



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

# GUTACHTENSERGÄNZUNG

**Aktenzahl:** 25 E 30/23b

**Auftrag:** Verkehrswertermittlung  
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 12)  
der EZ 3186, GB 01620 Brigittenau

**Adresse:** 1200 Wien, Salzachstraße 46  
ident Innstraße 21

**Stichtag:** 12. Jänner 2024

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 15114150  
IBAN: AT643200000015114150  
BIC: RLNWATWW



IMMOZERT





## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, 1020 Wien, Taborstraße 90-92, Frau Rat Mag. Daniela Matz, mit Beschluss vom 21. März 2024.

#### EXEKUTIONSSACHE:

##### Betreibende Partei

Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen  
Siedlungsstraße 1  
5142 Eggelsberg

##### vertreten durch:

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich  
Aktiengesellschaft  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

##### Verpflichtete Partei

Salzachstraße 46 Immobilienverwertung  
GmbH & Co KG  
Opernring 6/20a  
1010 Wien

##### vertreten durch:

Graff Nestl & Partner Rechtsanwälte GmbH  
& Co KG  
Graben 22/Petersplatz 4/5  
1010 Wien

wegen: € 1.000.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

### 1.2. Auftrag

Der Sachverständige möge zu den Einwendungen der betreibenden und der verpflichteten Partei Stellung nehmen.



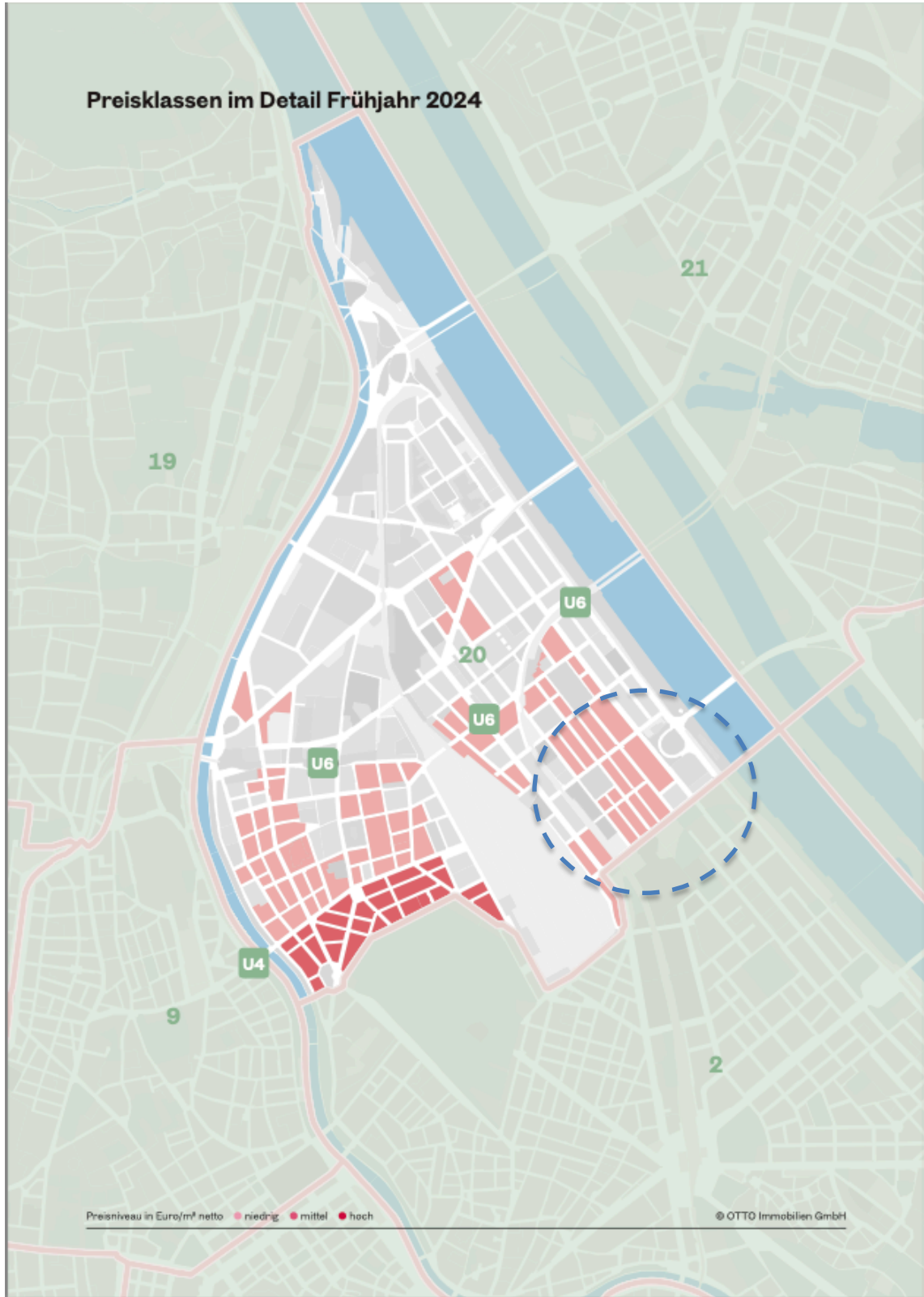
## 2. Ergänzung

Zu den Einwendungen der betreibenden Partei:

1. Wie im Gutachten ausgeführt, ist die vertragliche Situation zwischen der „Shikrhie KG“ und der Hauseigentümerin unklar. Rund ein Drittel der Mietverhältnisse sind unbefristet abgeschlossen. Das Potential wurde, wie im Gutachten ausgeführt, im Zinssatz abgebildet, wobei auch die Risiken hinsichtlich einer hinkünftigen Freiwerdung miteingeflossen sind.
2. Die Wohnungen sind im Befundteil des Gutachtens hinreichend beschrieben und es ergibt sich auch aus dieser Beschreibung, dass nicht die Ausstattungsmerkmale für eine KAT A erfüllt sind. Aufgrund dessen war es notwendig, die Mieterträge auf das gesetzlich zulässige Niveau anzupassen.
3. Das Dachgeschosspotential wurde in jenem Ausmaß gewürdigt, das auf Basis der vorhandenen Unterlagen und Erkenntnisse möglich war. Dabei musste auch das Risiko mangels Vorhandenseins eines Ingenieurbefundes miteingepreist werden. Die Ausführungen dazu finden sich im Gutachten.

Zu den Einwendungen der verpflichteten Partei:

Aus dem Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Frühjahr 2024 ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, dass diese in einer Lage mit niedrigem Preisniveau situiert ist.





Das Gutachten der Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH hatte zum Betrachtungszeitpunkt eine andere Ausgangssituation, zumal die dazumal bestandsfreien Objekte nunmehr vermietet sind. Aufgrund der derzeitigen Vermietungssituation und der damit verbundenen negativen Berichterstattung in den Medien (siehe Wien heute vom 19.03.2024, Report vom 20.02.2024 sowie diverser Printmedien) und des Tätigwerdens der MA 15 (Hygienezentrum der Stadt Wien/Gesundheitsdienst) sowie der MA25 und der MA37 wird sich ein präsumtiver Erwerber mit der Behebung von Bauaufträgen und Missständen konfrontiert sehen. Die derzeitige Marktlage hat sich zu einem Käufermarkt gewandelt, wodurch Alternativen ohne derartige Herausforderungen zur Verfügung stehen.

Weiters wurden nach Kontaktaufnahme durch die MA25 folgende Bauaufträge, die zur Durchführung von Ersatzvornahmen anhängig sind, übermittelt:

*MA37/827877-2016-1:*

*3.) Die, ohne Erwirken der dafür erforderlichen Bauanzeige, getauschten Fenster zum Innenhof sind konsensgemäß rückbauen zu lassen.*

*4.) Die, die ohne Erwirken der dafür erforderlichen Bauanzeige, getauschten Fenster an der Straßenschauffläche Salzachstraße sind konsensgemäß rückbauen zu lassen.*

*5.) Die, die ohne Erwirken der dafür erforderlichen Bauanzeige, getauschten Fenster an der Straßenschauffläche Innstraße sind konsensgemäß rückbauen zu lassen.*

*MA37/660700-2023-1*

*1.) Der schadhaften bzw. fehlenden Fassadenteile an der Straßenschauffläche Innstraße sind konsensgemäß instandzusetzen.*

*2.) Der schadhafte und fehlende Verputz in den Gängen bzw. Stiegenhaus ist konsensgemäß instandzusetzen.*

*3.) Der fehlende Verputz an der Einfriedungsmauer zu den Nachbarliegenschaften Leystraße ist konsensgemäß instandzusetzen.*

*4.) Die fehlende Brandschutzverkleidung bei den freiliegenden Sanitärleitungen in den Gängen ist entsprechend den Bauvorschriften herzustellen.*

*5.) Der fehlende Deckel beim Schacht im Innenhof ist entsprechend den Bauvorschriften herzustellen.*



Seitens der MA37 wurden nachfolgende Unterlagen übermittelt und bekannt gegeben:



MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Betreff:  
20., Salzachstraße 46  
20., Innstraße 21  
  
Gst.Nr. 4922 in  
EZ 3186, Kat.Gem. Brigittenau

Gebietsgruppe Ost - Bauinspektion  
Dresdner Straße 82, 2. Stock  
1200 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37350  
Fax: (+43 1) 4000-99-37350  
ggo.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/660700-2023-1	Handler	4000/37375	Wien, 05.09.2023

