

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 43/24t

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 04.12.2024, 35 E 43/24t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: RAIFFEISENBANK TIMELKAM-LENZING-PUCHKIRCHEN eGEN
Pollheimerstraße 1
4850 Timelkam
Firmenbuchnummer 095196w

vertreten durch: Mag. Markus MIEDL
Rechtsanwalt
Graben 16
4020 Linz
Tel.: 0732/66 11 60, Fax: 0732/66 11 60-11
(Zeichen: Raiffe3/PanaMa-1)

Verpflichtete Partei: Dr. Maryam Panahi-Tabrizi
geb. 21.03.1952
Lanner Strasse 17
1190 Wien

Wegen: € 3.261.345,98 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 1, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 868/36, 868/104, mit der Adresse 1190 Wien,
Lannerstraße 17, zu erstatten.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 04.12.2024 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 1, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 868/36, 868/104, mit der Adresse 1190 Wien,
Lannerstraße 17

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 08.01.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

BLNr. 1, 1/1 Anteil

am 08.01.2025 von 12:00 Uhr bis 13:00 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Dr. Sharif, Ehemann von Frau Dr. Maryam Panahi Tabrizi (Verpflichtete)
2. Herr Anton Kaiser, Mitarbeiter der Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen
3. Herr Dominik Pail, Mitarbeiter der Raiffeisenbank Attersee-Süd
4. Gerichtsvollzieher
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 03.10.2024

1.5.4. Fertigstellungsanzeige vom 21.04.2008

- 1.5.5. Einreichplan zum Zubau eines Lagers und Abänderung der Garage vom 20.08.2003
- 1.5.6. Bescheid „Zubau (unterirdisch), bauliche Änderungen, Nachträgliche Baubewilligung“ vom 14.03.2008
- 1.5.7. Einreichplan für den Umbau eines Einfamilienhauses vom Juni 1997
- 1.5.8. Bescheid „Baubewilligung-Bauliche Änderungen und Zubauten“ vom 19.05.1998
- 1.5.9. Bescheid „Baubewilligung Personenaufzug“ vom 07.09.1998
- 1.5.10. Fertigstellungsanzeige „Personenaufzug“ vom 28.02.2003
- 1.5.11. Bescheid „Bauliche Herstellungen, Kleingarage“ vom 07.11.1955

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Dr. Sharif, Ehemann von Frau Dr. Maryam Panahi Tabrizi (Verpflichtete), das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht.

Energieausweis

Laut Auskunft von Herrn Dr. Sharif, Ehemann von Frau Dr. Maryam Panahi Tabrizi (Verpflichtete) ist kein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden.

Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 (Rechnungs- und Abgabewesen) vom 27.02.2025 sind folgende Rückstände vorhanden:

x) Grundbesitzabgaben 02/2022 – 02/2025	€ 3.595,86
x) Wasser/Abwassergebühren 04/2020 – 01/2025	€ <u>12.358,34</u>
RÜCKSTAND GESAMT	€ 15.954,20

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 03.10.2024

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling				EINLAGEZAHL 822	
BEZIRKSGERICHT Döbling					

Letzte TZ 564/2024					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR		G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE GST-ADRESSE	
868/36		Gärten(10)		557 Lannerstraße 17	
868/104		Bauf.(10)		252	
GESAMTFLÄCHE				809	
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a 27894/1885 Realrecht an EZ 485 486 755 756 757 759 760 761 762 764 765					
766 767 768 769 770 771 772 773 775 777 785 786 787 788 789 790 792					
793 794 796 799 800 802 804 805 806 807 808 809 810 811 813 815 816					
817 818 819 820 821 823 824 826 827 829 831 832 833 835 836 837 838					
841 842 844 845 849 850 851 855 856 1119 1255 1298 1349 1351 1352					
2014 2261 wie C-LNr 1					
b 3329/1993 Berichtigung gem § 9 AllgGAG					
c 4537/1997 Berichtigung gem § 9 AllgGAG					
d 5540/1997 Berichtigung gem § 9 AllgGAG					
e 4808/2017 Berichtigung gem § 9 AllgGAG					
***** B *****					
1 ANTEIL: 1/1					
Dr. Maryam Panahi Tabrizi					
GEB: 1952-03-21 ADR: Weimarer Str. 93a 1190					
j 5947/1996 IM RANG 3493/1996 Kaufvertrag 1995-12-22 Eigentumsrecht					
vorgemerkt					
k 7153/1996 Rechtfertigung					
l 5105/2007 akademischer Grad					
m 5105/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot					
***** C *****					
1 a 27894/1885					
DIENSTBARKEIT daß					
a) die Verbauung dieser Baustelle in cottageähnlichen,					
villenartigen Stile zu geschehen habe,					
b) kein Haus über 2 Stock hoch erbaut werde und zwar					
derart, daß zwischen der genehmigten Baulinie in dem neu zu					
erbauenden Hause ein mindestens 4 m breiter Vorgarten					
unverbaut liegen bleibt,					
c) nicht mehr wie 2 Häuser aneinander gebaut werde,					
d) die Einfriedung der Vorgärten in gleichmäßiger, den					
heutigen Schönheitsanforderungen entsprechender Weise					
durchgeführt werden,					
e) in keinem dieser Häuser ein üblen Geruch verbreitendes,					
lärmendes oder sonst die Nachbarschaft belästigendes					
Gewerbe ausgeübt werde,					
Seite 1 von 3					

- für EZ 485 486 755-757 759-762 764-773 775 777 779 780 782
785-790 792-794 796 799 800 802 804-811 813 815-821 823 824
826 827 829 831-833 835-838 841 842 844 845 848-851 855 856
1119 1255 1298 1349 1351 1352 2014 2261
- b 3329/1993 Berichtigung gem § 9 AllgGAG
c 4537/1997 Berichtigung gem § 9 AllgGAG
d 5540/1997 Berichtigung gem § 9 AllgGAG
e 4808/2017 Berichtigung gem § 9 AllgGAG
f 4808/2017 Berichtigung gem § 21 GUG
- 10 a 5105/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Dr. Farrokh Sharif, geb 1943-11-24
b 2173/2013 VORRANG von LNR 12 vor 10
- 12 a 23159/2012 Pfandurkunde 2012-06-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
(FN 1366181)
d 2173/2013 VORRANG von LNR 12 vor 10
- 13 a 6330/2014 Pfandurkunde 2014-10-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
c 6330/2014 Simultanhaftung mit
EZ 822 KG 01508 Oberdöbling (BG Döbling),
EZ 1379 KG 82107 Kitzbühel Land (BG Kitzbühel)
e 384/2016 VORRANG von LNR 14 vor 13
f 5094/2020 VORRANG von LNR 15 vor 13
- 14 a 6425/2015 Pfandurkunde 2015-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
c 6425/2015 2693/2018 Simultanhaftung mit
EZZ 311 553 1553 KG 01502 Grinzing,
EZ 822 KG 01508 Oberdöbling
e 384/2016 VORRANG von LNR 14 vor 13
f 1968/2023 Hypothekarklage (26 Cg 36/23i - LG für ZRS Wien)
- 15 a 5094/2020 Pfandurkunde 2015-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
c 5094/2020 VORRANG von LNR 15 vor 13
d 1968/2023 Hypothekarklage (26 Cg 36/23i - LG für ZRS Wien)
e 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 55
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 41
EZ 822 KG 01502 Grinzing C-LNR 15
- 16 a 6322/2021 Pfandurkunde 2015-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
c 1968/2023 Hypothekarklage (26 Cg 36/23i - LG für ZRS Wien)
d 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 56
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 42
EZ 822 KG 01502 Grinzing C-LNR 16
- 17 a 902/2023 Pfandurkunde 2015-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
b 902/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 822 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 17
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 39
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 51
c 1968/2023 Hypothekarklage (26 Cg 36/23i - LG für ZRS Wien)
18 a 3254/2023 Pfandurkunde 2015-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
b 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 57
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 43
EZ 822 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 18
19 a 564/2024 Pfandurkunde 2015-11-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)

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

Grundbuch

03.10.2024 17:26:51

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

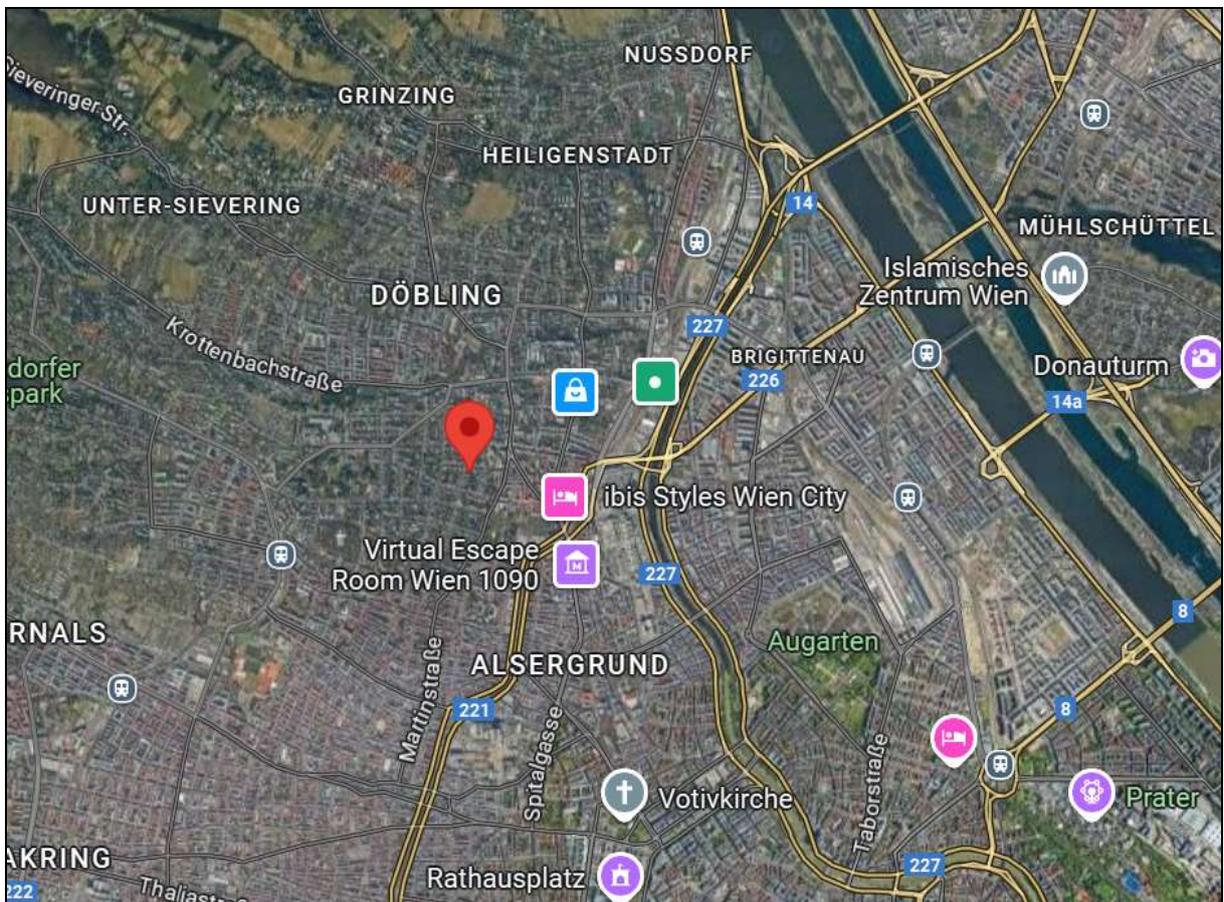


Abbildung 3:

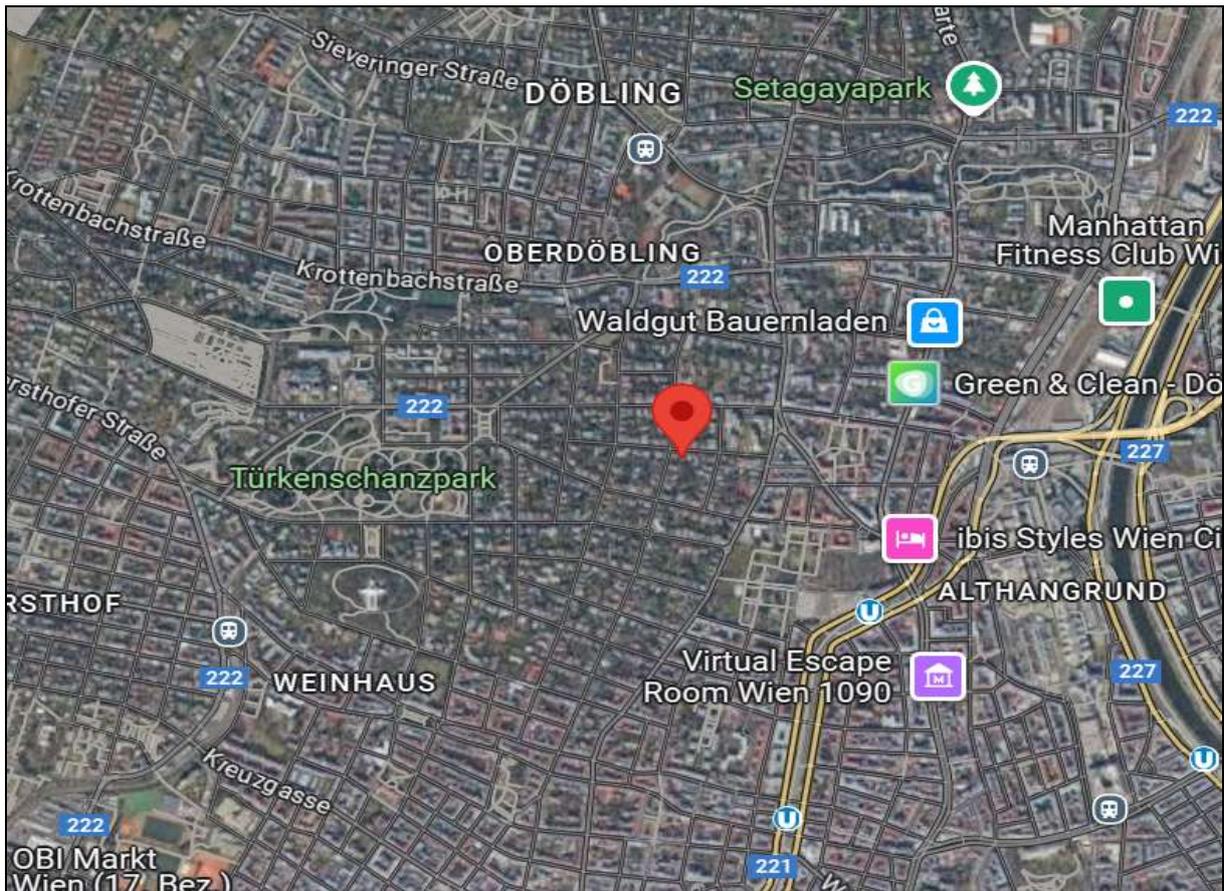


Abbildung 4:

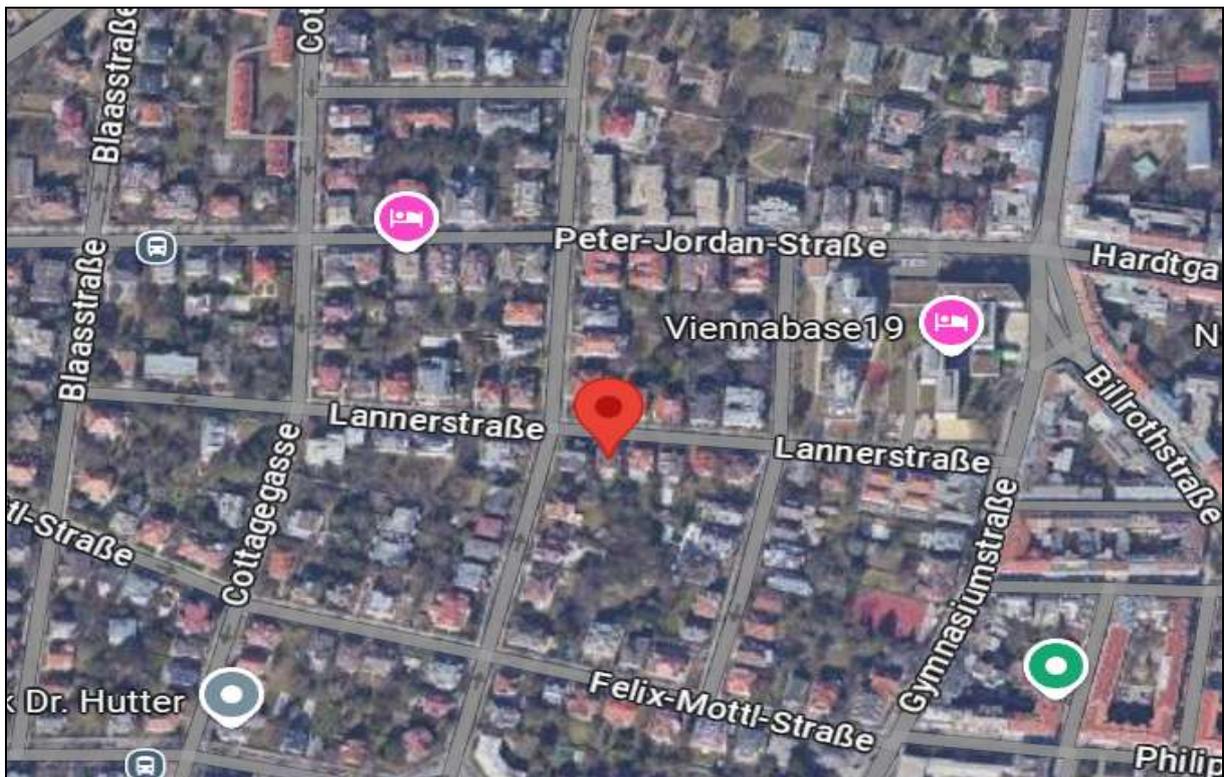


Abbildung 5:

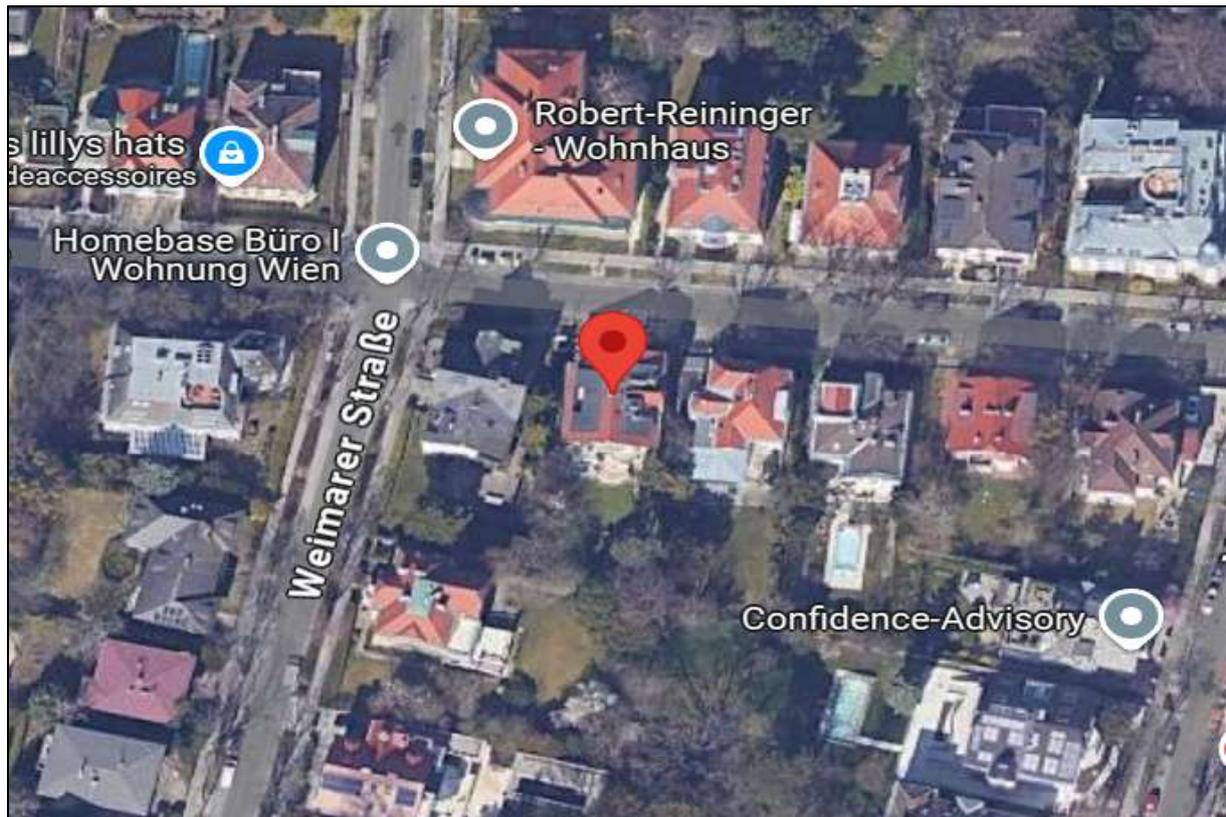


Abbildung 6:



Abbildung 7 – GST – Nr. 868/36:



Abbildung 8 – GST – Nr. 868/104:



Abbildung 9 – Öffentliche Verkehrsanbindungen:

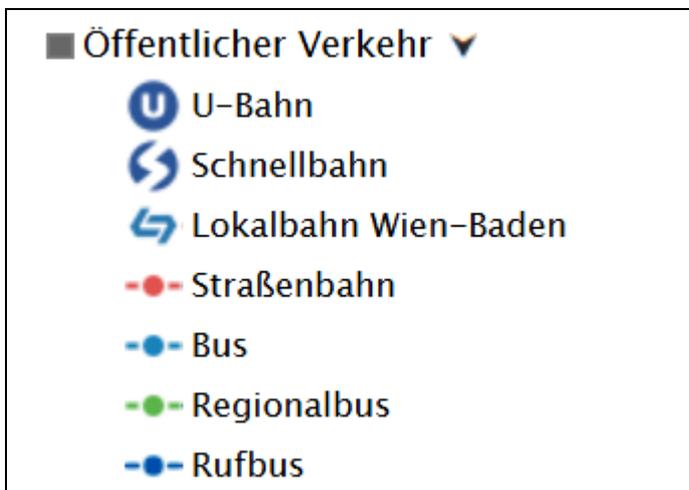
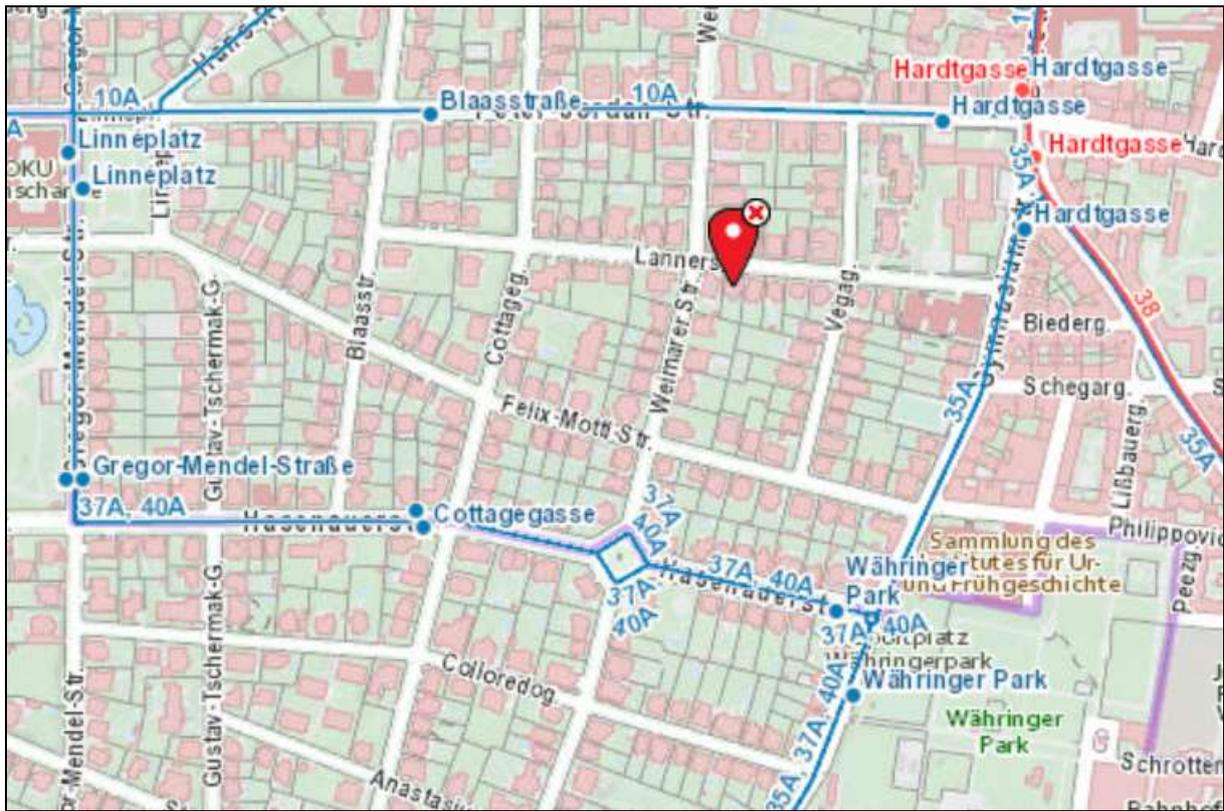
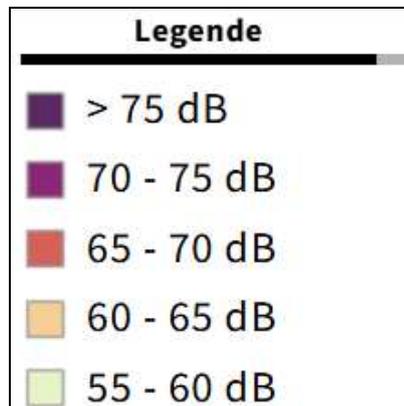
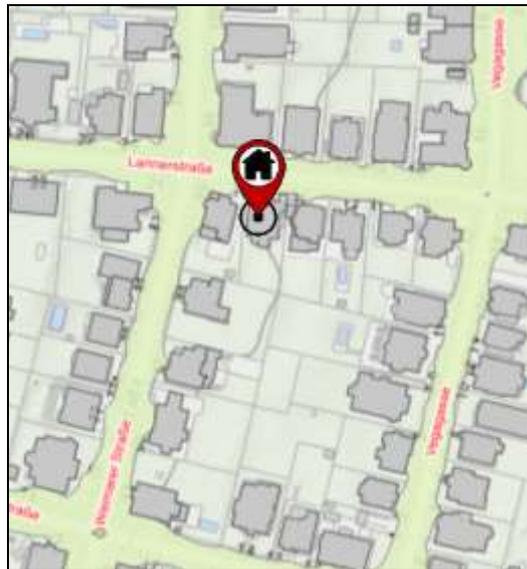
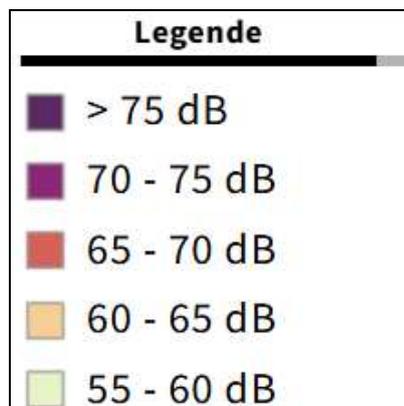


Abbildung 10 – Lärmkarten:

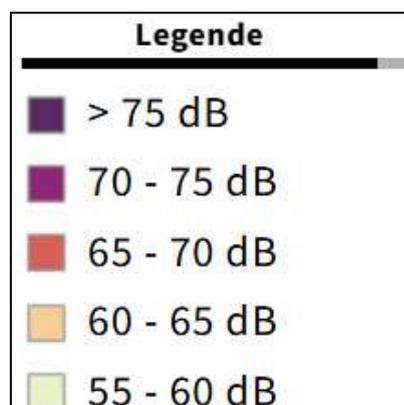
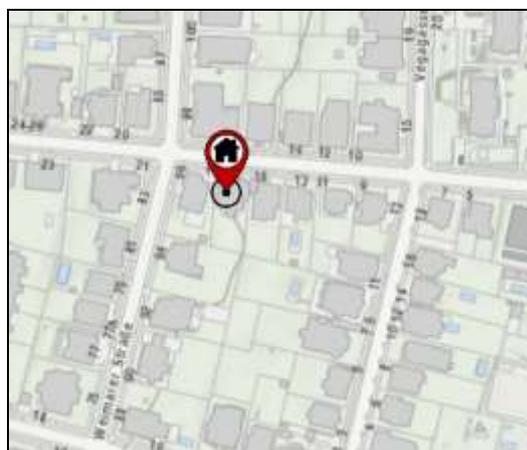
Straßenverkehr



Schienenverkehr



Luftverkehr



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Adresse Lannerstraße 17 befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

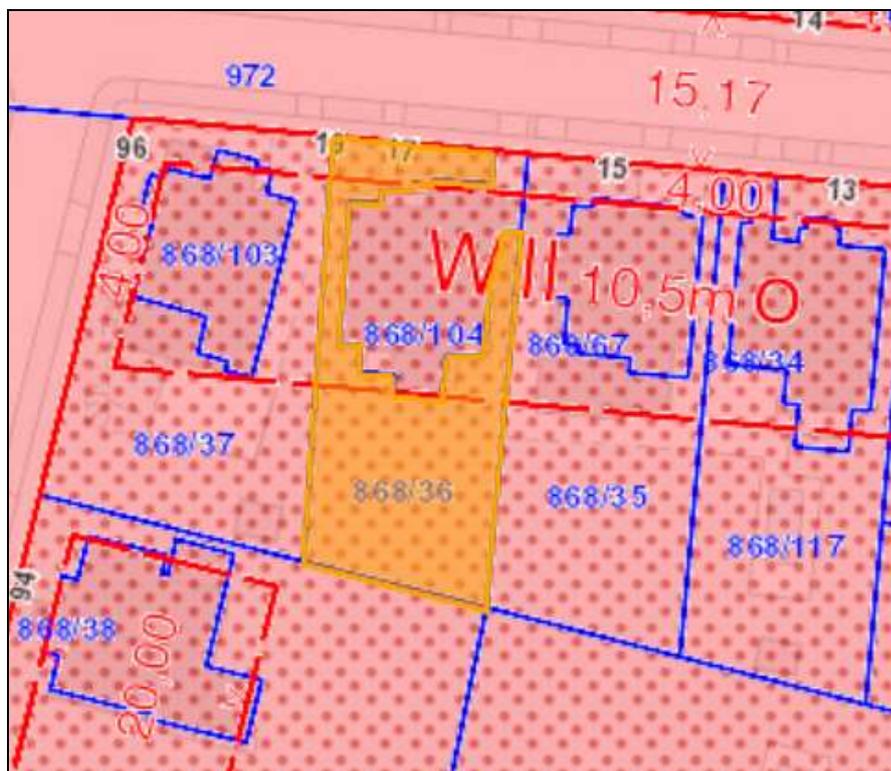
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen

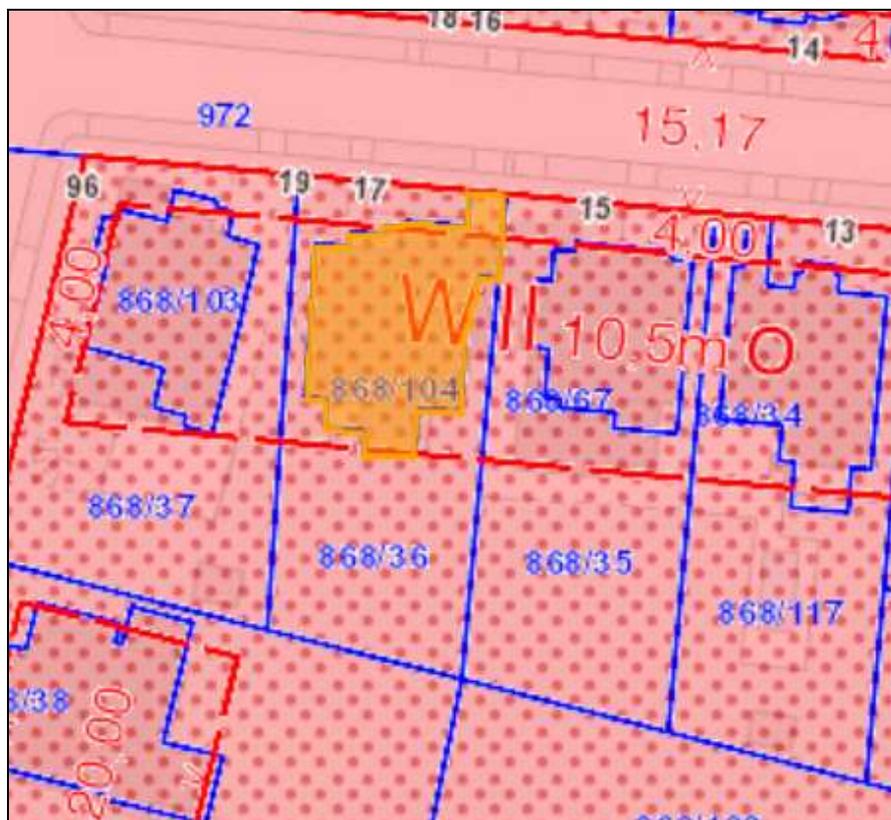


2.2. Bebaubarkeit

GST – Nr. 868/36



GST – Nr. 868/104



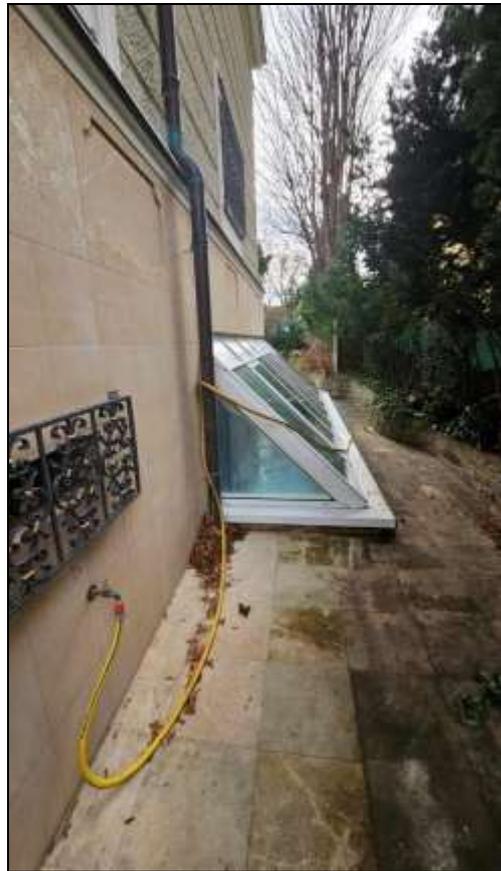
2.3. Objektbeschreibung:

BLNr. 1, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 868/36, 868/104, mit der Adresse 1190 Wien,
Lannerstraße 17

Wohnhaus

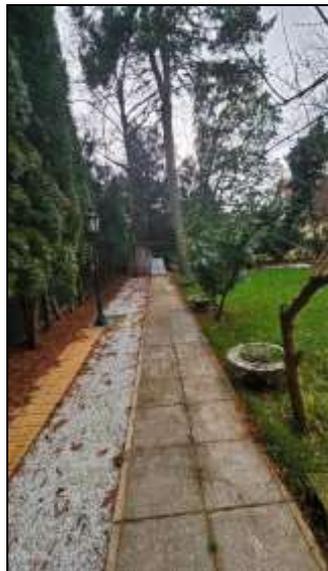












ECKDATEN - WOHNHAUS

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus - Altbauvilla
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baubehörde:</u>	Fertigstellungsanzeige vom 21.04.2008 Einreichplan zum Zubau eines Lagers und Abänderung der Garage vom 20.08.2003 Bescheid „Zubau (unterirdisch), bauliche Änderungen, Nachträgliche Baubewilligung“ vom 14.03.2008 Einreichplan für den Umbau eines Einfamilienhauses vom Juni 1997 Bescheid „Baubewilligung-Bauliche Änderungen und Zubauten“ vom 19.05.1998 Bescheid „Baubewilligung Personenaufzug“ vom 07.09.1998 Fertigstellungsanzeige „Personenaufzug“ vom 28.02.2003 Bescheid „Bauliche Herstellungen, Kleingarage“ vom 07.11.1955
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden
<u>Sonstiges:</u>	Einfriedung vorhanden Indoorpool Gartenanlage Garage Alarmanlage mit Kameraüberwachung Terrassen Balkone
<u>Heizung:</u>	Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt laut Auskunft von Herrn Dr. Sharif, Ehemann von Frau Dr. Maryam Panahi Tabrizi (Verpflichtete), mittels einer Gas-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
<u>Fenster:</u>	Holzfenster und Teil Kunststofffenster

Gliederung:



ERDGESCHOSS

Vorraum:

Granitboden, Wände gestrichen, Holzdecke



Flur:

Granitboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



WC:

Granitboden, Wände verfliest, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand – WC



Zimmer: Parkettboden, Wände gestrichen, Holzdecke

Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, Kachelofen









Terrasse

OBERGESCHOSS

Vorraum/Flur: Granitboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Badewanne, Stand – WC, PD



WC:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Stand – WC, Handwaschbecken



Küche:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, Kachelofen

Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, Kachelofen

Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen





Balkon

Terrasse

DACHGESCHOSS

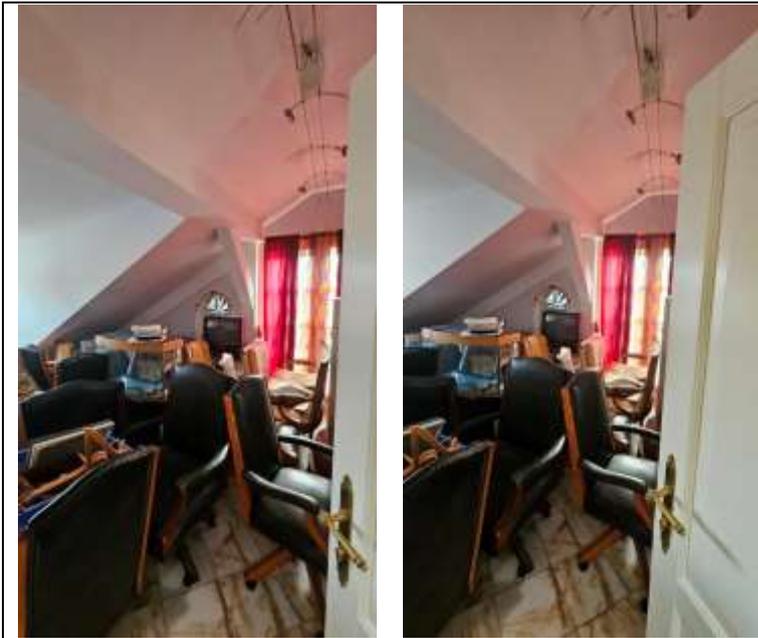
Zimmer: Granitboden, Wände und Decke gestrichen, Kachelofen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

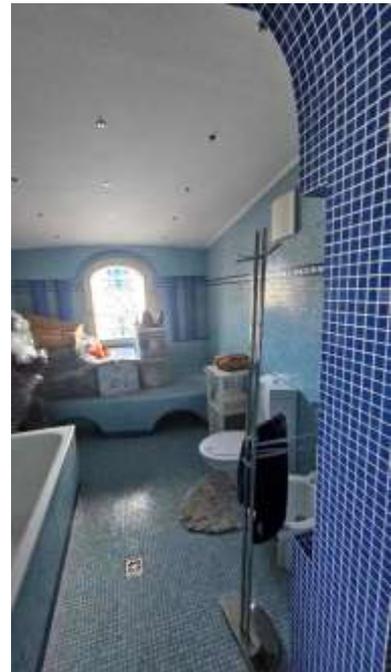






Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
2 Handwaschbecken, Badewanne, Stand – WC, PD



WC:

Boden und Wände verflies, Decke gestrichen,
Handwaschbecken, WC



Balkon

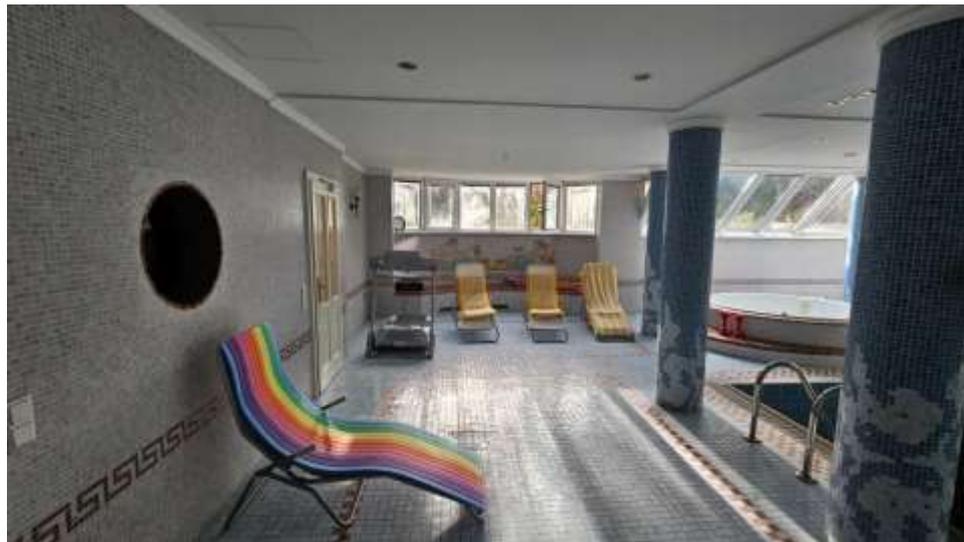
Terrasse

1.KELLERGESCHOSS

Schwimmhalle:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
Indoorpool, Whirlpool





Zimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Sauna, Dusche



Vorraum:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
Ausgang - Garaten



WC:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken



Vorraum:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Technikraum:

Hinzuweisen ist, dass sich der Technikraum bis auf das 2. Kellergeschoss erstreckt



Flur: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche



Vorraum:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Küche:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen



2.KELLERGECHOSS

Zimmer:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Hinzuweisen ist, dass dieses Zimmer, laut Auskunft von Herrn Dr. Sharif, Ehemann von Frau Dr. Maryam Panahi Tabrizi (Verpflichtete), ein Schutzraum ist.



Garage

Garage für 2 PKW Stellplätze (hintereinander), sowie einer Durchfahrt in den Garten



Anmerkung elektrische Anlage:

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

2.4. Objektgröße:

Laut den erhobenen Plänen beträgt die **Wohnnutzfläche ca. 511 m²**.

Garage: ca. 27,35 m²

2.5. Gesamtzustand:

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

2.7. Pläne:

Einreichplan zum Zubau eines Lagers und Abänderung der Garage vom 20.08.2003

einreichplan

_____ zum zubau eines lagers und abänderungen der garage in 1190 wien, lannerstraße 17

bauwerber:
panahi tabrizi mariam
lannerstraße 17
1190 wien

grundstückseigentümer:
panahi tabrizi mariam
lannerstraße 17
1190 wien

baubehörde: Baumeister
DIPL.-ING. GERHARD BERKA
Allgemein beauf. gerichtl. Sachverständiger
1170 Wien, Dornbacher Straße 12
Telefon 486 32 41

behörde:

planverfasser:
hadlerbishausdorf architekten zt gmbh
hauptstraße 158
2391 kaltenleutgeben

