

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

11 E 762/24d

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 22.04.2024, 11 E 762/24d wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen
Stadtplatz 30
4150 Rohrbach
Firmenbuchnummer 077818p

vertreten durch: Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz
Oberösterreichische Aktiengesellschaft
(Zeichen: DEMAYRedGmbHRBRohrbach)

Verpflichtete Partei: DEMAX Red GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Dejan Maksimovic
Bergsteiggasse 44/13
1170 Wien
Firmenbuchnummer 570098f

Wegen: € 1.000.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**B-LNr. 7 – 1/1 Anteil, EZ 86, Grundbuch 01402 Hernals, mit den
Grundstücksnummern .308, 927, mit der Adresse 1170 Wien, Hernalser
Hauptstraße 81**



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.04.2024 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

B-LNr. 7 – 1/1 Anteil, EZ 86, Grundbuch 01402 Hernals, mit den Grundstücksnummern .308, 927, mit der Adresse 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 81



1.3. Schätzungsstichtag ist der 19.07.2024 – Tag der Befundaufnahme

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahmen am 19.07.2024 unter Anwesenheit von:

1. Frau Bull, Gerichtsvollzieherin
2. Herr Ing. Mayrhofer, Mitarbeiter der Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen
3. Schlosser
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 21.05.2024

1.5.4. Erhaltene Unterlagen von der Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen

1.5.5. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

Bestandsverhältnisse:

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft am 19.07.2024 nur von außen durch den Sachverständigen besichtigt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass Herr Dejan Maksimovic, Geschäftsführer der DEMAX Red GmbH – Verpflichtete Partei, telefonisch am 19.07.2024 mit der Gerichtsvollzieherin, Frau Bull, Kontakt hatte. Herr Dejan Maksimovic gab bei diesem Telefonat an, dass die Liegenschaft komplett bestandsfrei ist.

Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 21.05.2024

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernalers			EINLAGEZAHL 86		
BEZIRKSGERICHT Hernalers					

Letzte TZ 1099/2024					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
.308	GST-Fläche	355			
	Bauf.(10)	266			
	Gärten(10)	89	Hernalser Hauptstraße 81		
927	Gärten(10)	55			
GESAMTFLÄCHE		410			
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
***** B *****					
7 ANTEIL: 1/1					
DEMAX Red GmbH (FN 570098f)					
ADR: Geblergasse 49/1, Wien 1170					
a 2981/2022 IM RANG 1052/2022 Kaufvertrag 2022-02-25, Kaufvertrag					
2022-03-31 Eigentumsrecht					
b gelöscht					
***** C *****					
7 a 2981/2022 Pfandurkunde 2022-04-28					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 2.600.000,--			
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)					
b gelöscht					
8 b 2217/2023 IM RANG 4408/2022 Pfandbestellungsvereinbarung					
2023-01-31					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 1.200.000,--			
für Moshe Bar Shilton geb 1971-07-25					
9 a 173/2023 Zahlungsauftrag 2022-11-21					
PFANDRECHT		vollstr EUR 7.208,--			
Kosten des Antrags EUR 307,90					
für Republik Österreich vertreten durch die					
Einbringungsstelle					
(Ziv 430006/23-4 - 11 E 97/23b)					
10 a 1099/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur					
Hereinbringung von vollstr EUR 2.071.715,30					
samt 7,125 % Z seit 2023-10-01 und 6 % Z seit 2023-10-01,					
Kosten des Antrags EUR 4.801,88					
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)					
(11 E 726/24d)					
***** HINWEIS *****					
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.					

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben.

2.1. Lage

Abbildung 1:

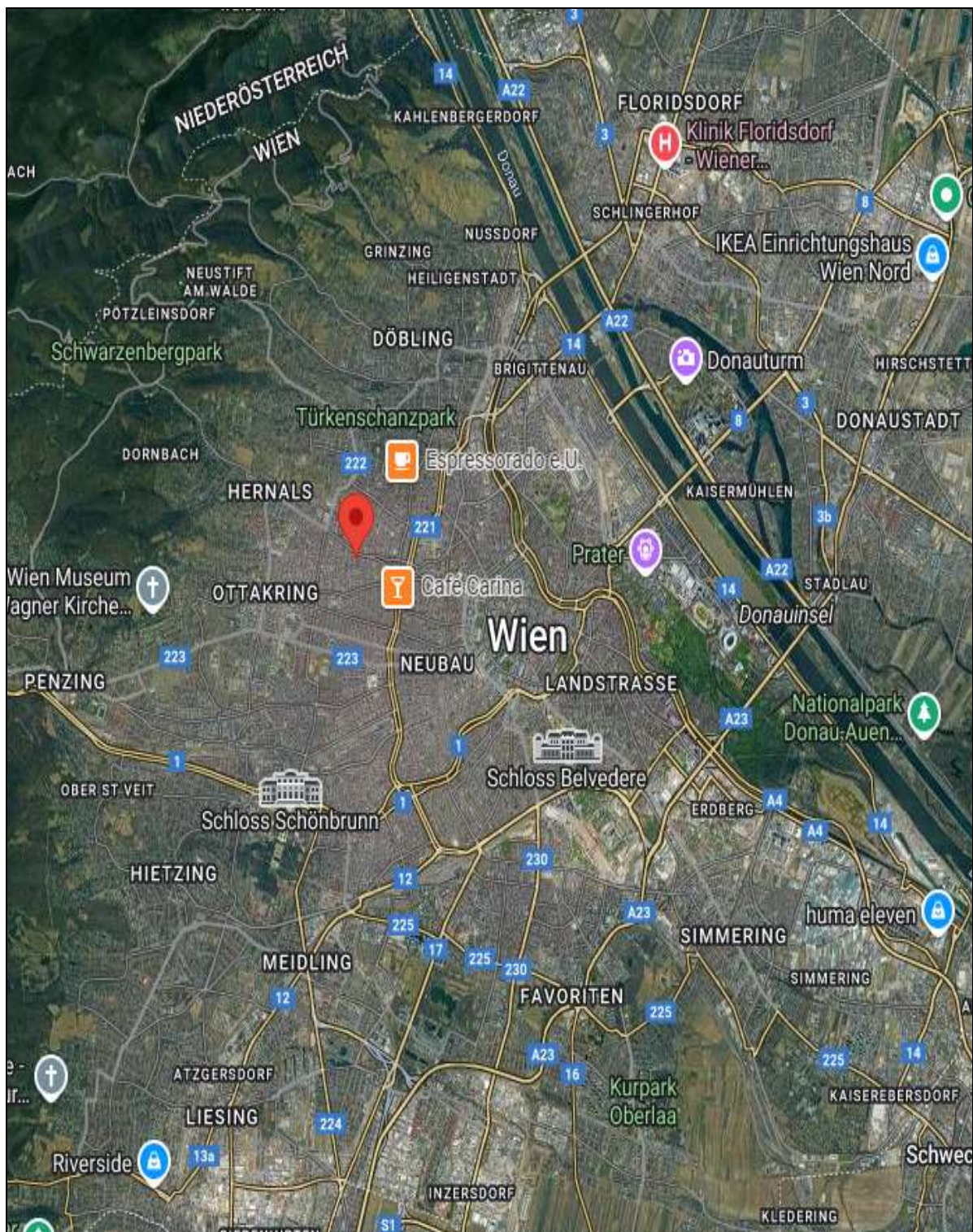


Abbildung 2:

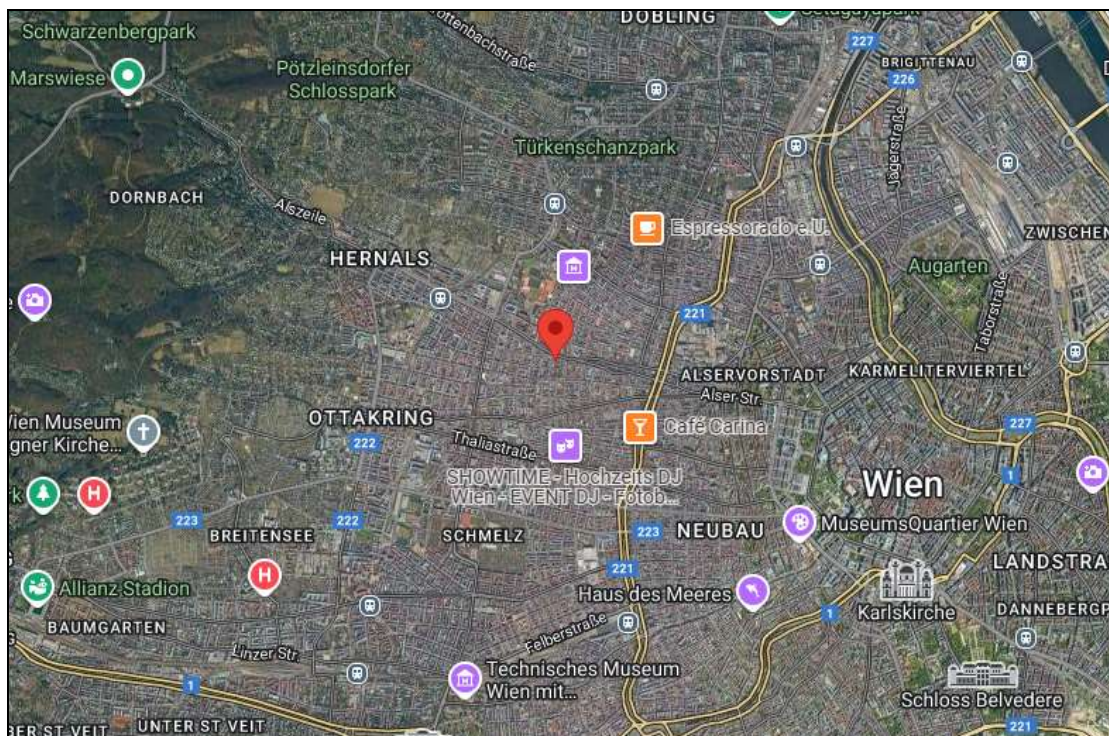


Abbildung 3:

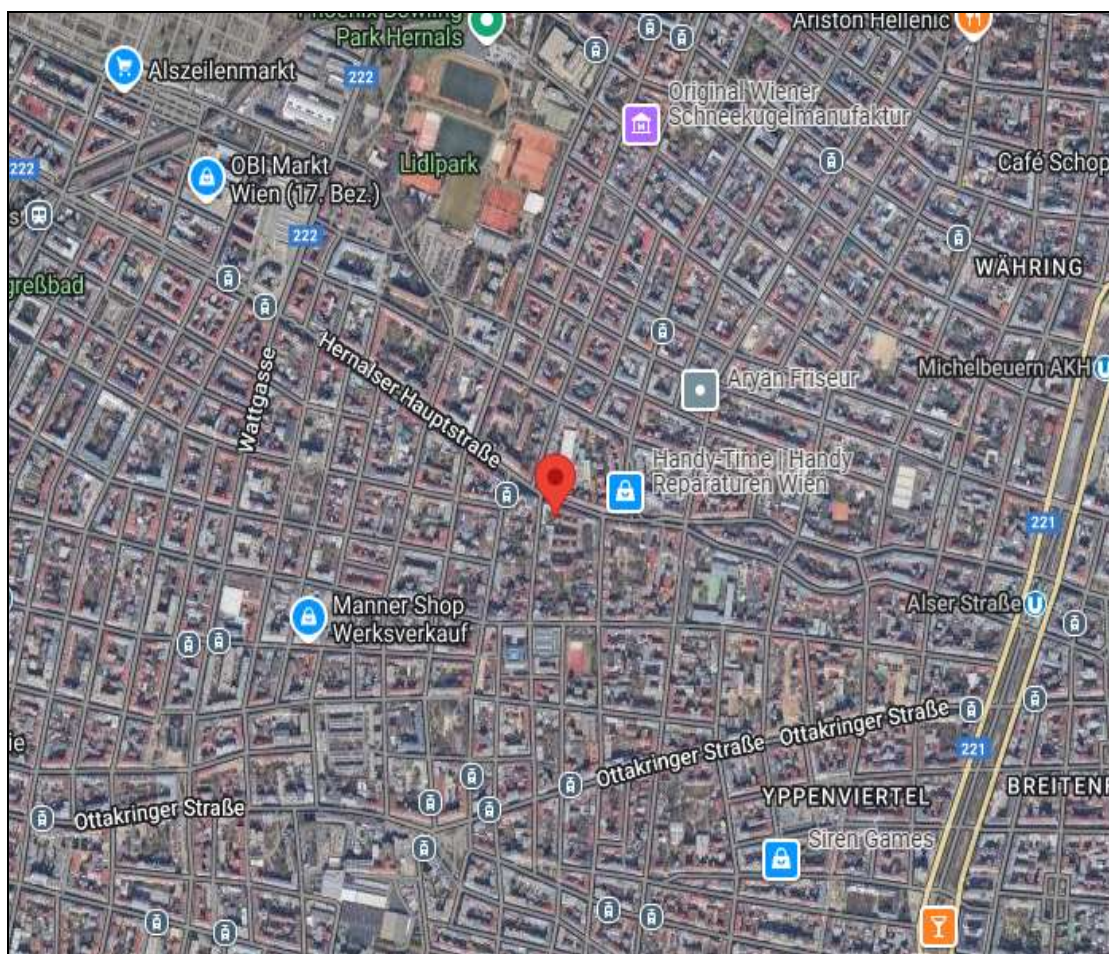


Abbildung 4:

