

G U T A C H T E N

**zur Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers
(Wert der Baurechtseinlage inneliegend Einlagezahl 4570,
Katastralgemeinde 01660 Kagra, Bezirksgericht Donaustadt),
unter besonderen Annahmen,
der Liegenschaft**

1220 Wien, Klenaugasse 8/ Donaufelder Straße 220 und 222



**inneliegend in der Einlagezahl 526, Katastralgemeinde 01660 Kagra,
Bezirksgericht Donaustadt**

zum Bewertungsstichtag 28.11.2025

EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeberin	Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin der Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p) Walfischgasse 6/2/6 1010 Wien
Bewertungsgegenstand	Baurecht an der Liegenschaft 1220 Wien, Klenaugasse 8/ Donaufelder Straße 220 und 222 inneliegend in der Einlagezahl 526, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt
Auftrag	Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers, unter besonderen Annahmen (Wert der Baurechtseinlage inneliegend Einlagezahl 4570, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt)
Zweck	Insolvenzverfahren
Bewertungsstichtag	28.11.2025
Grundstücksgröße	602 m ² (lt. Grundbuch)
Bewertungsmethodik zur Ableitung des Projektwertes bzw. Wert der Baurechtseinlage	Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3
Wert der Baurechtseinlage	€ 1.560.000,00 (rd. € 2591,00/m ² Grundstücksfläche)



Abbildung 1: Luftbild bewertungsgegenständliche Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. [https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Stand 27.11.2025](https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Stand%2027.11.2025)

INHALT

1.	Allgemeines	4
1.1.	Auftraggeberin	4
1.2.	Auftrag	4
1.3.	Zweck	4
1.4.	Bewertungssstichtag	4
1.5.	Grundlagen und Unterlagen	4
1.6.	Vollständigkeitserklärung	5
1.7.	Gutachtensweitergabe	5
2.	Befund	7
2.1.	Lage der Liegenschaft	7
2.1.1.	Makrostandort 1220 Wien	7
2.1.2.	Mikrostandort	9
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation	11
2.3.	vertragliche Situation	14
2.4.	Liegenschaft	15
2.5.	Bebauung	21
2.6.	Entwicklungspotential	22
3.	Gutachten	26
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen	26
3.2.	besondere Annahmen	29
3.3.	Standortklassifizierung	30
3.4.	Ermittlung Rechte und Lasten	31
3.5.	Auftrag und Bewertungsverfahren	32
3.6.	Wertermittlung der Baurechtseinlage über das Residualwertverfahren	34
3.6.1.	Bewertungsansätze	34
3.6.2.	Durchführung der Bewertung	50
3.7.	Wertvorteil/Wertnachteil des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers	51
3.8.	Wert der Baurechtseinlage	52
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S	53
5.	Beilagen	54
5.1.	Fotodokumentation	54
5.2.	zur Verfügung gestellte Fotodokumentation von der Begehung vom 08.07.2025	55
5.3.	Planunterlagen	60
5.3.1.	Bestandspläne und sonstige baulichen Unterlagen	60
5.3.2.	Einreichplanung Projekt und Baubewilligung	81
5.4.	Baurechtsvertrag	93
6.	Abbildungsverzeichnis	97

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeberin

Dr. Romana Weber-Wilfert
als Masseverwalterin der
Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p)
Walfischgasse 6/2/6
1010 Wien

1.2. Auftrag

Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers

(Wert der Baurechtseinlage inneliegend Einlagezahl 4570, Katastralgemeinde 01660 Kagan, Bezirksgericht Donaustadt), **unter besonderen Annahmen**, der Liegenschaft 1220 Wien, Klenaugasse 8/ Donaufelder Straße 220 und 222 inneliegend in der Einlagezahl 526, Katastralgemeinde 01660 Kagan, Bezirksgericht Donaustadt

1.3. Zweck

Insolvenzverfahren

1.4. Bewertungsstichtag

28.11.2025 – Tag des Ortsaugenschein

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Allgemein

- Angebot vom 15.10.2025
- Beauftragung durch die Masseverwalterin Frau Dr. Romana Weber-Wilfert am 15.10.2025
- Ortsaugenschein durch den Sachverständigenmitarbeiter Florian Hölbling, BA am 28.11.2025
- Grundbuchauszug Stammeinlage vom 15.10.2025/19.11.2025
- Grundbuchauszug Baurechtseinlage vom 11.11.2025
- Bauakteinsicht am 20.11.2025
- digitale Mappenkopie der Grundstücke
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (<http://wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>)
- Erhebungen im digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums (www.laerminfo.at)
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria (www.senderkataster.at)
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (www.ris.bka.gv.at)

- Erhebungen im HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (www.hora.gv.at)
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

vonseiten der Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Kaufvertrag/Baurecht vom 05.06.2020
- Baurechtsvertrag vom 09.01.2020
- Kaufvertrag/Baurecht vom 30.04.2020

vonseiten von Herrn Mahdi Abarghoui - Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p) zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Fotodokumentation vom 08.07.2025

1.6. Vollständigkeitserklärung

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüberhinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Wertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Grundstücke von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat, und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

1.7. Gutachtensweitergabe

Das Gutachten dient ausschließlich der Auftraggeberin für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

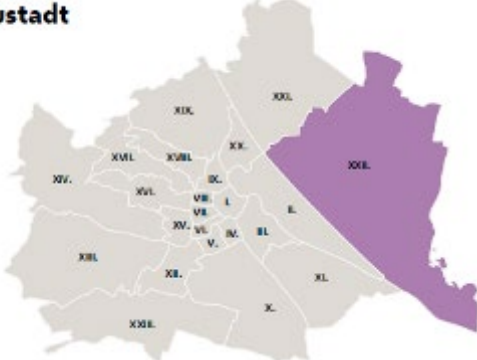
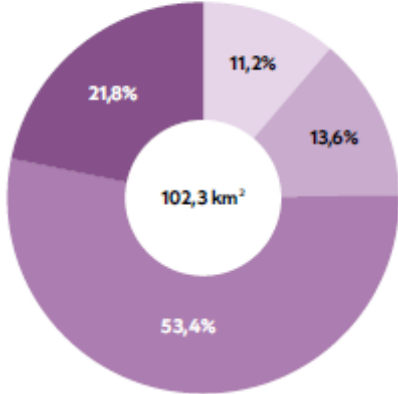
Literaturnachweis (auszugsweise):

- Autengruber, Peter: Lexikon der Wiener Straßennamen, 8. bearbeitete, aktualisierte u. erweiterte Auflage, 2012, Pichler Verlag, Wien
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- Bienert/ Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2008, Springer Gabler
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2024, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Immobilienpreisspiegel 2018-2025
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2020 effective 31st January 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2013, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage 2021, Manz Verlag,
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 2016, Linde Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 24. Auflage 2024, Manz Verlag, Wien

2. Befund

2.1. Lage der Liegenschaft

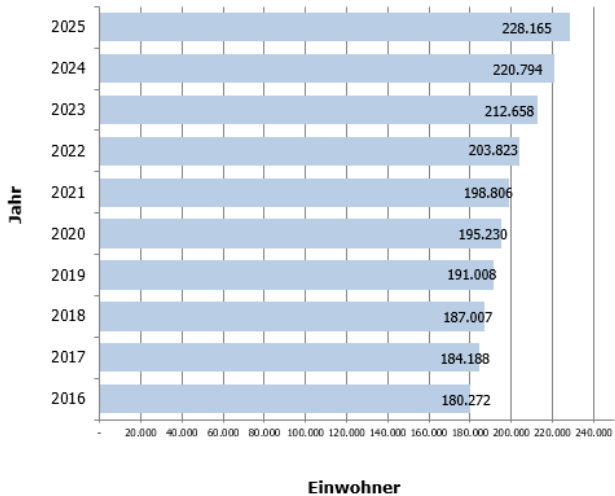
2.1.1. Makrostandort 1220 Wien²

Lage	Donaustadt liegt im östlichen Stadtgebiet und wird westlich durch das Ufer der Donau begrenzt; östliche und nördliche Bezirksgrenze ist auf voller Länge Landesgrenze; im Osten und Norden Anteil am Marchfeld gegeben 22. Bezirk Donaustadt  <i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke³</i>
Fläche	rd. 102,3 km² verbaute Fläche umfasst 11,2 % (wienweit 16,4 %), Verkehrsflächen 13,6 % (wienweit 19,6 %), Grünland und Gewässer umfassen 53,4 % (wienweit 53,1 %) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen 21,8 % (wienweit 10,9 %) Bezirksfläche nach Nutzung 2024  <i>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung⁴</i>
Bezirksteile	Kaisermühlen, Kagran, Stadlau, Hirschstetten, Aspern, Breitenlee, Eßling und Süßenbrunn, Lobau

² Beschreibung entnommen aus www.wien.gv.at, www.statistik.at, Dehio-Handbuch Wien

³ www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirksportraits-1-23.pdf, Stand 2024

⁴ www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirksportraits-1-23.pdf, Stand 2024

Bevölkerung	<i>Bevölkerungsstand:</i> rund 228.200 Einwohner (Stand 11.02.2025) <i>Bevölkerungsentwicklung:</i>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2025</td><td>228.165</td></tr> <tr><td>2024</td><td>220.794</td></tr> <tr><td>2023</td><td>212.658</td></tr> <tr><td>2022</td><td>203.823</td></tr> <tr><td>2021</td><td>198.806</td></tr> <tr><td>2020</td><td>195.230</td></tr> <tr><td>2019</td><td>191.008</td></tr> <tr><td>2018</td><td>187.007</td></tr> <tr><td>2017</td><td>184.188</td></tr> <tr><td>2016</td><td>180.272</td></tr> </tbody> </table> <i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁵</i> <i>Bevölkerungsstruktur:</i> Das Durchschnittsalter der Männer und Frauen (40,2 Jahre) der Bezirksbevölkerung liegt unter dem Durchschnittsalter (41,1 Jahre) der Wiener Bevölkerung. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren liegt mit 16,4 % über dem Wiener Durchschnitt von 14,5 %. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren beläuft sich auf 68,6 % (Wien 69,20 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren liegt mit 15,0 % unter dem Wiener Wert von 16,4 %. Die Geschlechterverteilung im Bezirksomgebiet entspricht mit einem Anteil von 48,19 % Männern und 51,83 % Frauen nahezu dem Wiener Durchschnitt.	Jahr	Einwohner	2025	228.165	2024	220.794	2023	212.658	2022	203.823	2021	198.806	2020	195.230	2019	191.008	2018	187.007	2017	184.188	2016	180.272
Jahr	Einwohner																						
2025	228.165																						
2024	220.794																						
2023	212.658																						
2022	203.823																						
2021	198.806																						
2020	195.230																						
2019	191.008																						
2018	187.007																						
2017	184.188																						
2016	180.272																						
Wirtschaft	Firmensitz des Knabbergebackherstellers Kelly in Donaustadt; Gewerbepark Stadlau mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten; IKEA Wien Nord im Bezirk gelegen																						
Bedeutendes / Sehenswertes	Donauturm, Donauzentrum (Wiens größtes Einkaufszentrum), Wiener Donauinsel, Alte Donau mit dem Gänsehäufel, Vienna International Center („Uno City“), Teil des Nationalparks Donau-Auen liegt im Gebiet des 22. Bezirks																						

⁵ lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2025 nach Gemeinden, Stand 11.02.2025

2.1.2. Mikrostandort

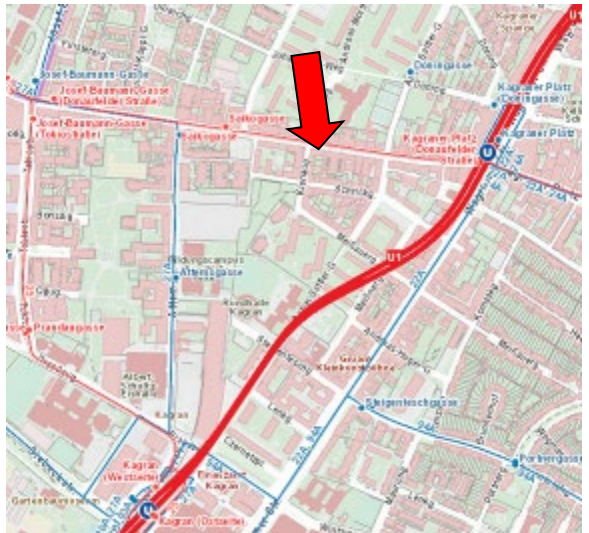
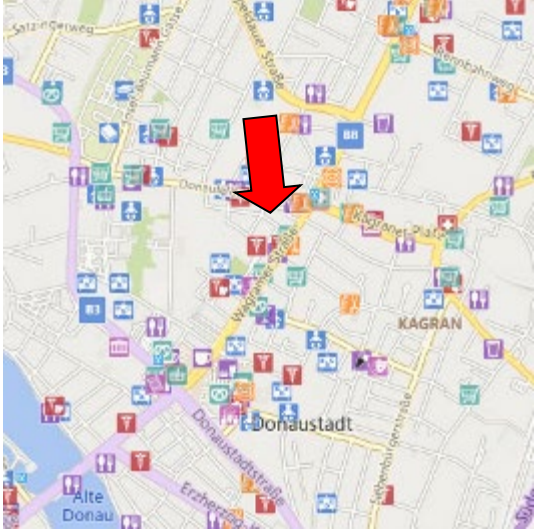
Lage	gegenständliche Liegenschaft liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt und verläuft in Richtung Nordosten der Stadt, nahe dem Kagraner Platz
Umgebungs- verbauung	städtisches Umfeld mit gemischter Bebauung aus Büro- und Geschäftsgebäuden, Wohnhäusern sowie öffentlichen Einrichtungen; überwiegend geschlossene und verdichtete Bauweise entlang der Hauptverkehrsachsen
Erreichbarkeit für Individualverkehr	über die Donaufelder Straße, die Wagramer Straße und übergeordnete Verkehrsachsen wie die Donauuferautobahn (A22) und die Reichsbrücke mit Anschluss an das Wiener Stadtstraßennetz in wenigen Fahrminuten erreichbar Innere Stadt Wien in ca. 25 Fahrminuten erreichbar
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	öffentliche Verkehrsanbindung durch die U-Bahn-Station Kagraner Platz (U1) in fußläufiger Entfernung sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien mit direkter Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und die Donaustadt Zentrum (Stephansplatz) in rd. 20 Minuten erreichbar   U-Bahn  Schnellbahn  Lokalbahn Wien-Baden  Straßenbahn  Bus  Regionalbus  Rufbus

Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln⁶, Lage der Liegenschaft markiert

⁶ lt. www.wien.gv.at/stadtplan/, Stand 26.11.2025

Parkplatzsituation	flächendeckende Kurzparkzone im Bezirk, KPZ-Parkdauer 2 h Montag bis Freitag 9-22 Uhr Gemäß der vorliegenden Baubewilligung vom 23.08.2022 ist auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Errichtung einer Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen geplant.  Abbildung 6: Parkplatzsituation⁷ Lage der Liegenschaft markiert
Infrastruktur	vielfältige Nahversorgung durch das nahegelegene Donauzentrum mit umfangreichem Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot  Abbildung 7: Infrastruktur⁸ Lage der Liegenschaft markiert
Naherholungsmöglichkeiten	vielfältige Naherholungsmöglichkeiten vorhanden: der Donaupark, die Alte Donau sowie die Donauinsel sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ein breites Freizeit- und Erholungsangebot mit Grünflächen, Spazierwegen, Badeplätzen und Sportmöglichkeiten

⁷ lt. www.wien.gv.at, Stand 26.11.2025

⁸ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 26.11.2025

2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation

Stammeinlage EZ 526



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kargran EINLAGEZAHL 526
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 1999/2020
STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 4570
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
856/12 GST-Fläche 177
Bauf.(10) 16
Gärten(10) 161
856/13 Baufl.(10) 425 Donaufelder Straße 222
Donaufelder Straße 220
Klenaugasse 8
GESAMTFLÄCHE 602
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Alfred Führer
GEB: 1964-03-06 ADR: Donaufelder Str. 222/2 1220
a 8645/2000 Schenkungsvertrag 2000-02-10 Eigentumsrecht
b gelöscht
***** C *****
6 a 1782/2020
BAURECHT bis 2119-03-31, Baurechtseinlage EZ 4570
b 1999/2020 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 19.11.2025 17:08:37

Im **A2-Blatt** sind **keine Eintragungen** verbüchert.

Im **B-Blatt** ist der Herr Alfred Führer als Eigentümer vermerkt.

Im **C-Blatt** ist ein **Baurecht bis 31.03.2119**, Baurechtseinlage **EZ 4570**, verbüchert.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Baurechtseinlage EZ 4570



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 4570
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 2655/2025
***** A1 *****
BAURECHT AN EZ 526 BIS 2119-03-31
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p)
ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
a 3152/2020 IM RANG 2335/2020 Kaufvertrag 2020-04-30, Kaufvertrag
2020-06-05 Baurecht
c 2019/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-04-17
***** C *****
1 a 1782/2020
REALLAST des Bauzinses von jährl EUR 60.000,--
gem pkt IV Baurechtsvertrag 2020-01-09
für Alfred Führer geb 1964-03-06
2 a 3788/2020 Pfandurkunde 2020-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.550.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
c 749/2025 Klage wg EUR 70.000,- sA (HG Wien - 65 Cg 14/5f)
3 a 394/2024 Pfandurkunde 2020-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
b 749/2025 Klage wg EUR 70.000,- sA (HG Wien - 65 Cg 14/5f)
4 a 5993/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4118/2024)
bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 17.434,22
samt 12,58 % Z aus EUR 15.600,-- von 2023-08-27 bis
2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 15.600,-- ab 2024-01-01,
Kosten EUR 1.525,06 samt 4 % Z seit 2023-11-23, Kosten EUR
1.104,12 für dagobertinvest gmbH (FN 444877g)
(9 E 3274/24a)
b 5993/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4118/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2182 KG 01603 Donauefeld C-LNR 4
EZ 4570 KG 01660 Kagran C-LNR 4
EZ 4586 KG 01660 Kagran C-LNR 4
5 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 11.11.2025 10:46:43

Im **A1-Blatt** ist das **Baurecht an EZ 526 bis 31.03.2119** verbüchert.

Im **A2-Blatt** sind **keine Eintragung** vermerkt.

Im **C-Blatt** ist die **Reallast des Bauzinses** von jährlich **€ 60.000,00** gemäß Punkt IV des Baurechtsvertrages vom 01.09.2020 für Herrn Alfred Führer eingetragen.

Des Weiteren ist zugunsten der **Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)** ein **Höchstbetragspfandrecht** in der Höhe von **€ 2.550.000,00** eingetragen. Ebenso ist zugunsten derselben Kreditgeberin ein weiteres **Höchstbetrags-pfandrecht** in der Höhe von **€ 300.000,00** eingetragen, ebenfalls basierend auf der Pfandurkunde vom 10.06.2020.

Weiters ist ein **Klagevermerk** des HG Wien (65 Cg 14/5f) über einen Betrag von **€ 70.000,00** samt Anhang eingetragen.

Überdies ist zugunsten der **dagobertinvest gmbH (FN 444877g)** ein aufgrund des bedingten Zahlungsbefehls des BG Floridsdorf (4118/2024) **vollstreckbares Pfandrecht** eingetragen, und zwar über **€ 17.434,22 samt ausgewiesenen Verzugszinsen** sowie Kosten in Höhe von € 1.525,06 (4 % Z seit 23.11.2023) und weiteren Kosten von € 1.104,12. Dieses Pfandrecht erstreckt sich simultan auf die Liegenschaften EZ 2182 KG 01603 Donauefeld, EZ 4570 KG 01660 Kagan sowie EZ 4586 KG 01660 Kagan (jeweils C-LNR 4).