planinhalt:
grundriß, schnitt
lageplan, ansichten

kg:
oberdöbling

maßstab:
1:100/1:250

plan nr.:
01/1a

ez:
822

format:
0,46 m²

parie:
A B C D E F G

gst. nr.:
868/104

datum:
20.08.2003

**Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
MA 37/19-01249-4/2002**

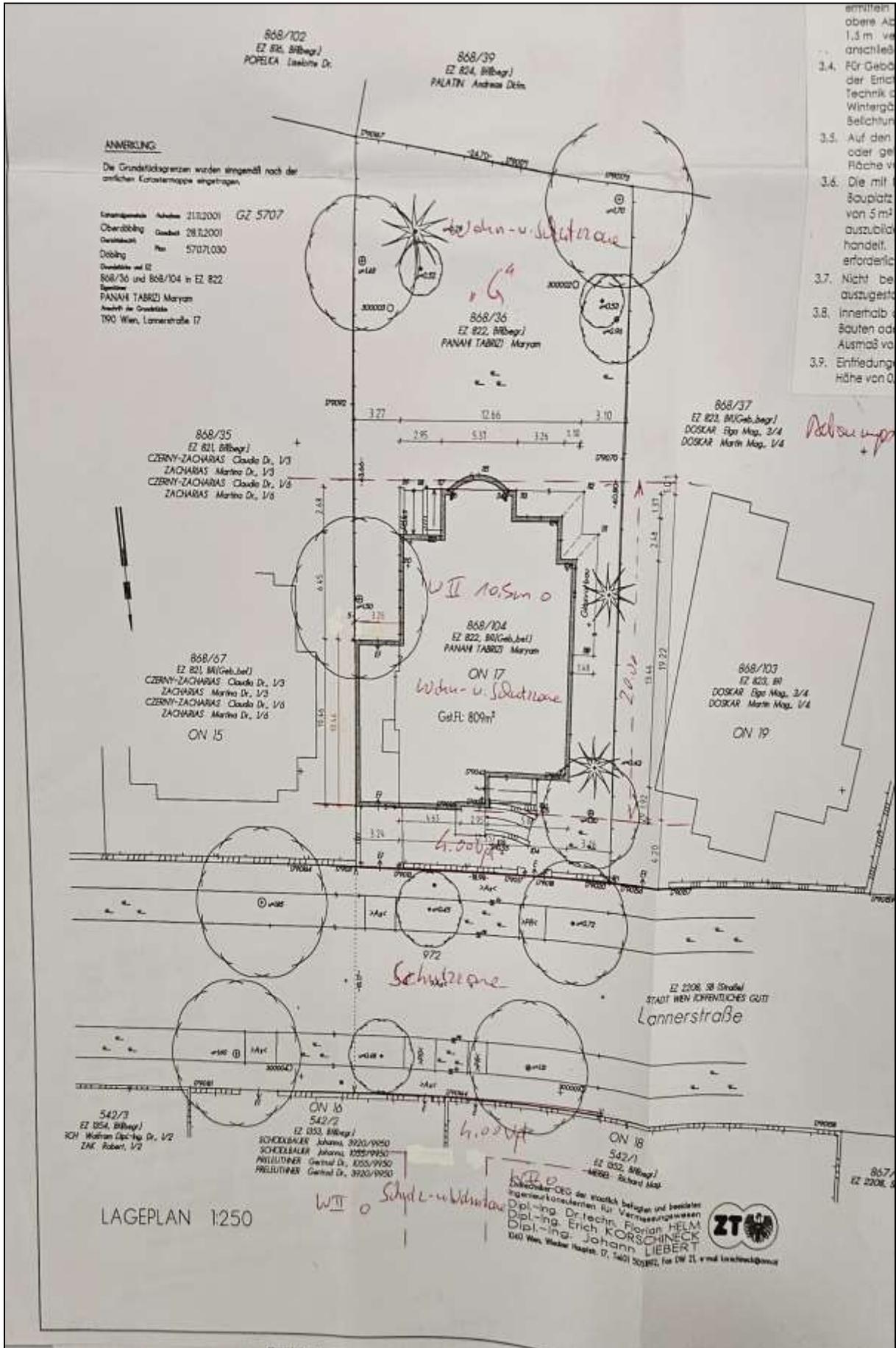
Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gindlner

Wien, 14.03.2008

hadlerbishausdorfarchitekten
a-2391 kaltenleutgeben hauptstraße 158 fon: +43 2238 71770-0 fax: +43 2238 71770-40
e-mail: office@architecture.co.at http://www.architecture.co.at

Allplan FT



ANMERKUNG

Die Grundstücksgrenzen wurden eingemittelt nach der amtlichen Katastermappe eingetragen.

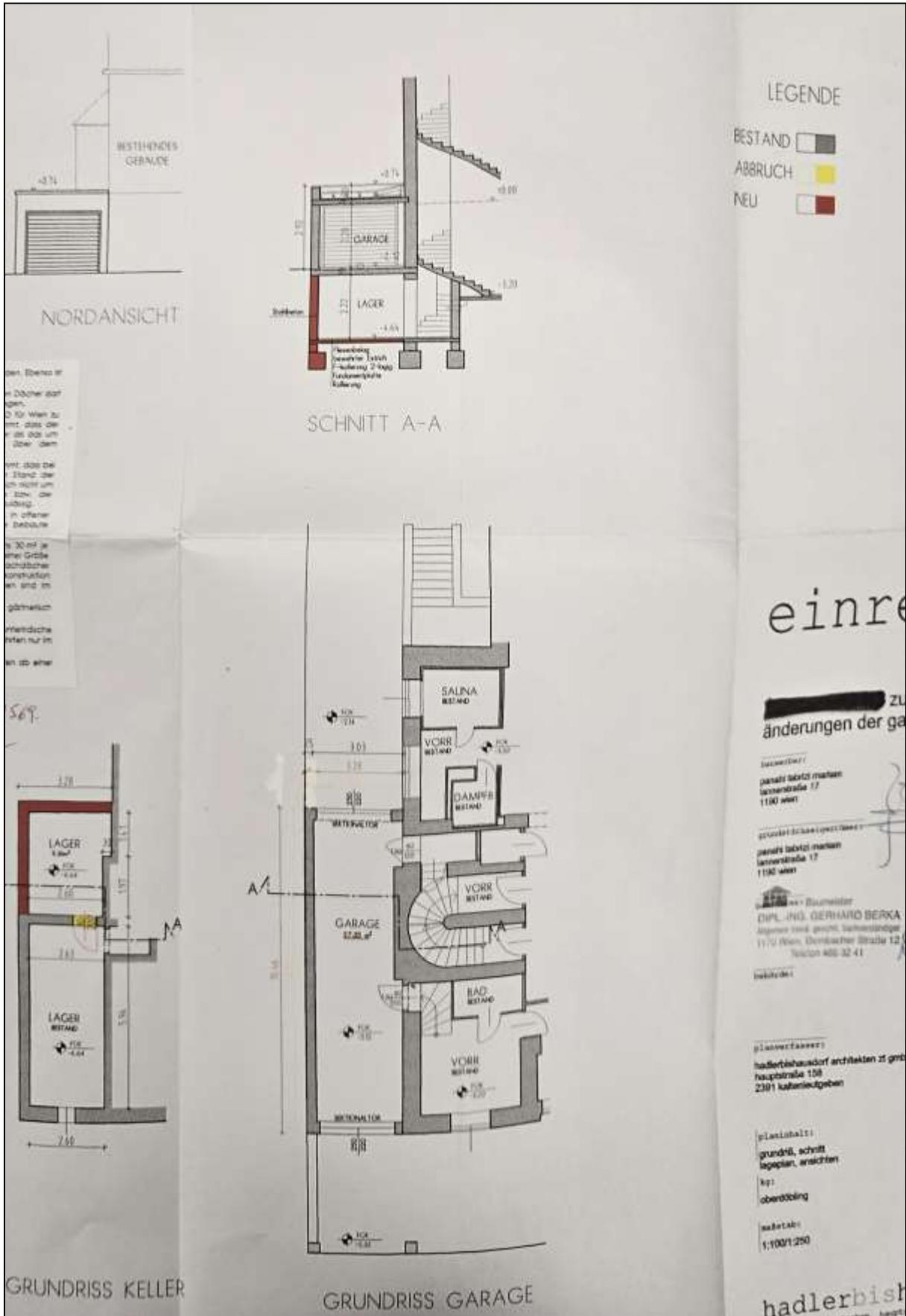
Entwurfsmassstab: Aachen 21.12.2001 GZ 5707
 Oberleitung: Dambel 28.12.2001
 Gesamtmaßstab: Plan 5707/030
 Deibing
 Grundstück auf EZ
 868/36 und 868/104 in EZ 822
 Eigentümer:
 PANAM TABRZI Marjan
 Anwalt an Grundstück:
 TRO Wien, Lannerstraße 17

- 3.4. Für Gebäud. der Ernt. Technik d. Wintergä. Belichtung
- 3.5. Auf den oder ge Fläche v
- 3.6. Die mit 1. Bauplatz von 5 m² auszubild. handelf. erforderlic
- 3.7. Nicht be. auszugest.
- 3.8. Innerhalb 1. Säulen od. Ausmaß vo
- 3.9. Einfriedung Höhe von 0

LAGEPLAN 1:250

WII 0 Schutz-u. Wohnbau
 Dipl.-Ing. Dr. Techn. Florian HELM
 Dipl.-Ing. Erich KORSCHINECK
 Dipl.-Ing. Johann LIEBERT
 1040 Wien, Währerb. 10, 10401 20281, für DW II, v und Instandhaltung



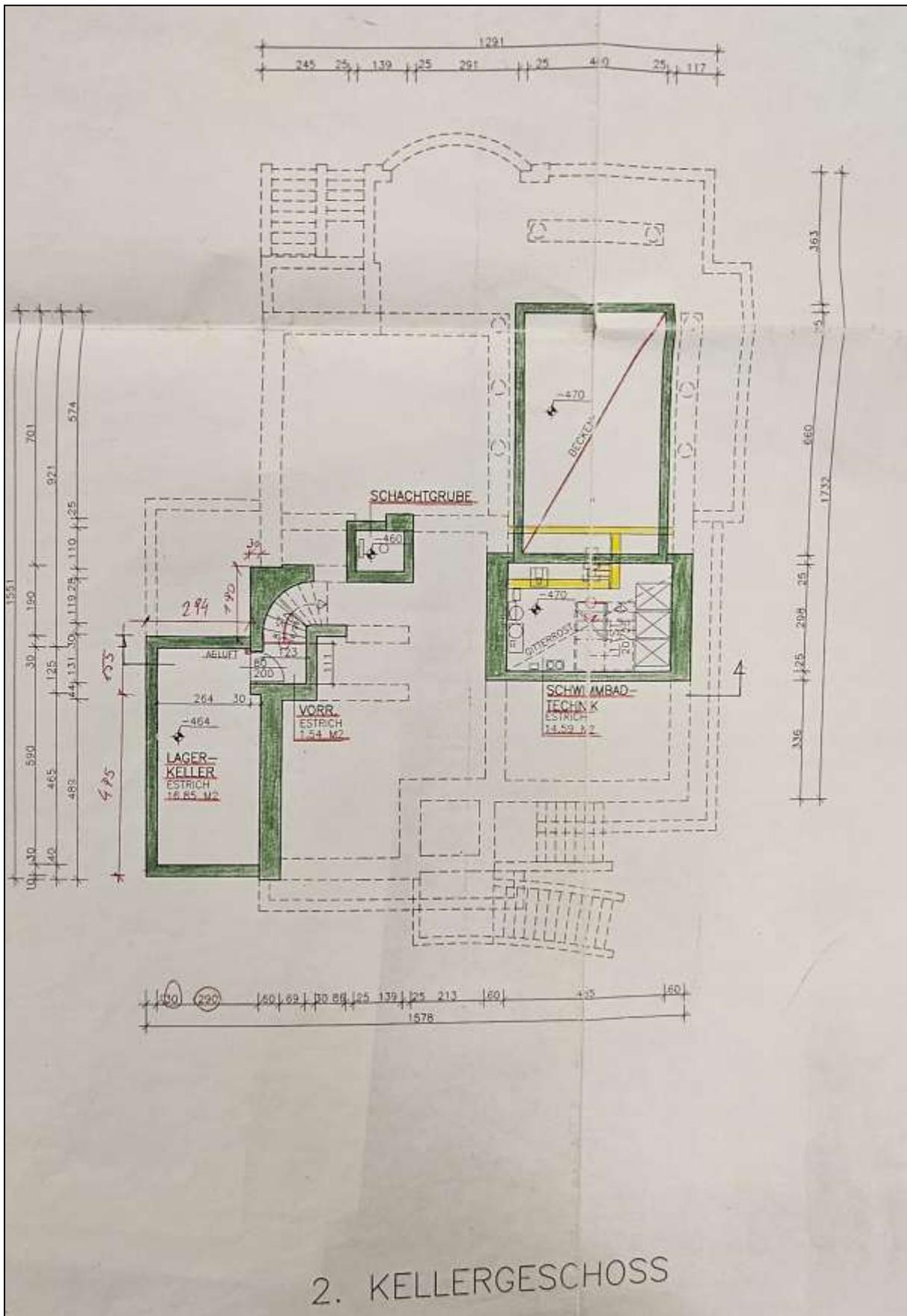


Der Istzustand entspricht dem Plan.

