicher fachlicher Ebene argumentierendes Gegengutachten in Frage gestellt worden ist. Ein derartiges Gegengutachten wurde bis jetzt nicht vorgelegt.*

*Die Bestellung eines anderen Amtssachverständigen und die Einholung eines Gutachtens eines Historikers sind nicht vorgesehen.*

Es wurde nochmals Gelegenheit zu einer abschließenden Stellungnahme geboten.

Die Magistratsabteilung 28 teilte mit Schreiben vom 29.5.2017 im Wesentlichen die zustimmende Kenntnisnahme mit.

Herr Dr. Klemens Dallinger übermittelte mit Schreiben vom 14.6.2017 im Wesentlichen folgende Äußerung:

1. Zur Autorenschaft des Leopold Bauer

Das Ermittlungsergebnis belege nicht die tatsächliche Planung des Hauses durch Leopold Bauer. Der Antrag auf Vernehmung des Archivars der Albertina werde aufrechterhalten.

Auch werde beantragt, Vergleichsunterschriften aus dem Nachlass zu beschaffen, um feststellen zu können, ob es sich um die Signatur Bauers handle. Aber auch in diesem Fall könne keine Ableitung über den Bau des gesamten Hauses getroffen werden.

2. Zur Abbildung 2:

Diese sei nicht relevant, weil sie das Innere der Wohnung betreffe.

3. Zur Abbildung 3:

Es gebe nichts, was darauf hindeute, dass der Entwurf von Leopold Bauer stamme.

4. Zur Nichtverwirklichung der Abbildung 3:

Diese sei ganz anders als das ausgeführte Haus, daher könne nicht abgeleitet werden, dass Leopold Bauer das gegenständliche Haus geplant habe.

5. Zur zeitlichen Einordnung:

Die Annahme der Amtssachverständigen, dass das Objekt aus der nationalsozialistischen Zeit stamme, sei unrichtig. Ein neu erschienenes Buch von Andreas Suttner führe es als ein im Ständestaat erbautes Haus an.

6. Zu den zahlreichen Vergleichsobjekten:

Die Amtssachverständige habe sehr wenige Vergleichsobjekte angeführt, im Buch von Andreas Suttner scheine eine Vielzahl von vergleichbaren Wohnhäusern aus der gleichen Zeit auf. Wegen dieser Vielzahl bestehe kein Bedarf, das gegenständliche Objekt unter Denkmalschutz zu stellen.

7. Zum Keller:

Die angeführten „Frischluftöffnungen“ seien nicht mehr vorhanden.

8. Zu den Fensterrohren:

Diese seien in jeder Stilepoche häufig verwendet worden und hätten keine barockisierende Tendenz.

9. Zu den Ausführungen zum Austrofaschismus:

Die Amtssachverständige habe nur wenige Vergleichsbeispiele gefunden, der Einschreiter sehr viel mehr.

Dazu die Stellungnahme der Amtssachverständigen Dr. Podbrecky:

Zur Stellungnahme von Dr. Klemens Dallinger vom 14.06.2017, eingegangen 19.06.2017

Zu S. 1, 1. Autorenschaft Leopold Bauers

1.1. Es wurde kein Dokument zur angeblichen Aussage des zuständigen Kurators in der Albertina, Dr. Markus Kristan, vorgelegt. Eine „Vernehmung“ von Dr. Kristan ist im ggst. Verfahren nicht möglich. Wenn es der Stellungnehmer wünscht, kann er selbst jederzeit eine schriftliche Stellungnahme eines Dritten beibringen.

1.2. Es ist gleichgültig, ob die Pläne mit der Unterschrift Bauers signiert, mit Druckbuchstaben beschriftet oder auch gestempelt sind. Das gesamte Plankonvolut des Nachlasses von Leopold Bauer gelangte nahezu geschlossen an die Albertina, so dass neben der Beschriftung, dem Projektbetreff (als der eindeutig das ggst. Haus identifizierbar ist) und der Provenienz der Zeichnungen eine dreifache Sicherung der Autorschaft Leopold Bauers vorhanden ist. Diese Parameter sind in der kunsthistorischen Fachwelt als Autorschaftsnachweis mehr als ausreichend. Daher sind keinerlei graphologische Gutachten nötig.

