Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

Exekutionssache: *BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 06.11.2024*
74 E 130/24g

Betreibende Partei: *Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen*
Hauptstraße 39
2225 Zistersdorf

vertreten durch: *Dr. Leopold BOYER, Mag. Leopold BOYER, Mag. Daniela NEUHUBER*
Hauptstraße 25
2225 Zistersdorf

Verpflichtete Partei: *Bircan Dilbaz*
Lerchenfelder Straße 52/2/2
1080 Wien

***wegen**:* *EUR 1.532.650,09 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)*

Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile:

Adresse:	1030 Wien, Schützengasse 11
Grundbuch:	GB 01006 Landstraße, EZ 1579, GST-NR 852/1, 852/2
Miteigentumsanteile:	B-LNR 26: 120/1286 (WE in Vorbereitung)
Bewertungsgegenstand:	Hofhaus Top 9 und Hofhaus Top 10

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines....4
1.1. Auftrag....4
1.2. Bewertungsstichtag....4
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung....4
1.3.1. Beilagen....5
1.4. Literatur....5
1.5. Vorbemerkungen zu Umfang....7
2. Befund....11
2.1.1. Liegenschaft/Grundbuch....11
2.1.2. Eintragungen im B-Blatt....13
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt....13
2.1.4. Wohnungseigentumsbegründung....13
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft....15
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung....19
2.2.2. Umgebungslärm / Lärminfokarte....20
2.2.3. Umweltsituation / eHora Pass....22
2.2.4. Altlastenatlas....22
2.3. Beschreibung des Gebäudes (Straßentrakt)....23
2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes....23
2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung....23
2.4. Beschreibung des Gebäudes (Hofgebäude)....24
2.4.1. Beschreibung des Hofhaus Top 9 – Magazin....24
2.4.2. Beschreibung des Hofhaus Top 10 – Wohnung....27
2.5. Zubehör Hofhaus Top 9 und Hofhaus Top 10....30
2.6. Betriebs- und Erhaltungskosten....30
3. Wertermittlung....31
3.1. Allgemeines....31
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren....32
3.2.1. Ermittlungsmethode....32
3.2.2. Sachwertermittlung....32
3.2.3. Ertragswertermittlung....33
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode....33
3.3. Anwendung des Vergleichswertverfahren für Hofhaus Top 10–nähere Erläuterungen....33
3.4. Anwendung des Ertragswertverfahrens für Hofhaus Top 9–nähere Erläuterungen....35
3.5. Marktanpassung....38
4. Bewertung....39
4.1. Ertragswertverfahren – Hofhaus Top 9....39
4.2. Vergleichswertverfahren – Hofhaus Top 10....41
4.3. Verkehrswert gesamt....44
5. Zusammenfassung....45

6. Beilagen 46
6.1. Fotos 46
6.1.1. Hofhaus Top 9 52
6.1.2. Hofhaus Top 10 55
6.2. 5. Auswechslungsplan vom 07.09.2017 60
6.3. Bescheide 64
6.3.1. Bescheid Wiederinstandsetzung vom 15.07.1949 64
6.3.2. Baubewilligung DG-Ausbau und Zubau Aufzug vom 16.03.2001 65
6.3.3. 1. Planwechsel - Bescheid vom 12.06.2001 72
6.3.4. 3. Planwechsel – Bescheid vom 21.04.2009 74
6.3.5. 4. Planwechsel – Bescheid vom 26.11.2009 77
6.3.6. Bescheid – Abweichungen von Bebauungsvorschriften vom 16.04.2009 79
6.4. Nutzwertgutachten 80
6.4.1. Vom 16.08.2005 (auszugsweise) 80
6.4.2. Vom 20.06.2010 (auszugsweise) 85
6.5. Energieausweis 90

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile 1030 Wien, Schützengasse 11, GB 01006 Landstraße, EZ 1579, GST-NR 852/1 und 852/2, B-LNR 26: 120/1286-Anteile (Zusage der Wohnungseigentumseinräumung an Hofhaus Top 9 und Top 10) beauftragt.

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Rahmen der mit **Beschluss des BG Innere Stadt vom 06.11.2024** angeordneten Zwangsversteigerung.

1.2. Bewertungsstichtag

19.02.2025

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes, des gegenständlichen Hofhaus Top 9 und Top 10 am 19.02.2025 in Anwesenheit des Verpflichteten und SV Mag. Wolfgang Schmitzer
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde am 21.01.2025:
  - Bescheid Magistrat der Stadt Wien vom 15.07.1949 – Wiederinstandsetzung
  - Bescheid MA 37 vom 16.03.2001 – Baubewilligung bauliche Änderungen, zweigeschossiger DG-Zubau und Zubau eines Aufzugsschachtes
  - Bescheid MA 37 vom 12.06.2001 – Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
  - Bescheid MA 37 vom 21.04.2009 – Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)
  - Bescheid MA 37 vom 26.11.2009 – Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (4. Planwechsel)
  - Bescheid BV 3. Bezirk, Bauausschuss vom 16.04.2009 – Abweichungen von Bebauungsvorschiften gem. § 69 der BO Wien
  - Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte vom 29.07.2010 von Arch. DI Adolf Wohanka
  - Einreichpläne von Juni 1998
  - Planwechsel vom 03.04.2001
  - 3. Planwechsel von März 2009
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten zu TZ 5832/1999
- Schriftliche Auskünfte der IC Hausverwaltung GmbH, 1070 Wien, Neustiftgasse 3/1/6 vom 31.03.2025 samt übermittelten Beilagen bzw. Aushang im Haus:
  - BK-Abrechnung 03/2025
  - Energieausweis
  - Nutzwertgutachten von Arch. DI Adolf Wohanka vom 16.08.2005 und 20.06.2010
- Auskunft der IC Hausverwaltung GmbH, 1070 Wien, Neustiftgasse 3/1/6 vom 10.04.2025 über die aktuelle Situation und die Wohnungseigentumsbegründung

- Grundbuchsauszug vom 16.01.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (www.immoservice-austria.com/)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan und Katasterplan der Stadt Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur (www.wien.gv.at/stadtplan, www.openstreetmaps.com, maps.google.at, www.hora.gv.at)
- Abfrage Altlastenkarte GIS (https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/)
- Lärmkarte (maps.laerminfo.at)
- Recherche Statistik Austria (www.statistik.at)
- Häuser Kataster nach Salzberg
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.3.1. Beilagen

- Fotos vom 19.02.2025
- Bescheide
- Auswechslungsplan
- Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte vom 16.08.2005 und 20.06.2010 von Arch. DI Adolf Wohanka
- Energieausweis vom 25.10.2013

1.4. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997*
- *ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F.*
- *Exekutionsordnung i.d.g.F.*
- *Bauordnung Wien i.d.g.F.*
- *Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005*
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage*
- *Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*

- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*
- *DI Roland Popp, „Sachverständige", Heft 3/2024, Empfehlungen für Herstellkosten*
- *Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze, „Sachverständige" Heft 04/2010*

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Die gegenständlichen Objekte wurden in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich waren. Die Befundaufnahme wurde über das Hofhaus, Top 9 und Top 10, den dazugehörigen Keller sowie die allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohngebäudes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. dabei nicht angestellt, sondern nur jene augenscheinlichen und stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile der Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass die gegenständlichen Grundstücke kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.4. Abfrage Altlastenatlas) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden.

Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen könnten, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung oder Neubewertung des Gutachtens vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt, bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

Unterschiedliche Begriffsbezeichnungen:

In den vorliegenden Unterlagen werden die Objekte unterschiedlich wie folgt bezeichnet:

Dokument	**Bezeichnung Objekte**
Kaufvertrag vom 15.02.1999	Hofhaus mit Garten Top Nr. 9 und Top 10
Nutzwertgutachten vom 16.08.2005	- Lager Top 10 - Wohnung Top 9 (sowie Zubehör)
Nutzwertgutachten vom 20.06.2010	Wohnung mit Magazin Top 9/10 (sowie Zubehör)
Kaufvertrag vom 03.04.2014	- Hofhaus Top 9 - Hofhaus Top 10

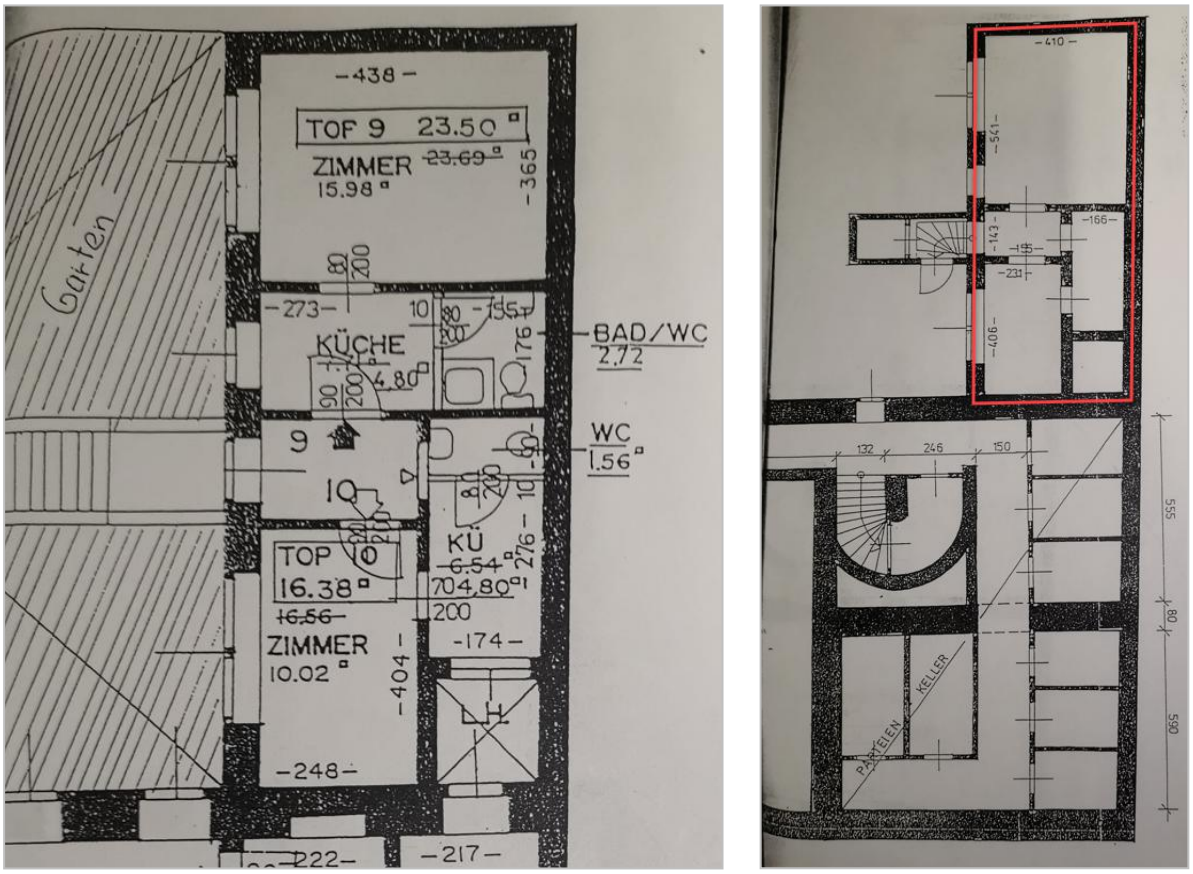
In diesem Zusammenhang ist ebenfalls festzuhalten, dass die exakte Lage der Tops 9 und 10 in den zugrundeliegenden Dokumenten nicht eindeutig erkennbar ist. Laut Plan, der dem Kaufvertrag vom 15.02.1999 beiliegt, liegen beide Tops (9 und 10) im Erdgeschoss. Aus dem Nutzwertgutachten vom 16.08.2005 ergibt sich die Lage Top 10 im Kellergeschoss und Top 9 im Erdgeschoss. Im Auswechslungsplan vom 07.09.2017 ist die Einheit Top 9 im Kellergeschoss und die Top 10 im Erdgeschoss abgebildet.

Im Zuge des weiteren Gutachtens werden die in den jeweiligen Geschoßen gelegene Objekte wie folgt bezeichnet:

- Hofhaus Top 9 – Kellergeschoss
- Hofhaus Top 10 – Erdgeschoss

Mögliche Parifizierung des Bewertungsgegenstandes

Gemäß Kaufvertrag vom 15.02.1999 handelte es sich bei den Flächen im Erdgeschoss um 2 Wohnungen (Wohnung Top 9 und Wohnung Top 10). Die Flächen im Untergeschoss wurden lediglich als „dazugehöriges Untergeschoss (gesamtes Hofhaus)" bezeichnet.



Plan EG und KG (Quelle: KV von 15.02.1999, eigene Ergänzungen)

Im Nutzwertgutachten aus 2005 wurden zwei separate WE-Objekte ausgewiesen:

KELLER						
TOP 10						
Lager	40,27	0,500		0,500		20
ERDGESCHOSS						
TOP 9						
Wohnung	44,36	1,000	A3,A4	0,925	41	
Einlagerungsraum 9	7,14	0,200		0,200	1	
Garten 9	40,00	0,100		0,100	4	46

Lager Top 10 und Wohnung Top 9, Nutzwerte und Nutzflächen (Quelle: Nutzwertgutachten vom 16.08.2005)

Im Nutzwertgutachten aus 2010 wurde anschließend nur mehr ein als „Top 9/10 – Wohnung mit Magazin" bezeichnetes Objekt ausgewiesen:

ERDGESCHOSS

TOP 9/10 - Wohnung mit Magazin						
Magazin KG	40,27	0,300		0,300	12,08	
Wohnung EG	44,36	1,000	A3,A4	0,925	41,03	
					53	
Einlagerungraum 9	7,14	0,200		0,200	1	
Garten Top 9/10	58,08	0,100		0,100	6	60

Wohnung mit Magazin Top 9/10, Nutzwerte und Nutzflächen (Quelle: Nutzwertgutachten vom 20.06.2010)

Grundsätzlich stellen die Flächen im Erdgeschoss und im Souterrain jeweils baulich getrennte und räumlich abgeschlossene Einheiten dar, wobei der Zugang über einen als Zubehör ausgewiesener Garten erfolgen soll. Inwiefern eine gemeinsame Parifizierung beider Einheiten sowie des Gartens als ein WE-Objekt möglich oder als zwei getrennte WE-Objekte (wobei der Garten ggf. auf die Objekte aufzuteilen ist oder ein als Allgemeinteil gewidmeter Zugang zu den Objekten zu schaffen ist) vorzunehmen ist, stellt letztlich eine Rechtsfrage dar, die nicht durch den gef. SV im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zu klären ist. Zum Stichtag handelt es sich um einen Anteil (eine B-LNr), weshalb im Rahmen des Exekutionsverfahrens eine getrennte Verwertung beider (möglichen) Einheiten nicht möglich ist. Die Bewertung beider Einheiten erfolgt daher gemeinsam. Das mit der nachträglichen WE-Begründung zusammenhängende Risiko (z.B. kleinere Gartenflächen nach Parifizierung, Ungewissheit betreffend die Dauer des Parifizierungsverfahrens etc.) wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

2.1.1. Grundbuch

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 1579
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 9583/2024
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
852/1		GST-Fläche	540	
		Bauf.(10)	424	
		Bauf.(20)	116	Schützengasse 11
852/2		Bauf.(20)	58	
GESAMTFLÄCHE			598	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
3 a gelöscht
********** B **********
26 ANTEIL: 120/1286
Bircan Dilbaz
GEB: 1988-08-05 ADR: Taborstraße 61 /1/21, Wien 1020
h 9028/1998 2086/2003 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 18 für Susanne Nikjou geb 1958-02-06 (Übetragung)
i 9029/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W A für Besim Cevik geb 1966-08-01
j 9030/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 22/23 für Arman SARHADDAR, geb 1973-03-27
k 9031/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 16/17 für Serhat LEOPOLD geb 1970-08-03
l 9032/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 6, 7, 8 für Peter BÖHM geb 1958-10-01
m 9033/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 13, 14 für Reinhard ZINGLER geb 1968-08-28
n 10739/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 19 für Nora Hangel geb 1970-02-17
o 10747/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 20, 21, 25 für Gunther Thiel geb 1961-11-13
p 11244/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 11/12 und 15 für AUM-Handels GmbH
q 11244/1998 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 11/12 und 15 für AUM-Handels GmbH
x 5832/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an Hofhaus top 9 und Hofhaus top 10 für Hakan SAR, geb

```
          1974-06-11
     aa 5308/2006 IM RANG 11244/1998 Übertragung des Rechts auf
          Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 15 an
          Hermann Schiller, geb 1957-08-01 (50 E 47/04w)
     ad 10164/2014 IM RANG 12611/2013 Abweisung des Einverleibungsgesuches des
          (der) Bircan Dilbaz geb 1988-08-05
     ag 2125/2015 IM RANG 255/2015 Kaufvertrag 2014-05-02 Eigentumsrecht
     ah 2125/2015 IM RANG 5832/1999 Übertragung des Rechts auf
          Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Hofhaus top 9
          und Hofhaus top 10 auf Bircan Dilbaz geb 1988-08-05
     ai 12124/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot
     aj 1511/2021 IM RANG 12570/1998 Übertragung des Rechts auf
          Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 15 auf
          Mag. Ronald Hagenauer geb 1976-06-28
********************************** C ************************************
 143    auf Anteil B-LNR 26
      a 774/2016 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 367/2016)
          Pfandurkunde 2015-12-16
          PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 420.000,--
          für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte
          Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)
      c 774/2016 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 367/2016)
          Simultanhaftung mit EZ 524 KG 01005 Josefstadt (BG
          Josefstadt)
      d 4144/2023 Hypothekarklage gem. § 60 GBG (BG Gänserndorf - 10
          C 263/23m)
 147    auf Anteil B-LNR 26
      a 12124/2017
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Fatma Dilbaz
          geb 1954-02-15
 158    auf Anteil B-LNR 26
      a 9583/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 1.532.650,09 samt
          10,625 % Z aus EUR 50.992,91 seit 2023-04-24
          12,125 % Z aus EUR 417.571,44 seit 2023-04-24
          12 % Z aus EUR 325.432,19 seit 2023-04-24
          11,875 % Z aus EUR 425.334,87 seit 2023-04-24
          11,875 % Z aus EUR 313.318,68 seit 2023-04-24
          jeweils bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen
          Kosten von EUR 45.256,50
          4 % Z aus EUR 45.256,50 seit 2023-12-07
          Antragskosten EUR 7.874,68
          für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
          (74 E 130/24g - BG Gänserndorf 24 E 61/24s)

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

******************************************************************************
```

Grundbuch 16.01.2025 11:46:28

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

- 1998 Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentums gem. § 24a WEG 1975 an mehreren, nicht bewertungsrelevanten Objekten
- 1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 24a WEG 1975 an Hofhaus Top 9 und Hofhaus Top 10
- 2014 Abweisung des Einverleibungsgesuches von Bircan Dilbaz
- 2015 Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 an Hofhaus Top 9 und Top 10

2.1.3. Eintragungen im C-Blatt

- Pfandrecht für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
  (ehemals Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung)
- Belastungs- und Veräußerungsverbote zugunsten Fatma Dilbaz
- Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2.1.4. Wohnungseigentumsbegründung

Lt. Grundbuchsstand besteht zum Stichtag auf der Liegenschaft (noch) kein Wohnungseigentum, stattdessen sind *„Wohnungseigentum in Vorbereitung*" sowie mehrere Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 (ehem. § 24a) WEG vermerkt. Recherchen bei der zuständen Hausverwaltung (Telefonat am 10.04.2025; IC-Hausverwaltung GmbH) sowie Erhebungen beim Grundbuch (Urkundensammlung) betreffend den Verlauf der WE-Begründungsbemühungen ergaben nachfolgende Informationen:

Grundlagen
Das ursprüngliche Nutzwertgutachten, auf dessen Basis die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes aus dem Jahr 1998 beruht, liegt zum Stichtag nicht vor und konnte auch nicht im Zuge der Recherchen beim Grundbuch gefunden oder von der jetzigen Hausverwaltung übermittelt werden. Folgende Grundlagen und Dokumente betreffend die WE-Begründung konnten jedoch im Zuge der Recherchen erhoben werden:

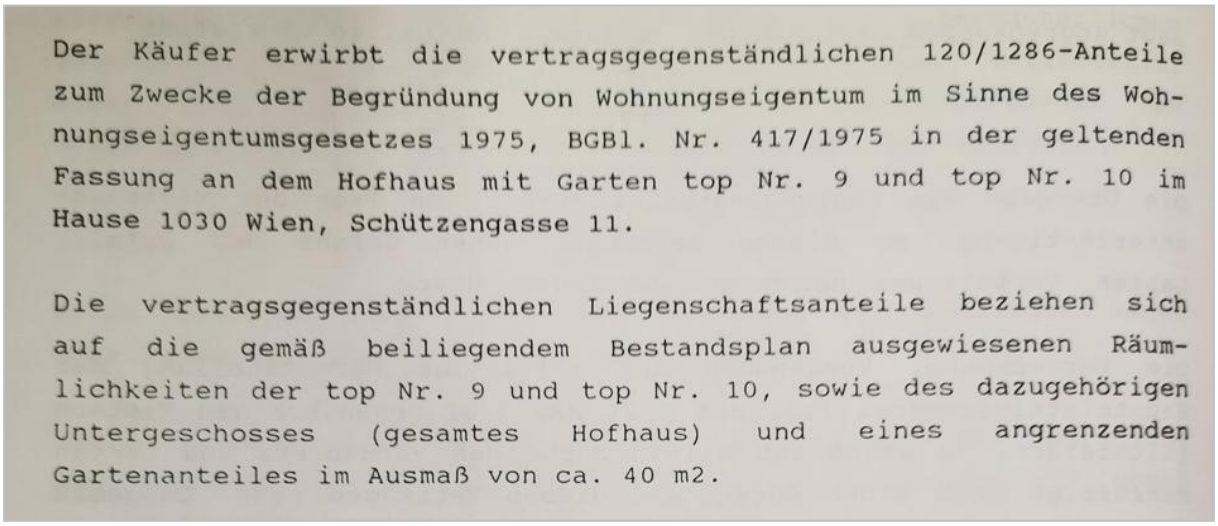
Datum	TZ	Urkunde	Betreff
15.02.1999	5832/1999	Kaufvertrag, zw. Hr. Hallmann und Hr. Ruthner unter Beitritt von Hr. Gösta Muß als WE-Organisator	120/1.286 Anteile zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum; Hofhaus mit Garten Top Nr. 9 und Top Nr. 10, inkl. Plan im Anhang mit eingezeichnetem Garten
15.02.1999	5832/1999	Kaufvertrag, zw. Hr. Ruthner und Hr. Sar unter Beitritt von Hr. Gösta Muß als WE-Organisator	120/1.286 Anteile zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum; Hofhaus mit Garten Top Nr. 9 und Top Nr. 10, inkl. Plan im Anhang mit eingezeichnetem Garten
16.08.2005	nicht verbüchert	Nutzwertgutachten	von Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka für die Liegenschaft 1030 Wien, Schützengasse 11; 17 Wohnungen, 5 sonstige Räumlichkeiten (1 Geschäftslokal, 2 Lager, 1 Magazin, 1 Garage mit 2 Abstellplätzen für KFZ)
20.06.2010	nicht verbüchert	Nutzwertgutachten	von Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka für die Liegenschaft 1030 Wien, Schützengasse 11; 22 WE-taugliche Objekte; davon 17 Wohnungen (davon 1 mit Magazin), 1 Magazin, 1 Geschäftslokal, 1 Lager, 2 Abstellplätze für KFZ
03.04.2014	2125/2015	Kaufvertrag, zw. Hr. Sar und Hr. Dilbaz	120/1.286 schlichte Miteigentumsanteile verbunden mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an Hofhaus Top 9 und Hofhaus Top 10

Historie und aktueller Stand
Laut telefonischer Auskunft der jetzigen Hausverwaltung vom 10.04.2025 sei es in der Vergangenheit bereits beinahe zu einer Einigung der Miteigentümer gekommen. Diese scheiterte jedoch daran, dass es scheinbar formale Unstimmigkeiten bezüglich der Unterschriften der berechtigten Personen gegeben habe. Infolgedessen bestehen seither diverse Streitpunkte zwischen den Miteigentümern. Themen - wie unter anderem die Berechtigung der Innenhofnutzung sowie der Erwerb von allgemeinen Teilen durch einen der Miteigentümer - sind lt. Auskunft seit längerem strittig; dazu konnte bis dato noch keine Einigung erzielt werden.

Seit 1998 erfolgten zudem bereits zwei Hausverwalterwechsel, wodurch mit der aktuellen Hausverwaltung insgesamt drei verschiedene Hausverwaltungen mit der Liegenschaft betraut waren. Gegen die ursprüngliche Hausverwaltung (Gerersdorfer Immobilien KG) läuft darüber hinaus zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung unter der Aktenzahl 42 MSch 34/24z ein Verfahren beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien betreffend Reparaturfonds.

Zum Bewertungsstichtag ist daher noch nicht absehbar, ob bzw. wann eine Einigung über die WE-Begründung erzielt werden kann.

Gartenfläche
Gemäß ursprünglichem Kaufvertrag vom 15.02.1999 erwarb der Käufer die ggst. Miteigentumsanteile 120/1.286 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an dem Hofgebäude mit Garten, Top 9 und 10. Der Gartenanteil wurde im Kaufvertrag im Ausmaß von ca. 40 m² als Bestandteil des Vertragsgegenstandes festgehalten.



Der Käufer erwirbt die vertragsgegenständlichen 120/1286-Anteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/1975 in der geltenden Fassung an dem Hofhaus mit Garten top Nr. 9 und top Nr. 10 im Hause 1030 Wien, Schützengasse 11.

Die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile beziehen sich auf die gemäß beiliegendem Bestandsplan ausgewiesenen Räumlichkeiten der top Nr. 9 und top Nr. 10, sowie des dazugehörigen Untergeschosses (gesamtes Hofhaus) und eines angrenzenden Gartenanteiles im Ausmaß von ca. 40 m2.