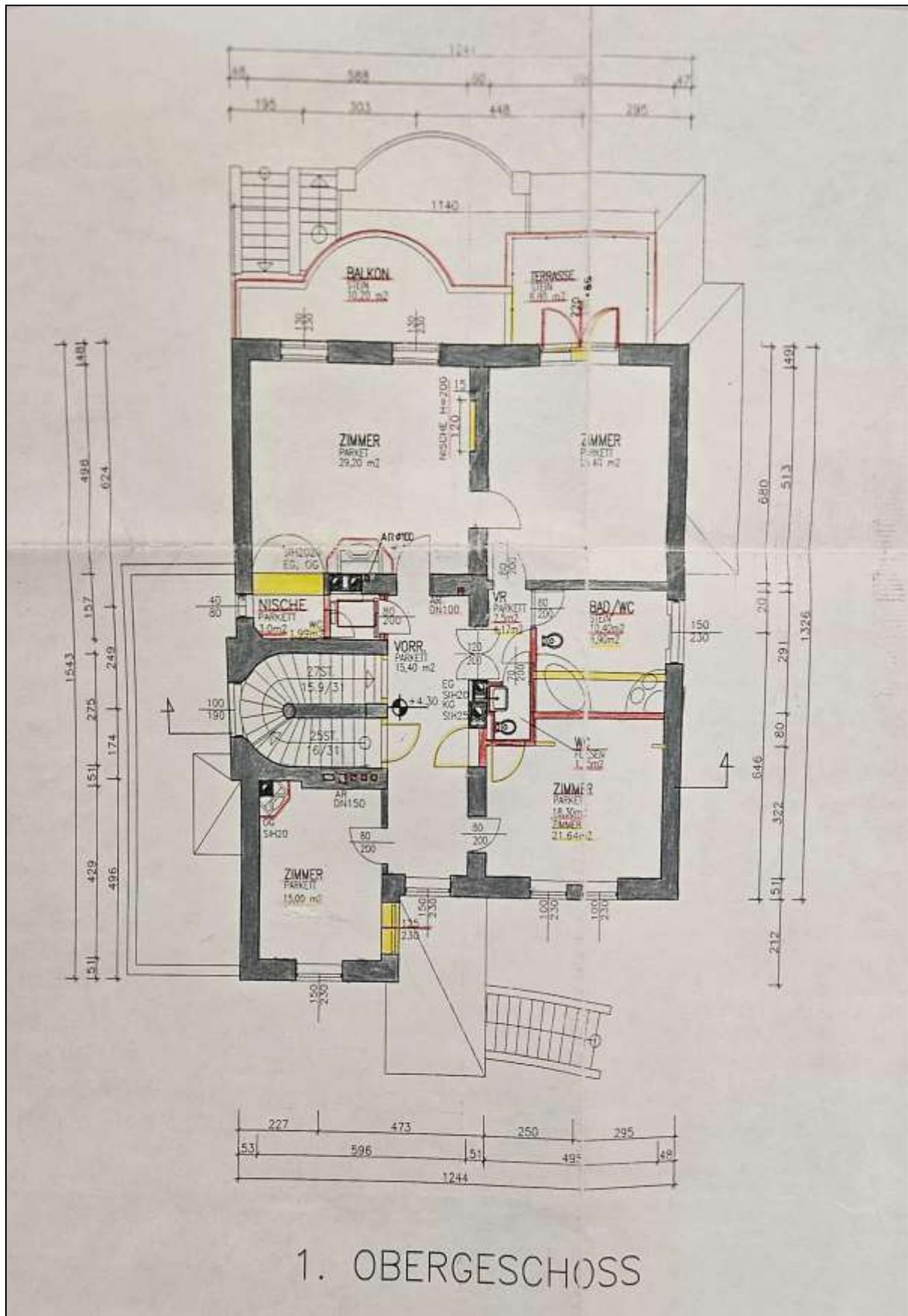
Einreichplan für den Umbau eines Einfamilienhauses vom Juni 1997

 ARCHITEKT HEINZ HÜBL 			
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER A-1197 WIEN, WINDHABERGASSE 12, POSTFACH 47			
<h1>EINREICHPLAN</h1> FÜR DEN UMBAU EINES EINFAMILIENHAUSES IN 1190 WIEN <h2>LANNERSTRASSE 17</h2>			
EZ: 822 GST: 868/104 KAT.GEM.: OBERDÖBLING	GZ: 211	PLAN NR: 02/477	 DATUM: Juni 1997
PLANINHALT: GRUNDRISSSE	M= 1:100		
PLANVERFASSER:  ARCHITEKT MAG. ARCH. HEINZ HÜBL 1197 WIEN - POSTFACH 47 WINDHABERGASSE 12 TELEFON (0222) 32 41 68-0	BEHÖRDE: Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei		
GRUNDEIGENTÜMER: F&M Bauprojektmanagement und WertungsgesmbH 1190 Wien, Weimarsplatz 93 Tel. 318 71 71, Fax 918 71 71 10	Hierauf bezieht sich der Bescheid MA 37/19-Lennestraße 7/2/146/97 Wien, 19. Mai 1998 Für den Abteilungsleiter:		
BAUWERBER: BAUFÜHRER: STADTBAUMEISTER BEUTEL & DIPL. ING. SCHÖBITZ GES. M.B.H. 1960 WIEN, JOHANNELIGASSE 7 TEL. 30 73 62, 387 34 18, FAX 02 20	Dipl.-Ing. Bacher Oberstadtbaurat BAUMEISTER ING. RICHARD LUGNER 1190 WIEN WIEN TEL. 021 40 0		

2. Kellergeschoss



Obergeschoss



2.6. Baubehörde

Fertigstellungsanzeige vom 21.04.2008

Einlegen
EZ 822
KG Obstlip

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371 19- Lammshole 171/01249-2-1/102

Fertigstellungsanzeige z: MA 371 19- Lammshole 171/01249-4/102

MA 371

MA 371

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfsingenieurs/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Konstruktionspläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderl.	
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> →	<input type="checkbox"/> Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> →	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigerf.

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig belegt am <u>21.04.08</u> (Tag ab dem das Gebäude / die Baulichkeit benutzt werden darf)	

↓

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung erfolgt	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH
→ Kanalplan an MA 14-GDV und MA 30	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH
→ Kostenersatz für Gehsteig vorschreiben	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → Ä.A.
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → protokollieren u. Kopie einlegen

Ausstehende Abgaben und Gebühren werden mittels eBezahlen vorgeschrieben (siehe beil. Berechnungsblatt)

Der/Die Sachbearbeiter/innen: Walla

Für den Abteilungsleiter: [Signature] 22 APR. 2008
Dipl.-Ing. Geandner

Datum: 21.04.08

Formularversion 10/2006

Bescheid „Zubau (unterirdisch), bauliche Änderungen, Nachträgliche Baubewilligung“ vom 14.03.2008

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock
A - 1190 Wien

DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 43/1/4000 99 19500 Tel.: 43/1/4000 19500
e-mail: 19@m37.magwien.gv.at

MA 37/19 – Lannerstraße 17/01249-4/2002

Wien, 14. März 2008

19. Bezirk, Lannerstraße ONr. 17
Gst. Nrn. 868/36 und 868/104 in
EZ 822 der Kat.-Gemeinde Oberdöbling

**Zubau (unterirdisch),
bauliche Änderungen
Nachträgliche Baubewilligung**

KONSENS

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) die nachträgliche Bewilligung erteilt, die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Anschließend an den unter der Garage befindlichen Lagerraum wurde ein weiterer unterirdischer Lagerraum hergestellt. Die Außenmaße der Garage wurden dem Bestand entsprechend korrigiert.

Vorgeschrieben wird:

Binnen 6 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

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

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde bescheidmäßig vorgeschrieben.

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

Ergeht an:

- 1.)2.) Frau Maryam Panahi-Tabrizi, Lannerstraße 17, 1190 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A und B, des Formulars „Fertigstellungsanzeige“ und des KEG-Bescheides

In Abschrift an:

- 3.) Baumeister Dipl.-Ing. Gerhard Berka, Dornbacher Straße 12, 1170 Wien, als Bauführer, unter Anschluss des Formulars „Erklärung zur Fertigstellungsanzeige“
- 4.) Herrn Architekt Dipl.-Ing. Günther Hadler, Hauptstraße 158, 2391 Kaltenleutgeben, als Planverfasser
- 5.) MA 37/19 - unter Anschluss des Planes C
- 6.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 7.) zum Akt

Die Sachbearbeiterin:
Ing. Eveline Steger
Kl. 19512

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gsandtner

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

Bescheid „Baubewilligung-Bauliche Änderungen und Zubauten“ vom 19.05.1998

Baubeginn 16.06.98

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14
1190 Wien
Tel. Nr.: 360 34
DVR: 0000191

MA 37/19 - Lannerstraße 17/2146/97

Wien, 19. Mai 1998

19. Bez., Lannerstraße ONr. 17
EZ 822 der Kat. Gem. Oberdöbling

Bauliche Änderungen
und Zubauten

Baubewilligung

*Chossens
Pal*

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Hinsichtlich des Mammutbaumes wurde anlässlich einer Erhebung nach händischer Freilegung des fraglichen Bereiches festgestellt, daß dieser Bereich kaum durchmorscht ist, sodaß die Erhaltung des Baumes möglich erscheint. Da aus der Sicht der MA 37 ein Rechtsanspruch auf die Umgestaltung des Eingangsbereiches besteht und der BW den Baum erhalten möchte, ist der Erteilung der Baubewilligung ohne Fällung dieses Baumes bzw. dieser Bewilligung der Vorzug zu geben.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3 BO der Behörde ein Ziviltechniker oder ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) namhaft zu machen. Er muß vom Bauerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist der Behörde vom Bauerber unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

3) Gemäß § 127 Abs. 7a BO haben auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die erforderlichen statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen sowie ein Nachweis des Prüfsingenieurs über die gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO vorgenommenen Überprüfungen aufzuliegen.

4) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 1 BO folgende Unterlagen zu erbringen:

Mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127 Abs. 1 lit. b BO über die Festigkeit der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen der MA 35 S (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) vorzulegen. Gleichzeitig mit der statischen Berechnung ist vom Bauwerber eine bewilligte Planparie der Baubewilligung oder ein vom Planverfasser gefertigtes Gleichstück zu übermitteln.