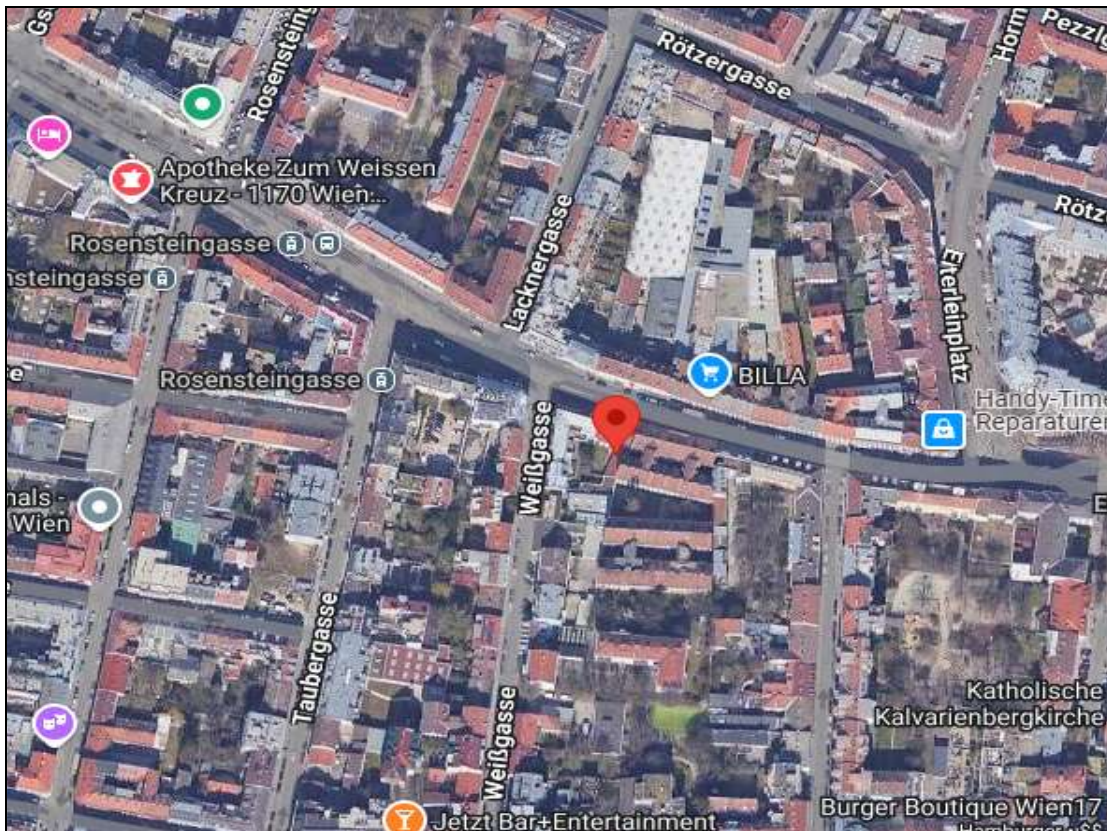


Abbildung 5:

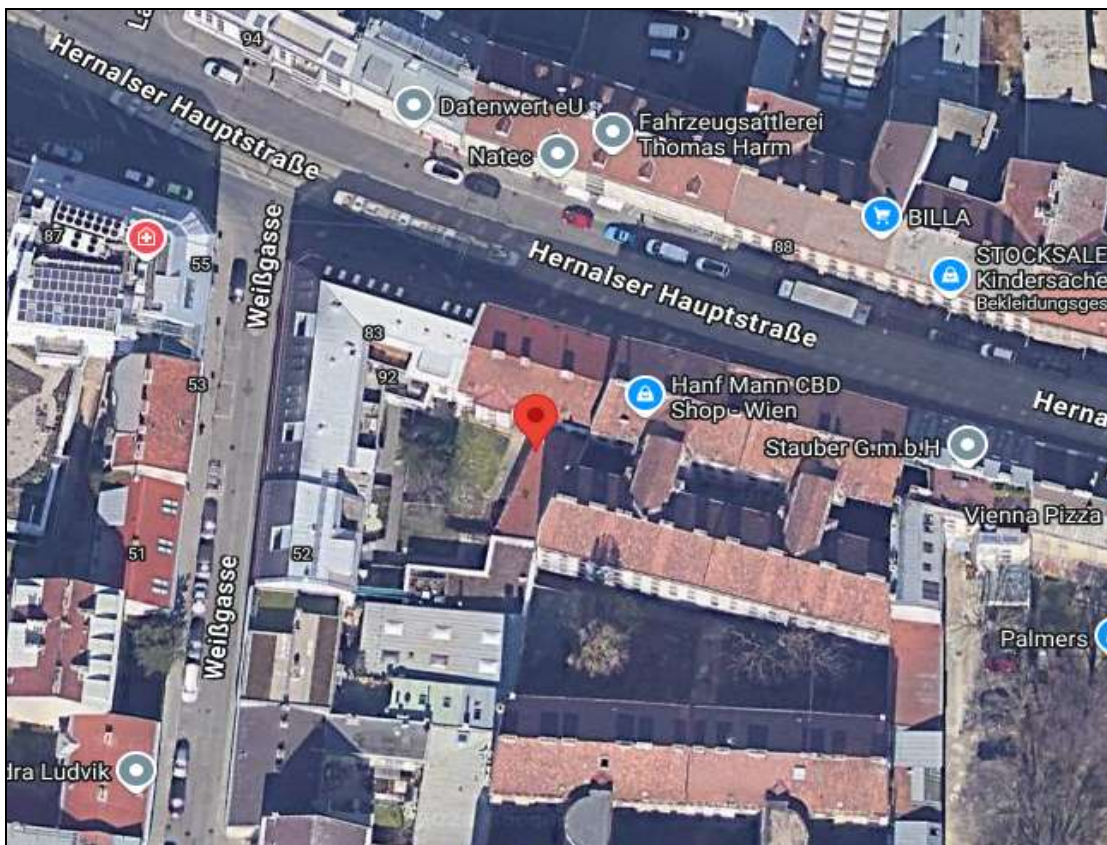


Abbildung 6:



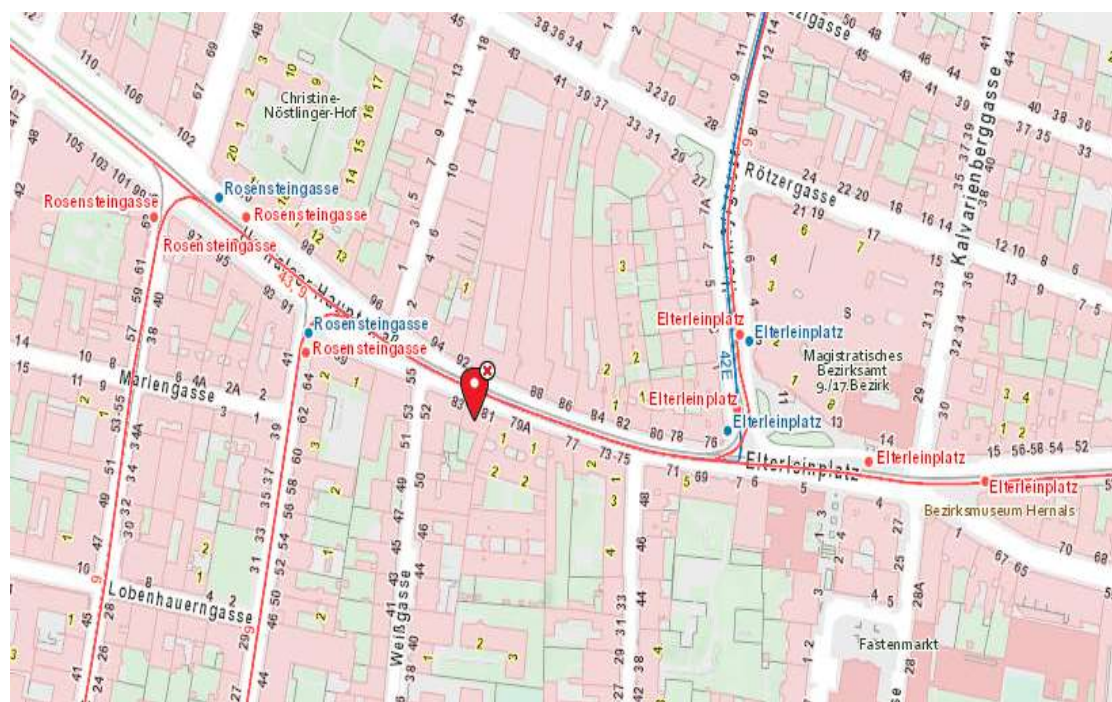
Abbildung 7 – GST – Nr. .308:



Abbildung 8 – GST – Nr. .927:



Abbildung 9 – Öffentliche Verkehrsanbindung:

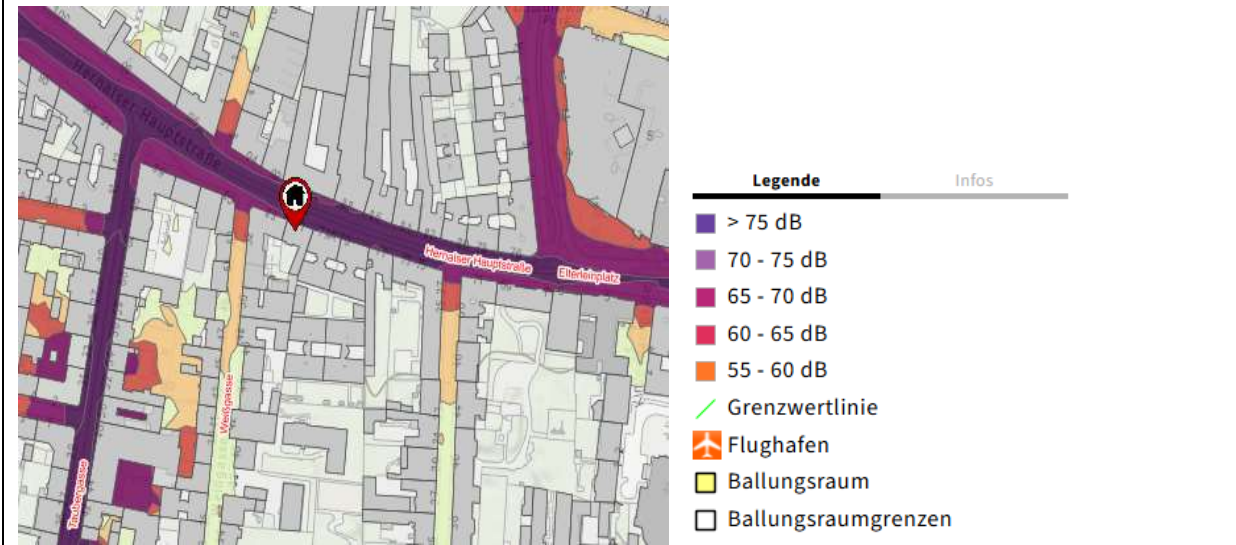


■ Öffentlicher Verkehr ▼

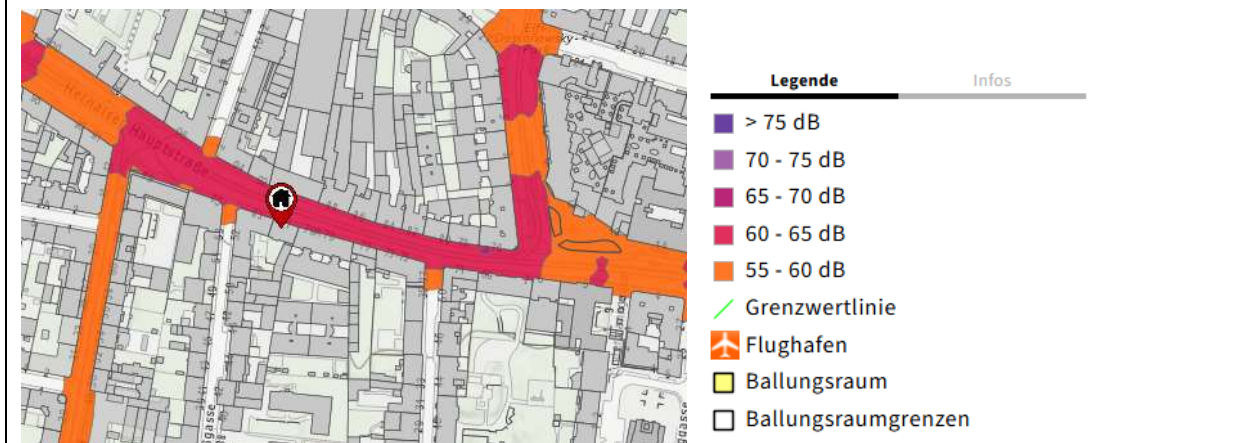
- U U-Bahn
- S Schnellbahn
- L Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Bus
- Regionalbus
- Rufbus

Abbildung 10 – GST – Lärmkarten:

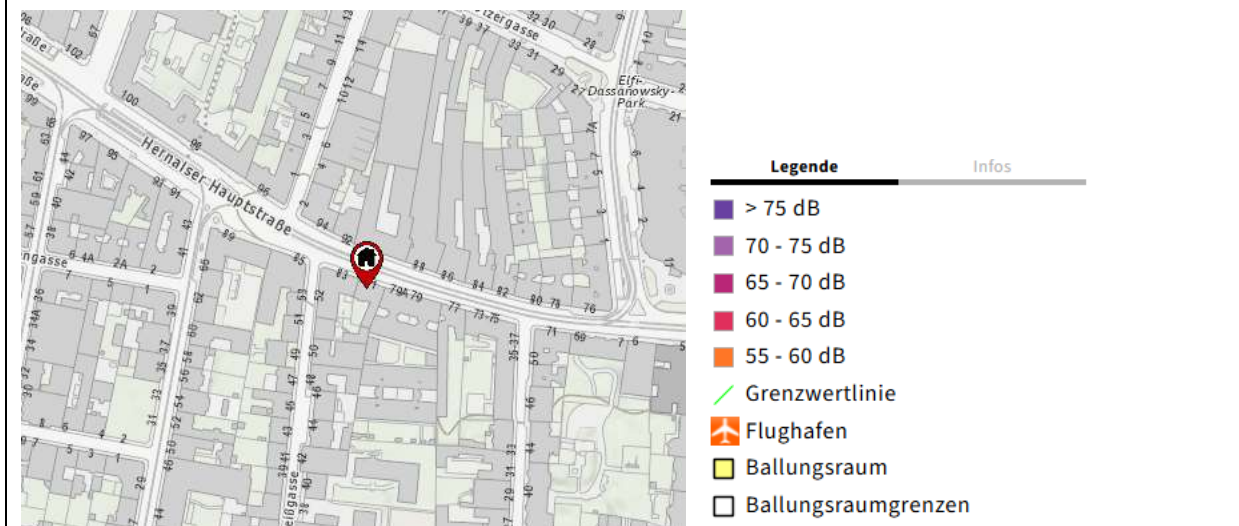
Straßenverkehr



Schienerverkehr



Flugverkehr



Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk. Er wurde 1892 aus den selbständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildet.