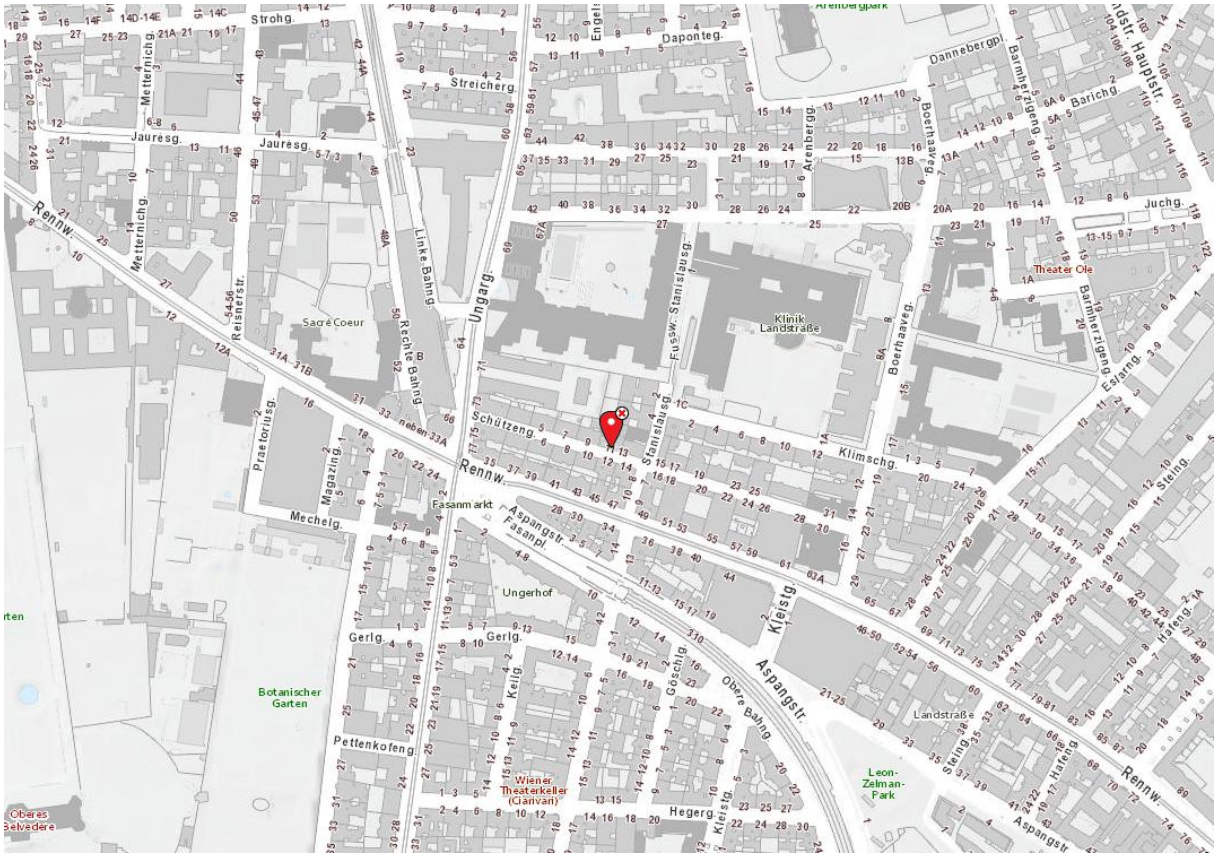
Wohnungseigentumsobjekte sowie Gartenanteil (Quelle: Kaufvertrag vom 15.02.1999)

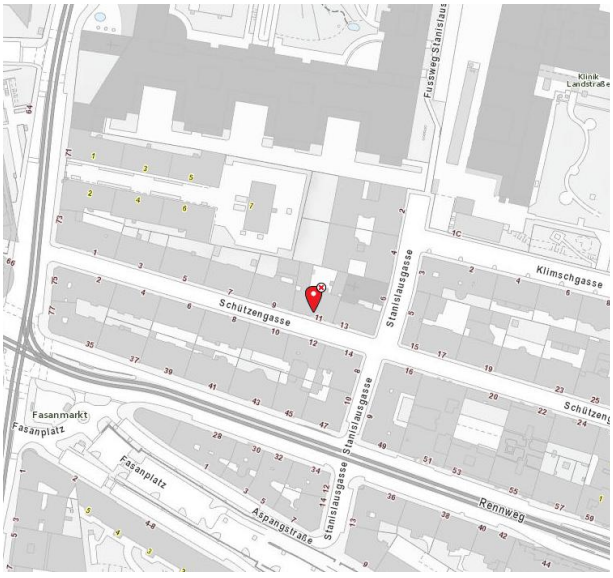
In vorliegendem Nutzwertgutachten vom 20.06.2010 (das zurzeit aktuelle) ist die Gartenfläche mit einem Ausmaß von 58,08 m² ausgewiesen und wird für die ggst. Bewertung herangezogen. Für das Risiko, dass die Gartenfläche nach Parifizierung geringer ist (z.B. durch Interessensausgleich der WE-Bewerber; Frage der rechtlich zulässigen Parifizierung - siehe Prämisse „Mögliche Parifizierung des Bewertungsgegenstandes", S. 9-10) wird ein Abschlag vorgenommen.

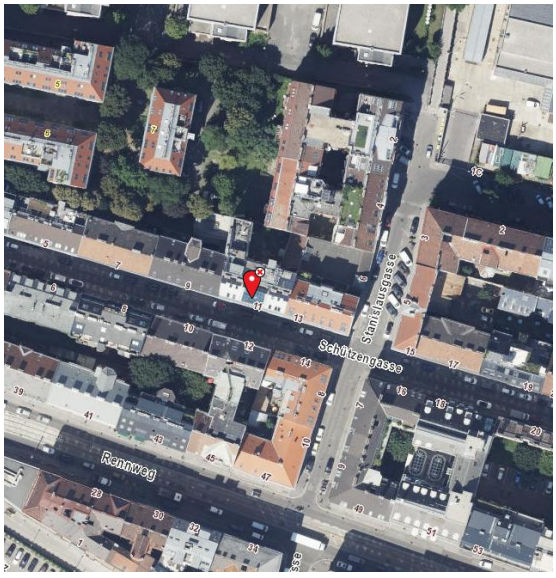
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft liegt im 3. Bezirk in der Schützengasse, eine Parallelgasse zum Rennweg in direkter Umgebung zur Klinik Landstraße in einer durchschnittlich bis guten Wohnlage.

Der Bezirk Landstraße befindet südöstlich des Stadtzentrums von Wien und hat eine Einwohnerzahl von 98.398 (Stand: 1. Jänner 2024); die Bevölkerungsdichte beträgt 13.315 Einwohner pro km².





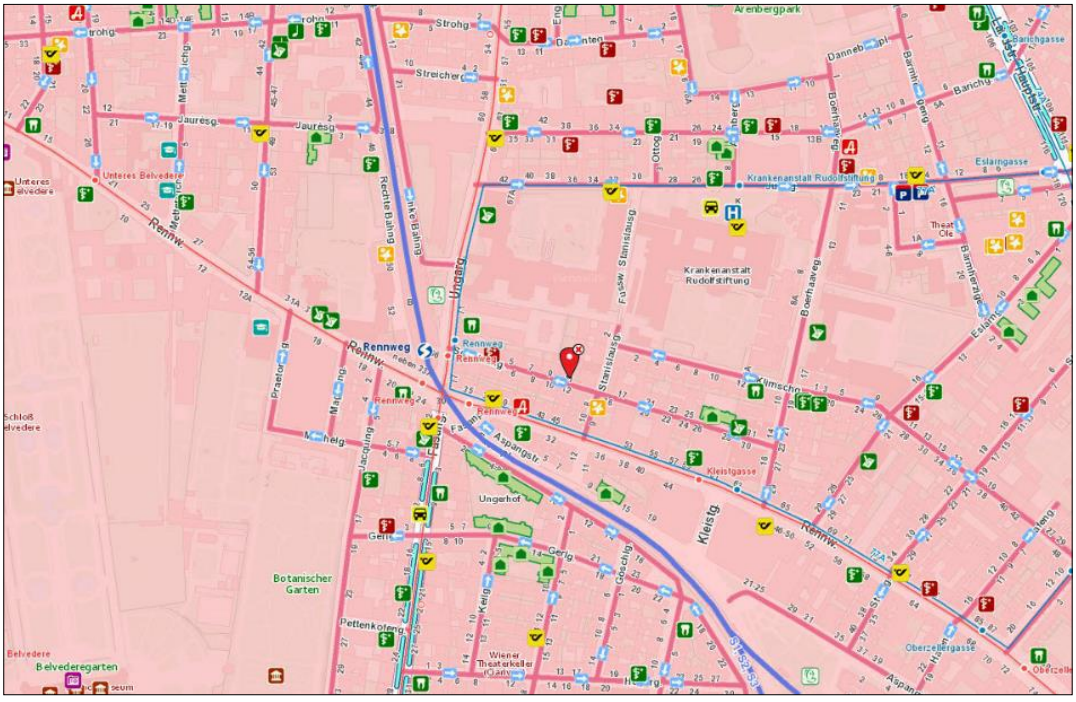


Öffentliche Einrichtungen wie Behörden, Banken, Kindergarten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind am Rennweg bzw. in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die Schützengasse ist eine einspurige Einbahnstraße. Die Kfz-Stellplatzsituation war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme beengt, der Parkraum im Bezirk wird (wie zwischenzeitig in ganz Wien) bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2 h MO-FR 9-22 Uhr).

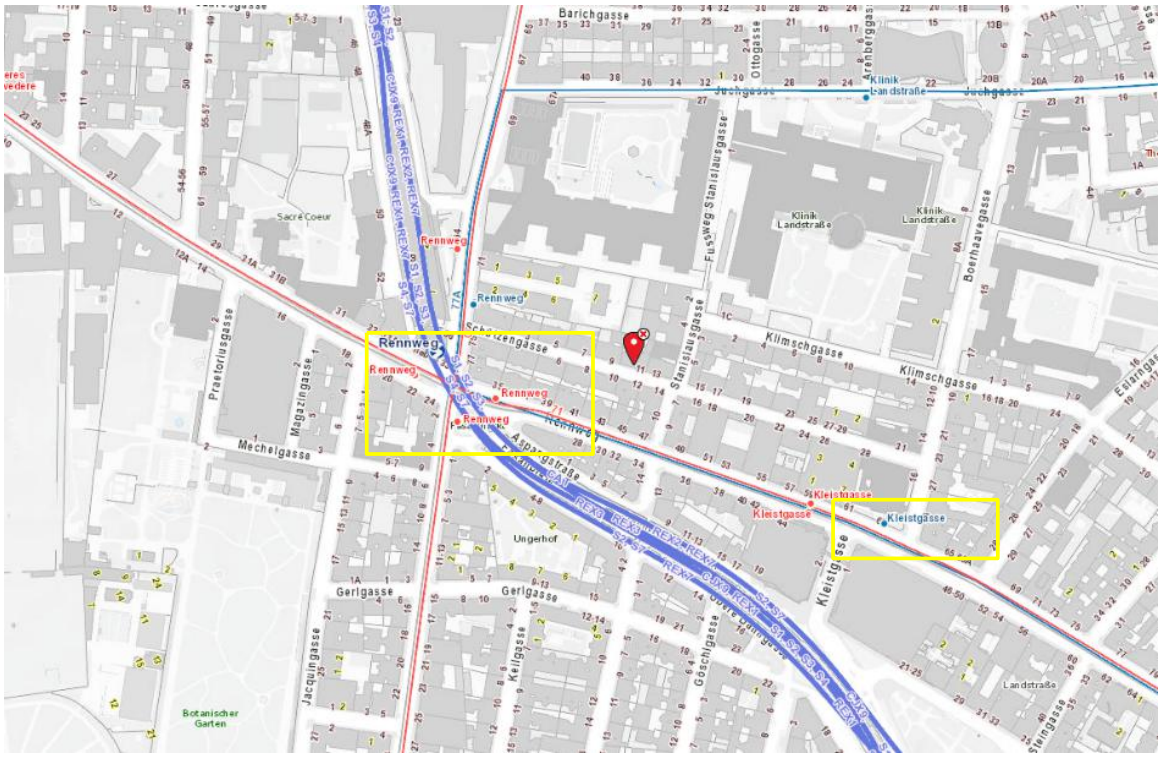
Luftbilder der Liegenschaft:

Infrastruktur Umgebung:



Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

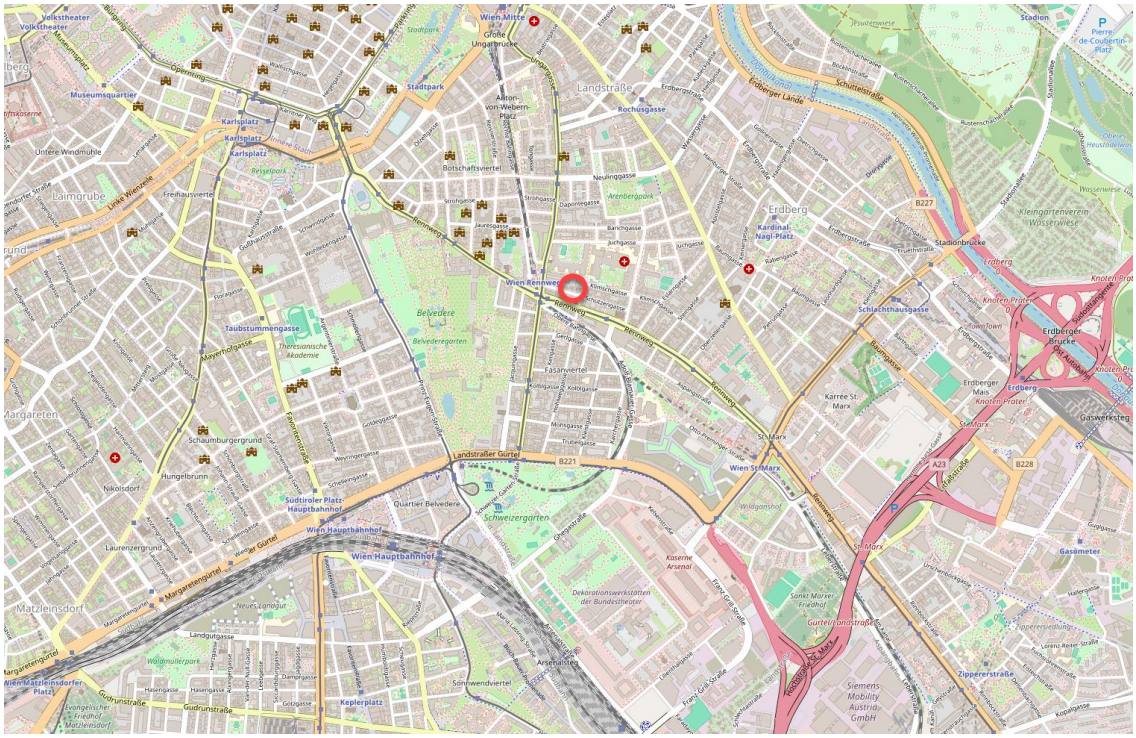


Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Linie	Station	Distanz
S-Bahn diverse Linien (Stammstrecke)	Rennweg	3 Gehminuten
Straßenbahnlinie 71 (Schottenring – Kaiserebersdorf)	Rennweg	3 Gehminuten
Straßenbahnlinie O (Bruni-Marek-Allee – Raxstraße)	Rennweg	2 Gehminuten
Buslinie 77 A (Rennweg – Lusthaus)	Rennweg	2 Gehminuten

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Die Schützengasse ist eine Parallelstraße zum Rennweg und ist vom Zentrum als auch von der Schlachthausgasse kommend über Rennweg, Boerhaavegasse, Klimschgasse und Stanislausgasse erreichbar. Über Rennweg und Schlachthausgasse ist die Anbindung sowohl an die A23 Südosttangente (Anschlussstelle Landstraße) als auch an die A4 Ostautobahn gegeben. Fahrtzeit Richtung A23: 7 Minuten (2,9 km), Fahrtzeit Richtung Zentrum (Stephansplatz): 10 Minuten (4,0 km)



Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

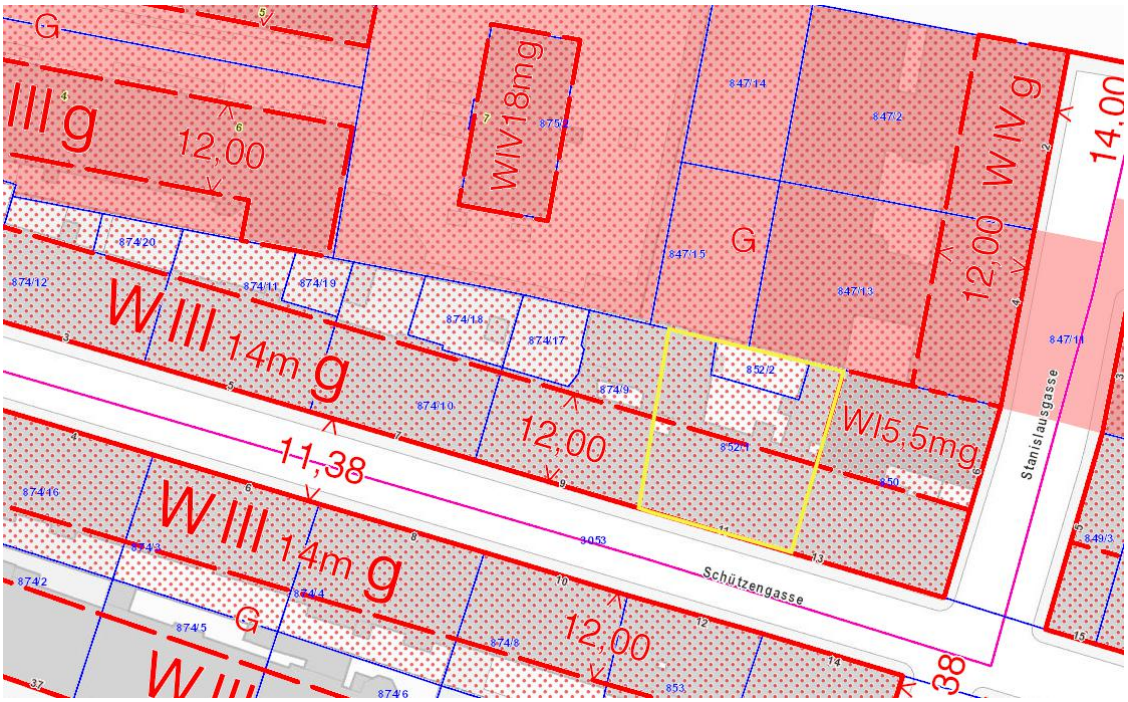
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung

Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 6553 weist **Bauland Wohngebiet in einer Wohnzone** mit Bauklasse III (max. 14 m) und geschlossener Bauweise aus. Die Trakttiefe darf 12 m nicht überschreiten. Der hintere Teil der Liegenschaft weist die Widmung „gärtnerische Ausgestaltung" aus.

Auszug Bauordnung Wien, Zulässige Nutzungen § 6:
„(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind."

Auszug Bauordnung Wien, Wohnzonen § 7a:
„(1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden."

Auszug Bauordnung Wien, gärtnerisch auszugestaltende Flächen § 79:
„(7) Kommt im Bauland entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist im Neubaufall je angefangene 200 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen.
(8) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung der nicht bebauten Grundflächen umgesetzt werden."

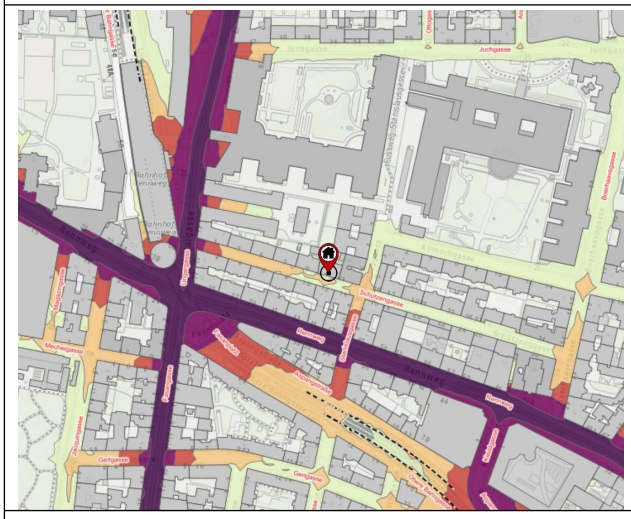
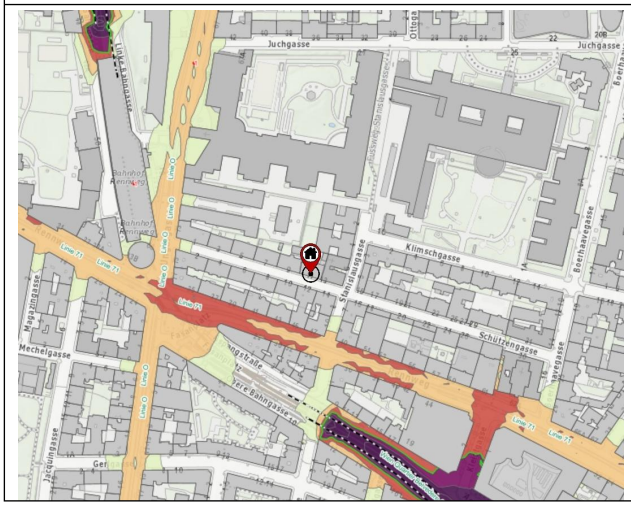


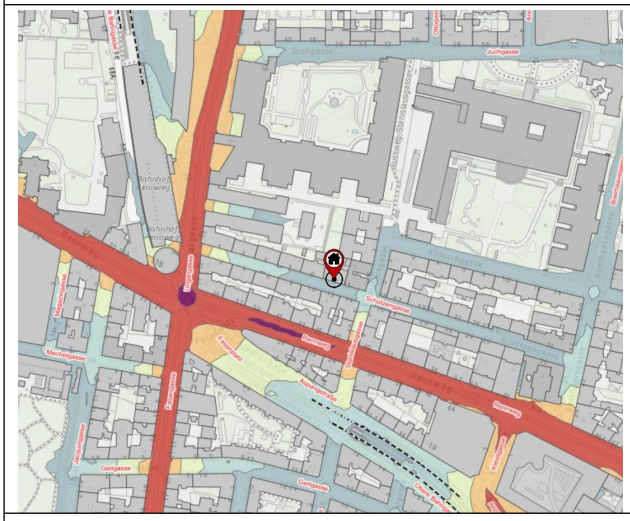
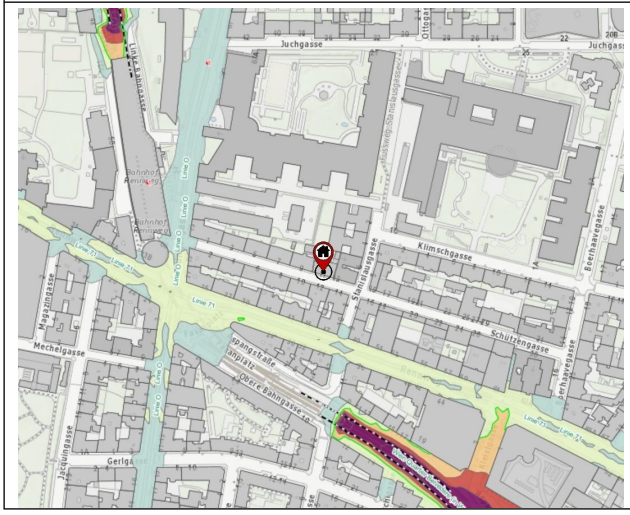
Flächenwidmungsplan (Quelle: Vienna GIS)

2.2.2. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Die Schützengasse ist eine Einbahnstraße und laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) nicht überschritten. Auch vom Lärm durch Schienenverkehr ist die Liegenschaft (70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht) nicht betroffen.

In den Karten für Flugverkehr und Industrie wird die gegenständliche Liegenschaft nicht ausgewiesen.

Straßenverkehr 24 h	Legende
	
Schienenverkehr 24 h	
	

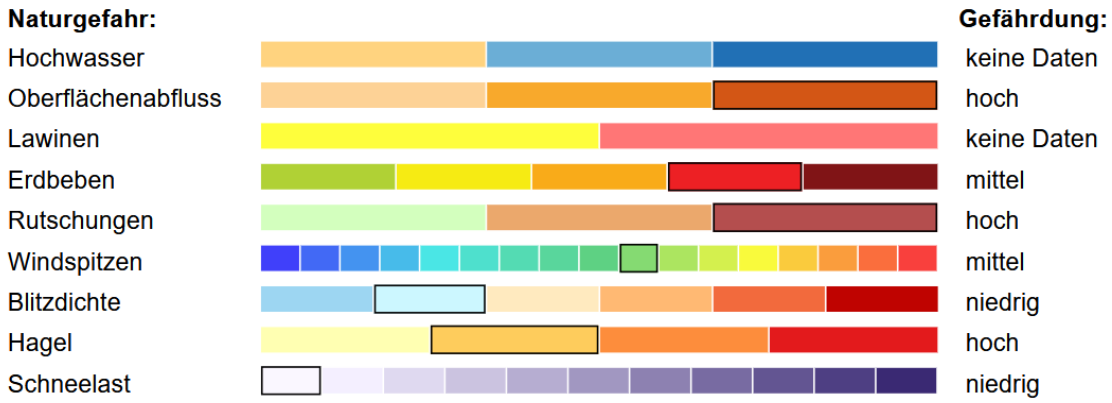
Straßenverkehr Nachtwerte	Legende
	
Schienenverkehr Nachtwerte	
	

(Quelle: maps.laerminfo.at)

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB *

2.2.3. Umweltsituation / eHora Pass



HORA-Pass – Radius 500 m (Quelle: www.hora.gv.at)

2.2.4. Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet (Abfragedatum: 10.02.2025). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.

2.3. Beschreibung des Gebäudes (Straßentrakt)

Das Wohnhaus (4 Hauptgeschosse, 2 geschossiger DG-Ausbau und Kellergeschoss) wurde 1871 mit 4 Geschossen und 21 Wohnungen errichtet. Nach Kriegsschäden wurde das Haus mit Bescheid vom 15.07.1949 wieder instandgesetzt.

Mit Bescheid vom 16. März 2001 wurde der zweigeschossige DG-Ausbau sowie der Zubau eines Aufzugschachtes bewilligt und nach mehreren Planwechseln (4. Planwechsel vom 26.11.2009) ausgeführt. Die Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung ist noch nicht erfolgt bzw. liegt nicht vor.

