SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

20 E 13/23d

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 01658 Hirschstetten, BREZ 1997, BLNR 2, 1/1 Anteile, Baurecht auf EZ 66, 1220 Wien, Genochplatz 7-8, ident Stadlauer Straße 52A

Verkehrswert des Baurechtes	**rd. € 1.910.000,-**

Auftraggeber:in	Dr. Stefan Schwab, Bezirksgericht Donaustadt, Dr. Adolf-Schärf-Platz 3, 1229 Wien
Betreibende Partei	Mag. Wolfgang Pfeffer
Verpflichtete Partei	Genochplatz 8 Projekt GmbH
Zweck	Zwangsversteigerung
Objekt	Gewerbeobjekte (Abbruch)/Bauträgerliegenschaft – Baurecht
Stichtag	21.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)
Datum	25.04.2025

Mittersteig 13
1040 Wien
UID Nr.: ATU 62924438

Tel. +43/1/587 10 10
Fax +43/1/587 10 10 – 31
Mobil +43/676/611 26 35

gs@strafella.at
www.strafella.at

Bank Austria
RLB NÖ-Wien AG

IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES ... 3

1.1. Auftrag ... 3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung ... 4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung ... 4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung ... 6
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.) ... 9

2. BEFUND ... 11

2.1. Beschreibung der Lage ... 11
2.1.1. Lage der Liegenschaft ... 11
2.1.2. Wohnumgebung ... 13
2.1.3. Erreichbarkeit ... 14
2.1.4. Lärmimmission ... 15
2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung, Bebauung ... 18
2.3. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise) ... 20
2.4. Liegenschaft und Bebauung ... 21
2.4.1. Übersicht der Gebäude/Bebauung ... 21
2.4.2. Beschreibung der Liegenschaft und der Bauteile ... 22
2.4.3. (Nutz)Flächen ... 44
2.4.4. (wirtschaftlicher) Abbruch ... 45
2.5. Bestandsituation – Baurecht ... 46

3. METHODIK ... 49

3.1. Allgemeines ... 49
3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens ... 49
3.3. Verfahren ... 49
3.3.1. Residualwertverfahren ... 49
3.3.2. Vergleichswertverfahren ... 52

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN ... 55

4.1. Beurteilung ... 55
4.2. Vergleichswertverfahren/Vergleichsobjekte ... 55
4.2.1. Erzielbare Verkaufserlöse – Wohnungen ... 55
4.2.2. Erzielbare Verkaufserlöse – Geschäftslokal ... 57
4.2.3. Erzielbare Verkaufserlöse – Stellplätze ... 58
4.2.4. Fiktive Verkaufserlöse (Abverkauf) ... 59
4.3. Residualwertverfahren ... 59
4.4. Rechte und Lasten ... 60
4.4.1. Stammliegenschaft ... 60
4.4.2. Baurechtsliegenschaft ... 61
4.5. Marktanpassung ... 63

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT ... 64

5.1. Verkehrswert der Baurechtsliegenschaft ... 64

6. ANLAGEN ... 66

6.1. Grundbuchsauszug ... 66
6.2. Einheitswertbescheid ... 70
6.3. Fotos (auszugsweise) ... 71
6.4. Bescheide/Pläne (auszugsweise) ... 72
6.5. Baurechtsvertrag ... 95
6.6. Informationen der betreibenden Partei ... 108
6.7. Information der Buchhaltungsabteilung MA 34 ... 109
6.8. Bestätigung der MA 19 ... 110

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der auf der Liegenschaft GB 01658 Hirschstetten, EZ 66, Gst. Nr. 215/15 und 215/16 begründeten Baurechtseinlage GB 01658 Hirschstetten, BREZ 1997, an der Adresse 1220 Wien, Genochplatz 7-8, ident Stadlauer Straße 52A, zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Auszug Baurechtseinlage:

```
                    Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten                    EINLAGEZAHL  1997
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

********************************************************************************
Letzte TZ 1129/2025
************************************ A1 ************************************
BAURECHT AN EZ 66 BIS 2121-06-01
************************************ A2 ************************************
   1  a gelöscht
************************************ B *************************************
   2 ANTEIL: 1/1
     Genochplatz 8 Projekt GmbH (FN 579516f)
     ADR: Seilersätte 22/1/23, Wien   1010
      a 4433/2022 IM RANG 1/2022 Kaufvertrag 2022-05-09, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-05-09 Baurecht
```

Auszug Stammeinlage

```
KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten                    EINLAGEZAHL    66
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

********************************************************************************
Letzte TZ 4007/2021
STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 1997
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   215/15    GST-Fläche               461
             Bauf.(10)                402
             Bauf.(20)                 59  Stadlauer Straße 52A
                                           Genochplatz 8
   215/16    GST-Fläche               371
             Bauf.(10)                151
             Gärten(10)               220  Genochplatz 7
   GESAMTFLÄCHE                       832
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