S.3, zu 2.

Die Abbildung ist relevant, weil die den Namen Bauers auf dem Plan für das ggst. Haus zeigt. Das geht auch aus der Bildunterschrift hervor.

Zu Abb. 3

Auf Abb. 1 der letzten Stellungnahme des BDA, einer Zeichnung mit der Bezeichnung „Leopold Bauer“, ist eindeutig die Ecklösung des ggst. Hauses zu sehen. Daher ist die Autorschaft Bauers gesichert, auch wenn Details in späteren Entwürfen weiter entwickelt und/oder ausgetauscht wurden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Fassadenentwurf von „jemand anderen“ stammen soll. Es gibt im Nachlass so viele von Bauer bezeichnete Entwürfe für das ggst. Haus, dass seine Autorschaft gesichert ist. Leopold Bauer hat sich mit dem ggst. Haus beschäftigt, um es zu erbauen.

Zu 4.

Es ist üblich, entspricht gängiger künstlerischer Praxis und ist in der Fachwelt bekannt, dass Architekten verschiedene Planvarianten für ein und dasselbe Projekt durchspielen, die sich in Zeichnungen niederschlagen. Im ggst. Fall hat sich Bauer ausführlich mit der Planung befasst, daher sind überdurchschnittlich viele Varianten in der Albertina erhalten. Alle Varianten beziehen sich jedoch eindeutig auf das ggst. Haus, auch die zitierte Abbildung: Sogar die

einschwingende Baukante, die Pfeiler und die Madonnenfigur sind vorhanden. In der wissenschaftlichen Fachwelt wird ein Entwurf, der den anderen, namentlich bezeichneten so ähnlich ist wie der ggst. und der zudem aus demselben Nachlasskonvolut stammt, entsprechend (in diesem Fall Leopold Bauer) zugeschrieben. Dies ist gängige wissenschaftliche Praxis. Daher kann festgehalten werden, dass Bauer das Haus geplant hat.

Zu Seite 3, 5.

Ausschlaggebend für die Datierung sind die im Bauakt der MA 37 enthaltenen behördlichen Schriftstücke, die eine Einreichung im Austrofaschismus und eine Fertigstellung unter der Nazidiktatur festhalten. Aus dem Bauakt geht eindeutig hervor, dass die Einreichung für das ggst. Haus im Mai 1937 erfolgte und die Benützungsbewilligung am 11. Mai 1939 gewährt wurde (siehe auch Stellungnahme des BDA vom Jänner 2017, S. 4). Der so genannte „Anschluss“ an Hitlerdeutschland im März 1938 liegt zwischen diesen beiden Daten, so dass das Haus nach wie vor als Dokument der entsprechenden Übergangszeit besteht.

Zu Seite 3-7, 6. Die genannten und nach Suttner 2017 aufgezählten Bauten sind zwar Objekte aus dem Austrofaschismus, nur wenige davon illustrieren allerdings, wie im Gutachten ausgeführt, die *Übergangszeit zwischen Austrofaschismus und Nazizeit* wie das ggst. Objekt. Die insgesamt etwa 150 aufgezählten Objekte (hier hätte ein Verweis auf den Katalogteil von Suttners Buch (korrektes Zitat: Andreas Suttner: Das schwarze Wien. Bautätigkeit im Ständestaat 1934-1938, Böhlau Verlag Wien-Köln-Weimar 2017) sind im Übrigen im Vergleich zum gesamten Wiener Baubestand eine verschwindende Minderheit, so dass auch ihnen Seltenheitscharakter zukommt.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, kommt dem ggst. Haus u.a. durch sein Alleinstellungsmerkmal der barockisierenden Gestaltung Bedeutung zu. Im Rahmen der genannten Häuser der Epoche gibt es kein zweites, das ähnlich gestaltet ist. Franz Gessners Haus in der Operngasse, das ebenfalls auf ein Eckgrundstück reagiert, hat keine barockisierenden Details und repräsentiert auch nicht den zeitlichen Übergang, da es vor 1936 fertig gestellt wurde.

7. Es ist unerheblich, ob die Öffnungen noch vorhanden sind. Sie wurden als Argument für die historische Funktion des Kellers als Luftschutzkeller angeführt. Eine Veränderung durch Verschließung ist eine altersübliche Adaptierung des Gebäudes.