Das Haus ist mit Gegensprechanlage ausgestattet. Die Abstellräume sind im Kellergeschoss untergebracht. Im Erdgeschoss rechts des Haustores wurde ein von der Straße zugängiges ehemaliges Lokal in zwei Garagenstellplätze umgebaut, sonst sind keine Stellplätze vorhanden.

Ein Personenlift ist vorhanden (KONE, Nennlast 630 kg oder 8 Personen; baugenehmigt am 16.03.2001).

Die grundbücherliche Wohnungseigentumsbegründung ist in Vorbereitung (siehe Punkt 2.1.4.). Die Wohnhausanlage besteht lt. Gutachten zur Ermittlung der Wohnungseigentumstauglichen Objekte von Arch. DI Adolf Wohanka vom 29.07.2010 aus insgesamt 21 wohnungseigentumstauglichen Objekten (17 Wohnungen, 1 Magazin, 1 Geschäftslokal, 1 Lager, 2 Kfz-Abstellplätze).

Das Gebäude selbst befindet sich in einem bautechnisch und optisch mittelmäßigen bis renovierungsbedürftigen Zustand.

Ein Energieausweis vom 25.10.2013 für das Gebäude ist vorhanden. (siehe Beilage Punkt 6.5.)

***Anmerkung**: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.*

2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes

Die Liegenschaft ist voll ans ortsübliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Strom, Gas, Kanal, Müllabfuhr, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden.

2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

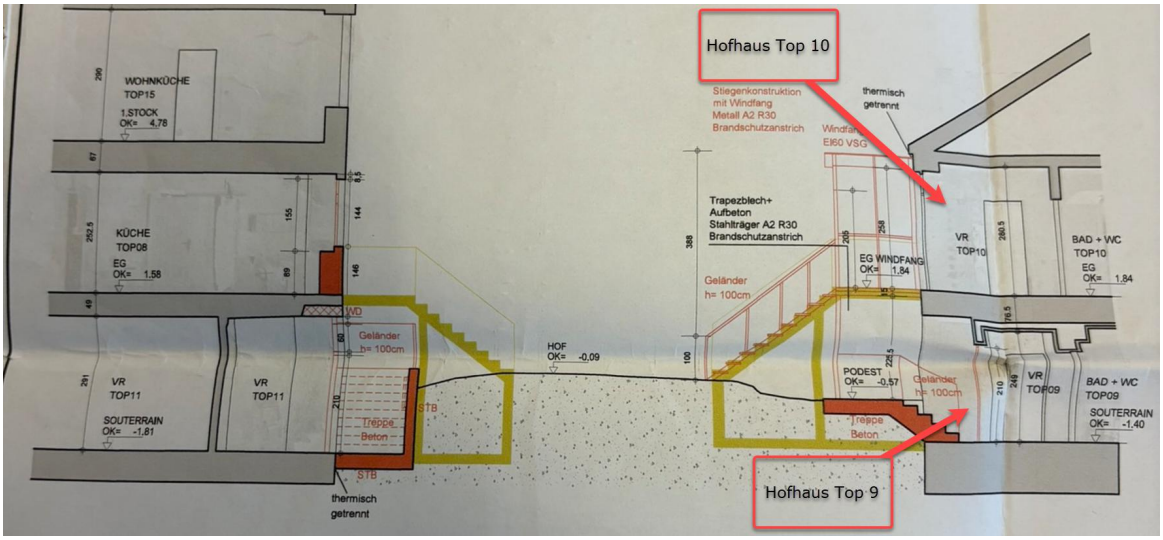
Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv
Stiegen:	massiv
Aufzugsanlage:	vorhanden (Kone)

Bodenbeläge Stiegenhaus:	Terrazzo
Dach:	ausgebautes Dach
Dacheindeckung:	Strangfalzziegel
Fassade:	Grobputz
Eingangsbereich	Gegensprechanlage (Zentralschlüssel)
Sonstiges:	Mülltonnen befinden sich im Stiegenhaus hinter dem Haustor
Energieausweis:	grundsätzlich vorhanden, jedoch nicht mehr gültig (> 10 J.)

2.4. Beschreibung des Gebäudes (Hofgebäude)

Das Hofgebäude weist insgesamt zwei Geschoße auf. Das Hofhaus Top 9 befindet sich im Souterrain, Top 10 im Erdgeschoß. Da das Niveau des Innenhofes leicht abgesenkt ist (siehe nachfolgende Abbildung), ist das Erdgeschoß über eine Metallstiege erschlossen. (Ob diese den einschlägigen Bauvorschriften entspricht, ist zu überprüfen!)



Schnitt Hofgebäude (Quelle: 5. Auswechslungsplan vom 07.09.2017; Ergänzungen des gef. SV)

Das Gebäude selbst befindet sich grundsätzlich in einem bautechnisch und optisch ordentlichen Zustand, jedoch sind vereinzelte Komplettierungsmaßnahmen ausständig (Sockelbereich bei der Fassade freigelegt, Fensterabschluss im Souterrain bei einem Fenster nicht verputzt, Zuleitungen und Verrohrungen im Souterrainbereich an der Außenfassade nicht verputzt, Sicherungen im Souterrain nicht ordnungsgemäß vor Witterung geschützt).

2.4.1. Beschreibung des Hofhaus Top 9 – Magazin

<u>Allgemeines</u>

Das ggst. Magazin befindet sich im östlichen Hofgebäude, ist vom Innenhof aus begehbar und im Souterrain situiert.

Das Objekt besteht aus einem Vorraum, einem Kabinett, einem als Magazin gewidmeten Raum (mit Küchenzeile) und einem Bad mit WC. Die Räume sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

Die Böden im Kabinett und im Magazin sind mit Laminat, im Vorraum und im Bad mit Fliesen ausgelegt. Die Wände sind gemalt, der Arbeitsbereich der Küchenzeile und die Wände des Badezimmers (bis Deckenhöhe) sind gefliest.

Das Vorzimmer kann über die Eingangstür (ins Freie) entlüftet werden. Das Bad mit WC ist ohne Fenster im Inneren angeordnet. Im Bereich oberhalb der Küchenzeile sowie im Badezimmer sind mechanische Entlüftungen installiert.

Die beiden Räume (Kabinett und Magazin) verfügen über zum Innenhof ausgerichtete Fenster. Die Fensterunterkante befindet sich annähernd auf Niveauhöhe des Innenhofes.

Die Einheit, Top 9, befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Im Kabinett fehlen Sockelleisten und vereinzelt Steckdosenabdeckungen und Lichtschalter. Die Stromsicherung im Eingangsbereich (außenliegend) sind freigelegt und nicht ordnungsgemäß vor Witterung geschützt. Darüber hinaus sind Abnutzungserscheinungen in geringem Ausmaß (kleines Loch in der Wand im Magazin, Verschmutzung im Bereich der Fensterbänke) sowie stellenweise aufsteigende Grundfeuchte im Sockelbereich zwischen Fußboden und Wand ersichtlich.

Nutzungs- und Bestandrechte

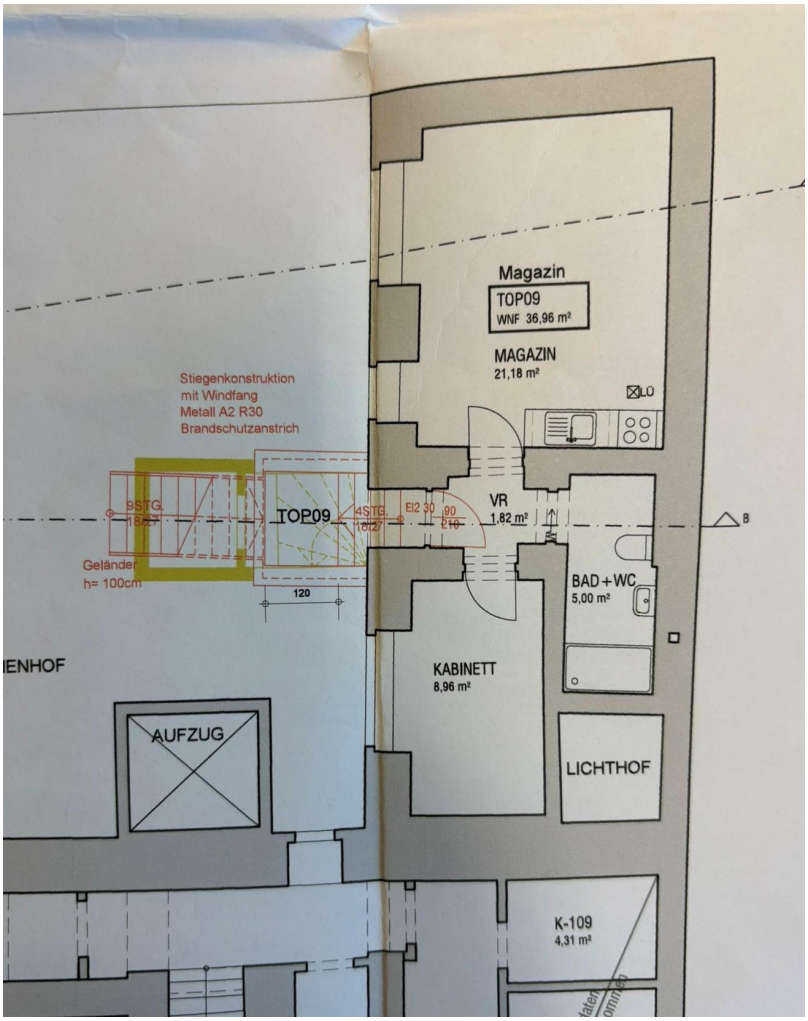
Die Einheit war zum Zeitpunkt der Besichtigung und nach Auskunft des Verpflichteten bestandfrei. Darüber hinaus gibt es keine Miet- oder sonstige Nutzungsvereinbarung.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung/Warmwasser:	Gastherme
Elektroinstallation:	funktionstüchtig (Mängel siehe obige Anmerkungen)
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelisolierglas und Drehkippbeschlägen, Vorbaurolladen
Türen:	Badezimmer: Faltschiebetür
	sonstige Räume: Metallzargen, keine Türen vorhanden
Eingangstür:	Kunststofftüre, Kunststoffzarge, Türblatt weiß mit Oberlichte
Vorraum:	Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: gut bis durchschnittlich
Kabinett:	Wände: gemalt Boden: Parkett Zustand: durchschnittlich
Magazin:	Wände: gemalt Boden: Parkett Zustand: durchschnittlich

Bad mit WC:	Dusche (kein Spritzschutz vorhanden), Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Hänge-WC, Sprossenheizkörper, Gastherme Belüftung: mechanisch Wände: gefliest (bis zur Decke) Boden: Fliesen Zustand: gut bis durchschnittlich
Lage im Gebäude:	schlecht
Sichtbare Mängel:	vereinzelt fehlen Steckdosenabdeckungen und Lichtschalter, Stromkabel über der Küchenzeile kommt unverkleidet aus der Decke, kleines Loch in der Wand im Magazin beim südlichen Fenster, Fensterbänke in Kabinett und Magazin leicht verschmutzt, im Kabinett fehlen die Sockelleisten sowie aufsteigende Grundfeuchte ersichtlich

Grundriss Hofhaus Top 9



Grundriss Hofhaus Top 9 (Quelle: 5. Auswechslungsplan vom 07.09.2017)

Nutzflächen Hofhaus Top 9

Laut Auswechslungsplan beträgt die Nutzfläche der Einheit 36,96 m².

Zuordnung	Einheit	Raum/Bereich	Nutzfläche
Souterrain	Top 9	Kabinett	8,96 m²
Souterrain	Top 9	Bad + WC	5,00 m²
Souterrain	Top 9	VR	1,82 m²
Souterrain	Top 9	Magazin	21,18 m²
Gesamt			**36,96 m²**

2.4.2. Beschreibung des Hofhaus Top 10 – Wohnung

Allgemeines

Die ggst. Wohnung befindet sich im Erdgeschoß des östlichen Hofgebäude und ist vom Innenhof aus über eine Metallstiege begehbar.

Die Einheit besteht aus einem thermisch vom Hofgebäude getrennten Windfang, einem Vorraum, einem Kabinett, einer als Durchgangszimmer ausgeführten Küche, einem Zimmer und einem Bad mit WC. Die Räume sind (bis auf das Zimmer) vom Vorraum aus zentral begehbar.

Der Boden des Windfanges ist gefliest, die Wände bestehen aus Kunststoffstegplatten und sind nicht isoliert.

Die Böden im Kabinett und im Zimmer sind mit Parkett, jene im Vorraum, der Küche und im Bad mit Fliesen ausgelegt. Die Wände sind gemalt, zwei Wände der Küche (Arbeitsbereich der Küche) sowie die Wände des Badezimmers gefliest.

Die beiden Räume (Kabinett und Zimmer) verfügen über zum Innenhof ausgerichtete Fenster. Das Vorzimmer kann über die Eingangstür, das Bad mit WC über ein Fenster ins Freie entlüftet werden.

Insgesamt befindet sich die Einheit in einem durchschnittlichen Zustand. Im (Wohn-)Zimmer ist eine Stromauslassabdeckung locker, im Vorzimmer hängt ein Stromkabel, inkl. Verrohrung aus der Wand. Im Türschwellenbereich zum Badezimmer fehlt der Bodenbelag bzw. die Übergangsleiste, im Badezimmer weisen die Wandfliesen bis zur Decke Farbrückstände auf.

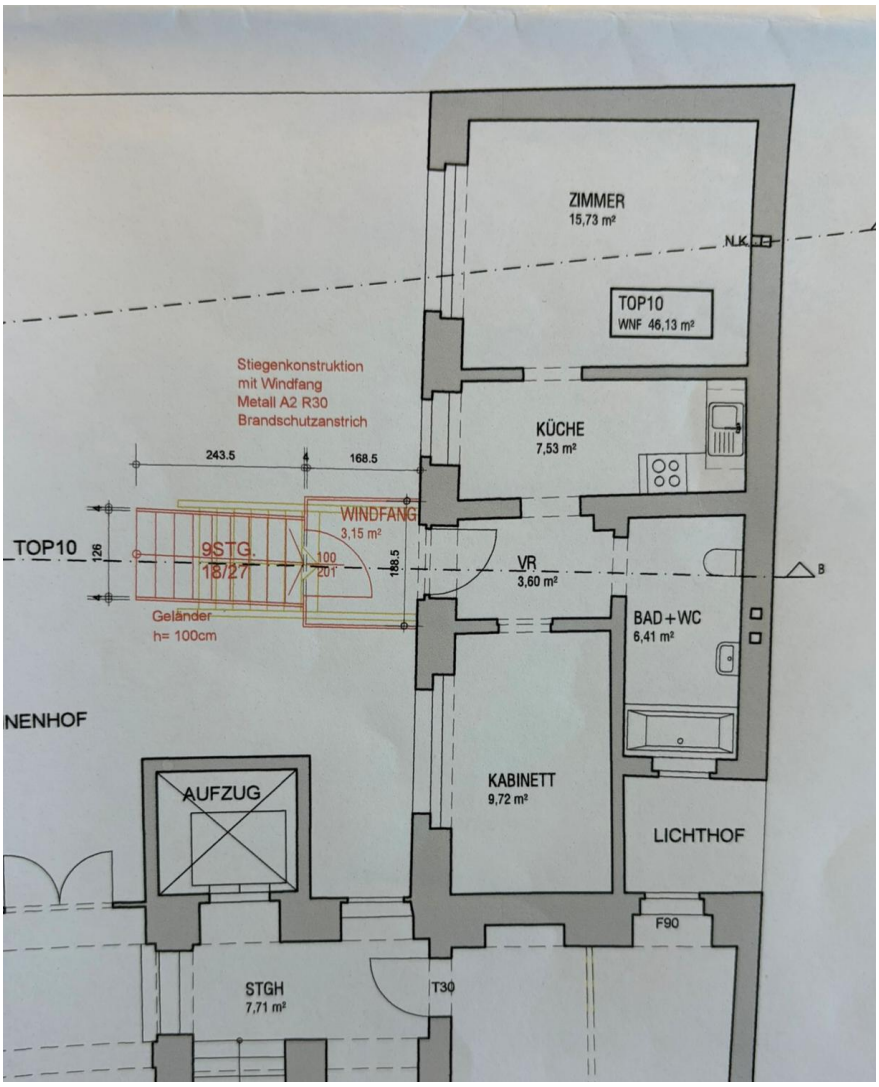
Nutzungs- und Bestandrechte
Das Hofhaus Top 10 war zum Zeitpunkt der Besichtigung nach Auskunft des Verpflichteten eigengenutzt. Darüber hinaus gibt es keine Miet- oder sonstige Nutzungsvereinbarung.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung/Warmwasser:	Gastherme
Elektroinstallation:	funktionstüchtig
Fenster:	Kunststofffenster mit Drehkippbeschlägen
Türen:	Holztüren, Türblätter weiß, Holzzargen
Eingangstür:	Kunststoff-Alu-Verbund, Türblatt weiß
Vorraum:	Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: durchschnittlich

Küche:	L-förmige Küche, optische Ausgestaltung nicht mehr zeitgemäß Wände: gemalt/gefliest Boden: Fliesen Zustand: durchschnittlich
Kabinett:	Wände: gemalt Boden: Parkett Zustand: durchschnittlich bis gut
Zimmer:	Wände: gemalt Boden: Parkett Zustand: durchschnittlich
Bad mit WC:	Badewanne, Waschbecken, Heizkörper, Stand-WC Belüftung: Fenster ins Freie Wände: Fliesen (Deckenhöhe) Boden: Fliesen Zustand: durchschnittlich
Lage im Gebäude:	durchschnittlich
Sichtbare Mängel:	Stromauslassabdeckung im Wohnzimmer locker, Stromkabel inkl. Verrohrung hängt im Vorzimmer aus der Wand, beim Türschwellenbereich zum Badezimmer fehlt der Bodenbelag bzw. die Übergangsleiste, Wandfliesen im Badezimmer weisen Farbrückstände vom Deckenausmalen auf

Grundriss Hofhaus Top 10

1. 

Grundriss Hofhaus Top 10 (Quelle: 5. Auswechslungsplan vom 07.09.2017)

Nutzflächen Hofhaus Top 10

Laut Auswechslungsplan beträgt die Nutzfläche 42,99 m², zuzüglich eines Windfangs mit 3,15 m² sowie einer Gartenfläche von 58,08 m².

Zuordnung	Einheit	Raum/ Bereich	Nutzfläche	sonstige Fläche (z.B. Freifläche)	gew. Fläche
EG	Top 10	Kabinett	9,72 m²		9,72 m²
EG	Top 10	Bad + WC	6,41 m²		6,41 m²
EG	Top 10	VR	3,60 m²		3,60 m²
EG	Top 10	Küche	7,53 m²		7,53 m²
EG	Top 10	Zimmer	15,73 m²		15,73 m²
EG	Top 10	Windfang		3,15 m²	1,58 m²
EG	Top 10	Garten*		58,08 m²	5,81 m²
Gesamt			**42,99 m²**	**61,23 m²**	**50,37 m²**

*lt. NWGUA vom 20.06.2010

Die gewichtete und für die Berechnungen herangezogene Fläche für das Hofhaus Top 10 beträgt **50,37 m²,** wobei für den Windfang eine 50%ige und für den Garten eine 10%ige Gewichtung angenommen wurde.

2.5. Zubehör Hofhaus Top 9 und Hofhaus Top 10

Gem. Nutzwertgutachten vom 16.08.2005 sowie vom 20.06.2010 soll diesen Objekten (dem Objekt) eine Gartenfläche sowie der Einlagerungsraum 9 zugeordnet werden. Wie bereits mehrmals ausgeführt, ist Wohnungseigentum zum Stichtag noch nicht begründet. Inwiefern im Zuge der Parifizierung die ggst. Objekte zukünftig auch tatsächlich zugeordnet werden können, kann zurzeit jedoch nicht bestätigt werden. (Siehe dazu die Anmerkungen auf den Seiten 9-10).

2.6. Betriebs- und Erhaltungskosten

Die Bruttobetriebskosten für das Hofhaus Top 9 und Top 10 (ohne Reparaturfonds) betragen € 2,03/m² Nutzfläche und liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Einheit	Nutzfläche	Betriebskosten	BK in €/m²
Hofhaus Top 9 und Hofhaus Top 10	79,95 m²	162,17 € p.m.	2,03 €/m²

Hinsichtlich der Höhe der Reparaturrücklage wurde dem gef. SV von der (aktuellen) Hausverwaltung „IC-Hausverwaltung GmbH" per Mail vom 31.03.2025 folgendes mitgeteilt:

Sehr geehrte Frau Salomon,

bezüglich des Reparaturfonds läuft momentan noch ein Verfahren gegen die Gerersdorfer Immobilien KG beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien: 42 MSch 34/24z – 7.
Hier kann ich leider noch keine Auskünfte geben.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes HEIS
IC-Hausverwaltung GmbH
Assistent Immobilienverwaltung
01/906 04-524
1070 Wien, Neustiftgasse 3/1/6
Museumstraße 5
FN 154940d HG Wien | ATU 60606909
AT81 4300 0467 8443 8000

ÖVI Real Expert

Bitte denken Sie an unsere Umwelt, bevor Sie diese Nachricht ausdrucken.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht.

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren
- das Residualwertverfahren und das
- Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potenzielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächstgrößeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand

gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung derartiger Objekte das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwertermittlung

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertermittlung

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinerlös zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um 120/1.286 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Schützengasse 11, sowie der damit verbundenen Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums für das Hofhaus Top 9 und Top 10. Gemäß Bestandsplan zur Fertigstellungsanzeige vom 16.10.2017 ist das Hofhaus Top 9 als Magazin und Top 10 als Wohnung gewidmet. Gem. Auskunft des Eigentümers sind beide Einheiten bestandfrei bzw. eigengenutzt. Weitere Informationen über eine allfällige Vermietung liegen nicht vor.

Ad Hofhaus Top 10: Grundsätzlich sprechen bestandfreie Wohnungen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Beim Erwerb von bestandfreien Eigentumswohnungen für die Eigennutzung werden in der Regel höhere Kaufpreise bezahlt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use" ist daher bei der Bewertung die Eigennutzung in den Vordergrund zu stellen. Als direkteste Methode, das Marktgeschehen unmittelbar abzubilden, wird in der Regel das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Ad Hofhaus Top 9: Dabei handelt es sich laut Widmung um eine gewerblich genutzte Einheit. Üblicherweise ist für die Bewertung gewerblich genutzter Einheiten, sowohl bei Vermietung als auch bei Eigennutzung das Ertragswertverfahren anzuwenden. Die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwertes für das Hofhaus, Top 9, erfolgt auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

3.3. Anwendung des Vergleichswertverfahren für Hofhaus Top 10 – nähere Erläuterungen zur Methodik u. Vorgehensweise

Generelles
Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind gemäß Ö-NORM B 1802-1 nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist - so weit wie möglich - auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen
Um eine ausreichende Übereinstimmung herbeizuführen, sind Anpassungen insbesondere nachfolgender Parameter vorzunehmen:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tennant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung
- Erhaltungszustand
- Bebaubarkeit

Stichtagsanpassung
Diese erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO, wobei die Berechnung (tageweise) interpoliert wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung
Am Markt kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR. nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen
Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note	Anpassung
Sehr Gut	1,0	10,00 %
Sehr Gut - Gut	1,5	7,50 %
Gut	2,0	5,00 %
Gut - Durchschnittlich	2,5	2,50 %
Durchschnittlich	3,0	0,00 %
Durchschnittlich - Schlecht	3,5	- 2,50 %
Schlecht	4,0	- 5,00 %
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5	- 7,50 %
Sehr Schlecht	5,0	- 10,00 %

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt. Die Höhe der maximal möglichen Anpassungen wird aufgrund des Marktgeschehens eingeschätzt.

Ausreißerprüfungen
Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma; σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine dem Bewertungsgegenstand entsprechende und marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

3.4. Anwendung des Ertragswertverfahrens für Hofhaus Top 9 – nähere Erläuterungen zur Methodik u. Vorgehensweise

Generelles
Sofern der Bewertungsgegenstand vorwiegend der Ertragserzielung dient, sowie bei gewerblich genutzten Liegenschaften, kann der Verkehrswert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden die für den Zeitraum nach dem Bewertungsstichtag erzielten und/oder prognostizierten Erträge durch Ansatz einer angemessenen Verzinsung auf die Restnutzungsdauer der Baulichkeiten kapitalisiert. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungsaufwand
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
-	Wertminderung durch Mängel, Schäden, Reparaturbedarf
+	Bodenwert/-anteil
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
=	Ertragswert der Liegenschaft
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Hinsichtlich der Marktanpassung ist festzuhalten, dass grundsätzlich jedes ermittelte Ergebnis auf seine Richtigkeit und Marktgängigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren ist. Nach Ö-Norm B 1802-1 sind die marktrelevanten Verhältnisse in den einzelnen Ansätzen zu berücksichtigen, wodurch die Vornahme einer Marktanpassung nicht mehr notwendig ist. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist eine Marktanpassung nur dann vorzunehmen, wenn maßgebliche Umstände nicht bereits implizit in den anzusetzenden Parametern Eingang gefunden haben.

Jahresrohertrag
Grundsätzlich sind die erzielten Erträge der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen. Sind diese tatsächlich nicht erfassbar oder weichen sie von den - bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab - so sind jene Erträge, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes hätten erzielt werden können, heranzuziehen.

Bewirtschaftungsaufwand
Als Bewirtschaftungskosten sind die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden - und nicht auf den Bestandnehmer überwälzbaren - Kosten anzusetzen.

