

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 46/24h

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling, 35 E 46/24h, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

vertreten durch: Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2
8010 Graz

Verpflichtete Partei: Art House GmbH
Seilerstätte 15
1010 Wien

Wegen: € 656.133,85 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert von:

BLNr. 6, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 76/2, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 164



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 08.01.2025 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 6, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 76/2, mit der Adresse 1190 Wien,
Sieveringer Straße 164

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 14.02.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

BLNr. 6, 1/1 Anteil, EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling

am 14.02.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Kudsi Maher, Wohnrechtsberechtigter
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.02.2025

1.5.4. Bestandsplan für die Um- und Zubauarbeiten vom Februar 2011

1.5.5. Fertigstellungsanzeige vom 06.06.2013

1.5.6. Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Zu- und Umbauarbeiten vom 09.05.2008

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme am 14.02.2025 keine Mietverträge übergeben wurden.

Anzuführen ist, dass bei der Befundaufnahme Herr Kudis Maher anwesend war. Seiner schriftlichen Aussage vom 02.06.2025 zufolge ist er der Wohnrechtsberechtigte betreffend der Wohnung/Apartment 4. Diesbezüglich wurde dem Sachverständigen (durch Herrn Kudis Maher) eine Wohnrechtsvereinbarung zwischen der Art House GmbH (Verpflichtete Partei) und Herrn Kudsi Maher per Mail übermittelt. Gemäß Wohnrechtsvereinbarung vom 01.11.2020 wurde Herrn Kudsi Maher diese Wohnrechtsvereinbarung für die Dauer vom 01.11.2020 bis unbefristet eingeräumt.

Auszug aus der Wohnrechtsvereinbarung vom 01.11.2020:

Das Wohnrecht kann nicht jederzeit widerrufen werden, sondern nur aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zu letzten des Monats gerichtlich aufgekündigt werden. Es liegt somit ein Rechtsanspruch auf eine Unterkunft im Sinn des § 11 Abs. 2 Z 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes vor.

Die Mitbenutzung der Unterkunft erfolgt durch Beteiligung in der Höhe von monatlich € 400 inkl. Mwt, Bk.

Des Weiteren ist an zu führen, dass laut schriftlicher Auskunft von Herrn Kudsi Maher die restlichen Teile des Hauses kurzfristig über Airbnb vermietet werden.

Energieausweis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 14.02.2025 nicht eruiert werden konnte, ob ein Energieausweis vorhanden ist.

Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 (Rechnungs- und Abgabewesen) vom 28.05.2025 sind folgende Rückstände vorhanden:

x) Grundbesitzabgaben 05/2023 – 05/2025	€ 2.801,84
x) Wasser/Abwassergebühren 01/2025 – 04/2025	€ <u>1.030,82</u>
RÜCKSTAND GESAMT	€ 3.832,66

Wohnrechtsvereinbarung

abgeschlossen zwischen

Art House GmbH

Unterkunftgeber/in
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

und

Maher Kudsi

Unterkunftnehmer/in
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

Der/Die Unterkunftgeber/in räumt dem/der Unterkunftnehmer/in ein Wohnrecht in

1190 Wien Siveringerstrasse 164/4

für die Dauer von 1.11.2020 bis **Unbefristet** ein.

Das Wohnrechtsverhältnis kann nicht jederzeit widerrufen werden, sondern nur aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten des Monats gerichtlich aufgekündigt werden. Es liegt somit ein Rechtsanspruch auf eine Unterkunft im Sinne des § 11 Abs. 2 Z 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes vor.

Text

Die Unterkunft verfügt über eine Größe von 40 m² und 1 Wohnräume und

wird von folgenden Personen (Vor- und Zuname, Geburtsdatum) bewohnt:

Maher Kudsi 16.01.1963

voll mobliert Eigene eigene

Küche

Die Mitbenutzung der Unterkunft erfolgt

unentgeltlich

durch Beteiligung in der Höhe von monatlich €400,00 ink Mwt,Bk.

Der Wohnrechtsvereinbarung ist der dieser Unterkunft zugrunde liegende Mietvertrag der Unterkunftgeberin/des Unterkunftgebers (in Kopie) anzuschließen (bei Eigentum: Grundbuchsauszug in Kopie).

1-11-2020

Ort, Datum

Art House G.m.b.H

Unterkunftgeber/in

1-11-2020

Ort, Datum

Maher Kudsi

Unterkunftnehmer/in

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.02.2025

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 01509 Obersievering			EINLAGEZAHL 198		
BEZIRKSGERICHT Döbling					

Letzte TZ 4404/2024					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
76/2	G GST-Fläche *	976			
	Bauf.(10)	441			
	Gärten(10)	535	Sieveringer Straße 164		
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1	a 2094/1992 2005/2017	Denkmalschutz - Erhaltung der Baulichkeit ehemalige Springer-Mühle, bestehend aus einem Straßentrakt (mit Hofflügel) und dem eigentlichen Mühlengebäude in Wien 19., Sieveringer Str. 164, Gst 76/2, als einheitliches Ganzes			
3	a 2005/2017	Bauplatz (auf) Gst 76/2 (Bauplatz A)			
***** B *****					
6	ANTEIL: 1/1				
	Art House GmbH (FN 292891y)				
	ADR: Bäckerstr. 1 1010				
	a 2643/2007 IM RANG 2312/2007 Kaufvertrag 2007-05-15, Urkunde 2007-05-30 Eigentumsrecht				
	c 1905/2019 Streitanhängigkeit gem § 61 GBG (4 C 343/19v)				
	d gelöscht				
***** C *****					
4	a 2067/2008	Pfandurkunde 2008-04-21			
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 1.235.000,--		
	für Bankhaus Krentschker & Co Aktiengesellschaft				
	c 4782/2022 Hypothekarklage (18 Cg 99/22m - LG für ZRS Graz)				
	d 4404/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (35 E 46/24h) siehe C-LNR 7				
5	a 3730/2011	Pfandurkunde 2011-07-07			
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 220.000,--		
	für Bankhaus Krentschker & Co Aktiengesellschaft (FN 38021p)				
	c 4782/2022 Hypothekarklage (18 Cg 99/22m - LG für ZRS Graz)				
	d 4404/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (35 E 46/24h) siehe C-LNR 7				
7	a 4404/2024	Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 656.133,85 samt 7,125 % Z halbjährlich kapitalisiert aus EUR 645.928,82 seit 2022-07-03			
	Kosten EUR 32.094,58 samt 4 % Z aus EUR 26.656,66 seit 2024-03-27 sowie 4 % Z aus EUR 5.437,92 seit 2024-06-26				

Kosten des Exekutionsantrages von EUR 3.667,48 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d) (35 E 46/24h)

b 4404/2024 Pfandrecht sichergestellt siehe C-LNR 4 und 5

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

Grundbuch

11.02.2025 09:18:39

2.1.3 A2 - Blatt:

Denkmalschutz-Erhaltung der Baulichkeit ehemalige Springer-Mühle, bestehend aus einem Straßentrakt (mit Hofflügel) und dem eigentlichen Mühlengebäude in Wien 19., Sieveringer Str. 164, Gst 76/2, als einheitliches Ganzes.

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:

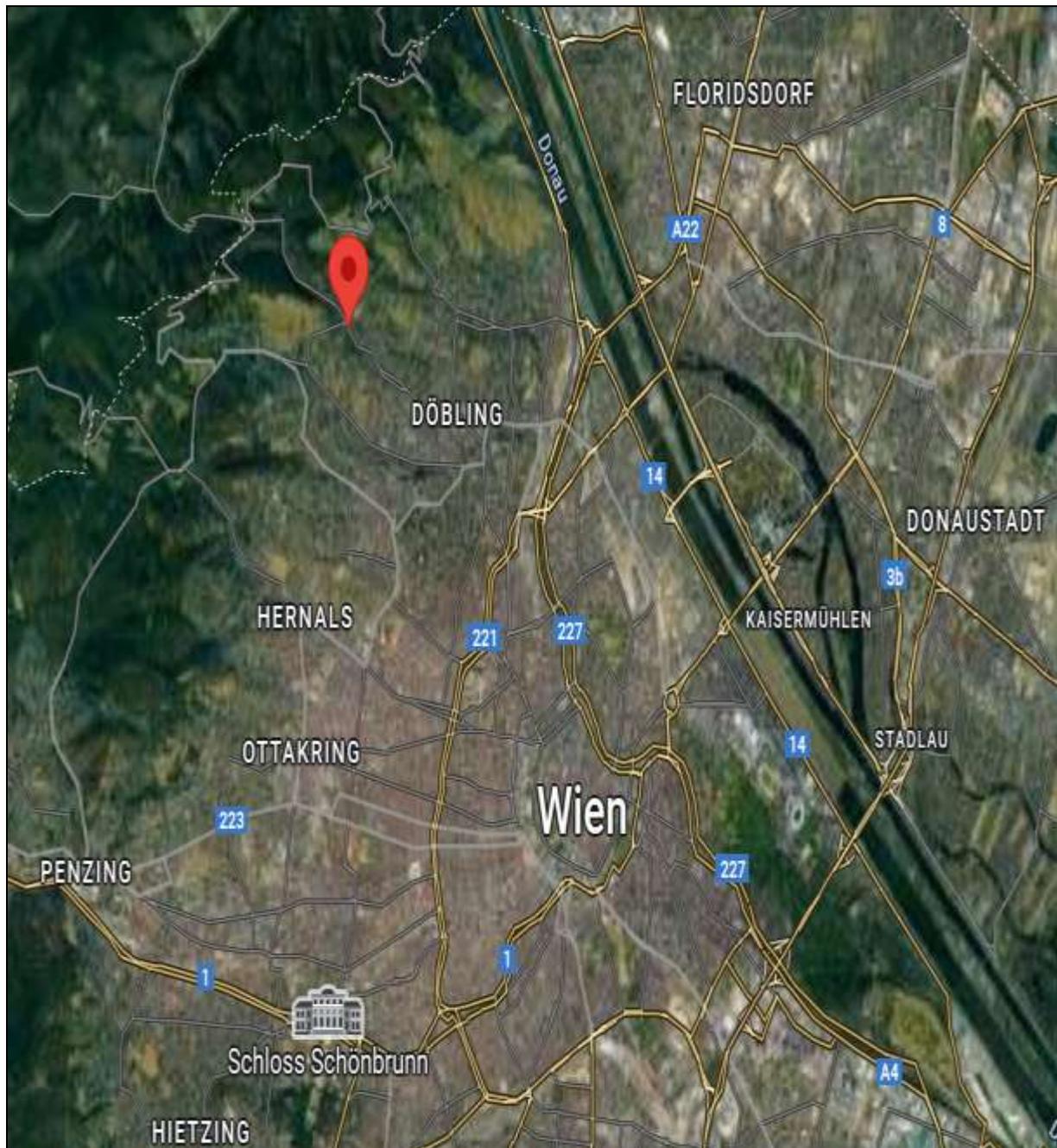


Abbildung 2:

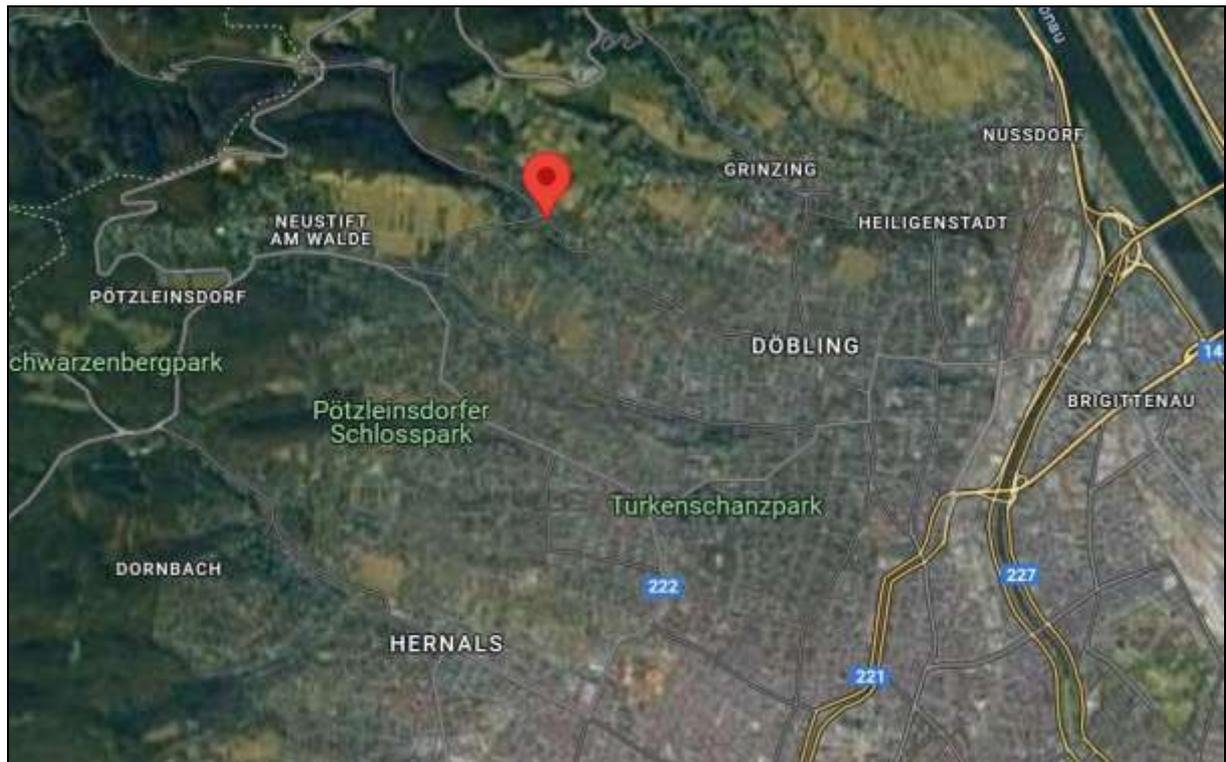


Abbildung 3:

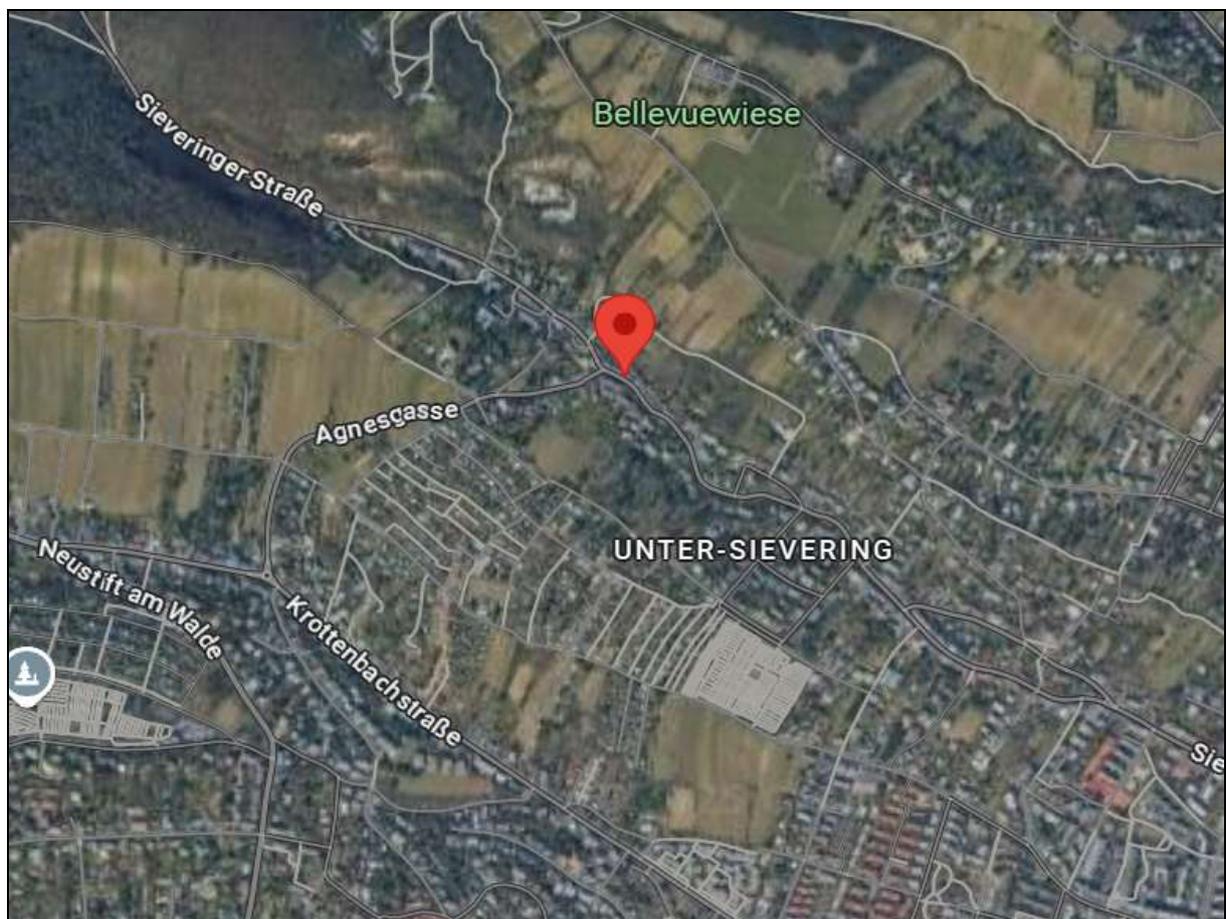


Abbildung 4:

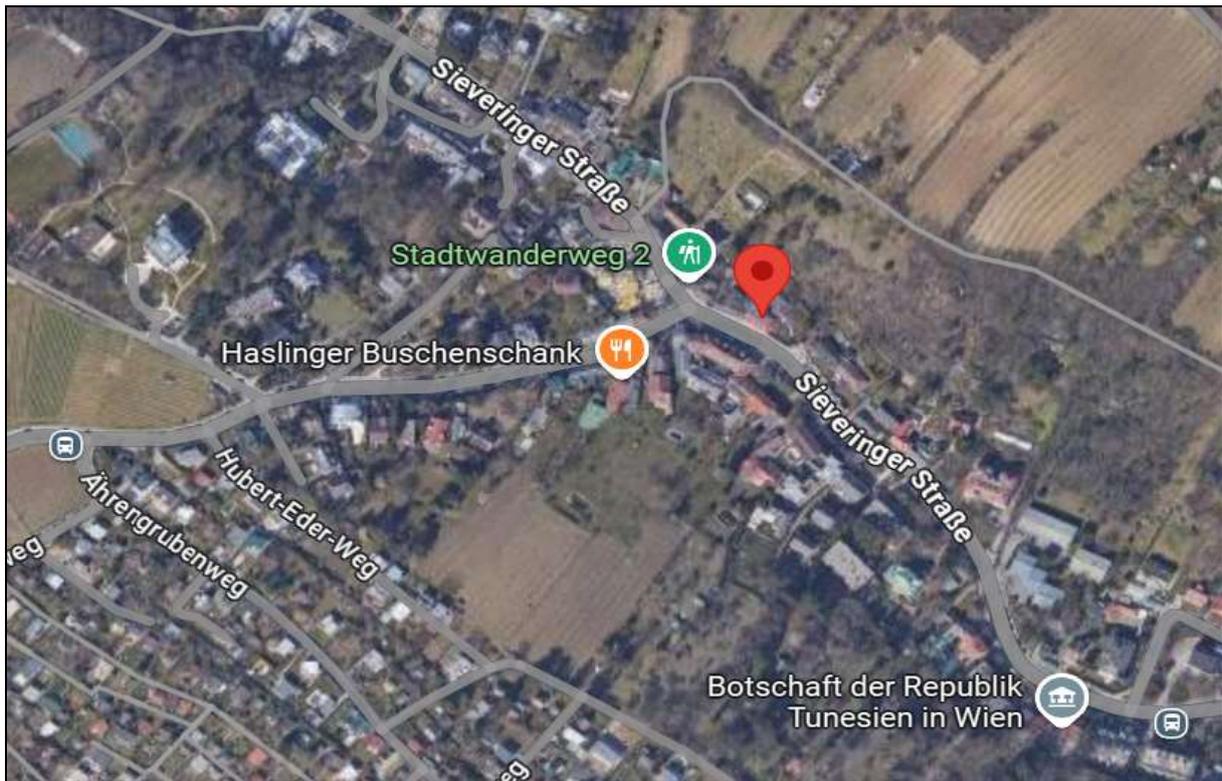


Abbildung 5:

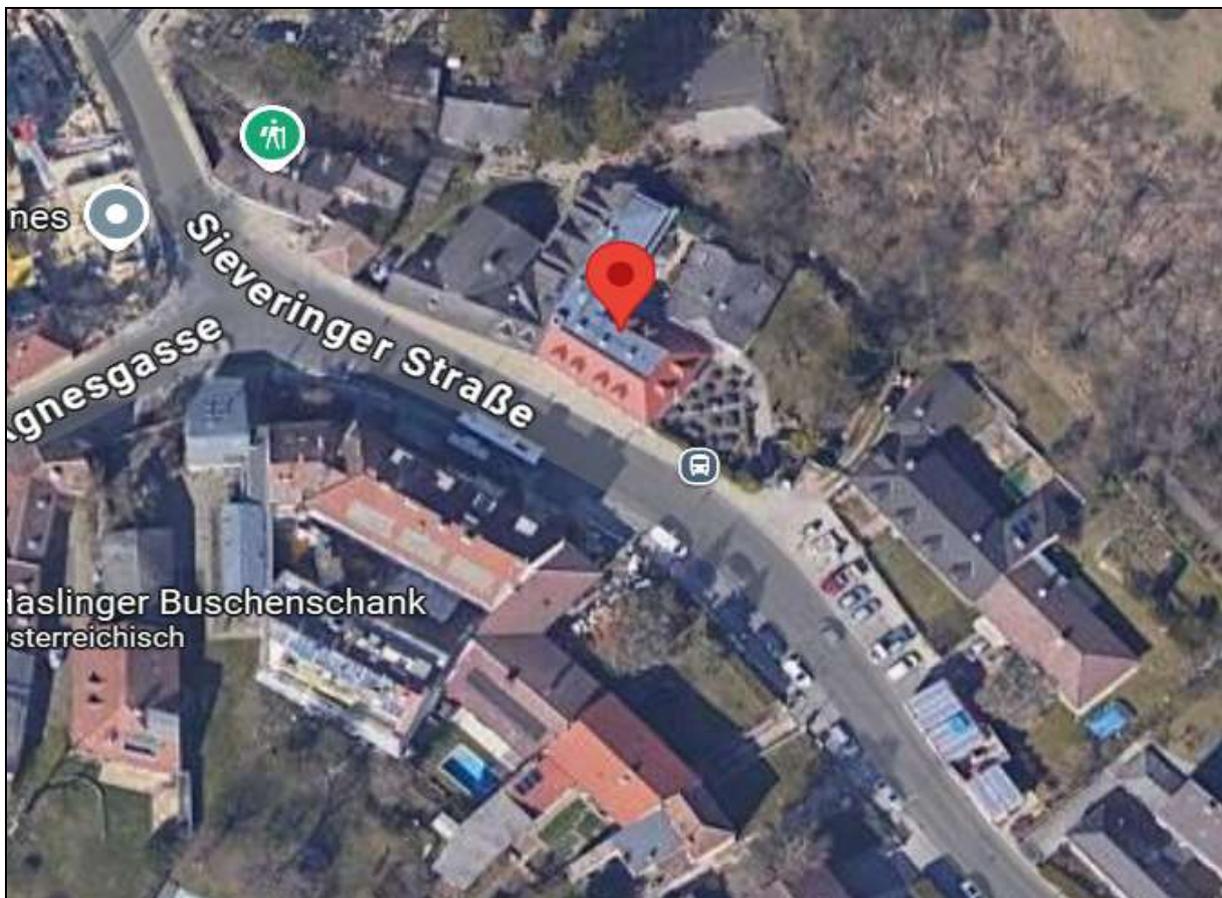


Abbildung 6:

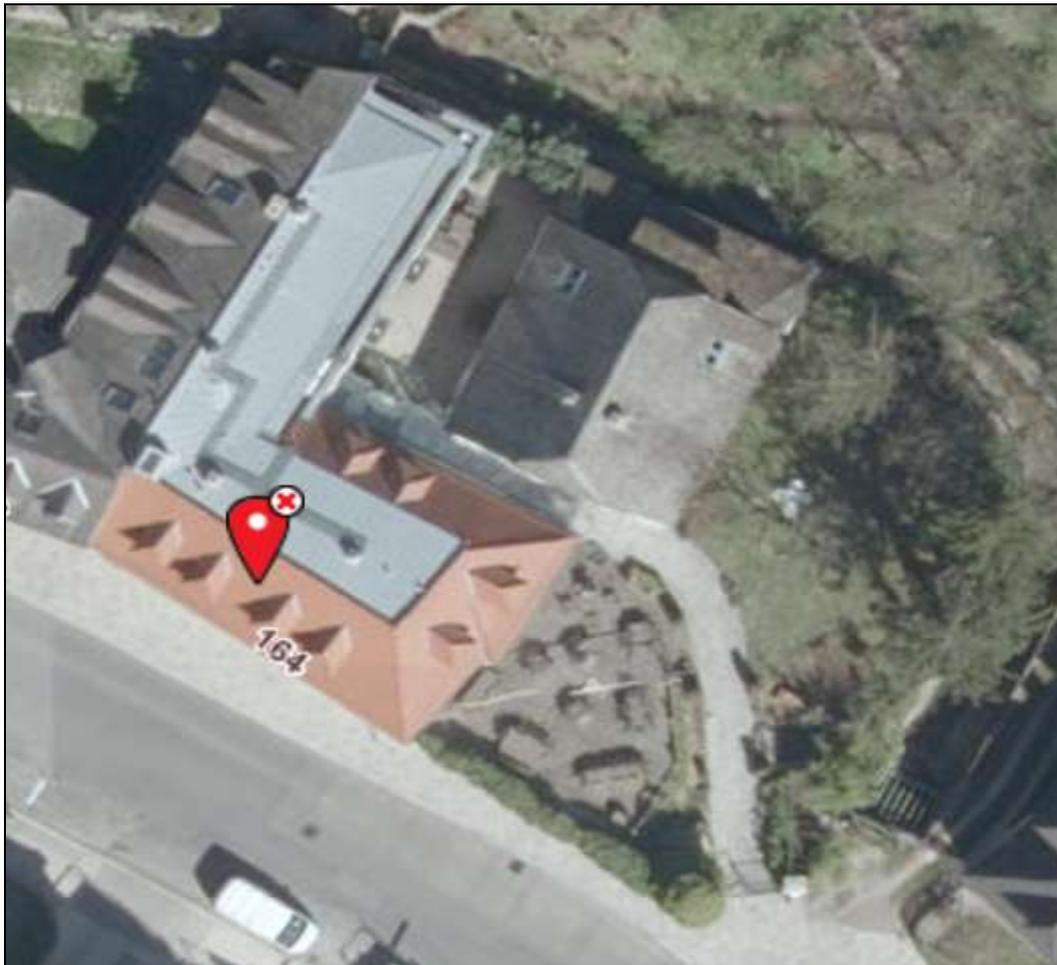
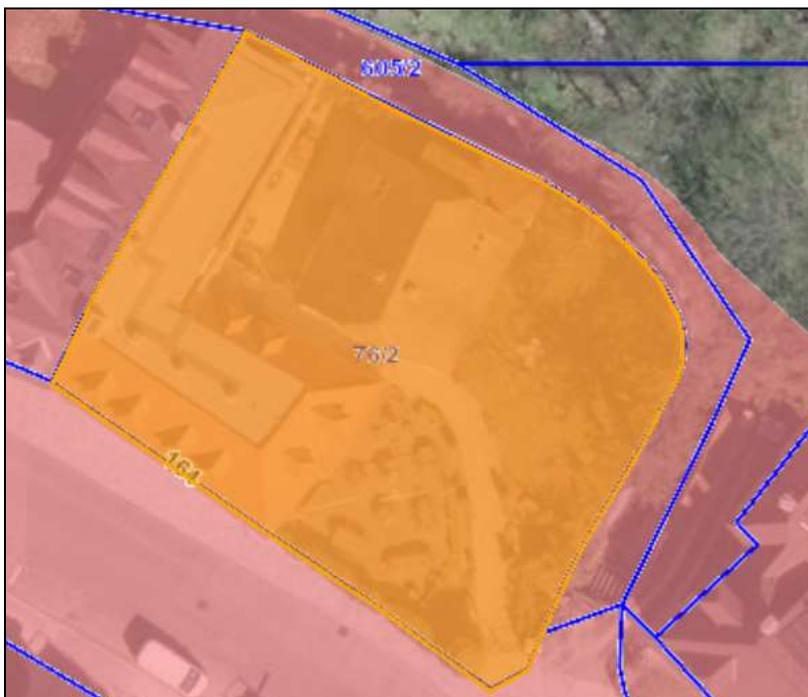


Abbildung 7 – GST – Nr. 76/2:



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Adresse Sieveringer Straße 164 befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

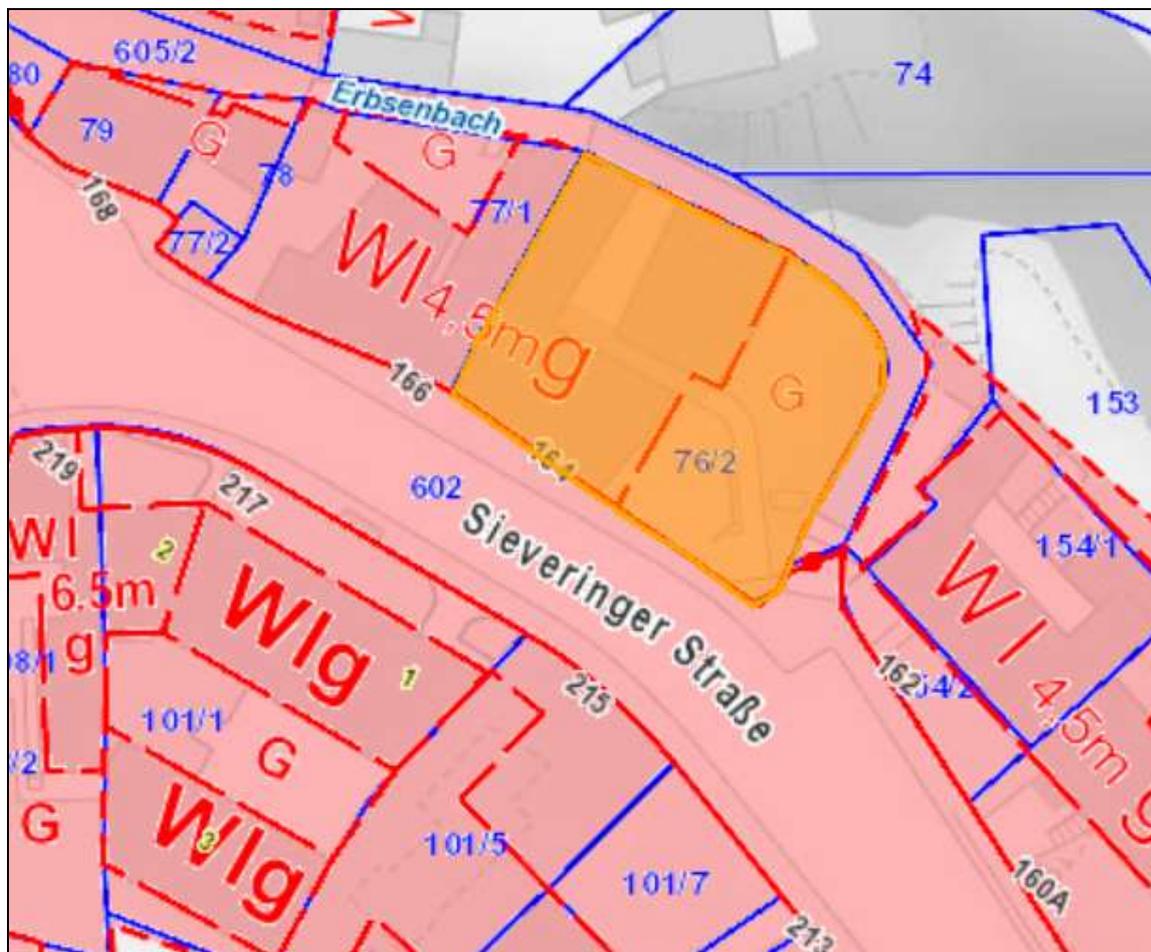
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.2. Bebaubarkeit

GST – Nr. 76/2



2.1.5 A2 - Blatt:

Denkmalschutz-Erhaltung der Baulichkeit ehemalige Springer-Mühle, bestehend aus einem Straßentrakt (mit Hofflügel) und dem eigentlichen Mühlengebäude in Wien 19., Sieveringer Str. 164, Gst 76/2, als einheitliches Ganzes.

2.3. Objektbeschreibung:

BLNr. 6, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 76/2, mit der Adresse 1190 Wien,
Sieveringer Straße 164

Wohnhaus











ECKDATEN

Bauartklasse:

Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Bauart:

Ziegelmauerwerk

Gliederung:



Straßentrakt mit Hofflügel

Lokal-Erdgeschoss

Wohnung/Apartment 1– Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wohnung/Apartment 2- Dachgeschoss

Wohnung/Apartment 3- Dachgeschoss

Wohnung/Apartment 4-Dachgeschoss

„Mühlengebäude“

Galerie/ehemaliges Mühlengebäude-

Untergeschoss-Erdgeschoss und Dachgeschoss

Verbindungsgang - überdacht



Baubehörde: Bestandsplan für die Um- und Zubauarbeiten vom Februar 2011

Fertigstellungsanzeige vom 06.06.2013

Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Zu- und Umbauarbeiten vom 09.05.2008

Dachung: Harte Dachung

Personenaufzug: nicht vorhanden

Sonstiges: Einfriedung vorhanden
Innenwege
Terrassen

Heizung: Die Beheizung erfolgt laut Auskunft von Herrn Kudsi Maher mittels einer Gas-Etagenheizung (zum Teil Fußbodenheizung vorhanden). Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

Fenster: Kunststofffenster

Sonstiges: Klimaanlage zum Teil vorhanden
Müllplatz

Straßentrakt mit Hofflügel

Lokal

Lage: Erdgeschoss



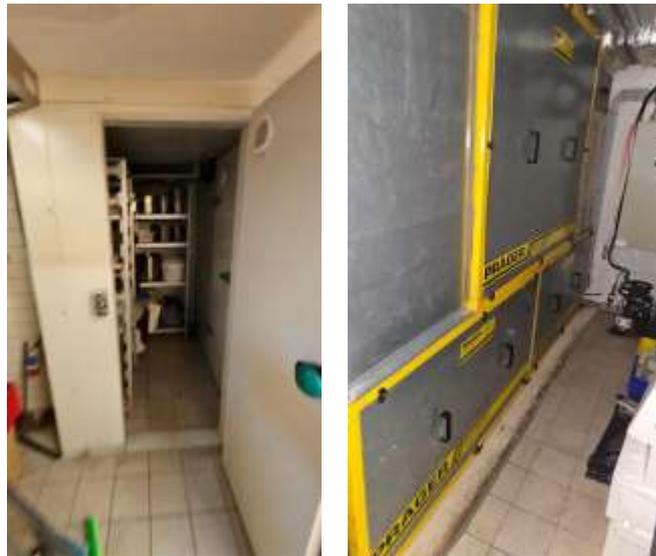
Räumlichkeit: Steinboden, Wände und Decke gestrichen





Lüftungstechnik: Boden verflies, Wände gestrichen

Kühlraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Küche: Boden und Wände verflies, Decke gestrichen



Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Apartment Top 1

Lage: Erdgeschoss und Dachgeschoss



ERDGESCHOSS

Vorraum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

Flur: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

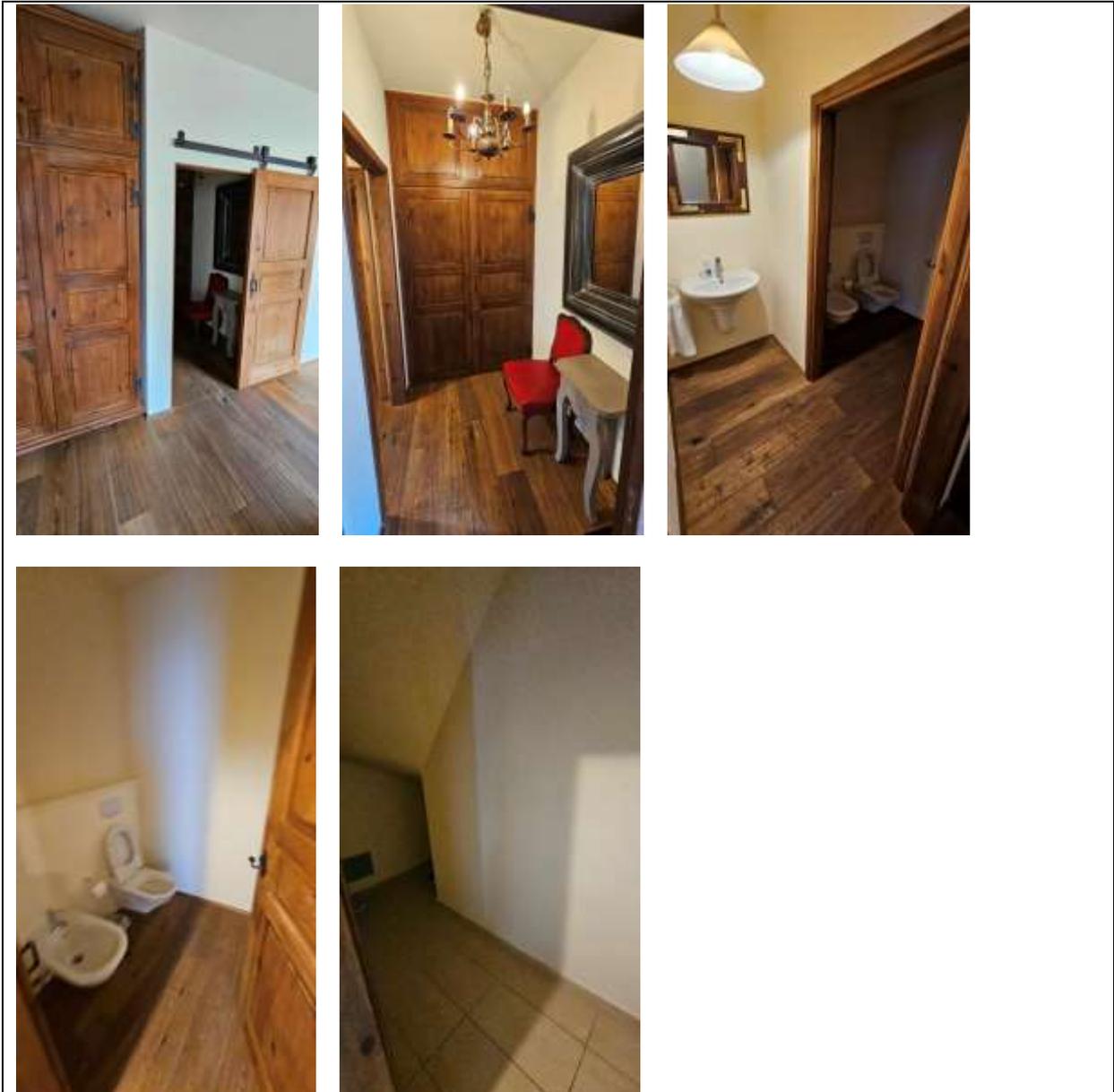
Vorraum – WC: Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken

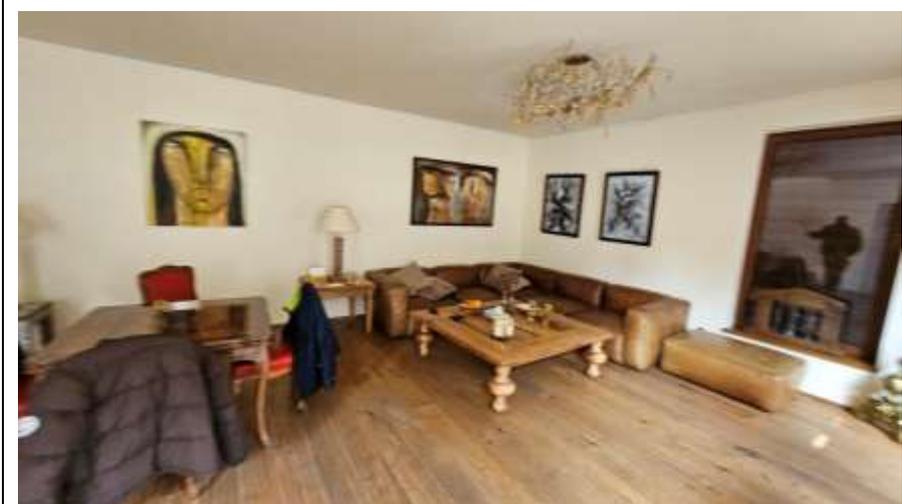
WC: Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Hänge – WC, BD

Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Abstellraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Wohnzimmer: Holzboden, Wände und Decke gestrichen





DACHGESCHOSS

Vorraum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

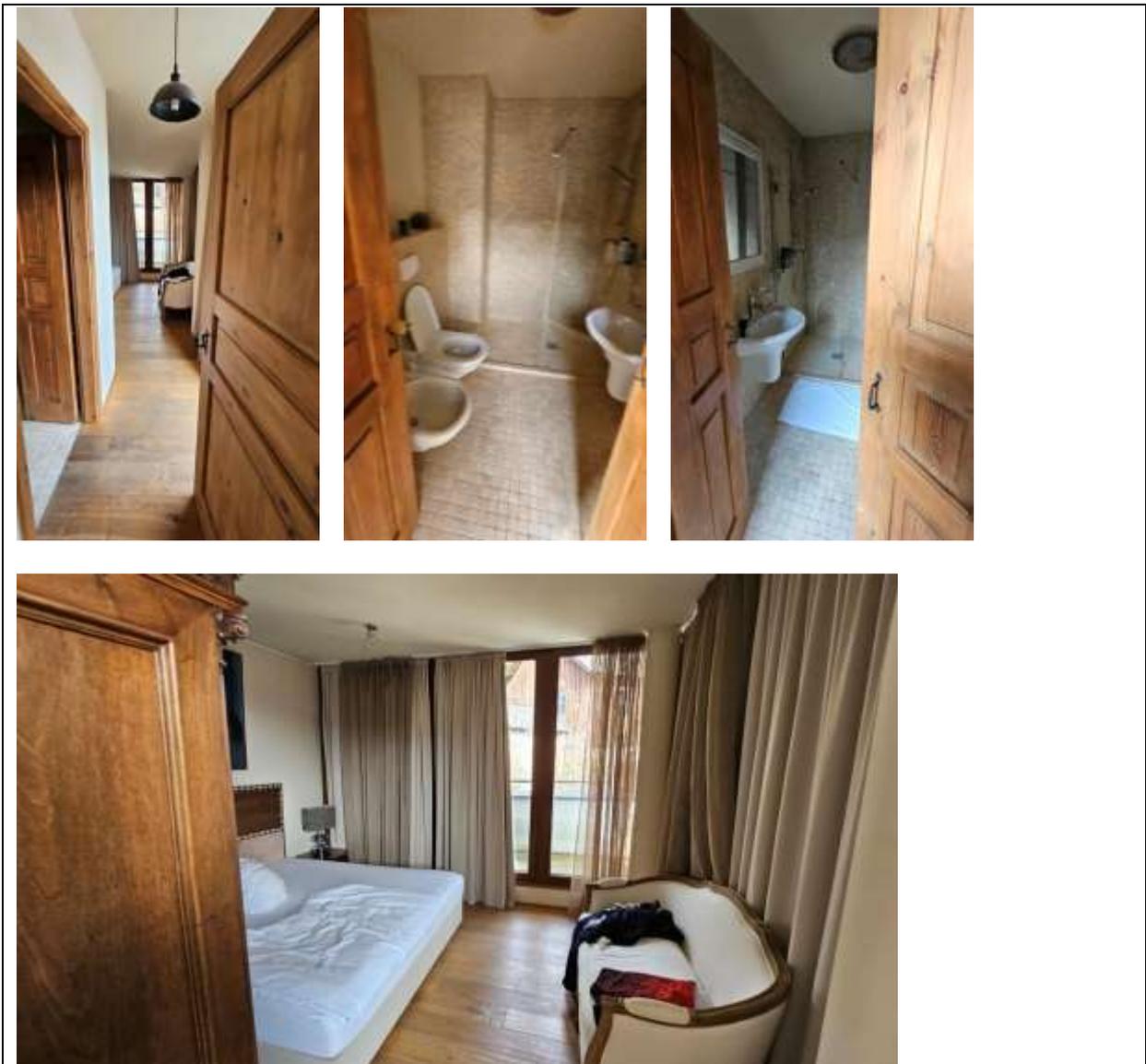
Zimmer: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

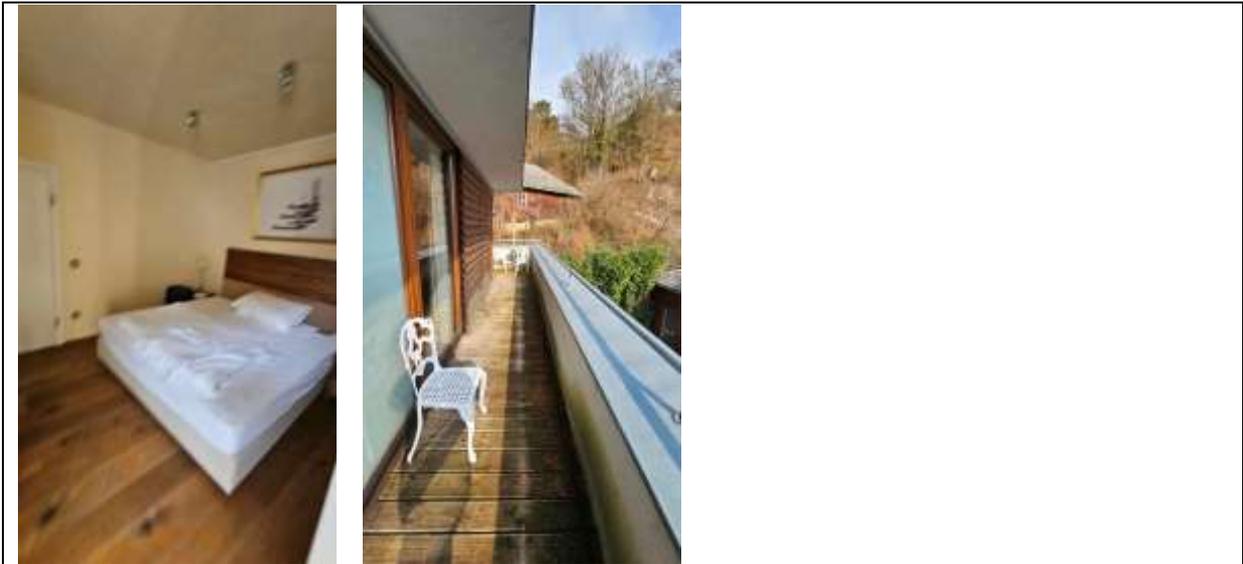
Zimmer: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Dusche
Handwaschbecken, Hänge -WC; BD

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Dusche
Handwaschbecken, Hänge -WC; BD

Terrasse:





Apartment Top 2

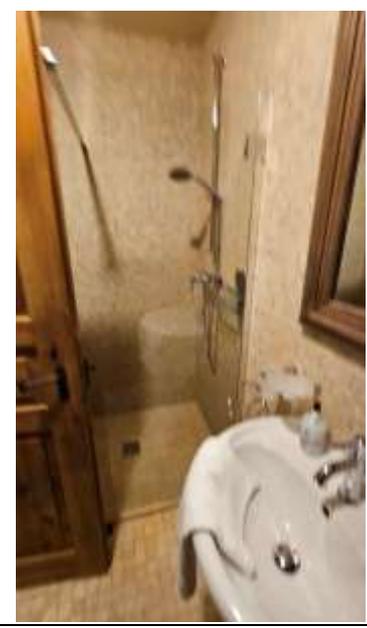
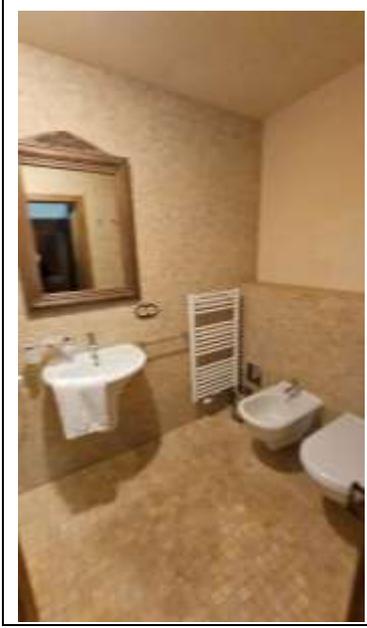
Lage: Dachgeschoss



Vorraum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Kochnische

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, BD, Handwaschbecken, Dusche



Apartment Top 3

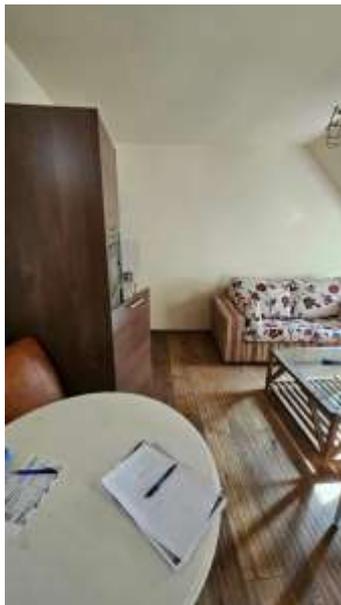
Lage: Dachgeschoss



Vorraum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Kochnische

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, BD, Handwaschbecken, Dusche





