



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 25 E 4/22b

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

B-LNr. 7 mit 950/28000 Anteilen verbunden mit WE an W 9
der EZ 1736, GB 01657 Leopoldstadt

Adresse: 1020 Wien, Schmelzgasse 10

Stichtag: 16. September 2022



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 5158811
IBAN: AT64320000005158811
BIC: RLNWATWW



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 16. September 2022, Tag der Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	5
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	5
2.2.2. Individualverkehr	6
2.2.3. Infrastruktur	9
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Liegenschaftsdaten	12
2.3.2. Flächenwidmung	15
2.3.3. Anschlüsse	15
2.3.4. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	20
2.6. Objektbestand	21
2.6.1. Raumprogramm	21
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	22
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	26
2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau	26
2.9. Energieausweis	27
3. Gutachten	28
3.1. Bewertungsgrundsätze	28
3.2. Restnutzungsdauer	29
3.2.1. Technische Lebensdauer	29
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	30
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	30
3.3. Bewertung	32
3.3.1. Ertragswertverfahren	32
3.3.2. Bodenwert	33



3.3.3. Kapitalisierte Erträge	35
3.3.4. Verkehrswertermittlung	38
4. Zusammenfassung	40
4.1. B-LNr. 7, W 9	40
5. Anmerkung	41
5.1. Umsatzsteuer	41
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	42
6. Fotodokumentation	43
7. Anlagen	49



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage und nächste Umgebung	6
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	6
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	7
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	7
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	8
Abb. 6:	Nahversorgung	10
Abb. 7:	Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 8:	Kinderbetreuung und Ärzte	11
Abb. 9:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 10:	DKM, Luftbild	13
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13:	Historischer Datumsvermerk	17
Abb. 14:	Kriegsschäden um 1946	17
Abb. 15:	historische Ansicht und Schnitt	18
Abb. 16:	Wohnungsgrundriss Top 9	22
Abb. 17:	Lage der Vergleichsobjekte	33

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, Gerichtsabteilung 15, 1020 Wien, Taborstraße 90-92,
Herr Rat Mag. Rudolf Jocher, mit Beschluss vom 07. März 2022 eingelangt am 14. März 2022.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt
eGen
Hauptplatz 28
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch

Hajek Boss Wagner Rosenich
RechtsanwältInnen OG
Blumengasse 5
7000 Eisenstadt

Verpflichtete Partei

Slobodan Batricevic
geb. 03.01.1958
Schmelzgasse 10/9
1020 Wien

wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **25 E 4/22b**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 950/28000 Anteilen, B-LNr. 7
verbunden mit Wohnungseigentum an W 9, der EZ 1736, GB 01657 Leopoldstadt in 1020 Wien,
Schmelzgasse 10 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 16. September 2022, Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 16. September 2022, 10:00 Uhr (nach einmaliger erfolgloser Befundaufnahme) unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - dem Gerichtsvollzieher + Schlosser + Zeugen
 - Frau Nadine Brezovits M.A., Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 2. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Abrechnungen 2021
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005



- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 1736

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 7 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3017/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1050 GST-Fläche 523
Bauf. (10) 350
Bauf. (20) 173 Schmelzgasse 10

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 7591/1962 Verpflichtung zum Kostenersatz anstelle eines Bauverbotes
- 2 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 950/28000

Slobodan Batricevic

GEB: 1958-01-03 ADR: Brunner Str. 30/23 1230

c 6962/1963 Wohnungseigentum an W 9

g 5604/2001 Kaufvertrag 2001-06-11 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 auf Anteil B-LNR 3 bis 7 10 12 17 19 bis 23 25 31 33 bis 36
38 44 45 50 bis 58 60 61 62

a 8308/1954 Gesuch um Fondshilfe gem § 15 WWG

- 75 auf Anteil B-LNR 7

a 5976/2018 Pfandurkunde 2018-11-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)

b 5976/2018 Kautionsband

- 77 auf Anteil B-LNR 7

a 555/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 8,875 % Z
seit 2020-11-02, Kosten EUR 7.283,47 samt 4 % Z seit
2021-09-30, EUR 1.364,02 für
Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen (FN 107016b)
25 E 4/22b

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

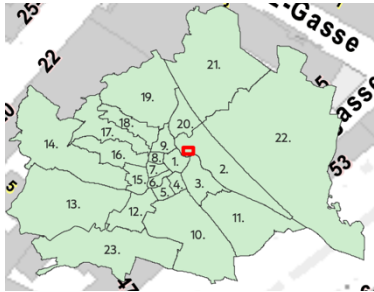
Grundbuch

25.10.2022 11:29:49

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Quelle: wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ per Adresse Schmelzgasse 10. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Schmelzgasse – Zirkusgasse – Komödiengasse – Große Mohrengasse.

Die Schmelzgasse verläuft von der Taborstraße im Westen bis zur Zirkusgasse im Osten und wird zur Gänze entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1684 nach der ab Mitte des 15. Jahrhunderts nachzuweisenden "Civitatis Schmelzhütten", die nach verschiedenen Kriegszerstörungen immer wieder (zuletzt 1684) aufgebaut wurde (Schmelzer = Gießer); vorher Ochsen-gasse (ab 1678; nach dem Wirtshausschild "Zum goldenen Ochsen" [2, Taborstraße 18, Schmelzgasse 2]; später Hotel National).

Der 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ erstreckt sich über 19,27 km² und hat ca. 92.000 Einwohner. Er liegt zwischen der Donau und dem Donaukanal; nordwestlich – ebenfalls auf dieser „Insel“ – liegt der 20. Bezirk „Brigittenau“. Im Osten – am linken Donauufer – liegt der 22. Bezirk „Donaustadt“. Westlich – am gegenüberliegenden Ufer des Donaukanals – liegen die Bezirke 9, 1 und 3, im Südosten der 11. Bezirk. Das gesamte 6 km² große Areal des Erholungs- und Freizeitgebietes „Prater“ liegt im 2. Bezirk.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

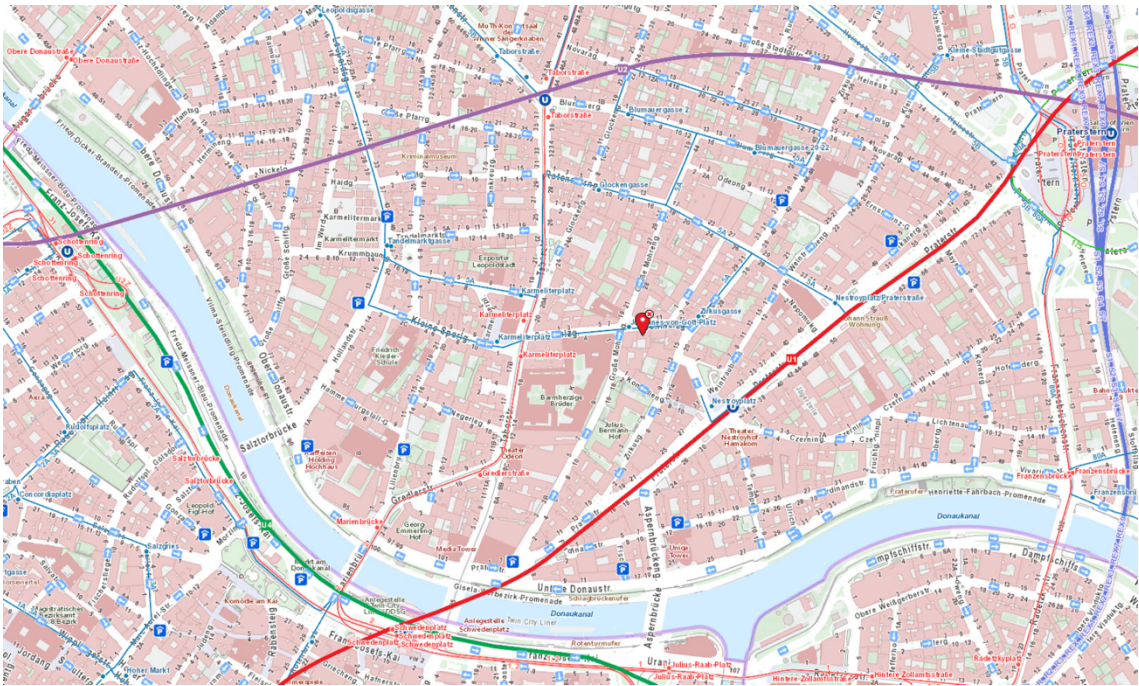
In der Schmelzgasse fährt die Autobuslinie 5A, in fußläufiger Entfernung befinden sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 2 und die Haltestelle „Nestroyplatz“ der U-Bahnlinie 1.

Die Straßenbahnlinie 2 hat einen sehr langen Streckenverlauf, und zwar vom 16., Ottakring / U3 Station, stadteinwärts über die Ottakringer Straße, Neulerchenfelder Straße, Josefstädter Straße, ab Parlament die Ringstraße („gegen den Uhrzeigersinn“ - Burgring, Opernring, Kärntner Ring, Schubertplatz, Parkring, Stubenring) bis Schwedenplatz, Taborstraße, Dresdner Straße bis zur Endstelle im 20., Friedrich Engels-Platz. Die Autobuslinie 5A startet im 2., Nestroyplatz (U1) und fährt über die Rotensterngasse und die Obere Augartenstraße, wechselt mit der Wasnergasse in



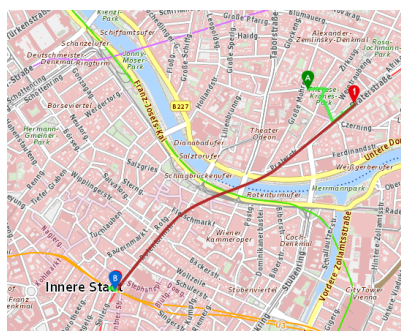
den 20. Bezirk, um über die Engerthstraße, den Friedrich-Engels-Platz und die Leystraße bis zur Endstelle 20., Griegstraße zu gelangen.

Abb. 1: Lage und nächste Umgebung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz - benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel ca. 15 Minuten.

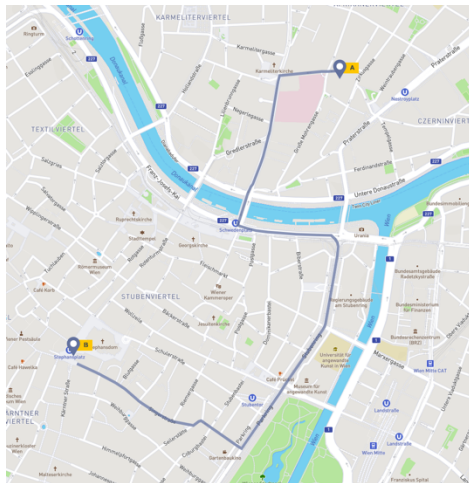
Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Die Schmelzgasse wird zur Gänze als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der

2. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Odeongasse.

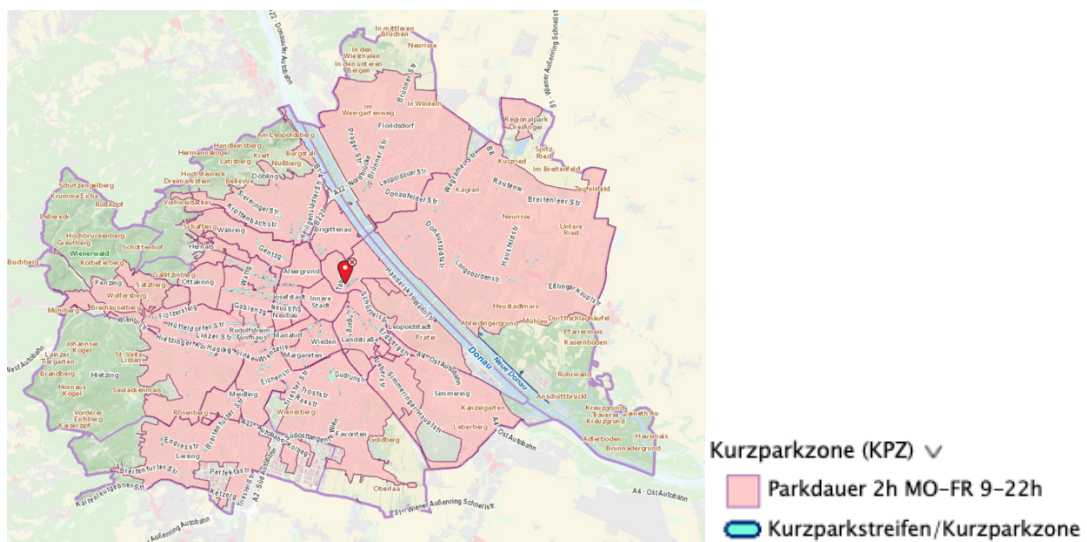
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 2,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an das Autobahnsystem in und um Wien ist über die Große Mohrengasse, Rotensterngasse, die Praterstraße, den Praterstern, die Franzensbrückenstraße und weiter über die Weißgerber Länder sehr gut gegeben.

Entfernungen vom Standort	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	2,5 km
Westbahnhof	k.A.	30 Min.	6,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	15 Min.	4,5 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	1,5 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	20,5 km



2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung:

Lebensmittelgeschäfte und Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Einkaufsstraße Taborstraße, Praterstraße und in der Rotensterngasse zu finden. Der Karmelitermarkt kann nach rund 600 m erreicht werden.

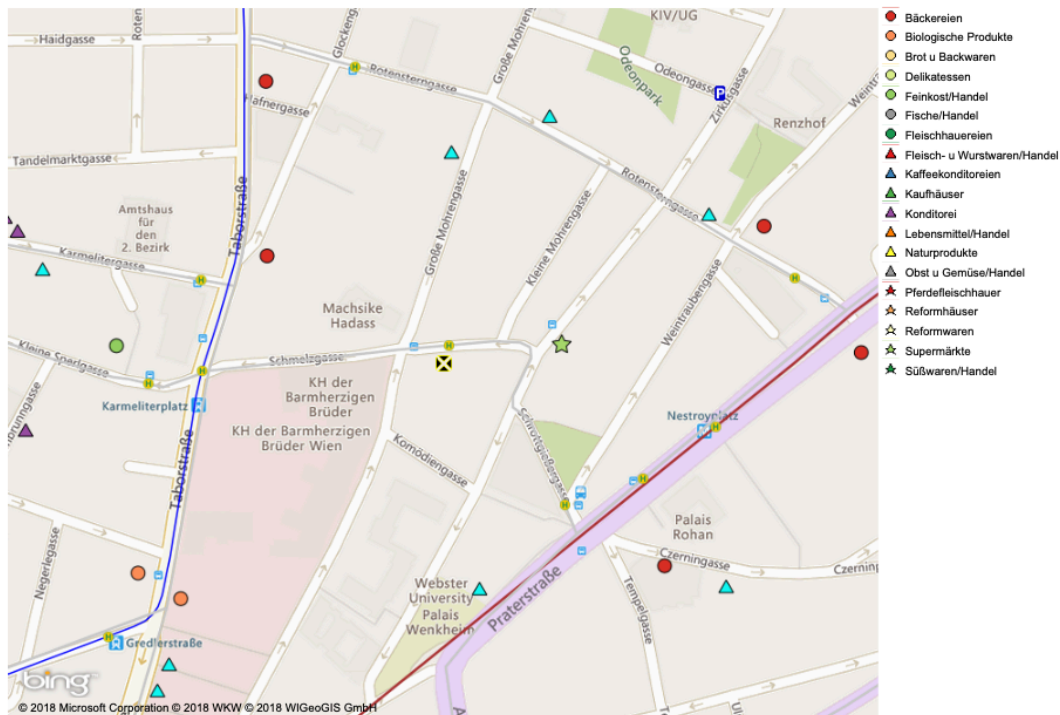
Freizeit

Nach wenigen Gehminuten kann der 52,2 ha große Augarten, der größte Barockgarten Wiens erreicht werden. Den „Prater“ erreicht man von der bewertungsgegenständlichen Adresse aus mit der U-Bahnlinie U1. Der Prater bietet mit seinen insgesamt 6 km² eine Vielzahl von Erholungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten: Wälder und Wiesen, den Vergnügungspark „Wurstel-Prater“, das Ernst-Happel-Fußball-Stadion, das Messegelände, die Trabrennbahn, das Stadionbad.