#### Vorschriftswidrigkeit

#### Baugebrechen

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin des Gebäudes auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Der schadhaften bzw. fehlenden Fassadenteile an der Straßenschaufläche Innstraße sind konsensgemäß instanzzusetzen.
- 2.) Der schadhafte und fehlende Verputz in den Gängen bzw. Stiegenhaus ist konsensgemäß instanzzusetzen.
- 3.) Der fehlende Verputz an der Einfriedungsmauer zu den Nachbarliegenschaften Leystraße ist konsensgemäß instanzzusetzen.
- 4.) Die fehlende Brandschutzverkleidung bei den freiliegenden Sanitärleitungen in den Gängen ist entsprechend den Bauvorschriften herzustellen.
- 5.) Der fehlende Deckel beim Schacht im Innenhof ist entsprechend den Bauvorschriften herzustellen.

Die Maßnahmen sind binnen 4 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

### B e g r ü n d u n g

Bei der Erhebung am 05.06.2023 wurde festgestellt:





- An der Straßenschaufäche fehlt teilweise der Verputz im Sockelbereich bzw. ist er schadhaft.
- In den Gängen bzw. im Stiegenhaus ist der Verputz schadhaft bzw. fehlt er teilweise.
- Bei der Einfriedungsmauer zu den Nachbarliegenschaften fehlt der Verputz.
- Im Gangbereich sind Sanitärleitungen ohne den erforderlichen Brandschutz vorhanden.
- Im Innenhof fehlt bei einem Schacht der Deckel.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Hauses dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Durch den fehlenden Verputz wird das öffentliche Interesse insbesondere dadurch berührt, dass durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung einerseits die Gefahr besteht, dass sich weitere Fassadenteile lockern können und andererseits in Folge Durchfeuchtung des Mauerwerks die Standfestigkeit beeinträchtigt wird. Weiters wird das örtliche Stadtbild beeinträchtigt.

Gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO ist daher der Eigentümer der Baulichkeit zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO sind die ohne Brandschutz hergestellten Sanitärleitungen zu beseitigen, da den Bestimmungen der Bauordnung widerspricht.

Gemäß § 91 müssen Bauwerke so geplant und ausgeführt sein, dass der Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen durch Brand vorgebeugt sowie die Brandausbreitung wirksam eingeschränkt wird.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Für das angeführte Baugebrechen bzw. Vorschriftswidrigkeit wurde den Eigentümer mit Vorhalt vom 19.06.2023 die Möglichkeit der Erlassung eines Bauauftrages mitgeteilt, sowie die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt, von dieser wurde nicht Gebrauch gemacht.

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

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des





Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der\*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

### Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit, Hausverwaltung EZ 3186 Kat.Gem. Brigittenau	Salzachstraße 46 Immobilienverwertung GmbH & Co KG
--	--

**Der Sachbearbeiter:**  
Handler

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Dr. Löscher  
Oberstadtbaurat



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>





20., Salzachstraße 46  
20., Innstraße 21

EZ 3186, Kat.Gem. Brigittenau (01620), Gst.Nr. 4922

ÜW Baubestand (vorschriftswidriger Zustand)



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei -  
Gebietsgruppe Ost - Bauinspektion  
Dresdner Straße 82, 2. Stock  
1200 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37350  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37350  
E-Mail: ggo.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
www.bauen.wien.gv.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/827877-2016-1	Handler	4000/37375	Wien, 02.02.2017

#### Vorschriftswidrigkeit

#### Baugebrechen

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin des Gebäudes auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Das schadhafte Bodenpflaster in den Gängen ist trittsicher instandsetzen zu lassen.
- 2.) Die schadhafte und gebrochene Fensterteile an den Fenstern zum Innenhof sind konsensgemäß instandsetzen zu lassen.
- 3.) Die, ohne Erwirken der dafür erforderlichen Bauanzeige, getauschten Fenster zum Innenhof sind konsensgemäß rückbauen zu lassen.
- 4.) Die, die ohne Erwirken der dafür erforderlichen Bauanzeige, getauschten Fenster an der Straßenschaufläche Salzachstraße sind konsensgemäß rückbauen zu lassen.
- 5.) Die, die ohne Erwirken der dafür erforderlichen Bauanzeige, getauschten Fenster an der Straßenschaufläche Innstraße sind konsensgemäß rückbauen zu lassen.

Die Maßnahmen nach Punkt 1 und 2 sind binnen 4 Wochen nach Rechtskraft  
nach Punkt 3 bis 5 sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft  
dieses Bescheides durchzuführen.