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

2.3. vertragliche Situation

Die wichtigsten Vertragsinhalte des Baurechtsvertrags vom 05.06.2020 zwischen dem Herrn Alfred Führer und der MCAB 68 GmbH (bzw. derzeitige Baurechtsnehmerin Metropolis Bau- und HandelsgmbH) wird wie folgt zusammen zusammengefasst:

Vertragspartner	Baurechtsgeberin: Alfred Führer Bauberechtigte: don220 Projekt GmbH in Gründung (bzw. derzeitige Baurechtsnehmerin Metropolis Bau- und HandelsgmbH)
Vertragsgegenstand	Einräumung eines Baurechts auf der Liegenschaft EZ 526 und EZ 1818, KG 01660, Gst.-Nr. 856/12 und 856/13 im Ausmaß von 602 m ² (mittlerweile zu einer EZ zusammengefasst)
Baurechtsbeginn/ Laufzeit des Baurechts	für die Zeit vom 01.04.2020 auf die Dauer von 100 Jahren somit bis zum 31.03.2119
Verlängerung Baurechtsvertrag	Der Baurechtsgeber sagt zu, grundsätzlich bereit zu sein, das Baurecht noch einmal um 100 Jahre zu verlängern , wenn die Bauberechtigte das möchte – insbesondere dann, wenn Investitionen sonst nicht mehr vollständig amortisiert werden könnten.
Baurechtszins (Entgelt)	jährlich zu zahlender Baurechtszins € 5.000,00 im Vorhinein vereinbart; Mindestbauzins beträgt € 2,55 pro Wohnnutzfläche pro Monat; Indexanpassung nach Verbraucherpreisindex (VPI) – Ausgangsbasis ist der Monat des Abschlusses dieses Vertrages
Berechtigung	Errichtung einer Wohnhausanlage samt allfälliger Nebengebäude, Außenanlagen, Tiefgarage und Grünflächen und sonstiger zum Bewohnen der Objekte erforderlicher Einrichtungen
Erhaltungs- und Versicherungspflicht	die Bauberechtigte trägt alle Kosten für Erhaltung, Instandsetzung und Versicherung des Bauwerks
Entschädigung	Vereinbarung fehlt - es wird auf § 9 (1) BauRG verwiesen

2.4. Liegenschaft

Anhand des Grundbuchauszuges, der digitalen Mappenkopie des Grundstückes sowie der Wahrnehmungen vor Ort wird folgendes festgestellt:

Grundstücksgröße	GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche
	856/12	Bauflächen (Gebäude)	16 m²
		Gärten (Gärten)	161 m²
	856/13	Bauflächen (Gebäude)	425 m²
	Grundstücksfläche gesamt		602 m²

Abbildung 8: Grundstücksgröße

Konfiguration			
Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastermappe⁹, ggst. Liegenschaft grau markiert			
Niveau	überwiegend eben		

⁹ lt. <https://kataster.bev.gv.at/>, Stand 26.11.2025

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

straßenseitig – Donaufelder Straße: **Bauland Gemischte Baugebiete¹⁰, Bauklasse III¹¹, geschlossene Bauweise¹² (ca. 343 m²)**

straßenseitig – Klenaugasse: **Bauland Gemischte Baugebiete, Bauklasse II¹³, geschlossene Bauweise (ca. 136 m²)**

hofseitig: **Gärtnerische Ausgestaltung¹⁴ (ca. 123 m²)**



Abbildung 10: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – der Stadt Wien, Liegenschaft gelb markiert¹⁵

¹⁰ lt. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

¹¹lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse III mindestens 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m zu betragen.

¹² lt. § 76 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“

¹³lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse I mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m zu betragen.

¹⁴ lt. § 6. Abs. 1 Bauordnung für Wien: „Ländliche Gebiete sind bestimmt für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung. In ländlichen Gebieten dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten. Hierzu gehören auch die erforderlichen Wohngebäude. Zulässig ist ferner die Errichtung von Bauwerken, die öffentlichen Zwecken dienen.“

¹⁵ lt. <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, Stand 26.11.2025

Kontaminierung	Im digitalen geografischen Informationssystem des Umweltbundesamtes sind keine Kontaminationen auf der Liegenschaft ersichtlich.  Abbildung 11: Kontaminierung, Liegenschaft markiert¹⁶
Lärmimmissionen	Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums ist für die gegenständliche Liegenschaft eine Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr entlang der Donauefelder Straße von 75-70 dB¹⁷ und entlang der Klenaugasse von 65-70 dB bzw. 60-65 dB gegeben. Durch den angrenzenden Schienenverkehr ist eine Lärmbeeinträchtigung entlang der Donauefelder Straße von 60-65 dB und entlang der Klenaugasse von 55-60 dB gegeben.  Abbildung 12: Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr¹⁸, Lage der Liegenschaft markiert

¹⁶ lt. <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>, Stand 26.11.2025

¹⁷ Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

¹⁸ lt. http://maps.laerminfo.at/?g_card=landesstrasse_17_24h, Stand 26.11.2025

	 <i>Abbildung 13: Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr¹⁹, Lage der Liegenschaft markiert</i>
Hochwasser	Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) besteht keine Gefährdung durch Hochwasser.  <i>Abbildung 14: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte²⁰, Lage der Liegenschaft markiert</i>

¹⁹ lt. http://maps.laerminfo.at/?g_card=schiene_17_24h, Stand 26.11.2025

²⁰ lt. www.hora.gv.at, Stand 26.11.2025

Naturgefahren

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) bestehen folgende Naturgefahren:

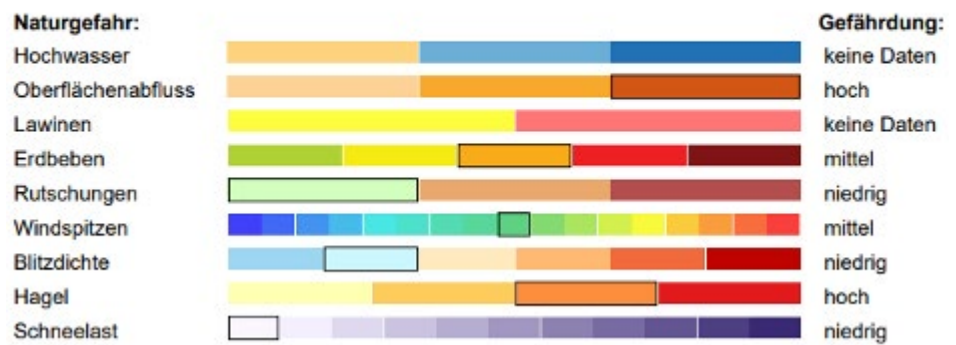
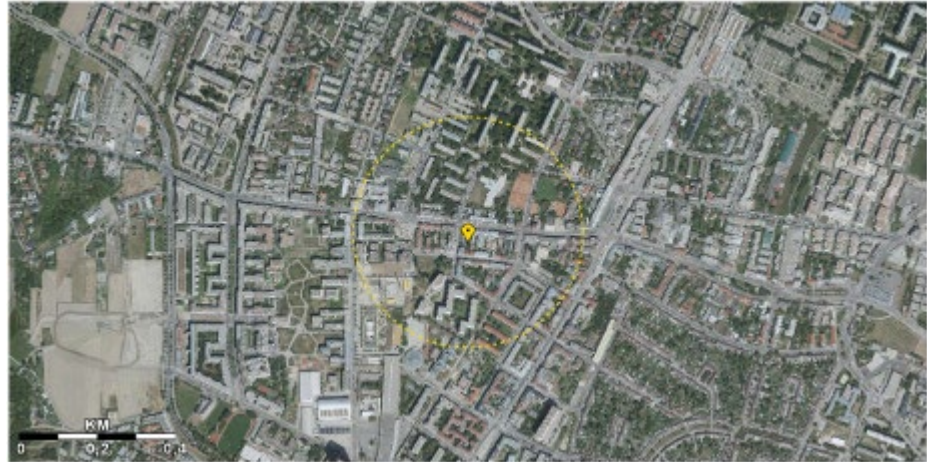


Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte²¹,
Lage der Liegenschaft markiert

²¹ lt. www.hora.gv.at, Stand 26.11.2025

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40



Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagel Korngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.5. Bebauung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich derzeit noch ein Eckzinshaus. Aufgrund der Ergebnisse des Ortsaugenscheins, der vorliegenden Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:



Abbildung 16: Ansicht des Bestandobjektes

Art der Bebauung	Eckzinshaus
Baujahr	eingeschoßiges Gebäudetrakt errichtet ca. 1911 (lt. Baubewilligungserteilung vom 18.05.1911) zweigeschoßiges Gebäudetrakt fertiggestellt ca. 1964-1967 (lt. Benützungsbewilligungen vom 20.03.1964/27.10.1967) Umbauarbeiten Gaststätte 1977 Fassadenumbau 1989 Dachgeschoßausbau 2010-2013
Bauweise	geschlossene Massivbauweise
Geschoße	Untergeschoß (vollunterkellert), Erdgeschoß, Obergeschoß
Dach	Satteldach, Tonziegel
Fassade	glatte, hellgrüne/cremefarbene Putzfassade, Erdgeschoss mit großen Fensterflächen / ehemals Geschäfts- oder Werkstatträume, einfache, funktionale Gestaltung ohne Ornamentik, regelmäßige Fensteranordnung, überwiegend rechteckige Holz-/Kunststoffrahmen

2.6. Entwicklungspotential

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Ecke Donaufelder Straße/Klenaustraße im 22. Wiener Gemeindebezirk. Der Standort ist durch seine zentrale Lage, gute infrastrukturelle Anbindung und die umliegende Bebauungsstruktur für eine verdichtete Wohnnutzung geeignet.

Für die gegenständliche Liegenschaft ist gemäß der vorliegenden Baubewilligung vom 23.08.2022 die Neuerrichtung eines **Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 39 Wohneinheiten** sowie **1 Geschäftslokal** und einer **Tiefgarage mit 22 PKW-Doppelparkern** geplant. Der derzeitige **Altbestand** – Eckhaus mit eingeschößigen und zweigeschößigen Gebäudetrakten - wird dafür abgebrochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass **keine baurechtlichen, bautechnischen bzw. statischen Überprüfungen** seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaften eingesehen und es erfolgte **keine Rücksprache mit der Baubehörde**, etc.



Abbildung 17: Auszug aus Einreichplan Plan Nr.: DONFLD 220 EP vom 29.08.2021

Lt. der Einreichplanung vom 28.09.2021 ergibt sich eine erzielbare Nutzfläche inkl. Loggia von insgesamt 2.265,94 m² zzgl. Freiflächen im Ausmaß von 326,49 m².

Flächenaufstellung

Top Nr.	Nutzungs- art	Stock- werk	WNFL/NFL inkl. Loggia in m ²	Balkon- fläche	Terrassen- fläche
GL	Geschäfts- lokal	EG	261,52 m ²		
1	Wohnung	1.OG	56,60 m ²	7,62 m ²	
2	Wohnung	1.OG	61,71 m ²		
3	Wohnung	1.OG	44,00 m ²	5,98 m ²	
4	Wohnung	1.OG	48,53 m ²		
5	Wohnung	1.OG	52,28 m ²		
6	Wohnung	1.OG	52,25 m ²		
7	Wohnung	1.OG	46,11 m ²	11,00 m ²	
8	Wohnung	1.OG	40,60 m ²		
9	Wohnung	2.OG	56,60 m ²	7,62 m ²	
10	Wohnung	2.OG	61,71 m ²	5,90 m ²	
11	Wohnung	2.OG	44,00 m ²	5,90 m ²	
12	Wohnung	2.OG	48,53 m ²	6,73 m ²	
13	Wohnung	2.OG	52,28 m ²	13,98 m ²	
14	Wohnung	2.OG	52,25 m ²	6,75 m ²	
15	Wohnung	2.OG	46,11 m ²	11,00 m ²	
16	Wohnung	2.OG	40,60 m ²	5,98 m ²	
17	Wohnung	3.OG	56,60 m ²	7,62 m ²	
18	Wohnung	3.OG	61,71 m ²	5,90 m ²	
19	Wohnung	3.OG	44,00 m ²	5,90 m ²	
20	Wohnung	3.OG	48,53 m ²	6,73 m ²	
21	Wohnung	3.OG	52,28 m ²	13,98 m ²	
22	Wohnung	3.OG	52,25 m ²	6,75 m ²	
23	Wohnung	3.OG	46,11 m ²	11,00 m ²	
24	Wohnung	3.OG	40,60 m ²	5,98 m ²	
25	Wohnung	4.OG	50,28 m ²	8,00 m ²	
26	Wohnung	4.OG	44,34 m ²	11,41 m ²	
27	Wohnung	4.OG	44,00 m ²	5,90 m ²	
28	Wohnung	4.OG	48,53 m ²	6,65 m ²	
29	Wohnung	4.OG	52,28 m ²	13,98 m ²	
30	Wohnung	4.OG	52,25 m ²	6,74 m ²	
31	Wohnung	4.OG	46,11 m ²	8,15 m ²	
32	Wohnung	4.OG	43,20 m ²	8,45 m ²	
33	Wohnung	1.DG	49,66 m ²		15,04 m ²
34	Wohnung	1.DG	46,81 m ²	5,91 m ²	
35	Wohnung	1.DG/2.DG	70,86 m ²		14,28 m ²
36	Wohnung	1.DG/2.DG	73,38 m ²		22,40 m ²
37	Wohnung	1.DG/2.DG	72,49 m ²		18,29 m ²
38	Wohnung	1.DG/2.DG	73,27 m ²		15,10 m ²
39	Wohnung	1.DG	30,72 m ²		13,87 m ²
Summe			2.265,94 m²	227,51 m²	98,98 m²

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

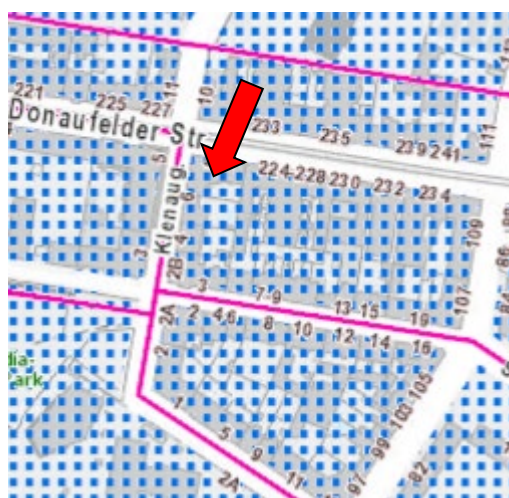
Top Nr.	Nutzungsart	Stockwerk
1	Doppelparker	1.UG
2	Doppelparker	1.UG
3	Doppelparker	1.UG
4	Doppelparker	1.UG
5	Doppelparker	1.UG
6	Doppelparker	1.UG
7	Doppelparker	1.UG
8	Doppelparker	1.UG
9	Doppelparker	1.UG
10	Doppelparker	1.UG
11	Doppelparker	1.UG
12	Doppelparker	1.UG
13	Doppelparker	1.UG
14	Doppelparker	1.UG
15	Doppelparker	1.UG
16	Doppelparker	1.UG
17	Doppelparker	1.UG
18	Doppelparker	1.UG
19	Doppelparker	1.UG
20	Doppelparker	1.UG
21	Doppelparker	1.UG
22	Doppelparker	1.UG

Zusammenfassung:

Stockwerk	Nutzungsart	WNFL/NFL inkl. Loggia in m²
1.DG/2.DG	Wohnen	417,19 m²
4.OG	Wohnen	380,99 m²
3.OG	Wohnen	402,08 m²
2.OG	Wohnen	402,08 m²
1.OG	Wohnen	402,08 m²
EG	Geschäftslokal	261,52 m²
1.UG	Tiefgarage/ Technik/Lager	438,99 m²
2.UG	Fahrradkeller/ Waschküche	150,08 m²

Laut § 48 (1) des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG) sind bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen. Laut § 50 (1) des Wiener Garagengesetzes 2008 sind für je 100 m² Wohnnutzfläche sowie für Geschäftsräumlichkeiten für je 100m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. Laut § 50a (1) wird der Umfang der Stellplatzverpflichtung auf Grundlage der Nähe zum Stadtzentrum in Zonen gegliedert. Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ergibt sich ausfolgenden Prozentsätzen der nach § 50 Abs. 1 zu schaffende Stellplätze: Zone 1: 70 vH; Zone 2: 80 vH; Zone 3: 100 vH.

Laut der Zonierungskarte für die Stellplatzverpflichtung der Stadt Wien liegt die gegenständliche Liegenschaft in der Zone 1. Somit müssen nur 70 % der verpflichteten PKW-Stellplätze errichtet werden.



Sichtbar zwischen Maßstab 1:4000 und 1:16000

- Zone 1: 70 vH
- Zone 2: 80 vH
- Zone 3: 100 vH

Abbildung 18: Umfang der Stellplatzverpflichtung²², Lage der Liegenschaft markiert

²² lt. http://maps.laerminfo.at/?g_card=landesstrasse_17_24h, Stand 26.11.2025

Laut Berechnung der Stellplatzverpflichtung muss auf Basis der Einreichplanung vom 28.09.2021 keine Ausgleichsabgabe entrichtet werden.

Berechnung Ausgleichsabgabe

Nutzfläche Neubau	2.265,94 m ²	
je 100m ² 1 STP	22	STP
Zone 1: 70vH	15,4	STP
Stellplatzverpflichtung	15	STP
geplante STP	22	STP

somit keine Ausgleichsabgabe zu entrichten

Es wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Untersuchungen bzgl. der Stellplatzverpflichtung vonseiten des Sachverständigen stattgefunden haben.

3. Gutachten

3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m²** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Grundstücke und können daher bei der stichtagsbezogenen Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Wertermittlung erfolgt ohne **Berücksichtigung von etwaigen grundbücherlichen Rechten oder Lasten**.
Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Es wird somit der **Wert** einer **(geld-)lastenfreien Baurechtseinlage** ermittelt.

- Die Wertermittlung wird die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen des Ortsaugenscheins, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Wert bedeuten.
- Dieses Gutachten basiert auf der Annahme, dass die geplante Nutzung der Liegenschaft gleichzeitig die beste Nutzung („**best use**“) darstellt.
- Bei der Wertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Aufgrund der Marktsituation zum Bewertungsstichtag finden die Vorschriften der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 vom 18. Juni 2020 am Markt keine Berücksichtigung.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde **nicht** vorgelegt.

Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft sowie des Projekts wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.
- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei dem Ortsaugenschein nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Verdachtsflächenkataster/ Altlastenatlas wurde vorgenommen.
Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei des Ortsaugenscheins sowie durch die Unterlagen klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/ zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich.
Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Ortsaugenschein **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300** darstellt.
- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Weitere Erhebungen bei zuständigen Referenten der Baubehörde wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass konsensgemäß gebaut wurde und somit keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden. Überprüfungen in der Natur mit dem genehmigten Plan wurden nicht durchgeführt.
- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden nicht in der Natur überprüft. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.

- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens der Auftraggeberin übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird festgestellt, dass aufgrund der einzelnen Variablen, welche in die Bewertung einfließen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden **computergestützt** erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Wert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.

- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

3.2. besondere Annahmen

Es sind gegenständlich **besondere Annahmen** zu treffen, sodass es sich lediglich um einen **Wert unter besonderen Annahmen** handeln kann.

„Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“²³

Auftragsgemäß wurde lediglich ein Ortsaugenschein durchgeführt. Von Herrn Mahdi Abarghoui - Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p) - wurde von der letzten Begehung vom 08.07.2025 eine ausführliche Fotodokumentation zur Verfügung gestellt, welche für die Beurteilung als ausreichend angesehen wird. Weitere Unterlagen oder zusätzliche Erhebungen lagen nicht vor. Im Zuge dieser Begehung wurde festgestellt, dass sich unbefugte Personen Zutritt zu den Räumlichkeiten verschafft hatten und diese teilweise in stark verwahrlostem Zustand waren. Hierzu zählt unter anderem ein intensiver Geruch nach Fäkalien und Erbrochenem sowie Hinweise auf eine mögliche Nutzung der Räumlichkeiten zum Konsum illegaler Substanzen. Die angetroffenen Personen wurden umgehend aufgefordert, das Objekt zu verlassen. Es wurde aufgrund dieser Umstände an uns ersucht, bei einer etwaigen weiteren Begehung besondere Vorsicht walten zu lassen.

Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass das Projekt entsprechend der Einreichunterlagen vom 28.09.2021 umgesetzt werden kann.

Es liegt laut vorliegenden Bescheides eine gültige Baubewilligung der Stadt Wien MA37 vom 23.08.2022 vor. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Regel die Rechtskraft der Baubewilligung vier Jahre gültig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine baurechtlichen, bautechnischen und statischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche lt. Einreichplanung vom 28.09.2021 vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

²³ lt. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 Punkt 4.2.1.2

3.3. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel		x				
Öffentliche Parkmöglichkeiten					x	
Infrastruktur		x				
Nähe zum Stadtzentrum			x			
Standortimage				x		

gute Lage im 22. Bezirk

gesamt gesehen **durchschnittliche Lage** in Wien

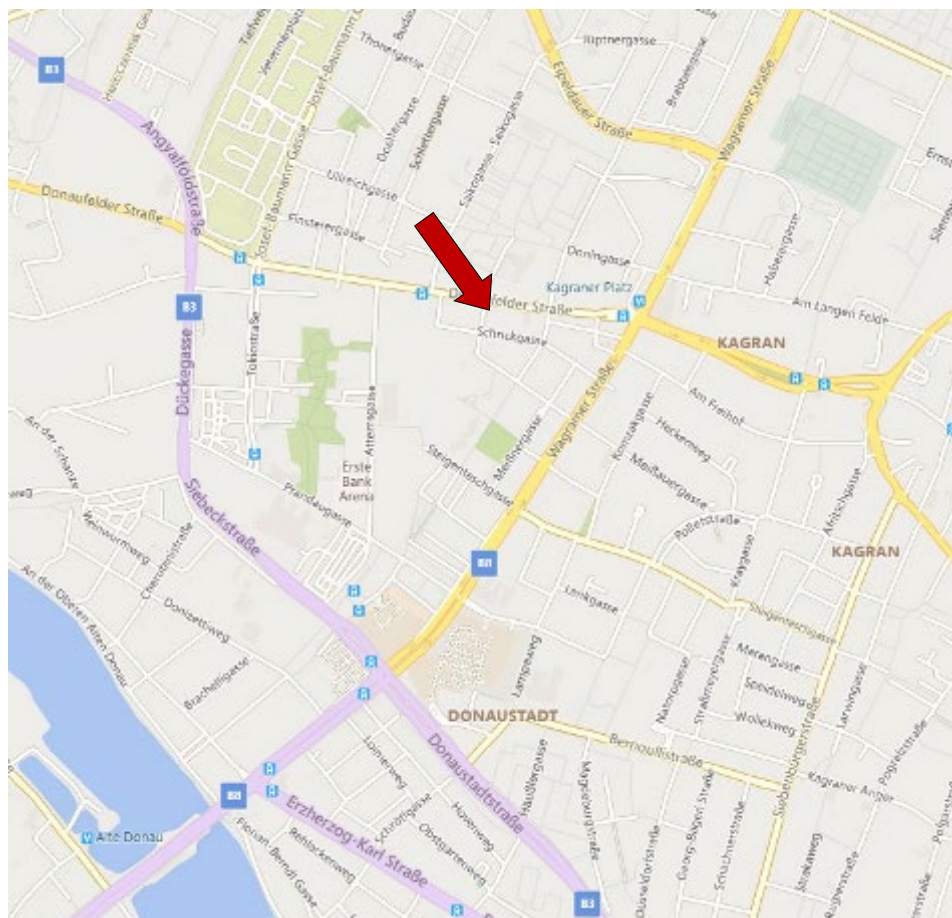


Abbildung 19: Mikrolage der Liegenschaft²⁴

²⁴ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/#>, Stand 26.11.2025

3.4. Ermittlung Rechte und Lasten

Stammeinlage EZ 526

Im **A2-Blatt** sind **keine Eintragungen** verbüchert.