Gesundheit

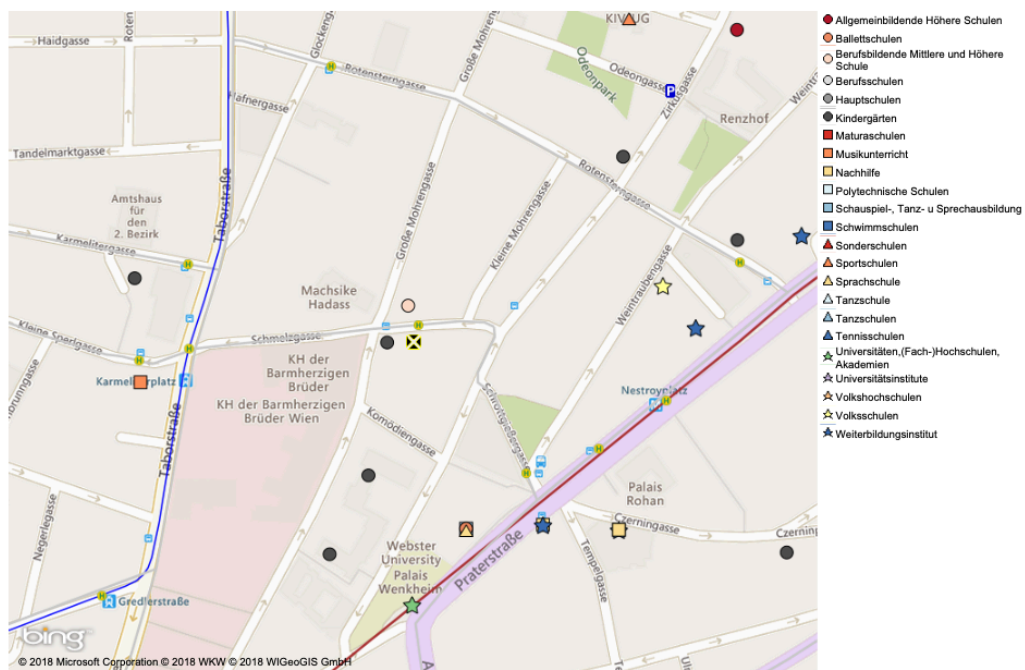
Die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in Taborstraße 16 und 26 sowie in der Praterstraße 32. Das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder am Johannes von Gott Platz 1 befindet sich im angrenzenden Häuserblock.

Abb. 6: Nahversorgung



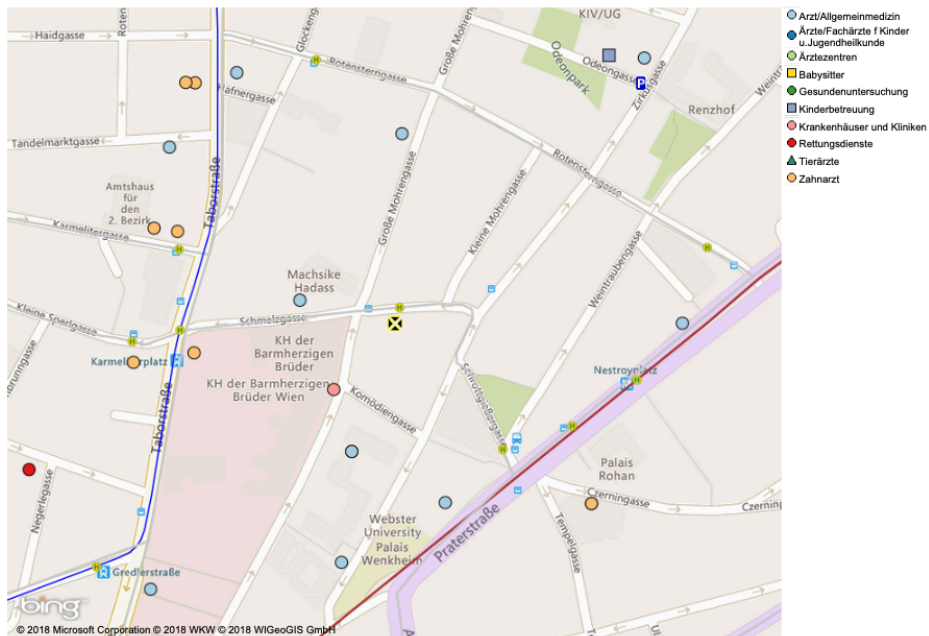
Quelle: WKW ServiceCenter Geschäftslokale

Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



Quelle: WKW ServiceCenter Geschäftslokale

Abb. 8: Kinderbetreuung und Ärzte



Quelle: WKW ServiceCenter Geschäftslokale

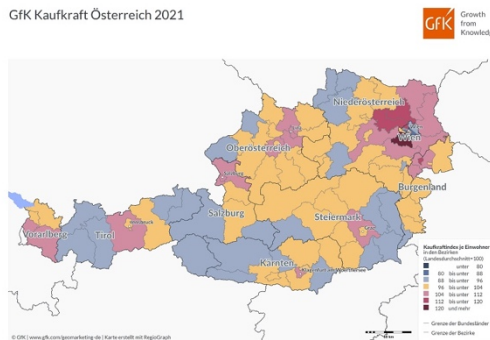
Die Lage lässt sich wie folgt einstufen:

Kriterium / Einstufung	sehr gut 1	gut 2	befriedigend 3	genügend 4	nicht genügend 5
Erreichbarkeit öffentlich		2			
Erreichbarkeit Individualverkehr			3		
Parksituation öffentlich				4	
Infrastruktur			3		
Nahversorgung		2			
Standortimage		2			

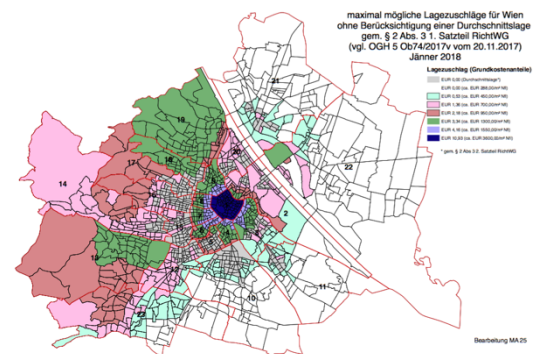


2.2.4. Kaufkraft

Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und weist straßenseitig in Richtung Schmelzgasse eine Nordausrichtung auf. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 523 m² angegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1050      Baufl. (10)         523
          Baufl. (20)         350
          Baufl. (20)         173  Schmelzgasse 10

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 10: DKM, Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at



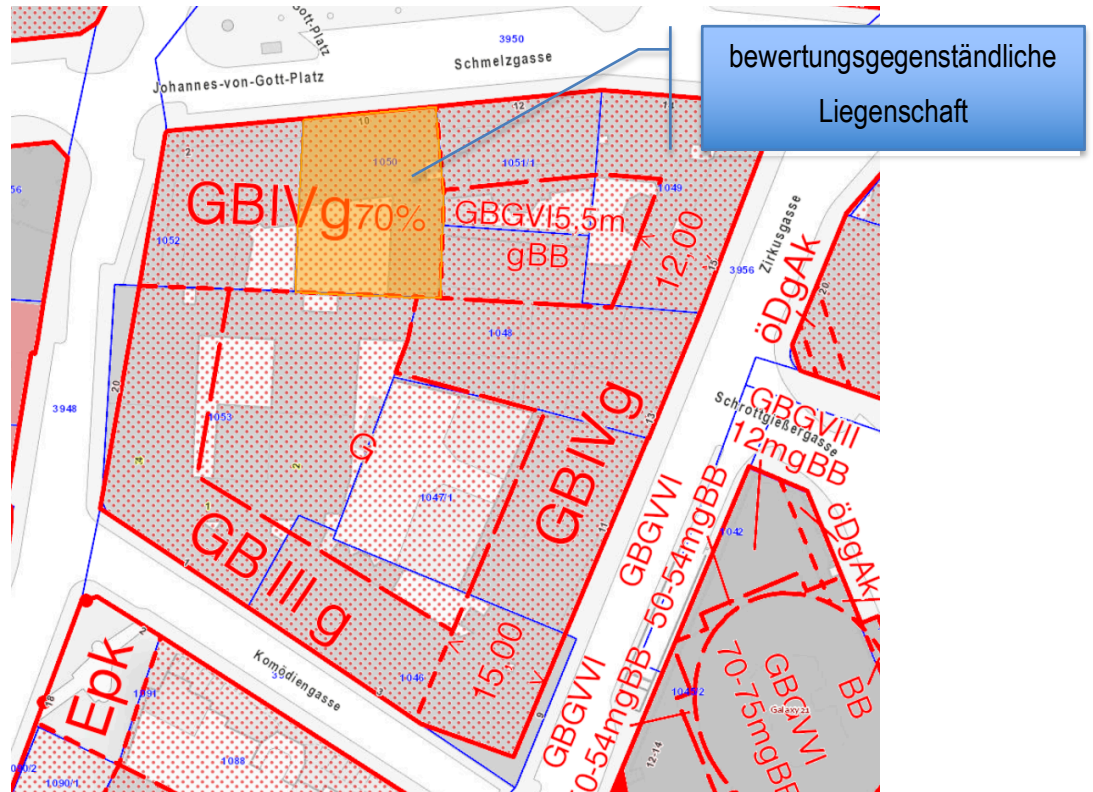
Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist anhand der Grafik (Lärmkarte 2022) entlang der Schmelzgasse eine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (65-70 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland Gemischtes Baugebiet
- Wohnzone
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 70 %

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.



2.3.4. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 2., Leopoldstadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Leopoldstadt (1657)
Grundstück	1050

Information:

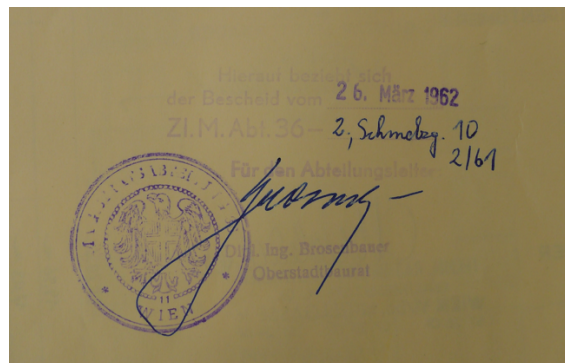
Das Grundstück 1050 in Leopoldstadt (1657) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

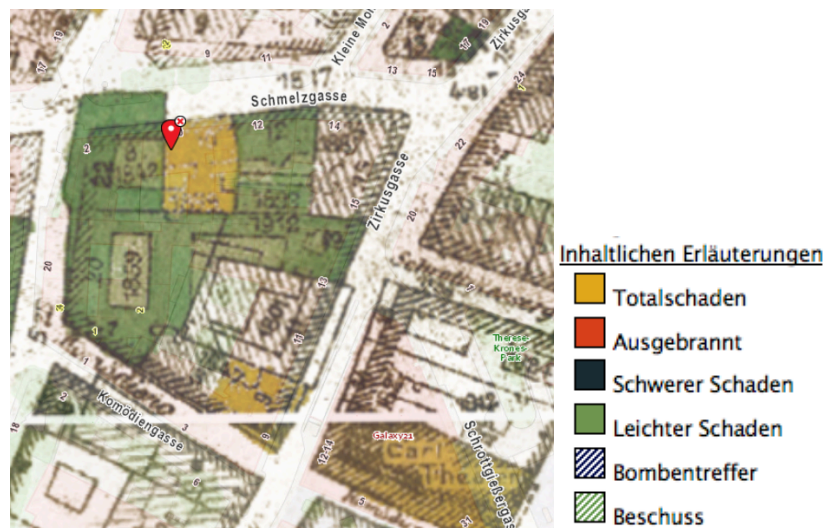
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoß eines siebengeschoßigen Gebäudes, das in den Jahren um 1962-1965 nach einem Kriegsschaden gänzlich neu errichtet wurde.

Abb. 13: Historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

Abb. 14: Kriegsschäden um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse einen Totalschaden.



Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort „hat der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds für die Wiederherstellung des Hauses 1020 Wien, Schmelzgasse 10 (EZ. 1736, GB. 01657 Leopoldstadt) mit Bewilligungsbescheid vom 29.06.1962, Zahl W 5711/5-I-4/62, ein Darlehen in Höhe von ATS 4,866.100,-- bewilligt.

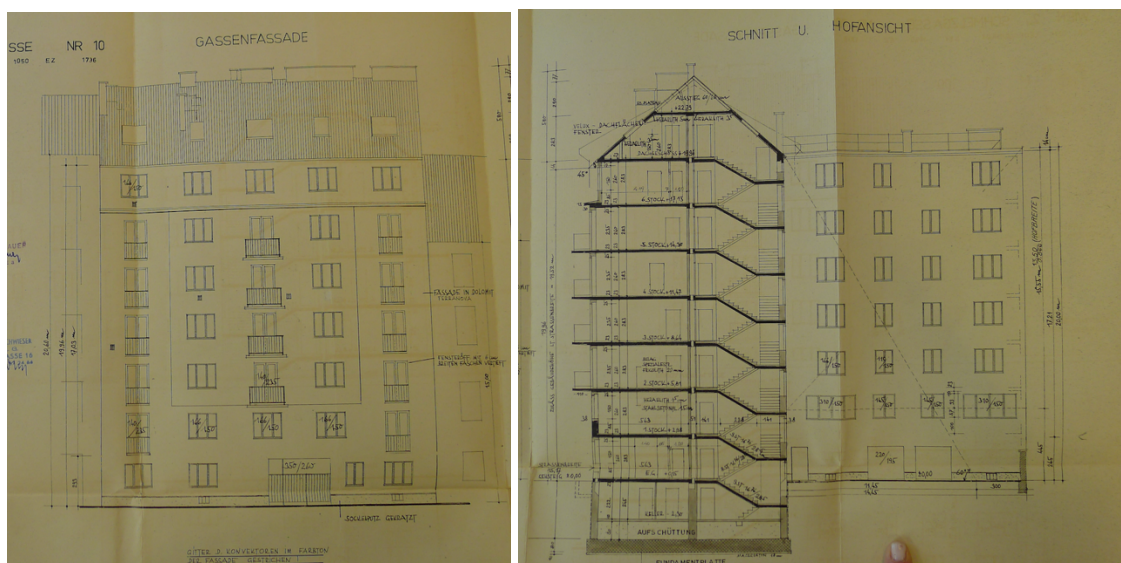
Mit Endbescheid vom 27.04.1966, Zahl W 5711/89-I/4/65, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 5,086.680,-- festgesetzt.