```
************************************ B ***************************************
  11 ANTEIL: 18/117
     Mag. Wolfgang Pfeffer
     GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25, Wien   1220
      c 1419/2010 Übergabsvertrag 2010-03-04 Eigentumsrecht
      d 1419/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  12 ANTEIL: 18/117
     Mag. Wolfgang Pfeffer
     GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25   1220
      a 2942/2001 Schenkungsvertrag 2000-11-15 Eigentumsrecht
      b 2942/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  15 ANTEIL: 81/117
     Mag. Wolfgang Pfeffer
     GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag 25, Wien   1220
      a 3651/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-20 Eigentumsrecht
      b 3087/2002 Übergabsvertrag 2002-07-01 Eigentumsrecht
      c 443/2006 Übergabsvertrag 2005-10-28 Eigentumsrecht
      e 748/2006 Übergabsvertrag 2005-11-07 Eigentumsrecht
      f 92/2008 Übergabsvertrag 2007-12-14 Eigentumsrecht
      g 92/2008 Zusammenziehung der Anteile
```

Auftraggeber ist Dr. Stefan Schwab, Bezirksgericht Donaustadt, Dr. Adolf-Schärf-Platz 3, 1229 Wien
Stichtag ist der 21.10.2024 (Datum der Befundaufnahme).

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines
Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 21.10.2024 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die Liegenschaft/die Gebäude wurden besichtigt.

Bauakteinsicht
Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde ist ein offenes Bauvorhaben vorhanden → siehe nachfolgende Ausführungen

Abbruch des Altbestandes / wirtschaftliche Abbruchreife:
Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt unter der Prämisse, dass der bestehende Altbestand abgebrochen werden kann → wirtschaftliche Abbruchreife (siehe nachfolgende Ausführungen im Befund). Hinsichtlich des Abbruches des Eckgebäudes (Genochplatz 8) gibt es eine positive Stellungnahme der MA 19 vom 10.10.2023 (siehe auch Anhang). Lt. telefonischer Auskunft DI Franz (MA 19) kann auch davon ausgegangen werden, dass zu den restlichen Gebäuden/Zubauten eine positive Stellungnahme zum Abbruch ergehen kann.

Grundstücksfläche, Bestand, erzielbare Nutzflächen
Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug der Stammeinlage entnommen. Die (Nutz)Flächen des Bestandes wurden den im Bauakt aufliegenden Plänen entnommen, und zusätzlich (bei nicht vorhanden Planunterlagen) der Grobvermessung des gef. SV, die im Rahmen der Befundaufnahme durchgeführt wurde.

Die erzielbare Nutzfläche (Projekt) ermittelt sich aus einer, seitens des gef. SV beauftragten und vom Architekten DI Markus Planteu durchgeführten (groben/näherungsweise ermittelten) Ausnutzbarkeitsstudie/Ausnutzbarkeitsberechnung → siehe nachfolgende Ausführungen im Befund.
Angemerkt wird, dass bei der zuständigen Baupolizei eine Einreichung (Ersteinreichung vom 03.09.2024 und neuerliche Einreichung vom 06.02.2025 – lt. Auskunft: nach Abstimmung des Bauwerbers mit der MA 19) vorliegt → laufendes Bewilligungsverfahren. Ob die aktuelle Einreichung positiv erledigt werden kann bzw. diese Einreichung bewilligungsfähig ist, konnte seitens des Bewilligungsdezernates I – Dezernatsleiterin Frau DI Christine Ojo-Gruber und Sachbearbeiterin Frau DI Lisa Naschenweng) nicht mitgeteilt werden.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten (z.B. Flächenänderungen im Zuge der Einreichung, etc.), behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

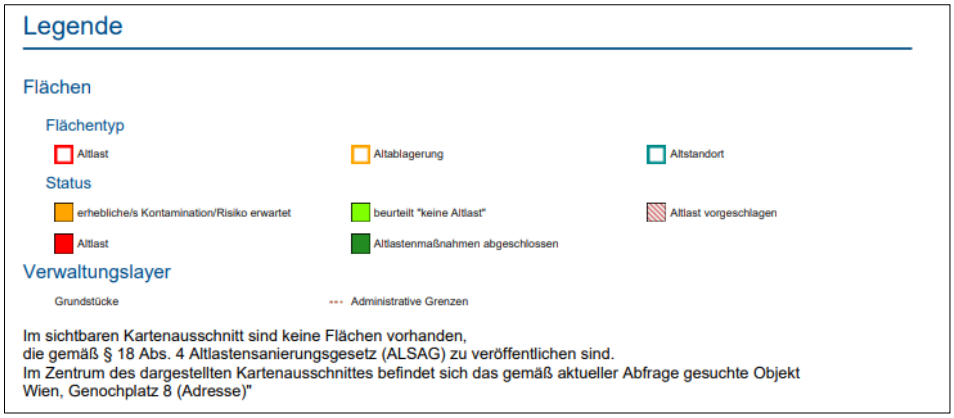
Bestandsituation - Gebäude
Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren die ggst. Gebäude ungenutzt. Informationen über eine allfällige Inbestandgabe wurden dem gef. SV nicht übermittelt. Der gef. SV legt daher der Bewertung Bestandfreiheit zugrunde.

Bestandsituation – Grund und Boden
Der Baurechtsvertrag vom 08.06.2021 dient der ggst. Bewertung als Grundlage. Das Baurecht erlischt am 01.06.2121 → siehe nachfolgende Ausführungen im Befund.

Digitaler Kataster
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Altlasten/Kontamination





Abfrage vom 23.01.2025

Die Liegenschaft wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch das „Geographischen Informationssystem Altlasten“ auf der Homepage des Umweltbundesamtes[1] abgefragt.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

[1] https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/

Außerbücherliche Rechte & Lasten
Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar
Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen
Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301
Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1
Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten
Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung
Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung
Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit
Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Kurzfristiger Verkauf
Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)
Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert
Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung
Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen
Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens
Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen
- Befundaufnahme am 21.10.2024 von 11^{00} bis 13^{00} anwesend
  Gerichtsvollzieher
  Schlosser
  Mag. Wolfgang Pfeffer, Betreibende Partei
  Mag. Georg Strafella, SV
  Mag. (FH) Sonja Liedermann, MA des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL Nr. 150/2002 (LBG)
- Grundbuchauszug
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Flächenwidmung und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Recherchen beim Bewilligungsdezernat & Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Recherchen bei der MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung
- Bauordnung für Wien & Wiener Garagengesetz, in der derzeit gültigen Fassung
- Unterlagen der Betreibenden Partei (u.a. Baurechtsvertrag, Höhe Bauzins zum Stichtag; etc.)
- Näherungsweise Kostenschätzung für Abbruch und grobe/näherungsweise Ausnutzbarkeitsstudie/Ausnutzbarkeitsberechnung durch Ziviltechniker/Architekt DI Markus Planteu

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel
- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014

- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2023, etc.
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen / Österreichisches Normungsinstitut; Eigenverlag, Wien 2022 (ÖNORM B1802)
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, in ZLB 2023/41

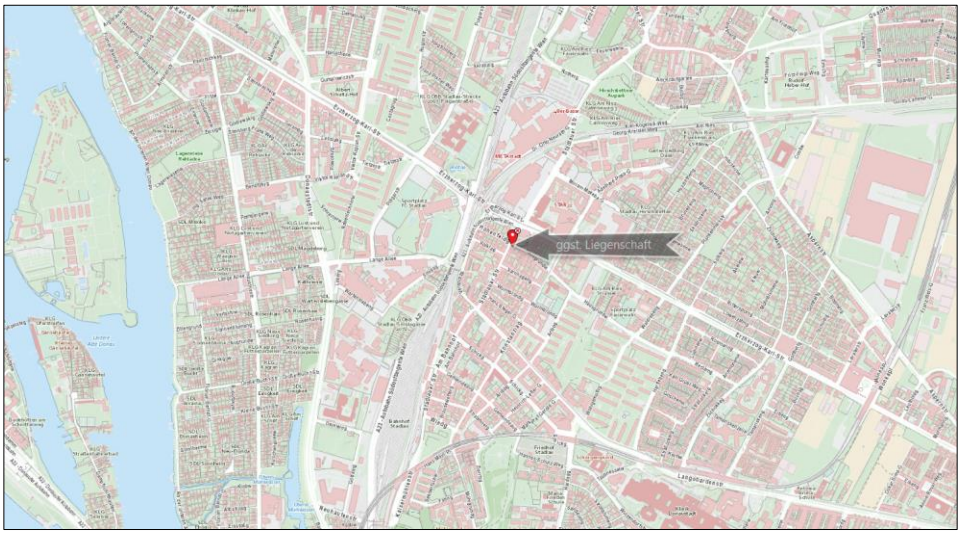
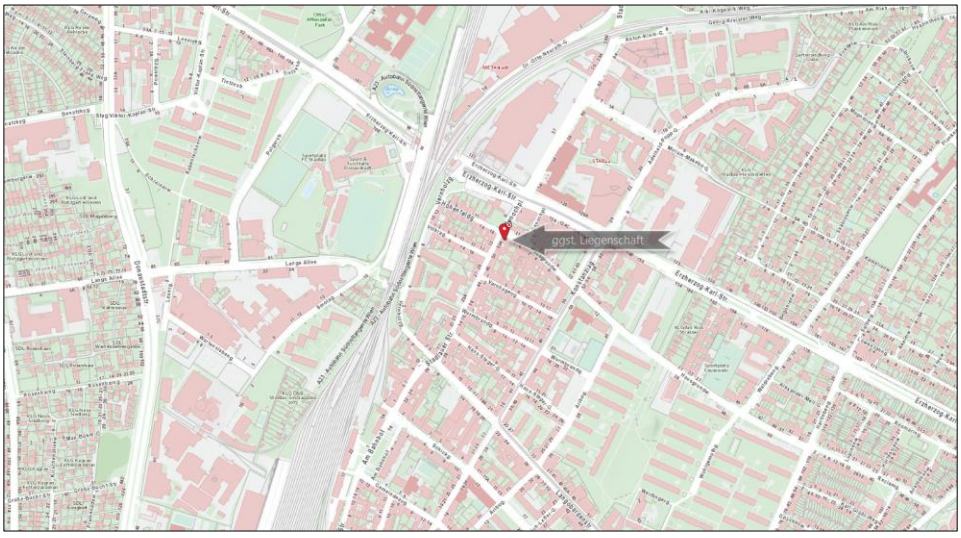
Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank
- etc.

2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Lage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

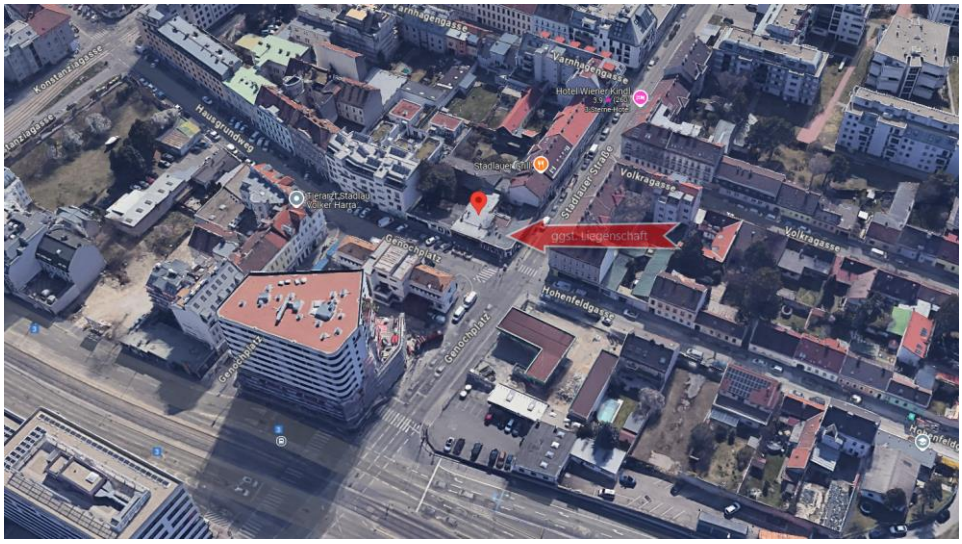
Kriterium	Erfüllungsgrad[2]
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Baurechtsliegenschaft befindet sich in 1220 Wien, Stadlauer Straße 52A, Genochplatz 7 und Genochplatz 8.   *Quelle Karten: www.wien.gv.at/stadtplan*

[2] Kurzfassung - *Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, Stadt Wien www.wien.gv.at/stadtplan, www.imgraetzl.at, ÖROK www.orok.gv.at, uam.;*



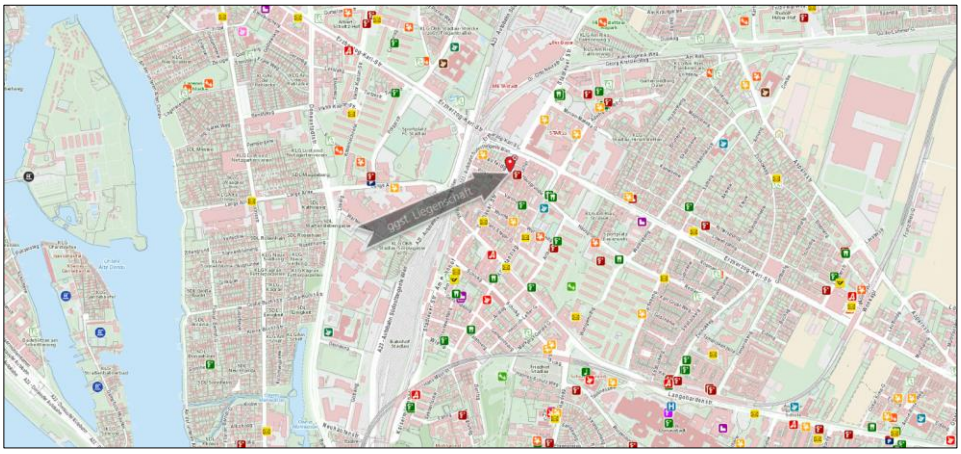
Quelle Karte: www.wien.gv.at/stadtplan





Quelle: Orthofotos: www.googlemaps.at (3D Ansicht gedreht)

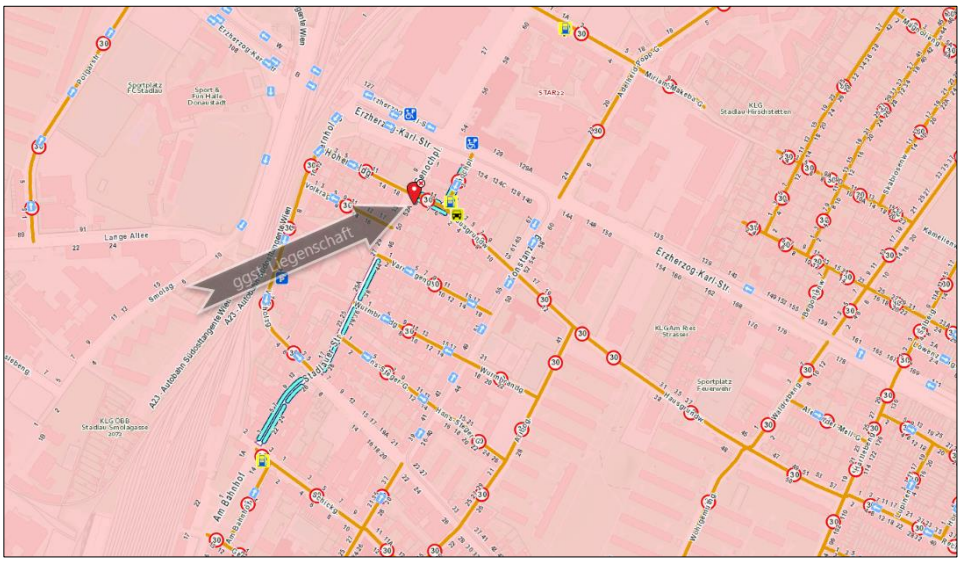
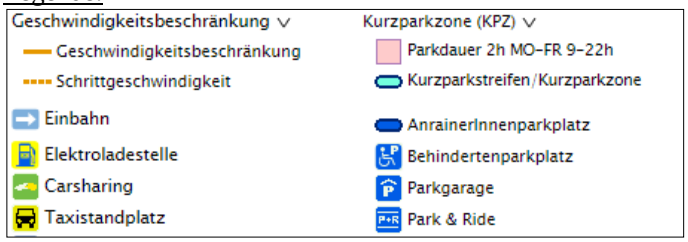
2.1.2. Wohnumgebung

Kriterium	Erfüllungsgrad[3]
Wohn- und Geschäftslage	Bezirksdaten allgemein Die Donaustadt ist der 22. Wiener Gemeindebezirk. Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Nordosten der Stadt ist der bei weitem größte und nach Favoriten auch der bevölkerungsreichste Bezirk. Anfang 2024 belief sich die Bevölkerungszahl auf 220.794 Personen. Die Steigerung der durchschnittlichen Bevölkerungszahl im 22. Bezirk von 2020 bis 2040 wird statistisch um 23,36 % gesehen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt *(Quelle: ÖROK)*[4]. Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist geprägt durch Gebäude in geschlossener Bauweise.
Infrastrukturelle Einrichtungen *(Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)*	Nahversorgung: die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in der Umgebung, z.B. in der Erzherzog-Karl-Straße Ärzte: In der (weiteren) Umgebung befinden sich Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte Kinderbetreuung bzw. Kinderspielplätze: Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden, z.B: in der Hohenfeldgasse 3 oder in der Wurmbrandgasse 12, etc.; Kinderspielplätze z.B. im Anton-Stummer-Park Schulen/Ausbildung: Schulen für unterschiedliche Altersstufen befinden sich in (tlw. etwas weiterer) Umgebung z.B. in der Konstanziagasse 24-26 (VS), in der Konstanziagasse 50 und Plankenmalsstraße 30 (MS, WMS). Freizeit: Waldspielplätze in der Langobardengasse – Hausgrundweg oder am Mühlgrund in rd. 450 m – 1 km Entfernung; öffentliche Badegelegenheiten Mühlwasser und Alte Donau in rd. 1,8 km - 2,0 km Entfernung; etc. *→ weitere infrastrukturelle Einrichtungen → siehe nachfolgende Grafik:*  Infrastrukturelle Einrichtungen – *Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan* Legende 

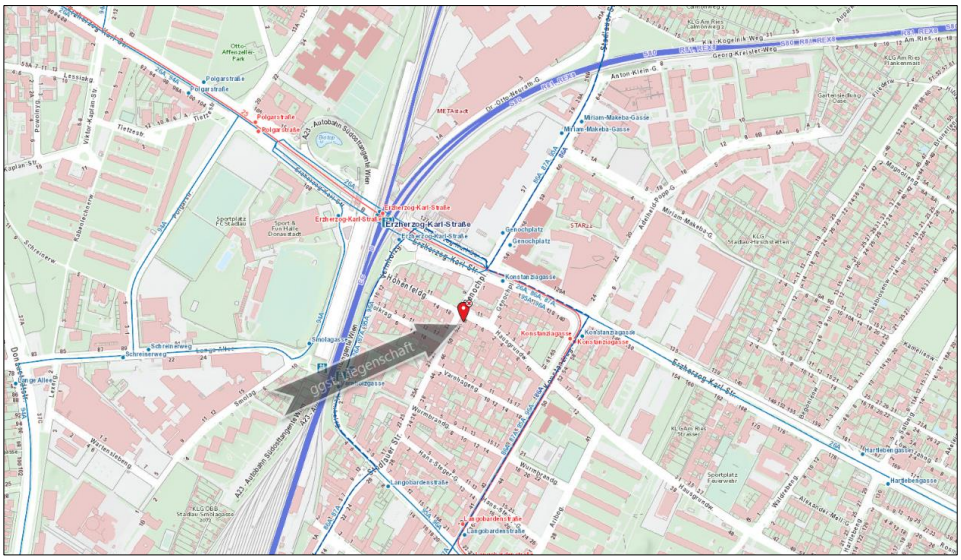
[3] Kurzfassung - *Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, Stadt Wien www.wien.gv.at/stadtplan, www.imgraetzl.at, ÖROK www.orok.gv.at; Statistik Austria; uam.*

[4] Quelle ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes

2.1.3. Erreichbarkeit

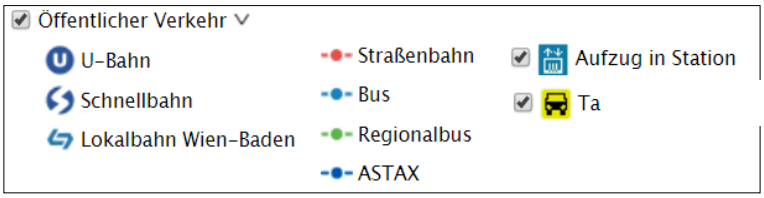
Kriterium	Erfüllungsgrad
Erreichbarkeit Individualverkehr	Erreichbarkeit: aus der Innenstadt kommend, z.B. über die A23 (Abfahrt Stadlau) iVm. der Erzherzog-Karl-Straße und dem Genochplatz erreichbar Einbahnen: div. Einbahnregelungen sind in der Umgebung vorhanden; der Genochplatz und die Stadlauer Straße werden im Bereich der ggst. Liegenschaft jedoch nicht als Einbahn geführt Geschwindigkeitsbegrenzung: Im Bereich des Genochplatzes verkehrsberuhigte Tempo-30 Zone Parkplatzsituation: flächendeckende Kurzparkzone (Mo.-Fr. (w) v. 9-22 Uhr; Parkdauer: 2 h); im Bereich Genochplatz – vor der ggst. Liegenschaft – Kurzparkstreifen (Mo.-Fr. (w) v. 8-18 Uhr, Sa (w) v. 8-12 Uhr; Parkdauer: 1,5 h); Parkmöglichkeiten im öffentlichen Gut → *siehe auch nachfolgende Grafik* Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 20Min.  Individualverkehr-Einbahnen/Kurzparkzonen/Geschw.beschränkungen; etc. Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan Legende: 
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr	Bus: u.a. Linien 26A, 87A, 86A, 95A und 96A (Haltestellen „Konstanziagasse“ oder „Genochplatz“) *in rd. 2-4 Min Fußweg* Straßenbahn: Linie 25 (Haltestelle „Konstanziagasse“) *in rd. 4 Min Fußweg* S-Bahn: Linien S80 und Regionalzüge (Station „Erzherzog-Karl-Straße“) *in rd. 5 Min Fußweg* → *siehe auch nachfolgende Grafik*

Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 30 Min. (inkl. Fußwege)



öffentlicher Verkehr – *Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan*

Legende

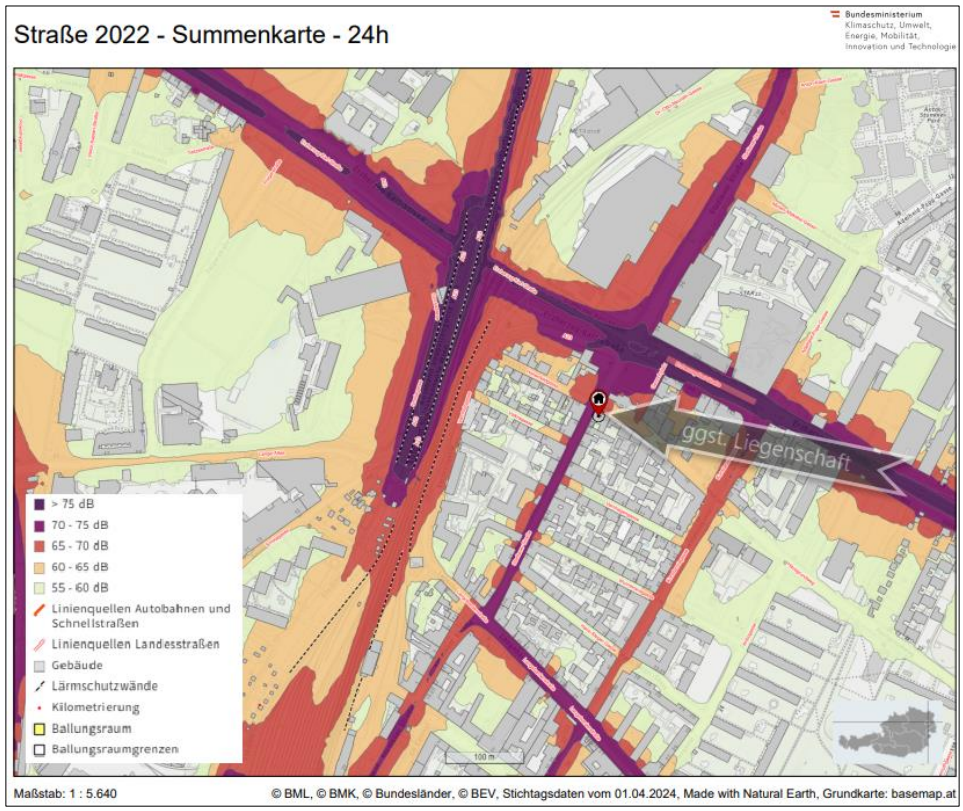


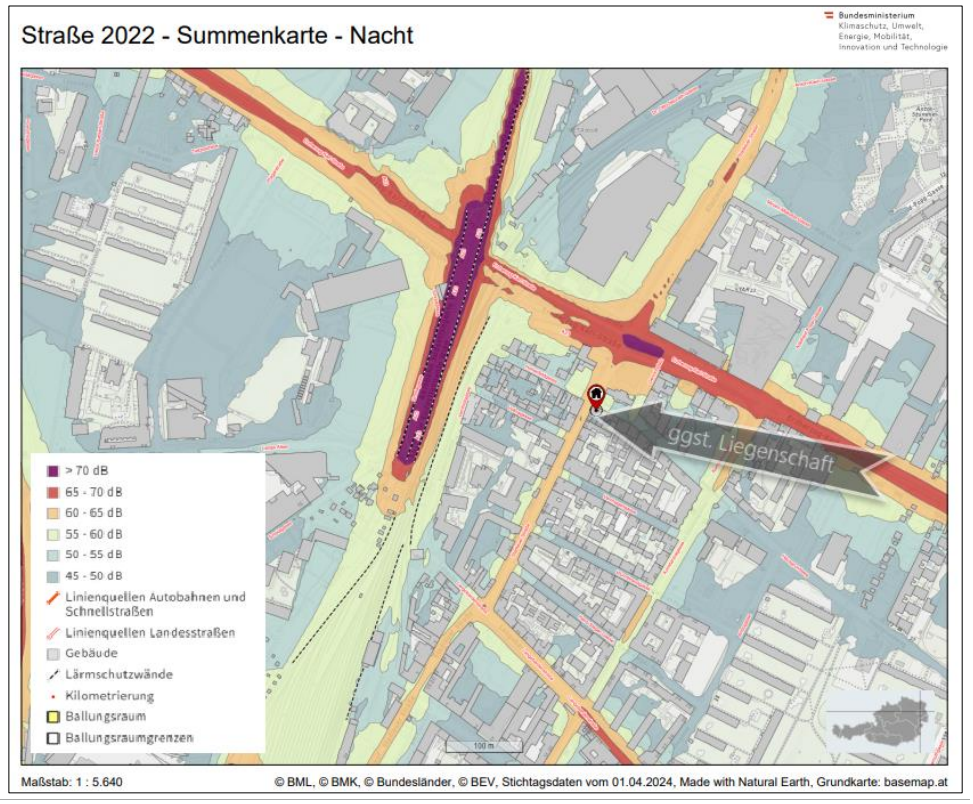
2.1.4. Lärmimmission

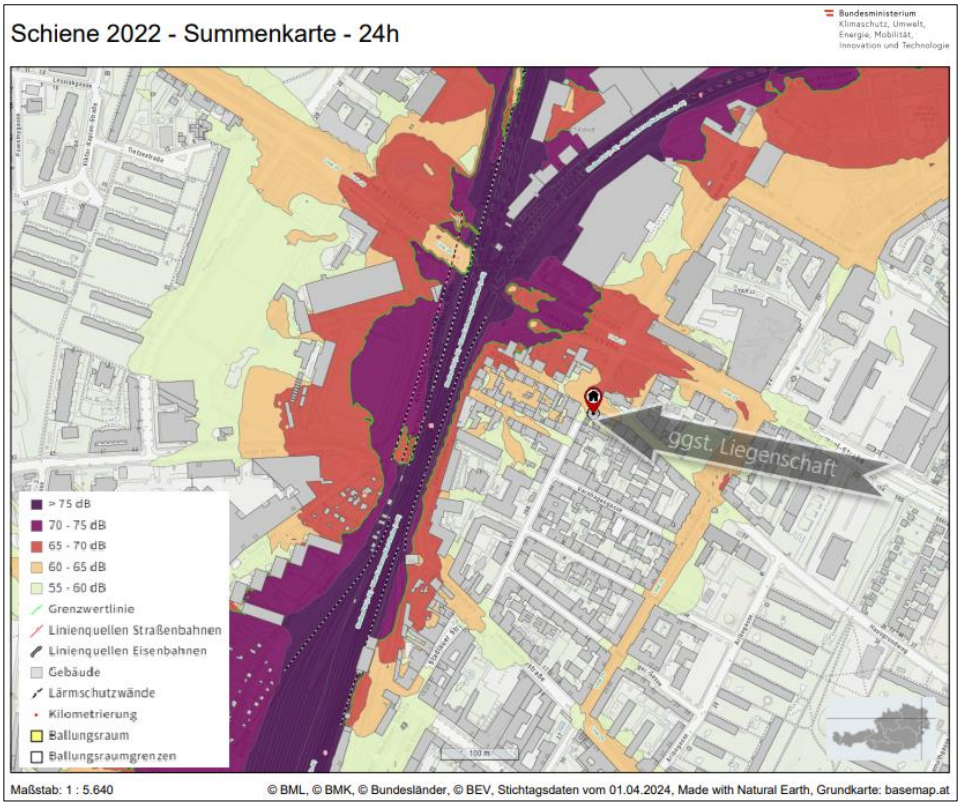
Kriterium	Beschreibung
Lärmbelastung	Die ggst. Liegenschaft liegt gem. „24h Straßenverkehr-Lärmindex – 2022“ und gem. „Nacht-Lärmindex – 2022“ (gemessen in Dezibel) für Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft (Anm: insbesondere im Bereich der Stadlauer Straße) über den jeweiligen Schwellenwerten für die Aktionsplanung und damit in einer Konfliktzone. Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung der ggst. Liegenschaft durch Schienenverkehr (siehe auch nachfolgende Grafiken) Legende Tag-Abend-Nachtlärmindex / Nachtlärmindex Straßenverkehrslärm 60 dB / 50 dB Schienenverkehrslärm 70 dB / 60 dB Fluglärm 65 dB / 55 dB Lärm von IPPC-Anlagen 55 dB / 50 dB * * Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

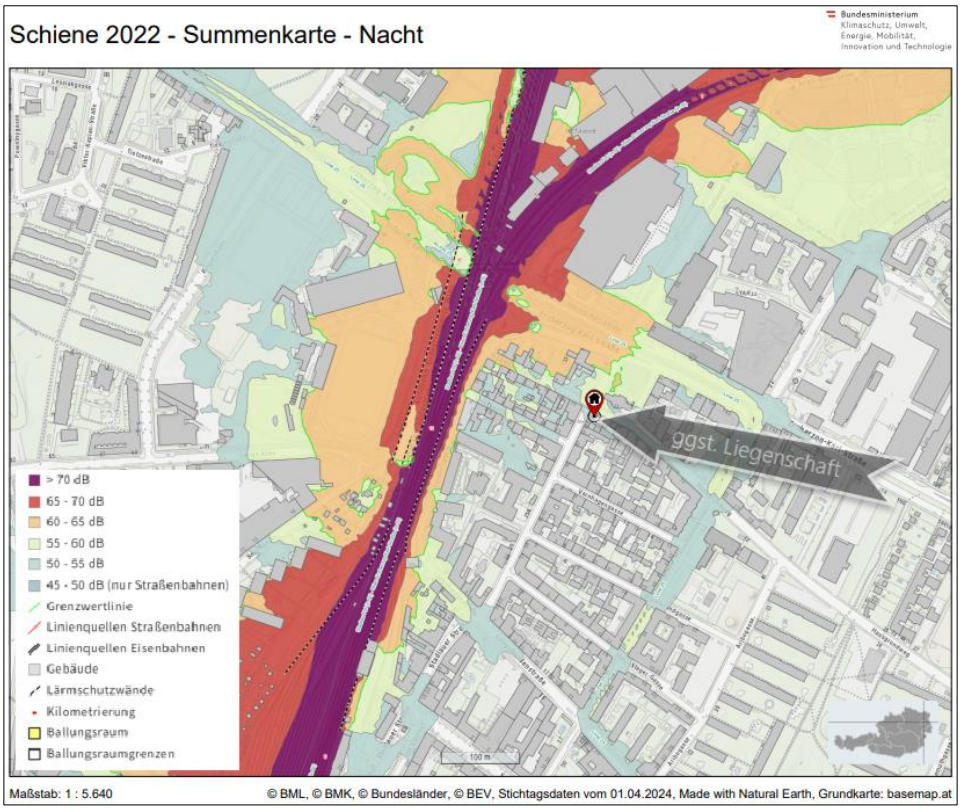
Lärmbelastung

Lärmkarten:






Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
ggst. Liegenschaft
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen
100 m
Maßstab: 1 : 5.640
© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at


Schiene 2022 - Summenkarte - Nacht
Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
ggst. Liegenschaft
> 70 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
50 - 55 dB
45 - 50 dB (nur Straßenbahnen)
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen
100 m
Maßstab: 1 : 5.640
© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	01658 Hirschstetten	
BG	BG Donaustadt	
EZ /BREZ	Stammliegenschaft: 66;	Baurecht:1997
GSt-Nr/Fläche	215/15, 215/16	832m² (Steuerkataster)

Stammliegenschaft
Grundbücherl. Eigentümer:in

Stammliegenschaft EZ 66