Im **B-Blatt** ist der Herr Alfred Führer als Eigentümer vermerkt.

Im **C-Blatt** ist ein **Baurecht bis 31.03.2119**, Baurechtseinlage **EZ 4570**, verbüchert.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Baurechtseinlage EZ 4570

Im **A1-Blatt** ist das **Baurecht an EZ 526 bis 31.03.2119** verbüchert.

Im **A2-Blatt** sind **keine Eintragung** vermerkt.

Im **C-Blatt** ist die **Reallast des Bauzinses** von jährlich **€ 60.000,00** gemäß Punkt IV des Baurechtsvertrages vom 01.09.2020 für Herrn Alfred Führer eingetragen.

Des Weiteren ist zugunsten der **Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)** ein **Höchstbetragspfandrecht** in der Höhe von **€ 2.550.000,00** eingetragen. Ebenso ist zugunsten derselben Kreditgeberin ein weiteres **Höchstbetrags-pfandrecht** in der Höhe von **€ 300.000,00** eingetragen, ebenfalls basierend auf der Pfandurkunde vom 10.06.2020.

Weiters ist ein **Klagevermerk** des HG Wien (65 Cg 14/5f) über einen Betrag von **€ 70.000,00** samt Anhang eingetragen.

Überdies ist zugunsten der **dagobertinvest gmbH (FN 444877g)** ein aufgrund des bedingten Zahlungsbefehls des BG Floridsdorf (4118/2024) **vollstreckbares Pfandrecht** eingetragen, und zwar über **€ 17.434,22 samt ausgewiesenen Verzugszinsen** sowie Kosten in Höhe von **€ 1.525,06 (4 % Z seit 23.11.2023)** und weiteren Kosten von **€ 1.104,12**. Dieses Pfandrecht erstreckt sich simultan auf die Liegenschaften EZ 2182 KG 01603 Donauefeld, EZ 4570 KG 01660 Kagran sowie EZ 4586 KG 01660 Kagran (jeweils C-LNR 4).

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Die in der Baurechtseinlage im C-Blatt eingetragene **Pfandrechte** sind **nicht bewertungsrelevant**.

Gegenständlich wird der **Wert der Baurechtseinlage** ermittelt, somit wird die **Reallast des Bauzinses** in der **Bewertung direkt berücksichtigt** – es handelt sich somit für die Wertermittlung um keine Last des klassischen Sinns.

Es erfolgt daher eine Bewertung einer **(geld-)lastenfreien Baurechtseinlage**.

3.5. Auftrag und Bewertungsverfahren

Auftrag/ Ziel

Ziel des Gutachtens ist die **Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers** (Wert der Baurechtseinlage inne liegend Einlagezahl 4570, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt), **unter besonderen Annahmen**, zum aktuellen **Bewertungsstichtag**.

Das **Residualwertverfahren** wird zur Bewertung des Baurechts herangezogen, da es sich gegenständlich um ein Entwicklungsprojekt handelt. Im Rahmen eines Baurechts erwirbt der Bauträger kein Grundeigentum, sondern erhält das Recht, auf dem Grundstück zu bauen und die bauliche Anlage zu nutzen. Dafür entrichtet er dem Grundstückseigentümer einen **Baurechtszins**.

Da der Bauträger somit keinen Bodenwert bezahlt, sondern der Wert des Baurechts aus der künftigen Nutzung und der Rentabilität des Projekts resultiert, ist das Residualwertverfahren die geeignete Bewertungsmethode. Es leitet den Wert des Baurechts aus dem **erwarteten Ertrag des fertiggestellten Entwicklungsprojekts** ab.

Der **Projektwert** (angelehnt an den Verkehrswert), **in diesem Fall Wert der Baurechtseinlage**, entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschneiden sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Projektwert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*²⁵

Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis ist zur **Ermittlung des angemessenen/ tragfähigen Liegenschaftswertes** (inkl. Gewinnkomponente bei erlösbringender Nutzung eines Grundstücks) die Anwendung des **Residualwertverfahrens** vorgesehen.

²⁵ The International Valuation Standards Committee, IVSC

„Tragfähiger Liegenschaftswert: kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inklusive Projekt bzw. vorhandener Bebauung. Der tragfähige Liegenschaftswert entspricht der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Projektentwicklung bei Auflösung zum Bodenwert als gesuchte Größe. Er unterscheidet sich vom Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (net residual value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.“²⁶

Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergehalt und marktkonforme Verkaufspreise der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet.

Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum**, aus dem sich der **tragfähige Bodenwert errechnet**.

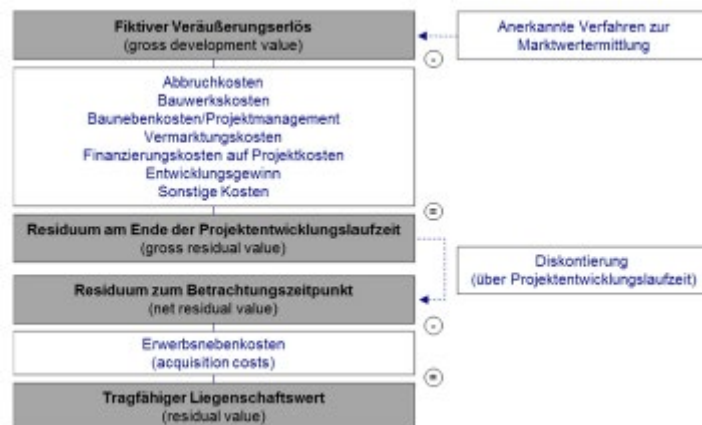


Abbildung 20: Ablaufschema Residualwertverfahren²⁷

Zur **Ermittlung von angemessenen Verkaufspreisen** ist nach herrschender Lehre und Praxis die **Vergleichswertmethode** heranzuziehen.

Im § 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Begriff des Vergleichswertes, welcher in Analogie auch auf Mietpreise anzuwenden ist, wie folgt normiert:

„Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.“

²⁶ lt. ÖNORM B 1802-3

²⁷ lt. ÖNORM B 1802-3

3.6. Wertermittlung der Baurechtseinlage über das Residualwertverfahren

3.6.1. Bewertungsansätze

Die zum Ansatz gebrachten Kosten bzw. %-Sätze basieren einerseits auf den Erfahrungswerten des Sachverständigen und andererseits auf den durchgeführten Erhebungen bei Bauunternehmungen und Architekten.

Flächen: Die Nutzflächen der Einheiten werden aus den Einreichplänen vom 28.09.2021 entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine baurechtlichen, bautechnischen und statischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

fiktiver Veräußerungserlös: „Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektentwicklungslaufzeit“²⁸

Geschäftslokale:

Für Geschäftslokale im Baurecht liegen nicht ausreichende Transaktionen vor. Es wird somit über eine nachhaltige Miete und einer ewigen Rente ein fiktiver Verkaufspreis ermittelt. Als nachhaltige Miete wird der Immobilienpreisspiegel 2025 für Geschäftslokale in 1a-Lage herangezogen. Die angesetzte Miete von netto € 14,00/m² wird um den vereinbarten indexierten Baurechtszins von € 3,26/m² lt. Baurechtsvertrag vom 09.01.2020 reduziert. Somit ergibt sich für das Geschäftslokal im EG eine Jahresnettomiete von € 43.932,81. Diese Jahresnettomiete wird mit einem für Geschäftszwecken üblichen Zinssatz von 5,50 %²⁹ entsprechend verzinst. Somit ergibt sich ein umgerechneter **Quadratmeterpreis von rd. € 2.619,00.**

Wohnen:

Der Sachverständige hat umfangreiche Erhebungen über den Verkauf vergleichbarer Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze bei Verwalter- und Maklerkollegen durchgeführt. Darüber hinaus wurden entsprechende Recherchen im Kreise von Sachverständigenkollegen und Erhebungen auf „Immomapping“ (online-Datenbank zu Grundbuchsabfragen) vorgenommen. Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegt in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Es werden **Vergleichswerte** für **Wohnungen im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß** sowie für **PKW-Stellplätze** herangezogen. Dabei wurden lediglich **Transaktionen von Baurechtsliegenschaften** herangezogen, da das Baurecht in Teilen vom Volleigentum abweicht und somit ein direkter Vergleich der Werte nicht uneingeschränkt möglich ist. Die Angemessenheit des Bauzinses der Vergleichswerte wurde lediglich überschlägig überprüft.

²⁸ lt. ÖNORM B 1802-3

²⁹ abgeleitet aus Empfehlung des Zinssatzes aus dem Sachverständigen, Heft 02/2025 sowie vom aktuellen Marktgeschehen von Büroimmobilien (OTTO-Büromarktbericht, EHL-Büromarktbericht etc.)

Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliche Einheiten vorgenommen:

Lage: Die Vergleichsobjekte sind in **vergleichbarer Lage** des Bewertungsobjektes situiert. Für die Wohnungen wurden tatsächliche Verkaufspreise von Vergleichsobjekten im **22. Bezirk** herangezogen. Eine Unterscheidung in der Lagequalität wird anhand einer Anpassung vorgenommen, wobei die Parameter Umgebungsverbauung sowie Nahversorgung und Infrastruktur berücksichtigt werden.

Geschoßlage: Für die Wohnungen im Erdgeschoß bis zum 4. Obergeschoß sowie für die Dachgeschoßwohnungen werden Vergleichswerte aus entsprechend vergleichbaren Geschoßen herangezogen.

Für Dachgeschosswohnungen wird bei stark ausgeprägten Dachschrägen ebenfalls ein Abschlag von **5,00 %**³⁰ angewendet. Maisonettewohnungen erhalten einen Abschlag von **3,00 %**³¹.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung der Vergleichsobjekte anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m²-Preis aufweisen. Die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten.

Freiflächen und Zubehör: Das Vorhandensein von Freiflächen sowie Kellerabteilen wird in 3 %-Schritten berücksichtigt. Dabei erfolgt zunächst eine Bereinigung auf den Zustand ohne Freiflächen. Anschließend wird – unter Berücksichtigung der Größe und Gewichtung der vorhandenen Freiflächen – ein entsprechender Zuschlag vorgenommen.

Zeitraum: Es erfolgt keine zeitliche Bereinigung der Kaufpreise, da sämtliche Transaktionen im Jahr 2025 erfolgt sind.

Stellplatztyp: Gegenständlich handelt es sich bei den Stellplätzen um Doppelparker. Es wird somit auf die Vergleichswerte (Einzelparker) ein Abschlag von **30,00 %**³² aufgrund der schlechteren Nutzbarkeit angesetzt.

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständlichen Einheiten wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³³

³⁰ in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl (4.Auflage): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S.74ff

³¹ in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl (4.Auflage): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S.74ff

³² in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl (4.Auflage): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S.76ff

³³ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

Statistische Methoden: bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Median: Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

Variationskoeffizient v: Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.³⁴

³⁴ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 202

Lage der Vergleichsobjekte für Wohnungen im Obergeschoß

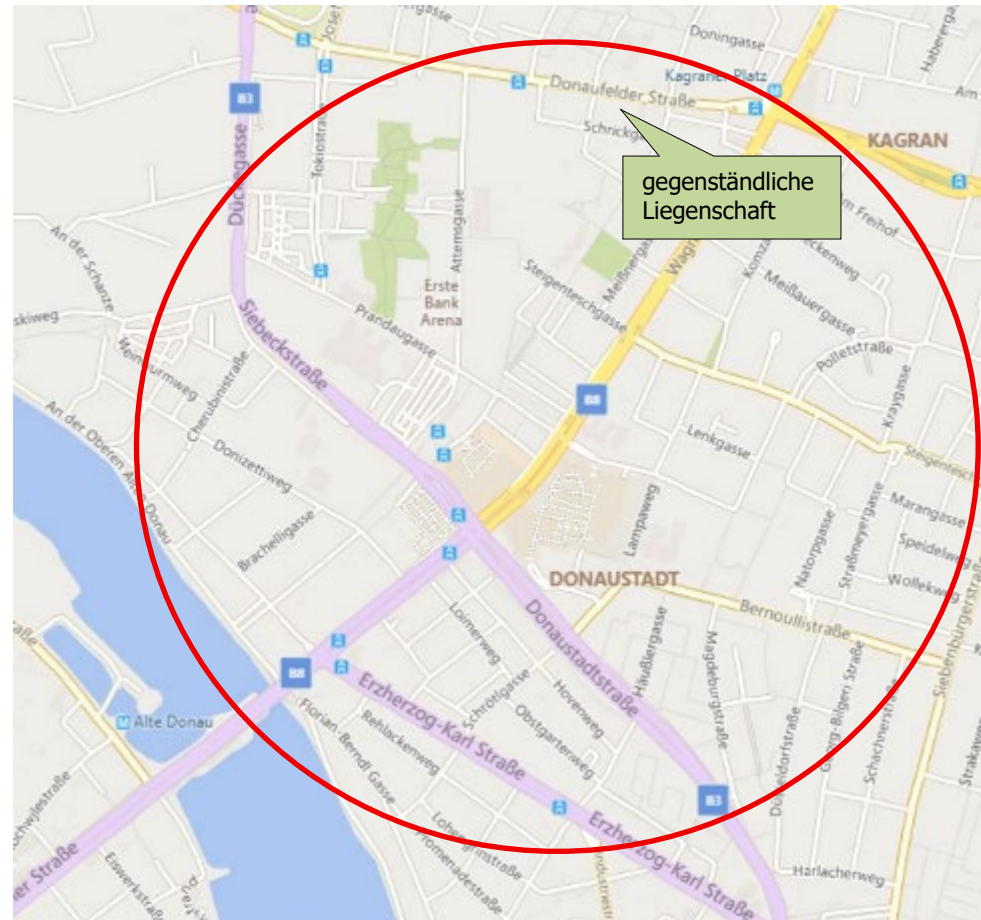


Abbildung 21: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs³⁵, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁵ lt. www.immounited.com/IMMOMapping, Stand 27.11.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen:

Bereinigung Obergeschoßwohnung 41 - 60 m²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	09/2025	45,86 m²	€ 321.900,00	7.019,19 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-12,00%	€ 6.176,89	€ 6.176,89
2	09/2025	43,86 m²	€ 280.000,00	6.383,95 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse, Balkon	OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-12,00%	€ 5.617,88	€ 5.617,88
3	09/2025	71,49 m²	€ 470.200,00	6.577,14 €	Erzherzog-Karl-Straße	3	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.985,20	€ 5.985,20
4	09/2025	41,48 m²	€ 292.000,00	7.039,54 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-12,00%	€ 6.194,79	€ 6.194,79
5	09/2025	153,98 m²	€ 1.700.000,00	11.040,39 €	Franz-Loidl-Straße	5	Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	+9,00%	-9,00%	-3,00%	€ 10.709,18	
6	09/2025	70,64 m²	€ 484.900,00	6.864,38 €	Hochwaldweg	2	Balkon	1.OG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-3,00%	-3,00%	€ 6.658,45	€ 6.658,45
7	09/2025	66,32 m²	€ 579.900,00	8.743,97 €	Paulitschkegasse	2	Terrasse	1.OG	-6,00%	0,00%	+3,00%	-6,00%	-9,00%	€ 7.957,01	€ 7.957,01
8	09/2025	62,98 m²	€ 399.000,00	6.335,34 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	2.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-6,00%	€ 5.955,22	€ 5.955,22
9	09/2025	74,58 m²	€ 370.000,00	4.961,12 €	Wagramer Straße	3	Lager	2.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-3,00%	0,00%	€ 4.961,12	€ 4.961,12
10	09/2025	74,68 m²	€ 457.000,00	6.119,44 €	Wagramer Straße	3	Lager, Terrasse	3.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-6,00%	€ 5.752,28	€ 5.752,28
11	09/2025	47,94 m²	€ 240.000,00	5.006,26 €	Wagramer Straße	2	Lager	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	€ 4.856,07	€ 4.856,07
12	09/2025	67,96 m²	€ 399.000,00	5.871,10 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-6,00%	€ 5.518,83	€ 5.518,83
13	09/2025	60,81 m²	€ 374.000,00	6.150,30 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.596,78	€ 5.596,78
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Obergeschoß														€ 6.303,05	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß														€ 5.935,88	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß gerundet														€ 5.940,00	

Mittelwert € 5.935,88
Median € 5.853,75
Standardabweichung 778,6162134
Variationskoeffizient v 0,13

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 41 - 60 m²):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf Fläche
Fläche	gegenständl. Fläche
< 30 m²	-6%
30 - 40 m²	-3%
41 - 60 m²	0%
61 - 85 m²	+3%
86 - 100 m²	+6%
> 100 m²	+9%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf Freifläche
Freifläche	gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m²	-3%
10,1 m² - 30m²	-6%
30,1 m² - 60 m²	-9%
60,1 m² - 100 m²	-12%
100,1 m² - 150 m²	-15%
> 150 m²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 8.509,12 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.096,98 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Obergeschoßwohnung 61 - 85 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	09/2025	45,86 m ²	€ 321.900,00	7.019,19 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-15,00%	€ 5.966,31	€ 5.966,31
2	09/2025	43,86 m ²	€ 280.000,00	6.383,95 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse, Balkon	OG	-3,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-15,00%	€ 5.426,36	€ 5.426,36
3	09/2025	71,49 m ²	€ 470.200,00	6.577,14 €	Erzherzog-Karl-Straße	3	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-12,00%	€ 5.787,89	€ 5.787,89
4	09/2025	41,48 m ²	€ 292.000,00	7.039,54 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-15,00%	€ 5.983,61	€ 5.983,61
5	09/2025	153,98 m ²	€ 1.700.000,00	11.040,39 €	Franz-Loidl-Straße	5	Terrasse	1.OG	-6,00%	0,00%	+6,00%	-9,00%	-9,00%	€ 10.046,76	
6	09/2025	70,64 m ²	€ 484.900,00	6.864,38 €	Hochwaldweg	2	Balkon	1.OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	-6,00%	€ 6.452,52	€ 6.452,52
7	09/2025	66,32 m ²	€ 579.900,00	8.743,97 €	Paulitschkegasse	2	Terrasse	1.OG	-6,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-12,00%	€ 7.694,69	€ 7.694,69
8	09/2025	62,98 m ²	€ 399.000,00	6.335,34 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	2.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.765,16	€ 5.765,16
9	09/2025	74,58 m ²	€ 370.000,00	4.961,12 €	Wagramer Straße	3	Lager	2.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	€ 4.812,28	€ 4.812,28
10	09/2025	74,68 m ²	€ 457.000,00	6.119,44 €	Wagramer Straße	3	Lager, Terrasse	3.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.568,69	€ 5.568,69
11	09/2025	47,94 m ²	€ 240.000,00	5.006,26 €	Wagramer Straße	2	Lager	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	-6,00%	€ 4.705,88	€ 4.705,88
12	09/2025	67,96 m ²	€ 399.000,00	5.871,10 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.342,70	€ 5.342,70
13	09/2025	60,81 m ²	€ 374.000,00	6.150,30 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-12,00%	€ 5.412,27	€ 5.412,27
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Obergeschoß € 6.074,24 Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß € 5.743,20 Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß gerundet € 5.740,00															

Mittelwert € 5.743,20
Median € 5.666,93
Standardabweichung 750,8275242
 Variationskoeffizient v 0,13

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 61 - 85 m²):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
Fläche	
< 30 m ²	-9%
30 - 40 m ²	-6%
41 - 60 m ²	-3%
61 - 85 m ²	0%
86 - 100 m ²	+3%
> 100 m ²	+6%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
Freifläche	
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 8.200,22 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.948,26 - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte für Wohnungen im Dachgeschoß