Apartment Top 4

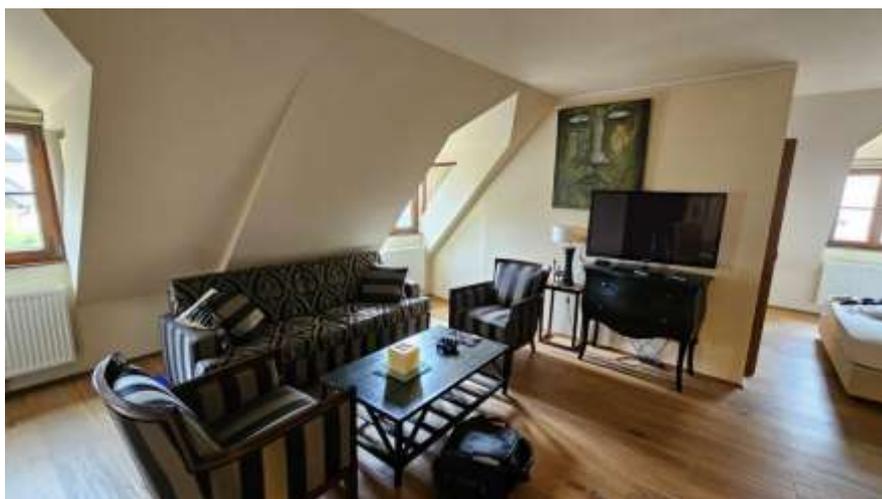
Lage: Dachgeschoss



Vorraum: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Kochnische

Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, BD, Hänge – WC, Dusche





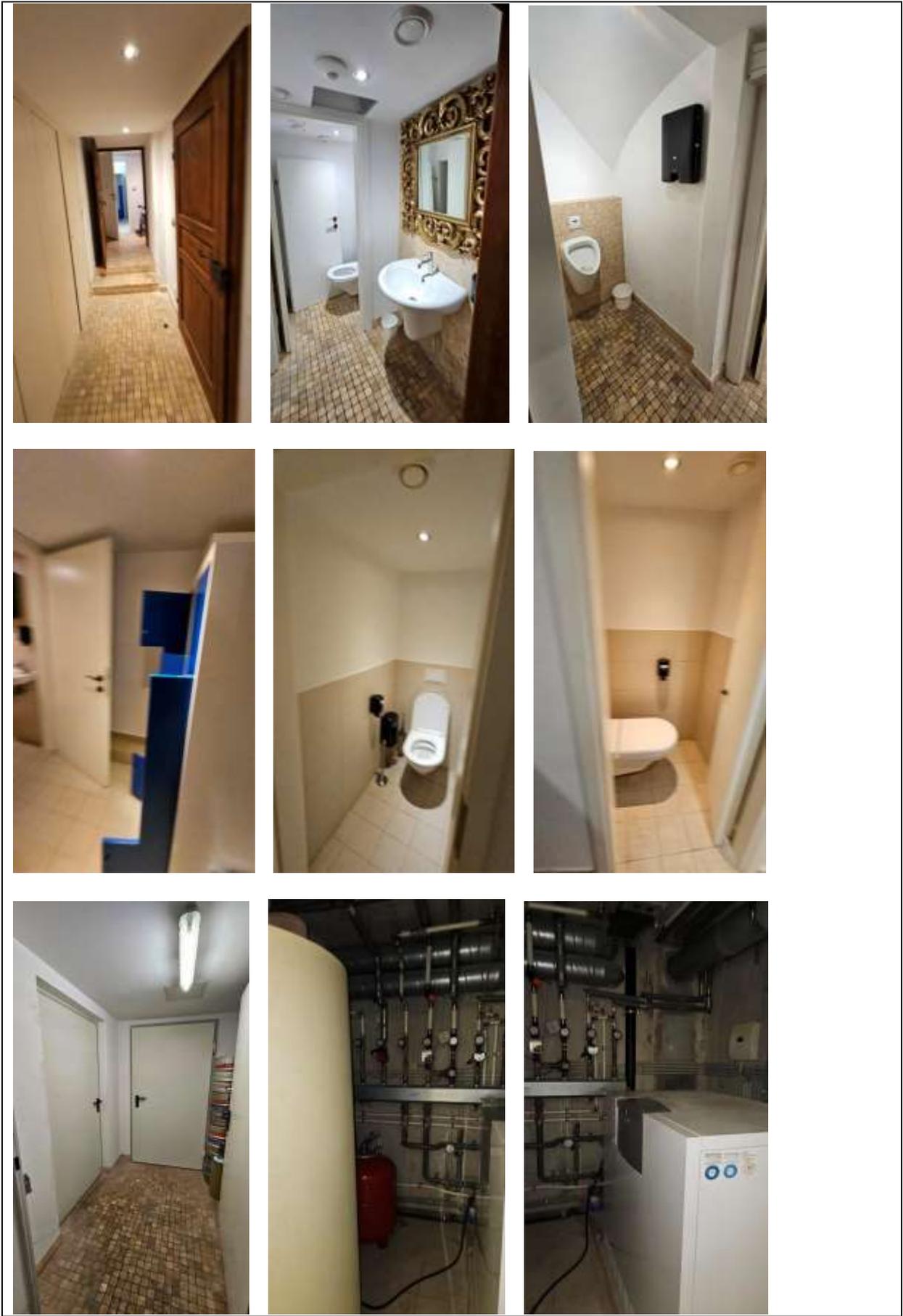
Flur – Allgemeinfläche - Dachgeschoss

Holzboden, Wände und Decke gestrichen



Untergeschoss

<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>WC – Damen:</u>	versperrt; Hinzuweisen ist, dass der Zutritt für den Sachverständigen nicht möglich war
<u>WC – Herren:</u>	Vorraum: Boden verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt, Urinal WC: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Hänge – WC
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Garderobe:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>WC:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC
<u>Dusche:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche
<u>Garderobe:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Dusche
<u>WC:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Heizraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Gang:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Waschraum:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen
<u>„Raum“- Kellerabteile:</u>	Betonboden





„Mühlengebäude“

Galerie – ehemaliges Mühlengebäude

Gliederung: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss

Heizung: Zum Teil Fußbodenheizung



ERDGESCHOSS

Raum: Steinboden, Wände und Decke gestrichen

WC – Vorraum: Steinboden, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken

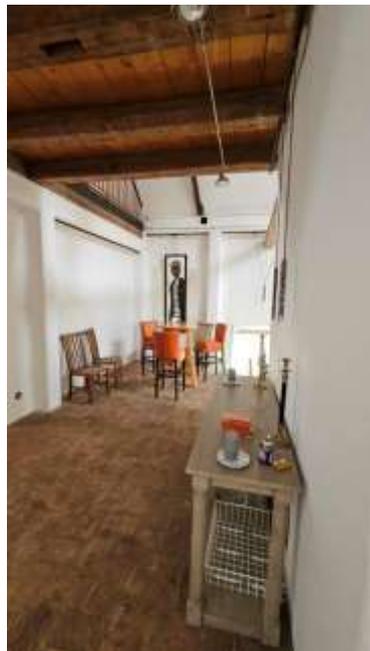
WC: Steinboden, Wände und Decke gestrichen, Hänge – WC

WC – Vorraum 2: Steinboden, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken, BD

WC: Steinboden, Wände und Decke gestrichen, Hänge – WC

Büro: Steinboden, Wände und Decke gestrichen

Flur – Ausgang: Steinboden, Wände und Decke gestrichen







DACHGESCHOSS

Galerie: Holzboden, Wände und Decke gestrichen





UNTERGESCHOSS

- Weinkeller





Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.4. Objektgröße:

Laut dem Bestandsplan für die Um- und Zubauarbeiten vom Februar 2011 setzten sich die Nutzfläche bzw. die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS	
<u><i>Straßentrakt mit Hofflügel</i></u>	
Lokal-Erdgeschoss	ca. 140,19 m ²
Wohnung/Apartment 1– Erdgeschoss und Dachgeschoss	ca. 110,21 m ²
Wohnung/Apartment 2- Dachgeschoss	ca. 30,02 m ²
Wohnung/Apartment 3- Dachgeschoss	ca. 37,48 m ²
Wohnung/Apartment 4-Dachgeschoss	<u>ca. 46,30 m²</u>
GESAMT:	ca. 346,20 m²
 <u><i>„Mühlengebäude“</i></u>	
Galerie/ehemaliges Mühlengebäude- Erdgeschoss und Dachgeschoss	ca. 135,64 m ²
UNTERGESCHOSS	
<u><i>„Mühlengebäude“ – Weinkeller</i></u>	
	ca. 62,31 m ²
<u><i>Straßentrakt mit Hofflügel</i></u>	
	ca. 107,25 m ²

SONSTIGE FLÄCHE

<u>Verbindungsgang – überdacht</u>	ca. 29,18 m ²
<u>Terrassen</u>	ca. 77,85 m ²

2.5. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der Gebäude dem Alter entsprechend als gut erhalten zu bezeichnen. Die Ausstattung ist aus gutachterlicher Sicht als sehr hochwertig an zu sehen.

2.7. Pläne:

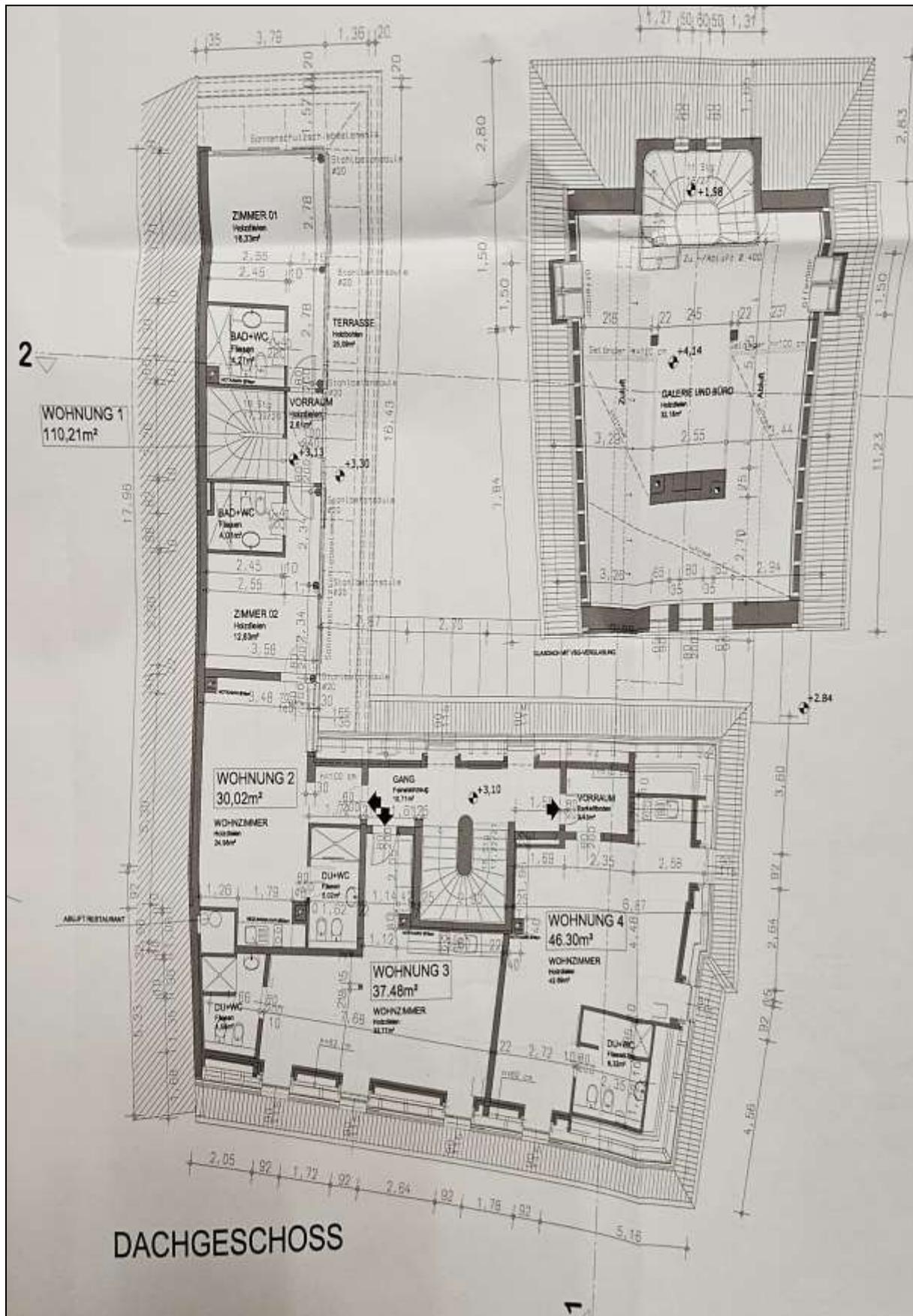
Bestandsplan für die Um- und Zubauarbeiten vom Februar 2011