Der Bezirk Hernals grenzt im Nordwesten an die niederösterreichische Gemeinde Klosterneuburg. Im Westen grenzt Hernals zudem an den Bezirk Penzing, wobei die Bezirksgrenze entlang des Dornbachs und der Amundsenstraße verläuft. Die südliche Bezirksgrenze gegenüber dem Bezirk Ottakring liegt zunächst im Waldgebiet zwischen Heuberg und Gallitzinberg und verläuft im Anschluss in östlicher Richtung durch verbautes Gebiet bis zum Gürtel, der Hernals im Osten von der Josefstadt und dem Alsergrund trennt. Im Norden verläuft die Bezirksgrenze gegenüber Währing durch dicht verbautes Gebiet und entlang des Höhenrückens des Schafbergs. Im Nordosten grenzt Hernals auch an Döbling.

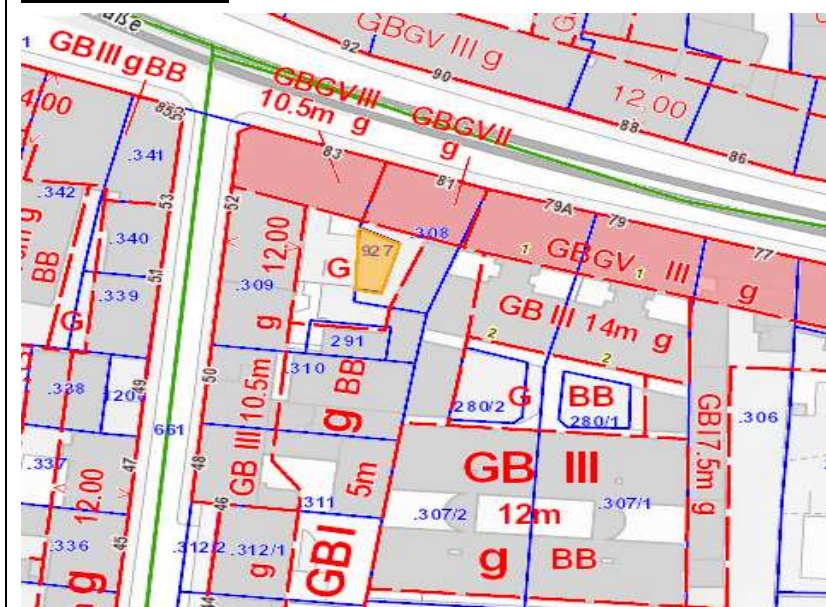
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

2.2. Bebaubarkeit:

GST – Nr. .308



GST – Nr. 927



2.3. Objektbeschreibung:

Wohn- und Geschäftsgebäude





ECKDATEN - Wohn- und Geschäftsgebäude

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft am 19.07.2024 nur von außen durch den Sachverständigen besichtigt wurde

<u>Bezeichnung:</u>	Wohn- und Geschäftsgebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	nicht vorhanden

Anmerkung elektrische Anlage:

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

2.4. Objektgröße:

Laut Einreichplan für den Dachgeschossausbau , bauliche Änderungen & Liftzubau (erhalten von der Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen – betreibende Partei)

Setzt sich die erzielbare Nutzfläche wie folgt zusammen:

Wohnnutzfläche:	617,54 m ²
Büro 1A	63,58 m ²
Büro 1B	<u>49,30 m²</u>
Wohnnutzfläche gesamt:	730,42 m ²

2.5. Baubehörde:

Bescheid vom 21.09.1981

EZ 86/100

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 81/3/81 Wien, 1981 09 21

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.
81 in EZ 86 der Kat. Gem. Hernalis

I) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

II) Benützungsbewilligung

BESCHIED

I) Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Nach Aufstellen einer Trennwand wurde der Lagerraum im linken Seitentrakt unterteilt (Lager 1 und Lager 2).

II) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 1980 11 07, Zl.: MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 81/3/80, in dem Gebäude 17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 81, EZ 86 Kat.-Gem. Hernalis geschaffene Passage mit anschließenden Lagerräumen im linken Seitentrakt benützen zu lassen.

Begründung

Da die Ausführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 1981 08 06 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 100,- Bundesstempel zu versehen.

Erght als Bescheid an:

1) Fa. Peter Rath, Hernalser Hauptstr. 83, 1170 Wien als Bauwerber unter Anschluß des Ausführungsplanes A

2) Hr. Dr. Kamillo Mühlberger, z.H. Gv. Hans Schöll, Tigergasse 6, 1080 Wien als Grundeigentümer unter Anschluß des Ausführungsplanes B

In Abschrift an:

- 3) Hr. Bmst. Ing. J. G. Weismann, Eisenstraße 24-26, 1235 Wien als Bauführer
- 4) Fr. Dipl.-Ing. Waltraud Weismann, Sebastian Kneipp-Gasse 29, 2380 Perchtoldsdorf als Planverfasser
- 5) MA 37/17 unter Anschluß des Ausführungsplanes C und Rauchfangbefund
- 6) Stadtkasse für den 16./17. Bezirk
- 7) Finanzamt f.d. 1. Bez., Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien
- 8) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hofmeister e. h.
Oberstadtbaurat

Anlagen EZ _____ KG _____
~~Planmäß. ausgeführt~~
~~Bedingungen erfüllt~~
Wien, - 8. NOV 1981 Rat: F. d. Abt. Li
6

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 37/17 - Hernals Hauptstr. 81/3/80

Wien, 1980 11 07

17. Bez., Hernals Hauptstr.
DNr. 81 in EZ 86 der Kat. Gem.
Hernals

Bauliche Herstellung und
Änderungen

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 83, Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehende bauliche Herstellung und Änderungen durchzuführen:

Im Erdgeschoß wird im Bereich der linken Grundgrenze, unter Auswechsein eines straßenseitigen Mauerpfeilers, eine Passage mit zum Teil begehbaren Auslagen hergestellt. Der anschließende Lagerraum wird durch eine Brandmauer abgeschlossen. In der Waschküche im Hoftrakt wird der Rauchfang aufgelassen und eine maschinelle Waschküche aufgestellt.
Gleichzeitig wird die nachträgliche Bewilligung zur Entfernung nichttragender Mauern erteilt.

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1, Abs. 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Gemeindegrund und den darüber befindlichen Luftraum durch einen Ladenvorbau im Ausmaß von 6,20 m Länge, 2,82 m Höhe und 0,15 m Vorsprung benutzen zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß § 82, Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten und näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Gemäß § 127, Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.

- 3) Mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127, Abs. 1 lit. b BO über die Festigkeit der Fundamente, der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen vorzulegen.
- 4) Gem. § 127 BO ist mindestens 3 Tage vor Ausführung des betreffenden Bauteiles die Anzeige für die Beschau der Träger zu erstatten.
- 5) Gemäß § 127, Abs. 8 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid samt Plänen (Kopien) und die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen aufzuliegen.
- 6) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 "Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung" herzustellen.
- 7) Gemäß § 107 BO müssen Geländer an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vordersten Stufenkante gemessen, mindestens 1 m, und ab dem 5. Stock mindestens 1,10 m hoch sein. Die Abstände senkrechter Geländerelemente dürfen eine lichte Weite von 14 cm nicht überschreiten. Balkon-, Loggen- und Terrassengeländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, daß Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 8) Der Bauführer hat sich vor Beginn der Unterfangungsarbeiten davon zu überzeugen, daß innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschleißungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in korrespondierendem, technisch einwandfreiem Zustand befinden. Der Baubehörde ist ein diesbezüglicher Befund vorzulegen.
- 9) Unterfangungsträger sind, soweit sie auf Mauerwerk aufliegen, auf entsprechend bemessene Auflagerplatten zu verlegen.
- 10) Hohlräume der Trägerprofile sowie Hohlräume zwischen den Trägern sind auszumauern oder auszubetonieren.
- 11) Die Flansche der Stahlträger sind derart zu ummanteln, daß sie gemeinsam mit der Ummantelung als feuerbeständige Bauteile angesehen werden können.
- 12) Die tragenden Bauteile dürfen erst nach anstandsloser, amtlicher Überprüfung der diesbezüglichen Standberechnung ausgeführt werden.
- 13) Während der Bauausführung ist rechtzeitig wegen Vornahme der Beschau der Walzträger bei der MA 37/17 Anzeige zu erstatten.
- 14) Der durch das Zurückrücken des Portales frei werdende Belag des Gehsteiges ist im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfelderstraße 96, 1170 Wien) verkehrssicher und dauerhaft abzudecken.
- 15) Der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger und der jeweilige Grundeigentümer sind verpflichtet, die gemäß § 81, Abs. 1 BO gegen Widerruf bewilligten, vor die Baufinie ragenden Bauteile über Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten wieder abzutragen.
- 16) Die Decke über der Passage und den zugehörigen Auslägen ist so herzustellen, daß mind. eine Wärmedämmung entsprechend einer 103 cm starken Vollziegelmauer ($D = 1,30 \text{ m}^2 \text{ h Grad Celsius/kcal}$) und ein Schallschutz analog einer 51 cm starken Vollziegelmauer ($+ 5 \text{ db}$) gegeben ist.

der
samt

- 17) Die Unterschicht der Decken und der Fußböden der Passage und der zugehörigen Auslagen sind unbrennbar herzustellen.
- 18) Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Gemeindegandes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes ist eine einmalige Gebrauchsabgabe von

18,- 5

eine jährliche Gebrauchsabgabe von

315,- 5

zu entrichten.

Die Einzahlung der für das Abgabensjahr 1980 zu entrichtenden jährlichen Gebrauchsabgabe im Betrage von zusammen 315,- 5 hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides die Einzahlung der jährlichen Abgabe in Hinkunft bis 2. Mai jeden Jahres ungeteilt und im vorhinein an die Stadtkasse für den 16./17. Bez. zu erfolgen.

19) M. Ref. M: GNB + Randlagband (aufgeben. Landfrag. w. k. n.)

Begründung

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 13. Okt. 1980 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Die Abgabeberechnung ergibt sich aus dem Ansatz von 18,- 5 je m² Schauffläche gemäß Tarif B 14 der Gebrauchsabgabengesetznovelle 1967.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung hinsichtlich der Bemessung der Gebrauchsabgabe jedoch innerhalb eines Monats ab Zustellung, bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 70,- Bundesstempel zu versehen. Bei einer Berufung, die sich nur gegen die Vorschreibung der Gebrauchsabgabe richtet, entfällt der Bundesstempel.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei wird aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid oder im Merkblatt nicht angeführt sind.

Schließlich wird noch daran erinnert, daß neben der Baubewilligung für die Betriebsanlage die Genehmigung der Gewerbebehörde erwirkt werden muß.

Die Verwaltungsabgabe von 200,- 5 und die Kommissionsgebühr von 200,- 5 wurden entrichtet.

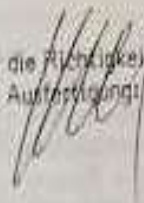
Erght als Bescheid an:

- 1) Fa. Peter Rath, Hernalser Hauptstr. 83, 1170 Wien als Bauwerber unter Anschluß des Planes A, des Grundbuchauszuges und eines Merkblattes
- 2) Hr. Dr. Kamillo Mühlberger, z.H. Realkanzlei Hans Schüll, Tigerg. 6, 1080 Wien als Grundeigentümer unter Anschluß des Planes B

In Abschrift an:

- 3) Hr. Brst.-Ing. J.G. Weismann, Elisenstr. 24-26, 1235 Wien als Bauführer unter Anschluß eines Merkblattes
- 4) Fr. Dipl.-Ing. Waltraud Weismann, Sebastian Kneipp-Gasse 29, 2380 Perchtoldsdorf als Planverfasser
- 5) MA 37/17 unter Anschluß des Planes C
- 6) MA 28
- 7) MA 35/G
- 9) MBA f. d. 17. Bezirk, Betriebsanlagenreferat
- 10) Finanzamt f. d. 1. Bez., Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien
- 11) Arbeitsinspektorat für den 3. Aufsichtsbezirk Zl.: R. 31.075-1/80
- 12) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Aufstellung:



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hofmeister s. h.
Oberstadthaupt

EZ 86/HE

Bes. 120/72

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Bez. X, XIX und XXI, XXIII
Außenstelle für den XVII. Bezirk
17 Kalkbrennberggasse 93
1170 Wien

MA 37/17 - Hauptstraße 81/1/72

17, Hernalser Hauptstraße ONr. 81
Gste. Nr. 308 und 927 in
EZ. 86 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Hernalis

4. DEZ 1972

Bauliche Abänderungen

Wien, am 23.11.1972

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 86 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Hernalis, Gste. Nr. 308 und 927 in Wien 17, Hernalser Hauptstraße ONr. 81 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:


Die im 2. Stock befindlichen Wohnungen Tür Nr. 7 und Tür Nr. 8 werden unter gleichzeitiger Einbeziehung eines Teiles des Ganges als Vorraum zu einer Wohnung zusammengelegt. Die Küche der Wohnung Tür Nr. 8 wird zu einem Bad abgeändert und von diesem nach Aufstellung von Zwischenwänden ein Abort abgeteilt. Die Entlüftung des Bades und des Abortes erfolgt mittels Poterie direkt ins Freie (Hof). Die Ableitung der Abwässer und Fäkalien erfolgt in das Abfallrohr des Gangabortes.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1) Die Decke unterhalb des Bades und des Abortes ist wasser- und durchlässig zu isolieren.
- 2) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der MA 37/17 anzuseigen.
- 3) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung für die Bauabänderungen wird gem. § 129 Abs. 1 BO. Abstand genommen.