Zu 8. Die Fensterohren wurden von der Amtssachverständigen niemals isoliert als Argument vorgebracht, sondern im Zusammenhang der barockisierenden Kontextualisierung der Gestaltung (Madonna, konvex-konkaves Motiv) angeführt.

Zu S. 8, 9.

Wie oben gesagt, geht es nicht ausschließlich um Bauten des Ständestaats, sondern um Bauten wie das ggst. Haus, die die Übergangszeit zwischen Ständestaat und Nazidiktatur illustrieren.

Abschließend wird festgehalten, dass einem wissenschaftlichen Gutachten nur durch ein ebensolches auf gleichem Niveau begegnet werden kann. In Zukunft aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sollte in der Zukunft von weiteren Wiederholungen der gleichen Argumente abgesehen werden.

Dr. Podbrecky, 21.06.2017

Mit Schreiben BDA-43.544.obj/0009-RECHT/2017 vom 4.7.2017 wurde versucht, Herrn Terence Michael Holmes per E-Mail zu erreichen, da von ihm keine Rückscheine eingelangt sind.

Mit Schreiben BDA-43544.obj/0010-RECHT/2017 vom 15.9.2017 erfolgte die Verständigung der neuen Miteigentümerin Dr. Aleksandra Kurzak sowie von Terence Michael Holmes über den Verfahrensstand.

Es wurden keine weiteren Äußerungen eingebracht.

Nach den sehr ausführlichen Auseinandersetzungen mit der Bedeutung des Objektes kommt das Bundesdenkmalamt zu dem Schluss, dass die Ausführungen der Amtssachverständigen nicht widerlegt werden konnten.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus Folgendem für gegeben:

Das 1937 geplante und 1938 vollendete gegenständliche Haus dokumentiert den Übergang der Architektur des Ständestaates zu jener des Nationalsozialismus und stellt als gut erhaltenes Objekt der wenigen Bauten dieser Zeit in der Wiener Innenstadt ein wichtiges bauliches Zeugnis für zukünftige weitere Recherchen dar.

Besonders bemerkenswert sind das Foyer und Stiegenhaus sowie die barocken Detailelemente der Fassaden.

Der Verlust dieses Objektes wäre eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung. Die Erhaltung liegt daher im öffentlichen Interesse.

Werden nur Teile eines Denkmals geschützt (Teilunterschutzstellung), so umfasst dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist (§ 1 Abs. 8 Denkmalschutzgesetz).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes das in Rede stehende Objekt in dem im Spruch genannten Umfang unter Denkmalschutz gestellt.

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

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim Bundesdenkmalamt einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt bzw. die Erklärung über den Umfang der Anfechtung, das Begehren und die Angaben zur rechtzeitigen Einbringung zu enthalten.

#### Beilage:

Katasterplan

Ergeht an:

1. Dr. Verena Kraus, z.H. Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH, Ameisgasse 10, 1140 Wien
2. Sonja Doppler, Quellenstraße 201/14, 1100 Wien
3. Ilse Schweizer, Hütteldorferstraße 6/10, 1150 Wien
4. Christian Ortner, Singerstraße 2/20, 1010 Wien
5. Lucia Szalay, Schwaigernerstraße 13, 7100 Heilbronn-Böckingen, Deutschland
6. Anna Maria Holmes, Singerstraße 30/40, 1010 Wien
7. Terence Michael Holmes, Singerstraße 30/40, 1010 Wien
8. Mag. Elisabeth Schubrig, Naglergasse 2/10, 1010 Wien
9. Dipl. Ing. Herbert Liske, Elisabethstraße 63/7, 2500 Baden
10. Margit Philips, Weimarerstraße 106/B/2, 1190 Wien
11. West-Square-Holding G.m.b.H., Stoesslgasse 11, 1130 Wien
12. Dr. Klemens Dallinger, Schulerstraße 18, 1010 Wien
13. Dr. Mag. Mag. Ihor-Michael Maritzak, Singerstraße 30/31, 1010 Wien
14. Dr. Rudolf Knünz, Zelinkagasse 10/17, 1010 Wien
15. Maria Hödl, Dr. Hans-Ertl-Gasse 6, 8680 Müzzzuschlag
16. Dr. Wolfgang Hödl, Dr. Hans-Ertl-Gasse 6, 8680 Müzzzuschlag
17. Jacqueline Roscheck, Vogelsanggasse 35, 2102 Bisamberg
18. Dr. Monika Schreiber, Singerstraße 30/39, 1010 Wien
19. Christine Seifried, Baumgarten 5, 4772 Lambrecht
20. Josef Seifried, Baumgarten 5, 4772 Lambrecht
21. Liliane Ringler-Manzillo, Judengasse 7/14, 1010 Wien
22. Clara Alessandra Manzillo, 44 Rue Saint-Placide, 75006 Paris, Frankreich
23. Dr. Doris Auböck, Bastiengasse 61/6, 1180 Wien
24. Elisabeth Kreyca, Singerstraße 7/8/44, 1010 Wien
25. DI Franz Kreyca, Singerstraße 7/8/44, 1010 Wien
26. Lukas Heilingsetzer, Ofenbach 64, 2832 Thernberg
27. Mag. Florian Heilingsetzer, Saliergasse 16/5, 1180 Wien
28. DI Werner Muchitsch, Heuberg 153, 5020 Salzburg
29. Dr. Aleksandra Kurzak, Cisowa 12, 53-118 Wroclaw, Polen
30. Dr. Aleksandra Kurzak, Singerstraße 30 (Top 24, 30), 1010 Wien
31. die Stadt Wien (Öffentl. Gut), p.A. MA 28, Lienfeldergasse 96, 1171 Wien
32. den Landeshauptmann und Bürgermeister von Wien, p.A. MA 19, Niederhofstraße 23, 1121 Wien
33. den Magistrat der Stadt Wien, MA 7, Friedrich Schmidt-Platz 5, 1082 Wien

Nachrichtlich an:

- a) den Magistrat der Stadt Wien, MA 69 - Liegenschaftsmanagement, Lerchenfelder Straße 4, 1080 Wien
- b) den Magistrat der Stadt Wien, MA 37, Gebietsgruppe Ost, Dresdner Straße 82, 1200 Wien