```
************************************ B ***************************************
 11 ANTEIL: 18/117
    Mag. Wolfgang Pfeffer
    GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25, Wien   1220
     c 1419/2010 Übergabsvertrag 2010-03-04 Eigentumsrecht
     d 1419/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 12 ANTEIL: 18/117
    Mag. Wolfgang Pfeffer
    GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25   1220
     a 2942/2001 Schenkungsvertrag 2000-11-15 Eigentumsrecht
     b 2942/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 15 ANTEIL: 81/117
    Mag. Wolfgang Pfeffer
    GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag 25, Wien   1220
     a 3651/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-20 Eigentumsrecht
     b 3087/2002 Übergabsvertrag 2002-07-01 Eigentumsrecht
     c 443/2006 Übergabsvertrag 2005-10-28 Eigentumsrecht
     e 748/2006 Übergabsvertrag 2005-11-07 Eigentumsrecht
     f 92/2008 Übergabsvertrag 2007-12-14 Eigentumsrecht
     g 92/2008 Zusammenziehung der Anteile
```

Stammliegenschaft
Grundbücherliche Rechte und Lasten

A2-Blatt

```
************************************ A2 **************************************
  1  a 1531/1931 4508/1931 1663/1932 3180/1932 3760/1932 3761/1932 2384/1936
       2040/1938 Verpflichtung zur Abtragung von Baulichkeiten gem Bescheide
       1930-02-24 1931-12-12 1931-12-19 1931-12-01 1932-01-16 1935-05-28 und
       1937-09-25
  2  a 2065/1933 Superädifikat auf Gst 215/16
```

C-Blatt