2.6. Pläne:



EINREICHPLAN


BAULICHE ABÄNDERUNGEN

IM HAUSE WIEN 17, HERNALSER HAUPTSTRASSE 81, EG

GST. EZ 86, KAT GEM HERNALS

LEGENDE

	BETON
	ABBRUCH
	STAHLBETON
	ZIEGEL
	HOLZ




<p>BAUWERBER FA. PETER RATH 1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTR. 81 <i>Peter Rath</i></p>	<p>GRUNDEIGENTÜMER VERTR. DURCH REALKANZLEI HANS SCHOLL REALKANZLEI 1080 WIEN, RUDOLFSBURGERGASSE 2/B 1080 WIEN, RUDOLFSBURGERGASSE 2/B TEL. 73 21 01 2</p>
<p>PLANVERFASSER INGENIEUR WALTRAUD WEISMANN ZIVILINGENIEUR FÜR HOCHBAU 2380 PERCHTOLDSDORF SEBASTIAN KNEIPPSTRASSE 29 TEL. 0223280724</p> <p><i>W. Weismann</i></p>	<p>BAUFÜHRER BAUMEISTER ING. J. G. WEISMANN 1235 WIEN EISENSTRASSE 24-28 1235 WIEN</p> <p><i>J. G. Weismann</i></p>

BEHÖRDE

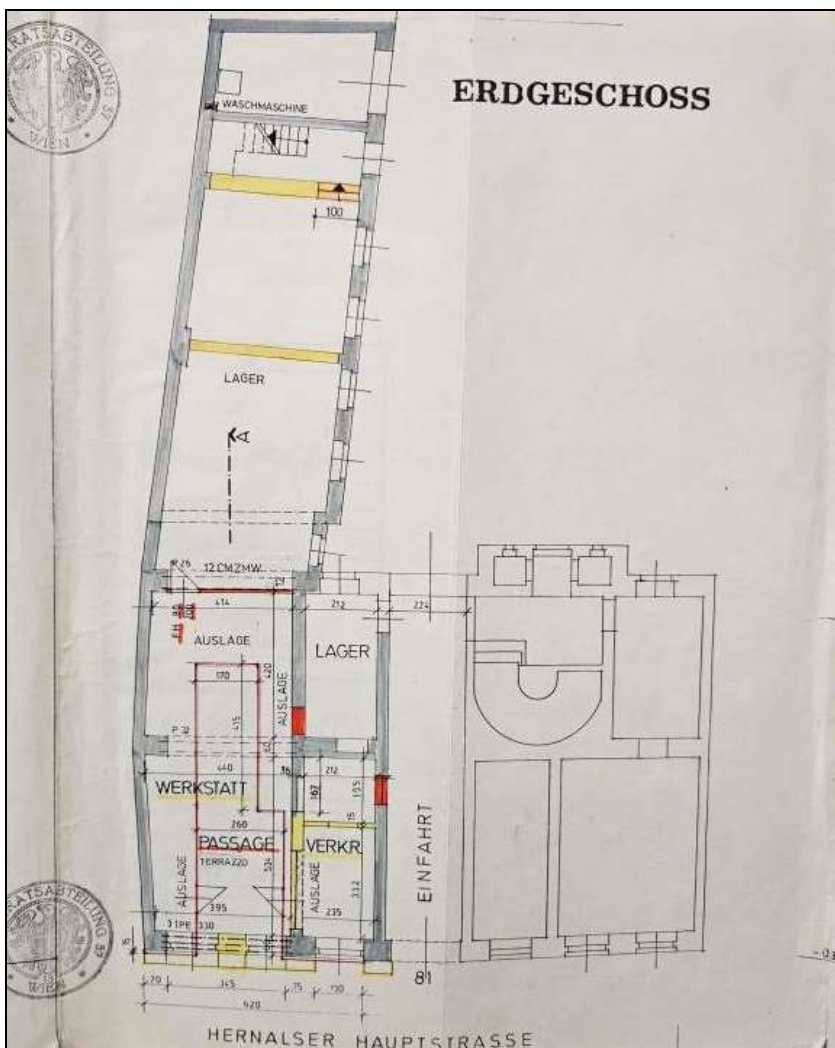
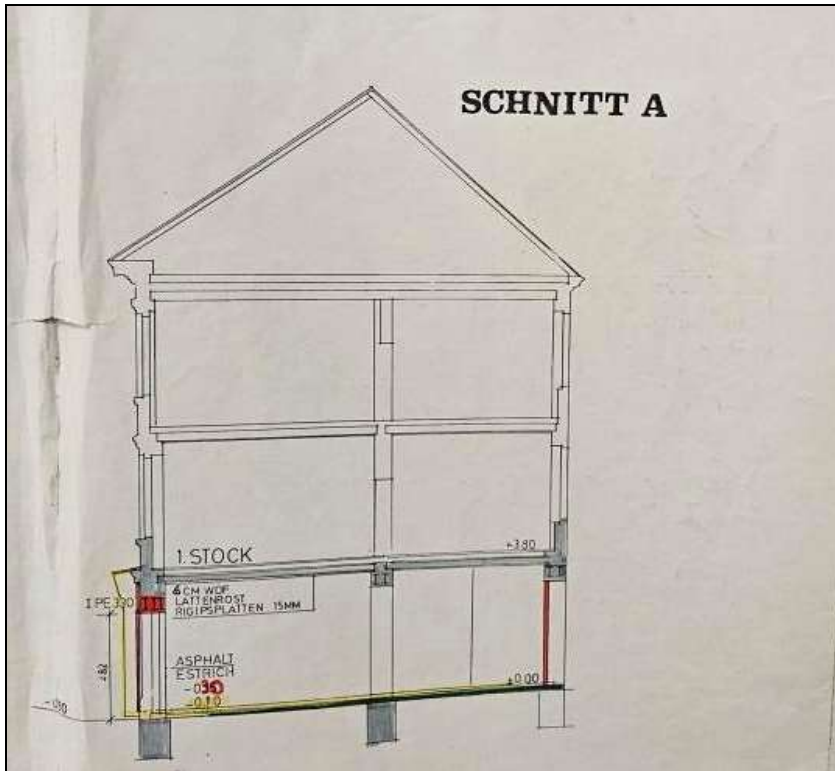
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeabteilung
Bez. 10-13 und 21-23

Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37/17- Kern. Baumw. Nr. 81/3180
Wien, 80 11 07



Ing. J. G. Weismann
Oberstadthaus PLNR 35/1221

OAT 1980 03 07



WIEN, im DEZEMBER 1986

PLAN NR. 1235

EINREICHPLAN

1:100

LEGENDE

STEMPELMARKEN

ÜBER BAULICHE ÄNDERUNGEN UND ERRICHTUNG
EINES GESCHÄFTSLOKALS IM PARTERRE DES HAUSES



17, HERNALSER HAUPTSTRASSE 81

PARIE

EZ 86

KAT. GEM. HERNALS



BAUWERBER

UNTERSCHRIFT

VIKTOR SCHMID
MISSINDORFSTRASSE 16
1140 WIEN

Handwritten signature of Viktor Schmid
TEL. 92 24 572

GRUNDEIGENTUMER

BEHORDE

Handwritten signature
Komm. Zentr. Wien Schöll
WIELENBASSE 8
TEL. 4275 01 SERIE
OVFL 0000000

3 17/208/86
31.12.86
31.12.86

PLANVERFASSER

I. SCHMID
BAUGESELLSCHAFT M. B. H.
DORNACHERSTRASSE 32
1170 WIEN - TEL. 1132 49 53

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37/77 - *Handwritten* 8/15/86
Wien, *Handwritten* 23. März 1987

BAUFUHRER

I. SCHMID
BAUGESELLSCHAFT M. B. H.
DORNACHERSTRASSE 32
1170 WIEN - TEL. *Handwritten*

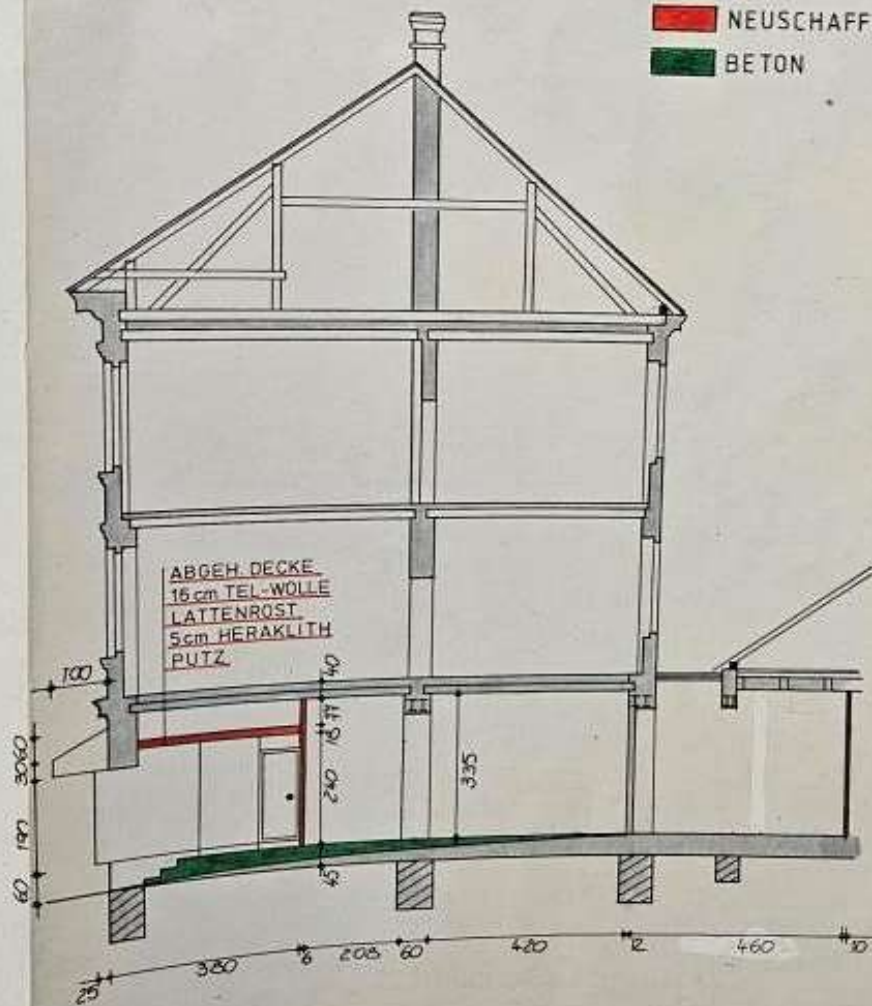


Handwritten signature
Ing. Witschka

SCHNITT A-A

LEGENDE

- ALTBESTAND
- ABBRUCH
- NEUSCHAFFUNG
- BETON



EINREICHPLAN



Für die Wohnungszusammenlegung
von Nr. 6 u. Nr. 9 und diversen
Änderungen für Herrn Christian Guttmann

Wohnhaft:

Wien 17, Hernalser Hauptstraße 81/7
in Wien 17, Hernalser Hauptstraße 81/6 u. 9

auf dem Gst. 308 EZ 86
Kat. Gem. Hernals

Grundeigentümer:

Hausbesitzer:

Dr. Kamillo Mühlberger
Wien 17, Hornayngasse Nr. 7

Bauwerber:

Christian Guttmann

Bauführer:

Planverfasser:

kapobau

baubehörfhandel &
baugesellschaft m. b. h.
1080 WIEN, Thullergasse 41
TEL. 47 14 21

Hausverwaltung:

Realkanzlei:

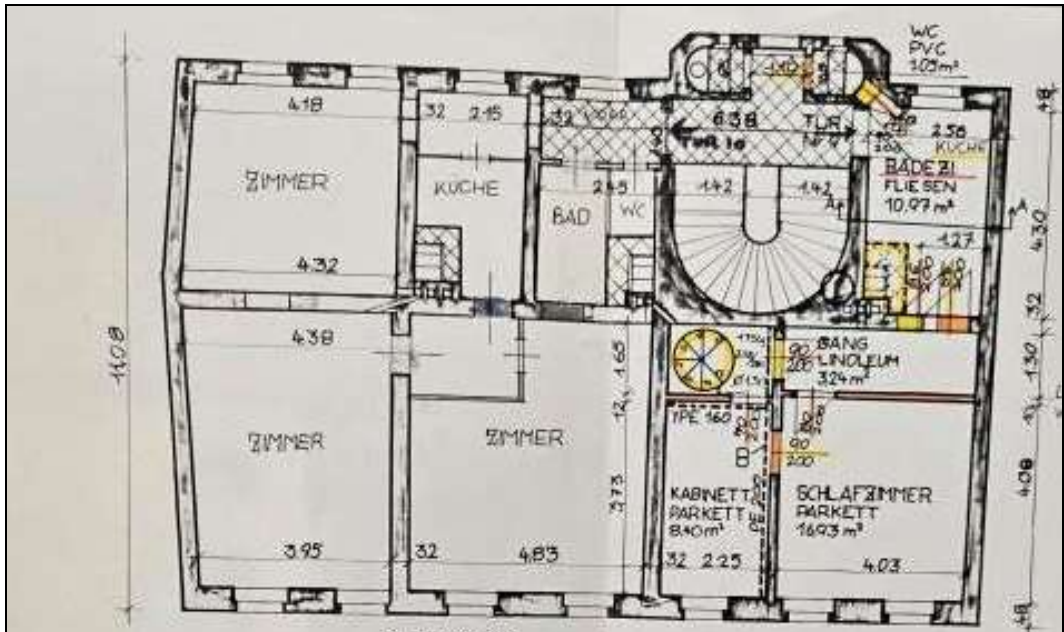
Hans Schöll
Wien 8, Tiebergasse 6

Realkanzlei Hans Schöll

bet. u. unbet. Grundbesitz, Vermittlung
1080 WIEN, Tiebergasse 6
TEL. 47 14 21

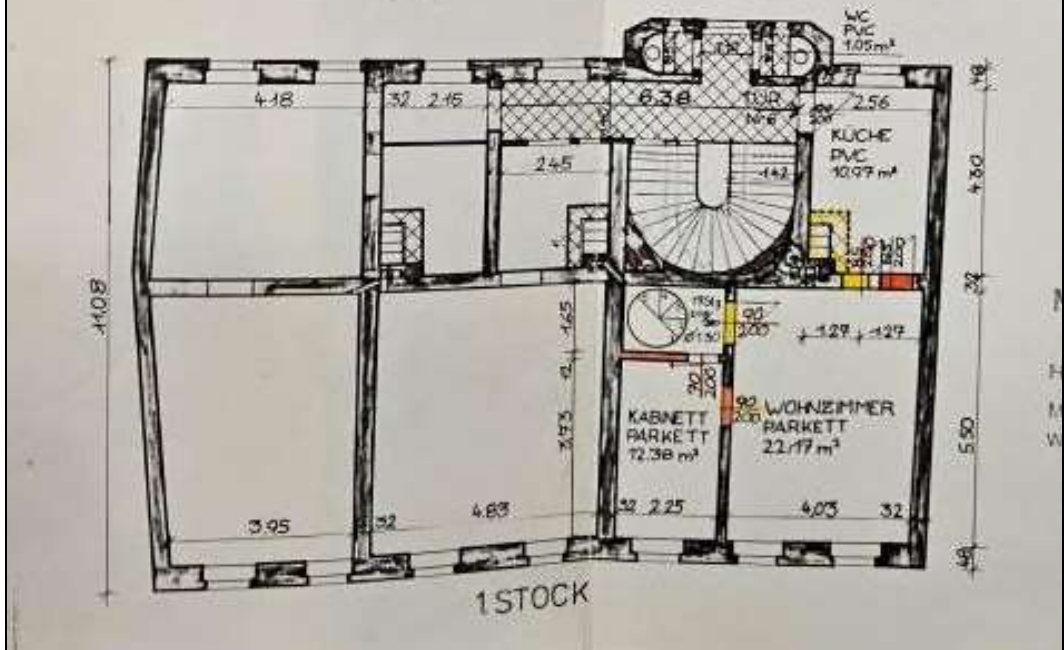
PARIE: **ABC**

WIEN, 16.2.1983



2. STOCK

WOHNUNGSGRÖSSE 89.06 m²



1. STOCK

**2.7. Erhaltene Unterlagen von der Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen –
betreibende Partei:**

PLANART / OBJEKT			PARIE		
EINREICHPLAN			A	B	C
FÜR DEN DACHGESCHOSSAUSBAU, BAULICHE ÄNDERUNGEN & LIFTZUBAU AUF DER LIEGENSCHAFT			DATUM		
Hemalser Hauptstraße 81, Wien 1170			04.05.2020		
			PLANGR:		
			124,0 x 64,0		
LIEGENSCHAFT			DATEINAME		
Gstnr.: .308	EZ: 86	KG: 01402 Hernals	HH81-ER-Korr2		
GRUNDEIGENTÜMER					
Hemalser Hauptstraße 81 Projekt GmbH Hemalser Hauptstraße 81, Wien 1170					
BAUWERBER			BEHÖRDE		
Hemalser Hauptstraße 81 Projekt GmbH Hemalser Hauptstraße 81, Wien 1170					
BAUFÜHRER					
PLANVERFASSER					
livingpool architektur z1 gmbh Neustiftgasse 122/58 TEL: 01523 53 36					
1070 Wien FAX: 01523 53 36-11					
PLANINHALT			MASSTAB		PLANNUMMER
Grundriss KG, EG, 1. Stock, 2.Stock, DG1, DG2, Dachdraufsicht			1 : 100		HH81 ER
Lageplan			1 : 250		
Nutzflächenaufstellung, Stellplatzberechnung					00-A-01
Dieser Plan ist nach den §§ 2 und 3 des URBOD. geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Vervielfältigung und Vervielfältigung sowie das Ausfüllen zum eigenen Gebrauch sind nach den Bestimmungen des URBOD. untersagt und werden geahndet.					gez: os

DATEN AUFZUG

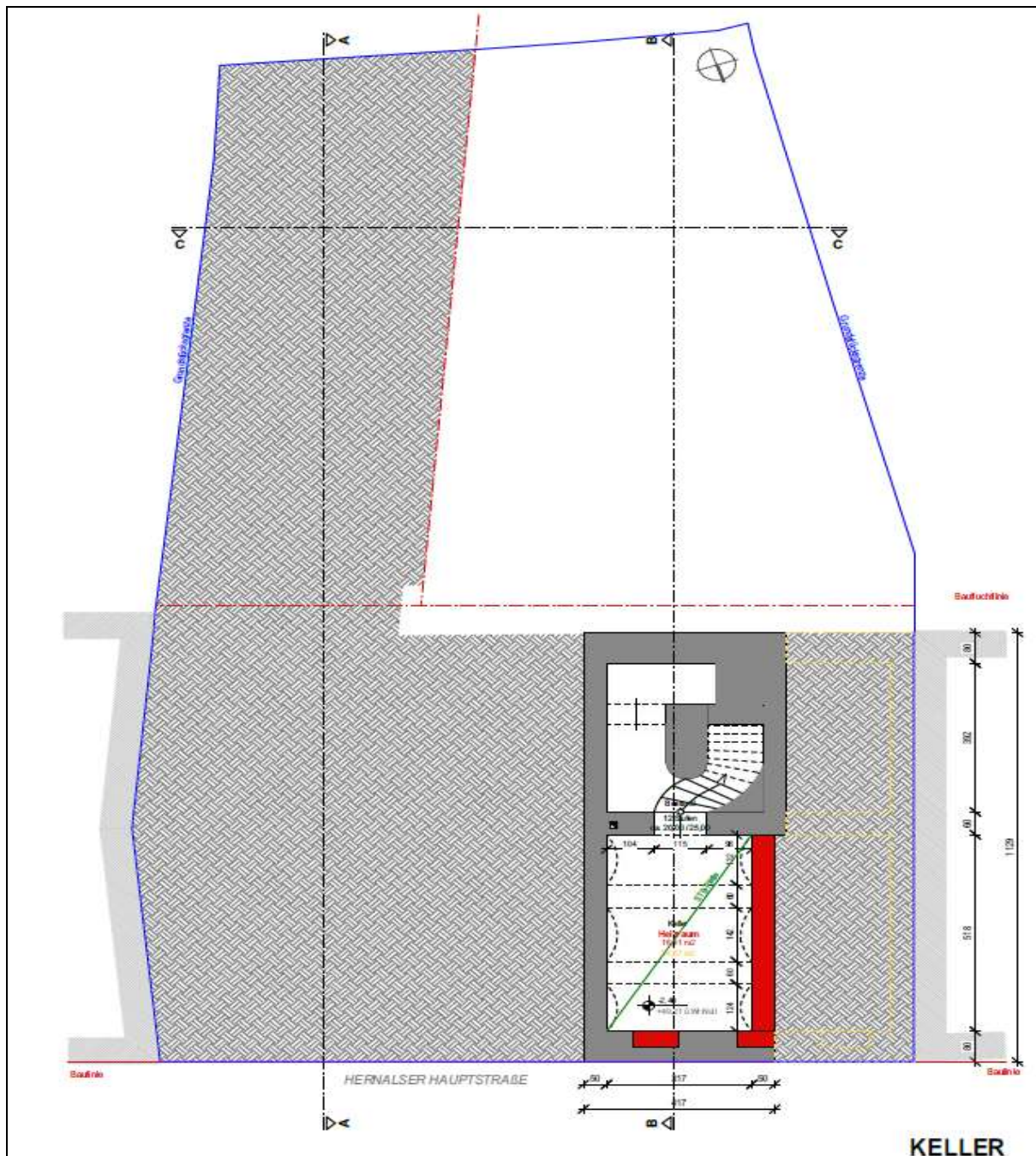
Aufzug mit 4 Haltestationen maschinenraumlos
 Förderhöhe: 9,19m
 Unterfahrt: 1,20m
 Überfahrt: 3,50m
 Schachtgröße: innen Maß 160 cm x 171 cm
 Material Schachtlumwehung: Schalein-MWK 25cm bewehrt
 Schachtgrube: Öldichte Wärme STB
 Schachtkopflüftung: mind. 274 cm² wirks. Querschnitt (>1% Schachtquerschnitt)
 Aufzug wird mit einer Brandfesteuerung mit manueller Rücksendeinrichtung ausgestattet.