28. November 2017

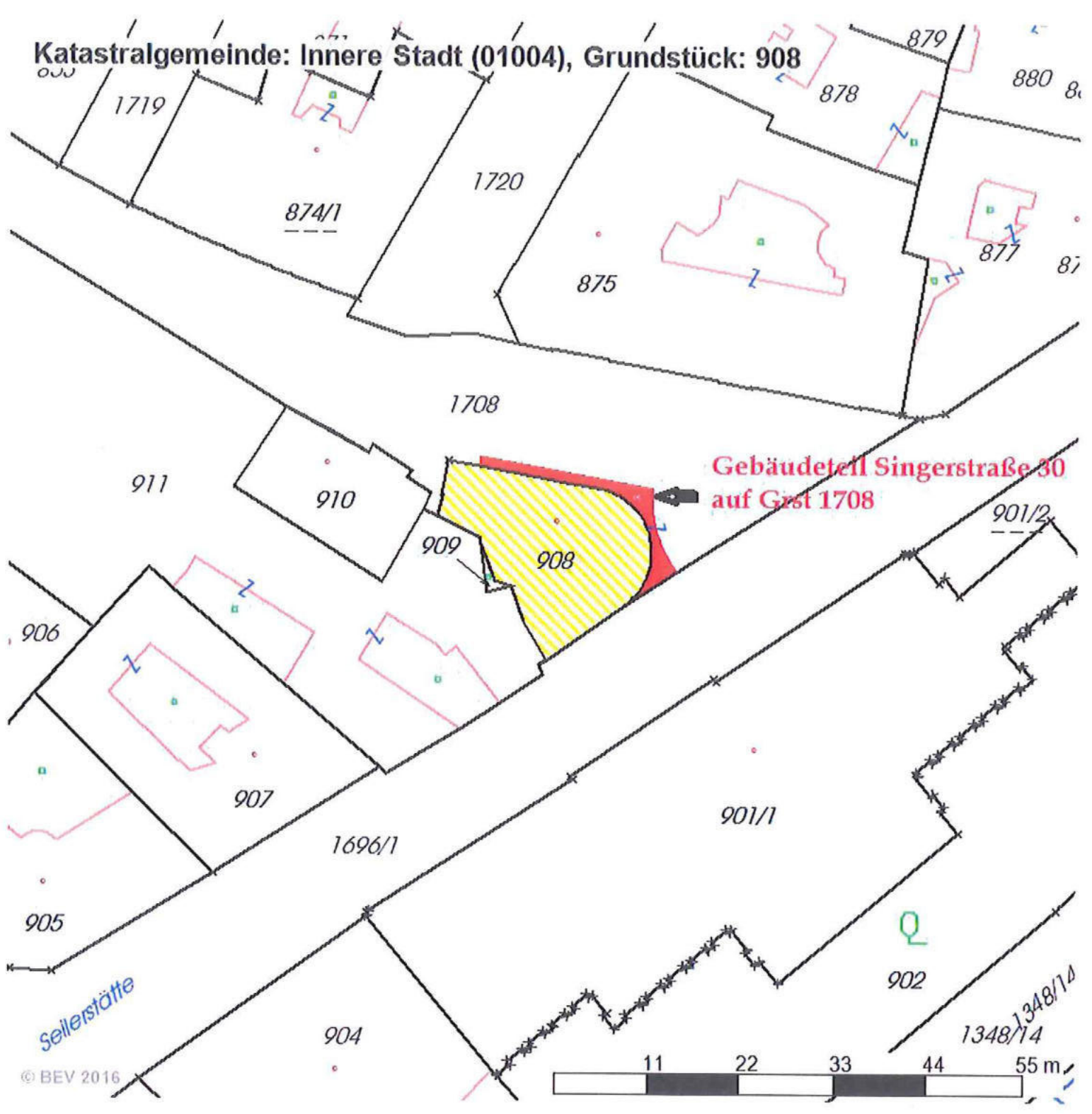
Die Präsidentin:

Prof. Dr. Barbara NEUBAUER

(elektronisch gefertigt)

	Unterzeichner	serialNumber=1537471,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2017-11-29T10:47:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://www.bda.at">http://www.bda.at</a>

Katastralgemeinde: Innere Stadt (01004), Grundstück: 908



Gebäudeteil Singerstraße 30  
auf Grist 1708



**VORAUSSCHAU GEMÄSS § 20 ABS 2 WEG 1010 Wien, Singerstraße 30**

Unter Berücksichtigung des Kontostandes per **04.12.2022** von **EUR 135.474,85**

**BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN: in Folge kommunaler Tarifierhöhungen**

Voraussichtlich abzurechnender Aufwand netto 2022	Pauschale netto 2022	Voraussichtlicher Aufwand netto 2023 = Pauschale netto 2023
€ 42.679,87	€ 53.000,00	€ 47.000,00

**LIFTKOSTEN:**

Voraussichtlich abzurechnender Aufwand netto 2022	Pauschale netto 2022	Voraussichtlicher Aufwand netto 2023 = Pauschale netto 2023
€ 8.383,60	€ 7.000,00	€ 9.000,00

**HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN: (massive Fernwärmekostenerhöhung!!!)**

Voraussichtlich abzurechnender Aufwand netto 2022	Pauschale netto 2022	Voraussichtlicher Aufwand netto 2023 = Pauschale netto 2023
€ 56.429,68	€ 35.000,00	€ 75.000,00

**RÜCKLAGE (gesetzliche Mindestrücklage 0,90€/m<sup>2</sup> Nutzfläche)**

Jahr 2023	€ 22.800,00
-----------	-------------

**GEPLANTE INSTANDHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSMASSNAHMEN:**

(geschätzte Nettokosten nach Maßgabe der Notwendigkeit Finanzierbarkeit und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft):