<h1>BESTANDSPLAN</h1>		NAME
<p>FÜR DIE UM- UND ZUBAUARBEITEN AM HAUSE SIEVERINGER STRASSE 164, 1190 WIEN GST.NR. 76/1 UND 76/2: EZ 198 KG 08/198/107</p>		
<p>Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Bezirksstelle für den 19. Bezirk</p>		
BEHÖRDE	ZI.: MA37/39473/2007/0003	
<p>Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. Der grau dargestellte Bestand bildet Kernkondition.</p>		
<p>Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Grandtner Oberstadtbaurätin</p>		
<p>Wien, 6.6.2013</p>		
GRUNDEIGENTÜMER	 HOUSE	
<p>Art House GmbH A-1010 Wien, Am Graben 17/7 Tel. +43 (0)1 533 24 42-0 Fax. DW 24 UID: ATU63412435 / FN 292891 y</p>		
BAUHERR	 HOUSE	
<p>Art House GmbH A-1010 Wien, Am Graben 17/7 Tel. +43 (0)1 533 24 42-0 Fax. DW 24 UID: ATU63412435 / FN 292891 y</p>		
BAUFÜHRER		
<p>GeoBauProjekt Tel.: 0699 - 184 160 99 office@geobauprojekt.at www.geobauprojekt.at FN 241904</p>		
PLANVERFASSER		
<p>ARCHITEKT DIPL. ING. KARL STEFAN SINGERSTRASSE 20 / 15 TEL: 0664/2038274</p>		
PLANINHALT	GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN	M=1:100:500
PLANNUMMER		FEBRUAR 2011

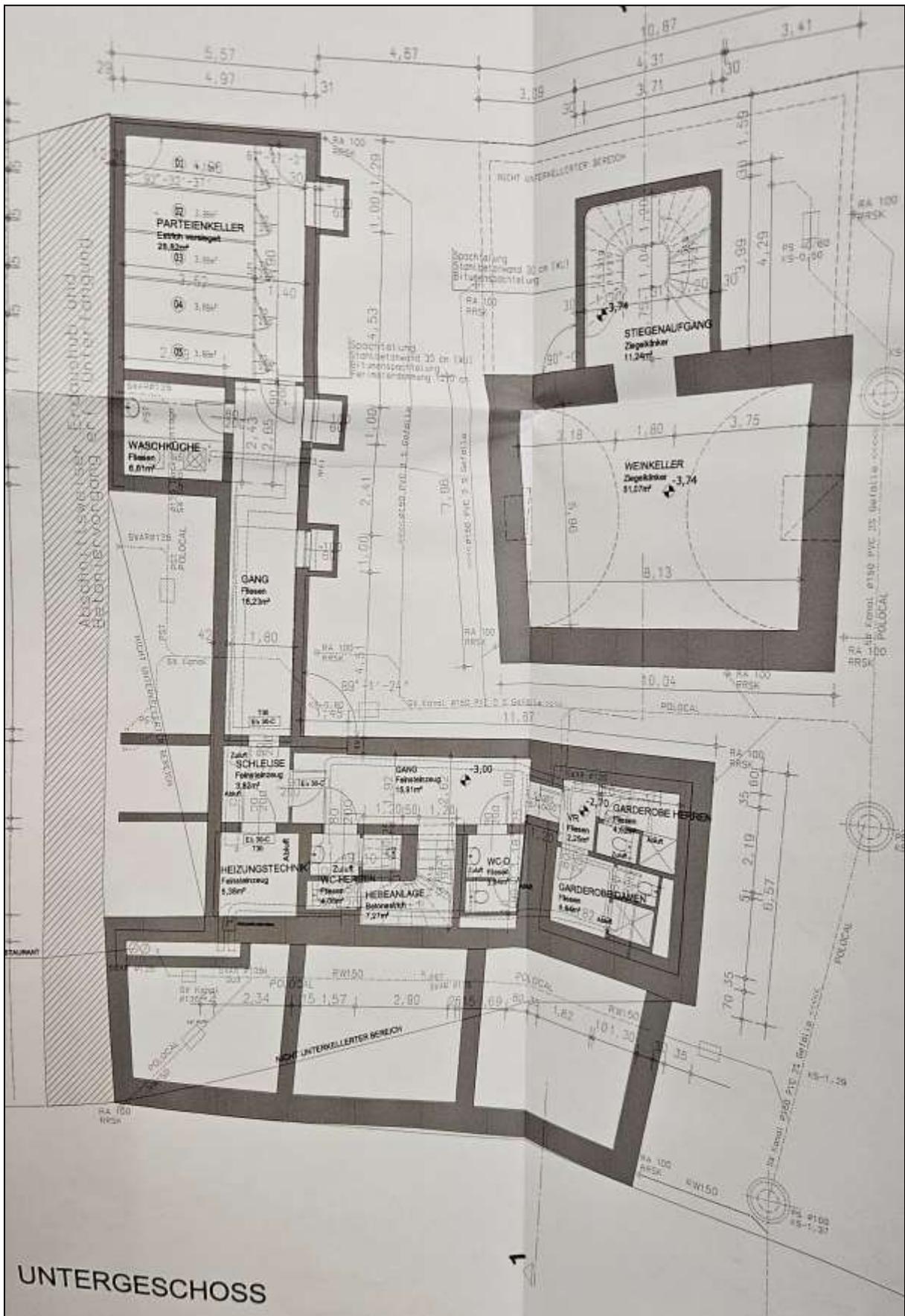
Erdgeschoss



Dachgeschoss

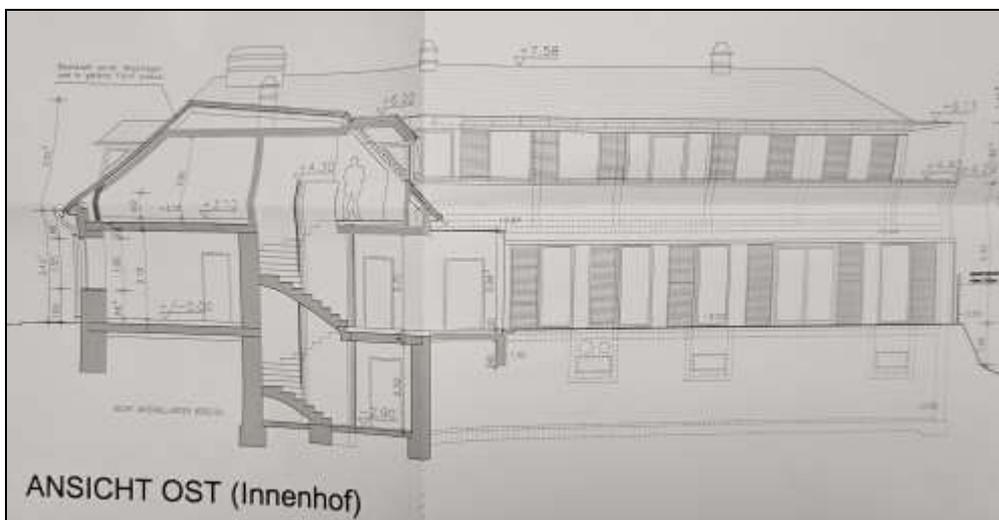


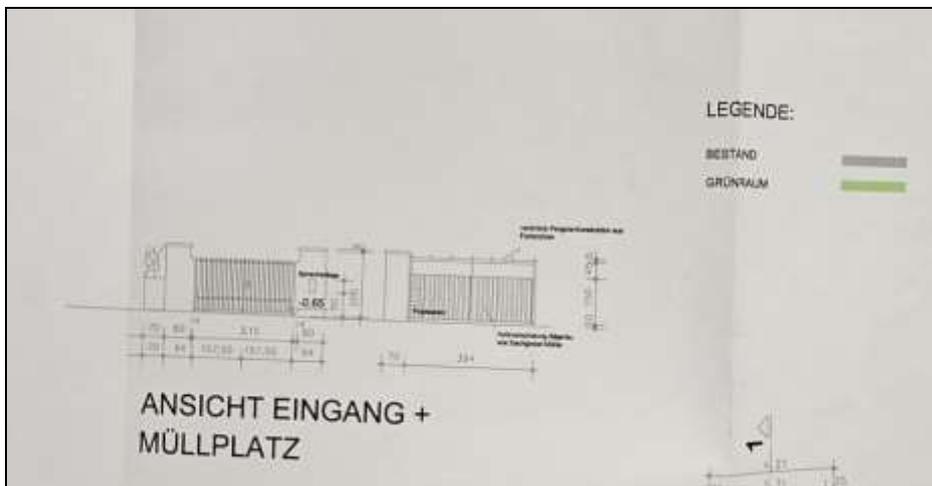
Untergeschoss



UNTERGESCHOSS

Ansichten





2.6. Baubehörde

Fertigstellungsanzeige vom 06.06.2013

Einlegen
EZ 198
KG Oberleitungsplan

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371 19. Sieveringer Straße 164/39473/2007/0003

Fertigstellungsanzeige MA 371 19. Sieveringer Straße 164/39473/2007/0003

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungs-berechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung d. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erfüllt	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mit. an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mit. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:

Vollständig belegt am (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH → Kanalplan an MA 14-GDV und Wien Kanal <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH → Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> JA → Ä.A. → Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> JA → protokollieren u. Kopie einlegen
--

22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet
 22,00 / 50,00 VA mittels eBeziehen verschreiben / vorgeschrieben am +

Der/Die Sachbearbeiter/innen :

Für den Abteilungsleiter:
 Dipl.-Ing. Gsandtner
 Oberstadtbaurat **06. JUNI 2013**

Datum :

Formularversion 11/2009

Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Zu- und Umbauarbeiten vom 09.05.2008

Bescheid überlassen *Baubeginn: Ok!*

GeoBauProjekt
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock
A - 1190 Wien
Tel.: 0899 - 184 180 30
office@geobauprojekt.at
www.geobauprojekt.at
FN: 265396d
DVR: 0000191 UID: ATU36801500 Fax: 43/1/4000 99 19500 Tel.: 43/1/4000 19500
e-mail: 19@m37.magwien.gv.at

MA 37/19 – Sieveringer Straße 164/39473-1/2007 Wien, 9. Mai 2008

19. Bezirk, Sieveringer Straße ONr. 164
Gst. Nrn. 76/1 und 76/2 in
EZ 198 der Kat.-Gemeinde Obersievering

Konsens

**Zu- und Umbau
Bauliche Änderungen**

Baubewilligung

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung § 69 Abs. 8 BO sowie § 119a BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 2. November 2007, Zl.: MA 64 – 4718/2007 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 3. April 2008 GZ: BV 19 – 600/08 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Straßentrakt sowie im ehemaligen „Mühlengebäude“ wird die innere Raumeinteilung verändert, an der Grenze zur Liegenschaft Sieveringer Straße ONr. 166 wird ein ebenerdiger Zubau mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet und das Gebäude wird einer neuen Nutzung zugeführt: es werden im „Mühlengebäude“ an Stelle der Wohnungen eine Kunstgalerie, sowie Büroräumlichkeiten im Dachgeschoß geschaffen; im Erdgeschoß des Straßentraktes wird ein Café eingebaut und im Dachgeschoß werden Appartements für einen Beherbergungsbetrieb geschaffen.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist ein entsprechendes Baugrubensicherungskonzept vorzulegen.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeedete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.

4.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauarbeiten mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und dem Bezirksarbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

5.) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfingenieur folgende Prüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO;
- Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;
- Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.

In diesem Sinne sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Einbau zu überprüfen zu lassen.

6.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Bauwerks erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

7.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschossdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswässer vorzusorgen.

8.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl.: MA 64 - 39/2004 über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in der Ausführung gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

9.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereintritt“ herzustellen.

10.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch offene Balkone bzw. nicht ausreichend bruchsichere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.

11.) Fußböden in Nassräumen über Holzdecken sind in den betreffenden Bereichen mit einer Feuchtigkeitsisolierung, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.

12.) Im Zuge der weiteren Detailplanung sind vor Ausführung der Baumaßnahmen die Details bzgl. der Dacheindeckung sowie der Ausführung des Giebelfensters in der Ansicht „Südmühle“ mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) abzustimmen.

13.) Im Sinne des § 83 Abs. 4 BO dürfen Türen und Tore sowohl in geöffneter Lage als auch während des Öffnens und Schließens nicht vor die Baulinie ragen.

14.) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen gemäß § 86 Abs. 3 BO den freien Durchblick nicht hindern.