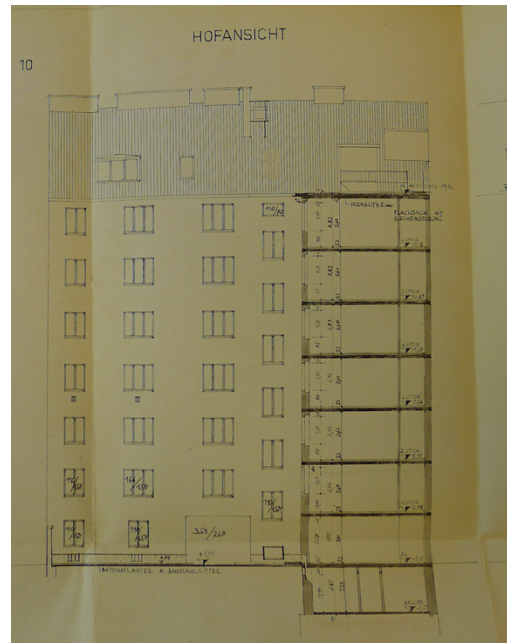
Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um Wiederherstellungsarbeiten nach einem Totalschaden (Reihung 5) und daher um die komplette Neuerrichtung des Hauses.

Das Darlehen für die dem Herrn Slobodan Batricevic gehörigen 950/28000 Anteile, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der top.Nr. 9 untrennbar verbunden ist, wurde unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl.Nr. 340/87, vorzeitig gänzlich getilgt.

Der ermäßigte Darlehensbetrag wurde am 14. September 1987 überwiesen. Die letzte halbjährliche Tilgungsrate langte am 04. Jänner 1988 von der Hausverwaltung auf dem Konto des Fonds ein, sodass das anteilige Darlehen mit diesem Tag gänzlich getilgt war.“

Abb. 15: historische Ansicht und Schnitt





Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 28. Mai 1965)

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Schmelzgasse über ein doppelflügeliges Metalltor mit Glaseinsatz und Gehflügel. Geradeaus wird der befestigte Innenhof erreicht, linkerhand vom Einfahrtsbereich befindet sich der Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus mit Lift.

Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 29.06.2022 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Kellergeschoß Erdgeschoß 1. – 6. Stock
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	außen liegend



Straßenfassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand – „Wilder Wein“-Bewuchs
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügeliges Metalltor mit Glaseinsatz und Gehflügel
Stiegenhausform:	U-Treppe mit Halbpodest
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Metallhandlauf
Bodenbeläge:	Terrazzo
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandsobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	vorhanden
Außenanlagen:	befestigt

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit folgende offene Bauvorhaben:

- Bescheid – Bauliche Änderungen (Abluftventilator Hintergebäude), vom 28. Juni 1982
- Bearbeitungsbogen § 62 (Top 3/16), aus 2021

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Baubewilligung für die Errichtung eines Kleinwohnhauses, vom 26. März 1961
- Bescheid – Bauabänderungen vor der Bauausführung, vom 10. Juli 1962
- Bescheid – Bauabänderung während der Bauausführung, vom 04. Dezember 1962
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 18.542; Baubewilligung, vom 05. November 1963
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 18.542; Benützungsbewilligung, vom 28. Jänner 1965
- Bescheid – Benützungsbewilligung – Kenntnisnahme vom 28. Mai 1965



2.6. Objektbestand

Das Objekt ist im 1. Stock (2. Hauptgeschoß) situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist zur Gänze straßenseitig in Richtung Schmelzgasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Vorraum.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

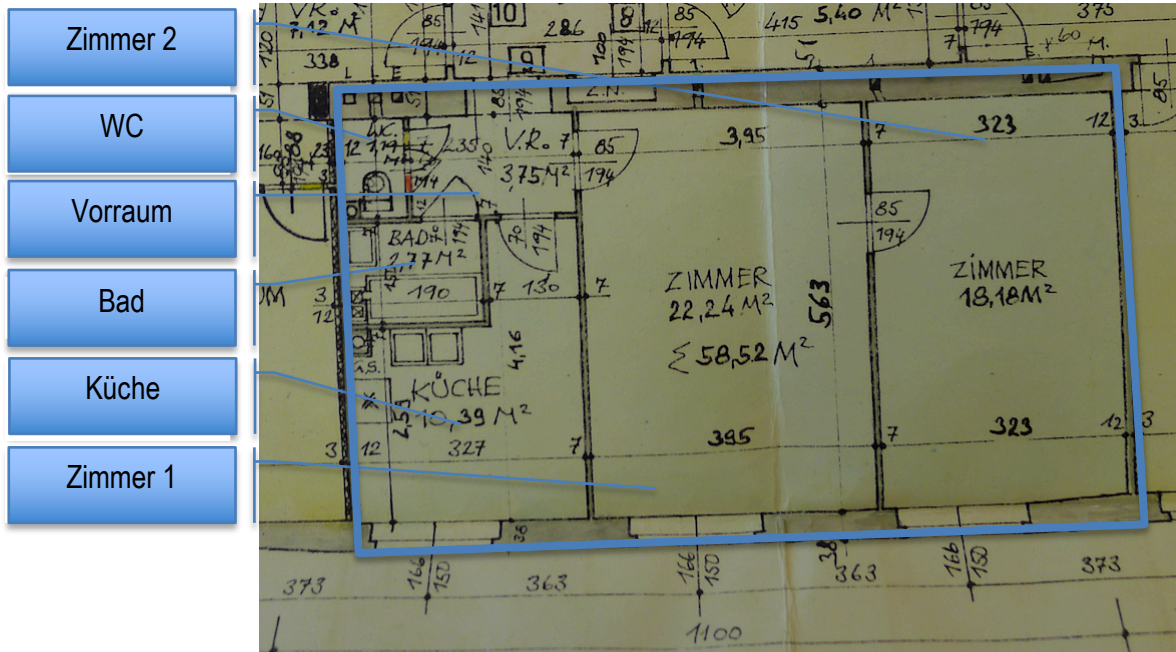
Ein Kellerabteil ist vorhanden; dieses ist gemauert und verfügt über eine Holzbrettertür.

2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	4.	Küche
2.	WC	5.	Zimmer 1
3.	Bad	6.	Zimmer 2



Abb. 16: Wohnungsgrundriss Top 9



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 28. Mai 1965)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einfügelige Holztür mit Sicherheitsschloss		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
Begehbare Räume:	alle Räume, außer das Zimmer 2, zentral begehbar		
Zustand:	gepflegt		



Raum:	WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	abgehängt/gemalt, mit Spots		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Hänge-WC, Lüftung		
Zustand:	gepflegt		

Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	abgehängt/gemalt, mit Spots		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Sprossenradiator		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Lüftung		
Zustand:	gepflegt		



Raum:	Küche		
Türe:	offener Durchgang vom/zum Vorraum		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 dreiteiliges straßenseitiges Kunststofffenster in Richtung Schmelzgasse		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Abwasch, Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Gastherme, Ober- und Unterschränke		
Zustand:	gepflegt		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz vom/zum Vorraum bzw. vom/zum Zimmer 2 (ohne Glaseinsatz)		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 dreiteiliges straßenseitiges Kunststofffenster in Richtung Schmelzgasse		
Beheizung:	Heizkörper		
Begehbare Räume:	Vorraum, Zimmer 2		
Zustand:	gepflegt		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 dreiteiliges straßenseitiges Kunststofffenster in Richtung Schmelzgasse		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	gepflegt – im Rahmen der Befundaufnahme wurde stichprobenartig die Raumhöhe vermessen; diese beträgt 2,538 m		

2.6.2.1. Nutzfläche

Im Bestandsplan, genehmigt am 28. Mai 1965, ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 58,52 m² ausgewiesen.

Im Wohnungseigentumsvertrag bzw. Nutzwertgutachten (TZ 6962/1963 – von der Hausverwaltung übermittelt) ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 56,97 m² ausgewiesen.

Raumbezeichnung top. Nr., m2: C		Neue Anteile in 28.000 Stel bzw. Friedenskronen 1914: D	
Erdgeschoss		m2	
1 ✓ Zi, Kab, Nebenraum mit Kochgel., Vorr., Bd, WC	65,00	980,--	
3 ✓ Zi, Kochni, Vorr, Bd, WC.	37,22	620,--	
4 Kfz-Einstellraum	35,26	850,--	
5 Kfz-Einstellraum	40,45	980,--	
I. Stock			
6 ✓ Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	41,10	690,--	
7 ✓ Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	35,56	590	
8 ✓ 3 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	73,06	1.160	
9 ✓ 2 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	56,97	950	



Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Nutzwert m ² I
1	1	Zi, Kab, Nebenraum mit Fochgel, Vorr, Bd, WC	65,00	980,-
"	2	Einzelwohnr, Vorr, Bd/WC	24,24	Hauswart
"	3	Zi, Kochni, Vorr, Bd/WC	37,22	620,-
"	4	KFZ-Einstellraum	35,26	850,-
"	5	KFZ-Einstellraum	40,45	960,-
1	6	Zi, Kü, Vorr, Bd/WC	41,10	890,-
"	7	Zi, Kü, Vorr, Bd/WC	35,56	590,-
"	8	3 Zi, Kü, Vorr, Bd, WC	73,06	1.100,-
"	9	2 Zi, Kü, Vorr, Bd, WC	56,97	950,-

Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Nutzwertgutachten (56,97 m²) ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Laut Aussage des Verpflichteten im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Objekt bis dato eigengenutzt.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Laut Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung (Prokopp Immobilienverwaltung GmbH) werden für das bewertungsgegenständliche Objekt folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Wohnbeitragsvorschreibung Periode 2022/10		UST-Satz
Instandhaltung	67,86 €	0%
Betriebskosten	95,00 €	10%
Netto	162,86 €	
Ust	9,50 €	
Gesamt	172,36 €	

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es keinen abweichenden Aufteilungsschlüssel.

2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Stand der Reparaturrücklage derzeit (per 03. Oktober 2022) € 143.613,66. Derzeit sind die Sanierung der Gegensprechanlage und der Hauseingangstür geplant (in der Rücklage gedeckt).

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 27. Mai 2021 statt. Das Protokoll ist, ebenso wie die Abrechnungen 2021 bei den Anlagen zu finden. Die nächste Versammlung ist im Frühjahr 2023 geplant.

2.9. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude
OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011


INSTITUT FÜR ENERGIEAUSWEIS GMBH
Ein Unternehmen der ENERGIE AG

BEZEICHNUNG	1401343_Wien, Schmelzgasse 10		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1962/64
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	1999
Straße	Schmelzgasse 10	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	1050	Seehöhe	162

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

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


C


D


E


D

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO 2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt von der Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.



Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1990 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 38 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer



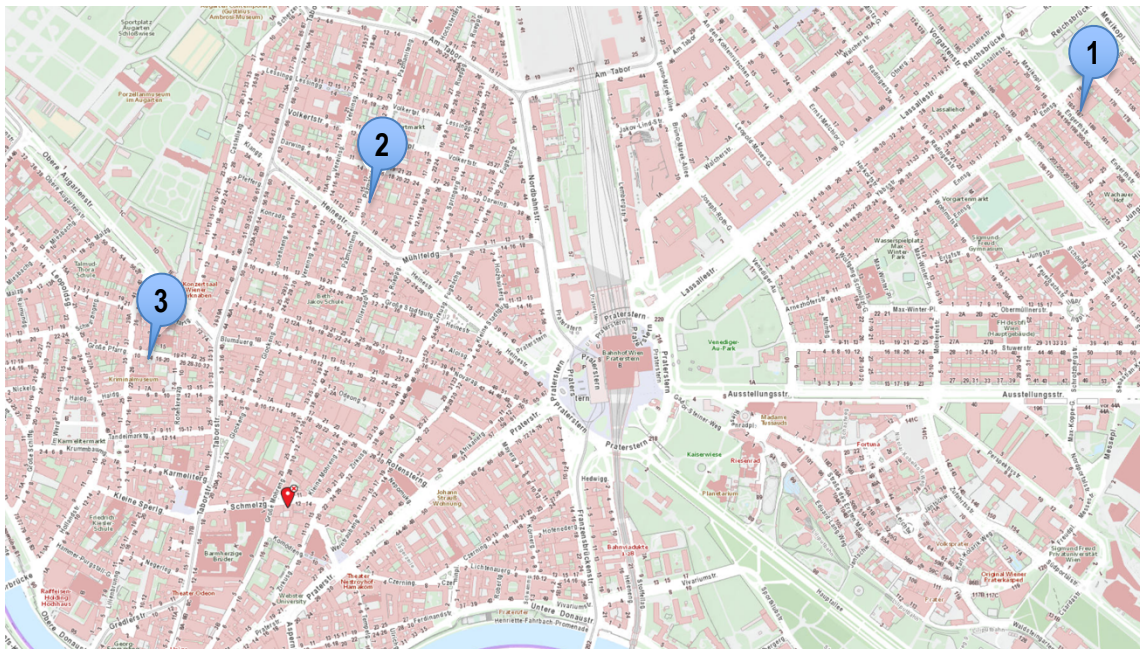
3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

Folgende Transaktionen von Liegenschaften konnten im weiteren Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhoben werden:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1020	Engerthstraße	187	3.147,58 m ²	4.280.000,00 €	1.359,77 €	22.12.15
2	1020	Pazmanitengasse	12	4.000,00 m ²	5.750.000,00 €	1.437,50 €	10.07.15
3	1020	Große Pfarrgasse	14	893,00 m ²	2.200.000,00 €	2.463,61 €	21.09.18