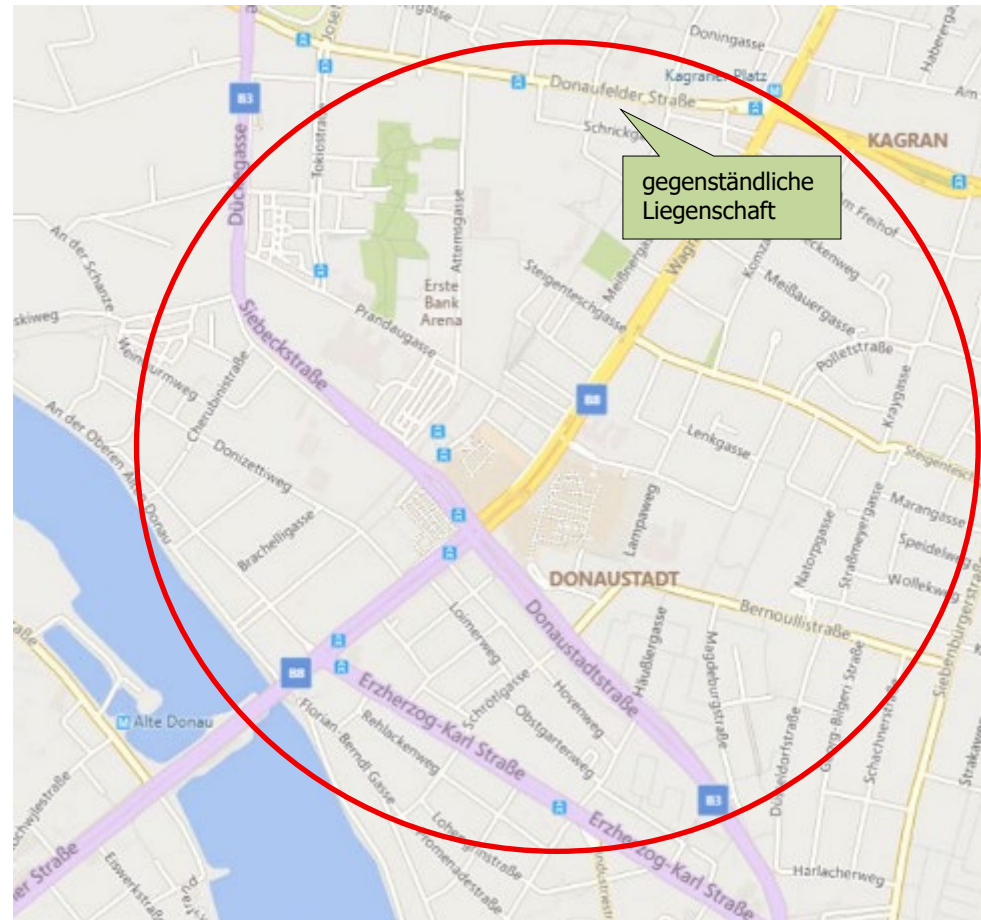


Abbildung 22: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs³⁶, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁶ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 27.11.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen:

Bereinigung Dachgeschoßwohnung 30 - 40 m²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	03/2025	91,73 m²	€ 690.000,00	7.522,08 €	Wagramer Straße	2	Lager, Terrasse	2.DG	0,00%	0,00%	+9,00%	-12,00%	-3,00%	€ 7.296,41	€ 7.296,41
2	04/2025	48,10 m²	€ 366.070,00	7.610,60 €	Tokiostraße	2	Terrasse	1.DG	0,00%	0,00%	+3,00%	-6,00%	-3,00%	€ 7.382,28	€ 7.382,28
3	01/2025	134,44 m²	€ 1.179.900,00	8.776,41 €	Promenadestraße	3	Terrasse	1.DG/2.DG	-6,00%	+3,00%	+12,00%	-12,00%	-3,00%	€ 8.513,11	€ 8.513,11
4	01/2025	91,93 m²	€ 710.000,00	7.723,27 €	Obstgartenweg	2	Terrasse, Balkon	1.DG	-3,00%	0,00%	+9,00%	-6,00%	0,00%	€ 7.723,27	€ 7.723,27
5	07/2025	103,83 m²	€ 775.000,00	7.464,12 €	Franz-Loidl-Straße	5	Lager, Terrasse, Balkon	1.DG	-6,00%	0,00%	+12,00%	-12,00%	-6,00%	€ 7.016,28	€ 7.016,28
6	05/2025	50,44 m²	€ 440.000,00	8.723,24 €	Elidagasse	2	Terrasse, Balkon	DG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-6,00%	-6,00%	€ 8.199,84	€ 8.199,84
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Dachgeschoß														€ 7.688,53	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß														€ 7.688,53	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß gerundet														€ 7.690,00	

Mittelwert € 7.688,53
Median € 7.552,78
Standardabweichung 523,1396293
Variationskoeffizient v 0,07

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 30 - 40 m²):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
Fläche	
< 30 m²	-3%
30 - 40 m²	0%
41 - 60 m²	+3%
61 - 85 m²	+6%
86 - 100 m²	+9%
> 100 m²	+12%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
Freifläche	
keine Freifläche	0%
< 10 m²	-3%
10,1 m² - 30m²	-6%
30,1 m² - 60 m²	-9%
60,1 m² - 100 m²	-12%
100,1 m² - 150 m²	-15%
> 150 m²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 10.379,52 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.997,55 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Dachgeschoßwohnung 41 - 60 m²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	03/2025	91,73 m²	€ 690.000,00	7.522,08 €	Wagramer Straße	2	Lager, Terrasse	2.DG	0,00%	0,00%	+6,00%	-12,00%	-6,00%	€ 7.070,75	€ 7.070,75
2	04/2025	48,10 m²	€ 366.070,00	7.610,60 €	Tokiostraße	2	Terrasse	1.DG	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%	€ 7.153,97	€ 7.153,97
3	01/2025	134,44 m²	€ 1.179.900,00	8.776,41 €	Promenadestraße	3	Terrasse	1.DG/2.DG	-6,00%	+3,00%	+9,00%	-12,00%	-6,00%	€ 8.249,82	€ 8.249,82
4	01/2025	91,93 m²	€ 710.000,00	7.723,27 €	Obstgartenweg	2	Terrasse, Balkon	1.DG	-3,00%	0,00%	+6,00%	-6,00%	-3,00%	€ 7.491,57	€ 7.491,57
5	07/2025	103,83 m²	€ 775.000,00	7.464,12 €	Franz-Loidl-Straße	5	Lager, Terrasse, Balkon	1.DG	-6,00%	0,00%	+9,00%	-12,00%	-9,00%	€ 6.792,35	€ 6.792,35
6	05/2025	50,44 m²	€ 440.000,00	8.723,24 €	Elidagasse	2	Terrasse, Balkon	DG	-3,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%	€ 7.938,14	€ 7.938,14
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Dachgeschoß														€ 7.449,43	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß														€ 7.449,43	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß gerundet														€ 7.450,00	

Mittelwert	€ 7.449,43
Median	€ 7.322,77
Standardabweichung	507,2294918
Variationskoeffizient v	0,07

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 41 - 60 m²):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
Fläche	
< 30 m²	-6%
30 - 40 m²	-3%
41 - 60 m²	0%
61 - 85 m²	+3%
86 - 100 m²	+6%
> 100 m²	+9%

Bereinigung Freifläche (ggstdl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf Freifläche
Freifläche	
keine Freifläche	0%
< 10 m²	-3%
10,1 m² - 30m²	-6%
30,1 m² - 60 m²	-9%
60,1 m² - 100 m²	-12%
100,1 m² - 150 m²	-15%
> 150 m²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 10.056,74 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.842,13 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Dachgeschoßwohnung 61 - 85 m²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	03/2025	91,73 m²	€ 690.000,00	7.522,08 €	Wagramer Straße	2	Lager, Terasse	2.DG	0,00%	-3,00%	+3,00%	-12,00%	-12,00%	€ 6.619,43	€ 6.619,43
2	04/2025	48,10 m²	€ 366.070,00	7.610,60 €	Tokiostraße	2	Terasse	1.DG	0,00%	-3,00%	-3,00%	-6,00%	-12,00%	€ 6.697,33	€ 6.697,33
3	01/2025	134,44 m²	€ 1.179.900,00	8.776,41 €	Promenadestraße	3	Terasse	1.DG/2.DG	-6,00%	0,00%	+6,00%	-12,00%	-12,00%	€ 7.723,24	€ 7.723,24
4	01/2025	91,93 m²	€ 710.000,00	7.723,27 €	Obstgartenweg	2	Terasse, Balkon	1.DG	-3,00%	-3,00%	+3,00%	-6,00%	-9,00%	€ 7.028,17	€ 7.028,17
5	07/2025	103,83 m²	€ 775.000,00	7.464,12 €	Franz-Loidl-Straße	5	Lager, Terasse, Balkon	1.DG	-6,00%	-3,00%	+6,00%	-12,00%	-15,00%	€ 6.344,51	€ 6.344,51
6	05/2025	50,44 m²	€ 440.000,00	8.723,24 €	Elidagasse	2	Terasse, Balkon	DG	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-6,00%	-15,00%	€ 7.414,75	€ 7.414,75
													Durchschnittswert bereinigt Wohnung Dachgeschoß € 6.971,24		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß € 6.971,24		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß gerundet € 6.970,00		

Mittelwert € 6.971,24
Median € 6.862,75
Standardabweichung 475,5764378
Variationskoeffizient v 0,07

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 61 - 85 m²):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
Fläche	
< 30 m²	-9%
30 - 40 m²	-6%
41 - 60 m²	-3%
61 - 85 m²	0%
86 - 100 m²	+3%
> 100 m²	+6%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
Freifläche	
keine Freifläche	0%
< 10 m²	-3%
10,1 m² - 30m²	-6%
30,1 m² - 60 m²	-9%
60,1 m² - 100 m²	-12%
100,1 m² - 150 m²	-15%
> 150 m²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 9.411,17 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.531,30 - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte für Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker)

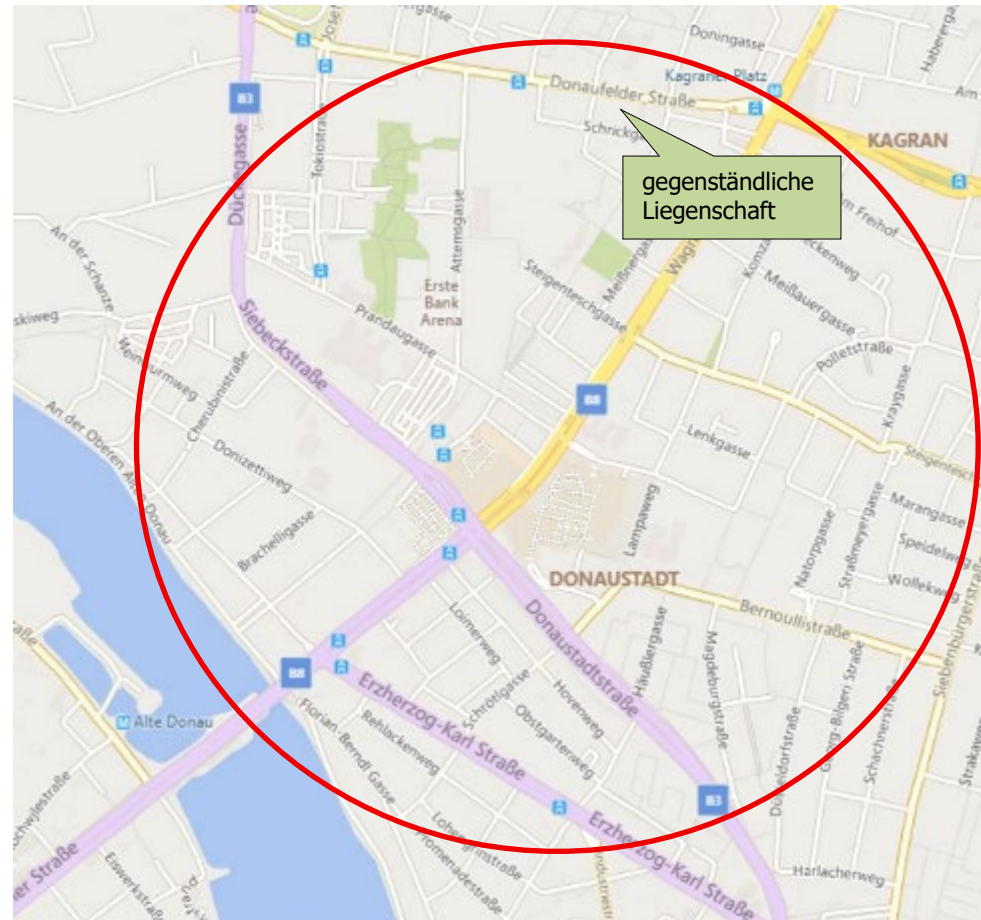


Abbildung 23: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs³⁷, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁷ lt. www.immounited.com/IMMOMapping, Stand 27.11.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker):

Bereinigung Tiefgaragenstellplatz									
lfd. Nr.	Jahr	Stellplatztyp	Kaufpreis	Adresse	Bereinig. Lage	Bereinig. Stellplatztyp	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	01/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 18.000,00	Wagramer Straße	0,00%	-30,00%	-30,00%	€ 12.600,00	€ 12.600,00
2	08/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 36.500,00	Wagramer Straße	0,00%	-30,00%	-30,00%	€ 25.550,00	
3	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 37.000,00	Wagramer Straße	0,00%	-30,00%	-30,00%	€ 25.900,00	
4	01/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 35.000,00	Wagramer Straße	0,00%	-30,00%	-30,00%	€ 24.500,00	
5	09/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Paulitschkegasse	-3,00%	-30,00%	-33,00%	€ 13.400,00	€ 13.400,00
6	06/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Loimerweg	-3,00%	-30,00%	-33,00%	€ 13.400,00	€ 13.400,00
7	02/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Loimerweg	-3,00%	-30,00%	-33,00%	€ 13.400,00	€ 13.400,00
8	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 15.000,00	Erzhezog-Karl-Straße	-3,00%	-30,00%	-33,00%	€ 10.050,00	
9	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 15.000,00	Erzhezog-Karl-Straße	-3,00%	-30,00%	-33,00%	€ 10.050,00	
10	03/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 15.000,00	Erzherzog-Karl-Straße	-3,00%	-30,00%	-33,00%	€ 10.050,00	
11	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Erzherzog-Karl-Straße	-3,00%	-30,00%	-33,00%	€ 13.400,00	€ 13.400,00
Durchschnittswert bereinigt Tiefgaragenstellplatz € 15.663,64									
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Tiefgaragenstellplatz									€ 13.240,00
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Tiefgaragenstellplatz gerundet									€ 13.200,00

Mittelwert	€ 13.240,00
Median	€ 13.400,00
Standardabweichung	320
Variationskoeffizient v	0,02

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 21.145,91 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 10.181,36 - Werte darunter werden ausgeschieden

Nach Gewichtung der Freiflächen auf Basis der abgeleiteten Verkaufspreise ergeben sich folgende angemessene Verkaufspreise:

Top Nr.	Nutzungsart	Stockwerk	WNFL/NFL in m²	Gewichtung		gewichtete Fläche zur Berechnung des Verkaufspreis	Basis Verkaufspreis/m²	Verkaufspreis gesamt	Verkaufspreis gesamt gerundet	Verkaufspreis/m²
				25% gewichtete Balkonfläche	25% gewichtete Terrassenfläche					
1	Geschäftslokal	EG	261,52 m²	0,00 m²	0,00 m²	261,52 m²	€ 2.618,18	€ 684.706,91	€ 685.000,00	€ 2.619,30
2	Wohnung	1.OG	56,60 m²	1,91 m²	0,00 m²	58,51 m²	€ 5.940,00	€ 347.519,70	€ 348.000,00	€ 6.148,41
3	Wohnung	1.OG	61,71 m²	0,00 m²	0,00 m²	61,71 m²	€ 5.740,00	€ 354.215,40	€ 354.000,00	€ 5.736,51
4	Wohnung	1.OG	44,00 m²	1,50 m²	0,00 m²	45,50 m²	€ 5.940,00	€ 270.240,30	€ 270.000,00	€ 6.136,36
5	Wohnung	1.OG	48,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	48,53 m²	€ 5.940,00	€ 288.268,20	€ 288.000,00	€ 5.934,47
6	Wohnung	1.OG	52,28 m²	0,00 m²	0,00 m²	52,28 m²	€ 5.940,00	€ 310.543,20	€ 311.000,00	€ 5.948,74
7	Wohnung	1.OG	52,25 m²	0,00 m²	0,00 m²	52,25 m²	€ 5.940,00	€ 310.365,00	€ 310.000,00	€ 5.933,01
8	Wohnung	1.OG	46,11 m²	2,75 m²	0,00 m²	48,86 m²	€ 5.940,00	€ 290.228,40	€ 290.000,00	€ 6.289,31
9	Wohnung	1.OG	40,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	40,60 m²	€ 5.940,00	€ 241.164,00	€ 241.000,00	€ 5.935,96
10	Wohnung	2.OG	56,60 m²	1,91 m²	0,00 m²	58,51 m²	€ 5.940,00	€ 347.519,70	€ 348.000,00	€ 6.148,41
11	Wohnung	2.OG	61,71 m²	1,48 m²	0,00 m²	63,19 m²	€ 5.740,00	€ 362.681,90	€ 363.000,00	€ 5.882,35
12	Wohnung	2.OG	44,00 m²	1,48 m²	0,00 m²	45,48 m²	€ 5.940,00	€ 270.121,50	€ 270.000,00	€ 6.136,36
13	Wohnung	2.OG	48,53 m²	1,68 m²	0,00 m²	50,21 m²	€ 5.940,00	€ 298.262,25	€ 298.000,00	€ 6.140,53
14	Wohnung	2.OG	52,28 m²	3,50 m²	0,00 m²	55,78 m²	€ 5.940,00	€ 331.303,50	€ 331.000,00	€ 6.331,29
15	Wohnung	2.OG	52,25 m²	1,69 m²	0,00 m²	53,94 m²	€ 5.940,00	€ 320.388,75	€ 320.000,00	€ 6.124,40
16	Wohnung	2.OG	46,11 m²	2,75 m²	0,00 m²	48,86 m²	€ 5.940,00	€ 290.228,40	€ 290.000,00	€ 6.289,31
17	Wohnung	2.OG	40,60 m²	1,50 m²	0,00 m²	42,10 m²	€ 5.940,00	€ 250.044,30	€ 250.000,00	€ 6.157,64
18	Wohnung	3.OG	56,60 m²	1,91 m²	0,00 m²	58,51 m²	€ 5.940,00	€ 347.519,70	€ 348.000,00	€ 6.148,41
19	Wohnung	3.OG	61,71 m²	1,48 m²	0,00 m²	63,19 m²	€ 5.740,00	€ 362.681,90	€ 363.000,00	€ 5.882,35
20	Wohnung	3.OG	44,00 m²	1,48 m²	0,00 m²	45,48 m²	€ 5.940,00	€ 270.121,50	€ 270.000,00	€ 6.136,36
21	Wohnung	3.OG	48,53 m²	1,68 m²	0,00 m²	50,21 m²	€ 5.940,00	€ 298.262,25	€ 298.000,00	€ 6.140,53
22	Wohnung	3.OG	52,28 m²	3,50 m²	0,00 m²	55,78 m²	€ 5.940,00	€ 331.303,50	€ 331.000,00	€ 6.331,29
23	Wohnung	3.OG	52,25 m²	1,69 m²	0,00 m²	53,94 m²	€ 5.940,00	€ 320.388,75	€ 320.000,00	€ 6.124,40
24	Wohnung	3.OG	46,11 m²	2,75 m²	0,00 m²	48,86 m²	€ 5.940,00	€ 290.228,40	€ 290.000,00	€ 6.289,31
25	Wohnung	3.OG	40,60 m²	1,50 m²	0,00 m²	42,10 m²	€ 5.940,00	€ 250.044,30	€ 250.000,00	€ 6.157,64
26	Wohnung	4.OG	50,28 m²	2,00 m²	0,00 m²	52,28 m²	€ 5.940,00	€ 310.543,20	€ 311.000,00	€ 6.185,36
27	Wohnung	4.OG	44,34 m²	2,85 m²	0,00 m²	47,19 m²	€ 5.940,00	€ 280.323,45	€ 280.000,00	€ 6.314,84
28	Wohnung	4.OG	44,00 m²	1,48 m²	0,00 m²	45,48 m²	€ 5.940,00	€ 270.121,50	€ 270.000,00	€ 6.136,36
29	Wohnung	4.OG	48,53 m²	1,66 m²	0,00 m²	50,19 m²	€ 5.940,00	€ 298.143,45	€ 298.000,00	€ 6.140,53
30	Wohnung	4.OG	52,28 m²	3,50 m²	0,00 m²	55,78 m²	€ 5.940,00	€ 331.303,50	€ 331.000,00	€ 6.331,29
31	Wohnung	4.OG	52,25 m²	1,69 m²	0,00 m²	53,94 m²	€ 5.940,00	€ 320.373,90	€ 320.000,00	€ 6.124,40
32	Wohnung	4.OG	46,11 m²	2,04 m²	0,00 m²	48,15 m²	€ 5.940,00	€ 285.996,15	€ 286.000,00	€ 6.202,56
33	Wohnung	4.OG	43,20 m²	2,11 m²	0,00 m²	45,31 m²	€ 5.940,00	€ 269.156,25	€ 269.000,00	€ 6.226,85
34	Wohnung	1.DG	49,66 m²	0,00 m²	3,76 m²	53,42 m²	€ 7.450,00	€ 397.979,00	€ 398.000,00	€ 8.014,50
35	Wohnung	1.DG	46,81 m²	1,48 m²	0,00 m²	48,29 m²	€ 7.450,00	€ 359.741,88	€ 360.000,00	€ 7.690,66
36	Wohnung	1.DG/2.DG	70,86 m²	0,00 m²	3,57 m²	74,43 m²	€ 6.970,00	€ 518.777,10	€ 519.000,00	€ 7.324,30
37	Wohnung	1.DG/2.DG	73,38 m²	0,00 m²	5,60 m²	78,98 m²	€ 6.970,00	€ 550.490,60	€ 550.000,00	€ 7.495,23
38	Wohnung	1.DG/2.DG	72,49 m²	0,00 m²	4,57 m²	77,06 m²	€ 6.970,00	€ 537.125,63	€ 537.000,00	€ 7.407,92
39	Wohnung	1.DG/2.DG	73,27 m²	0,00 m²	3,78 m²	77,05 m²	€ 6.970,00	€ 537.003,65	€ 537.000,00	€ 7.329,06
40	Wohnung	1.DG	30,72 m²	0,00 m²	3,47 m²	34,19 m²	€ 7.690,00	€ 262.901,88	€ 263.000,00	€ 8.561,20
Summe			2.265,94 m²						€ 13.566.000,00	

Top Nr.	Nutzungs-art	Stockwerk	Verkaufspreis gesamt gerundet
1	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
2	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
3	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
4	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
5	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
6	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
7	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
8	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
9	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
10	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
11	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
12	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
13	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
14	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
15	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
16	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
17	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
18	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
19	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
20	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
21	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
22	Doppelparker	1.UG	€ 13.200,00
Summe			€ 290.400,00

Herstellungskosten (inkl. Nebenkosten) für das **Mehrfamilienwohnhaus** werden folgendermaßen ermittelt:

Baukosten lt. Zeitschrift Sachverständige 03/2025 brutto inkl. Nebenkosten für 2025

Wohnen:

gehobene Ausstattung Wien	€	4.000,00
abzgl. 5 % für bereits vorliegender Baubewilligung	-€	200,00
Herstellungskosten pro m ²	€	3.800,00

Hauptgeschoss	100%	€	3.800,00
Untergeschoss	40%	€	1.520,00

Der Baupreisindex stieg gemäß Veröffentlichungen der Statistik Austria zwischen Q1/2025 und Q3/2025 von 135,50 auf 136,50 (+0,74%). Der Baupreisindex für Q4/2025 wurde noch nicht veröffentlicht.³⁸ Somit sind die Baukosten annähernd gleichgeblieben.