Mietausfallswagnis
Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung und Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis	4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis	5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis	10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes, sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten
Für die Beseitigung von baulichen Schäden oder Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
Im Gegensatz zu Baulichkeiten ist Grund und Boden zeitlich unbegrenzt (ewig) nutzbar, weshalb der Liegenschaftsreinertrag bewertungsmethodisch in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen ist. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich als Jahreswert einer ewigen Rente.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)
Der Liegenschaftszinssatz dient der Verzinsung der angesetzten (Rein)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.
Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt folgende Kapitalisierungszinssätze:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 -5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig

Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaft		0,5 % bis 2,5 %		

Quelle: „Sachverständige", Heft 2/2024

Festzuhalten ist, dass der Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Der Unterschied bei der Berechnung besteht darin, dass beim Liegenschaftszinssatzes folgende Parameter berücksichtigt werden:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Nutzungsdauer
Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art, sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird - je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung - folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamt-nutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertiggaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre

Art der Baulichkeit	übliche Gesamt-nutzungsdauer
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

Vervielfältiger
Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz sowie der Restnutzungsdauer gemäß folgender Formel:

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

V…Vervielfältiger
p…Kapitalisierungszinssatz
n…Restnutzungsdauer in Jahren

3.5. Marktanpassung

Risiko WE-Begründung und Gartenfläche
Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist es zum Stichtag seit der ursprünglich geplanten WE-Begründung im Jahr 1998 nach wie vor zu keiner Wohnungseigentumsbegründung gekommen. Die in Punkt 2.1.4. beschriebene Historie bezüglich Uneinigkeiten (u.a. betreffend die allgemeinen Teile und Gartennutzung) sind grundsätzlich nachteilig für die noch ausständige WE-Begründung. Es ist zudem auch nicht absehbar, wann eine Einigung möglich sein wird. Grundsätzlich ist im Zuge der ausständigen WE-Begründung der Grundbuchsstand zu bereinigen, was jedenfalls mit gewissen Kosten und Mühen verbunden ist. Weiters kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Zuge dieser Bereinigung auch Flächen, insbesondere die Gartenfläche, ändern können. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft präsumtiver Marktteilnehmer, weshalb in ggst. Bewertung für diese Unsicherheiten und Wagnisse sowie dem damit verbundenen Risiko ein **Abschlag in Höhe von 10 %** berücksichtigt wird.

4. Bewertung

4.1. Ertragswertverfahren – Hofhaus Top 9

Anteiliger Bodenwert

Zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wurden folgende Vergleichsobjekte herangezogen:

Lage/Nähe	Stichtag	FläWi	Bauklasse	Bauweise	GKA
1030 Wien, Apostelgasse	15.02.2024	W, GB	I, III	g, 5.5 m; G	2.761 €/m²
1030 Wien, Adamsgasse	21.04.2023	W	IV	g, 17 m, G	3.687 €/m²
1030 Wien, Matthäusgasse	04.03.2024	W	II	g, 50 %	2.829 €/m²
1030 Wien, Hagenmüllergasse	04.06.2024	W	II, IV	g, 18 m	3.116 €/m²
1030 Wien, Beatrixgasse	10.05.2023	W	IV	g, 70%	2.236 €/m²
			Minimalwert		2.236 €/m²
			Mittelwert		2.926 €/m²
			Maximalwert		3.687 €/m²

Unter Berücksichtigung der Innenhoflage im Souterrain sowie der Nutzung als Magazin, wird für das Hofhaus Top 9 - ausgehend vom ermittelten Mittelwert - ein Grundkostenanteil wie folgt berücksichtigt:

Mittelwert		**2.926 €/m²**
- Abschlag Souter.	20%	- 585 €/m²
- Abschlag Nutzung (Magazin)	50%	- 1.463 €/m²
GKA unter Berücksichtigung d. Abschläge		878 €/m²
GKA gerundet		**880 €/m²**

Nachhaltig erzielbarer Mietertrag/Mietansatz

Als Vergleichsobjekte wurden für die Ermittlung des (nachhaltig) erzielbaren Mietzins angebotene Objekte (gebrauchte Lagerflächen im Souterrain sowie Kellergeschoß) innerhalb des 3. Bezirkes herangezogen:

Vergleichsobjekte							
LNr.	PLZ	Lage/Nähe	Stockwerk	Nutzfläche	Miete p.m.	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	1030	Apostelgasse	Souterrain	140,0 m²	830,53 €	5,93 €/m²	nein
2	1030	Kardinal-Nagl-Platz	Souterrain	92,3 m²	465,06 €	5,04 €/m²	nein
3	1030	Hagenmüllergasse	KG	42,7 m²	175,00 €	4,10 €/m²	nein
4	1030	Hohlweggasse	Souterrain	129,0 m²	578,48 €	4,48 €/m²	nein
5	1030	Pfefferhofgasse	Souterrain	45,1 m²	407,81 €	9,05 €/m²	ja
6	1030	Daffingerstraße	KG	52,1 m²	260,65 €	5,00 €/m²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		5,60 €/m²
Standardabweichung (σ)		1,64 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		3,29 €/m²
Konfidenzintervall (max. 0 %)	30%	7,28 €/m²
	-30%	3,92 €/m²

Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden einer Ausreißerprüfung unterzogen. Das Vergleichsobjekt Nr.5 konnte als Ausreißer identifiziert werden und scheidet aus der weiteren Bewertung aus.

In weiterer Folge wurden die verbliebenen Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbestimmenden Parameter angepasst. Dabei wurden Größe, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand berücksichtigt. Da es sich bei allen Vergleichsobjekten um Souterrain bzw. Kellergeschoß-Lagerflächen handelt, wurde auf eine Anpassung hinsichtlich der Stockwerkslage verzichtet.

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis							
LNr.	Adresse	Nutzfläche	Vergleichswert (vor Anpassungen)	Anpassungen gesamt	angepasster Vergleichswert	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswert bereinigt
1	Apostelgasse	140,0 m²	5,93 €/m²	9,50%	6,50 €/m²	nein	6,50 €/m²
2	Kardinal-Nagl-Platz	92,3 m²	5,04 €/m²	14,75%	5,78 €/m²	nein	5,78 €/m²
3	Hagenmüllergasse	42,7 m²	4,10 €/m²	13,25%	4,64 €/m²	nein	4,64 €/m²
4	Hohlweggasse	129,0 m²	4,48 €/m²	19,00%	5,34 €/m²	nein	5,34 €/m²
5			Ausreißer			ja	
6	Daffingerstraße	52,1 m²	5,00 €/m²	6,75%	5,34 €/m²	nein	5,34 €/m²

Statistische Auswertung nach Anpassungen - Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		5,52 €/m²
Standardabweichung (σ)		0,61 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		1,22 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	22%	6,74 €/m²
	-22%	4,30 €/m²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	**5,52 €/m²**

Unter Berücksichtigung der guten Ausstattung für ein Lager/Magazin (Heizung, Küche, Sanitärraum) und eines guten bis durchschnittlichen Erhaltungszustandes wird ein fiktiver Mietzins in Höhe von rd. **5,50 €/m²-NFl** als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht.

Fiktiver Ertrag

Auf Basis des nachhaltigen Mietzinses pro m² ergibt sich für das Hofhaus, Top 9, folgender (fiktiver) Jahresrohertrag:

Einheit	Nutzfläche	fiktiver HMZ in €/m²	fiktiver HMZ pro Monat	fiktiver HMZ pro Jahr
Hofhaus Top 9	36,96 m²	5,50 €/m²	203,28 €	2.439,36 €

Liegenschaftszinssatz

Aufgrund des Risikoprofils des Bewertungsgegenstandes und Berücksichtigung - insbesondere der städtischen Lage, des Zustandes, der Innenhoflage im Souterrain sowie der Nutzung als Magazin - wird im ggst. Fall ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise/Art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Unter Berücksichtigung einer laufenden Instandhaltung, den in Ansatz gebrachten Instandhaltungskosten und dem im Rahmen der Befundaufnahme festgestellten Erhaltungszustand kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen werden.

Ertragswert

Liegenschaftsreinertrag und anteiliger Bodenwert					
	Zinssatz 3,00%		Perioden (Jahre)	60 Jahre	
Position			Betrag (periodisch)	Faktor/ Multiplikator	Barwert/ Absolutbetrag
Jahresrohertrag	€ 203 p.m.	12 Monate	2.439 €	27,6756	67.511 €
Instandhaltungskosten	36,96 m²	15,00 €/m²	-554 €	27,6756	-15.343 €
Mietausfallswagnis	2.439 €	3,00%	-73 €	27,6756	-2.025 €
Bodenwertverzinsung	32.525 €	3,00%	-976 €	27,6756	-27.004 €
Liegenschaftsreinertrag und Ertragswert d. baulichen Anlagen			836 €		23.138 €
anteiliger Bodenwert	36,96 m²	880 €/m²			32.525 €
Ertragswert					**55.663 €**

Benchmarks		
ermittelter Ertragswert im Verhältnis zur Nutzfläche	36,96 m²	1.507 €/m²
Bruttorendite des ermittelten Ertragswertes		4,38%

4.2. Vergleichswertverfahren – Hofhaus Top 10

Herangezogene Vergleichsobjekte

Als Vergleichsobjekte wurden für die Ermittlung eines möglichen Verwertungserlöses Kauftransaktionen von Eigentumswohnungen innerhalb des 3. Bezirkes herangezogen. Um eine höchstmögliche Übereinstimmung mit dem Bewertungsgegenstand zu erzielen, wurde vorwiegend auf Kaufvorgänge von gebrauchten Erdgeschoß-Eigentumswohnungen von Privatpersonen[1] aus dem Zeitraum nach dem 01.01.2023 zurückgegriffen und dazu folgende Transaktionen erhoben:

Basisdaten I - Liegenschaftsidentifikation				
LNr.	PLZ	Adresse	GB	EZ
1	1030	Kölblgasse	01006	2957
2	1030	Jacquingasse	01006	2592
3	1030	Eslarngasse	01006	2883
4	1030	Barmherzigengasse	01006	2875
5	1030	Göschlgasse	01006	3004
6	1030	Hafengasse	01006	567
7	1030	Barmherzigengasse	01006	2880
8	1030	Schützengasse	01006	1574
9	1030	Kärchergasse	01006	2744
10	1030	Göschlgasse	01006	2990
11	1030	Rennweg	01006	1360
12	1030	Rennweg	01006	1360
13	1030	Kärchergasse	01006	2744
14	1030	Streichergasse	01006	2785
15	1030	Juchgasse	01006	1425

[1] *Anm.: bei den Vergleichsobjekten Nr. 1, 4, 11 und 12 handelt es sich um Verkäufe durch Gesellschaften*

Basisdaten II - Flächen				
		Faktoren	0,25	
LNr.	Stockwerk	Nutzfläche	Freiflächen	gew. Fläche
1	EG	35,2 m²		35,2 m²
2	EG	123,8 m²		123,8 m²
3	EG	51,7 m²		51,7 m²
4	EG	33,0 m²	8,8 m²	35,2 m²
5	EG	63,5 m²		63,5 m²
6	EG	27,7 m²		27,7 m²
7	EG	38,7 m²		38,7 m²
8	EG	48,0 m²		48,0 m²
9	EG	43,7 m²		43,7 m²
10	EG	39,6 m²		39,6 m²
11	EG	49,6 m²		49,6 m²
12	EG	55,0 m²		55,0 m²
13	EG	45,8 m²		45,8 m²
14	EG	67,2 m²		67,2 m²
15	EG	38,0 m²		38,0 m²

Basisdaten III - Transaktionsdetails und Ausreißerprüfung				
LNr.	Stichtag	Kaufpreis (gesamt)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	05.04.2024	118.000 €	3.356 €/m²	nein
2	24.07.2023	425.000 €	3.432 €/m²	nein
3	26.06.2023	170.170 €	3.290 €/m²	nein
4	02.02.2023	200.000 €	5.679 €/m²	ja
5	01.08.2023	229.000 €	3.605 €/m²	nein
6	02.05.2024	115.500 €	4.164 €/m²	nein
7	25.04.2024	226.000 €	5.838 €/m²	ja
8	14.07.2023	125.000 €	2.603 €/m²	ja
9	10.03.2023	200.000 €	4.580 €/m²	nein
10	20.09.2023	135.000 €	3.406 €/m²	nein
11	13.11.2023	180.000 €	3.627 €/m²	nein
12	13.11.2023	190.000 €	3.457 €/m²	nein
13	17.03.2023	189.500 €	4.137 €/m²	nein
14	31.10.2024	310.000 €	4.613 €/m²	nein
15	12.04.2024	80.000 €	2.104 €/m²	ja

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		3.859 €/m²
Standardabweichung (σ)		980 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		1.959 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	5.017 €/m²
	-30%	2.702 €/m²

Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden einer Ausreißerprüfung unterzogen. Die Vergleichsobjekte Nr. 4, 7, 8 sowie 15 wurden als Ausreißer qualifiziert werden und scheiden aus der weiteren Bewertung aus.

In weiterer Folge wurden die verbliebenen Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbestimmenden Parameter angepasst und dabei Stichtag, Größe, Lage, Konfiguration sowie Ausstattung und Erhaltungszustand berücksichtigt. Da es sich bei allen Vergleichsobjekten um EG-Wohnungen handelt, wurde auf eine Anpassung hinsichtlich der Stockwerkslage verzichtet.

Vergleichsobjekte					Anpassungen hinsichtlich wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Kaufpreis (gesamt)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I	Stichtag	Größe	Lage	Austattung/ Erhaltungszustand	Konfiguration
1	05.04.2024	118.000 €	3.356 €/m²	nein	2,81%	-3,50%	2,50%	0,00%	-2,50%
2	24.07.2023	425.000 €	3.432 €/m²	nein	3,54%	9,50%	-5,00%	2,50%	-2,50%
3	26.06.2023	170.170 €	3.290 €/m²	nein	3,54%	0,25%	-2,50%	0,00%	-2,50%
4	02.02.2023	200.000 €	5.679 €/m²	ja					
5	01.08.2023	229.000 €	3.605 €/m²	nein	3,52%	2,25%	2,50%	0,00%	-2,50%
6	02.05.2024	115.500 €	4.164 €/m²	nein	2,74%	-5,75%	2,50%	0,00%	-2,50%
7	25.04.2024	226.000 €	5.838 €/m²	ja					
8	14.07.2023	125.000 €	2.603 €/m²	ja					
9	10.03.2023	200.000 €	4.580 €/m²	nein	2,11%	-1,50%	2,50%	2,50%	-2,50%
10	20.09.2023	135.000 €	3.406 €/m²	nein	3,38%	-2,25%	2,50%	0,00%	-2,50%
11	13.11.2023	180.000 €	3.627 €/m²	nein	3,22%	-0,25%	5,00%	2,50%	-2,50%
12	13.11.2023	190.000 €	3.457 €/m²	nein	3,22%	1,00%	5,00%	2,50%	-2,50%
13	17.03.2023	189.500 €	4.137 €/m²	nein	2,21%	-1,00%	2,50%	2,50%	-2,50%
14	31.10.2024	310.000 €	4.613 €/m²	nein	1,21%	3,00%	0,00%	0,00%	-2,50%
15	12.04.2024	80.000 €	2.104 €/m²	ja					

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis									
LNr.	GB	EZ	Adresse	gew. Fläche	Vergleichswert (vor Anpassungen)	Anpassungen gesamt	angepasster Vergleichswert	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswert bereinigt
1	01006	2957	Kölblgasse	35,2 m²	3.356 €/m²	-0,69%	3.333 €/m²	nein	3.333 €/m²
2	01006	2592	Jacquingasse	123,8 m²	3.432 €/m²	8,04%	3.708 €/m²	nein	3.708 €/m²
3	01006	2883	Eslarngasse	51,7 m²	3.290 €/m²	-1,21%	3.251 €/m²	nein	3.251 €/m²
4					Ausreißer			ja	
5	01006	3004	Göschlgasse	63,5 m²	3.605 €/m²	5,77%	3.813 €/m²	nein	3.813 €/m²
6	01006	567	Hafengasse	27,7 m²	4.164 €/m²	-3,01%	4.038 €/m²	nein	4.038 €/m²
7					Ausreißer			ja	
8					Ausreißer			ja	
9	01006	2744	Kärchergasse	43,7 m²	4.580 €/m²	3,11%	4.722 €/m²	nein	4.722 €/m²
10	01006	2990	Göschlgasse	39,6 m²	3.406 €/m²	1,13%	3.444 €/m²	nein	3.444 €/m²
11	01006	1360	Rennweg	49,6 m²	3.627 €/m²	7,97%	3.916 €/m²	nein	3.916 €/m²
12	01006	1360	Rennweg	55,0 m²	3.457 €/m²	9,22%	3.776 €/m²	nein	3.776 €/m²
13	01006	2744	Kärchergasse	45,8 m²	4.137 €/m²	3,71%	4.290 €/m²	nein	4.290 €/m²
14	01006	2785	Streichergasse	67,2 m²	4.613 €/m²	1,71%	4.692 €/m²	nein	4.692 €/m²
15					Ausreißer			ja	

Nach Anpassungen wurde eine erneute Ausreißerprüfung vorgenommen und dabei keine weiteren Ausreißer festgestellt.

Statistische Auswertung nach Anpassungen - Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		3.908 €/m²
Standardabweichung (σ)		475 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		951 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	24%	4.858 €/m²
	-24%	2.957 €/m²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	3.908 €/m²

Nach Bereinigung und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustandes sowie einer durchschnittlich bis schlechten Konfiguration ergibt sich ein angepasster Mittelwert in Höhe von rd. 3.908,- €/m².

Vergleichswert

Ausgehend vom berechneten Mittelwert ergibt sich für das Hofhaus Top 10 folgender Vergleichswert:

Vergleichswert							
Basisdaten					**Resultat**		
	1,00	0,50	0,10		**durchschn.**		
Objekte	**Nutzfläche**	**Loggia**	**Garten**	**gew. Fläche**	**Vergleichswert**	**gew. Fläche**	**Vergleichswert**
Top 10	42,99 m²	3,15 m²	58,08 m²	50,37 m²	3.908 €/m²	50,37 m²	196.835 €

4.3. Verkehrswert gesamt

Verkehrswert				
Einheit	**Nutzungsart**	**Wertermittlung**		**Wert**
Top 9	Magazin	Ertragswertverfahren		55.663 €
Top 10	Wohnung	Vergleichswertverfahren		196.835 €
= Zwischensumme				252.497 €
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände				- €
+/- Rechte und Lasten				- €
- Marktanpassung für Risiko der WE-Begründung und die Gartenfläche			10% -	25.250 €
Verkehrswert				**227.248 €**
Verkehrswert gerundet				**227.000 €**

5. Zusammenfassung

• **Liegenschaft:**	1030 Wien, Schützengasse 11 GB 01006 Landstraße, EZ 1579, GST-NR 852/1, 852/2
• **Größe der Liegenschaft:**	598 m²
• **Nutzung der Liegenschaft:**	Wohnhaus
• **Nutzung der Liegenschaftsanteile**	Wohnung/Lager/Garten

Hofhaus Top 9 u. Top 10

• **Anteile**	B-LNR 26: WE-Anteile 120/1286
• **Gew. Fläche**	87,33 m²
• **Verkehrswert**	**€ 227.000,- (€ 2.599,-/m²)**