Abdichtung Fugenanschluss Gehsteig/Fassade	€ 1.500,00
Instandsetzung Lüftungsgitter Keller (Schlosser, Maler)	€ 1.000,00
Kontrolle Elektroinstallationen Allgemeine Teile	€ 2.500,00
Sanierung von Verputzschäden im Heizraum	€ 3.000,00
<b>Mittelfristig:</b>	
Malerarbeiten Stiegenhaus	€ 20.000,00
<b>Längerfristig:</b>	
Dacherhaltungsarbeiten, Fassade	€ 250.000,00
5 % Bauverwaltungshonorar ab € 3.500,00 Instandhaltungsgesamtsumme	
Sonderhonorar für Leistungen außerhalb der laufenden Verwaltung: € 140,00/Stunde	
Anwaltliche Dienstleistungen nach Rechtsanwaltsstarif oder Vereinbarung	
Kopien, Scans, Ausdrücke, Porti: € 1,00/A4-Seite, Porti nach Posttarif	
Abhaltung von Hausversammlungen: € 500,00 in unserer Kanzlei, € 900,00 außerhalb unserer Kanzlei	
Individuelle Willensbildungsverfahren: je nach Aufwand € 350,00 - € 800,00	

**Eigentümerversammlungen nur über schriftlichen Wunsch von mehr als 25% der Anteile**

**Zugangsdaten Homepage:** [www.wohnanwalt.at](http://www.wohnanwalt.at) → Hausinformation

Benutzername: sing30	Passwort: wfs30sing01!
----------------------	------------------------

**Übermittlung von Unterlagen an Makler, Steuerberater etc:**

Diese Leistungen sind vom Verwaltungshonorar nicht gedeckt, wir verrechnen dafür EUR 120,00 + 20% Umsatzsteuer, die vorab zu entrichten sind. Bitte bewahren Sie daher Vorausschau, Abrechnungen, Protokolle usw. zweckmäßigerweise auf oder laden Sie von der Homepage herunter, um sich gegebenenfalls diese Spesen zu ersparen!

Mit freundlichen Grüßen  
RA Dr. Eva Maria Hausmann  
und Ihr Verwaltungsteam

An die  
p.t. Wohnungseigentümer  
Singerstraße 30  
1010 Wien

Wien, am 07.10.2019  
HVSING 30/ SF / 5SB

## **BESCHLUSSKUNDMACHUNG HAUSANSCHLAG**

**Die Eigentümergeinschaft 1010 Wien, Singerstraße 30 hat im Umlaufverfahren mit einer Mehrheit von 77,92 % nachstehenden Beschluss gefasst, welcher den Wohnungseigentümern gemäß § 24 Abs 5 WEG gesondert im Wortlaut zugestellt wird.**

**Die Wohnungseigentümer des Hauses 1010 Wien, Singerstraße 30 verzichten auf die regelmäßige Abhaltung von Eigentüerversammlungen. Versammlungen sind in Zukunft nur anzuberaumen, wenn mindestens 3 Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, dies vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes verlangen. Darüber hinaus steht es jedem Wohnungseigentümer frei jederzeit die Abhaltung einer Versammlung unter Nennung seines Anliegens anzuregen.**

Es steht den Wohnungseigentümer/Innen selbstverständlich auch in Zukunft jederzeit frei, sich in allen Verwaltungsangelegenheiten auch außerhalb der Eigentüerversammlungen an die Verwaltung zu wenden!

### **Rechtsbelehrung:**

Jeder Wohnungseigentümer und verwaltungsberechtigte Fruchtgenussberechtigte kann Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung innerhalb eines Monats ab Anschlag dieses Beschlusses beim jeweils zuständigen Bezirksgericht mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag anfechten und verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Dieser Anschlag wird am **09.10.2019 am schwarzen Brett des Hauses ausgehängt**. Die Einspruchsfrist endet daher am 09.11.2019. Für Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung, deren Aufhebung ebenfalls beim zuständigen Bezirksgericht wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder weil die Kosten nicht in der Rücklage gedeckt sind mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag begehrt werden kann, beträgt die **Antragsfrist drei Monate** und endet daher am 09.01.2020 für einen nicht ordnungsgemäß verständigten Wohnungseigentümer beträgt die Antragsfrist sechs Monate.