Da für das Geschäftslokal eine Vorsteuerabzugsfähigkeit besteht und der fiktive Verkaufspreis über Nettomieten abgeleitet wird, werden die Herstellungskosten netto angesetzt.

³⁸ lt. <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex>, Stand 27.11.2025

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten gesamt:

Stockwerk	Nutzungsart	WNFL/NFL inkl. Loggia in m ²	Herstellungskosten /m ² brutto	Herstellungskosten gesamt
1.DG/2.DG	Wohnen	417,19 m ²	€ 3.800,00	€ 1.585.322,00
4.OG	Wohnen	380,99 m ²	€ 3.800,00	€ 1.447.762,00
3.OG	Wohnen	402,08 m ²	€ 3.800,00	€ 1.527.904,00
2.OG	Wohnen	402,08 m ²	€ 3.800,00	€ 1.527.904,00
1.OG	Wohnen	402,08 m ²	€ 3.800,00	€ 1.527.904,00
EG	Geschäftslokal	261,52 m ²	€ 3.166,67	€ 828.146,67
1.UG	Tiefgarage/ Technik/Lager	438,99 m ²	€ 1.520,00	€ 667.264,80
2.UG	Fahrradkeller/ Waschküche	150,08 m ²	€ 1.520,00	€ 228.121,60
Herstellungskosten gesamt				€ 9.340.329,07

Unvorhergesehenes: Reserven für Unvorhergesehenes werden mit 3%³⁹ der Baukosten angesetzt.

Bauzinsen: „Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung (also Aufzinsung) orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten (aus Eigen- und Fremdkapitaleinsatz) bei derartigen Objekten bzw. Projektentwicklungen. Hierbei ist auf die individuelle Risikostruktur des Projektes entsprechend Rücksicht zu nehmen.“⁴⁰

Der Zinssatz wird gegenständlich mit **3,50%**⁴¹ angesetzt.

Projektentwicklungslaufzeit: „Dauer vom Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag bis zur fiktiven Veräußerung des betrachteten Projektes, die ein Investor im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs ansetzen würde. Neben der Bauzeit werden auch Wartezeiten für die Vorhaltung des Grundstücks, Genehmigung des Bauvorhabens sowie gegebenenfalls Leerstandszeiten nach Fertigstellung des Projektes (letztere nur wenn keine Berücksichtigung des vorhandenen Leerstands im GDV erfolgte) berücksichtigt.“⁴²

Für das gegenständliche Projekt wird eine **Gesamtprojektdauer mit 3 Jahren** angesetzt.

Vermarktungskosten: Für die Vermarktung gegenständlichen Projektes wird davon ausgegangen, dass Kosten von 1 % der Erlöse anzusetzen sind.

Abbruchkosten: Die Abbruchkosten⁴³ des Bestandobjektes wurden wie folgt näherungsweise ermittelt:

Gebäudeart/Nutzung	Gebäudefläche	durchschnittl. Gebäudehöhe	Kubatur	Abbruchkosten pro m ³ brutto***	Abbruchkosten gesamt brutto
Einfamilienhaus	*ca. 287 m ²	**ca. 7,00 m	ca. 2.009,70 m ³	€ 36,00	€ 72.349,20
Abbruch- und Entsorgungskosten gesamt gerundet					€ 72.300,00

* lt. Einreichplan vom Juli 1977

** lt. Einreichplan vom Juli 1977

***Abbruchkosten lt. Zeitschrift Sachverständige 03/2025

³⁹ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 140

⁴⁰ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴¹ Dieser durchschnittliche Zinssatz wurde nach Rücksprache mit Banken plausibilisiert.

⁴² lt. ÖNORM B 1802-3

⁴³ vgl. Reithofer/Stocker (2016) Residualwertverfahren, S.121

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Abbruchkosten lediglich um eine Grobkostenschätzung handeln kann.

Bauzins: Während der gesamten Projektdauer von drei Jahren trägt der Bauträger den vereinbarten Bauzins. Der im Baurechtsvertrag vom 21.01.2020 festgelegte jährliche Bauzins beträgt € 60.000,00. Unter Berücksichtigung einer überschlägigen Indexierung auf den Bewertungsstichtag ergibt sich ein angepasster Bauzins von rund € 77.100,00. Dieser Bauzins wird für die Gesamtprojektdauer von drei Jahren mit der durchschnittlichen Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex (VPI) der vergangenen 20 Jahre – 2,646 % jährlich – verzinst. Somit ergibt sich für die **Gesamtprojektdauer** ein Barwert für den **anfallenden Bauzins** von ca. **€ 219.578.75**.

Developerertrag: „Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers“⁴⁴

Grundsätzlich hängt die Höhe des Developerertrages von zwei Komponenten ab: der Entwicklungsdauer und vom Typ der Immobilienentwicklung (zB: Wohnimmobilie, Büroimmobilien, Spezialimmobilie, etc.).⁴⁵

Aufgrund der Lage, Assetklasse und Projektlaufzeit wird der Developerertrag gegenständlich mit **10,00 %**⁴⁶ zum Ansatz gebracht.

Erwerbsnebenkosten: „Kosten, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien oder Projektgesellschaften anfallen. Die Erwerbsnebenkosten umfassen sämtliche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendende Nebenkosten wie beispielsweise Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl.), grundstücksbezogene Steuern (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbuchseintragungsgebühren u. dgl.) und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence Kosten, Maklergebühren u. dgl.).“⁴⁷

Diese werden für Notar- und Vertragserrichtungskosten, Eintragungsgebühren sowie für Grunderwerbsteuer und Maklergebühren (9,7 % inkl. USt) angesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einräumung, die Übertragung und das Erlöschen eines Baurechts unterliegt der Grunderwerbssteuer. Bei der Begründung eines Baurechts ist die Grunderwerbssteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung (Wert der Bauzinsverpflichtung gemäß § 15 Bewertungsgesetz (BewG) + sonstige Leistungen) zu berechnen. Ist die Gegenleistung geringer als der Grundstückswert, ist der Grundstückswert als (Ersatz-)Bemessungsgrundlage heranzuziehen.⁴⁸

⁴⁴ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴⁵ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146

⁴⁶ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146: Entwicklungsertrag in Abhängigkeit von Immobilientyp und Projektentwicklungslaufzeit bei Wohnimmobilien für eine Projektdauer von 15-30 Monaten: 5-10 % bzw. 30-45 Monaten: 10-15 % angemessen

⁴⁷ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴⁸ lt. Schmaranzer, D. (2020, 15. Mai). *Die Grunderwerbsteuerliche Behandlung und steuerliche Abschreibungsdauer von Baurechten*. Linde Media. Abgerufen von <https://lindemedia.at/plus/die-grunderwerbsteuerliche-behandlung-und-steuerliche-abschreibungsdauer-von-baurechten>; Pilz, R. (2019, 25. Juli). *Baurecht / Grunderwerbsteuer: Geplante Änderungen der Grundstückswert-Verordnung*. TPA Gruppe. Abgerufen von <https://www.tpa-group.at/news/geplante-ergaenzungen-der-grundstueckswertverordnung-zum-baurecht/>

3.6.2. Durchführung der Bewertung

Erlöse			
	Nutzfläche/ STP-Anzahl	durchschnittlicher Verkaufspreis	Veräußerungserlöse
Wohnungen	ca. 2.004,42 m ²	6.426,30 €/m ² *	€ 12.881.000,00
Geschäftslokal	ca. 261,52 m ²	2.619,30 €/m ² **	€ 685.000,00
Tiefgaragenstellplätze	22 STP	13.200,00 €/STP	€ 290.400,00
Erlöse gesamt	ca. 2.265,94 m²		€ 13.856.400,00
* Verkaufspreis ohne Ust (unecht steuerbefreit)			
** Verkaufspreis netto			
Herstellung inkl. Baunebenkosten			
	Nutzfläche	Baukosten brutto €/m²	Baukosten gesamt
Neubau Wohnen oberirdisch	ca. 2.004,42 m ²	3.800,00 €/m ²	€ 7.616.796,00
Neubau Geschäftslokal oberirdisch	ca. 261,52 m ²	3.166,67 €/m ² *	€ 828.146,67
Neubau unterirdisch	ca. 589,07 m ²	1.520,00 €/m ²	€ 895.386,40
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt brutto			€ 9.340.329,07
*Baukosten netto €/m ²			
Gesamtbaukosten brutto			
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt			€ 9.340.329,07
Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt		3,00%	€ 280.209,87
Zwischensumme			€ 9.620.538,94
Finanzierungskosten für die Hälfte der Baukosten, Baunebenkosten u. Unvorhergesehenes, Zeitraum ca. 1,5 Jahre		3,50%	€ 254.736,14
Vermarktungskosten in % der Erlöse		1,00%	€ 138.564,00
Gesamtinvestitionskosten brutto			€ 10.013.839,08
Projekt-Cash-Flow			
Ertragswert - Verkaufserlöse			€ 13.856.400,00
abzüglich Gesamtbaukosten			-€ 10.013.839,08
abzüglich Abbruchkosten			-€ 72.300,00
abzüglich des anfallenden Bauzinses (Gesamtprojektdauer 3 Jahre)			-€ 219.578,75
abzüglich Developergewinn in % der Erlöse		10,00%	-€ 1.385.640,00
Differenz Ertragswert - Aufwendungen			€ 2.165.042,17
Residuum/tragfähiger Bodenwert			
Differenz Ertragswert - Aufwendungen			€ 2.165.042,17
Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Finanzierungsdauer Gesamtprojekt 3 Jahre)			€ 1.952.744,00
abzüglich Erwerbsnebenkosten (Notar/Rechtsanwalt/etc. 1,5%, GrEst 3,5%, Makler inkl. USt 3,6 %, Eintragungsgebühr 1,1 %)		9,70%	€ 172.667,43
Residuum - tragfähiger Bodenwert			€ 1.780.076,57
Residuum - tragfähiger Bodenwert gerundet			€ 1.780.000,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Nutzfläche	2.265,94 m ²		€ 861,78
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche gerundet			€ 860,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Grundstücksfläche	602,00 m ²		€ 2.956,94
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Grundstücksfläche gerundet			€ 2.960,00

3.7. Wertvorteil/Wertnachteil des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers

Zur Feststellung eines möglichen Wertvorteils bzw. Wertnachteils des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers wurden im umliegenden Nahbereich abgeschlossene Baurechtsverträge erhoben. Baurechtsgeberin ist in diesen Fällen ausschließlich das Chorherrenstift Klosterneuburg.

Die **Vergleichsbauzins** wurden überschlägig mittels des Wertsicherungsrechners der Statistik Austria zum Bewertungsstichtag zeitlich bereinigt. Daraus ergibt sich ein **durchschnittlicher Bauzins von € 2,20/m² Nutzfläche**.

Bereinigung Bauzins							
lfd. Nr.	Jahr	Adresse	monatlicher Bauzins pro m ² NFL	zeitliche Bereinig.	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißertest **
1	07/2023	Hovenweg	€ 2,12	+6,90%	+6,90%	€ 2,27	€ 2,27
2	01/2020	Wagramer Straße	€ 1,52	+29,20%	+29,20%	€ 1,96	€ 1,96
3	01/2025	Hovenweg	€ 2,86	+1,90%	+1,90%	€ 2,92	€ 2,92
4	01/2021	Gmarchenhauftenstraße	€ 1,53	+28,40%	+28,40%	€ 1,96	€ 1,96
5	01/2021	Gmarchenhauftenstraße	€ 1,56	+28,40%	+28,40%	€ 2,00	€ 2,00
6	01/2021	Hochwaldweg	€ 1,57	+28,40%	+28,40%	€ 2,02	€ 2,02
7	04/2023	Seerosenweg	€ 3,18	+7,70%	+7,70%	€ 3,43	
8	04/2023	Loimerweg	€ 3,50	+7,70%	+7,70%	€ 3,77	
9	07/2021	Erzherzog-Karl-Straße	€ 1,58	+25,20%	+25,20%	€ 1,98	€ 1,98
Durchschnittswert bereinigt Bauzins						€ 2,48	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Bauzins							€ 2,16
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Bauzins gerundet							€ 2,20

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 3,35 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 1,61 - Werte darunter werden ausgeschieden

Unter Berücksichtigung eines marktüblichen Verhandlungsspielraums am Immobilienmarkt ergibt sich eine **Bandbreite** von **€ 1,87 bis € 2,53/m² Nutzfläche**. Der im **gegenständlichen** Baurechtsvertrag vom 09.01.2020 vereinbarte Bauzins beträgt € 2,55/m² Nutzfläche, welcher durch überschlägige Indexierung auf den Bewertungsstichtag einem Wert von rund **€ 3,26/m²** entspricht.

Der **vereinbarte Bauzins** erscheint somit **überhöht**. Es wird daher **der Wertnachteil** des Bauzinses aus Sicht des Baurechtsnehmers (Bauträger) **berücksichtigt**. Der während der Projektdauer durch den Baurechtsträger zutragende Bauzins wurde in der Residualwertberechnung bereits berücksichtigt.

Der durch den **erhöhten Bauzins** entstehende **Wertnachteil** ist für den **Baurechtsnehmer (Bauträger)** aufgrund der angesetzten **Projektdauer von drei Jahren** noch **vertretbar**, führt jedoch für die **Endkunden** (Wohnungseigentumserwerber) zu einer steigenden **laufenden Fixkostenbelastung** und damit zu einer potenziell **erschweren Veräußerlichkeit**, weshalb ein **Abschlag von 10 %** aufgrund des erhöhten **Vermarktungsrisikos** angesetzt wird.

3.8. Wert der Baurechtseinlage

Residuum/ tragfähiger Bodenwert entspricht

Wert der Baurechtseinlage	€ 1.738.366,86
---------------------------	----------------

abzgl. Abschlag für erhöhtes Vermarktungsrisiko	10%	€ 173.836,69
---	-----	--------------

Zwischensumme	€ 1.564.530,17
---------------	----------------

Wert der Baurechtseinlage gerundet	€ 1.560.000,00
---	-----------------------

Wert pro m ² Grundstücksfläche gerundet	€ 2.591,00
--	------------

4. BEWERTUNG SERGEBNIS

Der **Wert des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers** (Wert der Baurechtseinlage innelegend Einlagezahl 4570, Katastralgemeinde 01660 Kagan, Bezirksgericht Donaustadt), **unter besonderen Annahmen**, der Liegenschaft 1220 Wien, Klenaugasse 8/ Donaufferder StraÙe 220 und 222 innelegend in der Einlagezahl 526, Katastralgemeinde 01660 Kagan, Bezirksgericht Donaustadt wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse des Ortsaugenscheins, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Bewertungsstichtag 28.11.2025

wie folgt festgestellt:

Wert der Baurechtseinlage: € 1.560.000,00 (in Worten Euro einmillionenfünfhundertsechzigtausend)
--

Georg Flödl, MA MRICS REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

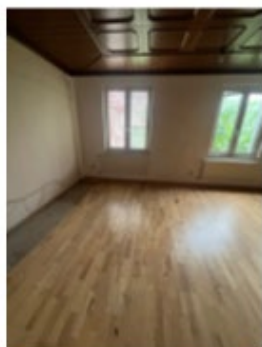
Wien, am 10.12.2025

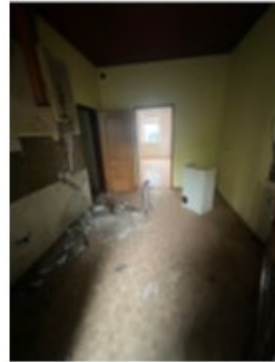
5. Beilagen

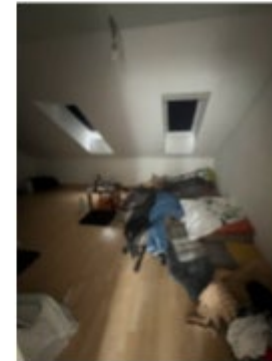
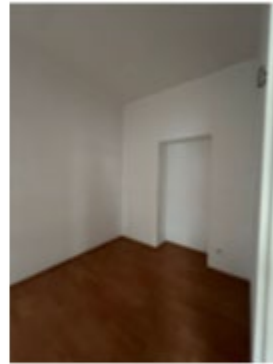
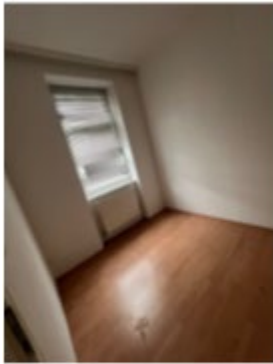
5.1. Fotodokumentation

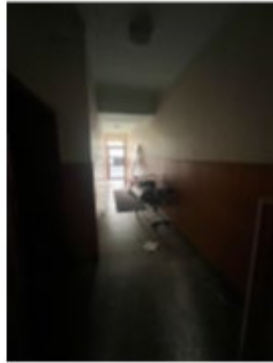


5.2. zur Verfügung gestellte Fotodokumentation von der Begehung vom 08.07.2025





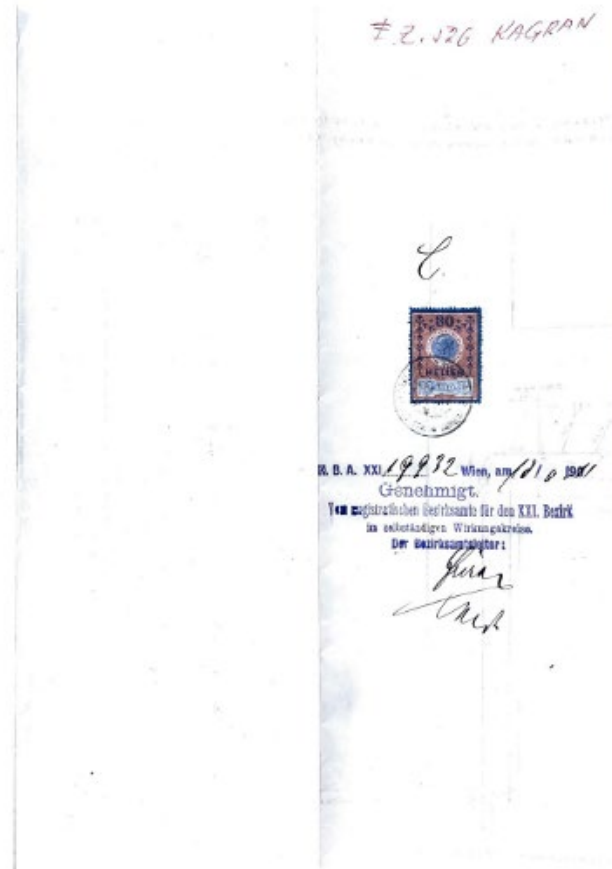


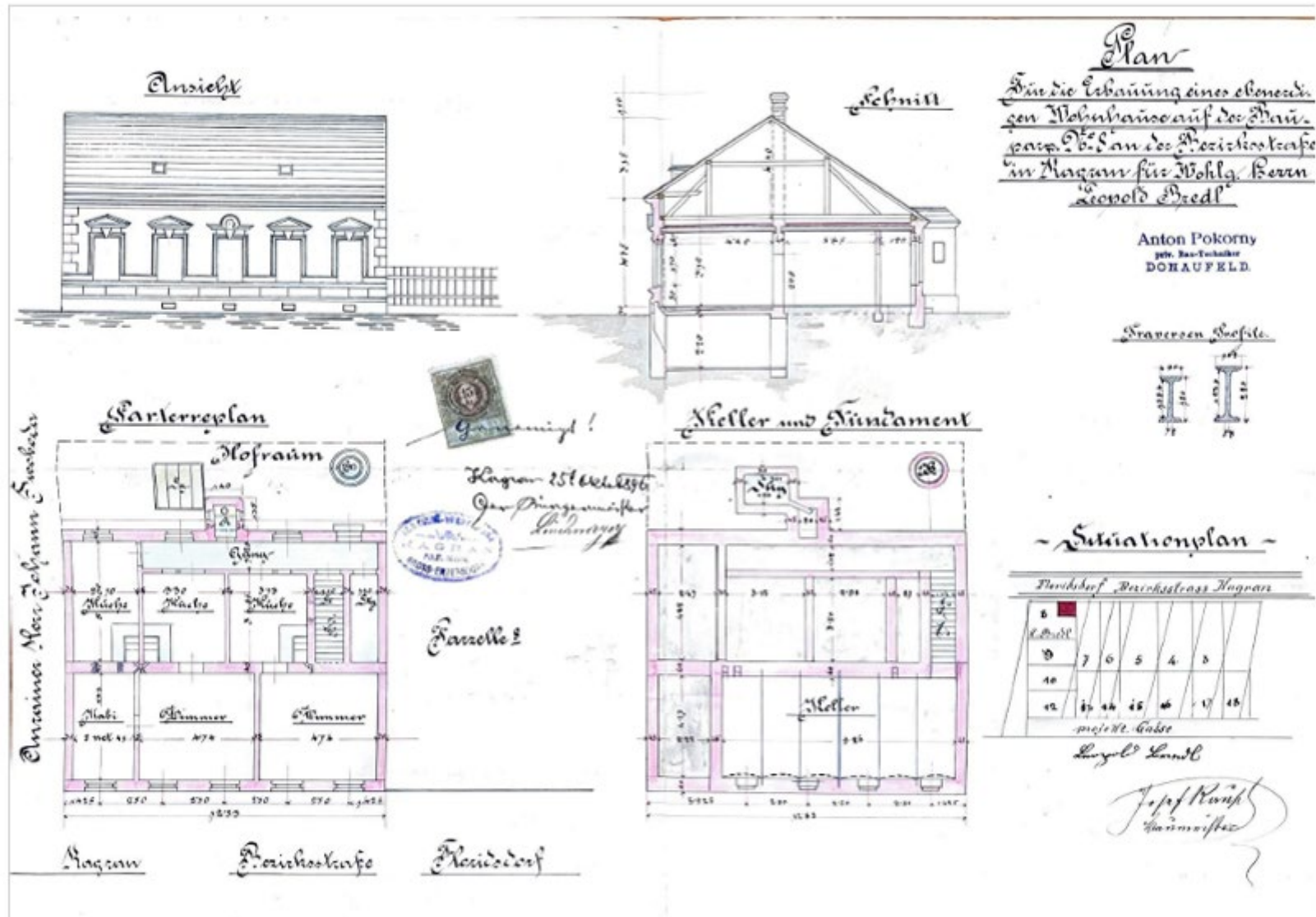




5.3. Planunterlagen

5.3.1. Bestandspläne und sonstige baulichen Unterlagen





Ragnan 244
Magistratisches Bezirksamt

für den XXI. Bezirk
der
k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt
WIEN.