Wien, am 26.05.2025

Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

Ansicht Gebäude straßenseitig

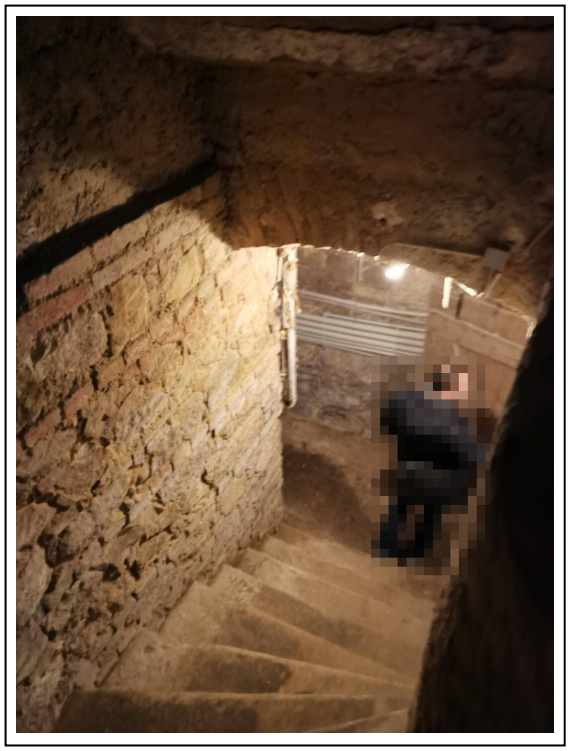
Stiegenhaus Eingangsbereich

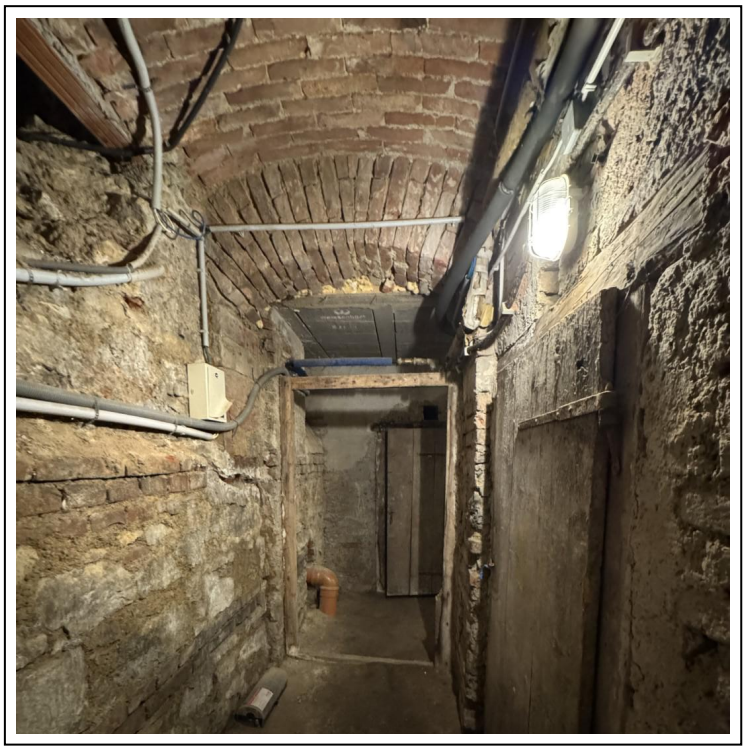
Innenhof

Lift

Stiegenhaus

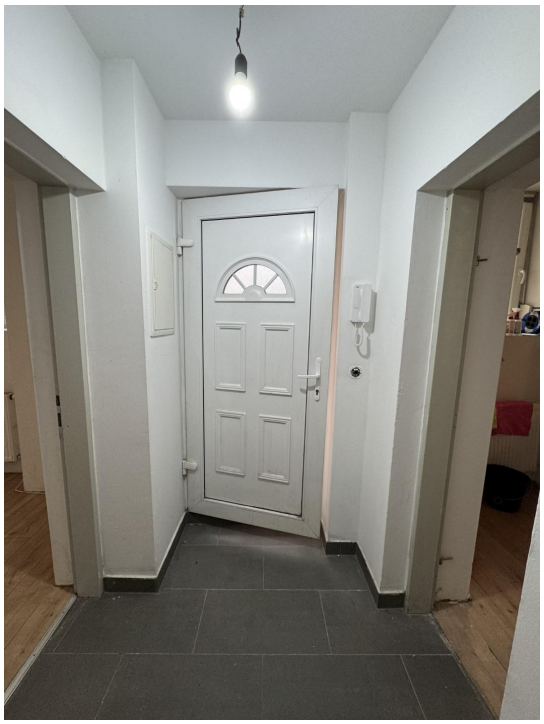
Keller





6.1.1. Hofhaus Top 9

Vorzimmer



Badezimmer

Badezimmer

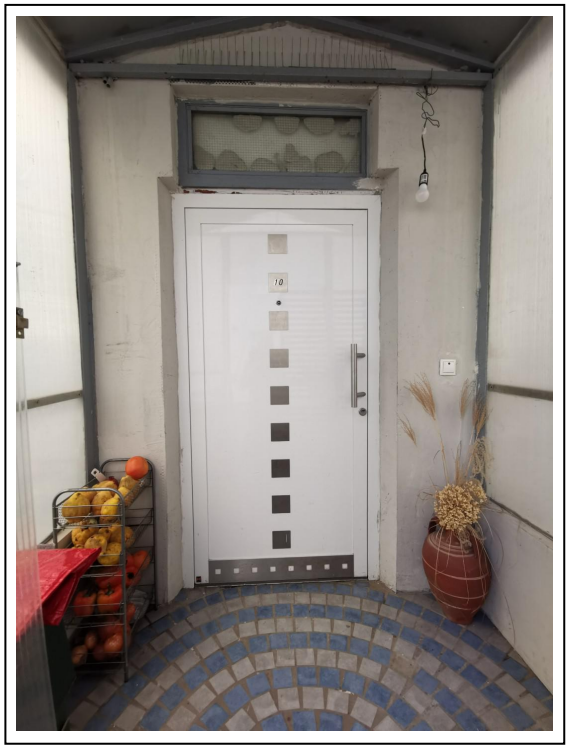
Kabinett

Zimmer

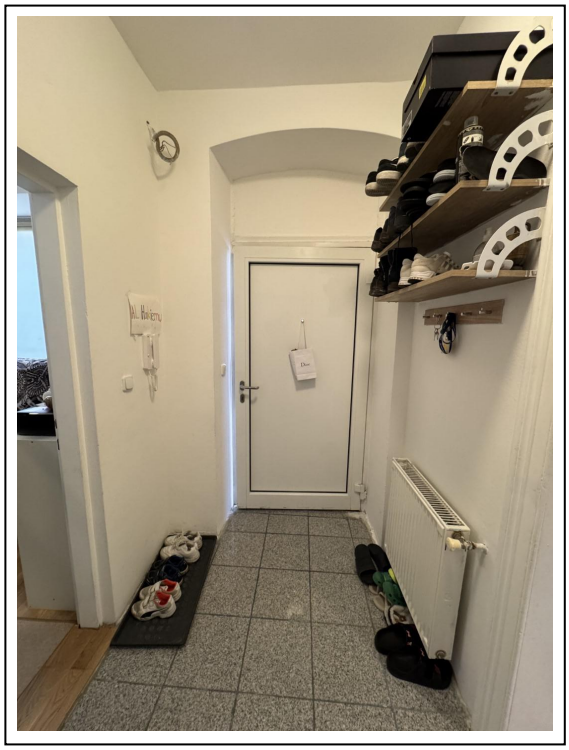
Sicherungskasten

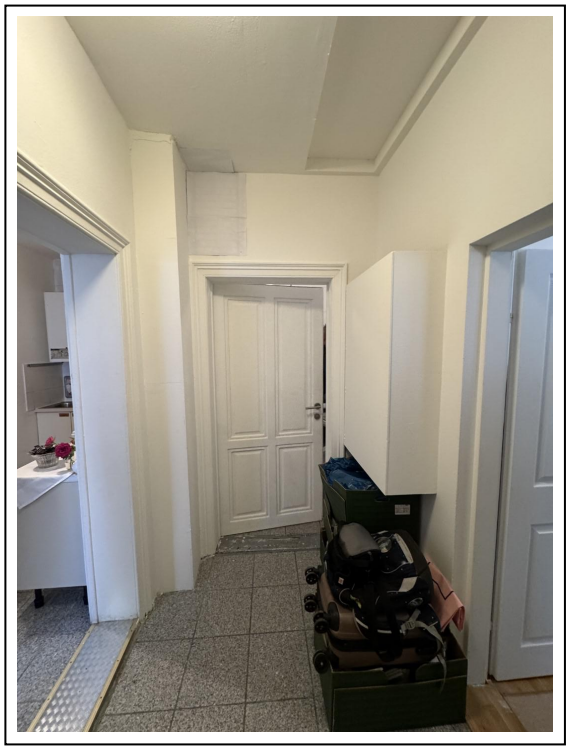
6.1.2. Hofhaus Top 10

Windfang

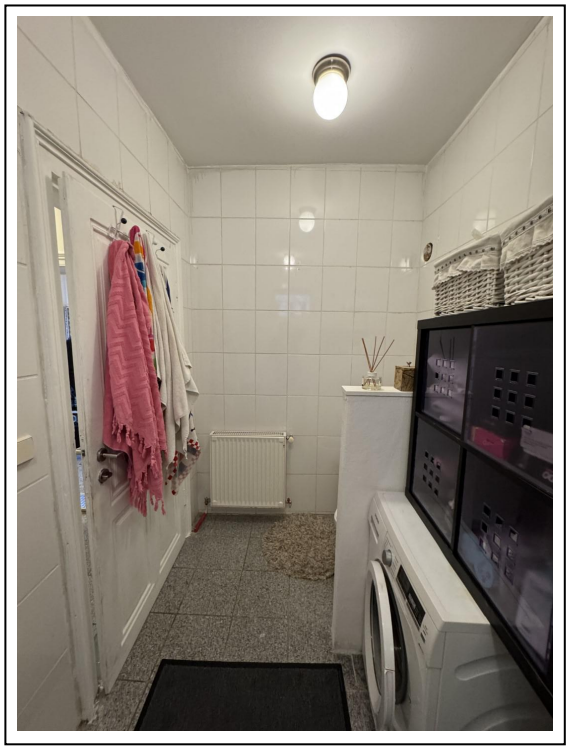


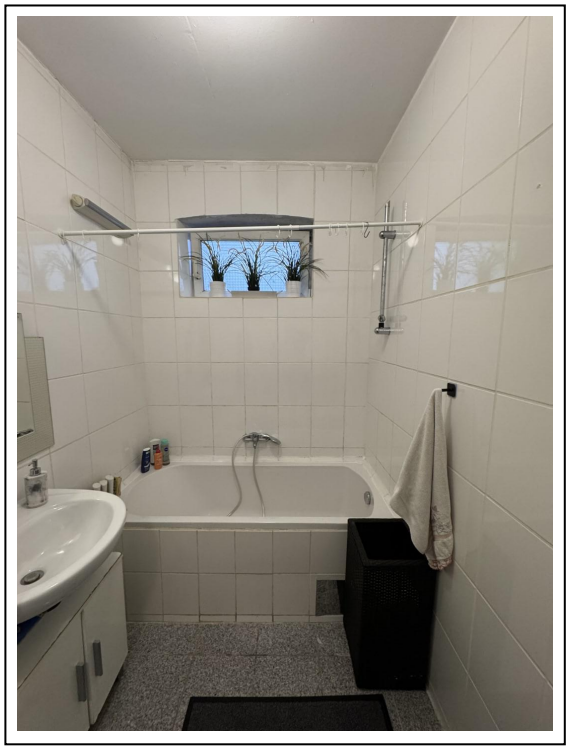
Vorraum





Badezimmer





WC

Sicherungskasten

Küche

Zimmer

Kabinett

6.2. 5. Auswechslungsplan vom 07.09.2017

GRUNDEIGENTÜMER
Hauseigentümer laut GBA

ALS BEVOLLMÄCHTIGTER:
ARCHITEKT
DI JOHANN KAISER MA,MBA,MSc
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BAUWERBER
Hauseigentümer laut GBA

ALS BEVOLLMÄCHTIGTER:
ARCHITEKT
DI JOHANN KAISER MA,MBA,MSc
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

PLANVERFASSER

ARCHITEKT
DI JOHANN KAISER MA,MBA,MSc
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

Weihburggasse 22/11
A 1010 WIEN

T: +43 1 9971848 -0
F: +43 1 9971848 -99
office@archinoa.at
www.archinoa.at

BEHÖRDE

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung 2

Zl.: MA37/1496235-2014-89

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Wien, 11. Oktober 2017

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Oberrosler
Oberstadtbaurat

MA37 BAUPOLIZEI SICHER BAUEN

BAUFÜHRER

BAUMAN
BAUGESELLSCHAFT mbH.
Fn 279783 x
A-1120 Wien, Bendlgasse 16/DG
e-mail: bauman@gmx.tm

ROTHLEITNER & CO.
Ges. m. b. H.
BAUMEISTER- u. DACHDECKERBETRIEB
1210 Wien, Kinzerplatz 14
Tel. 01 / 271 32 41, Fax-DW 17

5. AUSWECHSLUNGSPLAN

A B C
D E

gem. § 70 Wr. BO in KG: 01006 LANDSTRASSE EZ: 1579 GSTNR: 852/1

BAULICHE ÄNDERUNGEN IM/AM HAUSE:
1030 WIEN, SCHÜTZENGASSE 11

Magistratsabteilung 19
ZAHL 815547-2017-2
24. SEP 2017

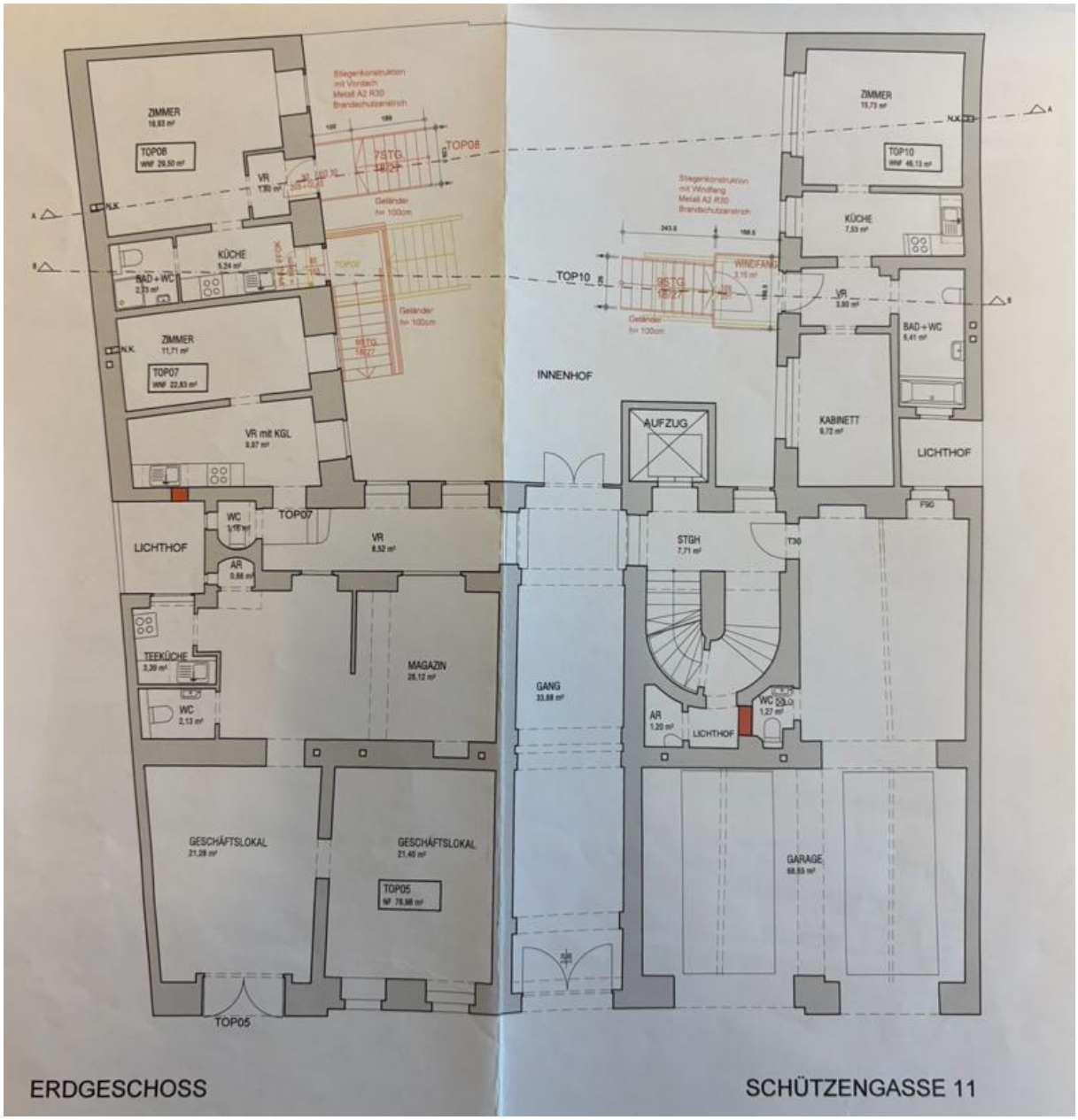
PLANINHALT:

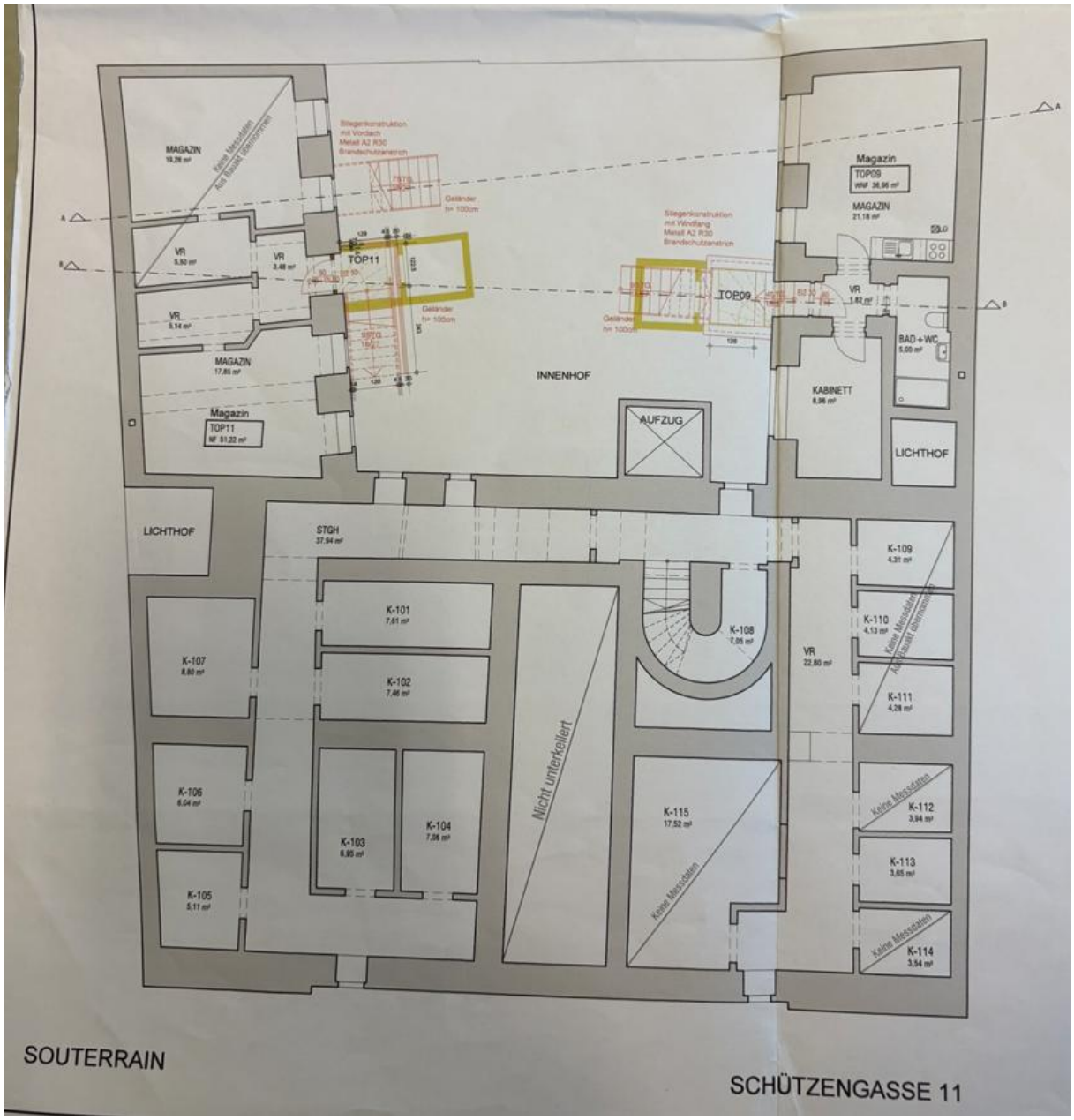
GRUNDRISSE: SOUTERRAIN, ERDGESCHOSS, 3.STOCK
SCHNITTE: A-A, B-B
ANSICHTEN: LINKER HOFTRAKT, RECHTER HOFTRAKT
LAGEPLAN

VERGEBÜHRT
gem. § 14
in Verb. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957

M 1:100/1:500 1050x740	PLAN NR: SG-E-001	DATUM: 2017-09-07			GEZ: ARCHINOA	GEPR:

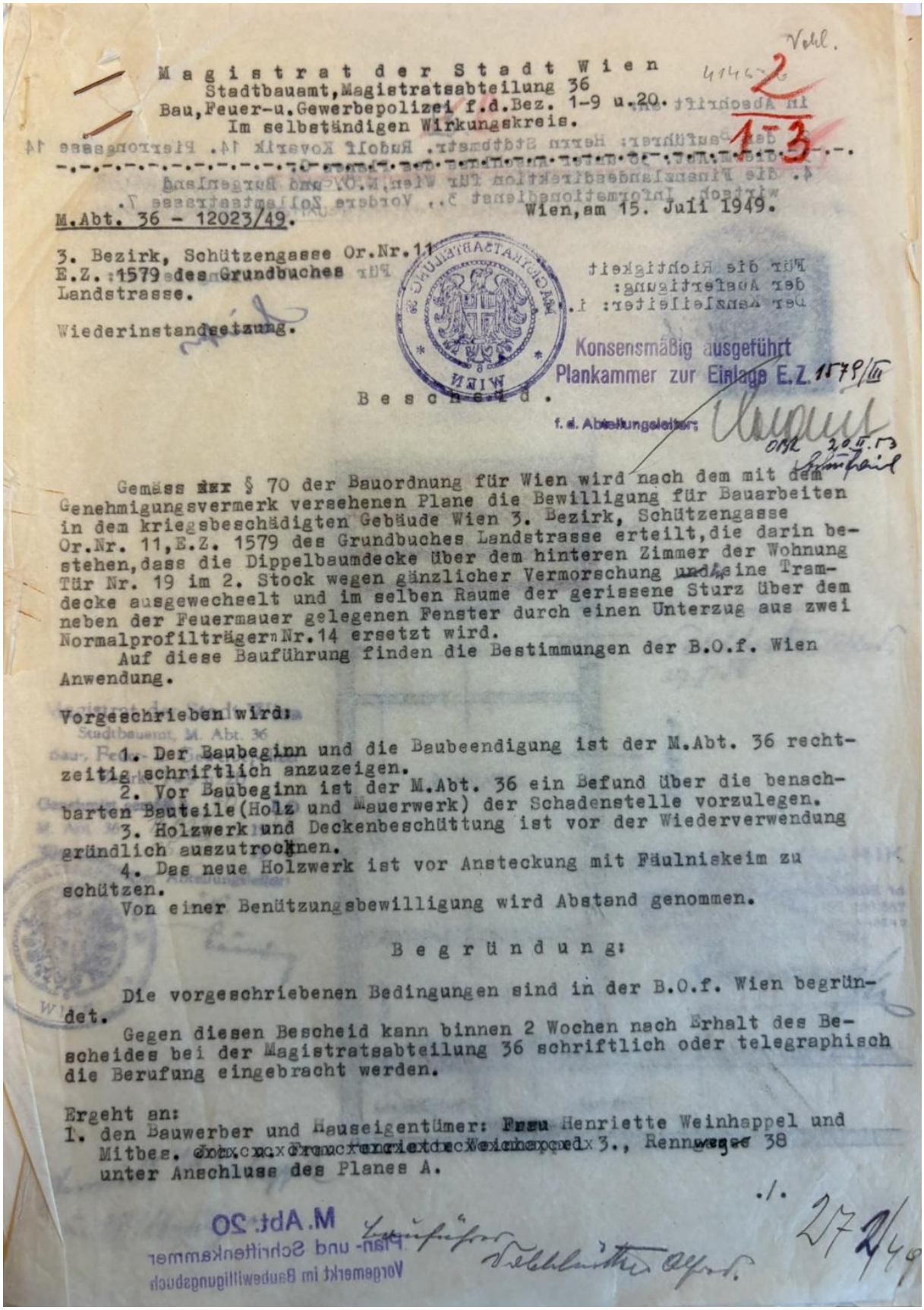
5. AUSWECHSLUNGSPLAN
LAGEPLAN 1:500
SCHNITT A-A
SCHNITT B-B
ANSICHT LINKER HOFTRAKT TOP08
ANSICHT RECHTER HOFTRAKT TOP10 und TOP09
SCHÜTZENGASSE 11
3.STOCK
ERDGESCHOSS
SOUTERRAIN


ZIMMER
TOP08
KÜCHE
BAD + WC
ZIMMER
TOP07
VR mit KGL
LICHTHOF
WC
TOP07
VR
AR
TEEKÜCHE
WC
MAGAZIN
GESCHÄFTSLOKAL
GESCHÄFTSLOKAL
TOP05
TOP05
INNENHOF
TOP10
ZIMMER
TOP10
KÜCHE
VR
BAD + WC
AUFZUG
KABINETT
LICHTHOF
STGH
GANG
AR
WC
LICHTHOF
GARAGE
ERDGESCHOSS
SCHÜTZENGASSE 11


MAGAZIN
Keine Messdaten Aus Bauakt übernommen
Stiegenkonstruktion mit Vordach Metall A2 R30 Brandschutzanstrich
Geländer h= 100cm
VR
TOP11
Stiegenkonstruktion mit Wendfang Metall A2 R30 Brandschutzanstrich
TOP09
Magazin
MAGAZIN
INNENHOF
AUFZUG
KABINETT
BAD+WC
LICHTHOF
STGH
K-101
K-102
K-103
K-104
K-105
K-106
K-107
K-108
K-109
K-110
K-111
K-112
K-113
K-114
K-115
Nicht unterkellert
SOUTERRAIN
SCHÜTZENGASSE 11

6.3. Bescheide

6.3.1. Bescheid Wiederinstandsetzung vom 15.07.1949



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

M.Abt. 36 - 12023/49.

Wien, am 15. Juli 1949.

3. Bezirk, Schützengasse Or.Nr.11
E.Z. 1579 des Grundbuches
Landstrasse.

Wiederinstandsetzung.

Konsensmäßig ausgeführt
Plankammer zur Einlage E.Z. 1579/III

Bescheid.

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane die Bewilligung für Bauarbeiten in dem kriegsbeschädigten Gebäude Wien 3. Bezirk, Schützengasse Or.Nr. 11, E.Z. 1579 des Grundbuches Landstrasse erteilt, die darin bestehen, dass die Dippelbaumdecke über dem hinteren Zimmer der Wohnung Tür Nr. 19 im 2. Stock wegen gänzlicher Vermorschung und eine Tramdecke ausgewechselt und im selben Raume der gerissene Sturz über dem neben der Feuermauer gelegenen Fenster durch einen Unterzug aus zwei Normalprofilträgern Nr.14 ersetzt wird.

Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen der B.O.f. Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Baubeginn und die Baubeendigung ist der M.Abt. 36 rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.
2. Vor Baubeginn ist der M.Abt. 36 ein Befund über die benachbarten Bauteile (Holz und Mauerwerk) der Schadenstelle vorzulegen.
3. Holzwerk und Deckenbeschüttung ist vor der Wiederverwendung gründlich auszutrocknen.
4. Das neue Holzwerk ist vor Ansteckung mit Fäulniskeim zu schützen.

Von einer Benützungsbewilligung wird Abstand genommen.

Begründung:

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der B.O.f. Wien begründet.

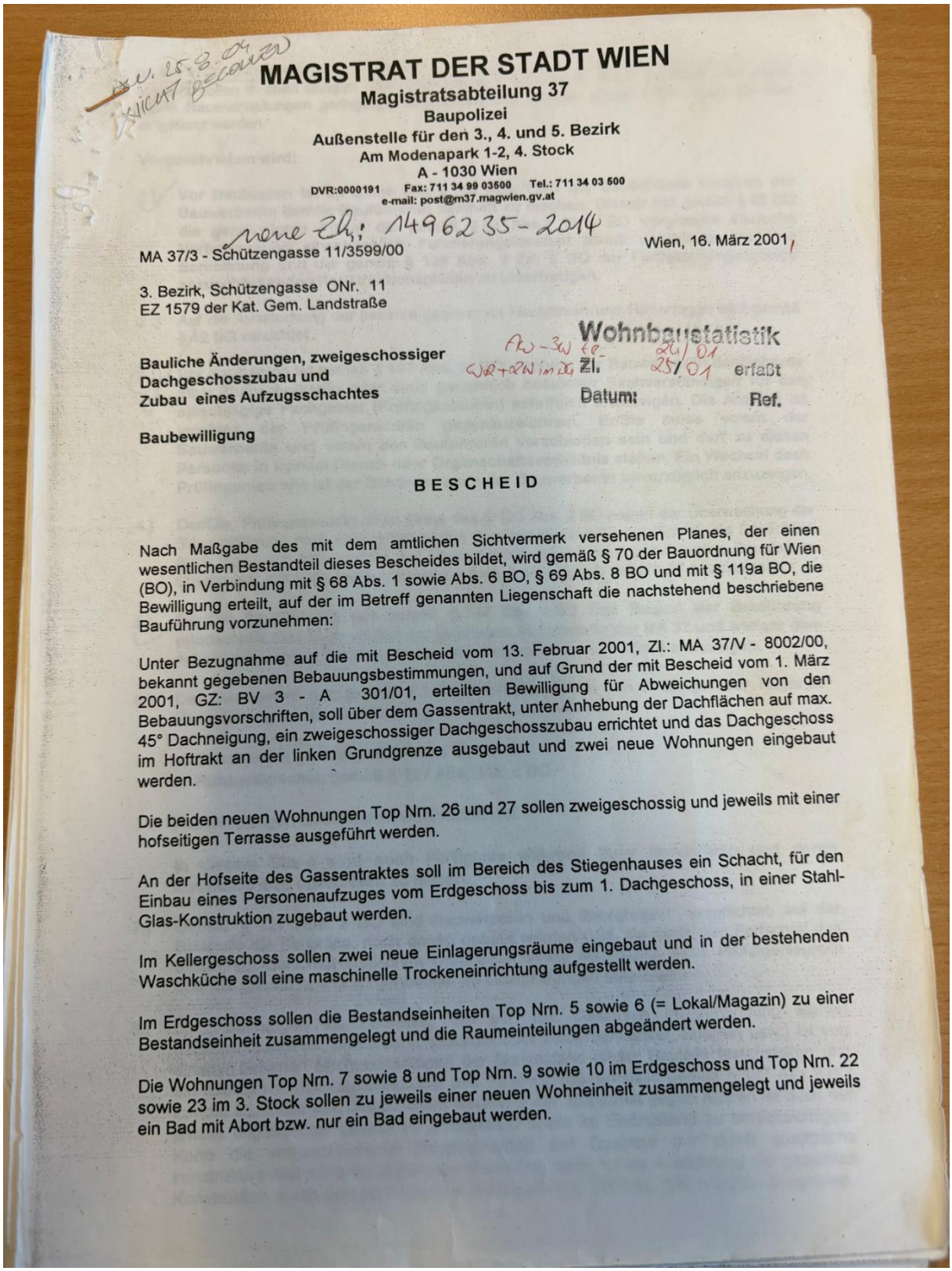
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der Magistratsabteilung 36 schriftlich oder telegraphisch die Berufung eingebracht werden.

Ergeht an:
1. den Bauwerber und Hauseigentümer: Frau Henriette Weinhappel und Mitbes., 3., Rennweg 38
unter Anschluss des Planes A.

./.

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

6.3.2. Baubewilligung DG-Ausbau und Zubau Aufzug vom 16.03.2001



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2, 4. Stock
A - 1030 Wien
DVR:0000191 Fax: 711 34 99 03500 Tel.: 711 34 03 500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

neue Zl.: 1496235-2014

MA 37/3 - Schützengasse 11/3599/00

Wien, 16. März 2001

3. Bezirk, Schützengasse ONr. 11
EZ 1579 der Kat. Gem. Landstraße

Wohnbaustatistik
Zl. 25/01 erfaßt
Datum: Ref.

Bauliche Änderungen, zweigeschossiger Dachgeschosszubau und Zubau eines Aufzugsschachtes

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 6 BO, § 69 Abs. 8 BO und mit § 119a BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 13. Februar 2001, Zl.: MA 37/V - 8002/00, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, und auf Grund der mit Bescheid vom 1. März 2001, GZ: BV 3 - A 301/01, erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, soll über dem Gassentrakt, unter Anhebung der Dachflächen auf max. 45° Dachneigung, ein zweigeschossiger Dachgeschosszubau errichtet und das Dachgeschoss im Hoftrakt an der linken Grundgrenze ausgebaut und zwei neue Wohnungen eingebaut werden.