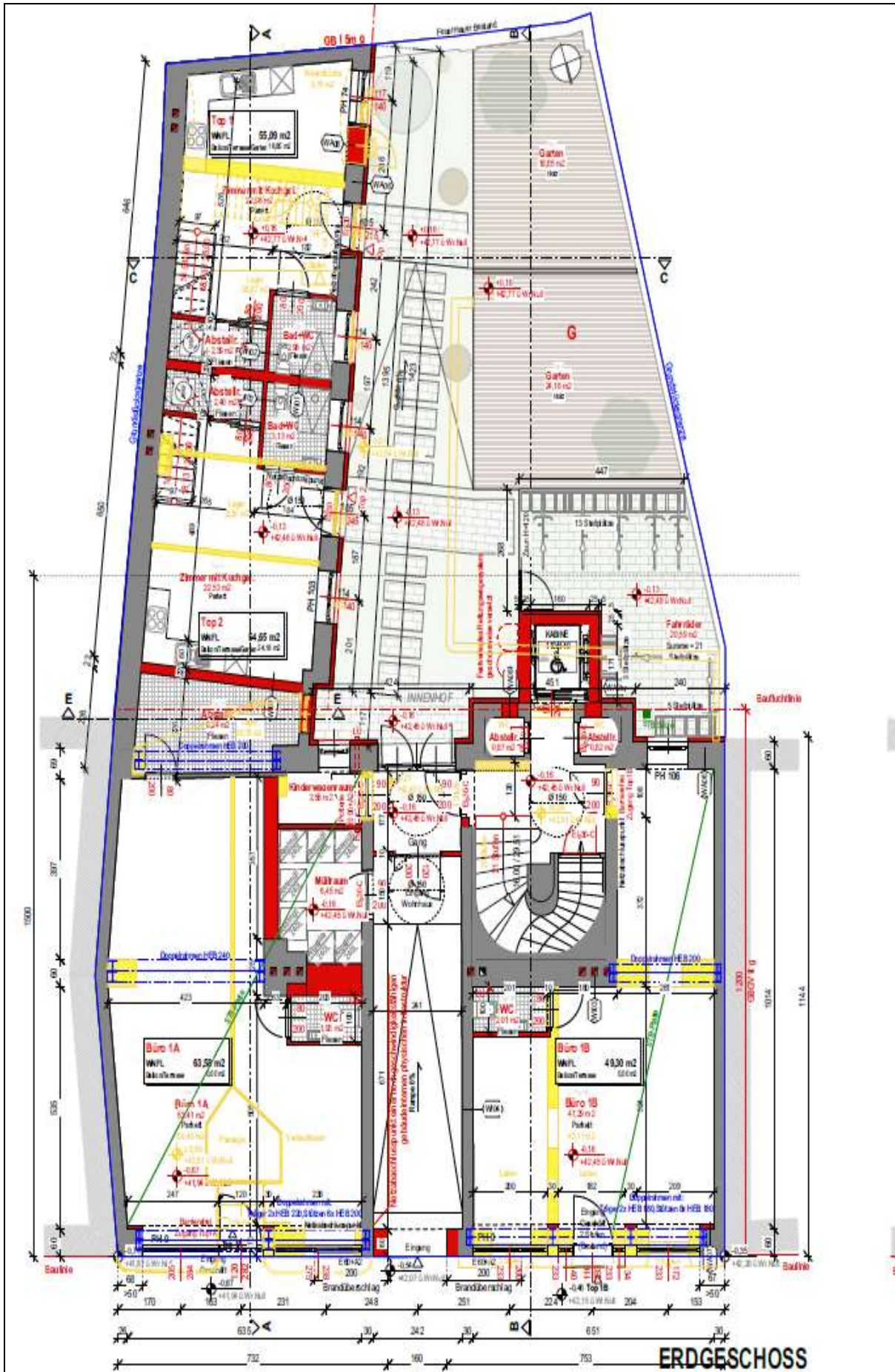
LEGENDE ALLGEMEIN

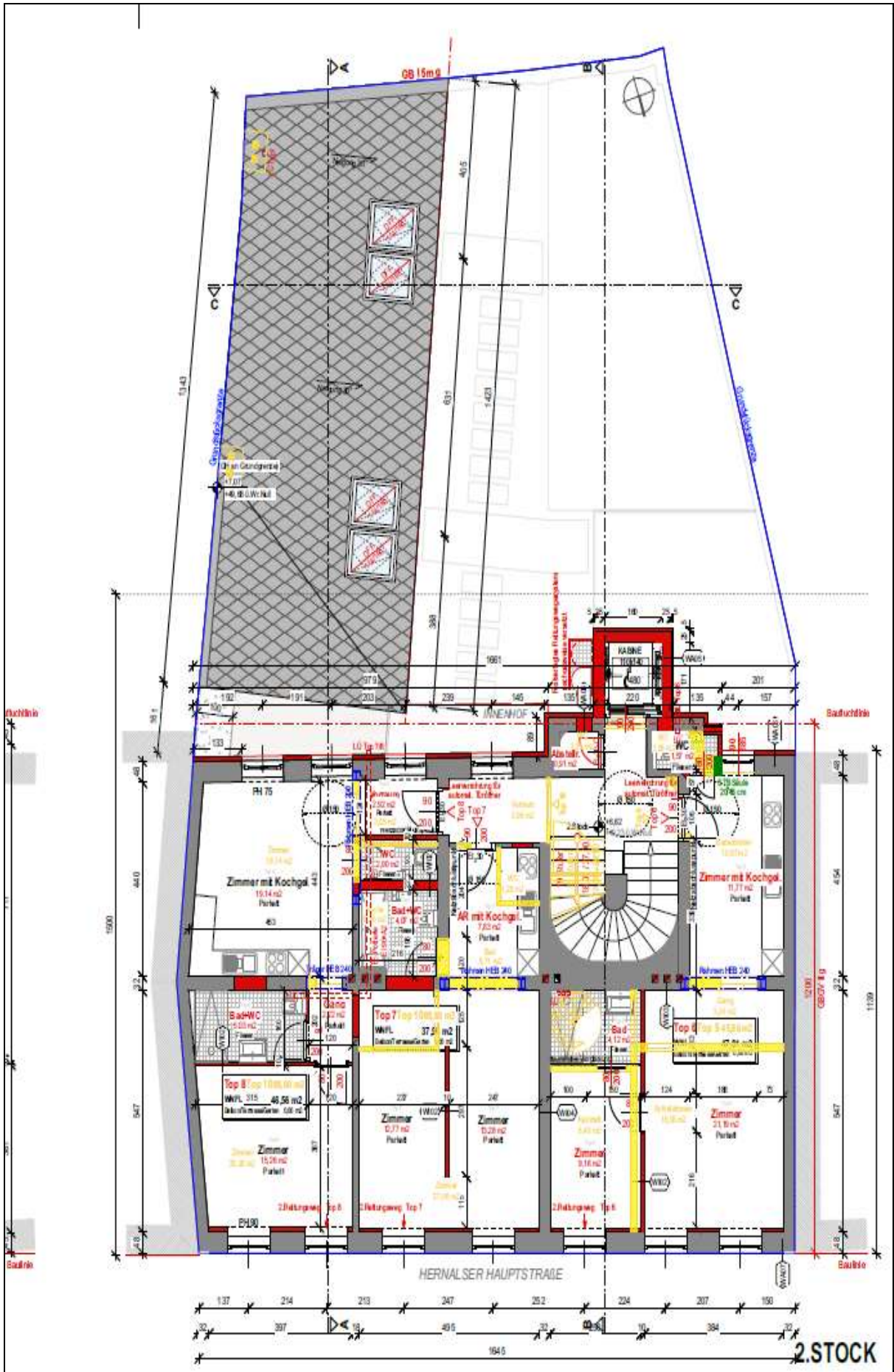
Abbruch
 Bestand
 Neu

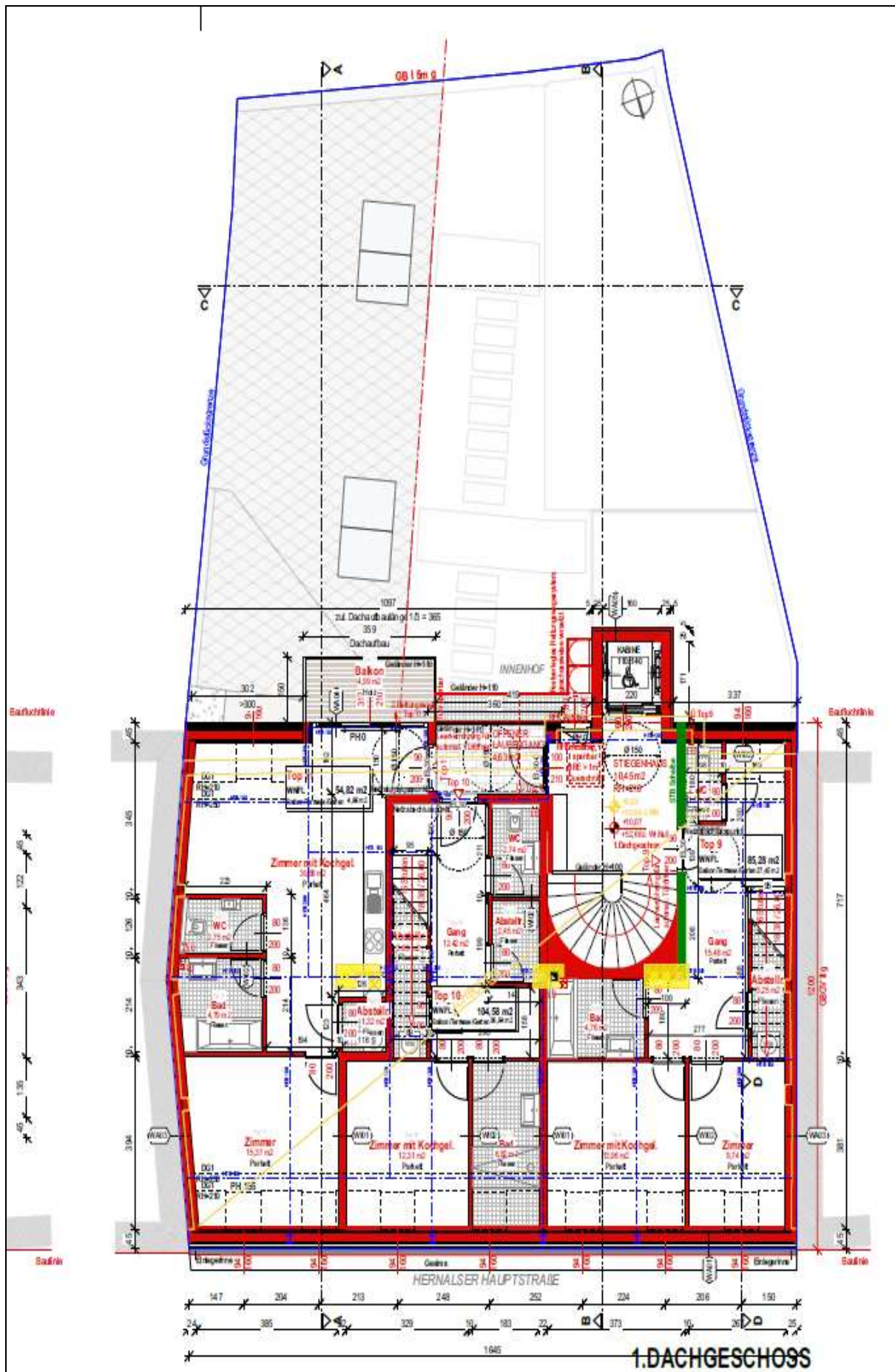


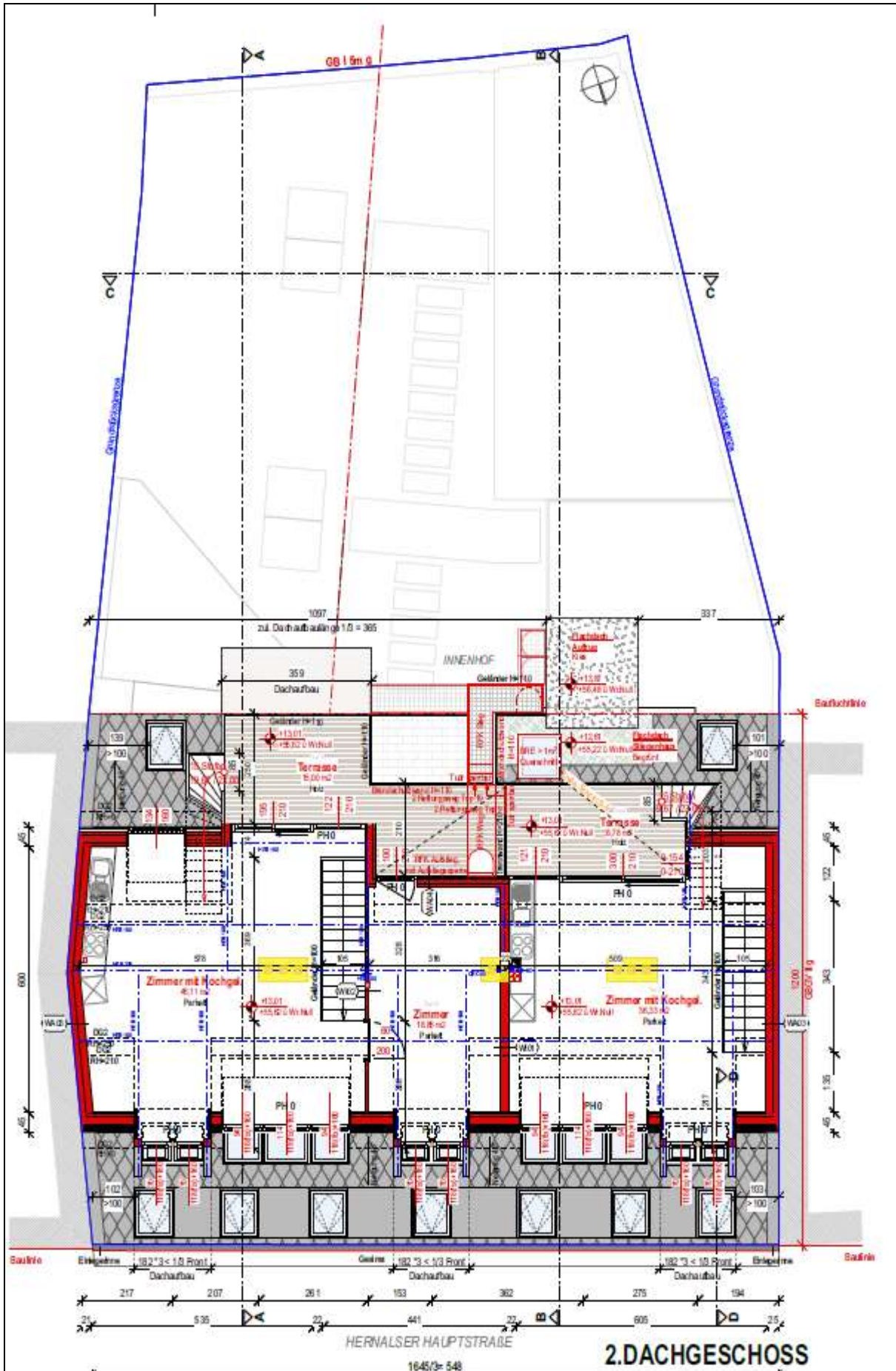
LEGENDE - SYMBOLE

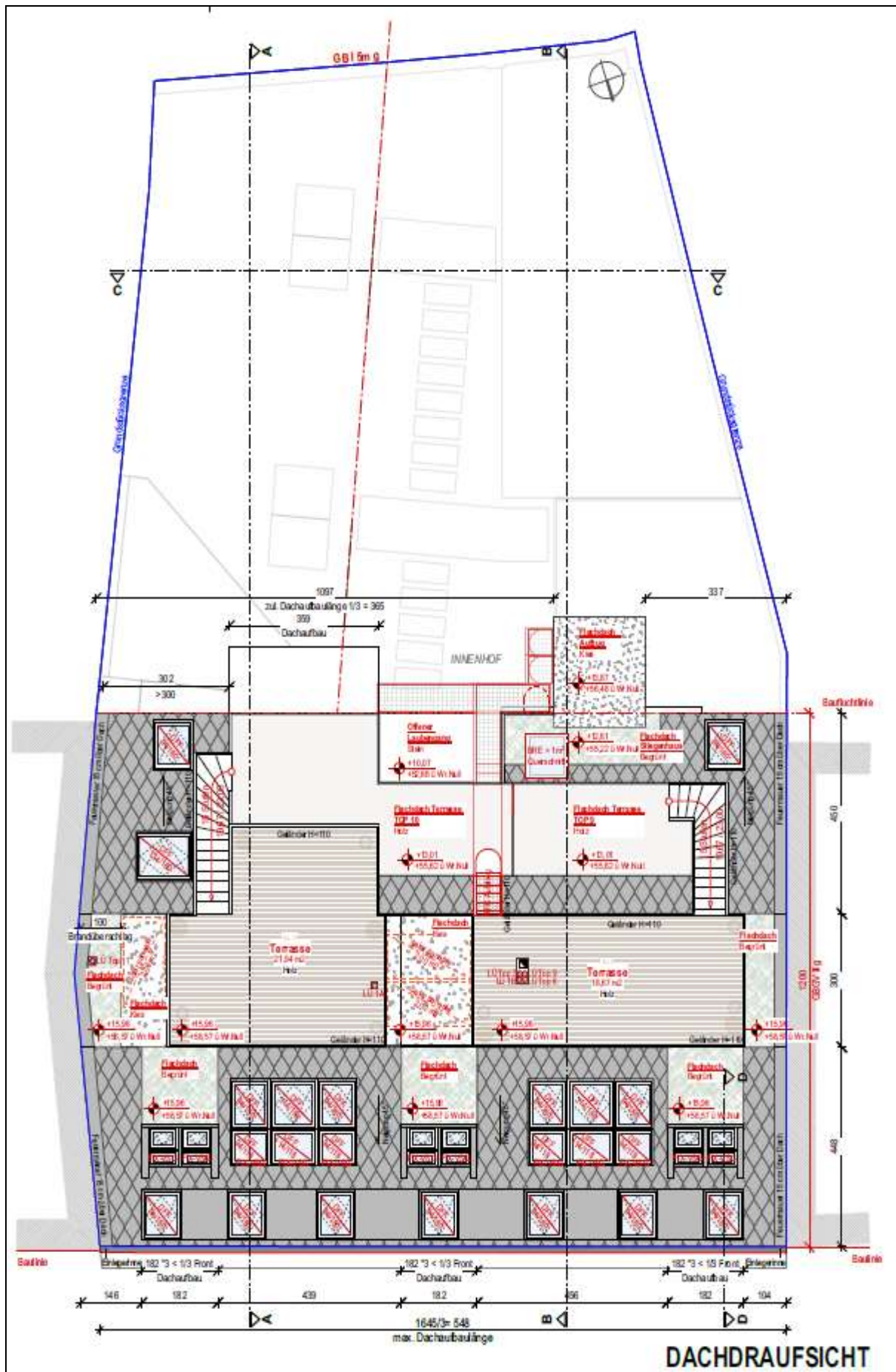












LAGEPLAN
M = 1:250

max. Dachabstände

DACHDRAUFSICHT



	TOP NR.	ALT	M2	TOP NR.	NEU	M2
EG				Top 1	55,09 m2	
				Top 2	54,65 m2	
Summe EG						109,74 m2
1.Stock	Top 6	45,57	m2	Top 3	47,81 m2	
	Top 7	33,34	m2	Top 4	37,02 m2	
	Top 8	51,34	m2	Top 5	45,97 m2	
Summe 1.Stock						130,25 m2
2.Stock	Top 9	45,96	m2	Top 6	47,81 m2	
	Top 10	89,80	m2	Top 7	37,95 m2	
				Top 8	46,56 m2	
Summe 2.Stock						135,76 m2
DG1/DG2				Top 9	85,28 m2	
				Top 10	104,58 m2	
				Top 11	54,82 m2	
Summe DG1/DG2						244,68 m2
Summe		266,01	m2			617,54 m2
Zusätzliche Wohnnutzfläche						351,53 m2

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Summe Bestandswohnungen: 5
 $5 \times 100 = 500$

Wohnnutzfläche NEU: 617,54 m2
 $617,54 - 500 = 117,54$


Aufgrund der Einreichung ist 1 Stellplätze zu entrichten

Wohnnutzfläche gesamt NEU: 617,54 m2

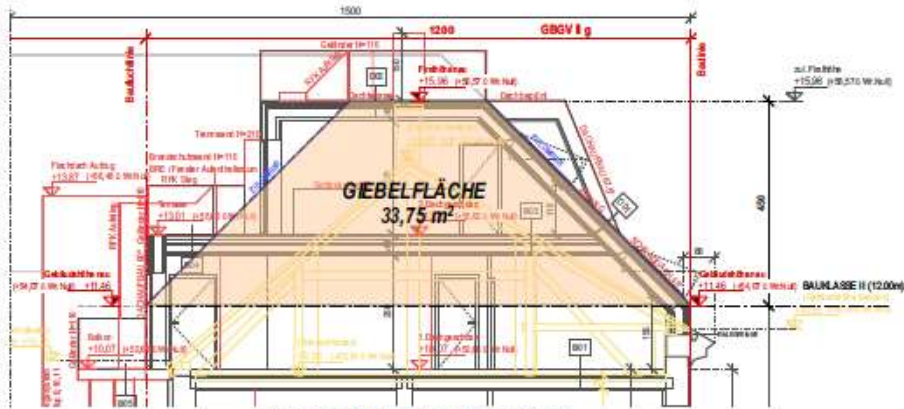
Je 30 m2 Wohnnutzfläche 1 Fahrradabstellplatz.

$617,54 / 30 = \approx 21$ Stellplätze

STELLPLATZBERECHNUNG

LEGENDE ALLGEMEIN		LEGENDE - SYMBOLE	
Abbruch			