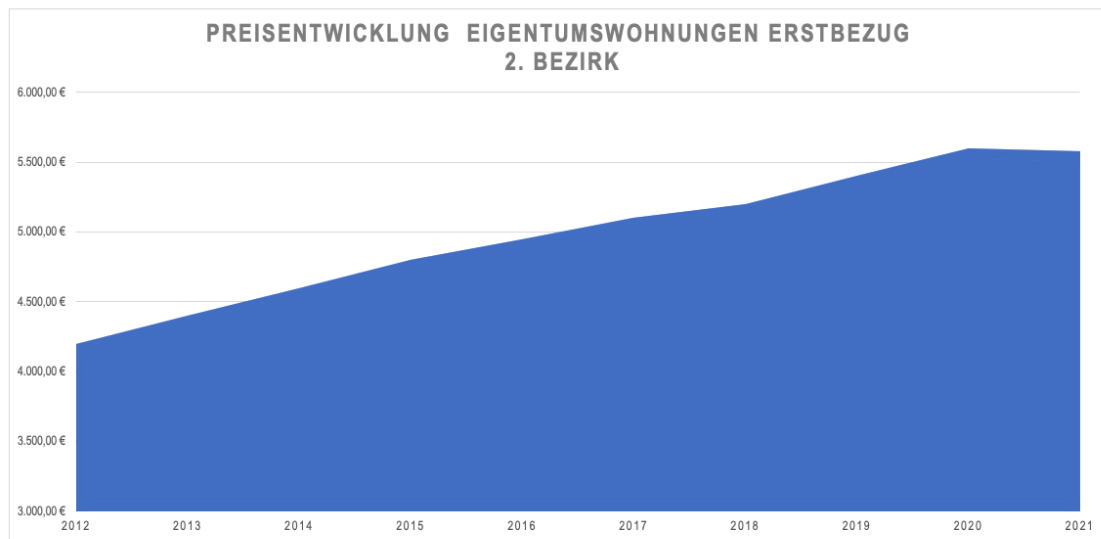
Abb. 17: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2022) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 2. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 2. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der teilweise attraktiveren Lage wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	Lageanp.	angep. Vergl.wert
1	Engerthstraße	187	3.147,58 m ²	4.280.000,00 €	1.359,77 €	22.12.15	16,25%	20,0%	1.852,69 €
2	Pazmanitengasse	12	4.000,00 m ²	5.750.000,00 €	1.437,50 €	10.07.15	16,25%	10,0%	1.814,84 €
3	Große Pfarrgasse	14	893,00 m ²	2.200.000,00 €	2.463,61 €	21.09.18	7,31%	0,0%	2.643,64 €

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.814,84 €
Maximum	2.643,64 €
Median	1.852,69 €
Mittelwert	2.103,73 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag in bewertungsgegenständlicher Lage, bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 2.100,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden.



Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen



Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.3.3. 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. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2022 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:



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 %
Einkaufszentrum, 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 % bis 3,0 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,0 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Das bewertungsgegenständliche Objekt wurde bis dato eigengenutzt, eignet sich jedoch zur Vermietung. Für das bewertungsgegenständliche Objekt wird ein Hauptmietzins von rund € 11,00/m², unter der Prämisse einer Oberflächensanierung-/modernisierung angesetzt.

Das Mietvertragsrisiko wird bei einer Wohnnutzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag von 0,75 % berücksichtigt. Die Objektqualität ist unter der Prämisse einer durchgeführten Sanierung als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,75 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage sowie die verstärkte Veranlagung in Immobilien wird mit einem Abschlag von 0,5 % eingepreist. Ein Entwicklungspotential ist nach der Sanierung und bei einer Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.



Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage lässt sich der Zinssatz wie folgt ermitteln:

gute Lage Wohnnutzung		3,00%
Risiko Mietsituation	gering	-0,75%
Objektqualität	saniert	-0,75%
allgemeine wirtschaftliche Situation		-0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		1,00%

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 1,00 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 38 Jahren bemessen.

3.3.4. Verkehrswertermittlung

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil		56,97	€ 2.100
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0
Bodenwertanteil		56,97	€ 119.637

Baujahr	1961
fiktives Baujahr	1990
Stichtag	2022
GND	70

Restnutzungsdauer/ Jahre	38
Kapitalisierungszinssatz	1,00 %
Rentenbarwertfaktor V	1,45953
diskontierter Bodenwert	€ 81.970

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	56,97	€ 11,00	€ 626,67	€ 7.520
Jahresrohertrag gesamt	56,97		€ 626,67	€ 7.520
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 226
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 150
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,20	-€ 820
Jahresreinertrag				€ 6.324



Restnutzungsdauer/ Jahre		38	
Kapitalisierungszinssatz		1,00 %	
Rentenbarwertfaktor V		31,48466	
kapitalisierte Reinerträge			€ 199.099
zzgl. diskontierter			
Bodenwertanteil			€ 81.970
Ertragswert des Objektes			€ 281.068
Sanierungskosten	56,97 €	600,00 € /m2	-€ 34.182
Verkehrswert des Objektes			€ 246.886
Verkehrswert des Objektes			rd. € 250.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 4.334
---	----------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 7, W 9

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 950/28000 Anteilen, B-LNr. 7 verbunden mit
Wohnungseigentum an W 9 der EZ 1736, GB 01657 Leopoldstadt, per Adresse

1020 Wien, Schmelzgasse 10

beträgt zum Stichtag, den 16. September 2022 gerundet

€ 250.000,-

(in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend)

Wien, 10. November 2022



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die 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 Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:

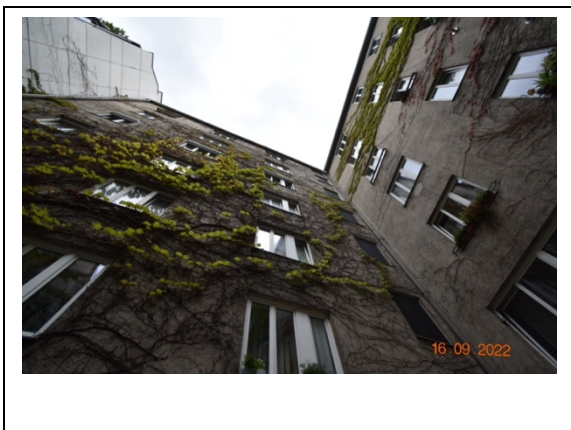


Foto 4:

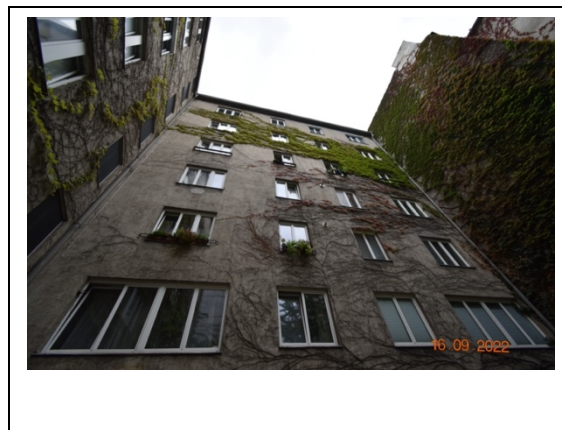


Foto 5:



Foto 6:

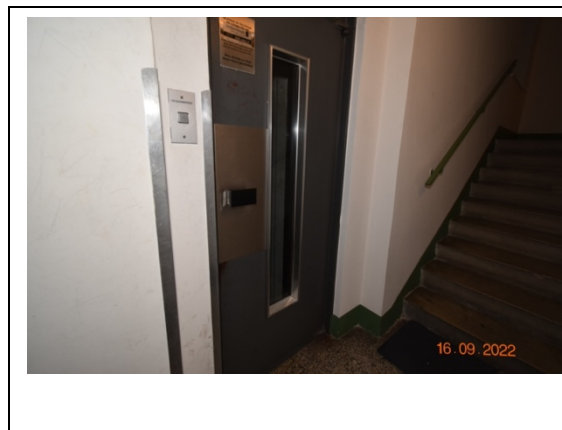




Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:

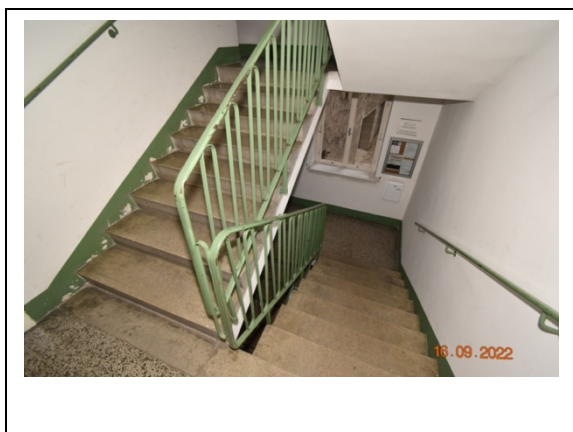


Foto 10:

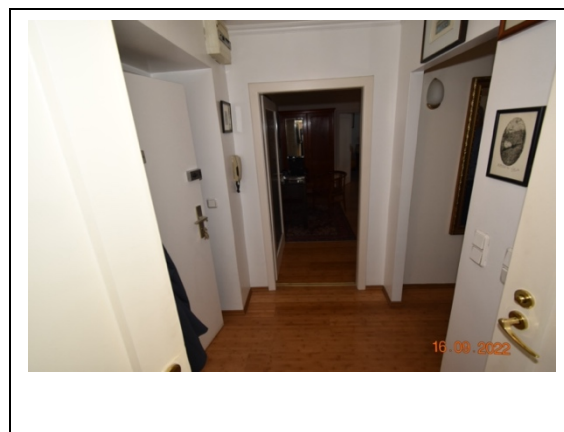


Foto 11:



Foto 12:

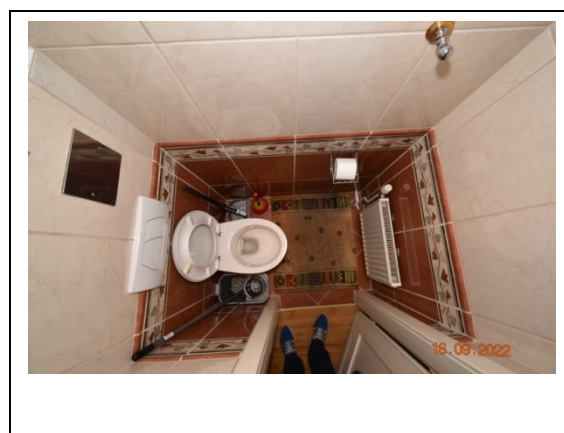




Foto 13:

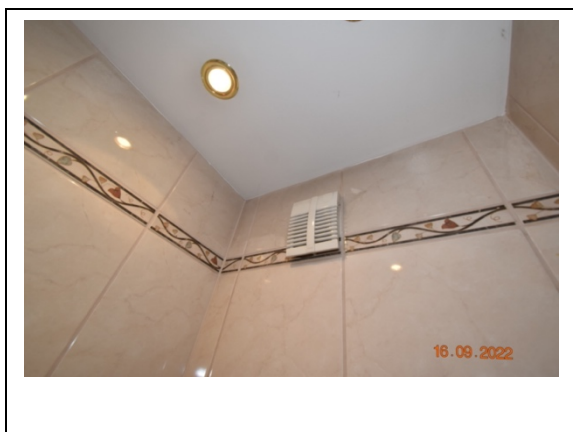


Foto 14:

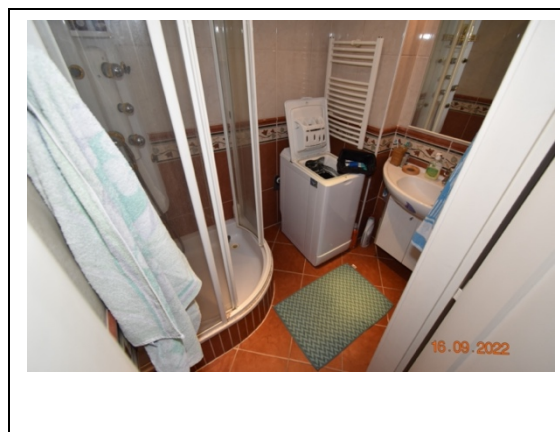


Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:

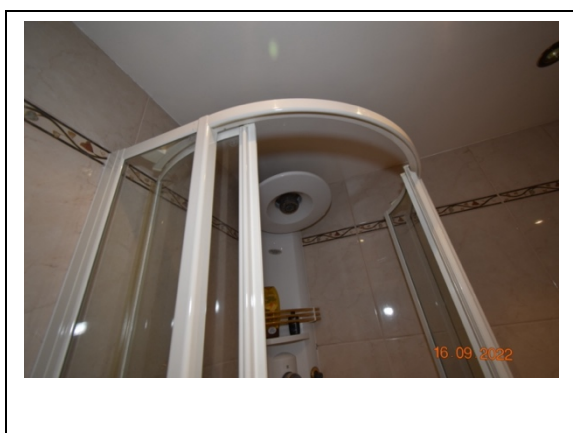


Foto 18:

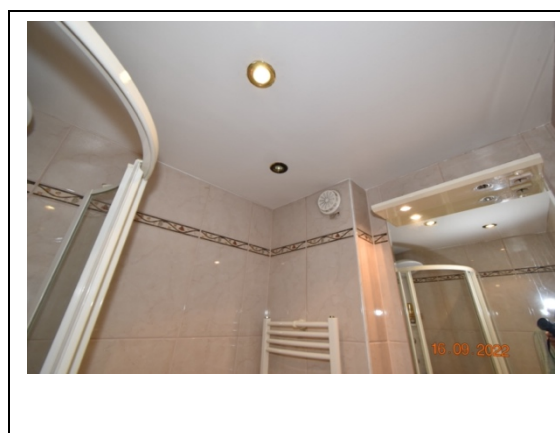




Foto 19:

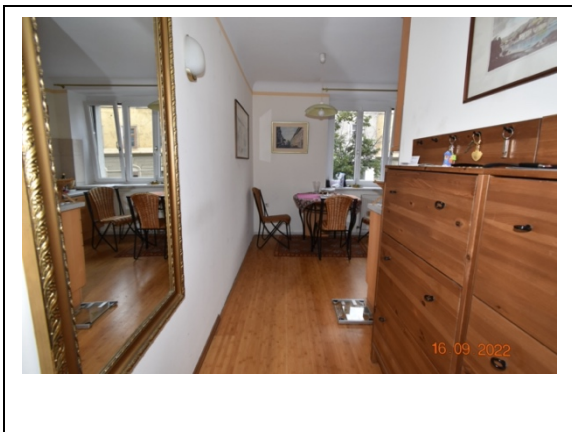


Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:

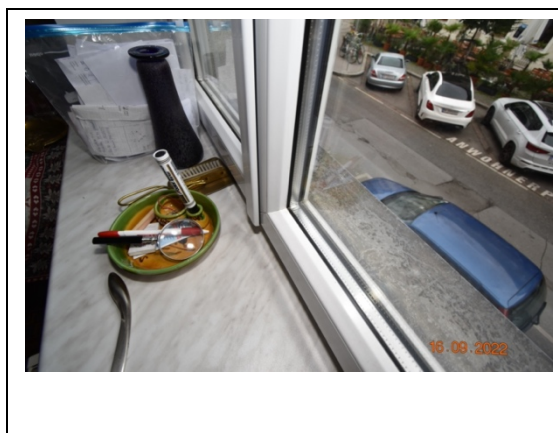




Foto 25:



Foto 26:

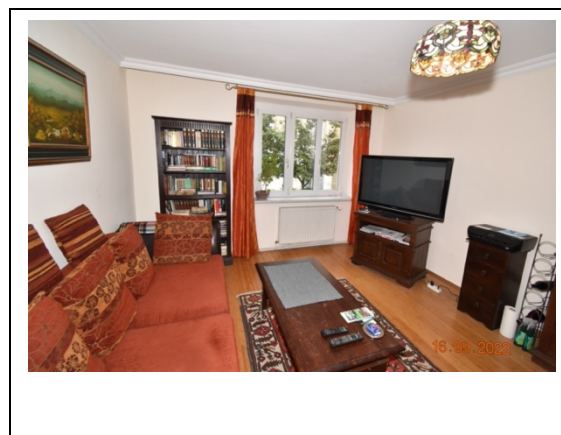


Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:



Foto 30:





Foto 31:

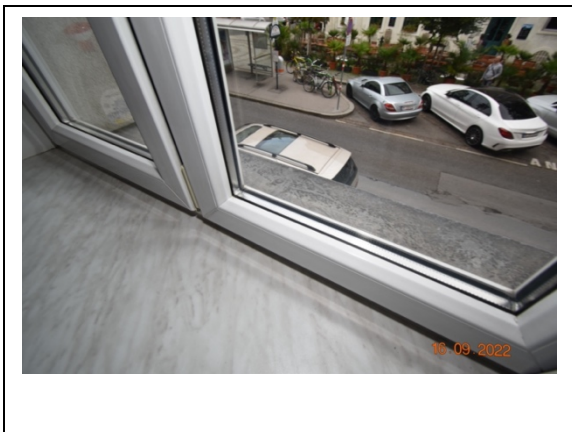


Foto 32:

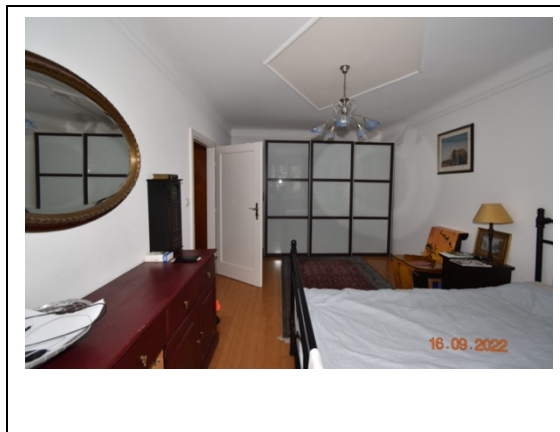


Foto 33:

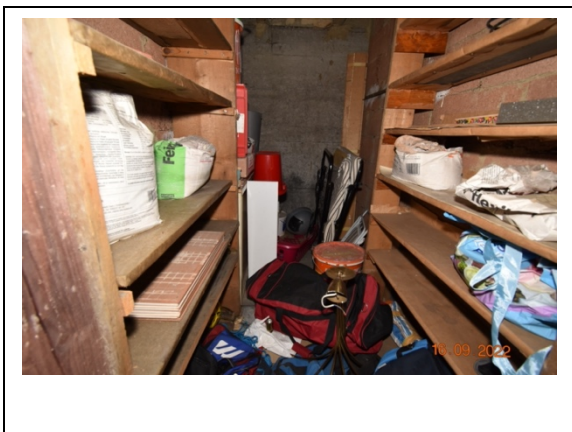
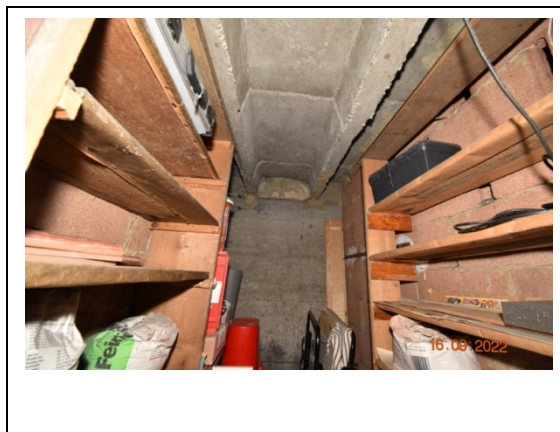


Foto 34:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide abgeschlossene Bauvorhaben	6 Seiten
Anlage./III	Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten (TZ 6962/1963 von der Hausverwaltung übermittelt)	12 Seiten
Anlage./IV	Protokoll WE-Versammlung vom 27.05.2021	2 Seiten
Anlage./V	Abrechnungen 2021	10 Seiten



ANWESENHEITSPROTOKOLL

25E 4/22b

Geschäftszahl

2. Schmelzphase 10/TA

Liegenschaft

16.9.2022/10⁰⁰

Datum/Uhrzeit

[illegible]

Kraubek

Magistrat der Stadt Wien
 Stadtbauamt, Registratsabteilung 36
 Bau-, Feuer- u. Gewerkepolizei d. Bez. 1-9 m. d. Bez.
 in selbstständigen Wirkungsbereich stehend
 M. Abt. 36-2., Schmelzgasen 10
 M. Abt. 36-1/62 m. d. 1/62
 M. Abt. 36-3/64
 Plan, zentral 20, Linien E. Z. - 1736/H
 1736 des Grundbuches
 der Kat. Gen. Leopoldstadt

Baubewilligung für die Errichtung
 eines Kleinwohnungshauses.

i. d. Abt. 36-1/62

Wien, am 26. März 1965

Dipl.-Ing. Eusebius

Bescheid

Der Magistrat erteilt der Firma Balkanbau Gustav Karterbauer
 mit Zustimmung der Grundeigentümer gem. § 70 der Bauordnung für Wien
 und in Verbindung mit dem Wiener Garagengesetz vom 27.9.1957 die
 Bewilligung, auf der Liegenschaft z. Z. 1736 des Grundbuches der
 Kat. Gen. Leopoldstadt, in Wien 2. Bez., Schmelzgasen 10 nach den
 vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der M. Abt. 36
 vom 24. Okt. 1961, z. Z. M. Abt. 36-2., Schmelzgasen 10 bekenntgegebenen
 Fluchtlinien in der endgültigen 1/61 Höhenlage ein
 sechsstöckiges Kleinwohnungshaus mit einem teilweise ausgebauten
 Dachgeschoß, 36 Wohnungen welches 27 Kleinwohnungen und 9 ledigen-
 Räume enthalten soll errichten zu lassen. Von den sechs geschaffenen
 Stellplätzen sind vier gem. § 30 erforderlich und wurde daher der Ver-
 pflichtung des § 36 Abs. 1 des G. entsprochen.

Unter einem wird derselben einschreiter gem. § 1 des Gebrauchs-
 gebührengesetzes vom 12. Dez. 1947, 1961. f. von Nr. 4/1948 in der
 Fassung des Gesetzes vom 18. Februar 1949, 1961. Nr. 14 die Erlaubnis
 erteilt, den über der in Verwaltung der Stadt Wien stehenden Ver-
 kehrfläche befindlichen Luftraum durch eine Balkonreihe über
 4. Stockwerke je 2,30 m, 1,10 m und einen Kervorbau über 5 Geschosse
 mit 17,00 m, 5,05 m besetzen zu dürfen.

Bei dieser Bewilligung sind die Bestimmungen der Bauordnung
 für Wien, die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen
 und folgende Vorschriften einzuhalten:

- 1.) Die Eigentümer des Bauplatzes sind gem. § 17 Abs. 7 der Bauordnung
 für Wien in Sinne der § verbindlichen Erklärung vom 23.3.1962
 verpflichtet, in dem Zeitpunkt, in dem die Stadt Wien, die dem
 Bauplatz fehlende Verkehrsfläche erwirbt, die Kosten der Er-
 werbung und der Herstellung der festgesetzten Höhenlage zu er-
 setzen.
- 2.) Das Bestehen der Verpflichtung zum Kostenersatz anstelle eines
 Bauverbotes nach Pkt. 1) dieses Bescheides ist gem. § 135 Abs. 1
 lit. f. der Bauordnung im Grundbuche ob der Liegenschaft Grund-
 stück 1050 z. Z. 1736 der Kat. Gen. Leopoldstadt ersichtlich zu
 machen. Die Ersichtlichmachung wird von der Behörde veranlaßt
 werden.
- 3.) Der Aufgänger ist der M. Abt. 36 u. des Arbeitsinspektors
 für Bauarbeiten (1. Pflichttag 11) rechtzeitig anzuzeigen, hierbei
 sind alle baubehördlich genehmigten Pläne und stat. Berechnungen
 von gewählten Bauführer unverzüglich unterfertigen zu lassen.

282/61

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

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

M. Abt. 36 - 2., Schmelzgasse 10
1/62

E.Z. 1736 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Leopoldstadt.

Bauabänderungen vor der
Bausausführung.

Erledigt mit Planwechsel

M. Abt. 36 - 3/61 u. 5/62

Besitzungsbewilligung M. Abt. 36 - 3/64

Planänderung zur Einlage E.Z. 1736
Im Wege der M. Abt. 41

Abteilungsleiter:

Wien, am 10. Juli 1962.

Dipl. Ing. Brosenbaur

Quartalsbauamt

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für
Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, bei dem mit
Bescheid vom 26.3.1962, Zl.: M. Abt. 36 - 2., Schmelzgasse 10 be-
2/61

willigten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Der Kinderwagen-Abstellraum rechts der Hauseinfahrt soll auf-
gelassen, die Wohnung Nr. 1 vergrößert und die Einteilung der
KFZ-Einstellräume bei gleichzeitiger Schaffung eines Ab-
stellraumes für Kinderwagen abgeändert werden.

B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den ein-
gereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung
vom 15.6.1962 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden
Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung.

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

Ergeht als Bescheid an:

- 1.) Herrn Eduard Fleischer und Miteigentümer als Bauwerber und
Grundeigentümer, zu Hd. der Realkanzlei Gustav Marterbauer,
Wien 1., Kantgasse 3 unter Anschluß der Pläne A 1, 2 und B 1, 2
und eines Merkblattes.

In Abschrift an:

- 2.) Firma Techn. Rat Bruno Buchwieser, Bmst. K. G., Wien 6., Mittelg. 16
als Bauwerber unter Anschluß eines Merkblattes

282/61

Magistrat der Stadt Wien

Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36

Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbeinspektion f.d. Bez. 1-9 u. 20

Im selbständigen Wirkungsbereich

M. Abt. 20

Plan- und Schriftkammer

Vorgemerkt im
Baubewilligungsbuch

M. Abt. 36 - 2, Schmelz. 10, 5/62

EB. 1736 des Grundbuches der
Kat. Gem. Leopoldsdorf

Bauabänderungen während der Bauausführung.

Wien, am 4. Nov. 1962

Dipl. Ing. Eusebio

Oberstadtbauamt

Beschcheid

Der Magistrat erteilt Herrn Eduard Fleischer und Miteigentümer
gemäß §§ 70 und 73 und § 86 Abs. 2 u. 3 der Bauordnung für Wien,
LGBl. für Wien Nr. 11, aus 1930, die Bewilligung, abweichend von
dem mit Bescheid vom 26.3.1962, Zl. M. Abt. 36 - 2, Schmelz. 10, 2/61

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Kanalanlage und die innere Einteilung des Kellergeschosses
sollen abgeändert werden.

Unter einem wird demselben Einschreiter, gemäß § 1 des Ge-
brauchsgebührengesetzes vom 12. Dezember 1947, LGBl. für Wien
Nr. 4/1948 in der Fassung des Gesetzes vom 18. Februar 1949, LGBl.
Nr. 14, die Erlaubnis erteilt, die Verwaltung der Stadt Wien
stehende Verkehrsfläche durch einen gemauerten Schacht mit 2,10 m
Länge und 1,20 m Weite vor dem Hause, im Gehsteigbereich be-
nützen zu dürfen.

Vorgeschrieben wird:

Für die Erlaubnis zur Benützung der in Verwaltung der
Stadt Wien stehenden Verkehrsfläche und des darüber befindlichen Luft-
raumes ist eine jährliche Gebrauchsgebühr von 30.-- S zu ent-
richten.

Die Einzahlung der für das Gebührenjahr 1962 zu entrichtenden
jährlichen Gebrauchsgebühr im Betrage von 30.-- S hat binnen acht
Tagen nach Zustellung des Bescheides, die Einzahlung der jährlichen
Gebühr in Zukunft am 1. Mai jeden Jahres ungeteilt und im vor-
hinein bei der Stadtkasse für den 2. Bezirk zu erfolgen.

- 1.) Der Luftschacht ist auf jederzeit mögliches Verlangen der Bau-
behörde wieder entfernen zu lassen. Für die Einhaltung dieser
Verpflichtung haften der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger
u. und der Grundeigentümer.
- 2.) Der Luftschacht ist verkehrssicher abzudecken.

282/61

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

22. FEB. 1965

19.

für den Leiter:

Rup

M. Abt. 35 - 9097/63

Wien, am 5. XI. 1963

II., Bez., Schmelzgasse Or. Nr. 10, ✓
E.Z. 1736 d. Grdb. Leopoldstadt;
Personenaufzug Nr. 18.542,
Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien wird nach den Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. V. 1953, LGBl. Nr. 12 und nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen techn. Belegen die Bewilligung erteilt, auf der o.a. Liegenschaft den Personenaufzug (die Personenaufzüge) Nr.: 18.542, mit einer Tragkraft von 150 kg, und einem Antriebsmotor von 3 PS aufzustellen.

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

M.Abt. 35 - Aa/II/1/65

Wien, am 28. Jan. 1965

II. Bez., Schmelzgasse Or.Nr. 10 ✓

Entsprochen

E.Z. 1736 d. Grdb. Leopoldstadt

Personenaufzug Nr. 18.542

M. Abt. 20

zur Einlage

Registr. Nr.

M. Abt. 10

Planhammer

Benutzungsbewilligung.

Plan- und Schriftenkammer

Vorgemerkt im Wien, am

22. FEB. 1965

19

Baubewilligungsbuch

Für den Leiter:

Rup

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 28. Jänner 1965 wird die Benutzungsbewilligung gem. § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. 5. 1953, LGBL.Nr. 12 für den im o.s. Hause mit Baubewilligung vom 7.11.1963 zu M.Abt.35/9097/63 aufgestellten Personenaufzug Nr. 18.542 erteilt.