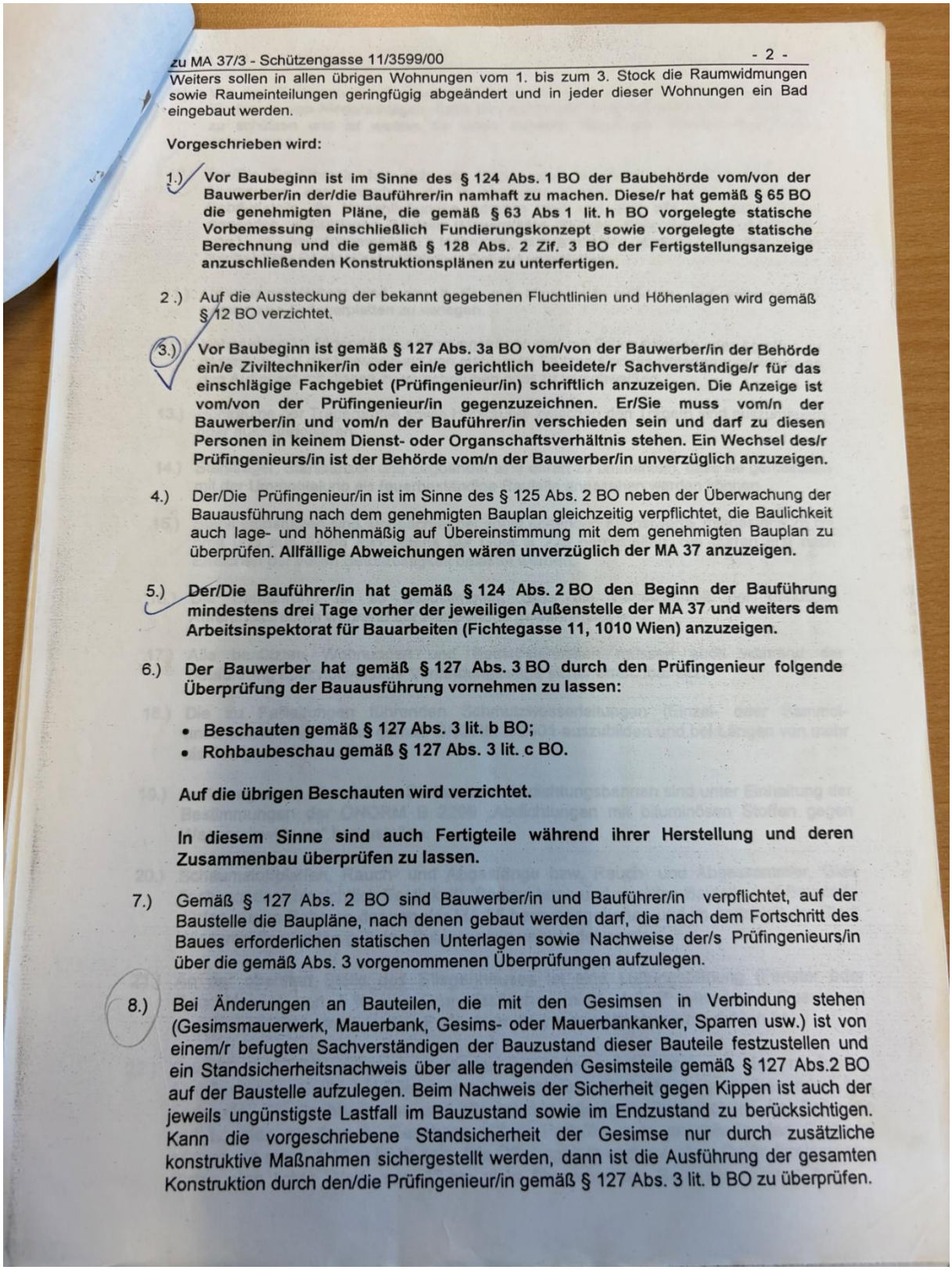
Die beiden neuen Wohnungen Top Nrn. 26 und 27 sollen zweigeschossig und jeweils mit einer hofseitigen Terrasse ausgeführt werden.

An der Hofseite des Gassentraktes soll im Bereich des Stiegenhauses ein Schacht, für den Einbau eines Personenaufzuges vom Erdgeschoss bis zum 1. Dachgeschoss, in einer Stahl-Glas-Konstruktion zugebaut werden.

Im Kellergeschoss sollen zwei neue Einlagerungsräume eingebaut und in der bestehenden Waschküche soll eine maschinelle Trockeneinrichtung aufgestellt werden.

Im Erdgeschoss sollen die Bestandseinheiten Top Nrn. 5 sowie 6 (= Lokal/Magazin) zu einer Bestandseinheit zusammengelegt und die Raumeinteilungen abgeändert werden.

Die Wohnungen Top Nrn. 7 sowie 8 und Top Nrn. 9 sowie 10 im Erdgeschoss und Top Nrn. 22 sowie 23 im 3. Stock sollen zu jeweils einer neuen Wohneinheit zusammengelegt und jeweils ein Bad mit Abort bzw. nur ein Bad eingebaut werden.



zu MA 37/3 - Schützengasse 11/3599/00 - 2 -

Weiters sollen in allen übrigen Wohnungen vom 1. bis zum 3. Stock die Raumwidmungen sowie Raumeinteilungen geringfügig abgeändert und in jeder dieser Wohnungen ein Bad eingebaut werden.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne, die gemäß § 63 Abs 1 lit. h BO vorgelegte statische Vorbemessung einschließlich Fundierungskonzept sowie vorgelegte statische Berechnung und die gemäß § 128 Abs. 2 Zif. 3 BO der Fertigstellungsanzeige anzuschließenden Konstruktionsplänen zu unterfertigen.**

2.) Auf die Aussteckung der bekannt gegebenen Fluchtlinien und Höhenlagen wird gemäß § 12 BO verzichtet.

3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.**

4.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**

5.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**

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

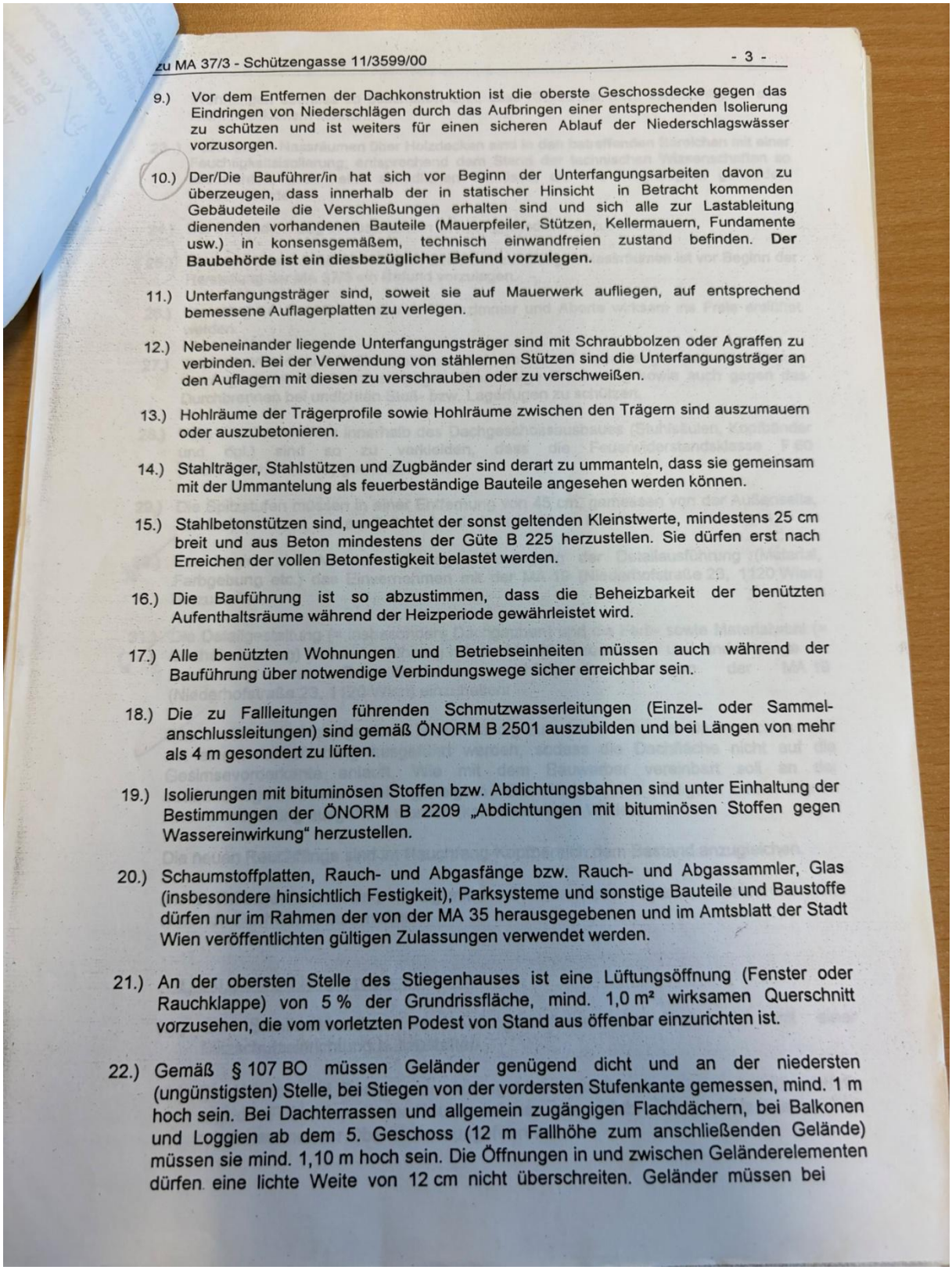
- **Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;**
- **Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.**

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

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

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

8.) Bei Änderungen an Bauteilen, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Gesimsmauerwerk, Mauerbank, Gesims- oder Mauerbankanker, Sparren usw.) ist von einem/r befugten Sachverständigen der Bauzustand dieser Bauteile festzustellen und ein Standsicherheitsnachweis über alle tragenden Gesimsteile gemäß § 127 Abs.2 BO auf der Baustelle aufzulegen. Beim Nachweis der Sicherheit gegen Kippen ist auch der jeweils ungünstigste Lastfall im Bauzustand sowie im Endzustand zu berücksichtigen. Kann die vorgeschriebene Standsicherheit der Gesimse nur durch zusätzliche konstruktive Maßnahmen sichergestellt werden, dann ist die Ausführung der gesamten Konstruktion durch den/die Prüfingenieur/in gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO zu überprüfen.



zu MA 37/3 - Schützengasse 11/3599/00 - 3 -

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

10.) Der/Die Bauführer/in hat sich vor Beginn der Unterfangungsarbeiten davon zu überzeugen, dass innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschließungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreien zustand befinden. **Der Baubehörde ist ein diesbezüglicher Befund vorzulegen.**

11.) Unterfangungsträger sind, soweit sie auf Mauerwerk aufliegen, auf entsprechend bemessene Auflagerplatten zu verlegen.

12.) Nebeneinander liegende Unterfangungsträger sind mit Schraubbolzen oder Agraffen zu verbinden. Bei der Verwendung von stählernen Stützen sind die Unterfangungsträger an den Auflagern mit diesen zu verschrauben oder zu verschweißen.

13.) Hohlräume der Trägerprofile sowie Hohlräume zwischen den Trägern sind auszumauern oder auszubetonieren.

14.) Stahlträger, Stahlstützen und Zugbänder sind derart zu ummanteln, dass sie gemeinsam mit der Ummantelung als feuerbeständige Bauteile angesehen werden können.

15.) Stahlbetonstützen sind, ungeachtet der sonst geltenden Kleinstwerte, mindestens 25 cm breit und aus Beton mindestens der Güte B 225 herzustellen. Sie dürfen erst nach Erreichen der vollen Betonfestigkeit belastet werden.

16.) Die Bauführung ist so abzustimmen, dass die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet wird.

17.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswege sicher erreichbar sein.

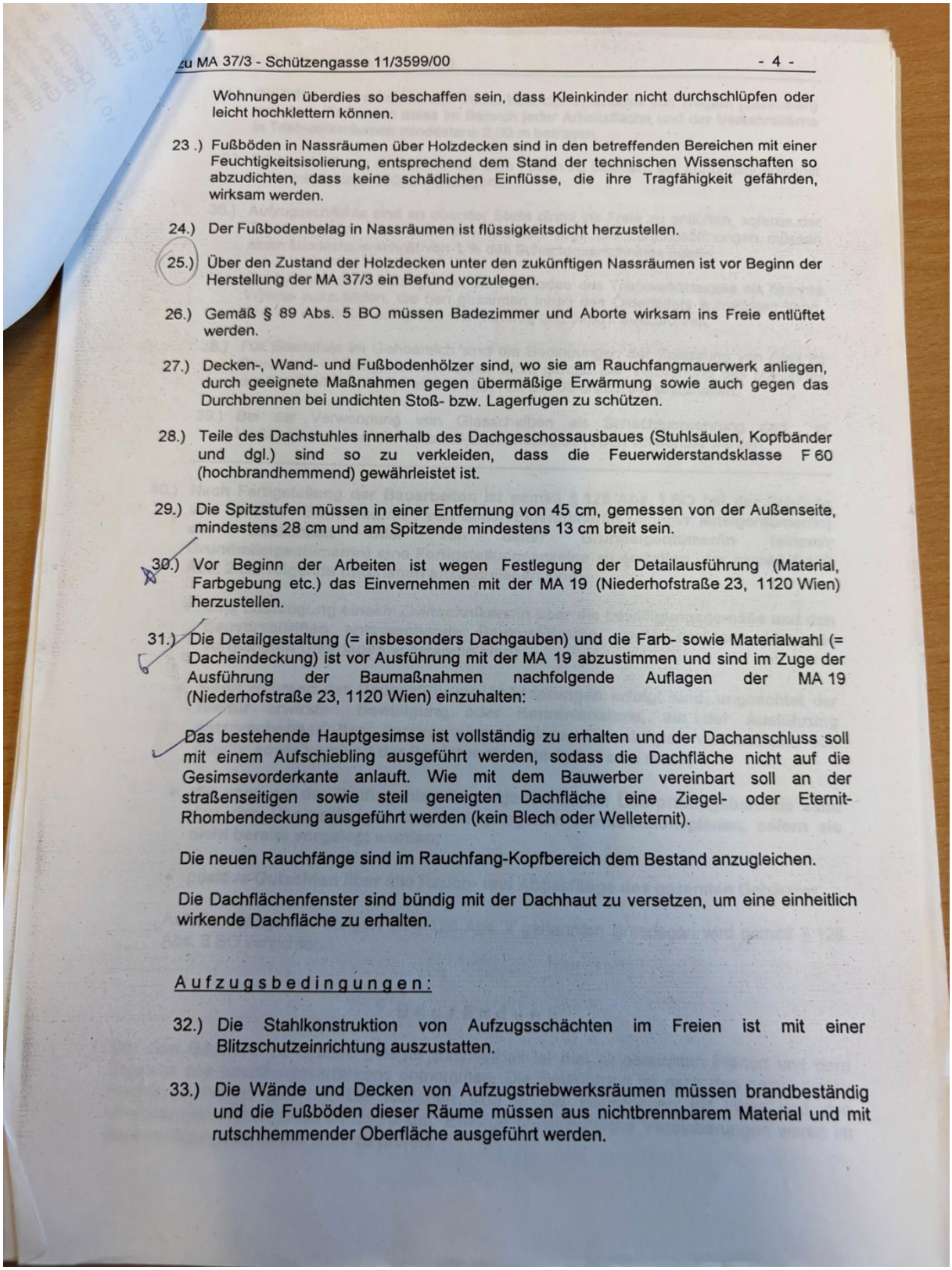
18.) Die zu Fallleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

19.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung" herzustellen.

20.) Schaumstoffplatten, Rauch- und Abgasfänge bzw. Rauch- und Abgassammler, Glas (insbesondere hinsichtlich Festigkeit), Parksysteme und sonstige Bauteile und Baustoffe dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

21.) An der obersten Stelle des Stiegenhauses ist eine Lüftungsöffnung (Fenster oder Rauchklappe) von 5 % der Grundrissfläche, mind. 1,0 m² wirksamen Querschnitt vorzusehen, die vom vorletzten Podest von Stand aus öffenbar einzurichten ist.

22.) Gemäß § 107 BO müssen Geländer genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vordersten Stufenkante gemessen, mind. 1 m hoch sein. Bei Dachterrassen und allgemein zugängigen Flachdächern, bei Balkonen und Loggien ab dem 5. Geschoss (12 m Fallhöhe zum anschließenden Gelände) müssen sie mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei



zu MA 37/3 - Schützengasse 11/3599/00 - 4 -

Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.

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

24.) Der Fußbodenbelag in Nassräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen.

25.) Über den Zustand der Holzdecken unter den zukünftigen Nassräumen ist vor Beginn der Herstellung der MA 37/3 ein Befund vorzulegen.

26.) Gemäß § 89 Abs. 5 BO müssen Badezimmer und Aborte wirksam ins Freie entlüftet werden.

27.) Decken-, Wand- und Fußbodenhölzer sind, wo sie am Rauchfangmauerwerk anliegen, durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Erwärmung sowie auch gegen das Durchbrennen bei undichten Stoß- bzw. Lagerfugen zu schützen.

28.) Teile des Dachstuhles innerhalb des Dachgeschossausbaues (Stuhlsäulen, Kopfbänder und dgl.) sind so zu verkleiden, dass die Feuerwiderstandsklasse F 60 (hochbrandhemmend) gewährleistet ist.

29.) Die Spitzstufen müssen in einer Entfernung von 45 cm, gemessen von der Außenseite, mindestens 28 cm und am Spitzende mindestens 13 cm breit sein.

30.) Vor Beginn der Arbeiten ist wegen Festlegung der Detailausführung (Material, Farbgebung etc.) das Einvernehmen mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) herzustellen.

31.) Die Detailgestaltung (= insbesonders Dachgauben) und die Farb- sowie Materialwahl (= Dacheindeckung) ist vor Ausführung mit der MA 19 abzustimmen und sind im Zuge der Ausführung der Baumaßnahmen nachfolgende Auflagen der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) einzuhalten:

Das bestehende Hauptgesimse ist vollständig zu erhalten und der Dachanschluss soll mit einem Aufschiebling ausgeführt werden, sodass die Dachfläche nicht auf die Gesimsevorderkante anlauft. Wie mit dem Bauwerber vereinbart soll an der straßenseitigen sowie steil geneigten Dachfläche eine Ziegel- oder Eternit-Rhombendeckung ausgeführt werden (kein Blech oder Welleternit).

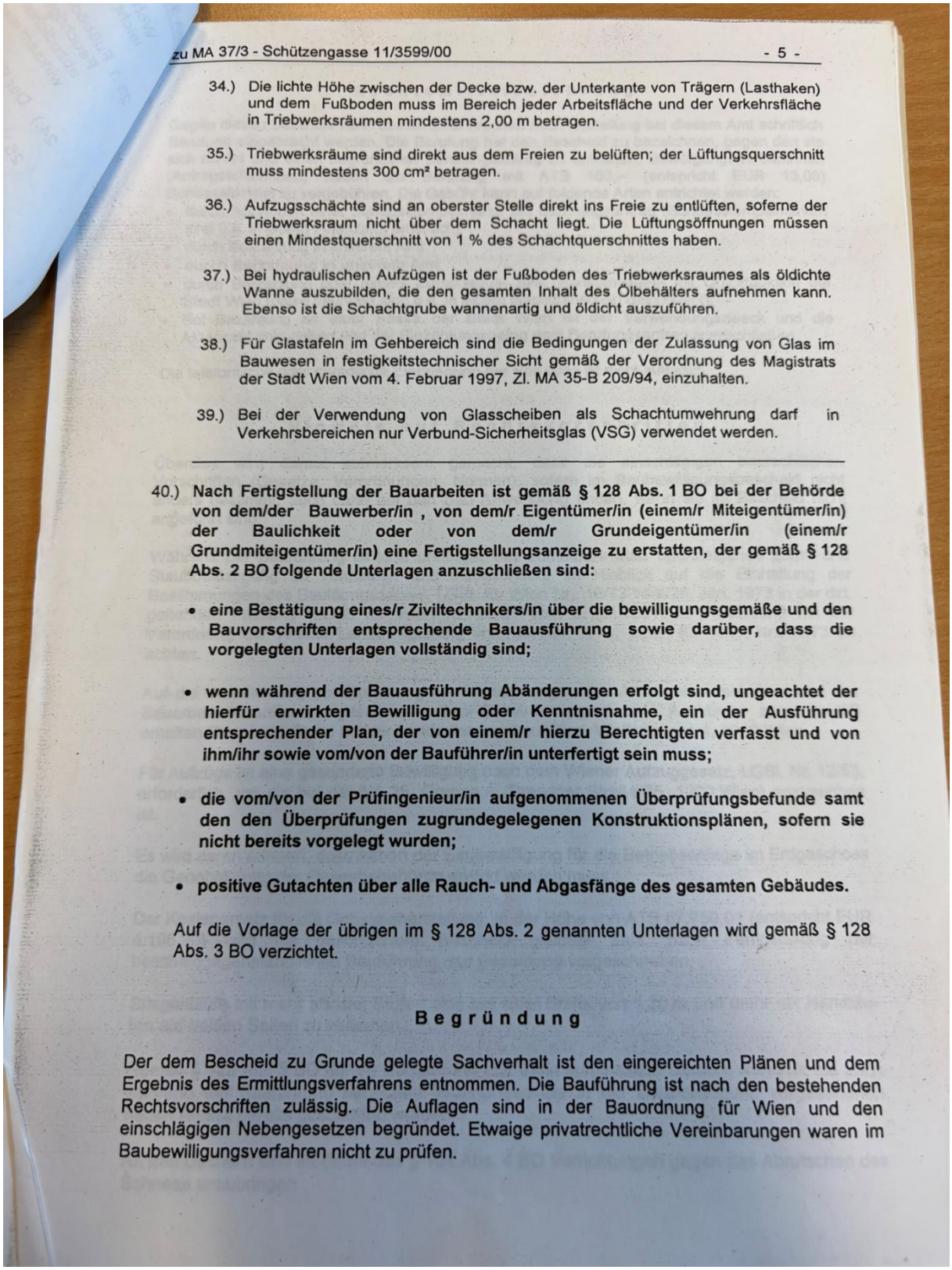
Die neuen Rauchfänge sind im Rauchfang-Kopfbereich dem Bestand anzugleichen.

Die Dachflächenfenster sind bündig mit der Dachhaut zu versetzen, um eine einheitlich wirkende Dachfläche zu erhalten.

Aufzugsbedingungen:

32.) Die Stahlkonstruktion von Aufzugsschächten im Freien ist mit einer Blitzschutzeinrichtung auszustatten.

33.) Die Wände und Decken von Aufzugstriebwerksräumen müssen brandbeständig und die Fußböden dieser Räume müssen aus nichtbrennbarem Material und mit rutschhemmender Oberfläche ausgeführt werden.



34.) Die lichte Höhe zwischen der Decke bzw. der Unterkante von Trägern (Lasthaken) und dem Fußboden muss im Bereich jeder Arbeitsfläche und der Verkehrsfläche in Triebwerksräumen mindestens 2,00 m betragen.

35.) Triebwerksräume sind direkt aus dem Freien zu belüften; der Lüftungsquerschnitt muss mindestens 300 cm² betragen.

36.) Aufzugsschächte sind an oberster Stelle direkt ins Freie zu entlüften, soferne der Triebwerksraum nicht über dem Schacht liegt. Die Lüftungsöffnungen müssen einen Mindestquerschnitt von 1 % des Schachtquerschnittes haben.

37.) Bei hydraulischen Aufzügen ist der Fußboden des Triebwerksraumes als öldichte Wanne auszubilden, die den gesamten Inhalt des Ölbehälters aufnehmen kann. Ebenso ist die Schachtgrube wannenartig und öldicht auszuführen.

38.) Für Glastafeln im Gehbereich sind die Bedingungen der Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien vom 4. Februar 1997, Zl. MA 35-B 209/94, einzuhalten.

39.) Bei der Verwendung von Glasscheiben als Schachtumwehrung darf in Verkehrsbereichen nur Verbund-Sicherheitsglas (VSG) verwendet werden.

40.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in , von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der gemäß § 128 Abs. 2 BO folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- **eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;**
- **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;**
- **die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt den den Überprüfungen zugrundegelegenen Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**
- **positive Gutachten über alle Rauch- und Abgasfänge des gesamten Gebäudes.**

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

B e g r ü n d u n g

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit ATS 180,-- (entspricht EUR 13,08) Bundesstempel zu vergebühren. Die Gebühr kann auf folgende Arten entrichtet werden:

- durch Anbringen einer Bundesstempelmarke am Berufungsantrag (Bundesstempelmarken sind u.a. in jedem Finanzamt erhältlich)
- durch Barzahlung in unserem Amt
- **durch Barzahlung in unserem Amt**
- durch Barzahlung oder mittels Eurocheque- bzw. Bankomatkarte mit Quickfunktion der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt).
- Bei Bezahlung an einer Kassa der Stadt Wien ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

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

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

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

Für Aufzüge ist eine gesonderte Bewilligung nach dem Wiener Aufzuggesetz, LGBl. Nr. 12/53, erforderlich, um die bei der MA 35, Gruppe A (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) anzusuchen ist.