Dr. Eva Maria Hausmann  
Geschäftsführende Rechtsanwältin der  
Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH

An die Wohnungseigentümer  
Singerstraße 30  
1010 Wien

Wien, am 19.06.2017  
HVSING30 / SF / 5SB

**Protokoll der Eigentümerversammlung des Hauses  
1010 Wien, Singerstraße vom 19.06.2017  
B e s c h l u s s k u n d m a c h u n g**

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Bericht der Verwaltung
- 3) Heizkostenabrechnung Angebot TECHEM Zählertausch oder Nutzflächenabrechnung
- 4) Beschlussfassung über elektronische Aussendungen (Abrechnungen, Willensbildungsverfahren) der Hausverwaltung an die Wohnungseigentümer
- 5) Anliegen an die Verwaltung

Erschienen: Wohnungseigentümer (WE) (3140 von 5118 Anteilen) laut Anwesenheitsliste.  
Für die Verwaltung: Frau Dr. Eva Maria Hausmann (EMH)

**1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

EMH begrüßt um 17:00 die erschienenen WE und stellt nach Prüfung der Anwesenheitsliste fest, dass die Versammlung beschlussfähig ist.

**2) Bericht der Verwaltung**

EMH informiert, dass das der Kontostand per 19.06.2017 EUR 99.961,98 beträgt. Die Jahresabrechnung kann erst nach Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Heizkostenproblematik fertiggestellt werden. Bei den Bewirtschaftungskosten zeichnet sich ein kleine, bei den Aufzuskosten ein durchaus deutliches Guthaben ab.

Wie in der letzten Hausversammlung diskutiert wurde der Eingangsbereich etwas verschönert, insbesondere die Verfliesung und Eckschutzwinkel beim Aufzug angebracht.

Der Müllraum ist nach wie vor ein Problem, die Müllgefäße werden 5 x pro Woche von der Müllabfuhr geleert, leider läßt die Bewohnerdisziplin sehr zu wünschen übrig und ist es offenbar für einige Bewohner zu schwierig, den Müll in den Gefäßen statt daneben zu deponieren. Kameraattrappe und Hinweis auf Videoüberwachung wird wahrscheinlich bald erkannt und daher das Problem nicht entschärfen. Nach Erörterung, dass wahrscheinlich für ein zusätzliches Müllgefäß kein Platz ist, sagt EMH zu, ein Schreiben an alle WE zu richten, in wel-

chem auf die Wichtigkeit der Mülltrennung und die Sauberkeit im Müllraum hingewiesen wird. Die WE sollen dringend ersucht werden, auf Ihre Mieter in diesem Sinne einzuwirken. Ebenso wird auf die Thematik der auch vorübergehenden Ablagerung von Müllsäcken, Weinflaschen (Bewohner top 33) und anderen Gegenständen im Stiegenhaus hingewiesen werden. EMH informiert, dass die Feuerpolizei.

Spinnmilben, wir haben diesbezüglich recherchiert und wurde uns von den befassten Unternehmen durchwegs mitgeteilt, dass man damit rechnen müsse, dass der Befall durch Reinigung nicht dauerhaft beseitigt werden kann. Helfen könnte eine bei Spinnmilben unbeliebte Fassadenfarbe, was aber die Färbelung der Fasssade zumindest im unteren Bereich voraussetzen würde – die Thematik wurde daher zurückgestellt. Die WE nehmen dies zustimmend zur Kenntnis.

### **3) Heizkostenabrechnung Angebot TECHEM Zählertausch oder Nutzflächenabrechnung**

Die Abrechnung der Heizkosten hat seit Ausstattung des Hauses Funkzählern noch nie funktioniert, die Abrechnung mußte schon von Frau Benesch meist mehrmals zurückgeschickt werden. EMH hat die Abrechnung letztes Jahr ebenfalls mehrmals beanstanden müssen, die Abrechnungsmängel waren gravierend und offensichtlich. Es wurde daher die Rechnung der FA. Minol für die Abrechnung nicht bezahlt. Minol hat dann das Vertragsverhältnis vorzeitig gekündigt, müßte allerdings noch die heurige Abrechnung machen. Nun wird die Erstellung der Abrechnung von der Zahlung der Vorjahresrechnung abhängig gemacht.

Wir haben uns im Vorfeld der Versammlung tatkräftig unterstützt von Frau Dr. Kraus mit ISTA und TECHEM bezüglich der Erstellung der Abrechnungen ins Einvernehmen gesetzt und Angeote eingeholt. EMH dankt Frau Dr. Kraus im eigenen Namen und im Namen der Eigentümergemeinschaft für ihren Einsatz bezüglich der Heizkostenabrechnung.