Selbständiger Wirkungsbereich.

M. B. N. XXI-18933/11. Wien, am 16-Mai 1911.

Bei Rücksichten wolle die vorhandene
Fäkalbeschichtung in der Fäkalrohr- und
auf dem Kanon genau eingehalten
werden.

Cerny Peregrin,
Kanalherstellung.
Mit 1 Beilage.

An die Stadtbauamtsabteilung
f. d. XXI. Bez.

Vom magistratischen Bezirksamte für den XXI-Bezirk wird dem Herrn
Peregrin Cerny, II-k-k-Frazer 63, als Eigentümer des Hauses O-NR-244
Ragnan und Grundb-Bind-526 Ragnan des XXI-Bezirkes, O-NR-222 Donau-
felderstrasse (die angesuchte Bewilligung, in diesem Hause bauliche
Herstellungen, bese-Abänderungen vorzunehmen, welche darin bestehen,
dass nach Auflösung der auf dieser Realität bestehenden Senk- und
Sickergruben eine Hauskanalisierung für die Ableitung der atmosphäri-
schen Niederschlagswasser und der Abfallstoffe hergestellt wird,
welche mit dem neuhergestellten Strassenkanal in der Donaufelderstrasse
verbunden wird, ferner dass die aufgelassene Senkgrube späterhin
als Düngergrube verwendet wird, nach den mit der Genehmigungsklausel
verschorenen Plänen erteilt.

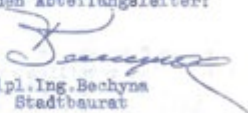
Hiebei wird bedungen:

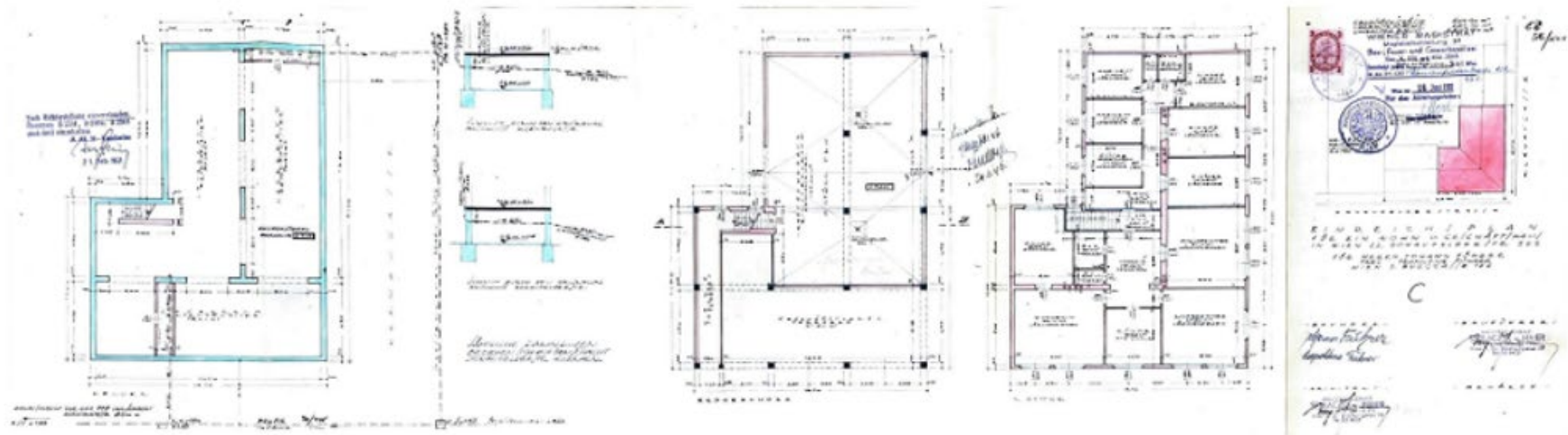
- 1/ Die Senk- und Sickergruben müssen vor ihrer Verschüttung ordnungs-
mäss gefüllt werden. Zur Zuschüttung darf nur hygienisch einwandfreies
Material verwendet werden.
- 2/ Der Baubeginn und die Vornahme der Verbindung des Hauskanales mit
dem Strassenkanal sind rechtzeitig der Stadtbauamts-Abteilung für den
XXI-Bezirk anzuzeigen.
- 3/ Die Benützung des Strassengrundes zur Zuleitung der Dachwasser
in den Strassenkanal ist nur gegen jederzeitigen Widerspruch gestattet.

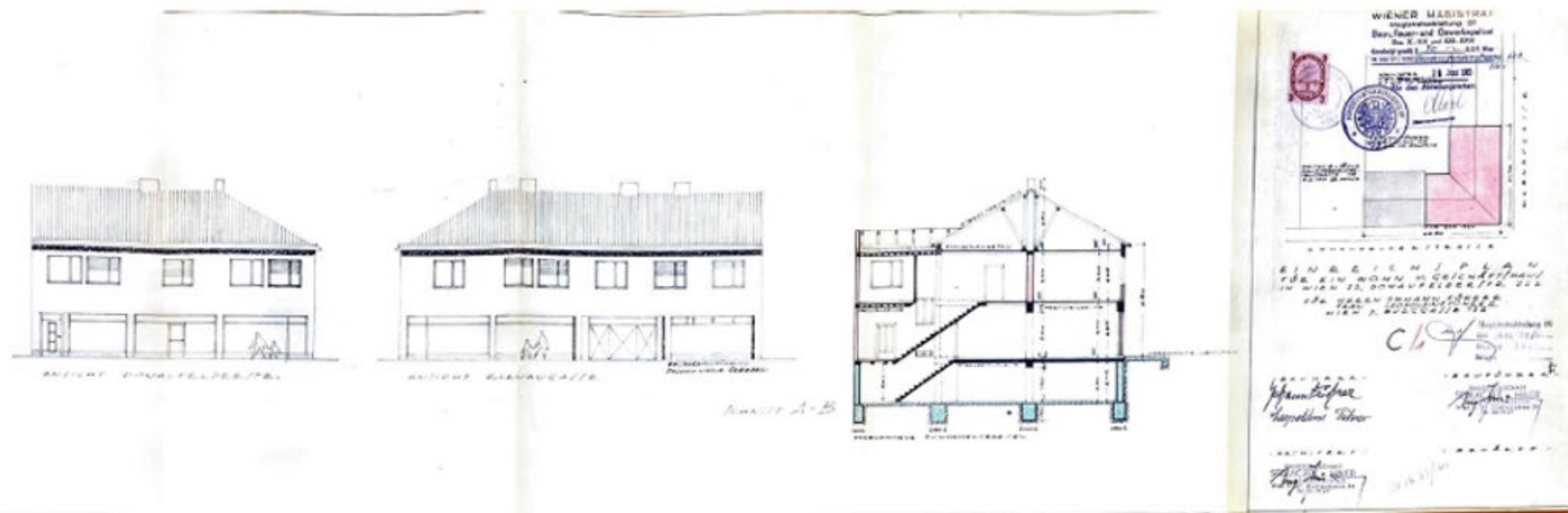
in Abschrift an:

- 3.) MA 4, Ref. 5
- 4.) MA 6 - Buchhaltungsabteilung VIIId (Hauskehrabfuhrgebühren)
- 5.) MA 17, Rettungs- und Krankenbeförderungsdienst, Radetzkystraße 1
1030 Wien
- 6.) MA 18
- 7.) MA 28
- 8.) MA 30
- 9.) MA 31
- 10.) MA 37, Außenstelle für den 22., Bezirk
- 11.) MA 41
- 12.) 13.) MA 48 (zweifach)
- 14.) MA 57
- 15.) MA 62
- 16.) MA 66
- 17.) MA 68
- 18.) Magistratisches Bezirksamt für den 22., Bezirk im Wege der Stadt-
kasse
- 19.) Bezirksgericht 21, als Grundbuchsgericht, Wien 21., Gerichtsg. 4
- 20.) Bundespolizeidirektion Wien, Präsidialbüro, Parkring 8, 1010 Wien
- 21.) Generalinspektorat der Sicherheitswache, Zedlitzg. 8, 1010 Wien
- 22.) Post- und Telegraphendirektion für Wien, Niederösterreich und
Burgenland, Dr. Karl Lueger-Platz 5, 1010 Wien
- 23.) Finanzamt für den 1. Bezirk, Staan-Betriebsprüfstelle, Nachrichten-
referat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien
- 24.) Vermessungsamt Wien, Hohenstaufengasse 17, 1010 Wien
- 25.) Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke
- 26.) Wiener Stadtwerke - Gaswerke
- 27.) Zentralsparkasse der Gemeinde Wien
- 28.) Telefonsamkundsamt, Lehargasse 7, 1060 Wien
- 29.) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Bechyna
Stadtbaurat





Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Außenstelle für den XXII. Bezirk
Wien 22, Lorenz-Kellner-Gasse 15
im selbständigen Wirkungsbereich

M.Abt. 37/XXII-Donaufelder Str. 222
1/61

Statistik:
vorgemerkt
am 14. Juni 1961

B.Z. 526 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Kagran

Baubewilligung für die Errichtung
eines Neubaus.

Johann und Leopoldine F ü h r e r Wien, am 28. Juni 1961

Beschcheid:

Der Magistrat erteilt auf Grundlage der mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses VII vom 21. Juni 1961 nach § 79/3 der Bauordnung für Wien erfolgten Zustimmung dem Herrn und der Frau Johann und Leopoldine F ü h r e r gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, auf der Liegenschaft Grundstück 856/12 und 856/13 in B.Z. 526 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Kagran, 22. Bezirk, Donauefelder Straße Nr. 222 nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der M.Abt. 37 vom 24. Juni 1960, Zl. 3092/60, bekanntgegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein unterkellertes gemauertes einstockhohes Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 287,10 m² enthaltend zwei Wohnungen, Geschäftslokal und Mittelgarage errichten zu lassen. Die anfallenden Fäkalien werden in den städt. Kanal abgeleitet.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

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

- 1.) Entlang der Baulinien ist gemäß § 54 BO. ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 7 BO. um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der M.Abt. 37 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrten ist gemäß § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 6. Mai 1930 L.G.Bl. Nr. 42, bei der M.Abt. 28 eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.
- 2.) Gemäß § 91 BO. ist ein Anschluss an die Trinkwasserleitung bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung herzustellen.
- 3.) Über die Tragfähigkeit von Konstruktionen aus Eisenbeton ist gemäß § 64 Abs. 4 BO. eine statische Berechnung spätestens 2 Wochen vor Beginn der jeweiligen Herstellung vorzulegen.
- 4.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der M.Abt. 37/XXII anzuzeigen.
- 5.) Die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes vom 27. September 1957 L.G.Bl. Nr. 22/1957 sind einzuhalten.
- 6.) Gemäß § 127 Abs. 1 und 3 BO. ist vom Bauführer zur Vornahme der Fundamentbeschau, der Rohbau- und Eisenbetonarbeiten der M.Abt. 37/XXII

7.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 BO. unter Vorlage eines Rauchfang- und Kanalbefundes bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften:

Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf gemäß § 72 BO. mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Überdies wird auf die Vorschriften über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei 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.

Begründung:

Die dem Bescheide zugrundegelegten Tatsachen sind den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 7. April 1961 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die Berufung bei der M. Abt. 37/XXII, Wien 22., Lorenz Kellner-Gasse 15, erhoben werden. Gegen die Zustimmung des Gemeinderatsausschusses VII zur Unterschreitung der Gebäudehöhe ist eine Berufung nicht zulässig. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsentwurf zu enthalten und ist mit 6,- S Bundesstempel je Bogen zu versehen, soweit sie nicht bloß gegen die Gebührenvorschrift gerichtet ist.

Die Kanaleinmündungsgebühr beträgt S 16.123,45 und wurde mit eigenem Zahlungsauftrag vorgeschrieben.

Erght an:

- 1.) Herrn und Frau Johann und Leopoldine Führer, Wien 7., Burggasse 122, als Bauwerber und Grundeigentümer, unter Anschluß der Pläne A und A₁, B und B₁, des Fluchtlinienplanes samt Bescheid, des Grundbuchs-auszuges.

in Abschrift an:

- 2.) Baufirma Sedlaczek und Haier, Bast., Wien 2., Große Stadlgasse 36, als Bauführer
- 3.) die M. Abt. 4, Referat 5
- 4.) die M. Abt. 28 (bei Gehsteigverpflichtung)
- 5.) das Vermessungsamt Wien
- 6.) das Finanzamt für den I. Bezirk
- 7.) die M. Abt. 37/XXII unter Anschluß der Pläne C und C₁.

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit

der Ausfertigung:

Dipl.-Ing. Dr. techn. M e r l
Oberstadtbaurat

Handwritten signature

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbe-polizei
f.d. Bezirke 10 - 19 u. 21 - 23
Aussenstelle f.d. XIII., Bezirk
Wien XIII., Lorenz Kellner-G. 16
in selbst. Wirkungsber.

M. Abt. 37/XIII-Donaufelder Strasse 222

1/62

22. Bez. Donaufelder Strasse 222

KZ. 526 des Grundbuches der

Kat. Gen. Kagran

Teilbenützungsbewilligung

Wien, am 20. März 1964

Johann u. Leopoldine Führer

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, das zufolge dem Bescheid vom 28.6.1961, G.Z. M. Abt. 37/XIII-Donaufelder Strasse 222-1/61 bewilligte auf der Liegenschaft 22., Donaufelder Strasse 222, KZ. 526 des Grundbuches der Kat. Gen. Kagran errichtete Wohnhaus und zwar die im 1. Stock gelegenen Wohnräume benützen zu lassen.

Bedungen wird:

Der in Pkt. 1 der Baubewilligung vorgeschriebene noch fehlende Gehsteig ist bis spätestens 31. Mai 1964 herzustellen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Herstellung des Gehsteiges durch Strafen erzwungen werden.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 14.11.196 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in § 128 Abs. 5 der Bauordnung für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 37/XIII-Lorenz Kellner-Gasse 15 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 10,- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, dass zur Zeit des Augenscheines die neu hergestellten Räume noch nicht benützt wurden.

E r g e h t a n :

- 1.) Herrn und Frau Johann und Leopoldine Führer 22., Donaufelder-Strasse 222, als Bauwerber und Grundeigentümer.

./.

in Abschrift an:

- 2.) Baufirma Sedlacek u. Haier Bmt., 2., Große Stadtbauasse 36,
als Bauführer
- 3.) die M.Abt. 37/XXII
- 4.) die M.Abt. 4 - Ref. 5
- 5.) die Bundespolizeidirektion Wien, G.I., Parkring 8
- 6.) das Generalinspektorat der Sicherheitswache, I, Zedlitzg. 8
- 7.) das Finanzamt für den I. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle,
Nachrichtenreferat, III, Vordere Zollamtsstrasse 5
- 8.) das Vermessungsamt Wien

in 4 Exempl.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung: Für den Abteilungsleiter:

Müller

10.11.1934

Dipl. Ing. Dr. techn. Merl
Oberstadtbaurat

10.11.1934

Wiener Magistrat
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Außenstelle f. d. XXII., Bezirk
Lorenz Kellner - Gasse 15
1222 Wien

MA 37/XXII - Donaufelder Straße 222
1/67

Wien, am 27. Oktober 1967

22. Bez., Donaufelder Straße 0.Nr. 222
E.Z. 526 des Grundbuches der Kat.-Gem.
K a g r a n

Benützungsbewilligung und Kenntnisnahme

B e s c h e i d :

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien im Nachtrage zur Teilbenützungsbewilligung vom 20. März 1964, G.Z. MA 37/XXII - Donaufelder Straße 222, 1/62 die Bewilligung, das zufolge dem Bescheid vom 28. Juni 1961, G.Z. MA 37/XXII - Donaufelder Straße 222, 1/61, der 1. Teilbenützung vom 20.3.1964 G.Z. MA 37/XXII - Donaufelder Straße 222, 1/62 bewilligte, auf der Liegenschaft 22. Bez., Donaufelder Straße 0.Nr. 222, E.Z. 526 des Grundbuches der Kat.-Gem. Kagran geschaffene Wohnhaus (enthaltend 2 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 1 Garage) benützen zu lassen.

Gleichzeitig wird folgende geringfügige Planabweichung gemäß § 61 BO. zur Kenntnis genommen:

Die Garage wurde um ca 50 m² kleiner ausgeführt, dadurch das Geschäftslokal um dasselbe vergrößert.

B e g r ü n d u n g :

Da die Ausführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 25.10. 1967 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in § 128 Abs. 5 der Bauordnung für Wien begründet.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung bei der MA 37/XXII, Wien XXII., Lorenz Kellner-Gasse 15, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15,-- Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß die neu hergestellten Räume nach Angabe der Partei seit Juli 1966 benützt werden.

Ergeht an:

1.u2.) Herrn und Frau Johann und Leopoldine Führer, Donaufelder Straße 222, 1222 Wien, als Bauwerber und als Grundeigentümer ;

In Abschrift an:

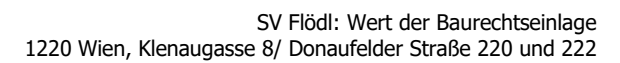
- 3.) Firma Sedlacek & Haier, Bmst., Große Stadtgutgasse 36, 1020 Wien, als Bauführer;
- 4.) MA 37/XXII;
- 5.) MA 4 - Ref. 5;
- 6.) Finanzamt f.d.I. Bez., Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtendienst, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien;
- 7.) Vermessungsamt Wien;
- 8.) MA 28;
- 9.) zum Akt.