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

Erght an:

- 1.) den Bauwerber: u.Hauseigent.: Realbüro G.Marterbauer, I., Kantgasse 3,

In Abschrift an:

- 2.) die M.Abt. 35, mit Konsens,
3.) den Hersteller: Ing.A.Freissler Ges.m.b.H., X., Erlachplatz 2-4,
4.) den Bauführer: Techn.Rat Bruno Buchwieser, VI., Mittelgasse 16,
5.) das Finanzamt f.d. I.Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, III., Vord. Zollamtsstraße 5,
6.) die M.Abt. 35 - Gruppe A.
7.) den Sachverständigen: Dipl.Ing.Eypeltauer p.Adr.TÜV., I., Krugerstr.

16

Für die Richtigkeit Magistrat der Stadt Wien
der Ausfertigung: Magistratsabteilung 35
Der Kanzleileiter: Wien XVII., Kalvarienberggasse 33

Der Abteilungsleiter:
i. V.

Dipl.Ing.Ruprich e.h.
Senatsrat

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

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

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

M. Abt. 36 - 2., Schmelzgasse 10 ✓
3/64

Wien, am 28. Mai 1965

- 9. Juni 1965

E. Z. 1736 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Leopoldstadt.

Plankammer zur Einlage E. Z. 1736/K
i. d. Abteilungsleiter: Im Wege der M. Abt. 41

Benutzungsbewilligung -
Kenntnisnahme.

Wi

B e s c h e i d .

Dipl. Ing. Leopold Bauer
Oberstadtschreiber

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien
die Bewilligung, den zufolge der Baubewilligung vom 26. März 1962,
G. Z.: M. Abt. 36 - 2., Schmelzgasse 10, den 1. Planwechsel vom
2/61

10. Juli 1962, G. Z.: M. Abt. 36 - 2., Schmelzgasse 10 und den
1/62

2. Planwechsel vom 4. Dezember 1962, G. Z.: M. Abt. 36 - 2., Schmelzg. 10
5/62

bewilligten Neubau auf der Liegenschaft 2., Schmelzgasse 10,
E. Z. 1736 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Leopoldstadt, benutzen
zu lassen.

Gleichzeitig werden geringfügige Planabweichungen, die darin
bestehen, daß die Anzahl, Größe und Widmung der Räume zum Teil
abgeändert wurde, gemäß § 61 BO. zur Kenntnis genommen.

B e g r ü n d u n g .

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom
14. Jänner 1965 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte
die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustel-
lung bei der M. Abt. 36, Wien 17., Kalvarienberggasse 33 schriftlich
oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift
hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15.-
Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß zur Zeit des Augenscheines die neu herge-
stellten Räume noch nicht benutzt wurden.

Stempel S 10.-- L.S.

Dr. Conrad Krünes,
öffentlicher Notar
Wien-Innere StadtAngezeigt am 13. Sep. 1963 u. unter
B.R.P.
92327 verbucht
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrsteuern Wien

unl. Unterschrift

/A

Übergab- und Wohnungseigentumsvertrag. 6962/63

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen den in der angeschlosse-
nen Tabelle, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, in
Spalte A unter 1) bis 37) bezeichneten Miteigentümern der Liegen-
schaft M.Z. 1736 des Grundbuches über die Kat. Gemeinde Leopoldstadt,
wie folgt:

Sachverhaltsdarstellung

I.
Die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte A bezeichne-
ten Personen sind Eigentümer der obbezeichneten Liegenschaft zu
den in Spalte B jeweils bei den Namen angeführten Anteilen.

II.
Die genannten Miteigentümer haben die Liegenschaftsanteile
in der ausdrücklich erklärten Absicht der Begründung von Wohnungs-
eigentum an den in Spalte C jeweils bei den Namen und Anteilen
bezeichneten Objekten erworben und sich für sich und ihre Rechts-
nachfolger und Erben verpflichtet, ohne Verzug die Voraussetzun-
gen für die Begründung des Wohnungseigentums zu schaffen und
den verbüchierungsfähigen Wohnungseigentumsvertrag in schriftlicher
Form zu errichten.

III.

Mit Bescheid der Zentralen Schlichtungsstelle

M. Abt. 50 - Schl 1/63

Wien 2., Schmelzgasse 10, vom 23. August 1963, wurden die Jahres-
mietwerte der einzelnen Objekte festgesetzt (Spalte D). Sämtliche
Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft erklären aus-
drücklich, die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle anzu-

erkennen und keine Entscheidung des Gerichtes zu beantragen.

Zwecks Verbücherung des Wohnungseigentums muss eine Änderung der Miteigentumsanteile in Sinne der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vorgenommen werden. Es wird sohin um das grundsätzlich vereinbarte Wohnungseigentum zu begründen, abgeschlossen folgender

Übergabevertrag:

IV.

Sämtliche in der angeschlossenen Tabelle in Spalte A unter 1) bis 37) bezeichneten Miteigentümer erklären hienit sovielen Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft zu übergeben bzw. zu übernehmen, dass sie nunmehr die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte D jeweils bei ihren Namen angeführten Anteile erhalten.

V.

Die Abtretung bzw. Übernahme der Liegenschaftsanteile erfolgt in der von den Vertragsteilen ausdrücklich erklärten Absicht und nur zu dem Zweck, um die Miteigentumsverhältnisse in Übereinstimmung mit der vorzitierten Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle zu bringen. Sie erfolgt weder entgeltlich noch unentgeltlich, sondern entgeltlos.

Die Vertragsbeteiligten betrachten die Abtretung bzw. Übernahme der Liegenschaftsanteile nur als Berichtigung der seinerzeit von ihnen mit der Absicht der Erwerbung des Wohnungseigentums abgeschlossenen Kaufverträge.

VI.

Die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte A unter 1) bis 37) angeführten Miteigentümer erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft E.Z. 1736 des Grundbuches über die Kat. Gemeinde Leopoldstadt das berichtigte Eigentumsrecht für die in Spalte A) unter 1) bis 37) bezeichneten Personen zu den

Jeweils in Spalte D angeführten Anteilen/einverleibt wurde und dass die Eintragungen über das bisherige Eigentumsrecht in dieser Hinsicht gelte. Damit erscheint die Grundbuchseizung auf 237/180 W. Anteilen hergestellt. Sämtliche Vertragsteile schliessen sich nachstehenden

6962/33

Wohnungseigentumsvertrag:

VII.

Alle Miteigentümer kommen überein, den in Spalte A der angeschlossenen Tabelle unter 1) bis 37) genannten Miteigentümern im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (BGBl.Nr. 149/48 in der derzeitigen Fassung) das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentum) über die in Spalte C jeweils in der Zeile ihrer Namen bezeichneten und beschriebenen Wohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten einzuräumen.

VIII.

Die Vertragspartner vereinbaren, dass auf ihr Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl.Nr.149/48 Anwendung finden sollen. Alle Vereinbarungen, welche die Ergänzung oder Abänderung dieses Vertrages betreffen, bedürfen bei sonstiger Nichtigkeit der schriftlichen Form.

IX.

Die Kosten für die Errichtung und Durchführung dieses Vertrages tragen die Liegenschaftseigentümer im Verhältnis der bezeichneten Anteile.

Es wird einverstänlich feststellt, dass die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft die Gebäudeverwaltung Gertraud Metzgerbauer, Wien, I., Montrose 3 innehat.

XI.

Sämtliche Miteigentümer geben hiermit ihre ausdrückliche

Einwilligung, dass im Lastenblatt der Liegenschaft E.Z. 1736 des Grundbuches über die Kat. Gemeinde Leopoldstadt, die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes, durch das mit diesem übereinkommen den übrigen Miteigentümern eingeräumte Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Anteile, mit denen es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatte dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Die Wohnungseigentümer erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob ihren Miteigentumsanteilen ersichtlich gemacht werde, dass mit diesen Anteilen das Wohnungseigentum nach Punkt VII. dieses Vertrages untrennbar verbunden ist.

XII. Die ständige einzige Ausfertigung dieses Vertrages gilt als gemeinsame Urkunde sämtlicher Vertragsteile und bleibt in Verwahrung der Gebäudeverwaltung Gertrud Martbauer.

Jeder der Vertragsteile ist berechtigt auf seine Kosten wiederholt einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

Wien, am 12. September 1963
Kurt Marterbauer für
sämtliche Wohnungseigentümer

bzw. Miteigentümer e.h.

Wien, am 21. September 1963

Gustav Marterbauer m.p. Maria
für Margit Katsaros, auch/Kacaros (Kazar)
für Kurt Bauer
und Kurt Marterbauer

Erdgeschoss		m2	
1 ✓	Zi, Kab, Nebenraum mit Kochgel., Vorr., Bd, WC	65,00	980.--
3 ✓	Zi, Kochni, Vorr., Bd, WC.	37,22	620.--
4	KFZ-Einstellraum	35,26	850.--
5	KFZ-Einstellraum	40,45	980.--
I. Stock			
6 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	41,10	690.--
7 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	35,56	590
8 ✓	3 Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	73,06	1.160
9 ✓	2 Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	56,97	950
10 ✓	Einzelwohnraum, Kochni, Vorr., Bd, WC	37,44	650
II. Stock			
11 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	41,10	670
12 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	35,56	580
13 ✓	3 Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	73,06	1.130
14 ✓	2 Zi, Ku, Vorr., Bd, WC, Balkon	58,23	950
15 ✓	Einzelwohnraum, Kochni, Vorr., Bd, WC	37,44	640
III. Stock			
16 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	41,10	650
17 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	35,56	560
18 ✓	3 Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	73,06	1.100
19 ✓	2 Zi, Ku, Vorr., Bd, WC, Balkon	58,23	920
20 ✓	Einzelwohnraum, Kochni, Vorr., Bd, WC	37,44	620
IV. Stock			
21 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	41,10	650
22 ✓	Zi, Ku, Vorr., Bd, WC	35,56	560

Name, Beruf, Adresse:

Anteile lt. Grundbuch
in 11.350 stiel:
B

1. Emilie Seitz, Schneiderin, 2., Springergasse 11	389
2. Alois Wörthner, Plastikspritzer, 16, Grunsteingasse 67	266
3. Eduard Fleischer, Angestellter 8., Lerchenfelderstrasse 120	252
4. Eduard Fleischer, Angestellter 8., Lerchenfelderstrasse 120	252
5. Leopoldine Graf, Kartongearbeiterin 2., Leopoldsgasse 51/6	266
6. Hermann Humpel, Elektromechaniker, 22., Sied. Kathrein, Lange Allee 470	201
7. Georg Margeritidis, Apotheker, 2., Ozerninplatz 4	453
8. Karl Weibel, Bundesbahnassistent, 2., Volkertstrasse 26	359
9. Roman Ukic, Lotse, 2., Ybsstrasse 24	229
10. Karl Barnet, Krankenpfleger 2., Wehlstrasse 142	247
11. Karl Stefanie, Hafenarbeiter, 10., Laxenburgerstrasse 75	247
12. Josef Weiß, Photograph, 4., Lambrechtgasse 17	453
13. Johann Dresler, Poliz. Bez. Inspektor, 22., Erzherzog Karlstrasse 134	359
14. Auguste Tomasec, Rentnerin, 20., Nordbahnstrasse 8	229
15. Katharina Flandorfer, Gemeindeang., 2., Taborstrasse 39	216
16. Anton Firsching, Werkzeugeschlosser, 9., Müllnergasse 16	247
17. Margit Katsaros, auch Maria Katsaros (Kazaru), Schneiderin, 6., Münzwardeingasse 6	453
18. Karl Vit, Bäcker, 3., Schlechthausgasse 39	359
19. Margarethe Capperoni, Angestellte 10., Triesterstrasse 73	229
20. Friederike Wabin, Haushalt, 18., Gymnasiumstrasse 8	266
21. Marie Aullinger, Angestellte Wenzersdorf 33, Post Onedendorf/N.Ö.	247

Raumbezeichnung
top. Nr.

m2

Neue Anteile in 28.000 stiel
bzw. Friedenskronen 1914:

0

D

23 ✓	3 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	73.06	1.100
24 ✓	2 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC, Balkon	58.23	920
25 ✓	Einzelwohnraum, Kochni. Vorr, Bd, WC	37.44	620
V. Stock 26 ✓	Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	42.40	640
27 ✓	Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	36.55	550
28 ✓	3 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	73.06	1.040
29 ✓	2 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC, Balk	58.23	870
30 ✓	Einzelwohnraum, Kochni. Vorr, Bd, WC	37.44	590
VI. Stock 31 ✓	3 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	73.22	1.020
32 ✓	2 Zi, Ku, Vorr, Bd, WC, Balkon	54.58	800
33 ✓	Einzelwohnraum, Kochni, Vorr, Bd, WC	38.64	590
34 ✓	Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	36.55	530
35 ✓	Zi, Ku, Vorr, Bd, WC	42.40	620
Dachgeseh. 36 ✓	Zi, Keb, Ku, Vorr, Bd, WC	51.74	680
37 ✓	2 Kab, Ku, Vorr, Bd, WC	36.80	510
38 ✓	Einzelwohnraum, Kochni. Vorr, Bd, WC	29.62	420

Kurt Marterbauer e.h.

Gustav Marterbauer m.p.

Name, Beruf, Adresse:

Anteile lt. Grundbuch
in 11.350 stoll
B

22. Theodor Kaltnecker, Verwalter, Ang.	453
7., Kaiserstr. 42/4	
23. Adolf Dvorsk, Schneidermeister,	359
10., Wielandgasse 17	
24. Erich Zillinger, Angestellter,	229
12., Schönbrunnerstrasse 111	
25. Herbert Drey, Schlosser,	266
5., Steuergasse 13	
26. Anna Hasl, Mitarbeiterin,	247
2., Max Winterplatz 14	
27. Karl Matuschke, Finanzrevident,	453
2., Springergasse 3	
28. Josefa Bauer, Kassierin,	359
4., Schelleingasse 22/3	
29. Erich Dworak, Lackierermeister,	229
16., Abelegasse 7	
30. Gertrude Kaldeck, Musiklehrerin,	436
2., Kleine Sperlgasse 1	
31. Josef Hofmarcher, Rentner,	284
2., Taborstrasse 8	
32. Josef Wallner, Revisionsassistent,	200
2., Schweidlgasse 15/9	
33. Katharina Stabl, Bedienerin,	350
3., Salzgasse 15	
34. Agnes Flicker, Haushalt,	266
Veste Poppen 28, Post Weidhofen/Thaya	
35. Elfriede Brockmüller, Büroangestellte,	480
2., Afrikanergasse 7	
36. Bernd Brockmüller, Student,	300
2., Afrikanergasse 7	
37. Elfriede Henseal, Haushalt,	220
2., Afrikanergasse 7	

/c

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

M.106.50 - Schli 1/63

Wien, den 23. Aug. 1963

Wien 2., Schmelzgasse 10

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz.

6962/63

B e s c h e i d .