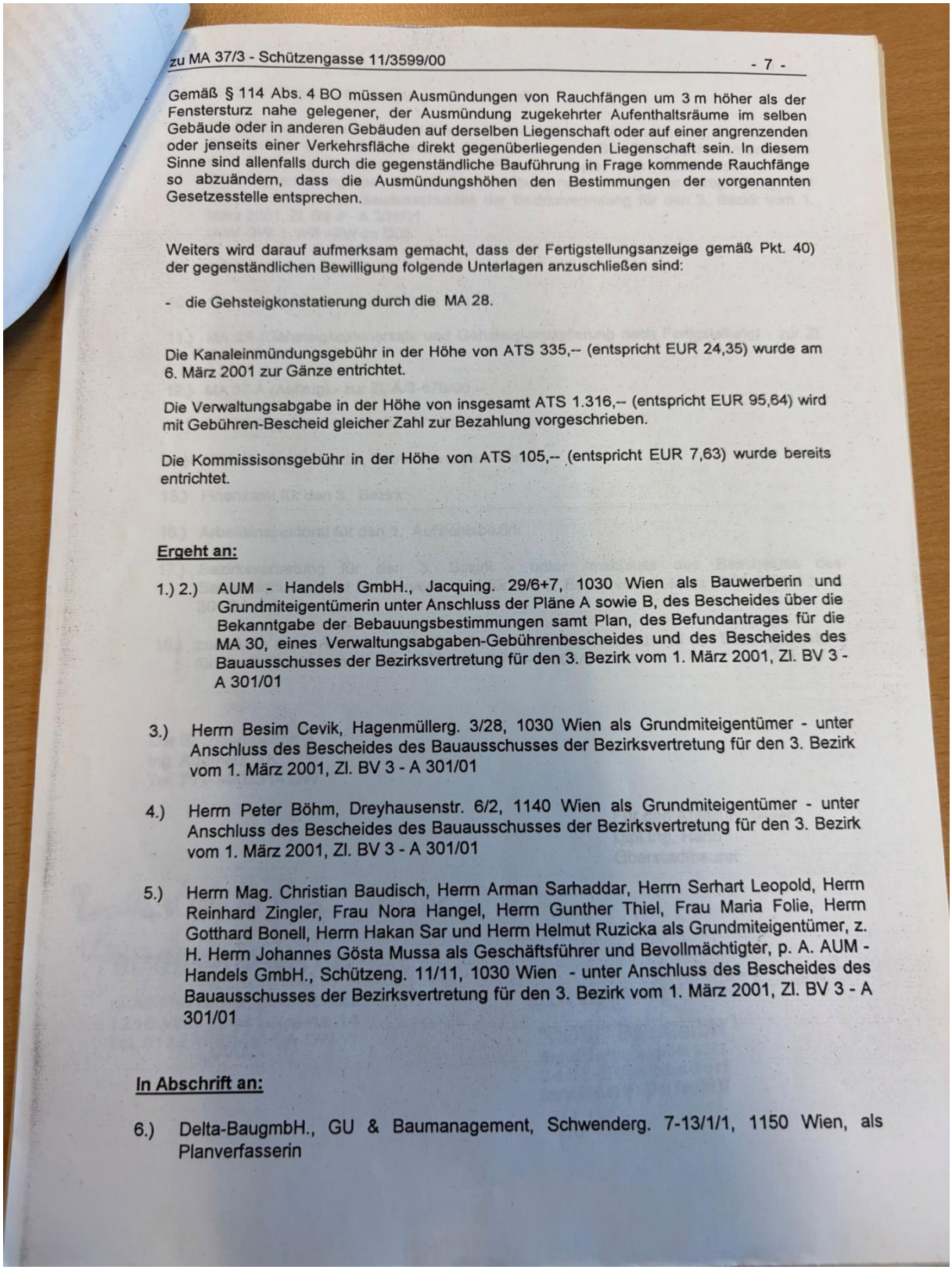
Es wird daran erinnert, dass neben der Baubewilligung für die Betriebsanlage im Erdgeschoss die Genehmigung der Gewerbebehörde erwirkt werden muss.

Der Kostenersatz für die Gehsteigherstellung, in der Höhe von ATS 57.750,01 (entspricht EUR 4.196,90) wird mit gesondertem Bescheid gleicher Zahl, nach Fertigstellung der bescheidgegenständlichen Bauführung, zur Bezahlung vorgeschrieben.

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

Gemäß § 123 Abs 3 BO dürfen Gangaborte erst dann aufgelassen werden, wenn für die auch während der Bauführung benützten Wohnungen die in der Baubewilligung vorgesehenen neuen Aborte bereits geschaffen wurden.

An den Dächern sind im Sinne des § 104 Abs. 4 BO Vorrichtungen gegen das Abrutschen des Schnees anzubringen



zu MA 37/3 - Schützengasse 11/3599/00 - 7 -

Gemäß § 114 Abs. 4 BO müssen Ausmündungen von Rauchfängen um 3 m höher als der Fenstersturz nahe gelegener, der Ausmündung zugekehrter Aufenthaltsräume im selben Gebäude oder in anderen Gebäuden auf derselben Liegenschaft oder auf einer angrenzenden oder jenseits einer Verkehrsfläche direkt gegenüberliegenden Liegenschaft sein. In diesem Sinne sind allenfalls durch die gegenständliche Bauführung in Frage kommende Rauchfänge so abzuändern, dass die Ausmündungshöhen den Bestimmungen der vorgenannten Gesetzesstelle entsprechen.

Weiters wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fertigstellungsanzeige gemäß Pkt. 40) der gegenständlichen Bewilligung folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- die Gehsteigkonstatierung durch die MA 28.

Die Kanaleinmündungsgebühr in der Höhe von ATS 335,-- (entspricht EUR 24,35) wurde am 6. März 2001 zur Gänze entrichtet.

Die Verwaltungsabgabe in der Höhe von insgesamt ATS 1.316,-- (entspricht EUR 95,64) wird mit Gebühren-Bescheid gleicher Zahl zur Bezahlung vorgeschrieben.

Die Kommissisonsgebühr in der Höhe von ATS 105,-- (entspricht EUR 7,63) wurde bereits entrichtet.

Ergeht an:

1.) 2.) AUM - Handels GmbH., Jacquing. 29/6+7, 1030 Wien als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin unter Anschluss der Pläne A sowie B, des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan, des Befundantrages für die MA 30, eines Verwaltungsabgaben-Gebührenbescheides und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk vom 1. März 2001, Zl. BV 3 - A 301/01

3.) Herrn Besim Cevik, Hagenmüllerg. 3/28, 1030 Wien als Grundmiteigentümer - unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk vom 1. März 2001, Zl. BV 3 - A 301/01

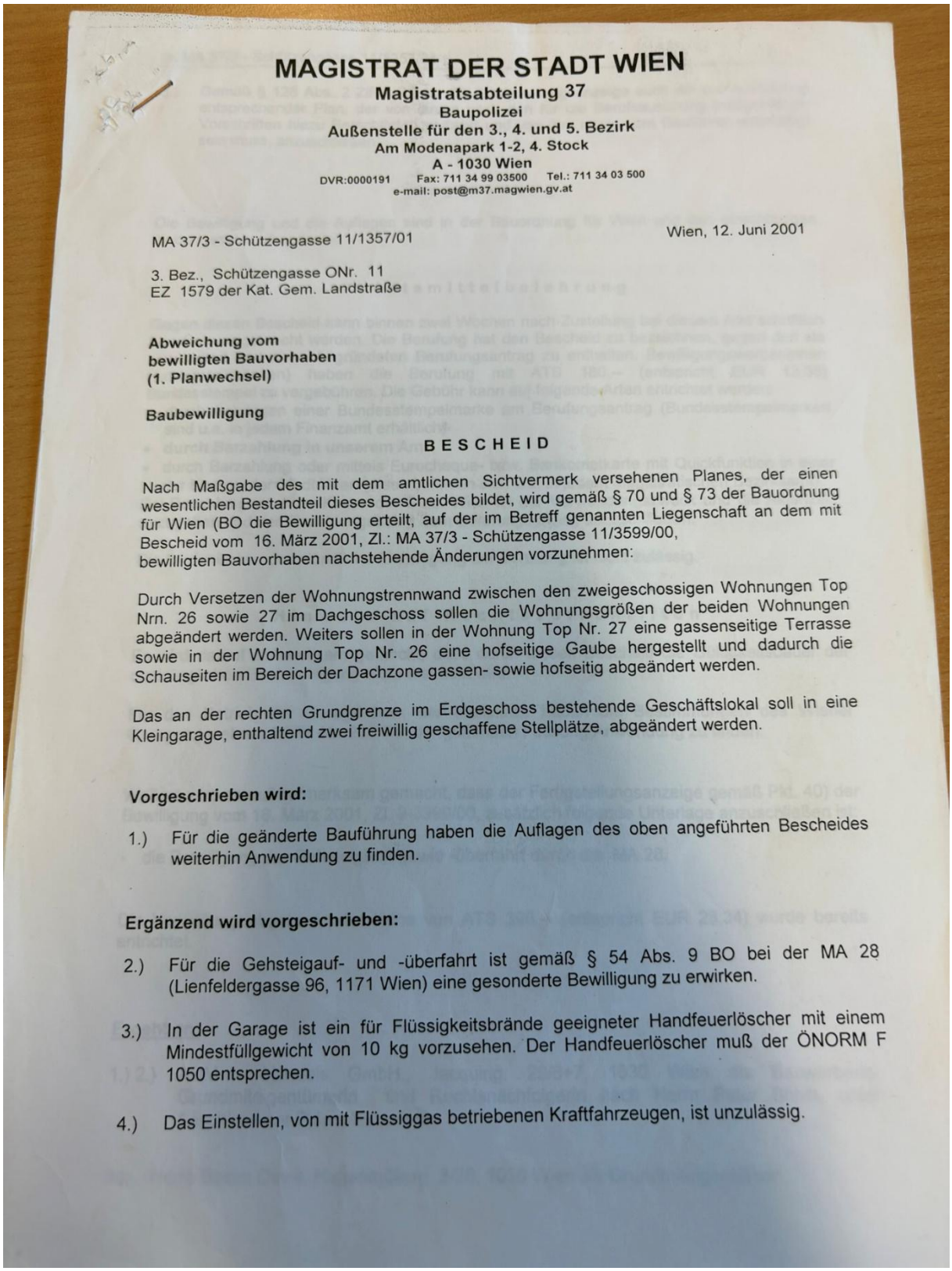
4.) Herrn Peter Böhm, Dreyhausenstr. 6/2, 1140 Wien als Grundmiteigentümer - unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk vom 1. März 2001, Zl. BV 3 - A 301/01

5.) Herrn Mag. Christian Baudisch, Herrn Arman Sarhaddar, Herrn Serhart Leopold, Herrn Reinhard Zingler, Frau Nora Hangel, Herrn Gunther Thiel, Frau Maria Folie, Herrn Gotthard Bonell, Herrn Hakan Sar und Herrn Helmut Ruzicka als Grundmiteigentümer, z. H. Herrn Johannes Gösta Mussa als Geschäftsführer und Bevollmächtigter, p. A. AUM - Handels GmbH., Schützeng. 11/11, 1030 Wien - unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk vom 1. März 2001, Zl. BV 3 - A 301/01

In Abschrift an:

6.) Delta-BaugmbH., GU & Baumanagement, Schwenderg. 7-13/1/1, 1150 Wien, als Planverfasserin

6.3.3. 1. Planwechsel - Bescheid vom 12.06.2001



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2, 4. Stock
A - 1030 Wien
DVR:0000191 Fax: 711 34 99 03500 Tel.: 711 34 03 500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

MA 37/3 - Schützengasse 11/1357/01

Wien, 12. Juni 2001

3. Bez., Schützengasse ONr. 11
EZ 1579 der Kat. Gem. Landstraße

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

Baubewilligung

BESCHEID

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft an dem mit Bescheid vom 16. März 2001, Zl.: MA 37/3 - Schützengasse 11/3599/00, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Durch Versetzen der Wohnungstrennwand zwischen den zweigeschossigen Wohnungen Top Nrn. 26 sowie 27 im Dachgeschoss sollen die Wohnungsgrößen der beiden Wohnungen abgeändert werden. Weiters sollen in der Wohnung Top Nr. 27 eine gassenseitige Terrasse sowie in der Wohnung Top Nr. 26 eine hofseitige Gaube hergestellt und dadurch die Schauseiten im Bereich der Dachzone gassen- sowie hofseitig abgeändert werden.

Das an der rechten Grundgrenze im Erdgeschoss bestehende Geschäftslokal soll in eine Kleingarage, enthaltend zwei freiwillig geschaffene Stellplätze, abgeändert werden.

Vorgeschrieben wird:

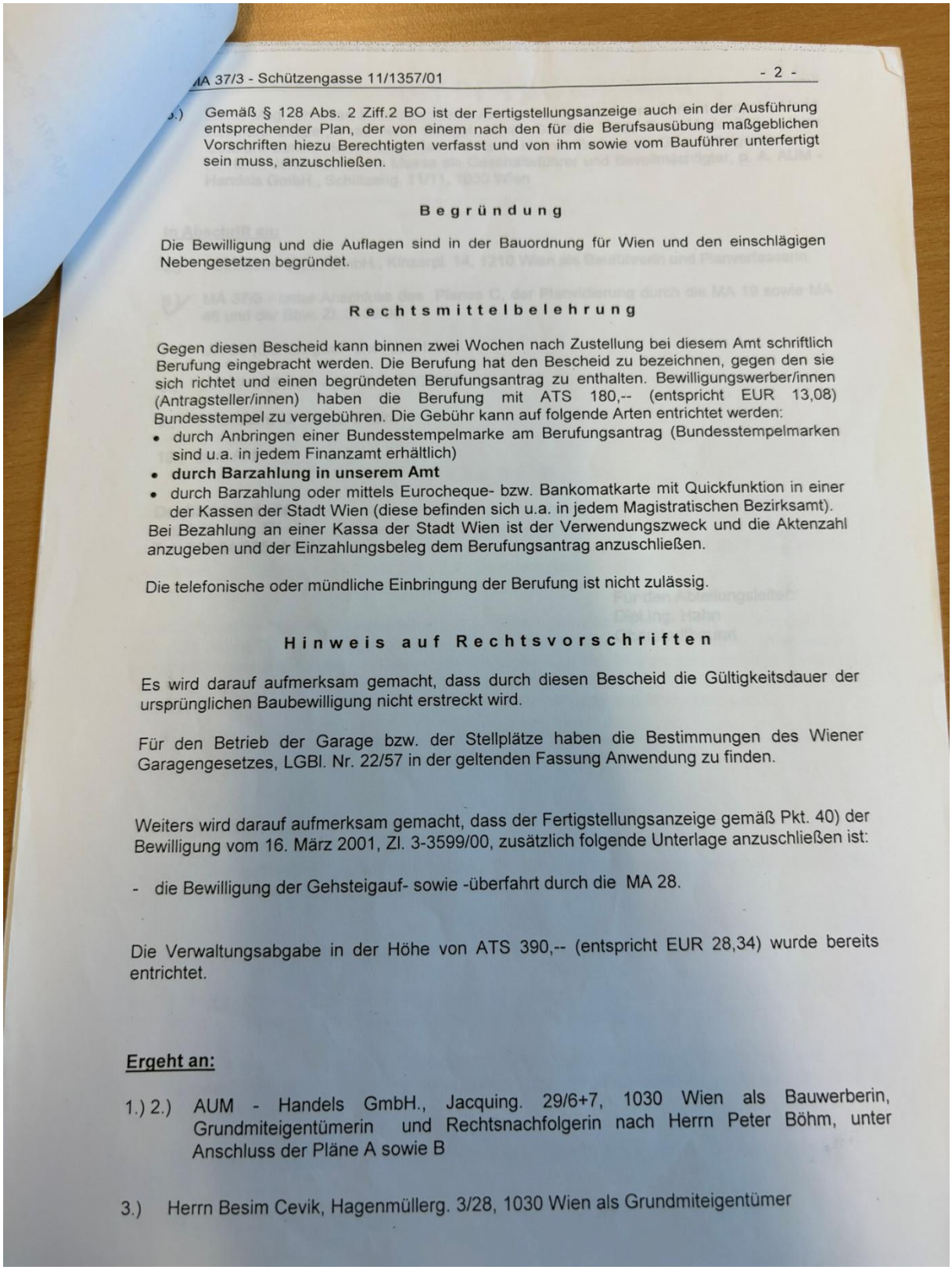
1.) Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides weiterhin Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

2.) Für die Gehsteigauf- und -überfahrt ist gemäß § 54 Abs. 9 BO bei der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1171 Wien) eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

3.) In der Garage ist ein für Flüssigkeitsbrände geeigneter Handfeuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 10 kg vorzusehen. Der Handfeuerlöscher muß der ÖNORM F 1050 entsprechen.

4.) Das Einstellen, von mit Flüssiggas betriebenen Kraftfahrzeugen, ist unzulässig.



MA 37/3 - Schützengasse 11/1357/01 - 2 -

.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit ATS 180,-- (entspricht EUR 13,08) Bundesstempel zu vergebühren. Die Gebühr kann auf folgende Arten entrichtet werden:

- durch Anbringen einer Bundesstempelmarke am Berufungsantrag (Bundesstempelmarken sind u.a. in jedem Finanzamt erhältlich)
- **durch Barzahlung in unserem Amt**
- durch Barzahlung oder mittels Eurocheque- bzw. Bankomatkarte mit Quickfunktion in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt).

Bei Bezahlung an einer Kassa der Stadt Wien ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch diesen Bescheid die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

Weiters wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fertigstellungsanzeige gemäß Pkt. 40) der Bewilligung vom 16. März 2001, Zl. 3-3599/00, zusätzlich folgende Unterlage anzuschließen ist:

- die Bewilligung der Gehsteigauf- sowie -überfahrt durch die MA 28.

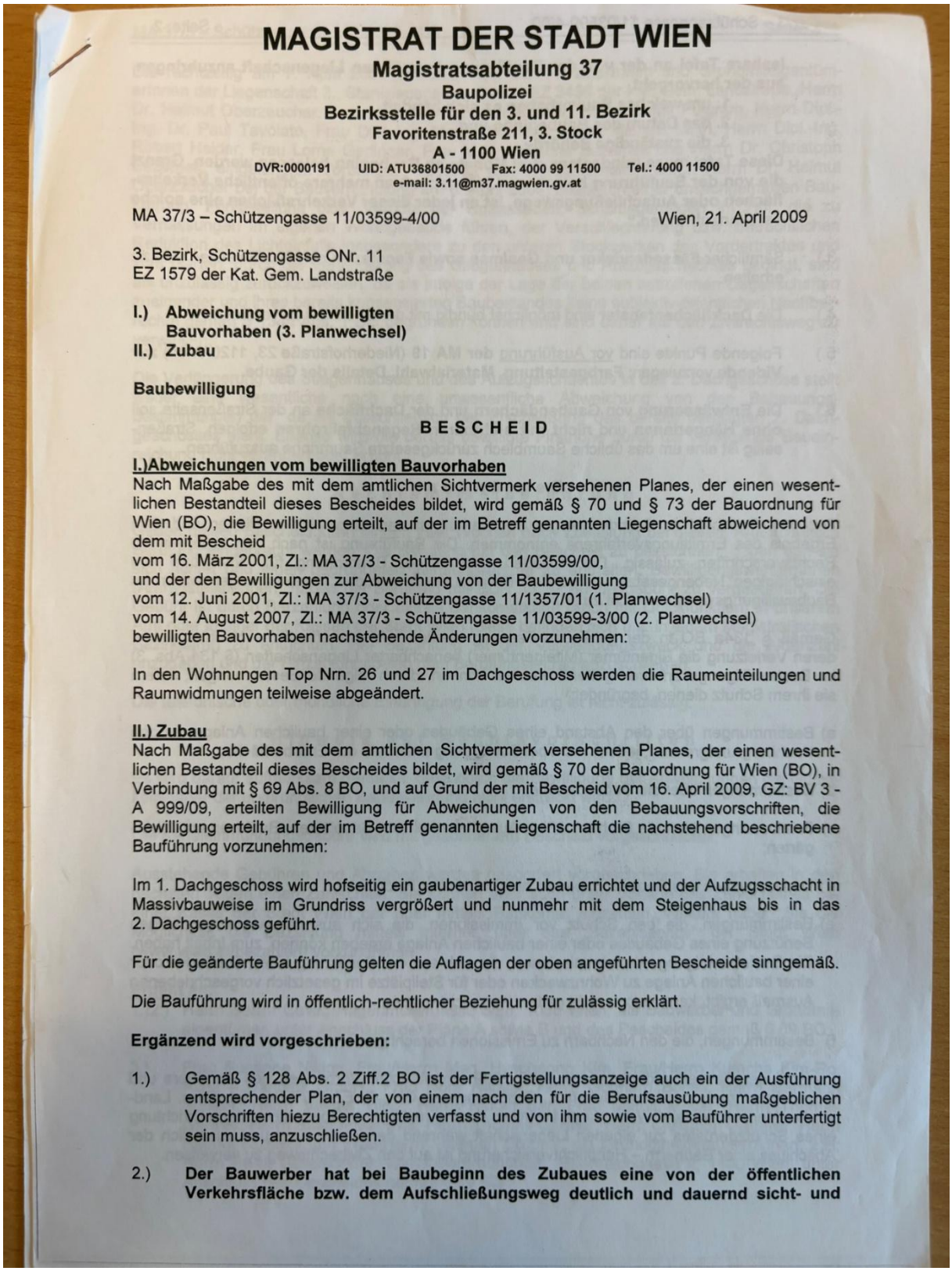
Die Verwaltungsabgabe in der Höhe von ATS 390,-- (entspricht EUR 28,34) wurde bereits entrichtet.

Ergeht an:

1.) 2.) AUM - Handels GmbH., Jacquing. 29/6+7, 1030 Wien als Bauwerberin, Grundmiteigentümerin und Rechtsnachfolgerin nach Herrn Peter Böhm, unter Anschluss der Pläne A sowie B

3.) Herrn Besim Cevik, Hagenmüllerg. 3/28, 1030 Wien als Grundmiteigentümer

6.3.4. 3. Planwechsel – Bescheid vom 21.04.2009



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 3. und 11. Bezirk
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A - 1100 Wien
DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 11500 Tel.: 4000 11500
e-mail: 3.11@m37.magwien.gv.at

MA 37/3 – Schützengasse 11/03599-4/00 Wien, 21. April 2009

3. Bezirk, Schützengasse ONr. 11
EZ 1579 der Kat. Gem. Landstraße

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)
II.) Zubau

Baubewilligung

B E S C H E I D

I.)Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid
vom 16. März 2001, Zl.: MA 37/3 - Schützengasse 11/03599/00,
und der den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung
vom 12. Juni 2001, Zl.: MA 37/3 - Schützengasse 11/1357/01 (1. Planwechsel)
vom 14. August 2007, Zl.: MA 37/3 - Schützengasse 11/03599-3/00 (2. Planwechsel)
bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In den Wohnungen Top Nrn. 26 und 27 im Dachgeschoss werden die Raumeinteilungen und Raumwidmungen teilweise abgeändert.

II.) Zubau
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 69 Abs. 8 BO, und auf Grund der mit Bescheid vom 16. April 2009, GZ: BV 3 - A 999/09, erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im 1. Dachgeschoss wird hofseitig ein gaubenartiger Zubau errichtet und der Aufzugsschacht in Massivbauweise im Grundriss vergrößert und nunmehr mit dem Steigenhaus bis in das 2. Dachgeschoss geführt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

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

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

2.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn des Zubaues eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und**

lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. **um welches Bauvorhaben es sich handelt,**
2. **das Datum des Baubeginns und**
3. **die zuständige Behörde.**

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen."

3.) Sämtlicher **Fassadendekor und Gesimse sowie Fenster** an den Straßenseiten sind zu erhalten.

4.) Die **Dachflächenfenster** sind möglichst bündig mit der Dachhaut zu versetzen.

5.) Folgende Punkte sind vor Ausführung **der MA 19** (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) **zur Vidende** vorzulegen: **Farbgestaltung, Materialwahl, Details der Gaube.**

6.) Die **Entwässerung** von **Gaubendächern** und der **Dachfläche** an der Straßenseite soll **ohne Hängerinnen** und **nicht mit sichtbaren Regenabfallrohren** erfolgen. Straßenseitig ist eine um das übliche Saumblech zurückgesetzte Saumrinne auszuführen.

B e g r ü n d u n g

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

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

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Das bei der Bauverhandlung am 8. April 2009 eingebrachte Vorbringen des Anrainers und Grundeigentümers der Liegenschaft 3., Schützengasse ONr. 9, EZ 1577 der Kat. Gem. Landstraße, Herrn Ferdinand Weissmann, vertreten durch Frau Renate Überbacher, nach Errichtung eines Schutzgerüstes zur eigenen Liegenschaft während der Bauführung und zusätzlich der Abschluss einer Bauherrn – Haftpflichtversicherung ist auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die rechtzeitig am 7. April 2008 schriftlich von den AnrainerInnen und GrundmiteigentümerInnen der Liegenschaft 3., Stanislausgasse ONr. 4, EZ 3436 der Kat. Gem. Landstraße, Herrn Dr. Helmut Oberzaucher, Frau Mag. Monika Oberzaucher, Frau Martina Pulgram, Herrn Dipl.-Ing. Dr. Paul Tavolato, Frau Dipl.-Ing. Margit Tavolato, Herrn Michael Muth, Herrn Dipl.-Ing. Robert Haider, Frau Lorne Gerlinger, Frau Mag. Christine Bezemek und Herrn Dr. Christoph Bezemek, eingelangten Vorbringen, bestätigt und aufrechterhalten durch Herrn Dr. Helmut Oberzaucher bei der Bauverhandlung am 8. April 2009, bezüglich einer unsachgemäßen Bauführung, Fertigstellung bzw. Verputz der Hoffassaden, Schuttlagerungen im Hof, die zu Vernässungen im eigenen Wohngebäude führen, der Verschlechterung bzw. beträchtlichen Reduktion des Lichteinfalls insbesondere zu den unteren Stockwerken des Vordertraktes und zum Garten, durch die Verlängerung des Stiegenhauses und Aufzugsschachtes bedingt, sind als unzulässig zurückzuweisen, da sie infolge der Lage der beiden betroffenen Liegenschaften zueinander und ihres bereits konsensierten Baubestandes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 BO begründen können und sind daher auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die Verlängerung des Stiegenhauses und des Aufzugsschachtes in das 2. Dachgeschoss stellt weder eine wesentliche noch eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsbestimmungen dar, da sie ausschließlich der Erschließung des bereits bewilligten 2. Dachgeschosses dient. Ebenso wird die bereits bewilligte Firsthöhe durch die vorliegende Baueinreichung nicht verändert oder erhöht.