Von der Vorlage der übrigen gemäß § 127 Abs. 1 BO vorgesehenen Unterlagen wird befreit.

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

Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

6) Der Prüfsingenieur 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.

7) Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 auszuführen. Kanalrohre aus Kunststoff u. ä. dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

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

9) Schaumstoffplatten dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

10) System Rauch- und Abgasfänge bzw. Rauch- und Abgassammler dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen ausgeführt und verwendet werden.

11) Gemäß § 107 BO müssen Geländer genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vor-

dersten Stufenkante gemessen, mindestens 1 m, bei Dachterrassen und ab dem 5. Stock bei Balkonen und Loggien mindestens 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, daß Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.

- 12) In der Garage ist ein für Flüssigkeitsbrände geeigneter Handfeuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 10 kg vorzusehen. Der Handfeuerlöscher muß der ÖNORM F 1050 entsprechen.
- 13) Der Fußboden in NaBräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Die Bedingungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien vom 23. August 1990 über die Zulassung von Fußboden- (bzw. Wand-) aufbauten für die nachträgliche Herstellung eines Badezimmers bzw. eines Abortes (jeweils ohne Bodenablauf) in Wohnungen sowie einer Terrasse - jeweils auf bestehenden Holzdecken - erschienen im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 25/91, sind einzuhalten.
- 14) Vor Beginn der Herstellung der Gaupen ist wegen Festlegung der Detailausführung (Material, Farbgebung, etc.) das Einvernehmen mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) zu pflegen. Ein diesbezüglicher Nachweis ist der Baubehörde zu erbringen. Die bestehenden Fassadenelemente des Hauses sind zu erhalten und im Laufe der Bauarbeiten zu schützen.
- 15) Im Sinne des § 83 Abs. 4 BO dürfen Türen und Tore sowohl in geöffneter Lage als auch während des Öffnens und Schließens nicht vor die Baulinie ragen.
- 16) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen gemäß § 86 Abs. 3 BO den freien Durchblick nicht hindern.
- 17) Bei Änderungen an Bauteilen, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Gesimsmauerwerk, Mauerbank, Gesims- oder Mauerbankanker, Sparren usw.), ist von einem befugten Sachverständigen der Bauzustand dieser Bauteile festzustellen und ein Standsicherheitsnachweis über alle tragenden Gesimsteile gemäß § 127 Abs. 1 lit. b BO mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten der Magistratsabteilung 35-Gruppe S (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) vorzulegen. 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 Prüfingenieur gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO zu überprüfen.
- 18) Der Bauführer hat sich vor Beginn der Pfeilerauswechslung davon zu überzeugen, daß innerhalb des in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteiles die Verschließungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand

befinden. Der Baubehörde ist vor Beginn der Pfeilerauswechslung ein diesbezüglicher Befund vorzulegen.

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

Nebeneinanderliegende Unterfangungsträger sind mit Schraubenbolzen oder Agraffen zu verbinden. Bei Verwendung von stählernen Stützen sind die Unterfangungsträger an den Auflagern mit diesen zu verschrauben oder zu verschweißen.

- 20) Die Verwendung geschweißter Konstruktionen ist nur unter Heranziehung scheidfähigen Baustahles zulässig. Das Brennen von Löchern in stählerne Bauteile ist verboten.

- 21) Hohlräume der Trägerprofile sowie Hohlräume zwischen den Trägern bei den Unterfangungsträgern und Stahlstützen sind auszumauern oder auszubetonieren.

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

- 23) 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.

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

- 25) Zugangstüren zu Triebwerksräumen müssen eine lichte Breite von mindestens 0,6 m und eine lichte Höhe von mindestens 1,8 m haben. Sie - sind brandhemmend (T30) gemäß ÖNORM B 3850 herzustellen und - müssen nach außen in Fluchrichtung öffnend eingerichtet werden. Für Türen in Verbindungswegen zu Triebwerksräumen gelten die gleichen Mindestmaße.

- 26) 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 1,8 m betragen.

- 27) Die Triebwerksräume müssen für Wartungsarbeiten an den mechanischen und elektrischen Einrichtungen genügend groß bemessen sein; insbesondere sind freie waagrechte Flächen

- vor Schaltschränken oder Steuertafeln von mindestens 0,7 m Tiefe in der Gesamtbreite dieser Einrichtungen

- vor sich bewegenden Teilen auf der Wartungsseite, Notbefreiungseinrichtungen sowie vor Handdrehvorrichtungen (Handräder) von mindestens 0,5 m x 0,6 m

vorzusehen. Alle Zugänge zu diesen freien Flächen müssen mindestens 0,5 m breit sein.

- 28) Triebwerksräume sind direkt aus dem Freien zu belüften; der Lüftungsquerschnitt muß mindestens 300 cm² betragen.
- 29) Aufzugsschächte sind an oberster Stelle direkt ins Freie zu entlüften, sofern der Triebwerksraum nicht über dem Schacht liegt. Die Lüftungsöffnungen müssen einen Mindestquerschnitt von 1 % - 2,5 % - des Schachtquerschnittes haben.
- 30) 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.
- 31) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmitemeigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der gemäß § 128 Abs. 2 BO folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines Ziviltechnikers über die Bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze 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 hierzu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß;

- die vom Prüfenieur aufgenommenen Überprüfungsberichte, samt den den Überprüfungen zugrundegelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;

- positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;

- ein positives Gutachten über den Kanal.

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

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der BO 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 ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die

einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit
ATS 180,- Bundesstempel zu versehen ist.

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

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

Für Aufzüge ist eine gesonderte Bewilligung nach dem Wiener Auf-
zugsgesetz, LGBL. Nr. 12/53 erforderlich, um die bei der MA 35,
Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien) anzusuchen ist.

Für den Betrieb der Garage haben die Bestimmungen des Wiener
Garagengesetzes, LGBL. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung An-
wendung zu finden.

Die Kanaleinmündungsgebühr von ATS 1.736,- wurde mit gesondertem
Bescheid.

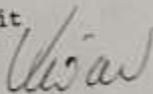
Ergeht als Bescheid an:

- 1) F & M Bauprojektmanagement und Verwertungsges.m.b.H., Weimarer
Straße 93, 1190 Wien als Bauwerber unter Anschluß der Pläne
A1-A2 und B1-B2 und des Bescheides über die Bekanntgabe der
Bebauungsbestimmungen samt Plan
- 2) Frau Maryam Panahi-Tabrizi, Weimarer Straße 93, 1190 Wien als
Grundeigentümer

In Abschrift an:

- 4) Stadtbaumeister Beutel & Dipl.-Ing. Schöbitz Ges.m.b.H.,
Joanelligasse 7, 1060 Wien als Bauführer
- 5) Herrn Arch. Mag. arch. Heinz Hübl, Windhabergasse 12, 1190
Wien als Planverfasser
- 6) MA 37/19 unter Anschluß der Pläne C1-C2
- 7) MA 35/A (Aufzug) zur Zahl 2146/97
- 8) MA 35/S (Statik)
- 9) Finanzamt für den 19. Bezirk
- 10) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bacher
Oberstadtbaurat

Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich keine Fertigstellungsanzeige im
Bauakt vorhanden war.

Bescheid „Baubewilligung Personenaufzug“ vom 07.09.1998

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75
Telefon: 331 40
Telefax: 331 40/99/92110

MA 35-A/19-44/98

19., Lamerstraße 17
EZ 822 der Kat.Gen. Oberdöbling

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 24086
Baubewilligung

Wien, 7. September 1998
DVR:0000191

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 314/19

Wien am 28 FEB 2003

Für den Abteilungsleiter:

B E S C H E I D

Genäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im Einfamilienhaus auf der o.a. Liegenschaft den indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 24086 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen einzubauen. Der Aufzug besitzt einen Antriebsmotor von 9 kW.

Der Aufzug führt vom Kellergeschoß in das Dachgeschoß und hat 4 Halte- und 4 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bestimmungen der ÖNORM B 2450, Teil 1, Ausgabe April 1992, und der ÖNORM EN 81 (Teil 1 für Seilaufzüge, Teil 2 für hydraulische Aufzüge), Ausgabe Dezember 1992, sind, mit Ausnahme der im beiliegenden Prüfbericht einer zugelassenen Prüfstelle für Aufzüge angeführten Abschnitte, unter Berücksichtigung der dort angeführten besonderen Bedingungen sowie der in den vom Hersteller der Prüfstelle vorgelegten Unterlagen angegebenen Maßnahmen zur Gewährleistung des gleichwertigen Schutzes in bezug auf die Sicherheit einzuhalten.
- 2.) In jedem Triebwerksraum ist eine Betriebs- und Wartungsvorschrift des Herstellers mit einer Anleitung zur Befreiung von Personen anzubringen.
- 3.) Im Bereich jeder Anlage ist das Aufzugsbuch (auch in Form eines Ordners) zur Einsicht durch die Behörde und für Organe gemäß Abschnitt 16.2.2 der ÖNORM EN 81 bereitzuhalten. Für jedes Aufzugsbuch ist der Eigentümer der Anlage bzw. sein bevollmächtigter Vertreter verantwortlich.
- 4.) Jede Triebwerksraumtüre ist feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden.
- 5.) Der Zugang zu jedem Triebwerksraum ist mit Wechselschaltung beleuchtbar einzurichten.

- 6.) Die Lüftungsleitung jedes Triebwerksraumes ist mit einem wirksamen Mindestquerschnitt von 300 cm² auszuführen, direkt und unabhängig ins Freie zu führen und im Bereich außerhalb des Triebwerksraumes feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3800 auszubilden.
- 7.) Als Notrufeinrichtung ist in jedem Fahrkorb ein in beide Richtungen funktionierendes und stets betriebsbereit zu haltendes Kommunikationssystem einzubauen, das eine ständige Verbindung mit einem rasch einsatzbereiten Notrufdienst ermöglicht (Fernnotrufsystem mit Gegensprechanlage oder Telefon mit direktem Anschluß an das öffentliche Telefonnetz). Diesem Notdienst ist der jederzeitige Zutritt zu den Notbefreiungseinrichtungen des Aufzuges zu ermöglichen.
- 8.) Mindestens ein Aufzugswärter muß in einem Umkreis mit einem Radius von 150 m wohnhaft sein.
- 9.) Die elektrischen Schaltpläne sind, von Sachverständigen geprüft, bis längstens mit dem Ansuchen um Benützungsbewilligung der Magistratsabteilung 35 nachzureichen.
- 10.) Der Schlüssel für den Triebwerksraum ist im Haus an besonderer Stelle stets bereitzuhalten.
- 11.) Bei den Befehlsgebern im Fahrkorb ist die unterste Haltestelle mit "K" anzugeben.
- 12.) Die aufzugsfremden Heizungsrohre im Triebwerksraum sind feuerbeständig (P90) gemäß ÖNORM B 3800 zu verkleiden.
- 13.) Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der Aufzugsanlage ist unter Vorlage des Abnahmebefundes eines zuständigen Sachverständigen um die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes bei der Magistratsabteilung 35 anzusuchen.

BEGRÜNDUNG

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Die Ausnahme von Bestimmungen der anerkannten ÖNORMEN EN 81-1 und EN 81-2, Ausgabe Dezember 1992, konnte gewährt werden, da im beiliegenden Prüfbericht einer zugelassenen Prüfstelle für Aufzüge gemäß Aufzüge-Sicherheitsverordnung 1994 (ASV) bestätigt wird, daß unter Einhaltung besonderer Bedingungen ein mindestens gleichwertiger Schutz in bezug auf die Sicherheit gewährleistet ist.