Das Haus unterliegt grundsätzlich den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes, dh. es müssen die Verbrauchsdaten erhoben werden, **wenn die Nutzer Einfluss auf den Verbrauch nehmen können und eine Heizkostenersparnis** zu erwarten ist.

Bei unseren Bemühungen mußten wir feststellen, dass der Einfluss der Nutzer auf den Verbrauch nur bedingt gegeben ist. Da die Rohre teils freiliegend durch die WE-Objekte führen, wird dadurch schon „mitgeheizt“, die von den Rohren abgegebene Wärmemenge ist aber weder regulier- noch messbar. Die Funkzähler funktionieren offenbar nicht zufriedenstellend, was dazu führt, dass bei jeder Abrechnung eine größere Anzahl von Wohnungen geschätzt werden muss.

Die Zähler müssen alle fünf Jahre geeicht werden, was einen enormen organisatorischen und auch finanziellen Aufwand (Zähler einschließlich Umbaukosten ca. EUR 8.000,00) für die Wohnungseigentümer darstellt. Die HV schlägt daher aus Gründen der Kostenersparnis die Heizkosten nach Nutzfläche abzurechnen. Die hat auch den Vorteil, dass die Abrechnung früher gestellt werden kann. Sollte der zustand auf Dauer für die Eigentümer nicht zufriedenstellend sein, kann man immer noch auf ein Abrechnungssystem ev. mit neuerer Technologie zurückgegriffen werden.

In einem allfälligen von einem Nutzer angestregten Schlichtungsverfahren wäre gegebenenfalls zu argumentieren, dass die Voraussetzungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes nicht gegeben sind, da die Nutzer insbesondere wegen der freiliegenden Rohre keinen ausreichenden

den Einfluss auf die Höhe der Heizkosten haben und auch keine Einsparung zu erwarten ist. Darüber hinaus ist in Anbetracht der Höhe der Kosten für die Verbrauchsdatenerhebung (jährliche Kosten und alle fünf Jahre erhebliche Kosten für den Zählertausch) keine Ersparnis zu erwarten.

Nach Diskussion fassen die Wohnungseigentümer den

Beschluss

Die Heizkosten werden ab der Abrechnungsperiode 2016 von der Hausverwaltung nach Nutzfläche abgerechnet.

#### **4) Elektronische Aussendungen**

EMH weist auf die Möglichkeit der Kosten und Aufwand sparenden elektronischen Aussendung, stellt aber klar, dass WE, die keine Emailadresse bekanntgegeben haben, die Aussendungen weiterhin per Poster erhalten werden.

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass wohnungseigentumsrechtlich bedeutsame Aussendungen (Vorausschau, Abrechnungen, Einladungen, Beschlusskundmachungen) an die Wohnungseigentümer künftig an die zuletzt bekanntgegebene Emailadresse der Wohnungseigentümer übermittelt werden.

#### **5) Anliegen an die Verwaltung**

Das Haustor knallt zu und der Türöffner öffnet zu rasch, wenn man etwas in der Hand hat, ist es schwierig die Tür dann rechtzeitig aufzubekommen. EMH verspricht, die Funktionalität durch einen Schlosser verbessern zu lassen.

#### **Rechtsbelehrung:**

Jeder Wohnungseigentümer und verwaltungsberechtigte Fruchtgenussberechtigte kann Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung innerhalb eines Monats ab Anschlag dieses Beschlusses beim jeweils zuständigen Bezirksgericht mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag anfechten und verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Dieser Anschlag wird am **30.06.2017 am schwarzen Brett des Hauses aufgehängt**. Die Einspruchsfrist endet daher am 30.07. 2017

Für Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung, deren Aufhebung ebenfalls beim zuständigen Bezirksgericht wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder weil die Kosten nicht in der Rücklage gedeckt sind mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag begehrt werden kann, beträgt die **Antragsfrist drei Monate** und endet daher am 30.09. 2017, für einen nicht ordnungsgemäß verständigten Wohnungseigentümer beträgt die Antragsfrist sechs Monate.