- 15.) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an der Front Sieveringer Straße im Zuge der Bauführung, spätestens bis zur Beendigung der Bauführung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der MA 28, Lienfelder Gasse 96, 1170 Wien anzusuchen. Nach Herstellung des Gehsteiges ist gemäß § 54 Abs. 11 BO um die Feststellung seiner vorschriftsgemäßen Herstellung bei der MA 28 anzusuchen.
- 16.) Die zur Zl.: MA 64 – 4906/2007 anhängige Grundabteilung ist zu erwirken und nach deren Bewilligung gemäß § 20 BO spätestens bis zur Fertigstellungsanzeige grundbücherlich durchzuführen.
- 17.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
 - die vom/von der Prüfenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den den Überprüfungen zugrunde gelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
 - positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge;
 - ein positives Gutachten über den Kanal sowie ein Ausführungsplan über diese Anlagen der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Bei der am 6. Februar 2008 abgehaltenen Bauverhandlung wurden vom Anrainer der EZ 263 (Liegenschaft Sieveringer Straße ONr. 166) folgende Einwände vorgebracht:

1) Zunächst ist auszuführen, dass unsere EZ 263 etwas oberhalb der Sieveringer Straße 164 liegt; wir haben seinerzeit bei Bau bzw. Sanierung unseres eigenen Hauses sehr darauf geachtet, dass ausreichende Drainagemaßnahmen aufgebracht wurden. Wir müssen daher gegen das Projekt insoweit Einwendungen erheben, als nicht auch dem Bauwerber entsprechende Drainagemaßnahmen und normgerechte Feuchtigkeitsabdichtungen zwecks Vermeidung jeder Beeinträchtigung unserer Baulichkeiten durch Staunässe, abfließendes

Niederschlagswasser, etc. aufgetragen werden. Ohne derartige Maßnahmen wird zwischen den beiden Gebäuden zu Staunässe kommen, und dies würde zu schweren Schäden auf unserer Liegenschaft führen. Wir ersuchen daher die Baubehörde, dem Bauwerber entsprechende Auflagen zu erteilen, um hier jedwedigen Schaden von unserem Gebäude zu halten.

2) Weiters ist insbesondere eine Auflage dahingehend zu erteilen, dass die Unterkeilerung der Grundgrenze fachgerecht durch abschnittsweise Unterfangung vorzunehmen ist, um Setzungen der Nachbargebäude zu vermeiden.

3) Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das Nachbargebäude offensichtlich zu gewerblichen Zwecken verwendet werden soll. Sowohl die Apartments, als auch die Essplätze für etwa 70 Personen ausgelegt sind, und hier eine Mischung zwischen Kunst, gutem Essen und der Möglichkeit der Übernachtung geboten werden soll. Es liegt daher in Wahrheit ein gastronomischer Betrieb vor.

4) Umso mehr erheben wir deshalb gegen das Bauvorhaben Einwände, weil anhand der bisherigen Pläne eine zu geringe Wärmeisolierung der ganzen Front von 166 versus 164 an der Außenwand vorgesehen ist, dieser Einwand betrifft somit Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß.

5) Darüber hinaus soll unmittelbar an den an unsere Liegenschaft stoßenden Räumen ein Fitnessraum, eine Saunakabine, Duschen und WC, eine Küche sowie Gästezimmer (Apartments) errichtet werden. Hier ist keine ausreichende Schallisolierung vorgesehen, wobei wir aber darauf bestehen, nicht durch ortsunüblichen Lärm belästigt zu werden. Unserer Ansicht nach werden zumindest Auflagen dahingehend vorzusehen sein, dass Fitnessraum, Saunakabine, Duschen und WC entsprechend schallisoliert werden, was insbesondere auch für die WC-Spülungen zu gelten hat. Es ist bekannt, dass Beton an Beton – ohne entsprechende Isolierung – eine Schallbrücke bildet und das würde praktisch bedeuten, dass wir alles hören müssen, was in den Nachbarräumlichkeiten passiert.

6) Das gilt analog auch für die direkt an die Wand grenzende Küche, welche teilweise direkt an unser Ziegelmauerwerk stößt, ebenso für die Personal-WC's, den Kühlraum (mit vermutlich Tag und Nacht laufenden Tiefkühltruhen) und der großen Küche, in der mit Sicherheit von früh morgens bis spät abends gearbeitet werden wird. Im Dachgeschoß sind drei Duschen vorgesehen, die direkt an das Haus angrenzen, was ebenfalls eine sorgfältige Schallisolierung erfordert.

Wir machen daher von unserem Recht Gebrauch, uns vor nicht ortsüblichen Geräuschimmissionen zu schützen.

7) Darüber hinaus ist auszuführen, dass unser Dach ein Eternitdach mit Holzauflage ist, und darunter eine ausreichende Luftzirkulation im Sommer und Winter gegeben sein muss. Daher darf der Anschluss an unser Gebäude nur so durchgeführt werden, dass einerseits die Luftzirkulation gewährleistet ist, andererseits der Anschluss auch so durchgeführt wird, dass weder Regen, noch Insekten (Hornissen) eindringen können. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich zwischen den Gebäuden noch eine weitere Mauer befindet, die in den Bauplänen nicht eingezeichnet ist (bei der Straße). Aus den Bauplänen ist nicht ganz klar ersichtlich, wie der Neubau an der Straßenseite bei der Hausgrenze erfolgen soll, dies deshalb, weil eine alte Steinmauer in den Plänen gar nicht eingezeichnet ist, die sich dort aber befindet. Auch hier wäre jedenfalls eine regendichte Abdeckung gegenüber unserem Straßenteil zu sorgen. Darüber hinaus wäre uns Gelegenheit zu geben, den provisorischen Verputz auf der Giebelwand straßenseitig im Zuge der Baumaßnahmen – wenn ein Gerüst steht – ebenso wie die Zinkbleche zu erneuern.

8) Auch ist zu vermeiden, dass straßenseitig mit einer ca. 30cm dicken Feuermauer auf dem Grund von 164, die neben dem Dach von 164 liegt und bei Schnee und Regen die Feuchtigkeit auf dem Neubau 166 übergeleitet wird. Auch eine derartige direkte Zuleitung ist nicht gestattet.

9) Im D
Sichtst
uns r
sphä

10
A

- 9) Im Dachgeschoß des Neubaus 164 muss auf der Terrasse zum Bach neben Zimmer 01 ein Sichtschutz angebracht werden (etwa 2m hoch), damit die Apartmentgäste einerseits von uns nicht gestört werden (Blick von unserem Garten), aber auch umgekehrt unsere Privatsphäre geschützt bleibt.
- 10) Darüber hinaus ist den Antragstellern jedenfalls eine Beweissicherung aufzutragen, um bei Auftreten auffälliger Schäden eine gute Dokumentation zu haben, welche Schäden von den Baumaßnahmen herrühren.
- 11) Nochmals verweisen wir darauf, dass der Keller sorgfältig mit Grobschotter drainagiert werden muss, wobei der neue Keller 164 nahtlos mit Grobschotter an unseren Grobschotter anstoßen muss, damit kein Wasserstau möglich ist. Auch wird hier zu klären sein, wie das Grundwasser vom Haus 164 entfernt wird. Das ist aus den Plänen nicht zu sehen.
- 12) Darüber hinaus ist zu verhindern, dass durch die Abluft- und Zuluftanlagen (zwei Cafe's, 2 x Abluft pro Küche, Zuluft Cafe) wie immer geartete Lärmbelastigungen (einerseits durch nicht kardanisch aufgehängte Rohe, andererseits durch das Vibrieren der Luftinnenrohren, bzw. durch zu laute Motoren) entsteht. Hier ist die Belästigung auf das ortsübliche Maß zu reduzieren und dieses ist derzeit bei 0 Dezibel.
- 13) Darüber hinaus sind Filter einzusetzen, die verhindern, dass die Küchengerüche, insbesondere bei Niederdruckwetter sich zu unseren Wohnräumlichkeiten verbreiten. Allenfalls ist der Entlüftungsschacht so hoch zu ziehen, dass dies ausgeschlossen wird.
- 14) Darüber hinaus erheben wir noch Einwendungen, insoweit als keine Stellplätze am Grundstück vorgesehen sind. Es handelt sich um ein Projekt, das der gewerblichen Nutzung der Gastronomie dienen wird, es sind zB 70 Sitzplätze vorgesehen. Wenn man davon ausgeht, dass jeweils zwei Gäste einen Pkw haben, so bedeutet das, dass in unmittelbarer Umgebung 35 Parkplätze benötigt werden, ebenso weitere Parkplätze für das Personal, was die sowieso schon angespannte Parkplatzsituation in der Gegend weiter belastet. Es wäre daher dem Bauwerber aufzutragen, entsprechend viele Parkplätze auf seinem Grund zu errichten, was sowohl im Rahmen des Ortsbilds, als auch für die weitere Erhaltung der Lebensqualität in einer Schutzzone wesentlich sinnvoller ist, als das Aufstellen von Skulpturen.
- 15) Darüber hinaus wird zu klären sein, ob in einer Schutz- und Wohnzone gastronomische Objekte dieser Art (auch wenn sie als Apartments und Kunstausstellung getarnt sein sollten) überhaupt zulässig sind. Dabei ist darauf zu verweisen, dass dem Gewerbebetrieb all jene Auflagen zu erteilen sind, die auch einem Gastronomiebetrieb zu erteilen sind, insbesondere, was die Lärmbekämpfung angeht, so insbesondere die Installation von Lärm(Regel)begrenzern bei allen lärmmachenden Geräten, insbesondere Radios, Stereoanlagen, etc. Weiters sind auch Leiseschließer bei allen Türen und bei Fenstern von Gasträumen vorzusehen (um zu verhindern, dass diese im Sommer geöffnet werden und der Lärm der Gäste ins Freie dringt). Darüber hinaus ist auch die Benützung des Gartens zu gastronomischen Zwecken in ortsüblicher Weise einzuschränken, und zwar zumindest von 6:00 bis 22:00 Uhr täglich. Dies gilt auch für die entsprechende Küchennützung. Insbesondere darf Musik nur im Lokal und nur bei geschlossenen Fenstern und Türen gespielt werden.
- 16) Es ist im Plan augenscheinlich, dass das „Freicafe“ (Grundrissdarstellung mit Terrasse 33,15m²) zu rund 95% auf „G“ = gärtnerisch auszugestaltende Fläche lt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Nr. 7755 vom 11.12.2006 liegt und daher nicht gebaut werden darf.
- 17) Darüber hinaus ist nach Durchführung der Bauarbeiten auch der Gehsteig wieder herzustellen (sinnvollerweise in Einem auch mit dem Gehsteig vor unserem Haus, dies auf getrennte Rechnung, aber nach gemeinsamen Auftrag an die Baufirma). Letztlich ist auch noch die derzeit über 164 frei verlegten Telefonleitungen für die Häuser 166 und 168 während der Bauarbeiten zu schützen und sinnvollerweise nach Beendigung in den Gehsteig zu verlegen, wobei

wir darauf hinweisen, dass vor dem Haus 166 bereits eine Verrohrung für das Telefon vorgesehen ist.

Die Einwendungen wurden bereits vor der Verhandlung schriftlich eingebracht, bei der Verhandlung selbst wurde eine Ergänzung der o.a. Einwände hinsichtlich Bauphysik eingebracht (Schriftsatz von Ing. Rainer Steppan, Allg. beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauphysik).

Für die EZ 659 (Liegenschaft Sieveringer Straße ONr. 217) wurde von der Anrainerin Frau Erika Fahringer (verh. Putzker) folgende Stellungnahme abgegeben:

Auf die Schaffung der Stellplätze wird Wert gelegt, die Lärmbelastigung ist zu minimieren.

Über diese Einwände wurde erwogen:

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Zu den von den Anrainern vorgebrachten Einwänden bzw. Hinweisen der Anrainer Lachmayer sowie der Anrainerin Frau Fahringer wird festgestellt:

Betreffend der Bauausführung (Drainagierung, Schall- u. Wärmedämmung, etc.) wird auf die Bestimmungen des § 97 Abs. 1 BO hingewiesen, wonach alle baulichen Anlagen gemäß den Erfahrungen der technischen Wissenschaften herzustellen sind. Die Einhaltung der Vorgaben der BO für Wien hinsichtlich Schall- u. Wärmedämmung wurden durch eine entsprechende Bauphysikalische Untersuchung des Projektes belegt, es wird darauf hingewiesen dass die Einhaltung dieser Bestimmungen kein Anrainerrecht gemäß § 134a BO darstellt.

Zu der unter Pkt.3 getroffenen Feststellung, dass es sich beim gegenständlichen Projekt um einen Gastronomiebetrieb handelt wird auf die bei der Bauverhandlung aufliegenden Pläne verwiesen, aus welchen dieser Umstand aufgrund der eingetragenen Raumwidmungen („Cafe“, „Appartement“) auch klar hervorgeht.

Der unter Pkt. 9 erhobenen Forderung nach Herstellen eines Sichtschutzes wurde durch eine entsprechende Planänderung bereits im Zuge der Bauverhandlung nachgekommen.

bei der Ver-
weigerung
des Bescheides

vor-
gelesen

Hinsichtlich der unter Pkt. 12 geäußerten Bedenken hinsichtlich der für den Gewerbebetrieb notwendigen Lüftungseinrichtungen wird auf die gewerberechtliche Verhandlung verwiesen; die Lüftungsanlage ist nicht Bestandteil der Baubewilligung.