Der Einbau eines in beide Richtungen funktionierenden Kommunikationssystems im Fahrkorb als Notrufeinrichtung mußte vorgeschrieben werden, da sichergestellt sein muß, daß innerhalb eines vertretbaren Zeitraumes nach dem Notruf in wirksamer Weise eingegriffen werden können muß.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit 180,-,- ATS Bundesstempel zu versehen ist.

HINWEISE

Aufmerksam gemacht wird, daß bei der Errichtung der Aufzugsanlage die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und ihrer Nebengesetze einzuhalten sind.

Die baulichen Herstellungen für den Aufzugsschacht und den Triebwerksraum wurden mit Bescheid MA 37/19-Lannerstraße 17/2146/97 vom 19.5.1998 bewilligt.

Erght an:

1.) Bauwerber:

F & M Bauprojektmanagement und Verwertungsgesellschaft mbH,
Weimarer Straße 93, 1190 Wien
mit den techn. Belegen A1-A5

2.) Grundeigentümer:

Frau Maryam Panahi-Tabrizi,
Weimarer Straße 93, 1190 Wien
mit den techn. Belegen B1-B3

In/Abschrift an:

3.) MA 35 mit den techn. Belegen C1-C6 und Befund

4.) Hersteller: Kone-Sowitsch AG,
Forchheimergasse 34, 1233 Wien

5.) Bauführer: Beutel & Dipl.Ing. Schöbitz Gesellschaft mbH,
Joanelligasse 7, 1060 Wien

6.) Finanzamt für den 9.,18.,19. Bezirk

7.) MA 35-Gruppe A

8.) Sachverständigen: Herrn Ing. Berger,
c/o Techn. Überwachungs-Verein Österreich,
Geschäftsbereich Aufzugstechnik,
Brüßligasse 1/2, 1160 Wien

9.) Herrn Arch. Mag.arch. Heinz Hübl,
Windhabergasse 12, 1190 Wien

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing.Molin e.h.
Oberstadtbaurat

Referent:
Dipl.Ing. Dr. Eder, StBR
Kl. 92142

X
X M
X Fe
Fe
unvoll
X Vollstär
X Die Aufz
Der Sachbe
Datum: 28

Fertigstellungsanzeige „Personenaufzug“ vom 28.02.2003

ID 3.65

TUV
STÄUBER

Konsensübermittlung
Magistratsabteilung 37/19

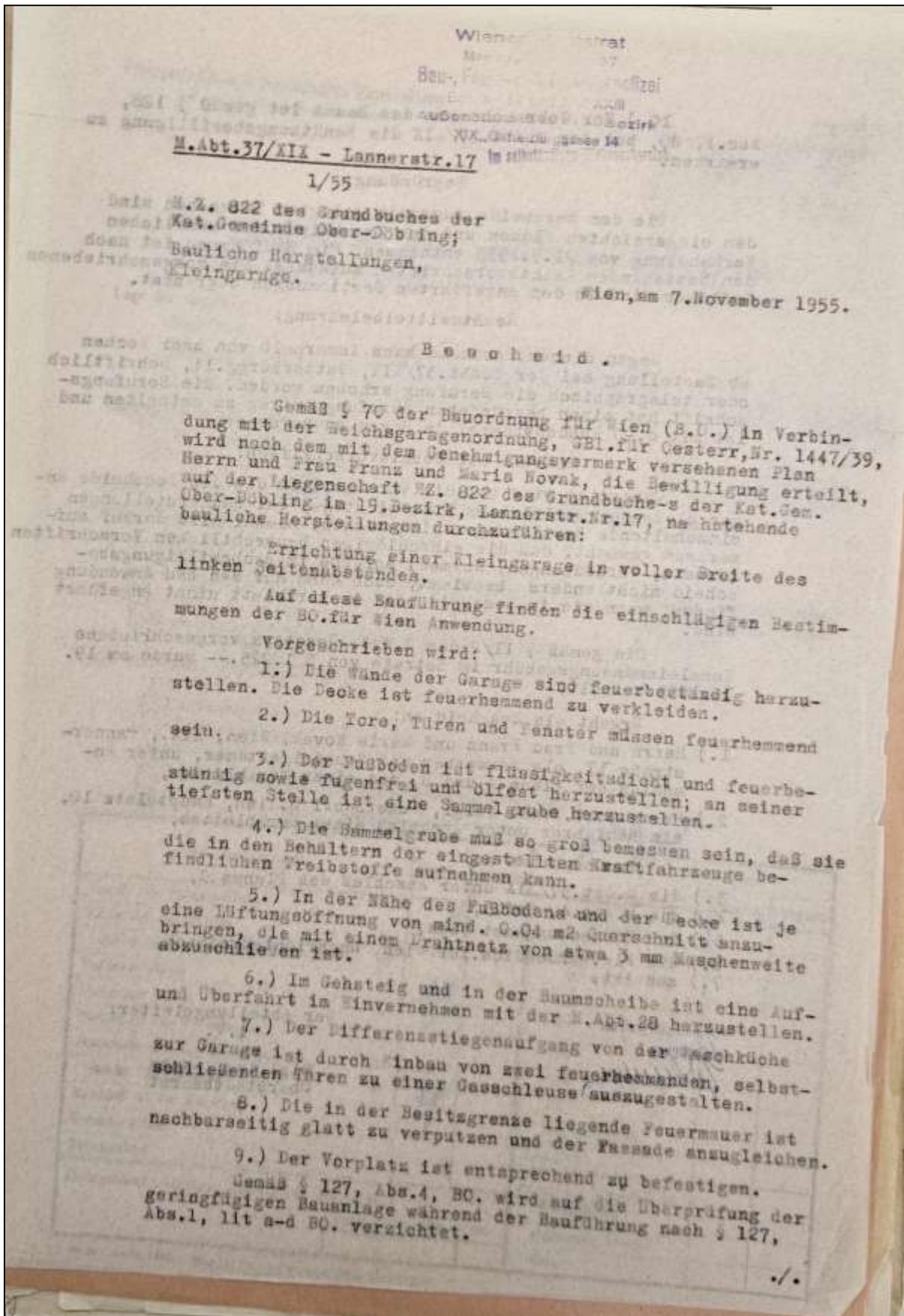
Einlegen
EZ/Bez. 822/19
KG. Oberdöbling

Bearbeitungsbogen

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE - AUFZUG			
MA 37-A/19-55/2003			
Fertigstellungsanzeige zu MA 35-A/19-44/1998			
19., Bez., Lannerstraße 17			
ind. hydr. Personenaufzug Nr. 24086			
Belege:			
	nicht erfordert.	liegt vor	nachgereicht am:
- Bestätigung / akkred. Prüfstelle (baul. Umfeld)		X	
- positive-s Gutachten über die Abnahmeprüfung (SV)		X	
- Bestätigung über Ausstellung Aufzugsw. Zeugnis (SV)		X	
- Nachweis Beauftragung Betreuungsunternehmen	X		
- Nachweis über geänderte Aufzugsbauteile (SV)	X		
Sachverständiger (SV): Ing. Walter Berger (TÜV)			
Erfordernisse:			
	nicht erfordert.	erfüllt	nicht erfüllt
- Baubewilligung für Schacht und Triebwerksraum		X	Mitteilung an MA 37 / MA 84 zwecks weiterer Veranlassung
	Aufzugswärter (Anzahl)	Betreuungsunternehmen (Name)	
X Aufzugsbetreuung	2		
X Notbefreiung	2		
X Fernnotrufsystem	Type: Kone-Xion		
Fertigstellungsanzeige		Nachreichung	
unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:		erfolgte am:	
X Vollständig und richtig belegt			
X Die Aufzugsbewilligung ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in Ablage-2 auszutragen.			
Der Sachbearbeiter: Kutner		Für den Abteilungsleiter:	
Datum: 28. FEB. 2003		<i>Eder</i>	
Magistratsabteilung 37 Außenstelle f. d. 19. Bezirk Eing.: 27. MRZ. 2003 MA 37 - 120000-17 Zahl 925/02 Btg. <i>Wol</i> ✓			

Formularversion 260202

Bescheid „Bauliche Herstellungen, Kleingarage“ vom 07.11.1955



2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

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

2.9. Allgemeines:

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

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

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 1, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 868/36, 868/104, mit der Adresse 1190 Wien,
Lannerstraße 17

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

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

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

3.1.2. Bodenwert – Bauland

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



Zusammenfasse...	4.820,69 € ...	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	2/2	i i
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	4.820,69 €	i
Standardabweichung	882,28 €	i
Variationskoeffizient	18,3 %	i
95%-Toleranzintervall	3.091,41 € - 6.549,96 €	i

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²
1	abbruchsreifes Gebäude Oberböbling 88m entfernt	4989/2023	13.12.2023	691 m²	4.196,82 €	4.196,82 €
2	abbruchsreifes Gebäude Währing 1.108m entfernt	3064/2023	27.10.2022	1.001 m²	5.444,56 €	5.444,56 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 4.800,- pro m²**

BLNr. 1, 1/1 Anteile
 an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den
 Grundstücksnummern 868/36, 868/104, mit der Adresse 1190 Wien,
 Lannerstraße 17

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. 868/36, 868/104	809 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet sowie der Anschluss- und Aufschließungsabgaben)			
à	€ 4 800,00	€	3 883 200,00
Bodenwert		€	3 883 200,00
Bauzeitwert			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	6 100,00
(Ansatz unter Berücksichtigung der sehr hochwertigen Bauausführung)			
Wohnnutzfläche ca.	511 m ²	€	3 117 100,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	30 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in	23%	€	716 933,00
		€	2 400 167,00
Bauzeitwert Gesamt		€	2 400 167,00
Sachwert			
Bodenwert		€	3 883 200,00
Bauzeitwert		€	2 400 167,00
		€	6 283 367,00
Einfriedung und Innenwege, Gartenanlage, Garage			
Terrassen, Balkone und sonstige Räumlichkeiten (Technikräume etc.) pauschal bewertet		€	380 000,00
		€	6 663 367,00
Verkehrswert		€	6 663 367,00

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

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

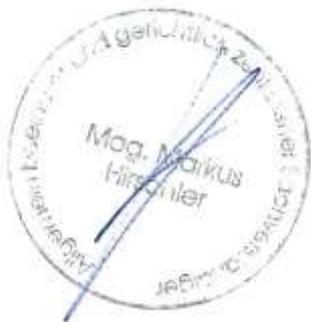
Der gerundete Verkehrswert,
BLNr. 1, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 868/36, 868/104, mit der Adresse 1190 Wien,
Lannerstraße 17, **ohne Berücksichtigung der Rückstände** (siehe Seite 3 im
Gutachten)
zum Bewertungsstichtag 08.01.2025 beträgt gerundet:

EUR 6.665.000,-
(Euro Sechs Millionen Sechshundertfünfundsechzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert,
BLNr. 1, 1/1 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 868/36, 868/104, mit der Adresse 1190 Wien,
Lannerstraße 17, **mit Berücksichtigung der Rückstände** (siehe Seite 3 im
Gutachten)
zum Bewertungsstichtag 08.01.2025 beträgt gerundet:

EUR 6.649.000,-
(Euro Sechs Millionen Sechshundertneunundvierzigtausend)

Wien, am 28.02.2025



Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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