```
************************************ C ***************************************
   2    auf Anteil B-LNR 11 12
      a 2942/2001
          FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag
          2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb. 1939-07-14
      b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 2
   3    auf Anteil B-LNR 12
      a 2942/2001
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Sechstens
          Schenkungsvertrag 2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb.
          1939-07-14
      b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 3
   4    auf Anteil B-LNR 11
      a 1419/2010
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
          für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14
      b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 4
   5    auf Anteil B-LNR 15
      a 3963/2014
          FRUCHTGENUSSRECHT BIS 2023-12-31
          für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14
      b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 5
   6  a 4007/2021
          BAURECHT BIS 2121-06-01, Baurechtseinlage EZ 1997
      b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4 5
```

Baurechtseinlage Grundbücherl. Eigentümer:in	Baurechtseinlage BREZ 1997 ********** B ********** 2 ANTEIL: 1/1 Genochplatz 8 Projekt GmbH (FN 579516f) ADR: Seilersätte 22/1/23, Wien 1010 a 4433/2022 IM RANG 1/2022 Kaufvertrag 2022-05-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-09 Baurecht
Baurechtseinlage Grundbücherliche Rechte und Lasten	A2-Blatt Keine Eintragun(en) vorhanden C-Blatt ********** C ********** 1 a 4007/2021 REALLAST des Bauzinses gem Pkt 4. Baurechtsvertrag 2021-06-08 für Mag. Wolfgang Pfeffer geb 1969-12-07 3 a 4433/2022 Pfandurkunde 2022-06-22 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,-- für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p) 5 a 4435/2023 Vergleich 2023-06-26 PFANDRECHT vollstr EUR 16.922,40 8,58 % Z ab 30.6.2022 bis 31.12.2022 11,08 % Z ab 1.1.2023 bis 30.6.2023 12,58 % Z ab 1.7.2023, Kosten EUR 8.876,78 samt 4 % Z seit 26.6.2023, Kosten EUR 1.108,42 für Singer & Kessler Rechtsanwälte OG, FN 527183w (15 E 3264/23f) 7 a 4786/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 6.792,-- samt 9,880 % Z seit 10.5.2023, Kosten EUR 335,-- samt 4 % Z seit 1.6.2023, Kosten EUR 519,73 für Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 1969-12-07 (20 E 13/23d) 8 a 529/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 13.584,-- samt 11,08 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-06-02 bis 2023-06-30 12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-07-01 bis 2023-12-31 13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01 12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-07-02 bis 2023-12-31 13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01 12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-08-02 bis 2023-12-31 13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01 12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-09-02 bis 2023-12-31 13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01 12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-10-02 bis 2023-12-31 13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01 12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-11-02 bis 2023-12-31 13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01 Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z p.a. seit 2023-12-06 Antragskosten EUR 722,-- für Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 1969-12-07 (20 E 13/23d - 20 E 3/24k) 9 a 1129/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 40.236,68 samt Zinsen gemäß Beschluss, Kosten EUR 4.780,48 samt 4 % Z seit 14.10.2024, Antragskosten EUR 1.521,20 für Mag. Wolfgang Pfeffer, geb 1969-12-07 (20 E 13/23d - 20 E 9/25v)
Außerbücherliche Rechte und Lasten	keine bekannt
Widmung und Bebauung	GB_{GV} II g, Trakttiefe: 15 m; GB_{GV} I 4,5m, g; BB 2 (Plandokument 7440: *„[…] 3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:* *[…]* *3.2. Innerhalb der Wohngebiete dürfen Einfriedungen an der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden, und ab 0,5 m den freien Durchblick nicht behindern. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen zu anderen Widmungen als Wohngebiet.* *3.3. Alle bebaubaren, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind, mit Ausnahme von unbedingt erforderlichen Zufahrts-, Rangier-, und Manipulationsflächen, gärtnerisch auszugestalten.*

4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:
[…]
4.2. Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad auszubilden. Dächer von Gebäuden die eine Fläche von mehr als 100 m² aufweisen, sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
[…]"



Flächenwidmungs-/ und Bebauungsplanplan, Katasterplan –
Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

2.3. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen ua. im Bauakt bei der MA 37 auf:

Datum	Dokument (auszugsweise)	Betreff/Anmerkung
31.03.2020	Fertigstellungsanzeige *MA37/22-Genochplatz 8/472721-2014-9*	Zu MA37/22-Genochplatz 8/12364-1/12
27.04.2012	Bescheid - Baubewilligung *MA37/22-Genochplatz 8/12364-1/12*	Abänderung der Raumeinteilung und Raumwidmung
27.03.2012	Einreichplan	
24.02.1974	Bescheid - Baubewilligung *MA37/22-Genochplatz 8/1/73*	bauliche Änderungen (u.a. Vergrößerung des Geschäftslokals durch Abtragung einer nichttragenden Trennwand)
April 1973	Einreichplan	
30.11.1961	Bescheid - Baubewilligung *M-Abt.37/XXII - Genochplatz 8/1/61*	Bauabänderung während der Bausausführung zu M-Abt.37/XXII - Genochplatz 8/1/55
Juni 1961	Einreichplan*	Plan über die Erweiterung des Geschäftslokals (Ausführungsplan)
04.01.1955	Bescheid - Baubewilligung *M-Abt.37/XXII - Genochplatz 8/1/55*	Herstellung eines gemauerten, nicht unterkellerten Zubaus
Mai 1955	Einreichplan	Plan über die Erweiterung des Geschäftslokals (Zubau im Innenhof)

Datum	Dokument (auszugsweise)	Betreff/Anmerkung
14.03.1938	Bescheid - Baubewilligung *B.H.XXI- B 364/37 B.*	Bauliche Herstellung - gemauerter Zubau inkl.Einreichplan § 71 BO; Baulichkeit ist auf jederzeitiges Verlangen der Baubehörde zu entfernen
03.12.1936	Bescheid - Baubewilligung *B.H.XXI- B 491/35 B.*	Bauliche Herstellung - Zubau Veranda inkl.Einreichplan gem § 71 BO; Baulichkeit ist auf jederzeitiges Verlangen der Baubehörde zu entfernen
22.06.1932	Bescheid - Baubewilligung *St.B.A.XXI- B 198/32.*	Bauliche Herstellung - Verkaufshütte gem § 71 BO; Baulichkeit ist auf jederzeitiges Verlangen der Baubehörde zu entfernen
06.12.1930	Bescheid - Baubewilligung *St.B.A.XXI-5432/30*	Zubau (hölzener Magazinsschupfen) inkl. Einreichplan gem § 71 BO; Baulichkeit ist auf jederzeitiges Verlangen der Baubehörde zu entfernen

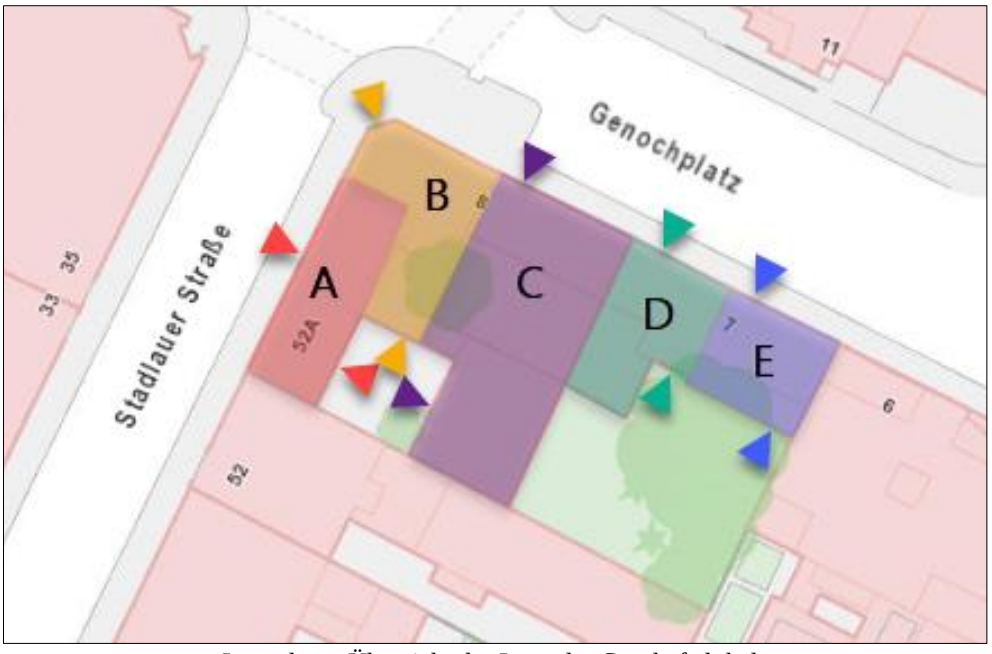
** Nach Ansicht des gef. SV wurde der im Einreichplan von Juni 1961 eingereichte Keller jedoch nicht ausgeführt. Ein, wie in den Plänen dargestellter Kellerzugang/Stiegenabgang war/ist (im Rahmen der Befundaufnahme) nicht vorhanden.*

Anm. des gef. SV: Aus den Baubewilligungsbescheiden geht hervor, dass die vor 1945 bewilligten Bauführungen nicht den örtl. Bebauungsbestimmungen entsprachen und es sich tlw. auch um Zubauten handelt(e), weshalb sie nur gem. § 71 BO Wien auf jederzeitigen Widerruf bewilligt und errichtet werden konnten. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt ein offenes Bauverfahren auf → Einreichung vom 06.02.2025 über eine Neubebauung der Liegenschaft[5].

2.4. Liegenschaft und Bebauung

2.4.1. Übersicht der Gebäude/Bebauung

Die ggst. Liegenschaft EZ 66 (Stammeinlage) mit den GST 215/15 und 215/16, ist eben gelegen, annähernd rechteckig ausgestaltet und verfügt gem. Grundbuch über eine Fläche von 832 m².



Lageplan – Übersicht der Lage der Geschäftslokale

Legende – ehem. Nutzungen:

A	GL A: Handel	B	GL B: Gastronomie
C	GL C: Gastronomie	D	GL D: Mobilfunkanbieter
E	GL E: Friseur		

[5] Zuvor gab es eine Neueinreichung vom 03.09.2024 → siehe auch Pkt. 1.2.1

Die Liegenschaft wurde straßenseitig, in geschlossener Bauweise, mit eingeschoßigen, nicht unterkellerten Gebäuden bebaut. Der Gebäudeteil an der Ecke Stadlauer Straße/Genochplatz („Bazaranlage“) wurde gem. Auswechslungsplan von September 1929 bereits mit 30.03.1928 baubewilligt. Der innenhofseitige Quertrakt (GL C) wurde 1955 baubewilligt. Hinsichtlich der übrigen Gebäudeteile liegen keine Baubewilligungen im Bauakt auf. Auf der ggst. Liegenschaft gibt es 5 Geschäftslokale → siehe auch nachfolgende Übersicht der Bebauung. Im Bereich der Grundstücksgrenze zur Stadlauer Straße 52 gibt es einen Zugang zur Liegenschaft bzw. in den kleinen Innenhof. Der große Innenhof/Garten ist nur über die Geschäftslokale D und E erreichbar.

2.4.2. Beschreibung der Liegenschaft und der Bauteile

<u>Liegenschaft Allgemein:</u>
Anschlüsse/Ver- und Entsorgung: Strom, Wasser, Kanal, Gas (lt. Auskunft der Wiener Netze)

2 Innenhöfe/Gärten: tlw. befestigt, verwildert, Baumbestand, div. Unrat. Der Zugang zum „kleinen“ Innenhof von der Stadlauer Straße befand sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem schlechten, desolaten Zustand (u.a. massive Putzschäden, etc.) und war der Zugang mit div. Unrat (u.a. Müllsäcken, etc.) verstellt.





„großer“ Innenhof

Richtung GL C & D

Richtung GL E





„kleiner“ Innenhof

Richtung GL A und B

Richtung GL B und C




„großer“ Innenhof



Zugang von der Stadlauer Straße



innenhofseitig



Zugang

Bauteile/Bebauung
Die 5 Geschäftslokale waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und Großteiles geräumt - tlw. „Baustellenzustand“.
Geschäftslokal GL A: Zugang/Eingang von der Stadlauer Straße und Ausgang in den Garten/Innenhof

Putzfassaden; Fixverglasungen – Holz; Eingang doppelflügelige Metalltür, Gehflügel mit Glaseinsätzen; Innenhoftür einflügelig Kunststoff in Stahlzarge; Bodenbelag Terrazzo, Fliesen, Bitumen auf Ziegel, Parkett; Wände gemalt, Gipskarton, gefliest; Decken gemalt bzw. Gipskarton; Anschlüsse/Ausstattung: mechan. Entlüftung, Wasser/Handwaschbecken, WC-Anschluss (keine WC-Schale); Radiatoren bzw. Heizgerät nicht vorhanden – Auslässe für Radiatoren vorhanden.

Zustand: schlecht; *u.a. Putzabplatzungen, Schäden an den Fassaden; Witterungsspuren / Farbabplatzungen an den Fenstern; Belagsschäden, gebrochen; unfertige Sanierungsmaßnahmen; etc.*





Ansicht von der Stadlauer Straße



Straßenfassade



Eingang





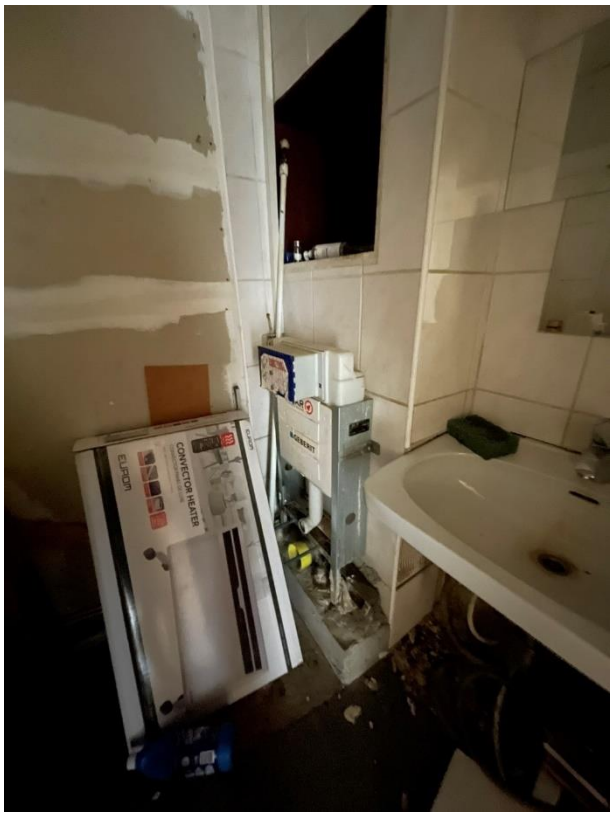
Raum 1




Raum 2




Sanitärbereich

Sanitär




Boden





Zugang vom „kleinen“ Innenhof

<u>Geschäftslokal GL B</u>: Zugang/Eingang an der Ecke Stadlauer Straße/Genochplatz und Ausgang in den Garten/Innenhof

Putzfassaden; Kunststoffoberlichte; Fixverglasungen – Metall/Holz*;* Eingang einflügelige Kunststofftür mit Glaseinsätzen*;* Innenhoftür Holz in Stahlzarge; Bodenbelag Fliesen, Parkett/Laminat; Wände gemalt, tlw. gefliest; Decken gemalt bzw. Gipskarton; Anschlüsse/Ausstattung: Entlüftung/Entlüftungsrohre, Wasser/Handwaschbecken, WC-Anschluss; Radiatoren bzw. Heizgerät nicht vorhanden.

Zustand: desolat, schlecht-sehr schlecht; *u.a. Fassaden: Abplatzungen, Putzausbesserungen, Moos; Witterungsspuren / Farbabplatzungen an den Fenstern; Belagsschäden, gebrochene Fliesen/Aufwölbungen; Fliesenbelag an den Wänden gebrochen/abgelöst; massive Abnützungen/Gebrauchspuren, Verschmutzungen, Wasserschäden; etc.*



Ansicht von der Stadlauer Straße



Ansicht Ecke Stadlauer Straße/Genochplatz



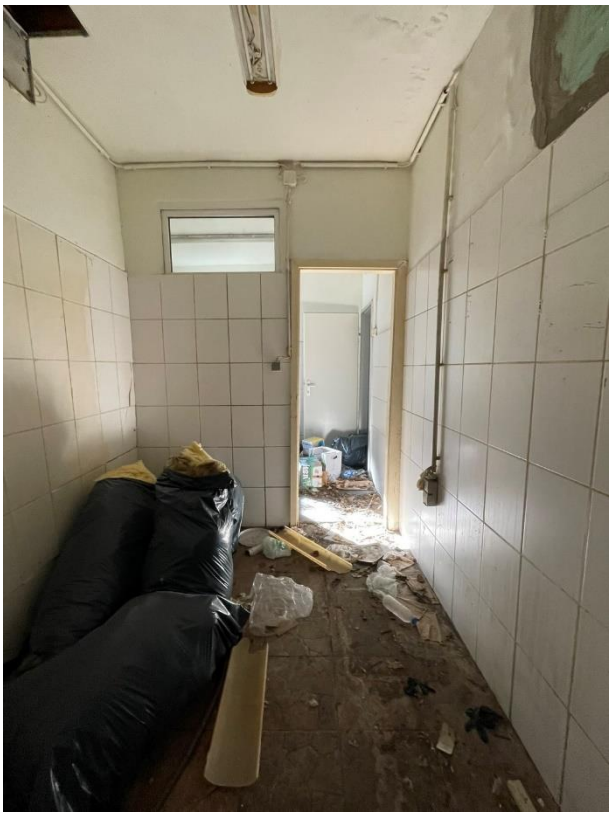

Raum 1




Raum 1




Raum 1

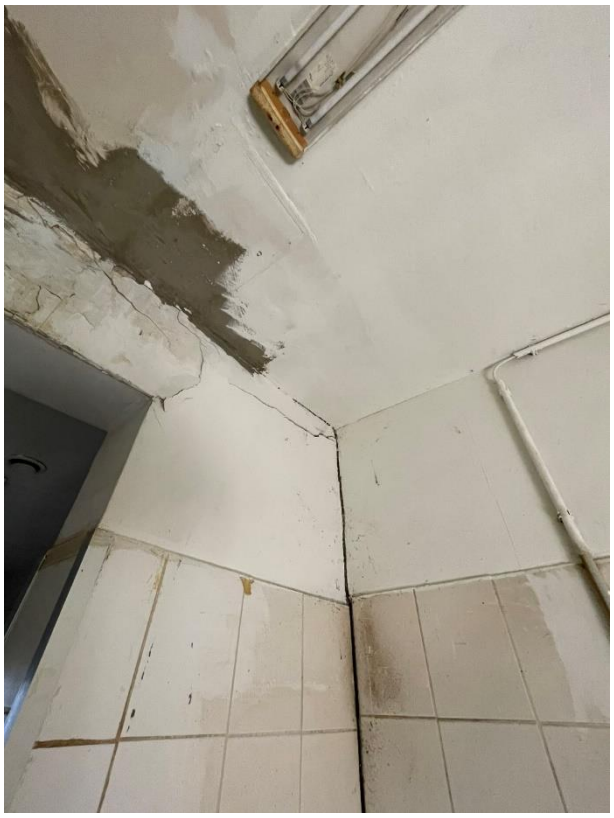
Raum 2




Raum 2



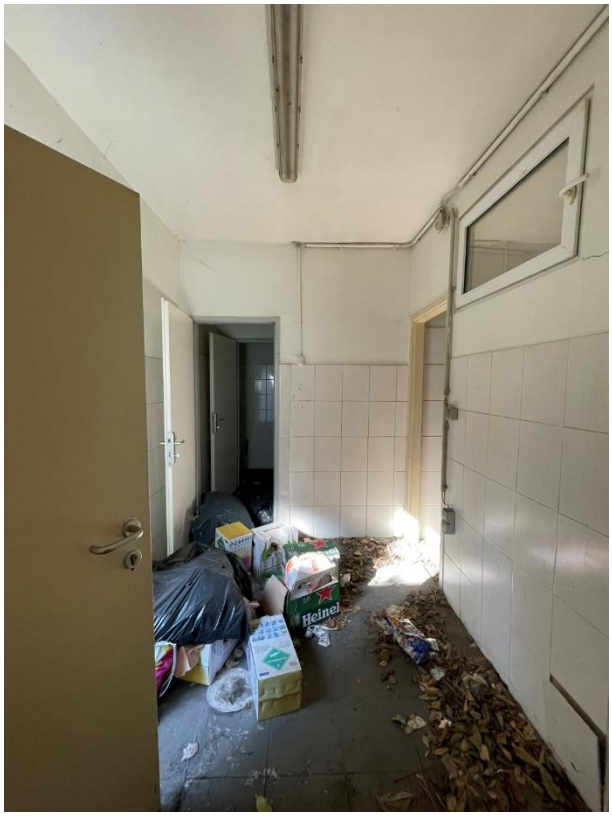

Raum 2

Raum 2

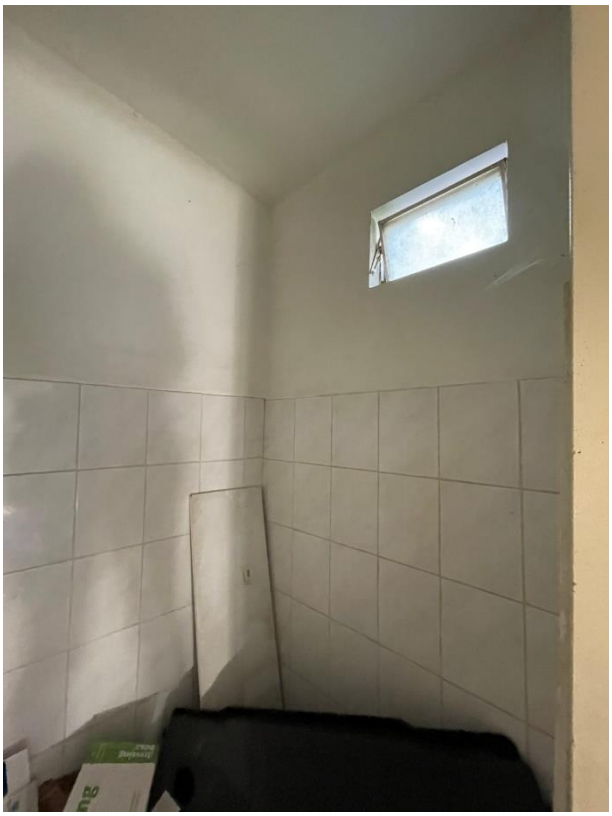



Vorraum

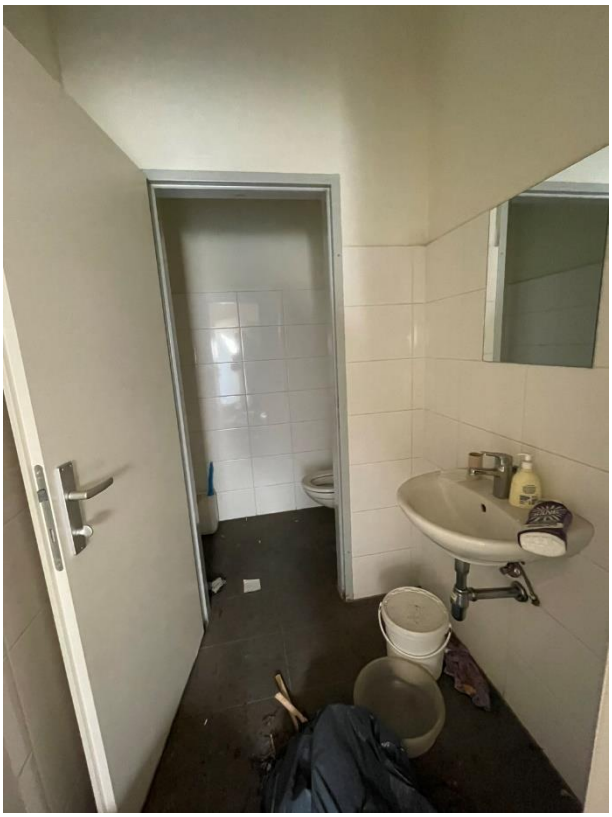




Vorraum




Raum 3




Sanitärbereich



Zugang „kleiner“ Innenhof



Ansicht GL B vom „kleinen“ Innenhof

Geschäftslokal GL C: Zugang Genochplatz. Ausgang in den Garten/Innenhof versperrt

Putzfassaden im Innenhof; Glasportal mit Fixverglasung, bodeneben; (Plexi)Glaselemente*;* Eingang Schiebetür*;* Innentüren Holz in Stahlzargen, einflügelig; Bodenbelag Fliesen, Laminat; Wände gemalt, tlw. gefliest/tapeziert; Decken gemalt bzw. Gipskarton; Anschlüsse/Ausstattung: Entlüftung/Entlüftungsrohre, Bar; Wasser, Küchenanschlüsse; Handwaschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkästen, Handwaschbecken; Radiatoren.

Zustand: durchschnittlich-gut; u.a. Fassaden: *Abplatzungen/Putzschäden, Putzausbesserungen; Abnützungen, Belagsschäden; Gebrauchsspuren; etc.*



Ansicht vom Genochplatz



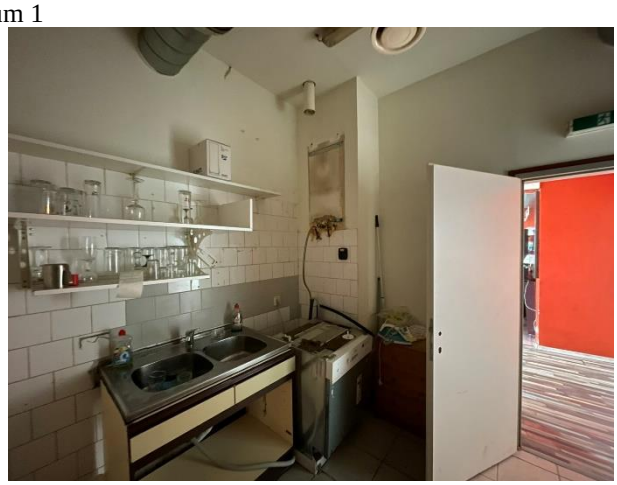
Raum 1




Raum 1



Raum 1

Küche



Flur

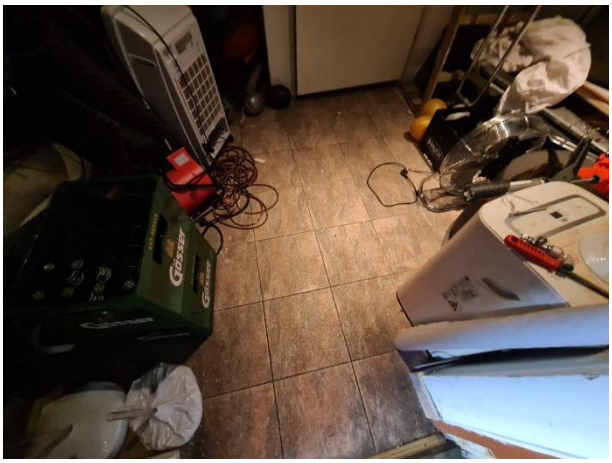


Sanitärbereich





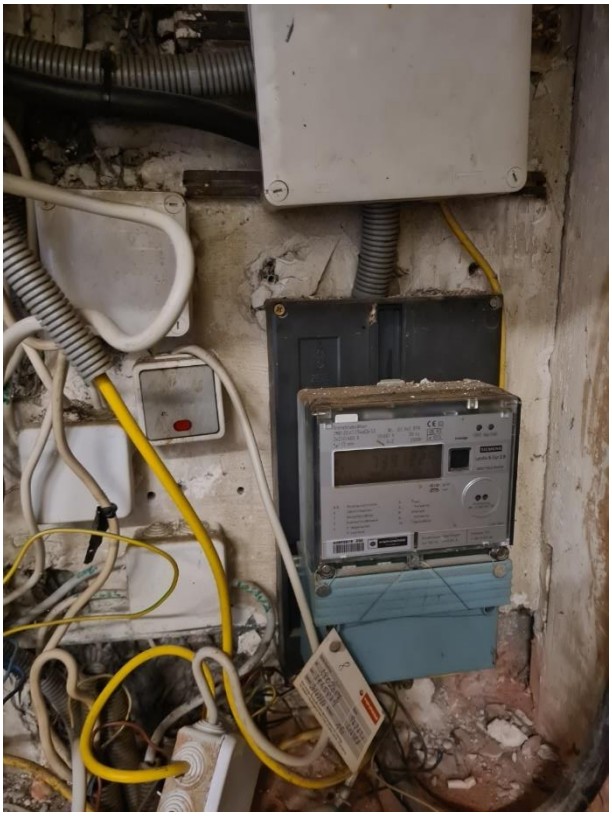
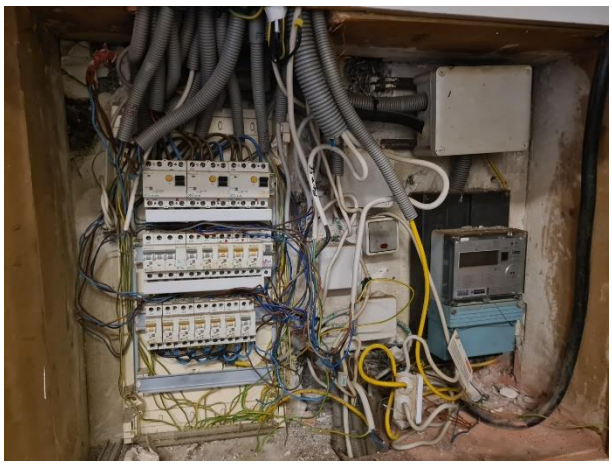
Sanitärbereich

Raum 2




Raum 3

Anschlüsse



Ansicht vom „kleinen“ Innenhof



Ansicht vom „großen“ Innenhof

Geschäftslokal GL D: Zugang Genochplatz. Ausgang in den Garten/Innenhof.

Putzfassaden, Verkleidung, Glasportal mit Fixverglasung, bodeneben, Metalleingangstür mit Glaseinsätzen; Hoftür Metall; Innentüren einflügelig Holz in Stahlzargen bzw. offene Durchgänge; Bodenbelag Laminat, Parkett; Wände gemalt; Decken gemalt bzw. abgehängte Decken / Abhangkonstruktion ohne Rasterplatten; Anschlüsse/Ausstattung: Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufputzpülkasten; Radiatoren; Etagenheizung.

Zustand: desolat, schlecht-sehr schlecht; *u.a. Fassaden: Abplatzungen, Putzausbesserungen; Belagsschäden; massive Abnützungen/Gebrauchspuren, Verschmutzungen, massive Wasserschäden u.a. an der Decke im Raum 1; Unrat; etc.*



Ansicht vom Genochplatz



Eingang




Raum 1




Decke Raum 1




Raum 2




Raum 3




Gang



„großer“ Innenhof Richtung Zugang zum GL

Geschäftslokal GL E: Zugang Genochplatz. Ausgang in den Garten/Innenhof.

Putzfassaden bzw. OSB-Platten im Innenhof, Verkleidung, Glasportal mit Fixverglasung, bodeneben, Metalleingangstür mit Glaseinsätzen; Hoftür Metall; Innentüren Holz in Stahlzargen, einflügelig; Bodenbelag Fliesen, Laminat, Parkett; Wände gemalt, tlw. gefliest; Decken gemalt bzw. abgehängte Decken; Anschlüsse/Ausstattung: Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufputzpülkasten; Radiatoren

Zustand: desolat, schlecht-sehr schlecht; *u.a. Fassaden: Abplatzungen, Putzausbesserungen; Belagsschäden; massive Abnützungen/Gebrauchspuren, Verschmutzungen, Wasserschäden, aufsteigende Feuchtigkeit/Schimmel; etc.*



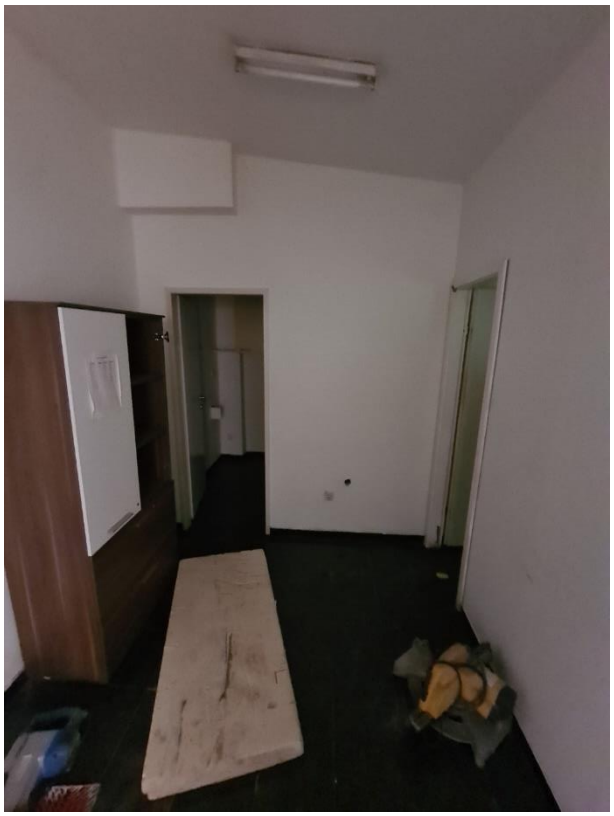


Ansicht vom Genochplatz Raum 1





Raum 2



Raum 3





Raum 4




Sanitärbereich



Ausgang in den „großen“ Innenhof




Ansicht vom „großen“ Innenhof

2.4.3. (Nutz)Flächen

Bestand:
Die Nutzflächen/Flächen wurden den, bei der Baubehörde aufliegenden Planunterlagen bzw. der durch den gef. SV im Rahmen der Befundaufnahme vorgenommenen Grobvermessung (→ siehe Punkt 1.3.) entnommen.

Geschoß	Nutzung	Top	(Nutz) Fläche - Grobvermessung in m²	(Nutz) Fläche - Konsenspläne in m²	(Nutz) Fläche gesamt in m²
Erdgeschoß	Durchgang		10,43 m²		10,43 m²
Erdgeschoß	Geschäftslokal	GL A	79,68 m²		79,68 m²
Erdgeschoß	Geschäftslokal	GL B	24,47 m²	44,47 m²	68,94 m²
Erdgeschoß	Geschäftslokal	GL C		176,03 m²	176,03 m²
Erdgeschoß	Geschäftslokal	GL D	62,88 m²		62,88 m²
Erdgeschoß	Geschäftslokal	GL E	67,57 m²		67,57 m²
Summe			245,03 m²	220,50 m²	**465,53 m²**

Erzielbare (Nutz) Flächen:
Dem gef. SV liegen folgende Unterlagen/Pläne vor:

Bebauungsstudie aus 2021 und Einreichplanung vom 06.02.2025 (noch nicht abgeschlossenes Bewilligungsverfahren → lt. Auskunft der MA 37 kann noch nicht abgeschätzt werden, ob das eingereichte Projekt auch bewilligungsfähig ist). Auf Basis dieser Unterlagen ergeben sich folgende Flächen/Nutzungen:

Bebauungsstudie 2021	Gesamtnutzfläche rd. 3.033m² ohne Loggien und Freiflächen 28 Stellplätze (12 Doppelparker, 4 Einzelparker) Nutzung: rd. 559 m² Geschäftslokal im EG, 2.747 m² Wohnnutzung
Einreichung 06.02.2025	Gesamtnutzfläche 2.675,87 m² ohne Loggien und Freiflächen; 18 Pflichtstellplätze (6 Doppelparker, 6 Einzelparker); Nutzung: 318,68 m² Geschäftslokale im EG, 1.098,40 m² Beherbergung im EG, 1. und 2. OG; 1.258,79 m² Wohnnutzung

Da die Nutzflächenangaben und Nutzungen/Widmungen auf Basis der vorhandenen Planungen/Studien einerseits voneinander abweichen und andererseits die Bewilligungsfähigkeit des/der Projekt(e) nicht abgeschätzt werden kann, wurde vom gef. SV zusätzlich eine grobe/näherungsweise Ausnutzbarkeitsstudie/-berechnung beauftragt und wird diese der Bewertung zugrunde gelegt.

Gem. der von Architekt DI Markus Planteu erstellten Ausnutzbarkeitsberechnung, ergeben sich folgende (gerundete) (Nutz)Flächen/erzielbare Einheiten:

Grundlagen/Annahmen für eine mögliche Bebauung (näherungsweise ermittelt):
Rechtliche Basis: Flächenwidmung, Bebauungsplan[6], Wr. Bauordnung, Wr. Garagengesetz

straßenseitig: GB_{GV} II g, Trakttiefe: 15 m; hofseitig: GB_{GV} I 4,5m, g; BB 2 (Plandokument 7440)

Geschoßhöhen	Annahmen: 2,88 m bzw. 3,50 m (EG für Geschäftsnutzug)
Geschoßanzahl	KG, EG, 3 Regelgeschoße, Dachgeschoß 1 und 2
Nutzungen	KG: Tiefgarage mit (Pflicht)Stellplätzen (Doppelparker), (notwendige) Neben- bzw. Allgemeinflächen (u.a. Haustechnik, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradraum; etc.)
	EG: Geschäftsflächen, (notwendige) Neben- bzw. Allgemeinflächen (u.a. Zugang, Müllraum; etc.)
	1.-3. OG Wohnungen
	1.u. 2. DG Wohnungen

Etwaig mögliche Freiflächen (Balkone, Terrassen, Gärten, etc.), Erker; etc. wurden nicht ermittelt/berücksichtigt. Unter der Annahme von durchschnittlichen Wohnungsgrößen zw. rd. 50 m² und 78 m² ergeben sich rd. 39 mögliche (Wohn)einheiten. Im Erdgeschoß wird eine Geschäftsfläche mit rd. 550 m² (Annahme: rd. 4 Einheiten mit jeweils 137,50 m²) angenommen → in Summe rd. 44 Einheiten[7].

Übersicht erzielbare (Nutz)Flächen			erzielbare Einheiten / durschnitliche Größen	
Geschoß	Nutzung	NFL in m² - gerundet	Anzahl erzielbarer Einheiten / durchschnittliche Größen je Einheit	
Erdgeschoß	Geschäftsnutzung	rd. 550 m²	4 Einheit(en)	137,50 m²
1. Obergeschoß	Wohnungen	rd. 505 m²	10 Einheit(en)	50,50 m²
2. Obergeschoß	Wohnungen	rd. 505 m²	10 Einheit(en)	50,50 m²
3. Obergeschoß	Wohnungen	rd. 505 m²	10 Einheit(en)	50,50 m²
1. und 2. DG	Wohnungen	rd. 780 m²	10 Einheit(en)	78,00 m²
Summe		rd. 2.845,00 m²		
Kellergeschoß	Doppelparker		28 Stpl.	
Stellplätze gesamt			28 Stpl.	

2.4.4. (wirtschaftlicher) Abbruch

Gem. Pkt. 1 Vertragsgegenstand – Grundbuchstand des Baurechtsvertrags 02.06.2021 wurde wie folgt ausgeführt:

[6] Siehe auch Pkt. 2.2.
[7] Die Genauigkeit der Flächenaufstellung entspricht einer groben Ausnutzbarkeitsstudie/Ausnutzbarkeitsberechnung auf Basis der rechtlichen Rahmenbedingungen (Wiener Bauordnung, Bebauungsbestimmungen, Wiener Garagengesetz)

> Die Bauberechtigte beabsichtigt, auf der Stammliegenschaft eine oder mehrere Wohnhausanlagen, gegebenenfalls unter Einschluss von Geschäfts- und/oder Büroflächen, zu errichten. Sie behält sich allerdings vor, auch nur ausschließlich gewerblich zu nutzende Flächen zu errichten.
> Die Anmerkungen im A2-Blatt dieser Liegenschaft werden von der Bauberechtigten übernommen.

Gem. Pkt. 6 Bauwerke, Unterpunkt 3 ist die Baurechtsnehmerin/Bauberechtigte berechtigt, *[…] allfällige auf der Liegenschaft befindliche Baulichkeiten oder Bepflanzungen zu entfernen […].*

Hinsichtlich des Abbruches des Eckgebäudes (Genochplatz 8 → Baubewilligung vor dem 01.01.1945) gibt es eine positive Stellungnahme der MA 19 vom 10.10.2023. Nach Rückfrage des gef. SV bei der MA 19 kann lt. DI Franz auch bei den übrigen (vor 1945 bewilligten) Gebäuden/Zubauten davon ausgegangen werden, dass, eine positive Stellungnahme der MA 19 erteilt werden kann.

Aufgrund der deutlichen Minderbebauung des Altbestandes im Ausmaß von insgesamt nur rd. 466 m² (Anm.: erzielbar rd. 2.845 m² Nutzfläche), des Erhaltungszustandes des Altbestandes (tlw. erhöhter, nicht wirtschaftlich sinnvoller Sanierungsbedarf gegeben) und der bestandfreien Situation geht der gef. SV im Sinne des „highest and best use" von einem (wirtschaftlichen) Abbruch und einer Neubebauung der Liegenschaft aus → siehe auch Punkt 1.2.1. Prämissen.

Die Bruttogeschoßfläche und die Kubatur des Altbestandes wird wie folgt nur näherungsweise ermittelt, da nur tlw. aussagekräftige Planunterlagen vorhanden sind:

Bebauung (1-geschoßiges Gebäude (nicht unterkellert))	
Parameter	
bebaute Fläche*	rd. 560 m²
Gebäudehöhe	ca. 3,80 m
Gebäudekubatur	rd. 2.128 m³

** näherungsweise aus dem Katasterplan gemessen (https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)*

2.5. Bestandsituation – Baurecht

Baurecht	
Baurechtgeber:in	Mag. Wolfgang Pfeffer
Bauberechtigte/r	Genochplatz 8 Projekt GmbH Anmerkung: gem. Baurechtsvertrag vom 08.06.2021 ist die Bauberechtigte die Immotime Immobilienverwertungs GmbH → gem. Kaufvertrag vom 25.04.2022 wurden jedoch sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag auf die Genochplatz 8 Projekt GmbH überbunden. Die kaufende Partei tritt gem. Kaufvertrag vollinhaltlich in den Baurechtsvertrag vom 08.06.2021 ein.
Baurechtsvertrag	Baurechtsvertrag vom 08.06.2021
Ende	Das Baurecht erlischt am 01.06.2121
Bauzins	Lt. Baurechtsvertrag € 4.992,- monatlich € 5.681,71 p.m. (keine USt-Verrechnung)

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Bauzins</th></tr>
<tr><th>Stichtag</th><th>erzielbare Nutzfläche*</th><th>Bauzins in € pro Monat</th><th>Bauzins in € pro m² NFL</th></tr>
<tr><td>21.10.2024</td><td>2.845,00 m²</td><td>€ 5.681,7 p.m.</td><td>€ 2,00 /m²</td></tr>
<tr><td colspan="4">* reine Nutzfläche (ohne Terrassen, Balkone, Loggien, Garten, etc.)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Wertsicherung</td><td>VPI 2015; Ausgangsbasis ist die für den Monat der allseitigen grundbuchsfähigen Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl; Schwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt;</td></tr>
<tr><td>Bauzins in den ersten Jahren</td><td><u>4. Gegenleistung</u>
„[…] 7. Zusätzlich wird vereinbart, dass der Baurechtszins in den ersten Jahren wie folgt vermindert wird:
a. in der Zeit von Vertragsunterfertigung bis Übergabe ist kein Baurechtszins zu bezahlen.
b. in der Zeit von der Übergabe bis 30.06.2022 ist nur ein verminderter Baurechtszins in Höhe von€ 3.200,-- pro Monat zu entrichten.
c. in der Zeit ab 01.07.2022 bis zur Fertigstellung der Gebäude (längsten jedoch bis zum 30.06.2024) ist ein verminderter Baurechtszins in Höhe von € 2.000,-- pro Monat zu entrichten. […]“</td></tr>
<tr><td>Vertragsobjekt / Bauwerke</td><td><u>1. Vertragsobjekt – Grundbuchstand</u>
„[…] Die Bauberechtigte beabsichtigt, auf der Stammliegenschaft eine oder mehrere Wohnhausanlagen, gegebenenfalls unter Einschluss von Geschäfts- und/oder Büroflächen, zu errichten. Sie behält sich allerdings vor, auch nur ausschließlich gewerblich zu nutzende Flächen zu errichten. […]“

<u>6. Bauwerke</u>
„1. Aufgrund des vertragsgegenständlichen Baurechts ist die Bauberechtigte berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück ober- und unterirdische Baulichkeiten (auch Tiefgarage) entsprechend der gegebenen baurechtlichen Widmung und den einschlägigen Rechtsvorschriften zu errichten, umzubauen oder zu erweitern.

2. Die Bauberechtigte ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrund nach ihren eigenen, freien und jederzeit abänderbaren Plänen ein oder mehrere Bauwerke, einschließlich entsprechender Außenanlagen, KFZ-Abstellplätze, Kanäle sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten und auf Vertragsdauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

3.) Die Bauberechtigte ist weiters berechtigt, allfällige auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten oder Bepflanzungen zu entfernen. […]“</td></tr>
<tr><td>Erlöschen Baurecht</td><td><u>8. Erlöschen Baurecht</u>
„1. Bei Erlöschen des Baurechtes übernimmt der Baurechtsbesteller die auf dem Baurechtsgrund befindlichen Gebäude in sein Eigentum.

2. In diesem Sinne sind die Bauwerke einschließlich KFZ-Abstellplätzen und Außenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur von der Bauberechtigten am Tag der Beendigung des Baurechtes in einem der gewöhnlichen Abnutzung und dem Alter der Bauwerke und sonstigen Anlagen bzw. Einrichtungen entsprechenden Zustand an den Baurechtsbesteller zu übergeben.</td></tr>
</table>

	3. Bei Beendigung des Baurechts gehen die auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaften errichteten Bauwerke ohne Entschädigung in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers über. Bei Beendigung des Baurechts verpflichtet sich die Bauberechtigte, allfällige Erklärungen, insoweit solche zur Erlangung des Eigentums an den Bauwerken erforderlich sein sollten, unverzüglich über erste Aufforderung in schriftlicher und grundbuchsfähiger Form abzugeben. *4. Die Rückübertragung hat lastenfrei und bestandfrei zu erfolgen. Die Bauberechtigte haftet dafür, dass nach Beendigung des Baurechtes die Bauwerke und sonstigen Baulichkeiten satz- und lastenfrei und frei von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter in Besitz und Eigentum der Liegenschaftseigentümer übergehen, und verpflichtet sich diesbezüglich die Liegenschaftseigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.“*

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG
Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG
Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens

Im ggst. Fall handelt es sich um eine bestandfreie Baurechtsliegenschaft. Im Sinne des „highest and best use“ und nach Rücksprache mit der MA 19 wird der Abbruch des Altbestandes unterstellt (Anm. gef. SV: (wirtschaftliche) Abbruchreife des Bestandes). In der Bewertung wird von der Errichtung eines Neubaus zu Wohn- und Geschäftszwecken im Wohnungseigentum (dh. WE-Begründung & Abverkauf der Einheiten) ausgegangen.

Kranewitter: „*Das Baurecht ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht des Berechtigten, auf einem fremden Grundstück auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben. Das Baurecht stellt für das fremde Grundstück eine Belastung dar. Das Baurecht ist zeitlich auf mindestens 10 und längstens 100 Jahre begrenzt und entsteht durch die grundbücherliche Eintragung im C-Blatt (im 1. Rang). Das Baurecht wird grundbuchmäßig selbstständig behandelt und für das Recht eine eigene Einlage (Baurechtseinlage) eröffnet. Für das Baurecht wird im Allgemeinen ein Entgelt in Form von wiederkehrenden Leistungen, dem sogenannten Bauzins, vereinbart. […]“*

3.3. Verfahren