Bestand			
Neu			
PLANART / OBJEKT		PARE	
EINREICHPLAN		A	B C
FÜR DEN DACHGESCHOSSAUSBAU, BAULICHE ÄNDERUNGEN & LIFTZUBAU AUF DER LIEGENSCHAFT		DATUM 04.05.2020	
Hernalser Hauptstraße 81, Wien 1170		PLANGR.: 164,0 x 51,0	
LEGENSCHAFT		DATENNAME	
Gstnr.: .308	EZ: 86	KG: 01402 Hemals	HH81-ER-Korr2
GRUNDEIGENTÜMER			
Hernalser Hauptstraße 81 Projekt GmbH Hernalser Hauptstraße 81, Wien 1170			
BAUWERBER		BEHÖRDE	
Hernalser Hauptstraße 81 Projekt GmbH Hernalser Hauptstraße 81, Wien 1170			
BAUFÜHRER			
PLANVERFASSEN			
livingood architektur zt gmbh Neustiftgasse 122/58 1070 Wien TEL: 01 523 53 36 FAX: 01 523 53 36-11			
PLANNHALT		MASSTAB	PLANNUMMER
Schnitt A-A, D-D, E-E, Schnittansicht B-B, C-C		1 : 100	HH81 ER
Ansicht Hernalser Hauptstraße, Giebelflächen, Fassadenabwicklung		1 : 100	
Treppennachweis		1 : 50	00-A-02
Aufbauten, Bilder Hofgebäude			
Dieser Plan ist nach den §§ 2 und 3 des URBG geschützt. Jede unbefugte Beechtung, Vervielfältigung, Verbreitung und Vervielfältigung sowie das Ausfüllen zum eigenen Gebrauchs ist nach den Bestimmungen des URBG verboten und wird geahndet.			02: 08

GIEBELFLÄCHEN

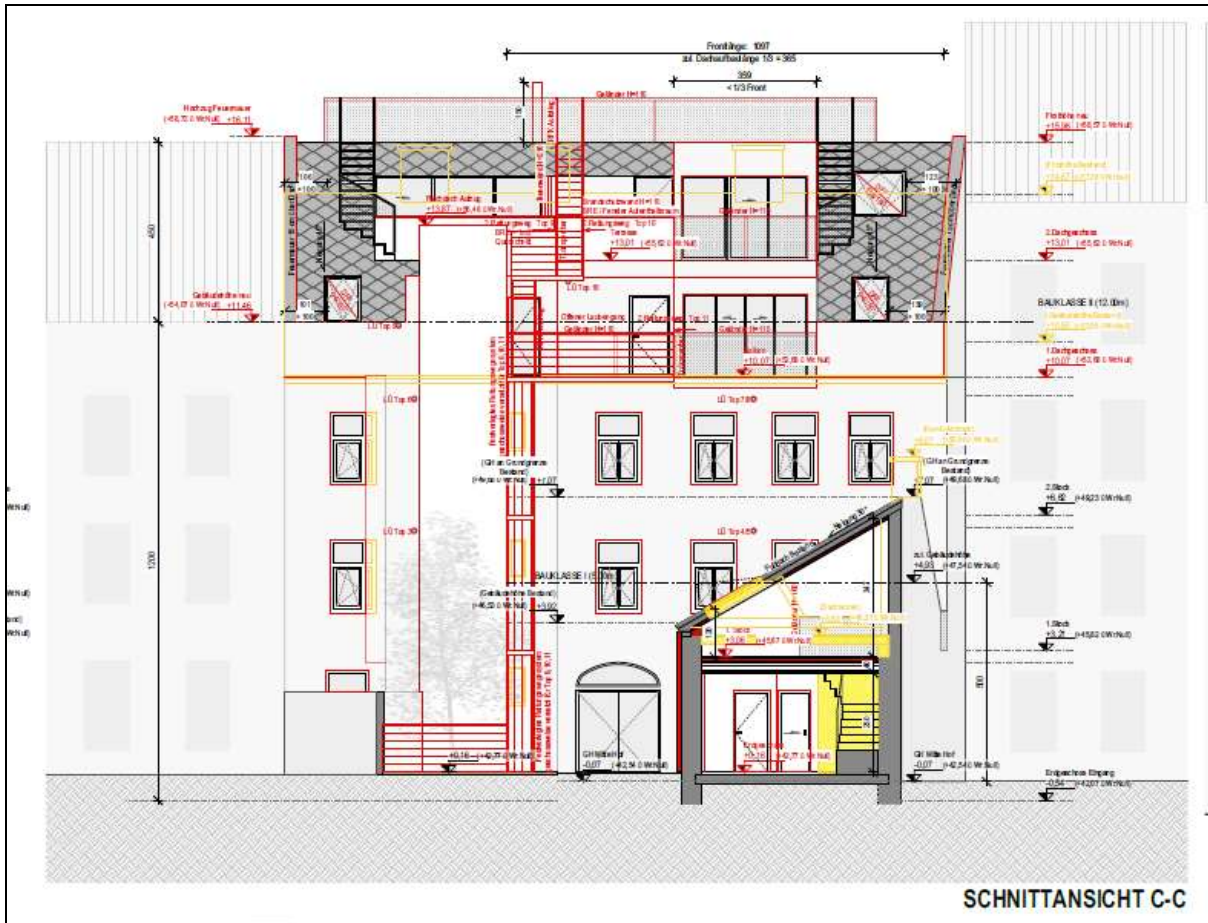


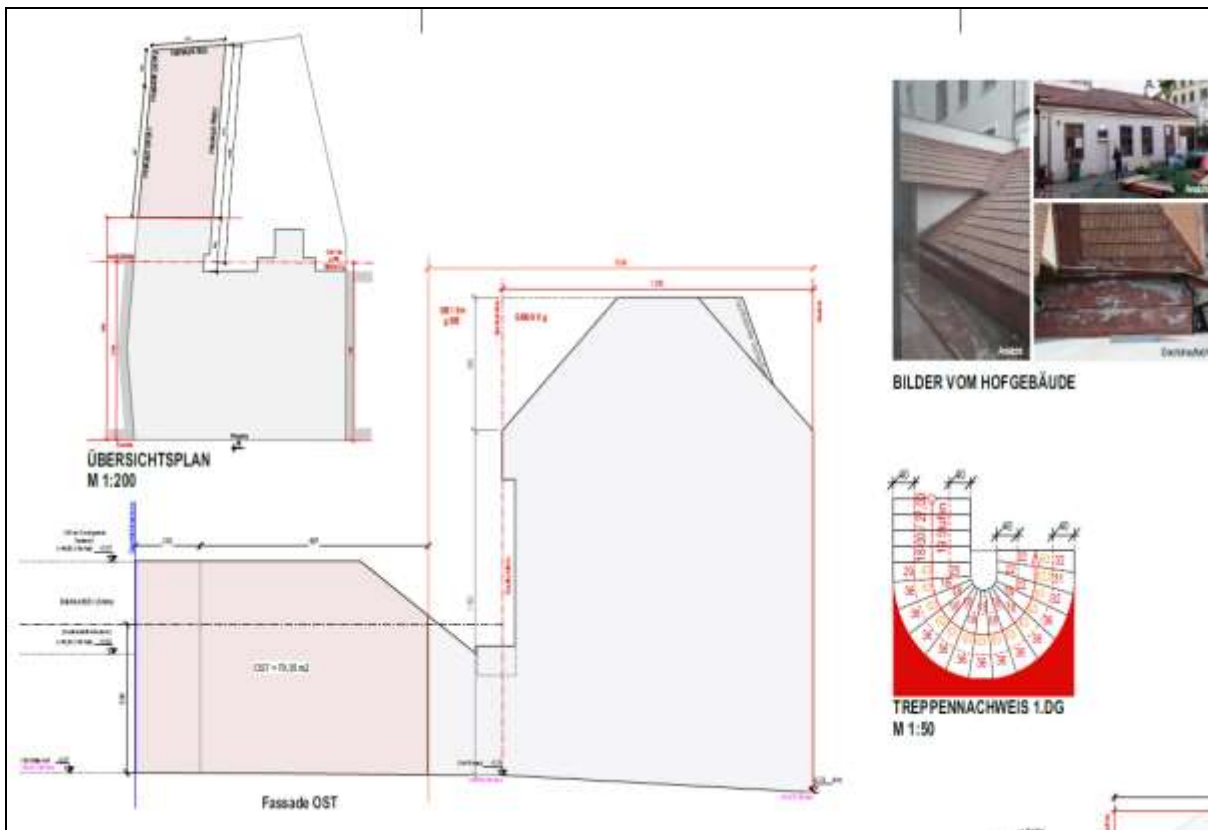
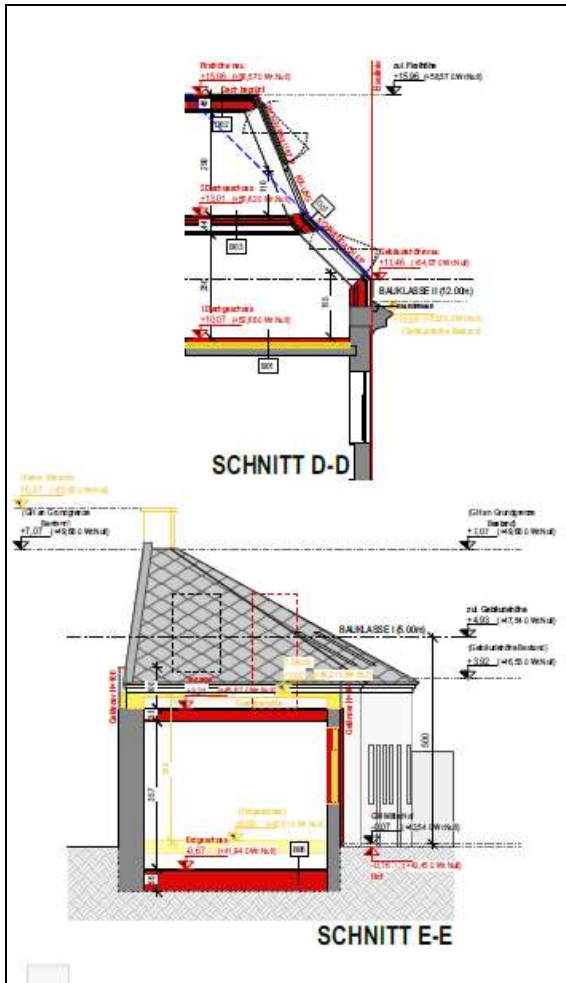
Giebelfläche Hernalser Hauptstraße:
 $33,75\text{m}^2 < 50\text{m}^2$