Rechtsmittelbelehrung

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

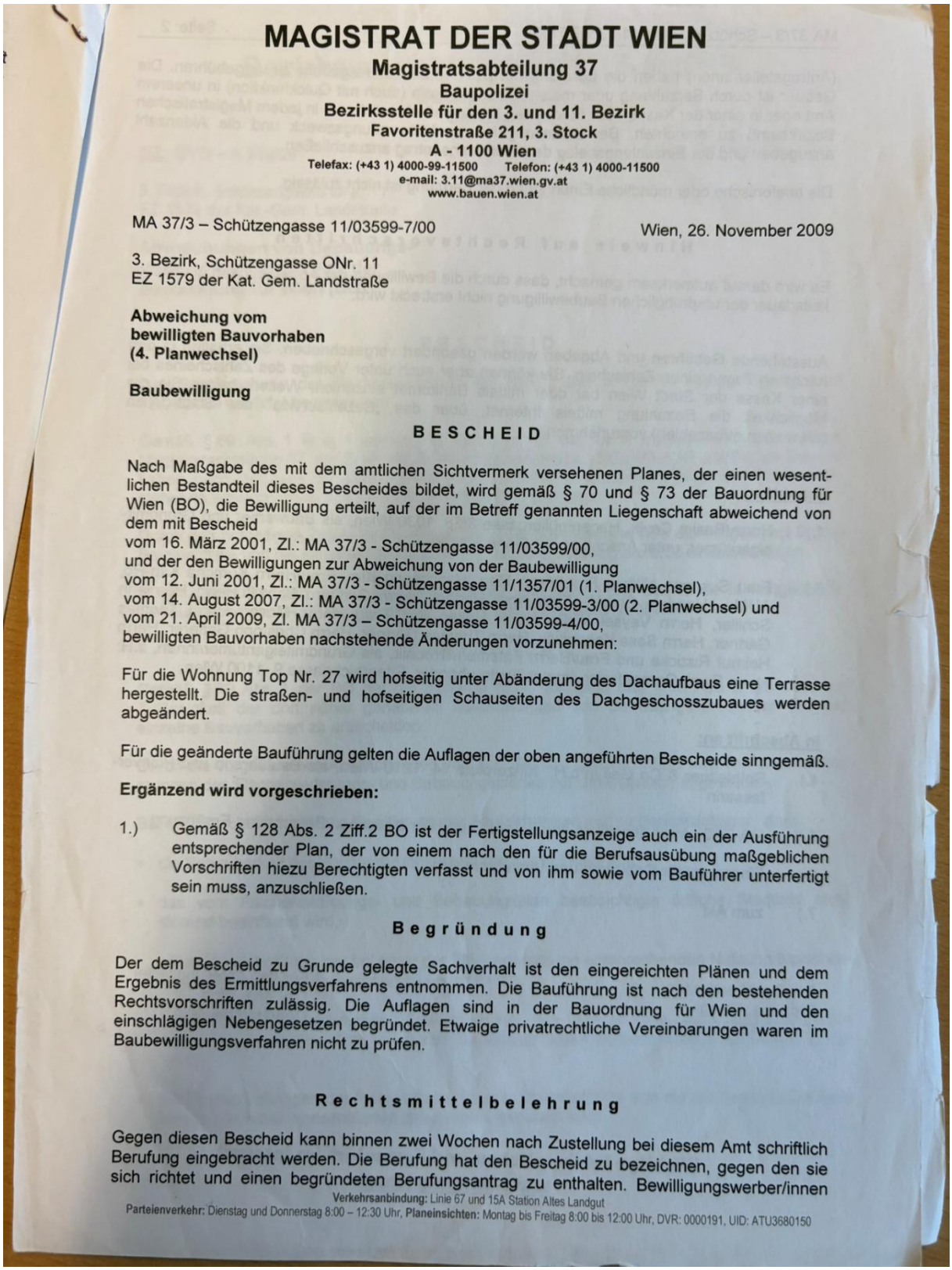
Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet,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

Ergeht an:

1.)2.) Herrn Besim Cevik, Hagenmüllergasse 3/28, 1030 Wien, als Bauwerber und Grundmiteigentümer, unter Anschluss der Pläne A sowie B und des Bescheides gemäß § 69 BO

3.) Frau Susanne Nikjou, Frau/Herrn Mag. Hyecheong Kim, Frau/Herrn Kumcha Kim-Ro, AUM – Handels GmbH., Frau Nora Hangel, Herrn Gotthard Bonell, Herrn Hermann Schiller, Herrn Veysel Yildiz, Herrn Hakan Sar, Frau Margit Moser, Herrn Thomas Gärtner, Herrn Sasa Kokanovic, Herrn Thomas Gärtner, Herrn Christoph Gatterer, Herrn Helmut Ruzicka und Frau/Herrn Fatemeh Drobnik, als Grundmiteigentümer/innen, z.H: Herrn Ewalt Gerersdorfer, Immobilientreuhänder, Ettenreichgasse 9, 1100 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

6.3.5. 4. Planwechsel – Bescheid vom 26.11.2009



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 3. und 11. Bezirk
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A - 1100 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-11500 Telefon: (+43 1) 4000-11500
e-mail: 3.11@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/3 – Schützengasse 11/03599-7/00 Wien, 26. November 2009

3. Bezirk, Schützengasse ONr. 11
EZ 1579 der Kat. Gem. Landstraße

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (4. Planwechsel)

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid
vom 16. März 2001, Zl.: MA 37/3 - Schützengasse 11/03599/00,
und der den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung
vom 12. Juni 2001, Zl.: MA 37/3 - Schützengasse 11/1357/01 (1. Planwechsel),
vom 14. August 2007, Zl.: MA 37/3 - Schützengasse 11/03599-3/00 (2. Planwechsel) und
vom 21. April 2009, Zl. MA 37/3 – Schützengasse 11/03599-4/00,
bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Für die Wohnung Top Nr. 27 wird hofseitig unter Abänderung des Dachaufbaus eine Terrasse hergestellt. Die straßen- und hofseitigen Schauseiten des Dachgeschosszubaues werden abgeändert.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

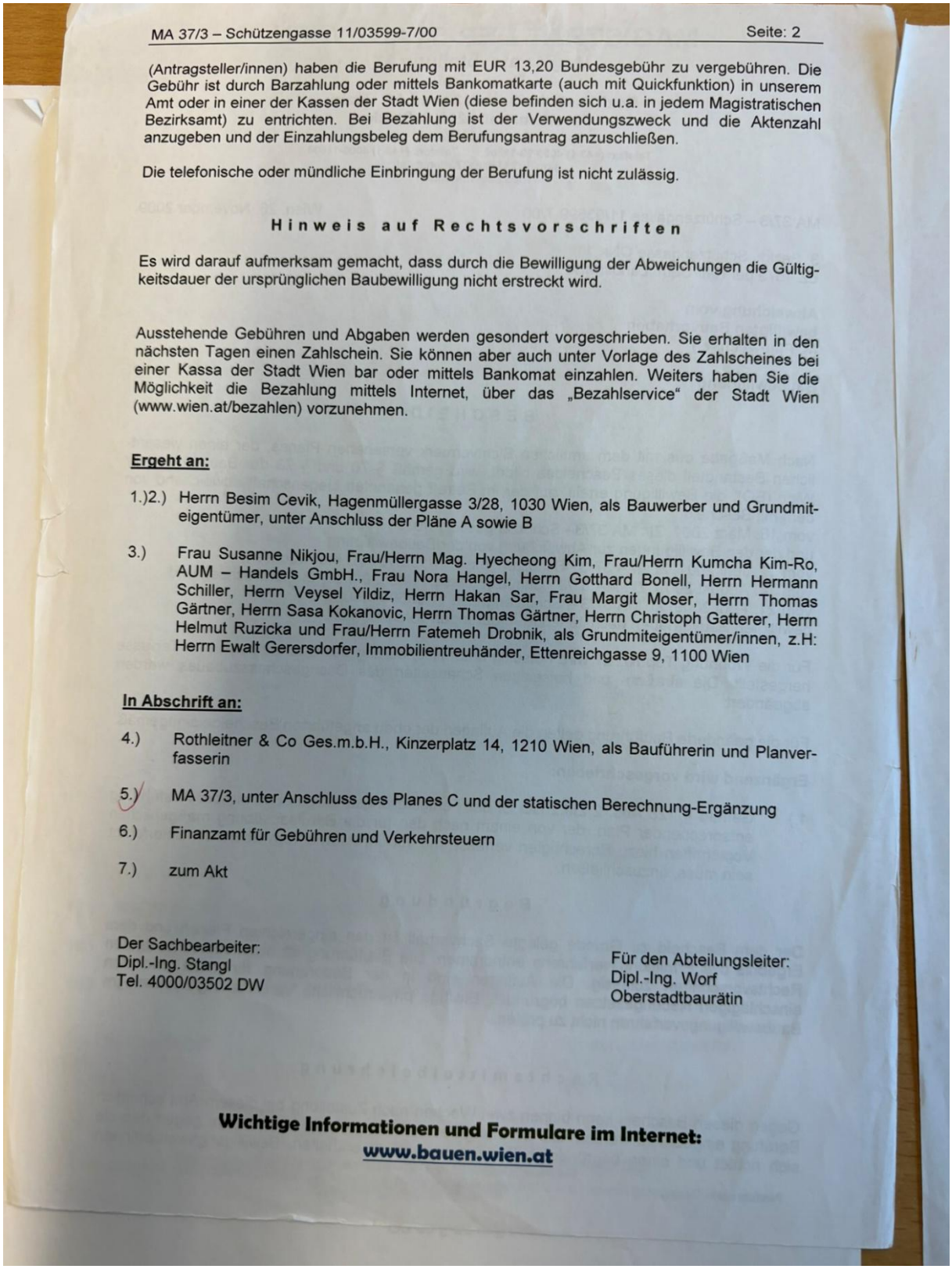
B e g r ü n d u n g

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

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen

Verkehrsanbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, **Planeinsichten:** Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150



MA 37/3 – Schützengasse 11/03599-7/00 Seite: 2

(Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,20 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

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

Ergeht an:

1.)2.) Herrn Besim Cevik, Hagenmüllergasse 3/28, 1030 Wien, als Bauwerber und Grundmiteigentümer, unter Anschluss der Pläne A sowie B

3.) Frau Susanne Nikjou, Frau/Herrn Mag. Hyecheong Kim, Frau/Herrn Kumcha Kim-Ro, AUM – Handels GmbH., Frau Nora Hangel, Herrn Gotthard Bonell, Herrn Hermann Schiller, Herrn Veysel Yildiz, Herrn Hakan Sar, Frau Margit Moser, Herrn Thomas Gärtner, Herrn Sasa Kokanovic, Herrn Thomas Gärtner, Herrn Christoph Gatterer, Herrn Helmut Ruzicka und Frau/Herrn Fatemeh Drobnik, als Grundmiteigentümer/innen, z.H: Herrn Ewalt Gerersdorfer, Immobilientreuhänder, Ettenreichgasse 9, 1100 Wien

In Abschrift an:

4.) Rothleitner & Co Ges.m.b.H., Kinzerplatz 14, 1210 Wien, als Bauführerin und Planverfasserin

5.) MA 37/3, unter Anschluss des Planes C und der statischen Berechnung-Ergänzung

6.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern

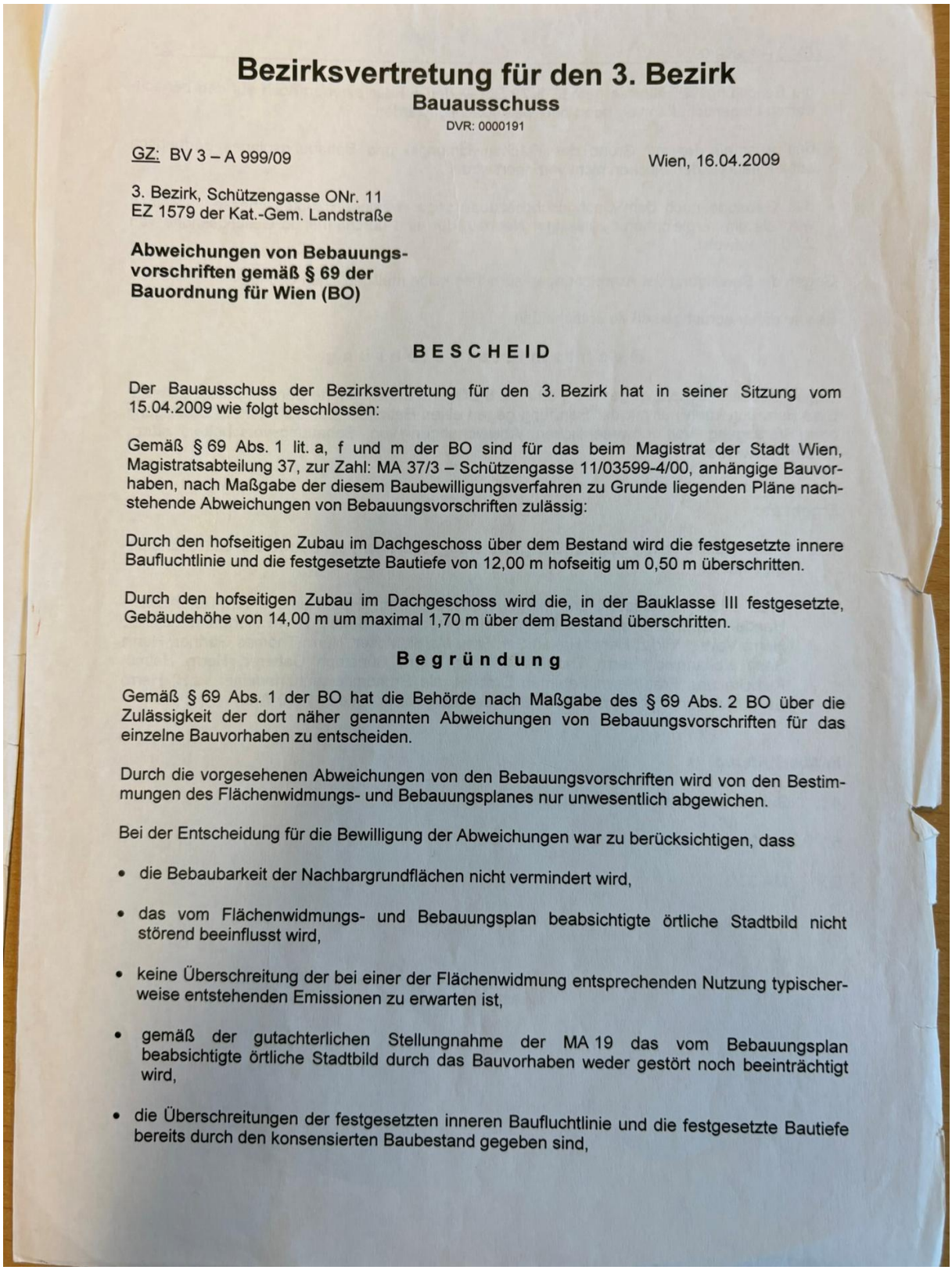
7.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Stangl
Tel. 4000/03502 DW

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Worf
Oberstadtbaurätin

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

6.3.6. Bescheid – Abweichungen von Bebauungsvorschriften vom 16.04.2009



Bezirksvertretung für den 3. Bezirk
Bauausschuss
DVR: 0000191

GZ: BV 3 – A 999/09 Wien, 16.04.2009

3. Bezirk, Schützengasse ONr. 11
EZ 1579 der Kat.-Gem. Landstraße

Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

B E S C H E I D

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 15.04.2009 wie folgt beschlossen:

Gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, f und m der BO sind für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/3 – Schützengasse 11/03599-4/00, anhängige Bauvorhaben, nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen von Bebauungsvorschriften zulässig:

Durch den hofseitigen Zubau im Dachgeschoss über dem Bestand wird die festgesetzte innere Baufluchtlinie und die festgesetzte Bautiefe von 12,00 m hofseitig um 0,50 m überschritten.

Durch den hofseitigen Zubau im Dachgeschoss wird die, in der Bauklasse III festgesetzte, Gebäudehöhe von 14,00 m um maximal 1,70 m über dem Bestand überschritten.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Bebauungsvorschriften für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Durch die vorgesehenen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften wird von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichungen war zu berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird,
- keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten ist,
- gemäß der gutachterlichen Stellungnahme der MA 19 das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch das Bauvorhaben weder gestört noch beeinträchtigt wird,
- die Überschreitungen der festgesetzten inneren Baufluchtlinie und die festgesetzte Bautiefe bereits durch den konsensierten Baubestand gegeben sind,

6.4. Nutzwertgutachten

6.4.1. Vom 16.08.2005 (auszugsweise)

10/12/2008 09:21 +431478496930 ONLINEHAUSVERWALTUNG S. 02/11

ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 13 66 FAX 596 21 30

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in: 1030 Wien
Schützengasse 11
EZ 1579
KG Landstrasse

Wien, 16. August 2005

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka folgende sell ständige Wohnungseigentumsobjekte:

17 Wohnungen
5 sonstige Räumlichkeiten
22 selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

1 Geschäftslokal
2 Lager
1 Magazin
1 Garage (2 Abstellplätze)

Gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die Garage wurde nicht als Einheit bewertet, alle Abstellplätze haben eine abgegrenzte Bodenfläche - §2 (2) WEG 2002. Sie sind daher selbständige Wohnungseigentumsobjekte.

21 der oben angeführten Objekte wurden bewertet, bei Top 7 kann kein Wohnungseigentum begründet werden, da sie Hauswartwohnung ist.

Im Sinne des § 2 (3) des WEG 2002 gibt es folgendes Zubehörwohnungseigentum des WEG 2002, das zu bewerten ist:

15 Einlagerungsräume
1 Garten

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
KELLER						
TOP 1						
Magazin	20,71	0,300		0,300		6
TOP 10						
Lager	40,27	0,500		0,500		20
ERDGESCHOSS						
GARAGE						
Abstellplatz für KFZ						
Nr. 1	11,04	0,800		0,800		9
Nr. 2	11,04	0,800		0,800		9
TOP 5						
Geschäftslokal	67,20	1,000		1,000		67
TOP 7						
Wohnung (Hauswart)	22,91	0,000		0,000		0
TOP 8						
Wohnung	31,60	1,000	A1,A2	0,800		25
TOP 9						
Wohnung	44,36	1,000	A3,A4	0,925	41	
Einlagerungsraum 9	7,14	0,200		0,200	1	
Garten 9	40,00	0,100		0,100	4	46
TOP 11						
Lager	24,31	0,500		0,500		12
1. STOCK						
TOP 13						
Wohnung	62,88	1,000		1,000	63	
Einlagerungsraum 13	6,65	0,200		0,200	1	64

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE 1230

Erklärung:

NW	Nutzwert
Nutzwert E	Einzelnutzwert
Nutzwert G	Gesamtnutzwert

6.4.2. Vom 20.06.2010 (auszugsweise)

ARCHITEKT DIPL. ING. ADOLF WOHLYNKA
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MELLERGASSE 21 TEL. 597 13 68 FAX 596 24 30

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in 1030 Wien
Schützengasse 11
EZ 1579
KG Landstrasse

Wien, 20. Juni 2010

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wchanka

22 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

17 Wohnungen (davon 1 mit Magazin)
1 Magazin
1 Geschäftslokal
1 Lager
2 Abstellplätze für KFZ

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genützt wird.

Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft

2 Abstellplätze für KFZ in der Garage.

Im Sinne des § 2 (3) des WEG 2002 gibt es kein Zubehörwohnungseigentum, das zu bewerten ist.

Gärten
Einlagerungsräume

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
KELLER		
TOP 1/2	MAGAZIN	16
ERDGESCHOSS		
	GARAGE Abstellplatz für KFZ	
	Nr. 1	9
	Nr. 2	9
TOP 5/6	GESCHÄFTSLOKAL	67
TOP 7	WOHNUNG	22
TOP 8	WOHNUNG	
	Garten Top 8	36
TOP 9/10	WOHNUNG mit MAGAZIN	
	Einlagerungraum 9	
	Garten Top 9/10	60
TOP 11	LAGER	12
1. STOCK		
TOP 13	WOHNUNG	
	Einlagerungsraum 13	64
TOP 14	WOHNUNG	
	Einlagerungsraum 14	45
TOP 15	WOHNUNG	
	Einlagerungsraum 15	59

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläg	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
KELLER						
TOP 1/2 - Magazin						
Magazin	51,85	0,300		0,300		16
ERDGESCHOSS						
Garage:						
Abstellplatz für KFZ						
Nr. 1	11,04	0,800		0,800		9
Nr. 2	11,04	0,800		0,800		9
TOP 5/6 - Geschäftslokal						
Geschäftslokal	67,20	1,000		1,000		67
TOP 7 - Wohnung						
Wohnung	22,91	1,000	A9	0,975		22
TOP 8 - Wohnung						
Wohnung	31,60	1,000	A4	0,975	31	
Garten Top 8	54,30	0,100		0,100	5	36
TOP 9/10 - Wohnung mit Magazin						
Magazin KG	40,27	0,300		0,300	12,08	
Wohnung EG	44,36	1,000	A3,A4	0,925	41,03	
					53	
Einlagerungraum 9	7,14	0,200		0,200	1	
Garten Top 9/10	58,08	0,100		0,100	6	60
TOP 11 - Lager						
Lager	24,31	0,500		0,500		12
1. STOCK						
TOP 13 - Wohnung						
Wohnung	62,88	1,000		1,000	63	
Einlagerungsraum 13	6,65	0,200		0,200	1	64

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläg	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
Wohnung	81,02	1,000	A4,A6	0,925	75	
Einlagerungsraum 22/23	3,45	0,200		0,200	1	76
TOP 24 - Wohnung						
Wohnung	59,41	1,000	A6	0,950	56	
Einlagerungsraum 24	3,30	0,200		0,200	1	57
TOP 25 - Wohnung						
Wohnung	59,44	1,000	A6	0,950	56	
Einlagerungsraum 25	6,97	0,200		0,200	1	57
1. DACHGESCHOSS						
TOP 26 - Wohnung mit Terrasse (50,94 m²)						
Wohnung	218,76	1,000	A7,A10,Z1	0,900	197	
Zuschlag für Terrasse					7	
Einlagerungsraum 26	5,89	0,200		0,200	1	205
2. DACHGESCHOSS						
TOP 27 - Wohnung mit Terrasse (27,95m²)						
Wohnung	126,15	1,000	A2,A8,Z2	0,900	114	
Zuschlag für Terrasse					6	120

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1256

6.5. Energieausweis

H-I-T GmbH
Hr. Hallwirth
Barbachgasse 28
2380 Perchtoldsdorf
0043 699 110 88 423
hit.haustechnik@aon.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand
Mehrfamilienhaus

Wohnhaus Schützengasse 11

GEQ GEBÄUDE ENERGIE QUALITÄT

25.10.2013

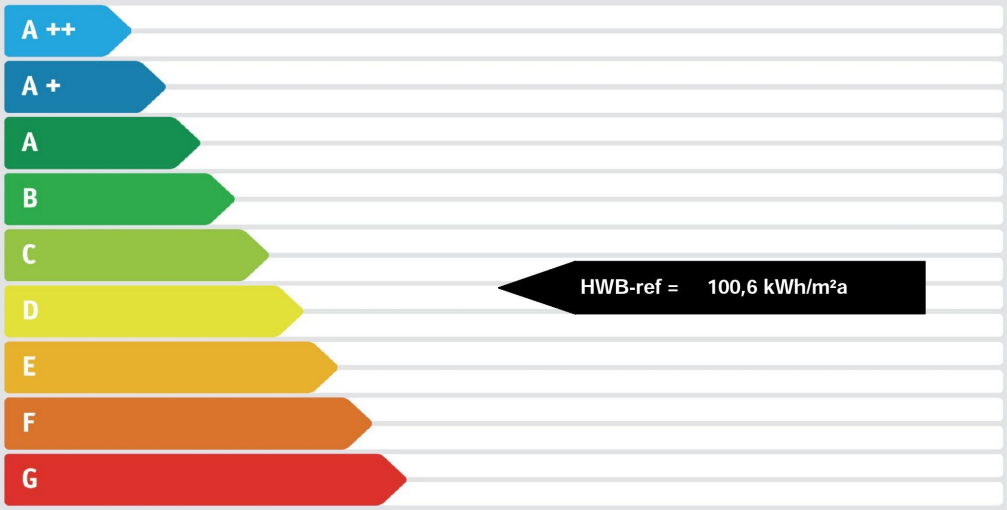
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	Wohnhaus Schützengasse 11		
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	**Erbaut im Jahr**	1910
Gebäudezone		**Katastralgemeinde**	Landstraße
Straße	Schützengasse 11	**KG - Nummer**	1006
PLZ/Ort	1030 Wien	**Einlagezahl**	
		Grundstücksnr.	
EigentümerIn			

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn		**Organisation**	H-I-T GmbH
ErstellerIn-Nr.		**Ausstellungsdatum**	25.10.2013
GWR-Zahl		**Gültigkeitsdatum**	24.10.2023
Geschäftszahl			

Unterschrift _____

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2012,090947 REPEARL61o7 - Wien Projektnr. 66 25.10.2013 Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG

Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	2.264 m²
beheiztes Brutto-Volumen	8.566 m³
charakteristische Länge (lc)	2,72 m
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,84 W/m²K
LEK - Wert	53

KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	160 m
Heizgradtage	3449 Kd
Heiztage	276 d
Norm - Außentemperatur	-11,4 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima zonenbezogen [kWh/a]	Referenzklima spezifisch [kWh/m²a]	Standortklima zonenbezogen [kWh/a]	Standortklima spezifisch [kWh/m²a]
HWB	227.710	100,60	233.424	103,12
WWWB			28.918	12,78
HTEB-RH			68.910	30,44
HTEB-WW			21.669	9,57
HTEB			91.475	40,41
HEB			353.817	156,30
EEB			353.817	156,30
PEB				
CO2				

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

Datenblatt GEQ
Wohnhaus Schützengasse 11

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien — Ergebnisse bezogen auf Wien

HWB 103 f_{GEE} 2,06

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	2.264	m²	Wohnungsanzahl	19	
Konditioniertes Brutto-Volumen	8.566	m³	charakteristische Länge l_C	2,72	m
Gebäudehüllfläche A_B	3.155	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,37	m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wien

Transmissionswärmeverluste Q_T		253.508	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	61.211	kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		29.006	kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	sehr schwere Bauweise	52.289	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		233.424	kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T		246.997	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V		59.638	kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		27.750	kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$		51.175	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		227.710	kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,4

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.