Spruch:

Zufolge Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag Emilie Seitz und Miteigentümer, sämtl. vertreten durch Gertrud Marterbauer, Geb.Verw. in Wien 1., Kantgasse 3, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 2., Schmelzgasse 10, E.Z. 1736, Kat.Gem. Leopoldstadt, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 115, in der derzeit geltenden Fassung, werden die Jahresmietwerte für 1963 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorhandenen Bestandobjekte festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
I	1	Zi, Kab, Nebenraum mit Kochgel, Vorr, Bd, WC	65,00	980,-
"	2	Einzelwohnrr, Vorr, Bd/WC	24,24	Hauswart
"	3	Zi, Kochni, Vorr, Bd/WC	37,22	620,-
"	4	KFZ-Einstellraum	35,26	850,-
"	5	KFZ-Einstellraum	40,45	980,-
I	6	Zi, Kü, Vorr, Bd/WC	41,10	690,-
"	7	Zi, Kü, Vorr, Bd/WC	35,56	590,-
"	8	3 Zi, Kü, Vorr, Bd, WC	73,06	1.150,-
"	9	2 Zi, Kü, Vorr, Bd, WC	56,97	950,-
"	10	Einzelwohnrr, Kochni, Vorr, Bd/WC	37,44	650,-
II	11	wie Top.6	41,10	670,-
"	12	wie Top.7	35,56	580,-

./.

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m2	Mietwert in K
II	13	wie Top. 8	73,06	1.130,-
"	14	2 Zi,Kü,Vorr,Bd,WC,Balk.	58,23	950,-
"	15	wie Top. 10	37,44	640,-
III	16	wie Top. 6	41,10	650,-
"	17	wie Top. 7	35,56	560,-
"	18	wie Top. 8	73,06	1.100,-
"	19	2 Zi,Kü,Vorr,Bd,WC,Balk.	58,23	920,-
"	20	wie Top. 10	37,44	620,-
IV	21	wie Top. 6	41,10	650,-
"	22	wie Top. 7	35,56	560,-
"	23	wie Top. 8	73,06	1.100,-
"	24	wie Top. 9 + Balkon	58,23	920,-
"	25	wie Top. 10	37,44	620,-
V	26	Zi,Kü,Vorr,Bd,/WC	42,40	640,-
"	27	Zi,Kü,Vorr,Bd/WC	36,55	550,-
"	28	wie Top. 8	73,06	1.040,-
"	29	wie Top. 9 + Balkon	58,23	870,-
"	30	wie Top. 10	37,44	590,-
VI	31	3 Zi,Kü,Vorr,Bd,WC	73,22	1.020,-
"	32	2 Zi,Kü,Vorr,Bd,WC,Balk.	54,58	800,-
"	33	Einzelwohnr,Kochni,Vorr, Bd/WC	38,64	590,-
"	34	wie 27	36,55	530,-
"	35	wie Top. 26	42,40	620,-
DG	36	Zi,Kab,Kü,Vorr,Bd,WC	51,74	680,-
"	37	2 Kab,Kü,Vorr,Bd/WC	36,80	510,-
"	38	Einzelwohnr,Kochni,Vorr, Bd/WC	29,62	420,-

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 28.000,- Krohen festgesetzt.

Begründung;

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

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der M.mbt.36

Wert in K

.130,-

950,-

640,-

650,-

560,-

.100,-

920,-

620,-

650,-

560,-

.100,-

920,-

620,-

640,-

550,-

.040,-

870,-

590,-

.020,-

800,-

590,-

530,-

620,-

680,-

510,-

420,-

, bezogen

setzung

chen

• M.Abt.36

vom 7.1.1963, Zl. M.Abt.36 - II., Schmelzg. 10 - 14/62, gem. § 5 lit. a) WEG ist auf der gegenständlichen Liegenschaft die Errichtung von 36 Wohnungen und 2 Kraftfahrzeugeinstellräumen als selbständige Bestandsgegenstände geplant.

An den Objekten soll mit Ausnahme der Hausbesorgerdienstwohn- Wohnungseigentum begründet werden.

Die von den Organen der M.Abt.40 als Amtssachverständige auf der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 5.8.1963, Zl. M. Abt.40 - M - 267/63, ergab unter Heranziehung Vergleichsobjekten aus der Umgebung Jahresmietwerte für 1914, die erkennende Behörde diesem Bescheide zugrunde legte.

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Ergeht an:

- 1.) Frau Gertrud Marterbauer,
Geb.Verw.,
Wien 1., Kantgasse 3,
- 2.) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Der Kanzleileiter:

Wainbühl

Dr. Schmieder



0962/63 /

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36.
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20
Wien 17., Kalvarienberggasse 33.

M. Abt. 36 - II., Schmelzgasse 10,
14/62

Wien, am 7. Jänner 1963 . . .

E. Z. 1736/II

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

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums, wird
hiemit gemäß § 5, Abs. 2, lit. a, des Bundesgesetzes Nr. 149
vom 8. Juli 1948, (W.E.G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28/1951
bescheinigt, daß die in dem Neubau Wien, II., Schmelzgasse 10 . . .
.
geplanten

~~36~~ Kleinwohnungen
~~Wohnungseigentum~~
~~Grundstücke~~
~~Grundstücke~~ und
2 Kfz-Einstellräume . . .
.

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestands-
gegenstände bilden.

Erght an:

1.) Hr. Eduard Fleischer u. Miteigentümer, z. Hd. d. H. V. Gustav Marterbauer,
Wien, I., Kantgasse 3;

In Abschrift an:

2.) die M. Abt. 36

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Für den ~~Abt.~~ Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Brosenbauer, e. h.,
Oberstadtbaurat.

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



~~Oberstadtbaurat~~

An die
 P. T. Wohnungseigentümer
 des Hauses
 Schmelzgasse 10
 1020 Wien

Wien, 2021-05-31
 Ta

**Protokoll über die Wohnungseigentümerversammlung des Hauses 1020 Wien,
 Schmelzgasse 10 vom 27.05.2021**

Anwesende: Eigentümer lt. Anwesenheitsliste (20,86 % von 100 %)
 Fr. Mag. Carmen Tatzler (Hausverwaltung)

Folgende Punkte wurden besprochen:

Das Guthaben der Betriebskostenabrechnung in Höhe von € 8.431,08 wird mit der Vorschreibung für Juli 2021 refundiert. Die monatliche Pauschale wird von bisher € 3.000,00 ab Juli 2021 auf € 2.800,00 gesenkt.

Der Instandhaltungsbeitrag wird ab Juli 2021 von derzeit € 3.000,00 auf monatlich € 2.000,00 gesenkt. Das Guthaben auf dem Instandhaltungskonto beträgt per 31.05.2021 € 109.639,60.

Es wurden die folgenden Punkt besprochen:

- Die Gegensprechanlage funktioniert bei vielen Wohnungen nicht mehr optimal und ist störungsanfällig. Die Verkabelung ist schon veraltet. Zuerst war die Instandsetzung im Zuge der Thermischen Sanierung geplant. Da diese nun nicht stattfindet werden für das Erneuern der Gegensprechanlage Kostenvoranschläge eingeholt. Die Hauseingangstür soll in die Gegensprechanlage miteinbezogen werden, damit es nicht mehr möglich ist vom Hof ungehindert ins Haus zu gelangen. Bei dieser Gelegenheit soll auch die Eingangstür ins Stiegenhaus erneuert werden. Die alte Holztür mit Einfachverglasung soll durch eine moderne Hauseingangstür aus Alu mit Pulverbeschichtung ersetzt werden. Auch dafür werden Kostenvoranschläge eingeholt. Die Angebote werden dann zur schriftlichen Abstimmung vorgelegt.
- Bei geöffneten Stiegenhausfenstern kam es im Vorjahr immer wieder dazu, dass sich Tauben ins Stiegenhaus verirrt haben, ins oberste Stockwerk geflogen sind und nicht mehr den Weg ins Freie fanden. Um das künftig zu vermeiden wurde von den Anwesenden beschlossen, dass alle Stiegenhausfenster in den Innenhof des Hauses mit einem Insektenschutzgitter versehen werden. Die Kosten für 7 Stück Insektenschutzgitterspannrahmen inklusive Montage betragen netto € 1.153,80. Zum Vergleich die Fa. Attensam hat das Vernetzen mit einem Taubenabwehrnetz um € 990,00 angeboten. Das Insektenschutzgitter bietet den Vorteil, dass es nicht nur die Tauben abwehrt, sondern auch alle ungeliebten Insekten fernhält.

- Den anwesenden Wohnungseigentümern ist es ein Anliegen, dass der Eingangsbereich verschönert wird. Neben dem versperrten Aushangkasten wird eine Anschlagtafel montiert. Die Fensterbank im EG beim Lift soll aufgrund der starken Lackschäden erneuert werden.
- Der bestehende Fahrradständer im Hof ist zu klein. Für einen größeren Fahrradständer mit oder ohne Überdachung an der rückwärtigen Wand im Hof wird ein Angebot eingeholt. Der Fahrradständer muss so positioniert sein, dass die Garagen gut benützt werden können. Die Errichtung von Fahrradabstellplätzen wird von der Gemeinde Wien gefördert. Diese Förderung soll entsprechend in Anspruch genommen werden. Welcher Fahrradständer angeschafft werden soll, wird schriftlich abgestimmt.
- Herr Mag. Michael Kaltneker, Wohnungseigentümer Top 23, wird auf eigene Kosten bei den hofseitigen Fenstern seiner Wohnung Außenrollläden (in Weiß mit weißem Behang) anbringen. Zu diesem Zweck wird er sich um die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bemühen. Herr Mag. Kaltneker verpflichtet sich schriftlich gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zur Erhaltung der Außenrollläden. Die Gemeinde Wien fördert im Moment die Montage eines außenliegenden Sonnenschutzes. Diese Förderung möchte Herr Mag. Kaltneker in Anspruch nehmen. Informationen zur aktuellen Förderung durch die Gemeinde Wien finden Sie unter www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungsantraege/sonnenschutz.html
- Das Gitter über dem Waschküchenfensterschacht am Gehsteig wird aufgrund des schlechten Zustandes durch ein neues feinmaschigeres Schachtabdeckgitter ersetzt. Das bestehende Gitter mit den einzelnen Stäben ist in einem schlechten Zustand und es besteht Sturzgefahr für Passanten.

Mit der Bitte um Ihre geschätzte Kenntnisnahme verbleiben wir

Mit freundlichen Grüßen



Mag. Carmen Tatzer (DW: 86)

Email: tatzer@prokop.at

Das Protokoll samt enthaltenen Beschlüssen wird jedenfalls per 07. Juni 2021 im Stiegenhaus ausgehängt. Die Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung sind ab Anschlag des Beschlusses innerhalb eines Monats (bis 07. Juli 2021) und die der außerordentlichen Verwaltung innerhalb von drei Monaten (bis 07. September 2021) beim Außerstreitgericht anfechtbar; sollten Formvorschriften verletzt worden sein, endet die Anfechtungsfrist nach einem halben Jahr (am 07. Dezember 2021).

An die
 P. T. Wohnungseigentümer
 des Hauses
 Schmelzgasse 10
 1020 Wien

Wien, 2022-05-31

Abrechnungen 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Beilage übersenden wir Ihnen die Abrechnungen für das Jahr 2021. Die Belege dazu haben wir bei uns in der Kanzlei zur Einsichtnahme aufgelegt.

Aus den Abrechnungen ergibt sich:

	Stand 31.12.2020	Einnahmen 2021	Ausgaben 2021	Stand 31.12.2021
Betriebskosten	€ 8.431,08 -	€ 30.626,55	€ 34.641,98	€ 4.415,65 -
Instandhaltung	€ 95.168,39 -	€ 38.454,01	€ 3.878,57	€ 129.743,83 -

Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung weist per 31.12.2021 Ausgaben in Höhe von € 34.641,98 auf und schließt mit einem Guthaben in der Höhe von € 4.415,65. Wir werden das Guthaben im Hinblick auf die zu erwartenden Preissteigerungen auf neue Rechnung vortragen und die monatliche Vorschreibung von derzeit € 2.800,00 (€ 33.600,00/Jahr) unverändert belassen.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Hausbesorgerwohnung betrugen 2021 € 3.703,56 an Benützungsentgelt und € 554,04 anteilige Betriebskosten.

Instandhaltungsabrechnung

Die Instandhaltungsabrechnung schließt per 31.12.2021 mit einem Guthaben in der Höhe von € 129.743,83. Es wird weiterhin ein monatlicher Betrag von € 2.000,00 eingehoben.

Personenaufzugsabrechnung

Die Aufwendungen für den Personenaufzug betrugen 2021 € 2.961,48 und wurden dem Betriebskostenkonto angelastet.

Heuer findet vereinbarungsgemäß keine Hausversammlung statt. Für Fragen zu den Abrechnungen stehen wir gerne telefonisch unter 01/713 63 15/86 oder per Email unter tatzer@prokop.at zur Verfügung.

Die nächste Wohnungseigentümerversammlung wird im **Frühjahr 2023** stattfinden.

Wir verbleiben mit den besten Wünschen und bitten um Ihre geschätzte Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carmen Tatzer', written in a cursive style.

Mag. Carmen Tatzer

Das Schreiben gelangt gleichzeitig durch Hausanschlag zur Kenntnis.