3.3.1. Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren wird auch als Bauträgerkalkulation bezeichnet. Das Ergebnis der Bewertung ist das sog. „Residuum“. Das Wort „Residuum“ leitet sich aus dem Lateinischen „residuus“ ab und bedeutet „verbleibend“ bzw. „übrig“.

„Das (…) Residualwertverfahren (…) wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. Diese Grundstücke werden im angloamerikanischen Raum treffend als »property-in-transition«, frei übersetzt also »Liegenschaft im Umbruch«, bezeichnet. Der Umbruch bezieht sich dabei auf eine Situation, in der die gegenwärtige Verwendung des Grundstücks aus Sicht der Marktteilnehmer nicht mehr als die bestmögliche Nutzungsform eingestuft wird.“ Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk

Insbesondere findet es daher Anwendung, wenn:

- Keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und daher das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden kann
- Eine konkrete, bevorstehende oder bereits im Bau befindliche Projektentwicklung bewertet werden soll
- bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, soweit diese am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt sind, und eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit Neubebauung durchgeführt werden soll
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzung (Highest and Best Use)

Zum einen dient das Residualwertverfahren zur Ableitung des Marktwertes bzw. Bodenwertes. Zum anderen wird das Verfahren bei Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie Szenario Simulationen angewandt (Auflösung nach unterschiedlichen Parametern).

Verfahrensablauf und Begriffsdefinitionen

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der geplanten Projektlaufzeit. Ausgehend von dem (fiktiven) Verkehrswert des fertiggestellten Projektes werden die notwendigen Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht. Die Differenz – also der verbleibende Rest, das „Residuum“ – bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswertes.

Im Rahmen des Residualwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Residualwertverfahren
Verkaufserlöse der Nutzflächen
- Unternehmerisches Wagnis und Gewinn
- Herstellungskosten des Gebäudes
- Finanzierungskosten
= Residualwert vor Grunderwerbsnebenkosten
- Grunderwerbsnebenkosten
= Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten

Fiktiver Veräußerungserlös

Die Erhebung der prognostizierten Verwertungserlöse folgt den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG). Fiktive Verkaufserlöse werden entweder aus

- Vergleichswerten von transaktionierten Neubaueigentumswohnungen (Vergleichswertverfahren) oder aus dem
- Barwert von kapitalisierten Vergleichsmieten unter Berücksichtigung einer marktangemessenen Verzinsung aus der Sichtweise eines Endinvestors (Ertragswertverfahren) abgeleitet. Alternativ können auch
- Sonstige anerkannte Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes (beispielsweise DCF-Verfahren ebenfalls herangezogen werden

Entwicklungskosten

Mit der Ermittlung der Verwertungserlöse muss auch die Qualität des hinkünftigen baulichen Zustandes dargelegt werden. Diese Qualität beeinflusst die sogenannten Gestehungskosten wie:

- Baukosten – darunter sind Neubaukosten zu verstehen bzw. die Sanierungskosten bei einem vorhandenen Gebäude
- Baunebenkosten – Honorare für Architekten, Statiker, örtliche Bauaufsicht,
- Aufschließungskosten
- Kosten der Außenanlagen – Einfriedungen, KFZ-Stellplätze, Wege, Begrünung, Pool...
- Umsatzsteuer – die vorgenannten Kosten sind im projektierten Verkaufsfall inklusive Umsatzsteuer zu sehen und im Fall der Vermietung und Verpachtung netto (an dieser Stelle wird auf die zu beachtenden Umstände gemäß dem Stabilitätsgesetz verwiesen)

Als weitere Entwicklungskosten sind noch folgende Positionen zu berücksichtigen:

- Planungskosten – jene vor Beginn der Einreichplanung
- Freimachungskosten
- Freilegungskosten – Kosten für einen gänzlichen bzw. teilweisen Abbruch eines
- bestehenden Gebäudes, Dekontaminierungskosten
- Ablösen – Anschaffung von Ersatzbestandobjekten, Übersiedlungskosten,
- Verdienstentgang bei Geschäftslokalen
- Finanzierungskosten – die Baukosten samt Nebenkosten müssen je nach Baufortschritt entsprechend finanziert werden, wobei für einen Eigenmitteleinsatz die jeweiligen Opportunitätskosten in Ansatz gebracht werden müssen
- Kosten für Unvorhergesehenes – Verzögerungen bei Genehmigungen bzw. Lieferungen, Naturereignisse, Finanzierungskosten
- Leerstandskosten – anfängliche unvermeidbare Betriebskosten von leerstehenden Objekten müssen getragen werden
- Vermarktungs- / Verwertungskosten – Marketing und Maklerprovisionen
- Entwicklergewinn – die für die Durchführung des Projekts unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Wagnisses marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers.
- Erwerbsnebenkosten – Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl., grundstücksbezogene Kosten (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbuchseintragungsgebühren u. dgl.), und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence, Maklergebühren u. dgl.).

<u>Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit</u>
Differenz (Residuum) zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Dauer vom Betrachtungszeitraum bis zur fiktiven Veräußerung des Projekts – Planungsphase, Bauphase, Verwertung) und den vom Betrachtungszeitpunkt bis zum Ende der Projektentwicklungslaufzeit erforderlichen (noch zu investierenden) Gesamtinvestitionskosten.

<u>Residuum zum Betrachtungszeitpunkt</u>
Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit abgezinst auf den Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag.

<u>Tragfähiger Liegenschaftswert</u>
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 Betrachtungszeitraum (Net Residual Value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.

3.3.2. Vergleichswertverfahren

Generelles
„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

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

Anpassungen
Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tennant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

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

der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

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

Beurteilung - Parameter	
1,0	Sehr Gut
1,5	Sehr Gut - Gut
2,0	Gut
2,5	Gut - Durchschnittlich
3,0	Durchschnittlich
3,5	Durchschnittlich - Schlecht
4,0	Schlecht
4,5	Schlecht - Sehr Schlecht
5,0	Sehr Schlecht

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung			10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
	Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
			Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%	20,0%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%
5,00%	2,0	Gut	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,0%	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

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

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Beurteilung	
Lage der Liegenschaft für Wohn-/Geschäftszwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk. Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und trotz Einbahnregelungen gute Erreichbarkeit mittels Individualverkehrs. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Erhöhte Lärmbeeinträchtigung entlang der Stadlauer Straße. Die (direkte) Umgebung ist durch Gebäude in geschlossener Bauweise geprägt. → durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage innerhalb des 22. Wiener Gemeindebezirks
Bebauung Größe und Konfiguration (Annahme):	Grundlage: Abbruch des Altbestandes und Errichtung eines Neubaus zu Wohn- und Geschäftszwecken; insgesamt rd. 2.845 m² Nutzfläche (gem. beauftragter (grober) Ausnutzbarkeitsstudie/Ausnutzbarkeitsberechnung großteils ortsübliche Größenstruktur der Wohneinheiten; nicht unübliche Größe der Geschäfts-/Gewerbeeinheit im Erdgeschoss; jede Wohneinheit verfügt über Loggia- bzw. Freiflächen
Ausstattung/Zustand (Annahme):	ortsübliche, sehr gute Ausstattung nach Fertigstellung; schlüsselfertiger Erstbezugszustand nach Fertigstellung
Bauzins / Marktlage	• Baurechtsliegenschaft; Bauzins im oberen Bereich der marktüblichen Bandbreite; rd. € 2,00 je m² erzielbarer Nutzfläche p.m. • Zum Stichtag allgemein durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen im Baurechtseigentum in ggst. Lage; insgesamt durchschnittliche Verwertbarkeit nach Projektfertigstellung • Zum Stichtag allgemein (unter)durchschnittliche Nachfrage nach Baurechtsgrundstücken in ggst. Lage

4.2. Vergleichswertverfahren/Vergleichsobjekte

4.2.1. Erzielbare Verkaufserlöse – Wohnungen

Als Basisannahmen für das Vergleichswertverfahren werden der Referenzwohnung auf der ggst. Liegenschaft folgende Parameter unterstellt:

- Durchschnittliche Nutzfläche von rd. 50,50 m²
- (Durchschnittliche) Lage im 1. OG
- Sehr gute Ausstattung
- Sehr guter Erhaltungszustand

Vergleichsobjekte – Basisdaten

Folgende, möglichst zeitnahe Kauftransaktionen (2023-2024) von Baurechts-Eigentumswohnungen (EG, Regelgeschoße) aus der (weiteren) Umgebung der ggst. Liegenschaft wurden als Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten													Plausib. Prüf.
GB	EZ	Adresse	Stichtag	Geschoß	Bauzins	Nutzfläche	Loggia (Nfl.)	Freifläche Balkon /Terrasse	Terrasse	Garten	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Ausreißer Prüfung I
01651	6547	Mühlhausergasse	16.08.2023	2. OG	€ 1,65 /m²	44,16 m²		8,04 m²			44,16 m²	€ 236.000,-	€ 5.344,- /m²	nein
01651	6547	Mühlhausergasse	17.04.2024	1. OG	€ 1,65 /m²	49,15 m²		14,56 m²			49,15 m²	€ 263.000,-	€ 5.351,- /m²	nein
01660	4293	Hovenweg	03.04.2024	1. OG	€ 1,69 /m²	71,46 m²		3,90 m²			71,46 m²	€ 329.000,-	€ 4.604,- /m²	nein
01669	712	Schlenthergasse	04.09.2024	EG	€ 1,93 /m²	40,69 m²			15,87 m²	73,40 m²	40,69 m²	€ 295.000,-	€ 7.250,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	22.05.2024	4. OG	€ 1,88 /m²	77,80 m²		13,43 m²			77,80 m²	€ 449.000,-	€ 5.771,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	09.10.2024	2. OG	€ 1,88 /m²	64,70 m²	5,44 m²	3,72 m²			70,14 m²	€ 394.000,-	€ 5.617,- /m²	nein
01660	4660	Wagramerstraße	16.07.2024	4. OG	€ 1,88 /m²	43,80 m²		5,65 m²			43,80 m²	€ 254.000,-	€ 5.799,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	09.10.2024	2. OG	€ 1,88 /m²	87,77 m²		14,63 m²			87,77 m²	€ 475.000,-	€ 5.412,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	13.01.2025	1. OG	€ 1,88 /m²	67,96 m²		11,64 m²			67,96 m²	€ 399.000,-	€ 5.871,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	12.07.2024	1. OG	€ 1,88 /m²	64,69 m²	5,44 m²	3,72 m²			70,13 m²	€ 379.000,-	€ 5.404,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	26.07.2024	2. OG	€ 1,88 /m²	43,79 m²		5,65 m²			43,79 m²	€ 244.000,-	€ 5.572,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	15.03.2024	EG	€ 1,88 /m²	68,13 m²			10,00 m²	100,99 m²	68,13 m²	€ 375.000,-	€ 5.504,- /m²	nein
01660	4651	Elidagasse	07.11.2024	EG	€ 2,30 /m²	53,44 m²			11,26 m²	44,28 m²	53,44 m²	€ 367.000,-	€ 6.868,- /m²	nein
Durchschnitt													€ 5.721,- /m²	

Im Rahmen der Ausnutzbarkeitsberechnung wurde näherungsweise ein Nutzflächenpotential ermittelt; Freiflächen wurden hierbei nicht ermittelt. Entsprechend wird beim Vergleichswertverfahren auch die Nutzfläche und nicht die gewichtete Fläche als Bezugsgröße herangezogen[8].

Ausreißer-Prüfung I

Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden/werden auf ihre statistische Relevanz überprüft. Sofern (extrem) abweichende Werte vorliegen, werden diese ausgeschieden und in weiterer Folge nicht für die Bewertung herangezogen. Die marktübliche Schwankungsbandreite ist mit rd. 35 % anzunehmen. Im ggst. Fall liegen keine statistischen Ausreißer vor.

Vergleichsobjekte – Korrekturen

Sämtliche Vergleichsobjekte befinden sich auf Baurechtsgründen. Zusätzlich zur Lagekorrektur, Stichtagskorrektur und Korrektur bzgl. Stockwerkslage, Ausstattung & Erhaltung ist auch die Differenz der jeweils zu zahlenden Bauzinse zu berücksichtigen → jährliche Verzinsung iHv. 4,00%.

Vergleichsobjekte/Basisdaten								Korrekturen	Korrekturen Baurecht			Gesamt	Plausib. Prüf.	
GB	EZ	Adresse	Stichtag	Geschoß	Bauzins	Nutzfläche	Kaufpreis/m²	Korrektur	Delta Bauzins	Delta je m² Bauzins p.a. verzinst	Korrektur Bauzins/ Laufzeit in %	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
01651	6547	Mühlhausergasse	16.08.2023	2. OG	€ 1,65 /m²	44,16 m²	€ 5.344,- /m²	-6,08%	-€ 0,35 /m²	-€ 105,00 /m²	-1,96%	-8,04%	€ 4.914,- /m²	nein
01651	6547	Mühlhausergasse	17.04.2024	1. OG	€ 1,65 /m²	49,15 m²	€ 5.351,- /m²	-5,48%	-€ 0,35 /m²	-€ 105,00 /m²	-1,96%	-7,44%	€ 4.953,- /m²	nein
01660	4293	Hovenweg	03.04.2024	1. OG	€ 1,69 /m²	71,46 m²	€ 4.604,- /m²	0,79%	-€ 0,31 /m²	-€ 93,00 /m²	-2,02%	-1,23%	€ 4.548,- /m²	nein
01669	712	Schlenthergasse	04.09.2024	EG	€ 1,93 /m²	40,69 m²	€ 7.250,- /m²	-4,90%	-€ 0,07 /m²	-€ 21,00 /m²	-0,29%	-5,19%	€ 6.874,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	22.05.2024	4. OG	€ 1,88 /m²	77,80 m²	€ 5.771,- /m²	-3,29%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,62%	-3,91%	€ 5.546,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	09.10.2024	2. OG	€ 1,88 /m²	70,14 m²	€ 5.617,- /m²	3,21%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,64%	2,57%	€ 5.762,- /m²	nein
01660	4660	Wagramerstraße	16.07.2024	4. OG	€ 1,88 /m²	43,80 m²	€ 5.799,- /m²	-9,30%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,62%	-9,92%	€ 5.224,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	09.10.2024	2. OG	€ 1,88 /m²	87,77 m²	€ 5.412,- /m²	5,71%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,67%	5,05%	€ 5.685,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	13.01.2025	1. OG	€ 1,88 /m²	67,96 m²	€ 5.871,- /m²	3,26%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,61%	2,65%	€ 6.027,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	12.07.2024	1. OG	€ 1,88 /m²	70,13 m²	€ 5.404,- /m²	2,93%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,67%	2,27%	€ 5.527,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	26.07.2024	2. OG	€ 1,88 /m²	43,79 m²	€ 5.572,- /m²	-1,77%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,65%	-2,42%	€ 5.437,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	15.03.2024	EG	€ 1,88 /m²	68,13 m²	€ 5.504,- /m²	5,33%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-0,65%	4,67%	€ 5.761,- /m²	nein
01660	4651	Elidagasse	07.11.2024	EG	€ 2,30 /m²	53,44 m²	€ 6.868,- /m²	-1,95%	€ 0,30 /m²	€ 90,00 /m²	1,31%	-0,64%	€ 6.824,- /m²	nein
Durchschnitt							€ 5.721,- /m²						**€ 5.622,- /m²**	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung		€ 5.622,- /m²
Bandbreiten	35%	€ 7.589,- /m²
	-35%	€ 3.654,- /m²

Ausreißer-Prüfung II

Nach Vornahme der Anpassungen werden die Vergleichsobjekte einer erneuten Ausreißer-Prüfung unterzogen. Im ggst. Fall liegt allerdings kein Ausreißer vor → somit ergibt sich im ggst. Fall ein durchschnittlicher Vergleichswert iHv. rd. **€ 5.622,- /m² Nutzfläche.**

[8] Die Freiflächen werden zu Informationszwecken ausgewiesen Loggiaflächen werden bei der Nutzfläche berücksichtigt.

Individuelle Anpassungen für die ggst. Liegenschaft
Nach einer weiteren, individuellen Anpassung hinsichtlich der Kriterien Stockwerkslage/Lage im Gebäude ergeben sich folgende Vergleichswerte in €/m² Nutzfläche:

Vergleichswertverfahren							
Basisdaten			Beurteilung	Anpassungen	Resultat		
Nutzung	Geschoß	NFL in m² - gerundet	Stockwerk	Stockwerk	durchschn. Vergleichswert	Summe Anpassungen	angepasster Vergleichswert
Wohnungen	1. Obergeschoß	505,00 m²	Durchschnittlich	0,00%	€ 5.622,- /m²	0,00%	**€ 5.622,- /m²**
Wohnungen	2. Obergeschoß	505,00 m²	Durchschnittlich	0,00%	€ 5.622,- /m²	0,00%	**€ 5.622,- /m²**
Wohnungen	3. Obergeschoß	505,00 m²	Gut - Durchschnittlich	2,50%	€ 5.622,- /m²	2,50%	**€ 5.762,- /m²**
Wohnungen	1. DG u 2.DG	780,00 m²	Sehr Gut	10,00%	€ 5.622,- /m²	10,00%	**€ 6.184,- /m²**

4.2.2. Erzielbare Verkaufserlöse – Geschäftslokal

Vergleichsobjekte – Basisdaten

Vergleichsobjekte/Basisdaten											Plausib. Prüf.
GB	EZ	Adresse	TZ		Stichtag	Geschoß	Bauzins	Nutzfläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²	Ausreißer Prüfung I
01658	1980	Erzherzog Karl-Straße	1137	2024	20.02.2024	EG	€ 0,00 /m²	64,24 m²	€ 250.110	€ 3.893,- /m²	nein
01651	5496	Erzherzog Karl-Straße	3274	2024	27.05.2024	EG	€ 0,00 /m²	119,29 m²	€ 400.000	€ 3.353,- /m²	nein
01669	47	Schüttaustraße	2819	2023	08.06.2023	EG	€ 0,00 /m²	285,67 m²	€ 684.464	€ 2.396,- /m²	nein
01658	1899	Genochplatz	1504	2023	30.09.2022	EG	€ 0,00 /m²	228,88 m²	€ 845.966	€ 3.696,- /m²	nein
01658	1899	Genochplatz	1504	2023	30.09.2022	EG	€ 0,00 /m²	156,27 m²	€ 608.607	€ 3.895,- /m²	nein
Durchschnitt										€ 3.447,- /m²	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung		€ 3.447,- /m²
Bandbreiten	35%	€ 4.653,- /m²
	-35%	€ 2.240,- /m²

Ausreißer-Prüfung I
Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden/werden auf ihre statistische Relevanz überprüft. Sofern (extrem) abweichende Werte vorliegen, werden diese ausgeschieden und in weiterer Folge nicht für die Bewertung herangezogen. Die marktübliche Schwankungsbandreite ist mit rd. 35 % anzunehmen. Im ggst. Fall liegen keine statistischen Ausreißer vor.

Vergleichsobjekte – Korrekturen
Sämtliche Vergleichsobjekte befinden sich auf **keinen** Baurechtsgründen. Zusätzlich zur Lagekorrektur, Stichtagskorrektur und Korrektur hinsichtlich Ausstattung und Erhaltung ist auch der zu zahlende Bauzins zu berücksichtigen → jährliche Verzinsung iHv. 4,00%

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen Baurecht			Gesamt	Plausib. Prüf.	
GB	EZ	Adresse	Stichtag	Geschoß	Bauzins	Nutzfläche	Kaufpreis/m²	Korrektur	Delta Bauzins	Delta je m² Bauzins p.a. verzinst	Korrektur Bauzins/ Laufzeit in %	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
01658	1980	Erzherzog Karl-Straße	20.02.2024	EG	€ 0,00 /m²	64,24 m²	€ 3.893,- /m²	-9,89%	-€ 2,00 /m²	-€ 600,00 /m²	-15,41%	-25,30%	€ 2.908,- /m²	nein
01651	5496	Erzherzog Karl-Straße	27.05.2024	EG	€ 0,00 /m²	119,29 m²	€ 3.353,- /m²	3,21%	-€ 2,00 /m²	-€ 600,00 /m²	-17,89%	-14,69%	€ 2.861,- /m²	nein
01669	47	Schüttaustraße	08.06.2023	EG	€ 0,00 /m²	285,67 m²	€ 2.396,- /m²	15,54%	-€ 2,00 /m²	-€ 600,00 /m²	-25,04%	-9,50%	€ 2.168,- /m²	nein
01658	1899	Genochplatz	30.09.2022	EG	€ 0,00 /m²	228,88 m²	€ 3.696,- /m²	6,62%	-€ 2,00 /m²	-€ 600,00 /m²	-16,23%	-9,62%	€ 3.341,- /m²	nein
01658	1899	Genochplatz	30.09.2022	EG	€ 0,00 /m²	156,27 m²	€ 3.895,- /m²	2,62%	-€ 2,00 /m²	-€ 600,00 /m²	-15,41%	-12,79%	€ 3.396,- /m²	nein
Durchschnitt							€ 3.447,- /m²						**€ 2.935,- /m²**	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung		€ 2.935,- /m²
Bandbreiten	35%	€ 3.962,- /m²
	-35%	€ 1.908,- /m²

Ausreißer-Prüfung II
Nach Vornahme der Anpassungen werden die Vergleichsobjekte einer erneuten Ausreißer-Prüfung unterzogen. Im ggst. Fall liegt allerdings kein Ausreißer vor → somit ergibt sich im ggst. Fall ein durchschnittlicher Vergleichswert iHv. rd. **€ 2.935,- /m² Nutzfläche**.

4.2.3. Erzielbare Verkaufserlöse – Stellplätze

Vergleichsobjekte – Basisdaten

Als Referenzstellplatz wird fiktiv ein Einzelparker mit einer Fläche von 12,50 m² herangezogen. Für die Doppelparker ist nach Vornahme der Korrekturen ein pauschaler Abschlag iHv. rd. 15 % vorzunehmen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten											Plausib. Prüf.
GB	EZ	Adresse	TZ		Stichtag	Geschoß	Bauzins	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Ausreißer Prüfung I
01651	6547	Mühlhasuergasse	6404	2022	24.08.2022	TG	€ 1,65 /m²	12,50 m²	€ 27.000	€ 2.160,- /m²	nein
01651	6547	Mühlhasuergasse	5508	2022	27.06.2022	TG	€ 1,65 /m²	12,50 m²	€ 27.000	€ 2.160,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	1404	2023	21.02.2023	UG	€ 1,88 /m²	12,50 m²	€ 30.000	€ 2.400,- /m²	nein
01660	4660	Wagramer Straße	4080	2024	15.03.2023	UG	€ 1,88 /m²	12,50 m²	€ 39.000	€ 3.120,- /m²	ja
01660	4660	Wagramer Straße	4460	2023	02.08.2023	UG	€ 1,88 /m²	12,50 m²	€ 39.000	€ 3.120,- /m²	ja
01651	6547	Mühlhausergasse	5297	2023	16.08.2023	TG	€ 1,65 /m²	12,50 m²	€ 27.000	€ 2.160,- /m²	nein
01652	2044	Ziegelhofstraße	6286	2023	04.12.2023	KG	€ 2,07 /m²	12,50 m²	€ 24.000	€ 1.920,- /m²	nein
01652	2044	Ziegelhofstraße	3483	2024	01.07.2024	KG	€ 2,07 /m²	14,33 m²	€ 22.500	€ 1.570,- /m²	nein
01660	4693	Obstgartenweg	5177	2024	09.10.2024	UG	€ 3,07 /m²	17,93 m²	€ 38.610	€ 2.153,- /m²	nein
01652	2044	Kolletschkagasse	43	2025	19.12.2024	KG	€ 2,07 /m²	13,39 m²	€ 13.920	€ 1.040,- /m²	ja
01652	70	Kolletschkagasse	39	2025	27.12.2024	KG	€ 2,07 /m²	14,27 m²	€ 15.000	€ 1.051,- /m²	ja
01660	4693	Obstgartenweg	468	2025	20.01.2025	UG	€ 3,07 /m²	16,53 m²	€ 20.000	€ 1.210,- /m²	ja
Durchschnitt									**€ 26.919,- /m²**	**€ 2.005,- /m²**	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung		€ 2.005,- /m²
Bandbreiten	35%	€ 2.707,- /m²
	-35%	€ 1.303,- /m²

Ausreißer-Prüfung I

Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden/werden auf ihre statistische Relevanz überprüft. Sofern (extrem) abweichende Werte vorliegen, werden diese ausgeschieden und in weiterer Folge nicht für die Bewertung herangezogen. Die marktübliche Schwankungsbandreite ist mit rd. 35 % anzunehmen. Im ggst. Fall liegen bei 5 Vergleichsobjekten statistische Ausreißer vor (rot hinterlegt) und werden diese in Folge nicht weiter berücksichtigt.

Vergleichsobjekte – Korrekturen

Sämtliche Vergleichsobjekte befinden sich auf Baurechtsgründen. Zusätzlich zur Lagekorrektur, Stichtagskorrektur und Korrektur hinsichtlich Ausstattung und Erhaltung ist auch die Differenz der zu zahlenden Bauzinse zu berücksichtigen → jährliche Verzinsung iHv. 4,00%

Vergleichsobjekte/Basisdaten								Korrekturen Baurecht			Gesamt	Plausib. Prüf.	
GB	Adresse	Stichtag	Geschoß	Bauzins	Nutzfläche	Kaufpreis/m²	Korrektur Stichtag, Größe	Delta Bauzins	Delta je m² Bauzins p.a. verzinst	Korrektur Bauzins/ Laufzeit in %	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
01651	Mühlhasuergasse	24.08.2022	TG	€ 1,65 /m²	12,50 m²	€ 2.160,- /m²	-8,39%	-€ 0,35 /m²	-€ 105,00 /m²	-4,86%	-13,25%	€ 1.874,- /m²	nein
01651	Mühlhasuergasse	27.06.2022	TG	€ 1,65 /m²	12,50 m²	€ 2.160,- /m²	-6,46%	-€ 0,35 /m²	-€ 105,00 /m²	-4,86%	-11,32%	€ 1.915,- /m²	nein
01660	Wagramer Straße	21.02.2023	UG	€ 1,88 /m²	12,50 m²	€ 2.400,- /m²	-16,33%	-€ 0,12 /m²	-€ 36,00 /m²	-1,50%	-17,83%	€ 1.972,- /m²	nein
01651	Mühlhausergasse	16.08.2023	TG	€ 1,65 /m²	12,50 m²	€ 2.160,- /m²	-15,36%	-€ 0,35 /m²	-€ 105,00 /m²	-4,86%	-20,22%	€ 1.723,- /m²	nein
01652	Ziegelhofstraße	04.12.2023	KG	€ 2,07 /m²	12,50 m²	€ 1.920,- /m²	-10,15%	€ 0,07 /m²	€ 21,00 /m²	1,09%	-9,05%	€ 1.746,- /m²	nein
01652	Ziegelhofstraße	01.07.2024	KG	€ 2,07 /m²	14,33 m²	€ 1.570,- /m²	3,32%	€ 0,07 /m²	€ 21,00 /m²	1,34%	4,65%	€ 1.643,- /m²	nein
01660	Obstgartenweg	09.10.2024	UG	€ 3,07 /m²	17,93 m²	€ 2.153,- /m²	3,94%	€ 1,07 /m²	€ 321,00 /m²	14,91%	18,85%	€ 2.559,- /m²	nein
Durchschnitt						**€ 2.005,- /m²**						**€ 1.919,- /m²**	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung		€ 1.919,- /m²
Bandbreiten	35%	€ 2.591,- /m²
	-35%	€ 1.247,- /m²

Ausreißer-Prüfung II

Nach Vornahme der Anpassungen werden die Vergleichsobjekte einer erneuten Ausreißer-Prüfung unterzogen. Im ggst. Fall liegt kein Ausreißer vor → somit ergibt sich im ggst. Fall ein durchschnittlicher Vergleichswert iHv. rd. € 1.919,- /m² Stellplatzfläche.

Bei einer unterstellten Stellplatzgröße von durchschnittlich 12,50 m² ergibt das einen Vergleichswert von € 23.988,- bzw. rd. € 24.000,- pro Einzelparker. Unter Berücksichtigung des vorangehend bereits erwähnten Abschlages iHv. 15 % ergibt sich ein Vergleichswert von rd. **€ 20.000,- pro Doppelparker.**

4.2.4. Fiktive Verkaufserlöse (Abverkauf)

Ableitung Erlöse und (fiktiver) Verkaufserlös					
Geschoß	Nutzung	NFL in m² - gerundet	NFL in m² - gerundet	Veräußerungserlös	
Erdgeschoß	Geschäftsnutzung	550,00 m²	550,00 m²	rd. € 2.935,- /m²	€ 1.614.213,-
1. Obergeschoß	Wohnungen	505,00 m²	505,00 m²	rd. € 5.622,- /m²	€ 2.838.896,-
2. Obergeschoß	Wohnungen	505,00 m²	505,00 m²	rd. € 5.622,- /m²	€ 2.838.896,-
3. Obergeschoß	Wohnungen	505,00 m²	505,00 m²	rd. € 5.762,- /m²	€ 2.909.869,-
1. und 2. DG	Wohnungen	780,00 m²	780,00 m²	rd. € 6.184,- /m²	€ 4.823.313,-
(Fiktive) Veräußerungserlöse		2.845,00 m²	2.845,00 m²	rd. € 5.281,- /m²	€ 15.025.187,-
Doppelparker			28 Stpl.	€ 20.000 /Stpl.	€ 560.000,-
(Fiktive) Veräußerungserlöse gesamt					**€ 15.585.187,-**

4.3. Residualwertverfahren

Projektplan

Vorlaufzeit	0,50 Jahre
Planungsphase (Erlangung der Baubewilligung)	0,50 Jahre
Bauzeit (inkl. Vermarktung)	2,50 Jahre

Abbruchkosten

Auf Basis der Ausführungen unter Pkt. 2.4.4. ergibt sich eine Kubatur von insgesamt rd. 2.128 m². Für den Abbruch, die Entsorgung und Deponierung sind lt. Auskunft des beigezogenen Ziviltechnikers näherungsweise rd. € 55.000,- netto in Ansatz zu bringen.

Bauzins

Auf Basis der übermittelten Unterlagen ergibt sich ein zu berücksichtigender jährlicher Bauzins iHv. € 68.150,50 (keine USt-Verrechnung).

Unvorhergesehenes[9]

Ansatz von 5,00 % der Bauwerkskosten

Baunebenkosten/Projektmanagement

Ansatz von 15,00% der Baukosten[10], unter Berücksichtigung der Kosten für die WE-Begründung (§ 6-Gutachten, Nutzwertgutachten, WE-Vertrag, etc.)

Umsatzsteuer

Im ggst. Fall wird die USt. unter Berücksichtigung der anteiligen gewerblichen Nutzung der EG-Flächen (Netto-Ansatz) gewichtet iHv. 17,31 % ausgewiesen. In der Berechnungsbasis für die USt. nicht zu berücksichtigen ist der Bauzins (da keine USt-Verrechnung).

Vermarktungskosten/Maklerkosten

Üblicherweise werden sich wahrscheinlich Makler finden, die auch gewillt sind, ausschließlich auf Basis einer Käuferprovision zu arbeiten bzw. gibt es auch zahlreiche Bauträger mit eigener Vermarktungsabteilung. Da aber nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, werden im ggst. Fall 50 % der verkäuferseitigen Maklerkosten, das sind brutto 1,80% in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der sonstigen Wertansätze (Bauträgergewinn, Finanzierungskosten, etc.) → siehe Residualwerttabelle

[9] zB. bei schlechtem Baugrund, unvorhersehbare Preisentwicklungen für Bauleistung, Material, etc.
[10] zB. Gebühren, Statik, Planung, ÖBA, örtliche Bauaufsicht und sonstige Sonderfachleute, etc.

Anmerkung: in den Erwerbsnebenkosten wie u.a. Notar/Rechtsanwalt, Grundsteuer, Grundbuchseintragungsgebühr, etc. werden, da es sich im ggst. Fall um eine Zwangsversteigerung handelt, keine Maklerprovisionen (3,00%) angesetzt.

4.4. Rechte und Lasten

4.4.1. Stammliegenschaft

Folgende grundbücherliche Rechte und Lasten sind vorhanden:

A2-Blatt