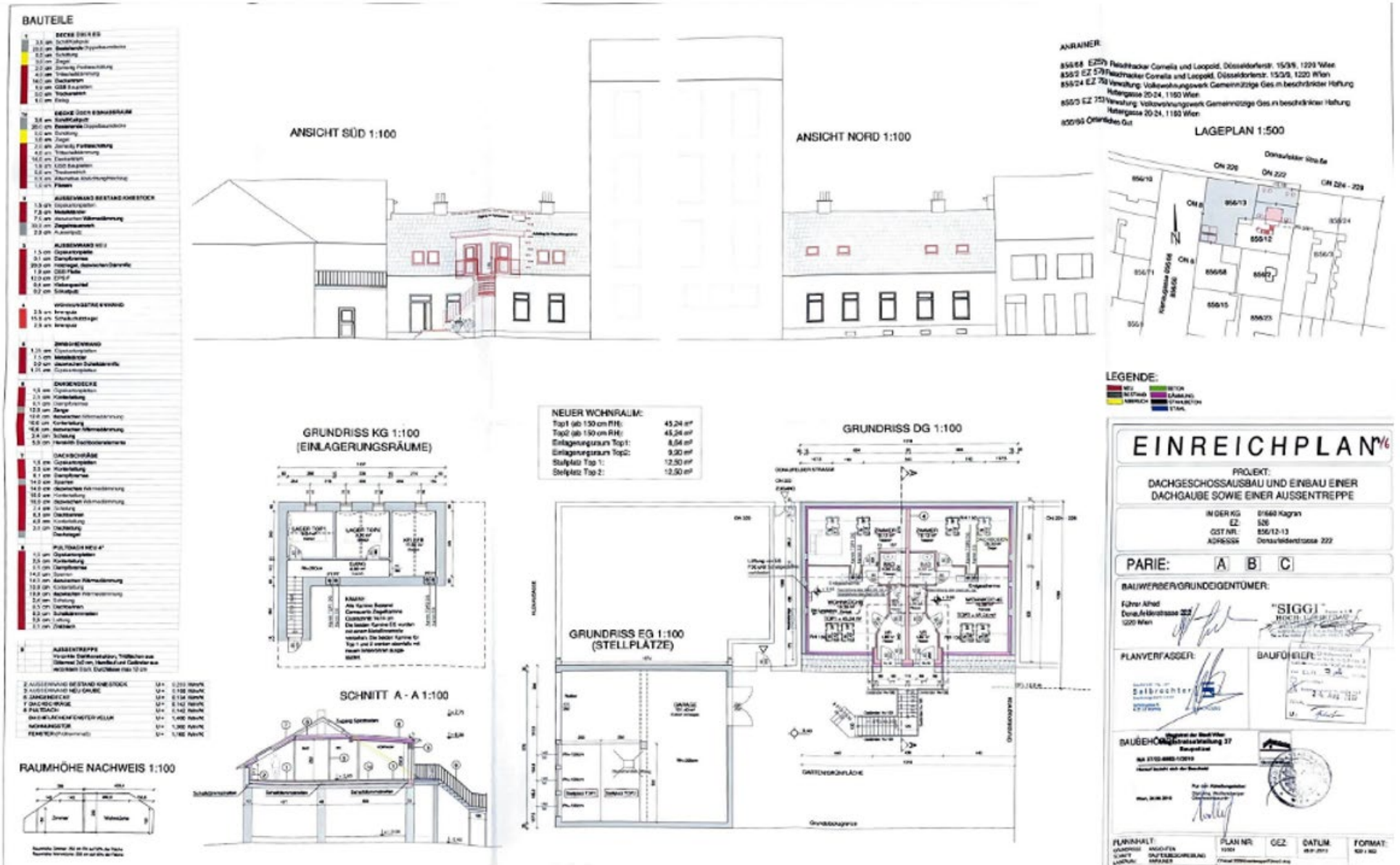
Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Für den Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. B e c h y n a
Stadtbaurat

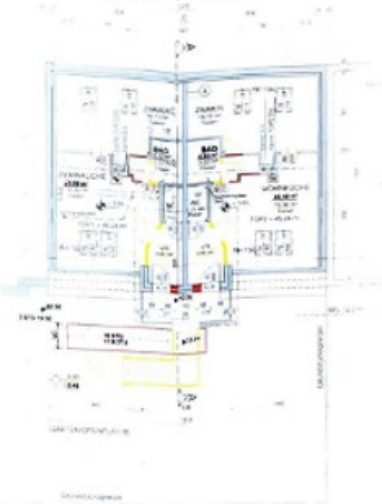




ANSICHT SÜD 1:100



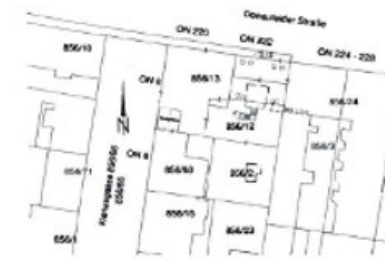
GRUNDRISS DG 1:100



LAGEPLAN 1:500

ANRANER

85608 E2 5/10 Fleischhacker Cornelia und Leopold, Döbelsdorfstr. 15/5/9, 1220 Wien
 85602 E2 5/10 Fleischhacker Cornelia und Leopold, Döbelsdorfstr. 15/5/9, 1220 Wien
 85604 E2 5/10 Verwaltung: Volkshauswerk Gemeinnützige G.m.b.H. in beschränkter Haftung
 Hübnergasse 20-24, 1160 Wien
 85602 E2 1/3 Verwaltung: Volkshauswerk Gemeinnützige G.m.b.H. in beschränkter Haftung
 Hübnergasse 20-24, 1160 Wien
 85606 städtisches GLB



LEGENDE:



ANSICHT NORD 1:100



BAURECHTSCHAFT

1220 WIEN Donaufelderstrasse 222

1. AUSWECHSLUNGSPLAN

PROJ. 85612.53	PLANMALL	Plan-Nr. 85612	LOGO
ST. 100	GRUNDRISS	ST. 100	ST. 100
ST. 100	ANSICHTEN	ST. 100	ST. 100
BAUHERBER Albert FÖRNER Donaufelderstrasse 222 1220 Wien		BAUFÜHRER Ing. Dr. Ing. Hans-Joachim Hans-Joachim 1220 Wien	
BAUHERBER Albert FÖRNER Donaufelderstrasse 222 1220 Wien		PLANVERFASSER Ing. Dr. Ing. Hans-Joachim Hans-Joachim 1220 Wien Tel. 0059180181	
BAUHERBER Albert FÖRNER Donaufelderstrasse 222 1220 Wien		VERGEMÜNGUNG	
Angestellter Baurechts Magisterin Barbara St. - Baurechts Baurechtsamt, Wien Tel. 0059180181 E-Mail: baurechts@wien.gv.at		Angestellter Baurechts Magisterin Barbara St. - Baurechts Baurechtsamt, Wien Tel. 0059180181 E-Mail: baurechts@wien.gv.at	
Wien, 08.04.2013		Wien am 28.04.13	

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 21. Bezirk
Dresdner Straße 82, 2. Stock
A - 1200 Wien

Telefax: (+43 1) 4000-99-21500 Telefon: (+43 1) 4000-21500
e-mail: 21@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

zugestellt am 26. 8. 2010

MA 37/22 – Donaufelder Straße 222/6882-1/ 2010

Wien, 24. 08. 2010

22. Bezirk, Donaufelder Straße ONr. 222 ident
Donaufelder Straße ONr. 220 ident
Klenaugasse ONr. 8

Gst.Nr. 856/12 und 856/13 in
EZ 526 der Kat. Gem. Kagran

**Bauliche Änderungen,
Errichtung eines Dachgeschoßausbaues**

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Unter Beibehaltung des vorhandenen Gebäudeumrisses wird beim bestehenden ebenerdigen Kleinhaus das Dachgeschoss zur Schaffung von zwei neuen Wohnungen ausgebaut.

Zur Belichtung der Aufenthaltsräume werden sowohl straßenseitig, als auch hofseitig Dachflächenfenster eingebaut. Im Innenhof wird im Dachgeschoß zur Zugänglichkeit zu den neu geschaffenen beiden Wohnungen eine Dachgaube und eine Verbindungsstiege aus Stahl hergestellt.

Die beiden Stellplätze werden in der bestehenden Garage, mit Zufahrt von der Klenaugasse, auf der selben Liegenschaft hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) zur Schaffung von 2 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

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 bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 2.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

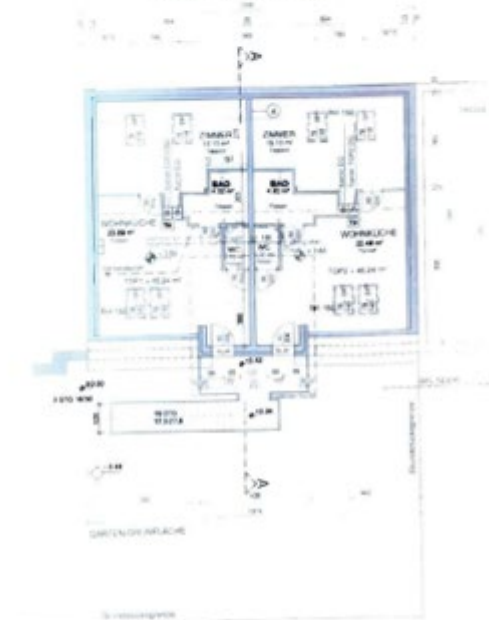
ANSICHT SÜD 1:100



ANSICHT NORD 1:100



GRUNDRISS DG 1:100



DACHGESCHÖSSAUBAU				A	B	C			
1220 WIEN Donauefeldnerstrasse 222									
BESTANDSPLAN									
URST 856/12-13	PLANINHALT:	Plan Nr. 0813	LEGENDE:	<table border="1"> <tr> <td>BESTAND</td> </tr> <tr> <td>ABBRUCH</td> </tr> <tr> <td>NEU</td> </tr> </table>			BESTAND	ABBRUCH	NEU
BESTAND									
ABBRUCH									
NEU									
EZ 538	GRUNDRISS	M 1:100							
KG, Kugeln	ANSICHTEN								
BAUWERBER Alfred FÜHRER Donauefeldnerstrasse 222 1220 Wien 		BAUFÜHRER "SICKE Bau GmbH Donauefeldnerstrasse 222 1220 Wien 							
GRUNDEIGENTUMER Alfred FÜHRER Donauefeldnerstrasse 222 1220 Wien 		PLANVERFASSER Dipl.-Ing. Günter PRÜSCHNER Schumanngasse 11 1180 Wien Tel. 066419618187 							
BAUBEHÖRDE				Verzeichnung					
Wien am 28. Juni 13									

Einlegen
EZ 526
KG Koprak

1/1-8

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/ Donaufelder Straße 222 / 6882 / 2010 / 0002

Fertigstellungsanzeige MA 37/
6882 / 2010 / 0001
-K / -K / 0003

Belege :

	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☐	☐
- Erklärung des/r Bauführers/in	☒	<u>19.9.13</u>
- Ausführungsplan/pläne ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in	☐	☐
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungs-berechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)	☒	<u>19.9.13</u>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐ Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	☒	☐ Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ ja ☐ nein

Fertigstellungsanzeige

☒ Unvollständig belegt - Mitteilung
erfolgt am: 3.9.2013

Nachreichung

erfolgte am:

☒ Vollständig belegt am 19.9.2013 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

☒ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → Ä.A.
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen

☐ 22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet

☒ 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am :

Der Sachbearbeiter:
PRACHER

Datum: 21.11.13

Für den Abteilungsleiter:

Wink
21.11.13

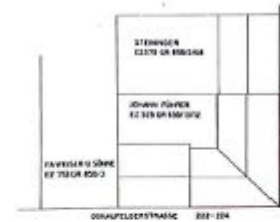
Formularversion: 11/2009



ANSICHT DONAUFLDERSTRASSE



ANSICHT KLENAUGASSE

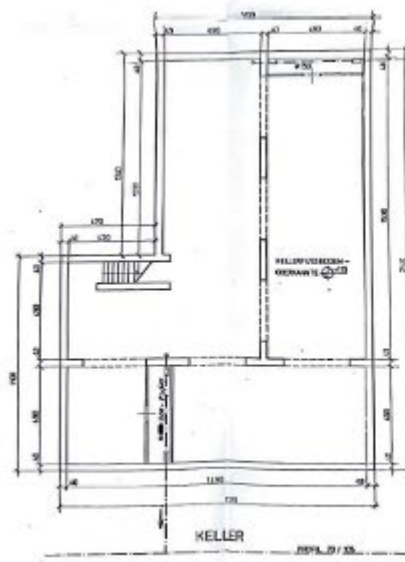


LAGEPLAN

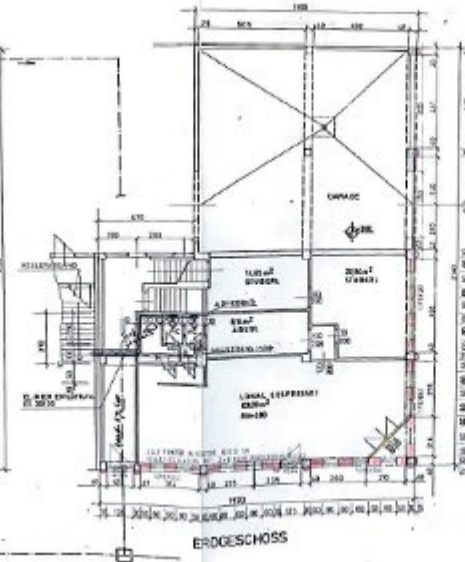


LEGENDE

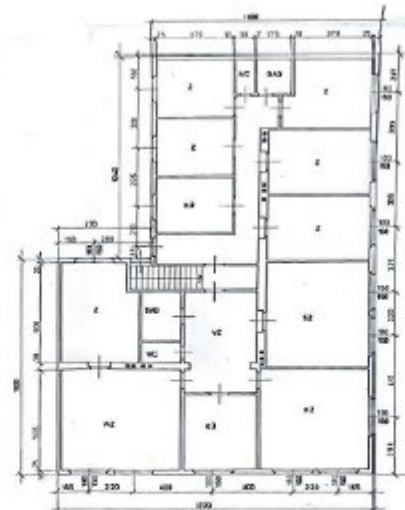
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



KELLER



ERDGESCHOSS



1. STOCK

EINREICHPLAN



FÜR DEN FASSADENBAU DES HAUSES
1222 WIEN, DONAUFLDERSTRASSE 222
EZ 526, GRUNDSTÜCKSNR. 856/13/12

BAUVERBEN *Ed. Hoffmann*
GRUNDGEOMETRIE *Ed. Hoffmann*
PLANER FASSADEN *Ed. Hoffmann*



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 22. Bezirk
Schrödingerplatz 1
1222 Wien

MA 37/22 - Donaufelder Straße 222/717/89

Wien, 2. Mai 1989

22. Bez., Donaufelder Straße ONr. 222
- Ecke Klenaugasse EZ 526 des Grund-
buches der Kat. Gem. Kagran

Plangemäß ausgeführt
~~Bedingungen erfüllt~~

Bauliche Änderungen

Einlegen EZ 526 KG Kagran
Wien, am 4.5.1989

BESCHEID Referent: lw F. d. Abt.-Leiter: lmg

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

Die Schaufflächen des Geschäfts- und Wohnhauses sollen insoferne abgeändert werden, als die großen Auslagen im Erdgeschoß entfernt und Fenster versetzt werden sollen. Gleichzeitig soll durch Anbringen säulenähnlicher Zierglieder eine neue Gliederung geschaffen werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124, Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 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) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gemäß § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 4) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 5) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

Begründung

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

5.3.2. Einreichplanung Projekt und Baubewilligung

 **Stadt Wien**
Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

22. Bezirk, Klenauasse ONr. 8
Gst.Nr. 856/13 in
EZ 526 und BREZ 4570 der Kat. Gem. Kagran

Gebietsgruppe Ost
(Kleinvolumige Bauvorhaben)
Dresdner Straße 82, 3. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37470
Telefax: (+43 1) 4000-99-37470
ggo.kleinvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1181520-2021-1	DI. Ojo-Gruber	01/4000-37472	Wien, 23.08.2022

Überwachung

III. Gebrauchsadgabe

BESCHIED

I.1. Baubewilligung
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird eine unterkellerte, drei- bis vierstöckige Wohnhausanlage mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen errichtet. Es werden hierdurch 39 Wohnungen und ein Geschäftslokal geschaffen. Im zweigeschoßigen Keller befindet sich eine Tiefgarage mit insgesamt 22 Stellplätzen, wobei für 20 Stellplätze kraftbetriebene Parkeinrichtungen vorgesehen sind.
Die 67 erforderlichen Fahrradstellplätze werden in den Kellergeschoßen geschaffen. Der Kinderwagenraum ist ebenfalls im Keller situiert.
Die Schmutzwässer und Dachwässer werden in den öffentlichen Straßenkanal eingeleitet. Der Kleinkinderspielfeldplatz wird gartenseitig angelegt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wl. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 22 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

Verkehrsbebindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schreilbahn, Station Trautsonplatz / Linie 2, Station Trautsonplatz
Parkplatzverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 - 12.30 Uhr, Planstellen: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, UID-Nr. ATU 34801500





2/13
MA37/1181520-2021-1



I.1.1. Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Klenauasse bekannt gegeben.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beauftragte/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/von der Bauwerber/in und vom/von 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/von 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 sind 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 MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 6.) Der/Die Bauwerberin hat bei Baubeginn 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



Stadt
Wien

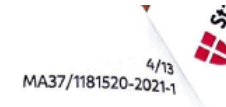
3/13
MA37/1181520-2021-1

3. die zuständige Behörde.

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

- 7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfengeurInnen vornehmen zu lassen.
- 8.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüfengeurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfengeurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Automatische Schiebetüren, die in Ausgängen oder Fluchtwegen eingebaut sind, müssen für den Einbau in Flucht- und Rettungswegen geeignet sein. Die Eignung ist gegeben, wenn den Anforderungen der „Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen - AutSchR“ (Deutsches Institut für Bautechnik) oder gleichartigen Anforderungen entsprochen wird.
- 11.) Der Erfassungsbereich des inneren Signalgebers (Bewegungsmelder in der Fluchtrichtung) von automatischen Schiebetüren muss flächendeckend auf die volle Verkehrswegbreite eingestellt sein und muss an jeder Stelle des Verkehrsweges innerhalb eines Bereiches von 1,5 m vor den Türflügeln wirksam sein. Automatische Schiebetüren müssen bei Ansprechen der Signalgeber auf die volle Durchgangsbreite öffnen. Eine Teilöffnung bzw. eine Winterstellung bei automatischen Schiebetüren ohne Drehbeschlag ist nicht zulässig.
- 12.) Automatische Schiebetüren müssen während der Betriebszeit bei Stromausfall, bei Ausfall der Steuerung oder bei Ausfall des inneren Signalgebers selbsttätig auf die volle Durchgangsbreite öffnen und bis zur Behebung der Störung in offener Stellung bleiben.
- 13.) Schauseitenverkleidungen dürfen keine kraftschlüssige Verbindung mit der Gehsteigkonstruktion aufweisen. Schauseitenverkleidungen sind entweder durchgängig bis zum Unterbauplanum Gehsteig herzustellen oder es ist ein Abstand zwischen Oberkante Gehsteig und Unterkante der Schauseitenverkleidung von mindest 15 cm einzuhalten.
- 14.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Klenauasse wird bedungen:
 - a. Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.

Stadt
Wien



4/13
MA37/1181520-2021-1

- b. Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnssales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
 - c. Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA 4, 90/10, M2, G3) auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Der Gussasphaltbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
 - d. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 15.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
 - 16.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
 - 17.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
 - 18.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den jeweiligen Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt und den Antrieb stillsetzt.

Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.
 - 18.) Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.1. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01 bei der Schaltstelle, ansonsten am Übergabepunkt der elektrischen Anlage und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage im Plankasten beim Feuerwehrbedienfeld jederzeit bereit und für die Feuerwehr zugänglich zu halten. Bei Verwendung eines Plankastens ist dieser mittels Innenvierkant oder Druckknopfmelderschlüssel bzw. bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage mittels Untersperre des Feuerwehrschlüsselresors versperrt zu halten.
 - 19.) Den Brandschutz betreffende Auflagen:
 1. Feststellanlagen für Brandschutzabschlüsse
 - 1.1. Betriebsbedingt offen stehende Feuerschutztüren und -tore sowie Rauchabschlüsse sind mit zugelassenen Feststellanlagen gemäß ÖNORM EN 14637 bzw. bei Drehflügeltüren in

- Verbindung mit ÖNORM EN 1155 auszurüsten und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage gemäß TRVB 151 anzusteuern.
- 1.2. Die vorschriftsmäßige Installation und einwandfreie Funktionsfähigkeit der Feststallanlage muss anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch ein entsprechendes Installationsattest einer fachkundigen Person nachgewiesen werden.
 - 1.3. Die Feststallanlage muss durch wiederkehrende Prüfungen zumindest alle drei Monate auf ihre einwandfreie Funktionsfähigkeit von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden.
 - 1.4. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung (Installationsattest) und wiederkehrende Prüfungen der Feststallanlagen sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 1.5. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Feststallanlage müssen unverzüglich behoben werden.
2. Ansteuerung von brandschutztechnischen Einrichtungen
- 2.1. Die Ansteuerung der Druckbelüftungsanlage (DBA) muss über Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 erfolgen.
 - 2.2. Durch die Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 sind mindestens folgende Steuerungen automatisch durchzuführen:
 - Aktivierung der Druckbelüftungsanlage im Treppenhaus
 - Schließen der motorgesteuerten Brandschutzklappen und Abschaltung von Lüftungen des der Melderauslösung zugeordneten Brandabschnittes ausgenommen Ganglüftungen
 - Schließen brandabschnittsbildender Abschlüsse
 - Durchführung der Befreiungsfahrten von Aufzügen, die nicht als Feuerwehraufzüge ausgeführt sind
 - 2.3. Die angesteuerten Brandschutzeinrichtungen ist/sind vor seiner Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen von einer zur Abnahme befugten Stelle überprüfen zu lassen. In diese Funktionsüberprüfung sind ebenso sämtliche von den Rauchmeldern angesteuerten Brandschutzeinrichtungen mit einzubeziehen.
 - 2.4. Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Instandhaltungen/Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten nachweisbar gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
 - 2.5. Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Prüfungen (Revision) mindestens einmal alle 2 Jahre, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer zur Abnahme befugten Stelle nachweisbar überprüft werden.
 - 2.6. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, wiederkehrende Instandhaltung/Wartung und wiederkehrende Prüfungen (Revisionen) der Druckbelüftungsanlage einschließlich der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen zur Aktivierung sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 2.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen müssen unverzüglich behoben werden.
3. Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0

- 3.1. Die vorgesehene Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 mit Löschwasserentnahmestellen in jedem Geschoss ist gemäß TRVB 128 zu errichten und zu betreiben.
 - 3.2. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfanges von einer fachkundigen Person, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 128 nachweisbar überprüfen zu lassen (Abschlussprüfung).
 - 3.3. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 muss durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal alle 5 Jahre von einer fachkundigen Person überprüft werden, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, nachweisbar überprüft werden.
 - 3.4. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 muss regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 128 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
 - 3.5. Über die Abschlussprüfung und wiederkehrenden Prüfungen, Eigenüberprüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Löschwasseranlage „trocken“ sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 3.6. Die Berichte über die durchgeführte Abschlussüberprüfung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 3.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Löschwasseranlage „trocken“ müssen unverzüglich behoben werden.
4. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
- 4.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
 - 4.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
5. Druckbelüftungsanlage (DBA) gemäß TRVB 112
- 5.1. Die im Treppenhaus vorgesehene Druckbelüftungsanlage (DBA) im „Aufenthaltskonzept“ ist gemäß TRVB 112 zu errichten und zu betreiben.
 - 5.2. Die Druckbelüftungsanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen von einer zur Abnahme befugten Stelle hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 112 nachweisbar überprüfen zu lassen.