### B e g r ü n d u n g

Bei der am 21.11.2016 abgehaltenen Ortsaugenscheinverhandlung wurde festgestellt:

- ) Das Bodenpflaster ist in den Gängen im 2. und 3. Obergeschoss schadhafte bzw. ist die Trittsicherheit nicht gegeben.
- ) Bei den Fenstern zum Innenhof sind teilweise die Fensterelemente schadhafte bzw. sind

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: [www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

Verkehrsbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr. DVR: 0000191, UID: ATU36801500





Glasscheiben gebrochen.

-) Die Fenster zu den Straßenschauflächen Salzachstraße und Innstraße sowie zum Innenhof wurden ohne Erwirken einer Bauanzeige teilweise gegen solche, die das Erscheinungsbild abändern, getauscht.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Hauses dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Die Eigentümerin der Baulichkeit ist daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO sind die ohne einer Bauanzeige durchgeführten baulichen Abänderungen zu beseitigen, da eine Bauanzeige bisher nicht eingebracht wurde.

Gemäß § 109 BO müssen Bauwerke so geplant und ausgeführt sein, dass bei ihrer Nutzung Unfälle vermieden werden, durch die das Leben oder die Gesundheit von Personen gefährdet werden, wie z.B. Rutsch-, Stolper-, Absturz- oder Aufprallunfälle. Dabei ist entsprechend dem Verwendungszweck besonders auch auf Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderungen Rücksicht zu nehmen.

Die gestellten Fristen sind nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

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

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu verbühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Als Nachweis der Entrichtung der Gebühr ist der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

#### **M i t t e i l u n g**

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten des/der Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.



MA 37/827877-2016-1

Seite 3 von 3

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 21.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

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

**Ergeht an:**

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit	Bella Immobilien GmbH Rotensterngasse 20/2, A-1020 Wien
--	--

**Der Sachbearbeiter:**  
Handler

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Dr. Löscher  
Oberstadtbaurat



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



Betreff:  
20., Salzachstraße 46  
20., Innstraße 21  
  
Gst.Nr. 4922 in  
EZ 3186, Kat.Gem. Brigittenau

Gebietsgruppe Ost - Bauinspektion  
Dresdner Straße 82, 2. Stock  
1200 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37350  
Fax: (+43 1) 4000-99-37350  
ggo.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1305353-2023-1	Handler	4000/37375	Wien, 18.01.2024

#### Baugebrechen

### BESCHIED

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin des Gebäudes auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Das defekte Türschloss bzw. die nicht schließbare Hauseingangstür ist instandzusetzen.
- 2.) Die schadhaften Fensterelemente bzw. gebrochenen Fenstergläser der Fenstern zum Innenhof sind konsensgemäß instandzusetzen.
- 3.) Die schadhaften bzw. undichten Sanitärleitungen oberhalb der Wohnungen Top 20-21 und Top 22-24 sind bauordnungskonform instandzusetzen, die Erfüllung ist unter Anschluss eines positiven Gutachtens bzw. eines Nachweises zu melden.

Die Maßnahmen sind binnen 2 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

### Begründung

Bei der Erhebung am 30.11.2023 wurde festgestellt:

- Bei der Hauseingangstüre ist das Türschloss defekt bzw. lässt sich diese nicht versperren.
- Bei den Fenstern zum Innenhof sind teilweise die Fenstergläser gebrochen.
- In der Wohnung Top 20-21 und Top 22-24 ist im Decken- und Wandbereich ein Wasserschaden vorhanden, die Schadensursache sind defekte Sanitärleitungen in den darüberliegenden Wohnungen.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Hauses dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das



öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO ist daher der Eigentümer der Baulichkeit zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Gemäß § 99 Abs. 2 BO sind die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern sowie zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern so auszuführen, dass dies auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Art erfolgt.

Gemäß § 129 Abs. 11 BO ist die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Für das angeführte Baugebrechen wurde den Eigentümer mit Vorhalt vom 04.12.2023 die Möglichkeit der Erlassung eines Bauauftrages mitgeteilt, sowie die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt, von dieser wurde nicht Gebrauch gemacht.

### **Hinweis**

Das Gutachten bzw. den Nachweis kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102,



die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der\*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

#### Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit, Hausverwaltung EZ 3186 Kat.Gem. Brigittenau	Salzachstraße 46 Immobilienverwertung GmbH & Co KG
--	--

**Der Sachbearbeiter:**  
Handler

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Dr. Löscher  
Oberstadtbaurat



Dieses Dokument wurde ertsigniert.  
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/landsignatur>



mag. markus reithofer msc mrics

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

*„Zur weiteren Info, es werden noch zwei weitere Bescheide an die Hauseigentümerin ergehen, welche noch in Arbeit sind (Bauwerksbuch, Rückbau von bewilligungspflichtige Änderungen und weitere Wasserschäden).“*

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist keine Anpassung des Schätzwertes erforderlich.

Wien, 09. April 2024



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**