Summe Giebelflächen:
 $33,75\text{m}^2 + 33,75\text{m}^2 = 67,50\text{m}^2 < 100\text{m}^2$

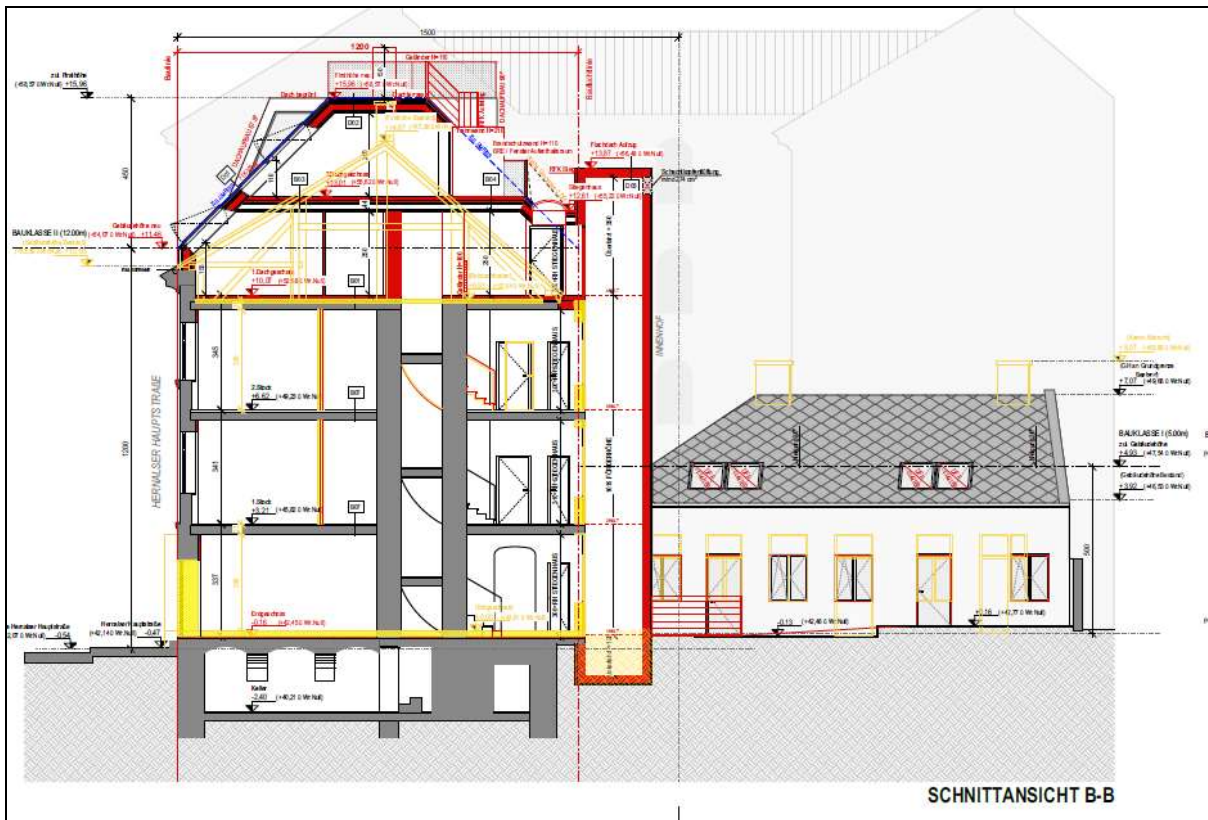
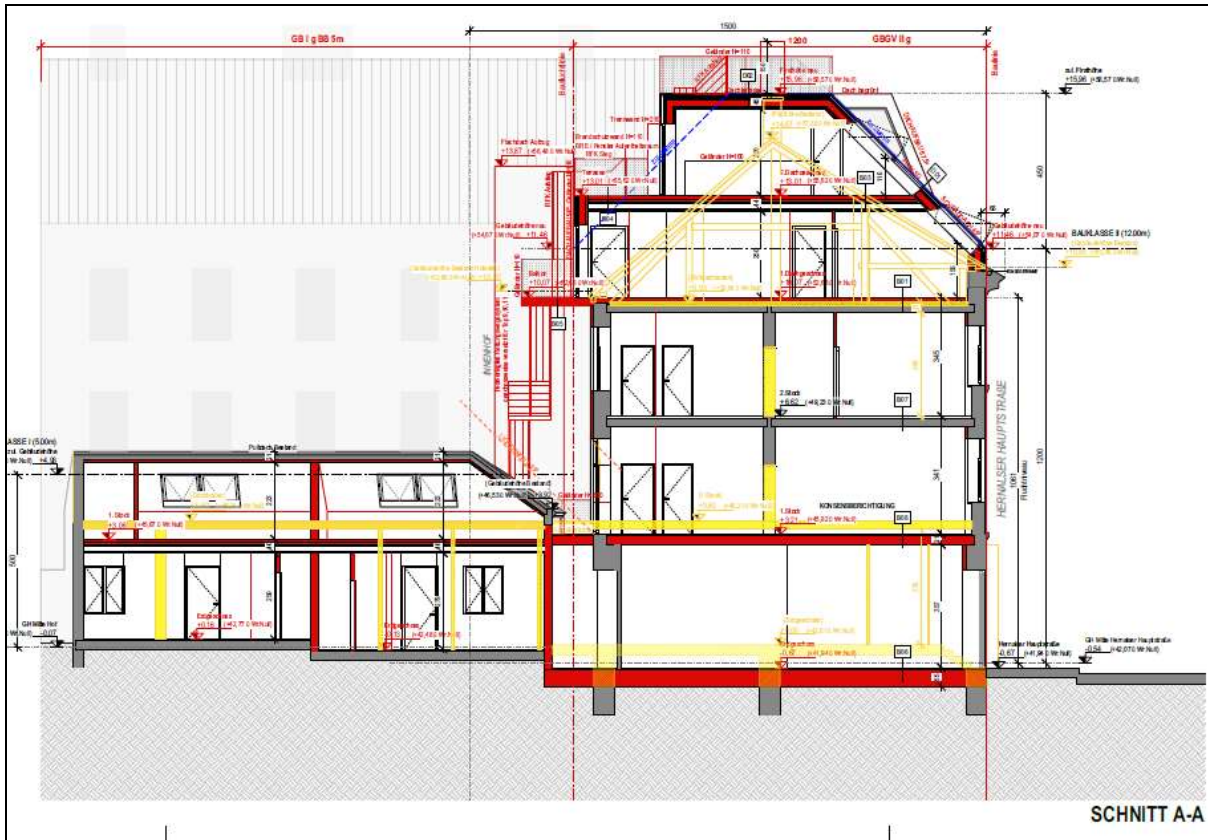


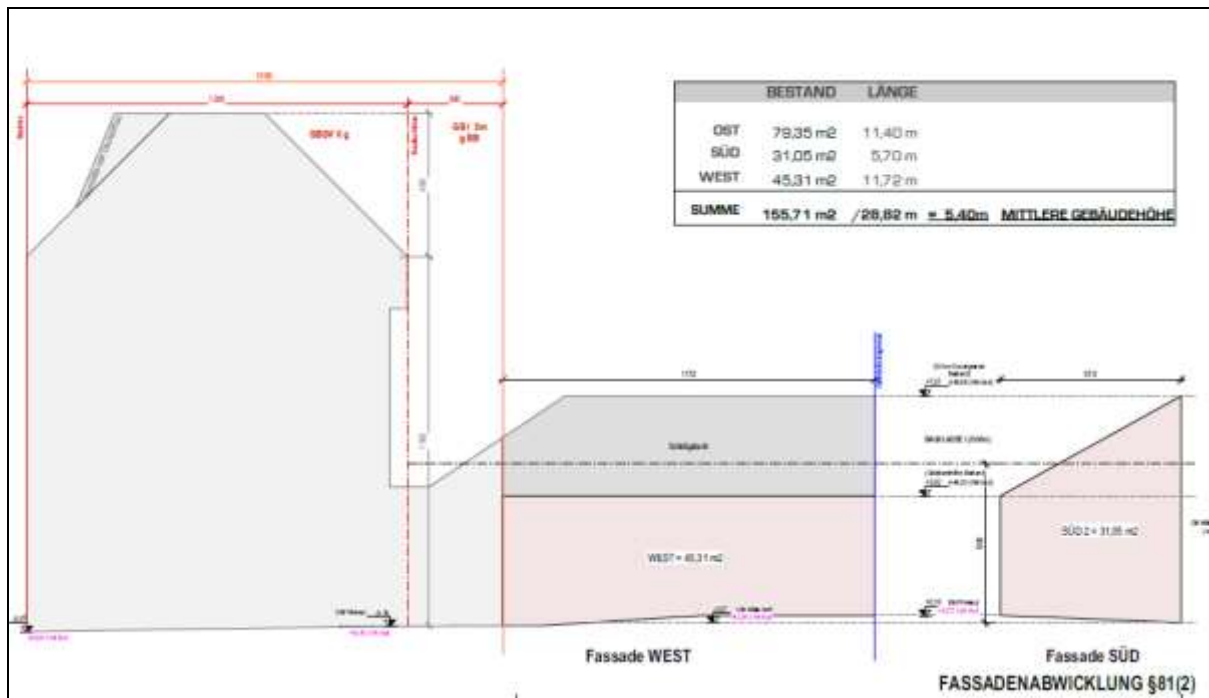
ANSICHT HERNALSER HAUPTSTRASSE





BILDER VOM HOFGEBÄUDE





2.8. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.9. Anschlüsse:

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

2.10. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Bundesland Wien
Bezirk Wien 17.,Hernals
Gemeinde Wien 90001
Katastralgemeinde * Hernals 1402
Grundstücksnummer * = .308
* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis
Information: Das Grundstück .308 in Hernals (1402) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland Wien
Bezirk Wien 17.,Hernals
Gemeinde Wien 90001
Katastralgemeinde * Hernals 1402
Grundstücksnummer * = 927
* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis
Information: Das Grundstück 927 in Hernals (1402) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

B-LNr. 7 – 1/1 Anteil, EZ 86, Grundbuch 01402 Hernals, mit den Grundstücksnummern .308, 927, mit der Adresse 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 81



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

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussende Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die allgemeine Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte. Die Wertermittlung muss auch in diesem Fall nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen.

Laut Einreichplan für den Dachgeschossausbau, bauliche Änderungen & Liftzubau (erhalten von der Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen – betreibende Partei)

setzt sich die erzielbare Nutzfläche wie folgt zusammen:

Wohnnutzfläche:	617,54 m ²
Büro 1A	63,58 m ²
Büro 1B	<u>49,30 m²</u>
Wohnnutzfläche gesamt:	730,42 m ²

Die sogenannte Bauträgerkalkulation kennt einen Richtwert für den m² möglicher Nutzfläche im Vorprojektstadium (dieser Wert wird hier angesetzt). Er rechnet sich grundsätzlich aus dem möglichen Verkaufspreis dieser Bestandsfläche (nach Fertigstellung des Bauwerkes) abzüglich der bis dahin notwendigen Kosten, nämlich Baukosten, Baunebenkosten, Erschließungsaufwand und eventuelle Finanzierungskosten sowie Gewinn (Residualwert).

BEWERTUNG BEI NEUBEBAUUNG SOWIE ZUM TEIL ADAPTIERUNG

EZ 86, Grundbuch 01402 Hernals

Erzielbare Nutzfläche	730,42 m ²	€ 3.000/pro m ²	€ 2.191.260,00
Abschlag von 15% aufgrund der noch nicht vorhandenen Baubewilligung betreffend des erhaltenen Einreichplanes und der damit verbundenen Problematik			- € 328.689,00
Abschlag von 10% aufgrund der Wagnis betreffend des Unternehmergewinnes			- <u>€ 219.126,00</u>
			€ 1.643.445,00

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch **B-LNr. 7 – 1/1 Anteil, EZ 86, Grundbuch 01402 Hernals**, mit den Grundstücksnummern .308, 927, mit der Adresse 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 81, zum Bewertungsstichtag 19.07.2024 beträgt gerundet:

EUR 1.640.000,-
(Euro Eine Million Sechshundertvierzigtausend)

Wien, am 18.09.2024



Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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