```
************************************ A2 ***************************************
  1  a 1531/1931 4508/1931 1663/1932 3180/1932 3760/1932 3761/1932 2384/1936
       2040/1938 Verpflichtung zur Abtragung von Baulichkeiten gem Bescheide
       1930-02-24 1931-12-12 1931-12-19 1931-12-01 1932-01-16 1935-05-28 und
       1937-09-25
  2  a 2065/1933 Superädifikat auf Gst 215/16
```

A2-LNR 1: Verpflichtung zur Abtragung von Baulichkeiten:
Gemäß Auskunft des Bezirksgerichtes Donaustadt liegen die Urkunden nicht mehr auf. Aus den Baubewilligungsbescheiden geht hervor, dass die vor 1945 bewilligten Bauführungen nicht den örtl. Bebauungsbestimmungen entsprachen und es sich tlw. auch um Zubauten handelt(e), weshalb sie nur gem. § 71 BO Wien auf jederzeitigen Widerruf bewilligt und errichtet werden konnten. Im Zuge der Bewertung wird ein wirtschaftlicher Abbruch unterstellt. → nach Ansicht des gef. SV daher nicht bewertungsrelevant.

A2-LNR 1: Superädifikat auf Gst 215/16:
Im A2-Blatt der Stammeinlage ist ein Superädifikat auf Gst 215/16 eingetragen. Gemäß vorliegender Information ist das eingetragene Superädifikat löschungsfähig (Kaufvertragsgrundlage). → nach Ansicht des gef. SV daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt

```
************************************ C ***************************************
  2    auf Anteil B-LNR 11 12
     a 2942/2001
         FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag
         2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb. 1939-07-14
     b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 2
  3    auf Anteil B-LNR 12
     a 2942/2001
         BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Sechstens
         Schenkungsvertrag 2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb.
         1939-07-14
     b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 3
  4    auf Anteil B-LNR 11
     a 1419/2010
         BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
         für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14
     b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 4
```

```
5    auf Anteil B-LNR 15
   a 3963/2014
       FRUCHTGENUSSRECHT BIS 2023-12-31
       für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14
   b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 5
6  a 4007/2021
       BAURECHT BIS 2121-06-01, Baurechtseinlage EZ 1997
   b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4 5
```

C-LNR 2 und 5: Fruchtgenussrecht für Dr. Harald Pfeffer
Im C-Blatt der Stammeinlage sind Fruchtgenussrechte für Dr. Harald Pfeffer (geb. 1939-07-14) eingetragen. Gemäß Baurechtsvertrag vom 02.06.2021 verzichtet Herr Dr. Harald Pfeffer ab der tatsächlichen Übergabe des Baurechtsgrundes auf die Dauer des rechtswirksamen Bestehens des Baurechtsvertrages auf die Ausübung seiner Fruchtgenussrechte hinsichtlich des Gebrauches, nicht jedoch hinsichtlich des Ertrages (= Bauzins).

Auszug Baurechtsvertrag:

> Der Fruchtgenussberechtigte Dr. Harald Pfeffer räumt hiermit dem gemäß diesem Vertrag zu begründenden Baurecht den Vorrang vor den zu seinen Gunsten unter C-LNr 2a bis 5a einverleibten Belastungen ein, und erteilen der Baurechtsbesteller als Liegenschaftseigentümer und die Bauberechtigte als vortretende Berechtigte ihre Zustimmung zu dieser Vorrangeinräumung.
> Der Fruchtgenussberechtigte verzichtet ab der tatsächlichen Übergabe des Baurechtsgrundes auf die Dauer des rechtswirksamen Bestehens des Baurechtsvertrages auf die Ausübung seiner Fruchtgenussrechte hinsichtlich des Gebrauches, nicht jedoch hinsichtlich des Ertrages (= Bauzins).

→ Im ggst. Fall für die ggst. Baurechtseinlage nicht bewertungsrelevant

C-LNR 3 und 4: Belastungs- und Veräußerungsverbot für Dr. Harald Pfeffer
→ im ggst. Fall für die ggst. Baurechtseinlage nicht bewertungsrelevant

C-LNR 6: Baurecht
Der Baurechtsvertrag wurde/wird bereits im Rahmen der Bewertung (Residualwertverfahren) berücksichtigt → nicht weiter bewertungsrelevant.

4.4.2. Baurechtsliegenschaft

A2-Blatt
Keine Eintragun(en) vorhanden

C-Blatt

```
************************************ C ****************************************
1  a 4007/2021
       REALLAST des Bauzinses
       gem Pkt 4. Baurechtsvertrag 2021-06-08
       für Mag. Wolfgang Pfeffer geb 1969-12-07
3  a 4433/2022 Pfandurkunde 2022-06-22
       PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 5.000.000,--
       für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
```

```
5  a 4435/2023 Vergleich 2023-06-26
       PFANDRECHT                                    vollstr EUR 16.922,40
       8,58 % Z ab 30.6.2022 bis 31.12.2022
       11,08 % Z ab 1.1.2023 bis 30.6.2023
       12,58 % Z ab 1.7.2023,
       Kosten EUR 3.876,78 samt 4 % Z seit 26.6.2023,
       Kosten EUR 1.108,42
       für Singer & Kessler Rechtsanwälte OG, FN 527183w
       (15 E 3264/23f)
7  a 4786/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 6.792,-- samt 9,880 % Z seit
       10.5.2023, Kosten EUR 335,-- samt 4 % Z seit 1.6.2023,
       Kosten EUR 519,73
       für Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 1969-12-07
       (20 E 13/23d)
8  a 529/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 13.584,-- samt
       11,08 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-06-02 bis 2023-06-30
       12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-07-01 bis 2023-12-31
       13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
       12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-07-02 bis 2023-12-31
       13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
       12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-08-02 bis 2023-12-31
       13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
       12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-09-02 bis 2023-12-31
       13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
       12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-10-02 bis 2023-12-31
       13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
       12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-11-02 bis 2023-12-31
       13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
       Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z p.a. seit 2023-12-06
       Antragskosten EUR 722,-- für
       Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 1969-12-07
       (20 E 13/23d - 20 E 3/24k)
9  a 1129/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 40.236,68 samt Zinsen gemäß
       Beschluss, Kosten EUR 4.780,48 samt 4 % Z seit 14.10.2024,
       Antragskosten EUR 1.521,20
       für Mag. Wolfgang Pfeffer, geb 1969-12-07
       (20 E 13/23d - 20 E 9/25v)
```

C-LNR 1: Reallast des Bauzinses

Der Baurechtsvertrag wurde/wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt → nicht weiter bewertungsrelevant

C-LNR 3 und 5: Pfandrechte

Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten. Die ggst. Pfandrechte werden daher im ggst. Fall nicht in Ansatz gebracht.

C-LNR 7, 8 und 9: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachungen von Klagen sowie der Einleitungen der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten
Gem. schriftlicher Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 der MA 6 vom 26.02.2025 (Bescheinigung gem. § 13 Baurechtsgesetz) bestehen für das ggst. Baurecht derzeit keine Ansprüche, die ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen → siehe auch Anhang.

4.5. Marktanpassung

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)
Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und mittlerweile noch dreimal im Jahr 2024 und dreimal im Jahr 2025 auf nunmehr 2,40%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer (trotzdem) eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen scheint in der zweiten Jahreshälfte zurück gegangen zu sein. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Marktanpassung
Sämtliche marktrelevanten Aspekte sind bereits in die Ansätze der einzelnen Bewertungsparameter eingeflossen. Nach Ansicht des gef. SV ist im ggst. Fall daher keine Marktanpassung vorzunehmen.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der Baurechtsliegenschaft

Ableitung Erlöse und (fiktiver) Verkaufserlös							
Geschoß	Nutzung	NFL in m² - gerundet			NFL in m² - gerundet	Veräußerungserlös	
Erdgeschoß	Geschäftsnutzung	550,00 m²			550,00 m²	rd. € 2.935,- /m²	€ 1.614.213,-
1. Obergeschoß	Wohnungen	505,00 m²			505,00 m²	rd. € 5.622,- /m²	€ 2.838.896,-
2. Obergeschoß	Wohnungen	505,00 m²			505,00 m²	rd. € 5.622,- /m²	€ 2.838.896,-
3. Obergeschoß	Wohnungen	505,00 m²			505,00 m²	rd. € 5.762,- /m²	€ 2.909.869,-
1. und 2. DG	Wohnungen	780,00 m²			780,00 m²	rd. € 6.184,- /m²	€ 4.823.313,-
(Fiktive) Veräußerungserlöse		2.845,00 m²			2.845,00 m²	rd. € 5.281,- /m²	€ 15.025.187,-
Doppelparker					28 Stpl.	€ 20.000 /Stpl.	€ 560.000,-
(Fiktive) Veräußerungserlöse gesamt							**€ 15.585.187,-**

Ableitung Baukosten							
Projektplan							
	Dauer	Start	Ende			bewertet zum 10/2024	Ende der Phase in
Vorlaufzeit	0,50 Jahre	1. Monat	6. Monat			04/2025	0,50 Jahre
Planungsphase	0,50 Jahre	7. Monat	12. Monat	(fiktiver) Baubeginn: 10/2025		10/2025	1,00 Jahre
Bauzeit inkl. Vermarktung	2,50 Jahre	13. Monat	42. Monat	(fiktive) Fertigstellung: 04/2028		04/2028	3,50 Jahre
Ableitung Kosten							
Grundstücksaufbereitung						Kosten (netto)	
Abbruchkosten Altbestand		rd. 560 m² BGF		rd. 2.128 m³ Kubatur	pauschal	€ 55.000,-	
Bauzins über Projektlaufzeit		€ 68.181,- p.a.	3,50 Jahre	4,50%	Verf.: 3,1729	€ 216.330,- *bei der gewichteten Ust nicht berücksichtigt*	
Grunstücksaufbereitung gesamt							€ 271.330,-
Bauwerkskosten	(gew) Fl. ges.	Kosten (netto)	weitere Berücksichtigung USt			Kosten (netto)	
Erdgeschoß	550,00 m²	€ 1.750,- /m²	netto	Annahme: gewerbl. Nutzung		€ 962.500,-	
1. Obergeschoß	505,00 m²	€ 2.500,- /m²	brutto	Annahme: private Wohnnutzung		€ 1.262.500,-	
2. Obergeschoß	505,00 m²	€ 2.500,- /m²	brutto	Annahme: private Wohnnutzung		€ 1.262.500,-	
3. Obergeschoß	505,00 m²	€ 2.500,- /m²	brutto	Annahme: private Wohnnutzung		€ 1.262.500,-	
1. und 2. DG	780,00 m²	€ 2.500,- /m²	brutto	Annahme: private Wohnnutzung		€ 1.950.000,-	
Doppelparker	28 Stpl.	€ 22.500 /Stpl.	brutto	Annahme: private Nutzung		€ 630.000,-	
	2.845,00 m²						€ 7.330.000,-
Unvorhergesehenes		5,00%	der Bauwerkskosten			€ 366.500,-	
					2.845,00 m²	€ 129,- /m²	€ 366.500,-
Grundstücksaufbereitung und Bauwerkskosten gesamt					2.845,00 m²	€ 2.801,- /m²	€ 7.967.830,-
Baunebenkosten/Projektmanagement							
Sonstige Baunebenkosten (extern, inkl. WE-Begründung)		15,00%	der Baukosten			€ 1.195.174,-	
					2.845,00 m²	€ 420,- /m²	€ 1.195.174,-
Bauwerkskosten und Baunebenkosten/Projektmanagement gesamt					2.845,00 m²	€ 3.221,- /m²	€ 9.163.004,-
Anteilige Umsatzsteuer							
Umsatzsteuer der Baukosten/Baunebenkosten (gewichtet)		17,37%	der Baukosten und Baunebenkosten			€ 1.554.378,-	
					2.845,00 m²	€ 546,- /m²	€ 1.554.378,-
Bauwerkskosten und Baunebenkosten/Projektmanagement gesamt					2.845,00 m²	€ 3.767,- /m²	€ 10.717.382,-
Vermarktungskosten							
Makler		1,80%	der Veräußerungserlöse			€ 280.533	
					2.845,00 m²	€ 99 /m²	€ 280.533,-
Bauwerkskosten, Baunebenkosten/Projektmanagement, Vermarktungskosten gesamt					2.845,00 m²	€ 3.866 /m²	€ 10.997.916,-
Finanzierungskosten auf Baukosten							
Zinssatz Finanzierung		4,50%					
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		2,50 Jahre					
Finanzierung auf Baukostenanteil		50,00%	(linear verteilt)			€ 639.667,-	
					2.845,00 m²	€ 225,- /m²	€ 639.667,-
Baukosten, Baunebenkosten/Projektmanagement, Vermarktungskosten, Finanzierungskosten gesamt					2.845,00 m²	€ 4.091,- /m²	€ 11.637.583,-
Gewinn und Wagnis							
Bauträgergewinn	10,00%	in Bezug auf den (fiktiven) Veräußerungserlös				€ 1.558.519,-	
					2.845,00 m²	€ 548,- /m²	€ 1.558.519,-
Baukosten gesamt					**2.845,00 m²**	**€ 4.638,- /m²**	**€ 13.196.102,-**

Residualwert	
(Fiktive) Veräußerungserlöse	€ 15.585.187,-
Baukosten	-€ 13.196.102,-
Wert der Gesamtfläche/des Projektes inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung	€ 2.389.085,-
Abzinsung	
Finanzierungskosten	4,50%
Zeitraum der Abzinsung	3,50 Jahre
	-€ 341.110,-
Residuum vor Erwerbsnebenkosten	€ 2.047.975,-
Erwerbsnebenkosten	
Summe	7,00% € 133.980,-
Erwerbsnebenkosten gesamt	€ 133.980,-
Tragfähiger Projektwert	**€ 1.913.995,-**

Plausibilitätskontrolle			
(Wohn)Nutzfläche	2.845,00 m²	Residuum/(Wohn)Nutzfläche	673,- €/m²

Residualwertverfahren	
= Residualwert	€ 1.913.995,-
+/- Rechte und Lasten	€ 0,-
= Zwischenwert	€ 1.913.995,-
+/- Marktanpassung	€ 0,-
= Verkehrswert	€ 1.913.995,-
= Verkehrswert gerundet	**€ 1.910.000,-**

Der **Verkehrswert** der Baurechtseinlage GB 01658 Hirschstetten, EZ 1997
auf der Stammliegenschaft GB 01658 Hirschstetten, EZ 66, Gst. Nr. 215/15 und 215/16
1220 Wien, Genochplatz 7-8, ident Stadlauer Straße 52A, beträgt zum Stichtag

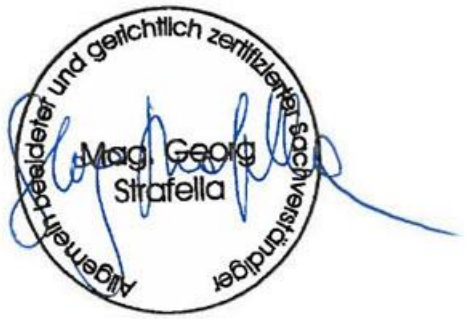
rd. € 1.910.000,-

Plausibilisierung

(Fiktiver) Veräußerungserlös (gesamt)	15.585.187 €	100,0%
Bauträgergewinn	1.558.519 €	10,0%
Baukosten und Baunebenkosten	9.163.004 €	58,8%
Umsatzsteuer (Vorsteuerverlust)	1.554.378 €	10,0%
Finanzierung/Nebenkosten	773.647 €	5,0%
Residuum/Bodenwertanteil	1.913.995 €	12,3%

Sensitivitätsanalyse (bei Veränderung von ± 3,00% der Erlöse)		Best Case	Base Case	Worst Case
Abweichung - Erlöse		3,00%	+/- 0,00%	-3,00%
Abweichung - Aufwendungen		-3,00%	+/- 0,00%	3,00%
(Fiktiver) Veräußerungserlös (gesamt)		16.052.743 €	15.585.187 €	15.117.631 €
Bau-, -nebenkosten, Vermarktung, Finanzierung	-	11.288.456 €	- 11.637.583 €	- 11.986.711 €
Bauträgergewinn	-	1.511.763 €	- 1.558.519 €	- 1.605.274 €
Wert vor Abzinsung		3.252.524 €	2.389.085 €	1.525.647 €
Abzinsung	-	330.877 €	- 341.110 €	- 351.344 €
Residuum vor Erwerbsnebenkosten		2.921.647 €	2.047.975 €	1.174.303 €
Erwerbsnebenkosten	-	129.960 €	- 133.980 €	- 137.999 €
Tragfähiger Projektwert		2.791.687 €	1.913.995 €	1.036.304 €
Residuum/(Wohn)Nutzfläche	2.845,00 m²	981,- €/m³	673,- €/m³	364,- €/m³

Wien, am 25.04.2025



Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger,
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug

6.1.1. Stammliegenschaft

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten EINLAGEZAHL 66
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

****
Letzte TZ 4007/2021
STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 1997
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
215/15		GST-Fläche	461	
		Bauf.(10)	402	
		Bauf.(20)	59	Stadlauer Straße 52A
				Genochplatz 8
215/16		GST-Fläche	371	
		Bauf.(10)	151	
		Gärten(10)	220	Genochplatz 7
GESAMTFLÄCHE			832	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1531/1931 4508/1931 1663/1932 3180/1932 3760/1932 3761/1932 2384/1936 2040/1938 Verpflichtung zur Abtragung von Baulichkeiten gem Bescheide 1930-02-24 1931-12-12 1931-12-19 1931-12-01 1932-01-16 1935-05-28 und 1937-09-25
2 a 2065/1933 Superädifikat auf Gst 215/16
********** B **********
11 ANTEIL: 18/117
Mag. Wolfgang Pfeffer
GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25, Wien 1220
c 1419/2010 Übergabsvertrag 2010-03-04 Eigentumsrecht
d 1419/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
12 ANTEIL: 18/117
Mag. Wolfgang Pfeffer
GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25 1220
a 2942/2001 Schenkungsvertrag 2000-11-15 Eigentumsrecht
b 2942/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
15 ANTEIL: 81/117
Mag. Wolfgang Pfeffer
GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag 25, Wien 1220
a 3651/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-20 Eigentumsrecht
b 3087/2002 Übergabsvertrag 2002-07-01 Eigentumsrecht
c 443/2006 Übergabsvertrag 2005-10-28 Eigentumsrecht
e 748/2006 Übergabsvertrag 2005-11-07 Eigentumsrecht
f 92/2008 Übergabsvertrag 2007-12-14 Eigentumsrecht
g 92/2008 Zusammenziehung der Anteile
********** C **********
2 auf Anteil B-LNR 11 12
a 2942/2001

Seite 1 von 2