Hinsichtlich der unter Pkt. 14 angeführten Einwände zur Herstellung der Pflichtstellplätze wird auf die Bestimmungen des § 36a Abs. 2 des Wr. Garagengesetzes verwiesen, wonach bei „vorwiegend nicht betriebsangehörigen Personen dienenden“ Räumlichkeiten je 80 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen ist. Für das gegenständliche Projekt ergibt sich aus dieser Bestimmung die Verpflichtung zur Herstellung von 3 Stellplätzen, welche aber gemäß Wiener Garagengesetz im Zuge eines Projektes „aufgerechnet“ werden können; unter Berücksichtigung des bestehenden Konsenses für 5 Wohneinheiten, die aufgelassen werden, sind in Summe nämlich keine Stellplätze zu schaffen. Ein in §134a BO begründetes Anrainerrecht auf die Herstellung einer bestimmten Anzahl von Pflichtstellplätzen besteht zudem nicht.

Betreffend Pkt. 15 wird auf die vorliegende Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 2. November 2007 verwiesen, wonach die Liegenschaft als Wohngebiet, Bauklasse I, Schutzzone ausgewiesen wird. Eine Widmung als Wohnzone ist nicht festgelegt. Gemäß § 6 Abs. 6 BO ist in Wohngebieten die Errichtung von Gast- und Beherbergungsstätten zulässig, wenn sichergestellt ist dass durch sie keine den Wohnzweck beeinträchtigenden Belästigungen für die Nachbarschaft herbeigeführt werden. Eine Kunstgalerie bzw. ein Gastronomiebetrieb sind im Wohngebiet zulässig. Die angesprochene Begrenzung von Lärm bzw. die Festlegung von Betriebszeiten des Gartens ist im Gewerbeverfahren zu klären.

Die unter Pkt. 16 angeführte Terrasse in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche ist in den Einreichplänen als eine mit Holzbohlen belegte Fläche von 33,15 m² ausgewiesen. Die Herstellung einer derartigen Gartenterrasse ist im Sinne der „gärtnerischen Ausgestaltung“ gemäß § 79 Abs. 6 BO zu betrachten und somit zulässig.

Die unter Pkt. 17 angeführte Herstellung des Gehsteiges wird im gegenständlichen Bescheid vorgeschrieben, auch sie stellt kein im § 134a BO begründetes Anrainerrecht dar.

Von Seiten des Bauwerbers wurde folgende Stellungnahme abgegeben:
Bezüglich der Einwände hinsichtlich Bauphysik wird auf die vorliegende bauphysikalische Untersuchung verwiesen, es wird nach dem Stand der Technik gearbeitet. Hinsichtlich der Unterkellerung wird eine fachgerechte Drainagierung ausgeführt.
Den Anrainern Lachmayer wird die Durchführung einer vor Ort Begehung für die Festlegung der detaillierten techn. Vorgangsweise und die Durchführung einer baulichen Beweissicherung zugesagt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,20 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bauärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr.: 16/73 vom 26. Jänner 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBl. für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. April 1973, LGBl. für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Es wird daran erinnert, dass neben der Baubewilligung für die Betriebsanlage die Genehmigung der Gewerbebehörde erwirkt werden muss.

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 auszuführen. Kanalrohre aus Kunststoff u.ä. dürfen nur im Rahmen der im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom Auftraggeber (oder dem von ihm bestellten Planverfasser oder Bauführer) das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 30 - Wien-Kanal herzustellen.

Die zu Falleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

Stiegenläufe mit mehr als drei Stufen sind bei einer Breite von 1,20 m und mehr mit Handläufen auf beiden Seiten zu versehen.

Gemäß § 114 Abs. 4 BO müssen Ausmündungen von Rauchfängen um 3 m höher als der Fenstersturz nahe gelegener, der Ausmündung zugekehrter Aufenthaltsräume im selben Gebäude oder in anderen Gebäuden auf derselben Liegenschaft oder auf einer angrenzenden oder jenseits einer Verkehrsfläche direkt gegenüberliegenden Liegenschaft sein. In diesem

in Verschriften
bestimmte
sind

Sinne sind allenfalls durch die gegenständliche Bauführung in Frage kommende Rauchfänge so abzuändern, dass die Ausmündungshöhen den Bestimmungen der vorgenannten Gesetzesstelle entsprechen.

Die Kanaleinmündungsgebühr wird bescheidmäßig vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.)2.) Art House GmbH, Bäckerstraße 1, 1010 Wien, als Bauerwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A und B im Wege der MA 37/GWR, der Formulare „Bauführerbekanntgabe“, „Prüfingenieurbekanntgabe“, „Fertigstellungsanzeige“, „Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige“ (Ziviltechniker), Ansuchen um Gehsteigbekanntgabe, des Bescheides gemäß § 69 BO sowie des KEG-Bescheides
- 3.) Herrn Mag. Norbert Lachmayr und Frau Susanne Lachmayr, als Anrainer, zu Hdn. Herrn Mag. RA Dr. Heinz-Peter Wachter, Landstraßer Hauptstraße 83-85/18, 1030 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 4.) Frau Erika Fahringer (vormals Putzker), Sieveringer Straße 217, 1190 Wien, als Anrainerin unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

In Abschrift an:

- 5.) Herrn Architekt Dipl.-Ing. Karl Stefan, Singerstraße 20/15, 1010 Wien, als Planverfasser
- 6.) MA 37/19 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 7.) MA 37/19 - unter Anschluss des Planes C, der statischen Vorbemessung und des Nachweises über den Wärme- und Schallschutz, des Bescheides über die Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen samt Plan und des Bescheides gemäß § 69 BO
- 8.) MA 37/19 - Gehsteigreferat
- 9.) MA 37/GWR – unter Anschluss des Planes B
- 10.) MA 21-A unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 11.) MA 28 (per E-mail an <mailto:b-m37@m28.maqwien.gv.at>)
- 12.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 13.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Gebhard Gfreiner
KI. 19511

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gsandtner

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
www.bauen.wien.at

1/39

164

ien

on
il

s

2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.9. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 6, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 76/2, mit der Adresse 1190 Wien,
Sieveringer Straße 164

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

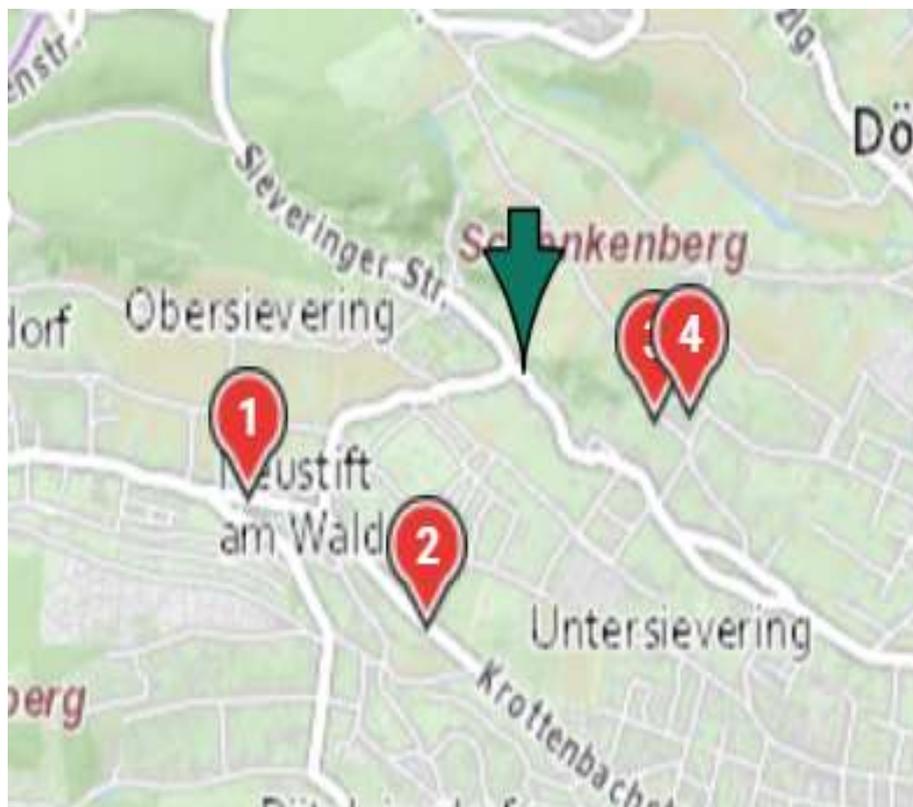
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

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

3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse... 1.972,92 € | ... ^

Vergleichswerte 4/4 **i** **i**
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 1.972,92 € **i**
(Wert/m²)

Standardabweichung 798,60 € **i** **i**

Variationskoeffizient 40,5 % **i** **i**

95%- 407,67 € - 3.538,17 € **i**
Toleranzintervall

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis korr. / m ²	↕
1	abbruchsreifes Gebäude Neustift am Walde 1.068m entfernt	1460/2021	15.03.2021	584 m ²	1.541,10 €	1.541,10 €	~
2	abbruchsreifes Gebäude Obersievering 822m entfernt	2369/2024	10.05.2024	1.102 m ²	1.088,93 €	1.088,93 €	↓
3	abbruchsreifes Gebäude Untersievering 500m entfernt	5924/2020	21.10.2020	1.563 m ²	2.431,22 €	2.431,22 €	~
4	abbruchsreifes Gebäude Untersievering 613m entfernt	3853/2020	31.08.2020	802 m ²	2.830,42 €	2.830,42 €	^

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 1.970,- pro m²**

BLNr. 6, 1/1 Anteile
 an der Liegenschaft **EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling**, mit der
 Grundstücksnummer 76/2, mit der Adresse 1190 Wien,
 Sieveringer Straße 164

Bodenwert

Grundfläche GST - Nr. 76/2	976 m ²	
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung (Seite 12 im Gutachten) sowie der Anschluss- und Aufschließungsabgaben)		
à	€ 1 970,00	
	€	1 922 720,00
Bodenwert	€	1 922 720,00

Bauzeitwert - Erdgeschoss und Dachgeschoss

Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche/Nutzfläche		€ 2 800,00
ca. 481,84 m ²		€ 1 349 152,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer	110 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	40 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie der Um- und Zubauarbeiten)		
Wertminderung in	36%	€ 485 694,72
		€ 863 457,28

Bauzeitwert - Untergeschoss

Baukosten pro m ² Nutzfläche		€ 900,00
ca. 169,56 m ²		€ 152 604,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer	110 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	40 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie der Um- und Zubauarbeiten)		
Wertminderung in	36%	€ 54 937,44
		€ 97 666,56

Bauzeitwert Gesamt

Sachwert

Bodenwert		€ 1 922 720,00
Bauzeitwert		€ 961 123,84
		€ 2 883 843,84
Einfriedung und Innenwege, Gartenanlage, Mistplatz Terrassen und Verbindungsgang pauschal bewertet		
		€ 50 000,00
		€ 2 933 843,84
Abschlag von 3% aufgrund der vorhandenen Wohnrechtsvereinbarung (siehe Seite 3 im Gutachten) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit sowie aufgrund des im A-2 Blattes vorhanden Denkmalschutzes		
		€ 88 015,32
Verkehrswert	€	2 845 828,52

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

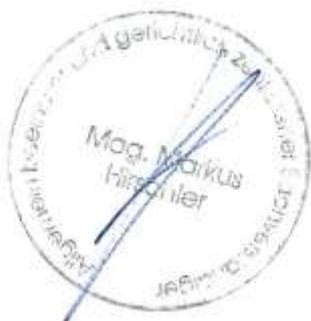
**Der gerundete Verkehrswert,
BLNr. 6, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling, mit
der Grundstücksnummer 76/2, mit der Adresse 1190 Wien,
Sieveringer Straße 164, ohne Berücksichtigung der Rückstände (siehe Seite 3
im Gutachten)
zum Bewertungsstichtag 14.02.2025 beträgt gerundet:**

EUR 2.846.000,-
(Euro Zweimillionen Achthundertsechszwanzigtausend)

**Der gerundete Verkehrswert,
BLNr. 6, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft EZ 198, Grundbuch 01509 Obersievering, BG Döbling, mit
der Grundstücksnummer 76/2, mit der Adresse 1190 Wien,
Sieveringer Straße 164, mit Berücksichtigung der Rückstände (siehe Seite 3 im
Gutachten)
zum Bewertungsstichtag 14.02.2025 beträgt gerundet:**

EUR 2.842.000,-
(Euro Zweimillionen Achthundertzweiundvierzigtausend)

Wien, am 04.06.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 (Rechnungs- und Abgabenwesen) vom 28.05.2025 sind folgende Rückstände vorhanden:

x) Grundbesitzabgaben 05/2023 – 05/2025	€ 2.801,84
x) Wasser/Abwassergebühren 01/2025 – 04/2025	€ <u>1.030,82</u>
RÜCKSTAND GESAMT	€ 3.832,66

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.