1020 Wien, Schmelzgasse 10

31.05.2022

Vorausschau 2022

Objekt: 236

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026
Stand Rücklage zu Periodenbeginn	129.000	147.225	164.295	181.365	197.280
Investitionen/Aufwand					
<i>Heizungsumstellung !</i>					
Laufende Erhaltung	-5.000	-6.000	-6.000	-7.000	-7.000
Bauverwaltung	-250	-300	-300	-350	-350
Umsatzsteuer vom Aufwand 10%	-525	-630	-630	-735	-735
Summe Aufwand	-5.775	-6.930	-6.930	-8.085	-8.085
Einnahmen					
Dotierung Rücklage 2.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Summe Einnahmen	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Stand Reparaturfonds per 31.12.	147.225	164.295	181.365	197.280	213.195

31.12.2021

Abrechnung 2021

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

Liegenschaft 0236
SCHMELZGASSE 10
1020 WIEN

Beträge in EUR

BETRIEBSKOSTEN	Vorsteuer		Ausgaben netto
* RAUCHFANGKEHRER			
31944 2.02. REJMAR RE 143 1. QU. 2021	52,20	261,00	
35617 6.05. REJMAR RE 900 2. QU. 2021	52,20	261,00	
39043 2.08. REJMAR RE 1560 3. QU. 2021	52,20	261,00	
52699 9.11. REJMAR RE 1920 4. QU. 2021	165,48	827,37	1.610,37
* BANK-SPESEN			
144 31.12. 2021		461,83	461,83
* HAUS-REINIGUNG			
32900 24.02. ATTENSAM RE 67857 11-12/20	133,60	668,00	
33065 3.03. ATTENSAM RE 71868 01-02/21	145,61	728,05	
34457 8.04. ATTENSAM RE 82343 03-04/21	138,11	690,55	
36714 10.06. ATTENSAM RE 94011 05-06/21	138,11	690,55	
39116 4.08. ATTENSAM RE 13288 07-08/21	138,11	690,55	
51640 11.10. ATTENSAM RE 25452 09-10/21	138,11	690,55	
53396 2.12. ATTENSAM RE 35630 11-12/21	139,61	698,05	4.856,30
* VERW. -HONORAR			
100032 4.01.	97,27	486,34	
100313 1.02.	97,27	486,34	
100593 1.03.	97,27	486,34	
100872 1.04.	97,27	486,34	
101151 3.05.	97,27	486,34	
101428 1.06.	97,27	486,34	
101702 1.07.	97,27	486,34	
101976 2.08.	97,27	486,34	
102249 1.09.	97,27	486,34	
102522 1.10.	97,27	486,34	
102795 2.11.	100,19	500,97	
103069 1.12.	100,19	500,97	5.865,34
* SCHÄDLINGSBEK.			
31815 28.01. NEBILY RE 2100161 01-02/21	4,86	24,28	
33871 18.03. NEBILY RE 2102580 03-04/21	4,86	24,28	
36136 19.05. NEBILY RE 2103625 05-06/21	4,86	24,28	
38477 20.07. NEBILY RE 2104882 07-08/21	4,86	24,28	
50971 27.09. NEBILY RE 2106333 09-10/21	4,86	24,28	
53176 29.11. NEBILY RE 2107515 11-12/21	4,86	24,28	145,68
* SCHNEERÄUMUNG			
39411 9.09. ATTENSAM RE 1304 2021/2022	131,46	657,32	657,32
* GRUND-STEUER			
31613 12.02. 1. QUARTAL 2021		501,71	
35629 14.05. 2. QUARTAL 2021		501,71	
38879 16.08. 3. QUARTAL 2021		501,71	
52056 15.11. 4. QUARTAL 2021		501,72	2.006,85
* MÜLLGEBÜHREN			
31613 12.02. 1. QUARTAL 2021	111,33	1.113,27	
35629 14.05. 2. QUARTAL 2021	111,33	1.113,27	
38879 16.08. 3. QUARTAL 2021	111,33	1.113,27	
52056 15.11. 4. QUARTAL 2021	111,33	1.113,27	4.453,08

Abrechnung 2021

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

Liegenschaft 0236
SCHMELZGASSE 10
1020 WIEN

Beträge in EUR

BETRIEBSKOSTEN (Fortsetzung)	Vorsteuer		Ausgaben netto
* WASSERGEBÜHREN			
30596 15.01. 1. QUARTAL 2021	159,99	1.599,89	
34532 15.04. JA-ABRG. 12/19-12/20	124,35	1.243,59	
37873 15.07. 3. QUARTAL 2021	153,30	1.533,03	
51036 15.10. 4. QUARTAL 2021	153,30	1.533,03	5.909,54
* HAUS-VERS.			
30130 4.01. DONAU 1. QUARTAL 2021		1.187,25	
34243 1.04. DONAU 2. QUARTAL 2021		1.187,25	
37185 1.07. DONAU 3. QUARTAL 2021		1.187,25	
50580 1.10. DONAU 4. QUARTAL 2021		1.187,25	4.749,00
* KOPIEN /AN			
36981 17.06. PROKOP RE 264 BK-ABRG. 2020	4,22	21,12	
38404 20.07. PROKOP RE 298 PROTOKOLL	1,14	5,72	26,84
* ENTRÜMPELUNG			
34354 31.03. PETROVIC RE 27 HOF, RADRAUM	54,00	270,00	
54418 28.12. ATTENSAM RE 40436 KELLER	10,00	50,00	320,00
* GEBRAUCHSABGABE			
30305 7.01. 2021		70,50	70,50
* SCHLÜSSELDIENST			
37571 29.06. SCHLÜSSEL FÜR HR. PAZMANDI	3,55	17,75	17,75
* WIEN ENERGIE			
31596 9.02. 02/2020	16,00	80,00	
40151 7.05. JA-ABRG. 04/20-04/21	23,18-	115,90-	
38685 27.10. 08/2021	8,60	43,00	
51963 9.11. 11/2021	8,60	43,00	50,10
* LIFT-ABRECHNUNG			
147 31.12. SALDO PER 31.12.2021		2.961,48	2.961,48
* DACHR. REINIGUNG			
31218 20.01. SCHMITZER RE 1210045	96,00	480,00	480,00
	Summe Ausgaben		*****34.641,98
			Einnahmen netto
* HB-WOHNUNG			
131 2.12. EINNAHMEN 2021		3.703,56	3.703,56
	Summe Einnahmen		*****3.703,56
	Summe Ausgaben		34.641,98
	Summe Einnahmen		3.703,56-
	Summe Vorschreibung		26.922,99-
	Guthaben aus Vorperiode		8.431,08-
	Kontosaldo		Guthaben EUR *****4.415,65-
			=====

Abrechnung 2021

Langfassung - Rücklagenabrechnung
vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

Liegenschaft 0236
SCHMELZGASSE 10
1020 WIEN

Beträge in EUR

INSTANDHALTUNG				Vorsteuer		Ausgaben netto
* PA-REP. -BAU						
50488	22.09.	HEISSENBERGER RE 5619		39,88	199,40	199,40
* ELEKTROARBEITEN						
36414	31.05.	FIGL RE 397 STGH-LICHT		18,28	91,39	
36747	10.06.	FIGL RE 409 T.26		22,38	111,90	203,29
* SCHLOSSER						
33916	22.03.	BAL RE 52103128		77,40	387,00	
53017	23.11.	BAL RE 52111123 HAUSTOR		23,10	115,50	
53705	13.12.	BAL RE 52111130 T.2		59,60	298,00	800,50
* FENSTER/TÜREN						
39405	13.08.	ECKMAYER RE 516		230,76	1.153,80	1.153,80
* BAUKOORDINATOR						
54361	28.12.	PROKOP RE 498 2018-2020		229,61	1.148,05	1.148,05
		USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)				3.505,04
		USt v. Aufwand 10% von		3.276,07		327,71
		20% von		229,09		45,82
		Summe Ausgaben				*****3.878,57
						Einnahmen netto
* vorgeschriebene Beiträge					38.431,11	38.431,11
				Summe Einnahmen		*****38.431,11
Saldo Abrechnungsperiode 2021				Zugang	EUR	*****34.552,54-
Stand per 31.12.2020				Guthaben	EUR	*****95.168,39-
davon weiterverrechnet						22,90-
Stand per 31.12.2021				Guthaben	EUR	*****129.743,83-

Abrechnung 2021

Langfassung - Rücklagenabrechnung
vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

Liegenschaft 0236
SCHMELZGASSE 10
1020 WIEN

Beträge in EUR

INSTANDHALTUNG		Vorsteuer	Ausgaben netto
33916	22.03. SCHLOSSER	77,40	387,00
	BAL RE 52103128		
36414	31.05. ELEKTROARBEITEN	18,28	91,39
	FIGL RE 397 STGH-LICHT		
36747	10.06. ELEKTROARBEITEN	22,38	111,90
	FIGL RE 409 T. 26		
39405	13.08. FENSTER/TÜREN	230,76	1.153,80
	ECKMAYER RE 516		
50488	22.09. PA-REP. -BAU	39,88	199,40
	HEISSENBERGER RE 5619		
53017	23.11. SCHLOSSER	23,10	115,50
	BAL RE 52111123 HAUSTOR		
53705	13.12. SCHLOSSER	59,60	298,00
	BAL RE 52111130 T. 2		
54361	28.12. BAUKOORDINATOR	229,61	1.148,05
	PROKOP RE 498 2018-2020		
	USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)		3.505,04
	USt v. Aufwand 10% von	3.276,07	327,71
	20% von	229,09	45,82
	Summe Ausgaben		*****3.878,57
vorgeschriebene Beiträge			Einnahmen netto
rüge			38.431,11
		Summe Einnahmen	*****38.431,11
Saldo Abrechnungsperiode 2021		Zugang	EUR *****34.552,54-
Stand per 31.12.2020		Guthaben	EUR *****95.168,39-
davon weiterverrechnet			22,90-
Stand per 31.12.2021		Guthaben	EUR *****129.743,83-
			=====



Abrechnung 2021

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

Liegenschaft 0236
SCHMELZGASSE 10
1020 WIEN

Beträge in EUR

PERSONENAUFZUG	Vorsteuer		Ausgaben netto
* PA-SERVICE			
33719 18.03. HEIßENBERGER RE 1951	29,34	146,70	
36743 10.06. HEIßENBERGER RE 3498	29,34	146,70	
50149 9.09. HEIßENBERGER RE 5286	29,34	146,70	
53832 15.12. HEIßENBERGER RE 6636	29,34	146,70	586,80
* PA-REP.-BAU			
38924 27.07. HEIßENBERGER RE 4629	35,58	177,88	177,88
* TELEFONGEBÜHR			
31582 1.02. 01-02/2021 NR. 212 41 32	8,71	43,57	
33642 1.04. 03-04/2021 NR. 212 41 32	8,77	43,87	
36107 1.06. 05-06/2021 NR. 212 41 32	8,88	44,42	
38653 2.08. 07-08/2021 NR. 212 41 32	8,78	43,92	
50334 1.10. 09-10/2021 NR. 212 41 32	8,80	44,01	
52761 1.12. 11-12/2021 NR. 212 41 32	8,78	43,92	263,71
* TÜV			
39507 19.08. LIFTCONSULT RE 82 PRÜFUNG	38,78	193,90	193,90
* LIFTBETREUUNG			
1 4.01. 01/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
10 1.02. 02/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
20 1.03. 03/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
34 1.04. 04/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
45 3.05. 05/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
59 1.06. 06/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
72 1.07. 07/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
87 2.08. 08/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
100 1.09. 09/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
112 1.10. 10/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
123 2.11. 11/2021 HR. PAZMANDI		70,00	
135 1.12. 12/2021 HR. PAZMANDI		70,00	840,00
* WIEN ENERGIE			
31597 9.02. 02/2021	11,20	56,00	
35909 12.05. JA-ABRG.04/20-04/21	10,56	52,79	
38686 9.08. 08/2021	11,60	58,00	
51964 9.11. 11/2021	11,60	58,00	224,79
* NOTRUFSERVICE			
33719 18.03. HEISSENBERGER RE 1951	33,72	168,60	
36743 10.06. HEISSENBERGER RE 3498	33,72	168,60	
50149 9.09. HEISSENBERGER RE 5286	33,72	168,60	
53832 15.12. HEISSENBERGER RE 6636	33,72	168,60	674,40
	Summe Ausgaben		*****2.961,48
			Einnahmen netto
* UMBG.AUF BK			
147 31.12. SALDO PER 31.12.2021		2.961,48	2.961,48
	Summe Einnahmen		*****2.961,48
	Summe Ausgaben		2.961,48
	Summe Einnahmen		2.961,48-
	Kontosaldo		EUR *****0,00

=====

Abrechnung 2021

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

Liegenschaft 0236
SCHMELZGASSE 10
1020 WIEN

Beträge in EUR

PERSONENAUFZUG		Vorsteuer	Ausgaben netto
1	4.01. LIFTBETREUUNG		70,00
	01/2021 HR. PAZMANDI		
31582	1.02. TELEFONGEBÜHR	8,71	43,57
	01-02/2021 NR. 212 41 32		
10	1.02. LIFTBETREUUNG		70,00
	02/2021 HR. PAZMANDI		
31597	9.02. WIEN ENERGIE	11,20	56,00
	02/2021		
20	1.03. LIFTBETREUUNG		70,00
	03/2021 HR. PAZMANDI		
33719	18.03. PA-SERVICE	29,34	146,70
	HEIßENBERGER RE 1951		
33719	18.03. NOTRUFSERVICE	33,72	168,60
	HEISSENBERGER RE 1951		
33642	1.04. TELEFONGEBÜHR	8,77	43,87
	03-04/2021 NR. 212 41 32		
34	1.04. LIFTBETREUUNG		70,00
	04/2021 HR. PAZMANDI		
45	3.05. LIFTBETREUUNG		70,00
	05/2021 HR. PAZMANDI		
35909	12.05. WIEN ENERGIE	10,56	52,79
	JA-ABRG. 04/20-04/21		
36107	1.06. TELEFONGEBÜHR	8,88	44,42
	05-06/2021 NR. 212 41 32		
59	1.06. LIFTBETREUUNG		70,00
	06/2021 HR. PAZMANDI		
36743	10.06. PA-SERVICE	29,34	146,70
	HEIßENBERGER RE 3498		
36743	10.06. NOTRUFSERVICE	33,72	168,60
	HEISSENBERGER RE 3498		
72	1.07. LIFTBETREUUNG		70,00
	07/2021 HR. PAZMANDI		
38924	27.07. PA-REP. -BAU	35,58	177,88
	HEIßENBERGER RE 4629		
38653	2.08. TELEFONGEBÜHR	8,78	43,92
	07-08/2021 NR. 212 41 32		
87	2.08. LIFTBETREUUNG		70,00
	08/2021 HR. PAZMANDI		
38686	9.08. WIEN ENERGIE	11,60	58,00
	08/2021		
39507	19.08. TÜV	38,78	193,90
	LIFTCONSULT RE 82 PRÜFUNG		
100	1.09. LIFTBETREUUNG		70,00
	09/2021 HR. PAZMANDI		
50149	9.09. PA-SERVICE	29,34	146,70
	HEIßENBERGER RE 5286		
50149	9.09. NOTRUFSERVICE	33,72	168,60
	HEISSENBERGER RE 5286		
112	1.10. LIFTBETREUUNG		70,00
	10/2021 HR. PAZMANDI		

Abrechnung 2021

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

Liegenschaft 0236
SCHMELZGASSE 10
1020 WIEN

Beträge in EUR

PERSONENAUFZUG (Fortsetzung)		Vorsteuer	Ausgaben netto
50334	1.10. TELEFONGEBÜHR 09-10/2021 NR. 212 41 32	8,80	44,01
123	2.11. LIFTBETREUUNG 11/2021 HR. PAZMANDI		70,00
51964	9.11. WIEN ENERGIE 11/2021	11,60	58,00
52761	1.12. TELEFONGEBÜHR 11-12/2021 NR. 212 41 32	8,78	43,92
135	1.12. LIFTBETREUUNG 12/2021 HR. PAZMANDI		70,00
53832	15.12. PA-SERVICE HEISSENBERGER RE 6636	29,34	146,70
53832	15.12. NOTRUFSERVICE HEISSENBERGER RE 6636	33,72	168,60
		Summe Ausgaben	*****2.961,48
			Einnahmen netto
			2.961,48
147	31.12. UMBG. AUF BK SALDO PER 31.12.2021		
		Summe Einnahmen	*****2.961,48
		Summe Ausgaben	2.961,48
		Summe Einnahmen	2.961,48-
		Kontosaldo	EUR *****0,00

=====