- 5.3. Die Druckbelüftungsanlage ist entsprechend der Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal jährlich durch eine Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
- 5.4. Die Druckbelüftungsanlage ist mindestens einmal alle 2 Jahre nachweisbar einer Revision durch eine zur Abnahme befugten Stelle zu unterziehen.
- 5.5. Die Druckbelüftungsanlage muss nachweisbar regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 112 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
- 5.6. Über die Abnahmeprüfung und wiederkehrende Prüfung (Revision) der Druckbelüftungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.
- 5.7. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Druckbelüftungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr *im Objekt* bereitzuhalten.
- 5.8. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Druckbelüftungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.

20.) 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 Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung von ZiviltechnikerInnen über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- 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 – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- Überwachungsbericht bzw. Inspektionsbericht einer zur Abnahme befugten Stelle

- über die Wirksamkeit der Druckbelüftung des Treppenhauses auf Grund einer durchgeführten Messung, wobei die Anforderungen der TRVB 112 zu entnehmen sind,
- Prüfprotokoll gemäß Anhang B der TRVB 128 über die Abschlussprüfung der Löschwasseranlage durch eine Person (zur Abnahme befugten Stelle), welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude;

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

II.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

Unter einem wird der Bauwerberin nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG) die Erlaubnis erteilt bzw. gilt die Erlaubnis durch Fristablauf als erteilt, den über öffentliche/m Grund und den darüber befindlichen Luftraum durch

- drei Erkeranlagen (Donaufelder Straße) mit einer Länge von 2,96 m, einem Vorsprung von 1,5 m über 4 Geschoße
- einer Erkeranlage (Klenaugasse) mit einer Länge von 3,28 m und einem Vorsprung von 1,5 m über 4 Geschoße
- einer Erkeranlage (Klenaugasse) mit einer Länge von 3,28 m und einem Vorsprung von 1,5 m über 3 Geschoße
- zwei Balkonanlagen (Donaufelder Straße) mit einer Länge von 3,45 m und einem Vorsprung von 2 m über 3 Geschoße
- zwei Balkonanlagen (Donaufelder Straße) mit einer Länge von 3,36 m und einem Vorsprung von 2 m über 3 Geschoße
- eine Balkonanlage (Klenaugasse) mit einer Länge von 2,86 m und einem Vorsprung von 2 m über 3 Geschoße
- eine Balkonanlage (Klenaugasse) mit einer Länge von 2,86 m und einem Vorsprung von 2 m über 2 Geschoße

benützen zu dürfen.

Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

III.) Gebrauchsabgabe

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine einmalige Gebrauchsabgabe von EUR 16.740,90 festgesetzt.



9/13
MA37/1181520-2021-1

Die Einzahlung der einmaligen Abgabe bzw. der jährlichen oder monatlichen Abgabe für das laufende Abgabengjahr hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen. In Hinkunft ist die festgesetzte Monats- bzw. Jahresabgabe, für jedes Abgabengjahr im Vorhinein bis zum 31. Jänner eines jeden Jahres einzuzahlen.

Begründung

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.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.

Die Abgabeberechnung ergibt sich gemäß Tarif A Post 3 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966, LGBl. 20/1966, in der geltenden Fassung, LGBl. 37/2020, i.V.m. der Kundmachung vom 05. 06. 2020 im Amtsblatt der Stadt Wien über die Valorisierung der Tarife.

Rechtsmittelbelehrung

zu Abschnitt I.) und II.) dieses Bescheides:

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

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

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

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

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben



10/13
MA37/1181520-2021-1

oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

zu Abschnitt III.) dieses Bescheides (Gebrauchsabgabe):

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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.



11/13
MA37/1181520-2021-1

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen
(wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Bei Fassadensanierungen sind Vorkommen (streng) geschützter Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) vor der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Um eine Verletzung von Verboten des § 10 Wiener Naturschutzgesetz zu vermeiden, sind die notwendigen Schritte und Schutzmaßnahmen frühzeitig mit der Stadt Wien – Umweltschutz abzuklären (E-Mail post@ma22.wien.gv.at, Tel. +43 1 4000 73440). Weiterführende Informationen finden Sie unter: www.gebaeudebrueter.wien.gv.at. Über diese Internetseite gelangen Sie auch zum Themenstadtplan „Wien Umweltgut“, über den Sie abfragen können, ob an Ihrem Standort Vorkommen geschützter Gebäudebrüter in Wien bekannt sind.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß § 7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerbebereich unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Im Falle der Errichtung oder wesentlichen Änderung einer örtlich gebundenen (Dieselbetriebenen) Netzersatzanlage (Notstromanlage) ist gemäß § 5 Wr. Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 (ElWVG 2005) bei der MA 64 (1080 Wien, Lerchenfelder Straße 4) eine Elektrizitätsrechtliche Genehmigung zu erwirken. Hinsichtlich der Bewilligung für eine Lagerung von mehr als 300 Liter Dieselmotorkraftstoff wird empfohlen, mit der MA 37, Gruppe BB (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien) Kontakt aufzunehmen.

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

Weiters wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeitsstätten die Arbeitsstättenverordnung einzuhalten ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim jeweils zuständigen Arbeitsinspektorat und auf der Internetplattform (arbeitsinspektion.gv.at).

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.



12/13
MA37/1181520-2021-1

Für kraftbetriebene Parkeinrichtungen sind die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes 2008 – WGarG 2008 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung einer kraftbetriebenen Parkeinrichtung und vor Inbetriebnahme einer Anzeige gemäß § 13 WGarG 2008 zu erstatten (zuständige Behörde: MA 37 – Gruppe A, Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel. 4000 37140).

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfelder gasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger/-innen - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfelder gasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfelder gasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfelder gasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z. B. MA 33 (öffentliche Beleuchtung) auf.

Sollte die Einhaltung des Mindestabstandes der Gehsteigauf- und -überfahrt von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu entfernen bzw. zu verlegen.

Jedem Eigentümer bzw. jeder Eigentümerin der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.



13/13
MA37/1181520-2021-1

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, Niederhofstraße 21-23, 1120 Wien zu kontaktieren. Nähere Informationen können im Internet unter (wien.gv.at/amtshelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html) abgerufen werden.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Das Objekt Ihres Bauansuchens liegt in einem Gebiet hoher Grundwasserstände. Bauliche Maßnahmen, die alleine in der Verantwortung der BauherrInnen oder seiner/ihrer AuftragnehmerInnen liegen, wie etwa die Ausführung des Kellers in Dichtbetonbauweise, die erhöhte Anordnung oder der gänzliche Verzicht auf ein Kellergeschoss, sind die einzigen wirkungsvollen Maßnahmen gegen hohe Grundwasserstände. Wir empfehlen Ihnen daher die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu erkunden, sowie die langjährige Grundwassersituation zu erfragen. Auskünfte über die langjährige Grundwassersituation werden seitens der ExpertInnen der Stadt Wien (MA 45 – Wiener Gewässer, Wilhelminenstraße 93, 1160 Wien oder post@ma45.wien.gv.at) erteilt.

In den öffentlichen Straßenkanal können max. 4,21 l/s Regenwasser eingeleitet werden.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

Gebührenhinweis

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 (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Marx
Oberstadtbaurat

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



Verteilerseite 1 von 1
Anhang zu MA 37/1181520-2021-1

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1181520-2021-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn	Metropolis Bau- und HandelsgmbH unter Anschluss der Pläne A und B sowie der DBA A und B
Grund(mit)eigentümer EZ 526 Kat.Gem. Kagan	Führer Alfred

In Abschrift an:

Planverfasser	Dipl.-Ing. Wistawel Hans Dieter
---------------	---------------------------------

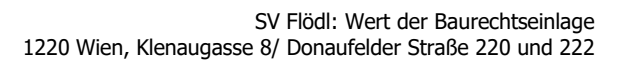
Behörden/Verwaltung:

Arbeitsinspektorat Wien Nord und NÖ Weinviertel (für die Bezirke 21. und 22.)
Betriebsanlagenzentrum MBA 21 (Bezirke 9., 18., 19., 20., 21. und 22.)
Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau - Bereich Bau- und Erhaltungsmanagement
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss der analogen Pläne C und DBA C
MA 37 - Gebietsgruppe Ost - Gebrauchsabgabe unter Anschluss des Berechnungsblattes
MA 37 - Gruppe GWR (Bewilligung/Pläne-retour/Baubeginn)



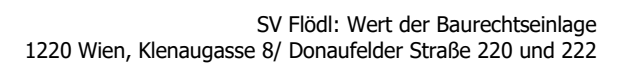
Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

SV Flödl: Wert der Baurechtseinlage
1220 Wien, Klenaugasse 8/ Donaufelder Straße 220 und 222



DONAUFELDER STRASSE 220-220 1220 Wien

PARIE		C					
Grundstückseigentümer		Bauwerber und Baurechnnehmer					GRUNDEIGENTÜMER UND BAUWERBER
Alfred Führer Donaufelder Strasse 222/2 1220 Wien		Metropolis Bau und Handels GmbH Wallischgasse 6-26 1010 Wien FN 524918 p 1 Vollmacht vom 18.1.2021 ausgestellt auf Mag. arch. Oliver Fritz					
wird vor Beginn der Bauarbeiten bekanntgegeben							BAUFÜHRER
 Dipl.-Ing. Har... A-2340 Mödling, Weißen Kreuz Gasse 109/1 Tel. +43 664 9257854 staatlich befugter und berideter Ziviltechniker Baupolizei Gebietsgruppe Ost, kleinvolumige Bauvorhaben Zl. MA37/1181620-2021-1 Hierauf bezieht sich der Bescheid Fur den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Mars Oberstadtbaurat Wien, 23.08.2022							PLAN VERFASSEN
Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus mit 39 Wohnungen und einer Tiefgarage für 22 PKW DONAUFELDER STRASSE 220-222 1220 Wien SCHNITTE LAGEPLAN KG 01660 Kagran Gst.Nr. 856/12,856/13 Donaufelder Strasse 220 EZ 526 Baurechtseinlage EZ 4570							
EINREICHPLAN M = 1:100 Plan.Nr. DONFLD.220 EP Datum: 2021-09-28-1 korrigiert am 2022-06-24							
Architekt Mag.arch. Oliver Fritz 1010 Wien Opemring 6 o.fritz@or6.at +43 664 3484040							



DBA ANLAGEN CONSULTING

DBA Anlagen Consulting

Projekt: Donaufelderstrasse 220-222 in 1210 Wien

Datum: April 2022

Zeichen: KS

Einreichung DBA- Anlagen

Seite:

1

EINREICHUNG Druckbelüftungsanlage

BVH: Donaufelderstrasse ONr. 220-222 in 1210 Wien

GSt.Nr.: EZ: Kat.Gem.: ... Aktenzahl: MA37/.....



**Stadt
Wien**

Baugenieur
Gesamtschuppe Ost,
kleinvolumige Bauvorhaben

Zl.: MA37/1181520-2021-1

Hiermit bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Marx
Oberschichtsurat

Wien, 22.08.2022

Planverfasser (DBA):

DBA Anlagen Consulting e.U.
Märzstraße 88 / 18 A-1150 Wien
dba-anlagen-consulting@gmx.at
M +43 660 5834 802



Planverfasser (Architektur):

Bauwerber / Grundeigentümer:

Bauführer:

Ausführende Firma:

DBA Anlagen Consulting e.U.
Märzstraße 88 / 18 A 1150 Wien
FN 475244p Hg Wien

Mobil: 0660/5834802
E-Mail: dba-anlagen-consulting@gmx.at

Erste Bank
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT4 0 2011 1837 6217 1600

3

ihr geplante Vorhaben nicht verwenden kann oder will, ist der Baurechtsgeber nicht verpflichtet, dieser einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der Bauführung schad- und klaglos zu halten.

Zur Erreichung des vorgenannten Zweckes ist die Bauberechtigte berechtigt, vorbehaltlich der allenfalls erforderlichen Bewilligungen von Behörden, die auf dem Baurechtsgrundstück befindliche Baulichkeiten und Bäume oder sonstige Pflanzen zu entfernen.

Der Baurechtsgeber leistet der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernimmt er irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Ertragnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Baurechtsliegenschaft vom Eigentümer genutzt wurde.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den an die Baurechtsliegenschaft angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das Baurecht ohne Zustimmung des Baurechtsgebers veräußert werden darf.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber jeden die Baurechtsliegenschaft betreffenden Mietvertrag oder Kaufvertrag vollständig und unverzüglich vor Abschluss zu übermitteln.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen. Im

BG 027 TZ 3152/2020

4

Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiederrichtung bzw. zur Wiederherstellung der betroffenen Baulichkeiten zu verwenden.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiters sämtliche rechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnhausanlage zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung auf eigene Kosten einzuholen.

Der Bauberechtigten ist es gestattet, die zur Errichtung der Wohnhausanlage erforderliche Rodungen von Bäumen und sonstigen Pflanzen nach Vorliegen allfälliger Bewilligungen durchzuführen; ebenso ist es der Baurechtsberechtigten gestattet, den Kelleraushub durchzuführen und das dabei anfallende Material entweder auf der Baurechtsliegenschaft in Entsprechung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuplanieren oder aber dieses zu verführen. Ebenso ist es der Baurechtsberechtigten gestattet, die Wohnhausanlage an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon und – in eventu – Telekommunikationsunternehmen anzuschließen und die erforderlichen Ein- und Aufbauten (Wasserleitungen, Gasleitungen etc.) durchzuführen.

IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von zumindest netto € 60.000,00 (Mindestbaurechtszins) zuzüglich aller jeweils auf der Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, zahlbar in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein, vereinbart. Zu dem zu bezahlenden Bauzins ist jeweils die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Sofern die gesetzliche Möglichkeit besteht keine Umsatzsteuer zu verrechnen, verpflichtet sich der Baurechtsgeber keine vorzuschreiben. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist vor der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten.

BG 027 TZ 3152/2020

Der nach baulicher Fertigstellung zu entrichtende Baurechtszins beträgt monatlich netto EUR 2,55 pro m² Wohnnutzfläche (errechnet aus den letztgültigen Einreichplänen), mindestens jedoch monatlich netto EUR 5.000,00. Aus dem sich daraus ergebenden Betrag ist der neue jährliche Baurechtszins zu berechnen, der wiederum in zwei Teilbeträgen am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein zu bezahlen ist. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem Baurechtsgeber alle in diesem Zusammenhang relevanten Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen, damit dieser die Berechnung des Baurechtszinses überprüfen kann.

Der an den Baurechtsgeber zu leistende Baurechtszins ist für die Monate Oktober – Dezember 2020 erstmalig ab 01.10.2020, sofern bis dahin die bestandsfreie Übergabe (ausgenommen das Mietverhältnis Geschäftsraum „Cafe Liane“) der Liegenschaft an die don220 Projekt GmbH in Gründung erfolgt ist, direkt an Herrn Alfred Führer zur Zahlung am 15.10.2020 fällig.

Der Baurechtszins ist wertgesichert gem VPI 2015 bzw dessen Nachfolgeindex. Ausgangsbasis ist der Monat des Abschlusses dieses Vertrages. Die Wertsicherung erfolgt einmal jährlich mit Wirkung zum 1.1. eines Jahres.

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Mindest-Bauzinses in Höhe von € 60.000,00 im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.

V.

Der Baurechtsgeber erklärt sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt und ist der Baurechtsgeber insbesondere damit einverstanden, dass die Bauberechtigte die Rechte aus diesem Vertrag, gleich in welcher Form immer, an Dritte zur Begründung von

Baurechtswohnungseigentum gemäß § 6a BauRG an den einzelnen Baurechtswohnungseigentumsobjekten überträgt. Nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum steht den Baurechtswohnungseigentümern das Weitergaberecht an ihrem Wohnungseigentumsobjekt an Dritte zu. Der Baurechtsgeber erteilt die Zustimmung zur Weiterveräußerung an jegliche Erwerber. Im Falle einer Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht der Baurechtsgeberin kein Recht auf Erhöhung des Bauzinses und auch kein Anteil am Veräußerungserlös zu.

Dem Baurechtsgeber ist bekannt, dass die Bauberechtigte Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtsliegenschaft begründen wird und daher das Baurecht zur Gänze oder in verschiedenen Teilen auf derzeit noch nicht bekannte Dritte übertragen wird.

VI.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche aus diesem Vertrag erfließenden Verpflichtungen samt Überbindungsverpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

VII.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre – im gegenständlichen Fall 4 (vier) Halbjahresbeträge – nicht bezahlt wird.

VIII.

Der Baurechtsgeber erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang das Baurecht für die Zeit bis 31.03.2119 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 526 für die Grundstücke 856/12 und 856/13 des Grundbuches 01660 Kagrau Bezirksgericht Donaustadt und ob der für das Baurecht neu zu

eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken 856/12 und 856/13 je zugunsten der don220 Projekt GmbH in Gründung, einverleibt werde.

IX.

Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten Bauzinses mit den im Punkt IV. dieses Vertrages festgehaltenen Jahresbeträgen zugunsten des Baurechtsgebers einverleibt werde.

X.

Der Baurechtsgeber erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger bereits jetzt seine grundsätzliche Bereitschaft, vor Erlöschen des Baurechts mit der Bauberechtigten oder deren Rechtsnachfolgern einen weiteren Baurechtsvertrag zu dann zu vereinbarenden Konditionen wieder für die Dauer von 100 Jahren abzuschließen. Dies wird insbesondere dann vorkommen, wenn die Bauberechtigte dies will oder eine Investition heransteht, die sich innerhalb der Restlaufzeit des Baurechts nicht oder nicht ganz amortisiert.

XI.

Der Bauberechtigte erklärt an Eides statt, dass seine Gesellschafter überwiegend österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind.

XII.

Beide Vertragsteile erklären, den Wert von Leistung und Gegenleistung zu kennen und diesen für angemessen zu halten. Auf eine Anfechtung dieses Vertrages, aus welchem Grund auch immer, insbesondere wegen Irrtums, wird verzichtet.

XIII.

Nebenabreden – auch mündlicher Art – zu diesem Vertrag bestehen nicht.

BG 027 TZ 3152/2020

Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Überbindungsverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

XIV.

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Bauberechtigte allein.

XV.

Die Vertragsparteien erteilen ENGIN-DENIZ Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien, Vollmacht, die Verbücherung dieses Vertrages vorzunehmen und die dafür erforderlichen Anträge zu stellen. Weiters wird die Vollmacht eingeräumt, allfällige Änderungen zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beglaubigt für beide Vertragsparteien zu unterfertigen.

XVI.

Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wobei der Baurechtsgeber das Original und die Bauberechtigte eine Kopie erhält.

Wien, am 09.01.2020


Alfred Fahrner, geb. 06.03.1964

6.3.1964


don220 Projekt GmbH
in Gründung

BG 027 TZ 3152/2020

6. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild bewertungsgegenständliche Liegenschaft samt Umgebung	2
Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke.....	7
Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung.....	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl.....	8
Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Lage der Liegenschaft markiert	9
Abbildung 6: Parkplatzsituation Lage der Liegenschaft markiert	10
Abbildung 7: Infrastruktur Lage der Liegenschaft markiert.....	10
Abbildung 8: Grundstücksgröße	15
Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastermappe,	15
Abbildung 10: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und.....	16
Abbildung 11: Kontaminierung,.....	17
Abbildung 12: Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert.....	17
Abbildung 13: Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert.....	18
Abbildung 14: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte, Lage der Liegenschaft markiert	18
Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte, Lage der Liegenschaft markiert	19
Abbildung 16: Ansicht des Bestandobjektes	21
Abbildung 17: Auszug aus Einreichplan Plan Nr.: DONFLD 220 EP vom 29.08.2021.....	22
Abbildung 18: Umfang der Stellplatzverpflichtung, Lage der Liegenschaft markiert.....	24
Abbildung 19: Mikrolage der Liegenschaft.....	30
Abbildung 20: Ablaufschema Residualwertverfahren	33
Abbildung 21: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV Flödl	37
Abbildung 22: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV Flödl	40
Abbildung 23: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV Flödl	44