```
          FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag
          2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb. 1939-07-14
       b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 2
   3     auf Anteil B-LNR 12
       a 2942/2001
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Sechstens
          Schenkungsvertrag 2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb.
          1939-07-14
       b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 3
   4     auf Anteil B-LNR 11
       a 1419/2010
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
          für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14
       b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 4
   5     auf Anteil B-LNR 15
       a 3963/2014
          FRUCHTGENUSSRECHT BIS 2023-12-31
          für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14
       b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 5
   6   a 4007/2021
          BAURECHT BIS 2121-06-01, Baurechtseinlage EZ 1997
       b 4007/2021 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4 5

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

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

6.1.2. Baurechtseinlage

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten EINLAGEZAHL 1997
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

****
Letzte TZ 1129/2025
********** A1 **********
BAURECHT AN EZ 66 BIS 2121-06-01
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Genochplatz 8 Projekt GmbH (FN 579516f)
ADR: Seilersätte 22/1/23, Wien 1010
a 4433/2022 IM RANG 1/2022 Kaufvertrag 2022-05-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-09 Baurecht
********** C **********
1 a 4007/2021
REALLAST des Bauzinses
gem Pkt 4. Baurechtsvertrag 2021-06-08
für Mag. Wolfgang Pfeffer geb 1969-12-07
3 a 4433/2022 Pfandurkunde 2022-06-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
5 a 4435/2023 Vergleich 2023-06-26
PFANDRECHT vollstr EUR 16.922,40
8,58 % Z ab 30.6.2022 bis 31.12.2022
11,08 % Z ab 1.1.2023 bis 30.6.2023
12,58 % Z ab 1.7.2023,
Kosten EUR 3.876,78 samt 4 % Z seit 26.6.2023,
Kosten EUR 1.108,42
für Singer & Kessler Rechtsanwälte OG, FN 527183w
(15 E 3264/23f)
7 a 4786/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 6.792,-- samt 9,880 % Z seit 10.5.2023, Kosten EUR 335,-- samt 4 % Z seit 1.6.2023, Kosten EUR 519,73
für Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 1969-12-07
(20 E 13/23d)
8 a 529/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 13.584,-- samt
11,08 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-06-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-07-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-08-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-09-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-10-02 bis 2023-12-31

```
          13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
          12,58 % Z aus EUR 2.264,-- von 2023-11-02 bis 2023-12-31
          13,08 % Z aus EUR 2.264,-- seit 2024-01-01
          Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z p.a. seit 2023-12-06
          Antragskosten EUR 722,-- für
          Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 1969-12-07
          (20 E 13/23d - 20 E 3/24k)
   9  a 1129/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 40.236,68 samt Zinsen gemäß
          Beschluss, Kosten EUR 4.780,48 samt 4 % Z seit 14.10.2024,
          Antragskosten EUR 1.521,20
          für Mag. Wolfgang Pfeffer, geb 1969-12-07
          (20 E 13/23d - 20 E 9/25v)

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

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

6.2. Einheitswertbescheid

27/06 2013 12:28 FAX +43 1 5871010 31 SV Strafella 001

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA SID531179/1
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

FAX

An:	**FA für gebühren, Verkehrssteuer und Glücksspiel 050 233 591 8001**
Firma:	**Finanzamt Wien-Gebührenstelle**
Betreff:	**Einheitswert**
Von:	**Gabriela Freydl**
Telefon:	**+43/1/587 10 10**
Telefax:	**+43/1/587 10 10 - 31**
Mobil:	**+43/664/5374725**
Email:	**gf@strafella.at**
Datum:	**9. Januar 2024, 14:00 Uhr**
Anzahl Seiten:	3 (inkl. Titelseite)

Sehr geehrte Damen und Herren,
aufgrund der Anordnung des BG Donaustadt, ersuchen wir Sie höflichst, uns für die Bewertung der Liegenschaft

- EZ 1997, KG 01658 Hirschstetten, 1220 Wien, Stadlauer Straße 52A ident Genochplatz 7-8, BLNR 2, 1/1 Anteil, Baurecht auf EZ 66, Verpflichtete Partei Genochplatz 8 Projekt GmbH, Wipplinger Straße 32/20 A, 1010 Wien, FN 579516f,

den Einheitswert zu übermitteln (siehe Beschluss und GB-Auszug im Anhang).

EWAZ: 03 015-8-3461/1
Danke für Ihre Bemühungen im Voraus. Letztgültiger Einheitswert: € 24.400,-

Mit freundlichen Grüßen m² Bodenwert: € 21,8019

Gabriela Freydl

Mittersteig 13
1040 Wien
UID Nr.: ATU 62924438
Tel. +43/1/587 10 10
Fax +43/1/587 10 10 – 31
Mobil +43/676/611 26 35
gs@strafella.at
www.strafella.at
Bank Austria
RLB NÖ-Wien AG
IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

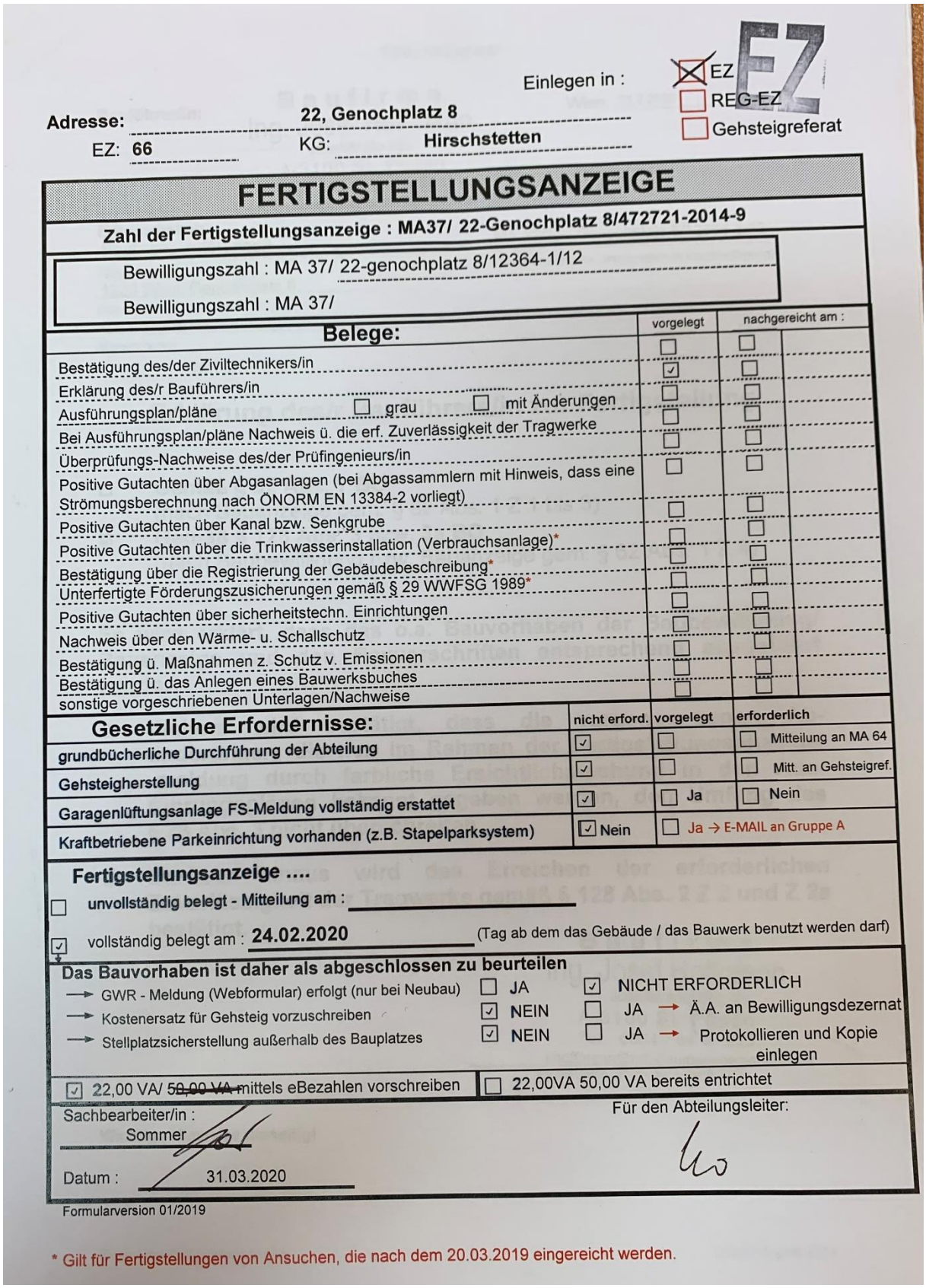
6.3. Fotos (auszugsweise)

Straßenansicht





6.4. Bescheide/Pläne (auszugsweise)



Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

Adresse: 22, Genochplatz 8
EZ: 66 KG: Hirschstetten

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 22-Genochplatz 8/472721-2014-9

Bewilligungszahl : MA 37/ 22-genochplatz 8/12364-1/12

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege:	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☐	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☑	☐
Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☐ mit Änderungen	☐	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☐	☐
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfingenieurs/in	☐	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☐	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	☐	☐
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	☐	☐
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	☐	☐
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☑	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigherstellung	☑	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☑	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☑ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige ....

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☑ vollständig belegt am : **24.02.2020** (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. an Bewilligungsdezernat
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☑ NEIN	☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☑ 22,00 VA/ ~~50,00 VA~~ mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in : Sommer

Datum : 31.03.2020

Für den Abteilungsleiter:

Formularversion 01/2019

* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 22.Bezirk
Dresdner Straße 82, 3. Stock
A - 1200 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-22500 Telefon: (+43 1) 4000-22500
e-mail: 22@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/22 – Genochplatz 8/12364-1/12 Wien, 27.04.2012

22. Bezirk, Genochplatz ONr. 8

Gst.Nr. 215/15 in

EZ 66 der Kat. Gem. Hirschstetten

Bescheid übernommen

Baufirma
Ing. Josef Hoffmann
Josefstraße 29b
A-3100 St. Pölten
Tel.: 0664 / 54 18 223
j.hoffmann@mb-baumanagement.at

Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen

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), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In dem bestehenden Geschäftslokal sollen die Raumeinteilungen und Raumwidmungen teilweise abgeändert werden. Straßenseitig soll die Fassadengliederung abgeändert werden.

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. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.**

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

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

4.) Auf die Bestellung eines/r Prüfingenieurs/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.



EINREICHPLAN

PARIE: A B C / D E F

FÜR DIVERSE BAULICHE ÄNDERUNGEN SOWIE UMBAUARBEITEN IM BESTEHENDEN GEBÄUDE STADLAUERSTRASSE 52A ECKE GENOCHPLATZ 8 IN 1220 WIEN;
KG: 01658 Hirschstetten, EZ. 66, GST. 215/15

UMBAU
Stadlauerstr.

KG: 01658 EZ: 66
A - 1220 WIEN
GENOCHPLATZ 8

GRUNDEIGENTÜMER:
MAG. IUR.
WOLFGANG PFEFFER
KONSTANZIAG. 25/10
A-1220 WIEN

PLANVERFASSER:
CEKI
ATELIER MODERNER ARCHITEKTUR
Bmstr.Ing. Bahattin CEKI
Dorotheergasse 7/1, A-1010 Wien
Tel.: 01/545 87 41-0, Fax: 01/545 87 41-40
www.ceki.at, E-Mail: office@ceki.at
UID NR.: ATU61358202

BAUWERBER :
CAFE PERA
INH. AYTEKIN KURC
GENOCHPLATZ 8
1220 WIEN

BAUFÜHRER :
Baufirma
Ing. Josef Hoffmann
Josefstraße 29b
A-3100 St. Pölten
Tel.: 0664 / 54 18 223
j.hoffmann@mb-baumanagement.at

BEHÖRDE Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
MA 37/22-12364-1/2012
Hierauf bezieht sich der Bescheid
Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Marx
Oberstadtbaurat
Wien, 27.04.2012
MAGISTRATSABTEILUNG 37 WIEN
Behörde
Stadt Wien

Magistratsabteilung 19
Zahl MA19/2195-44P5/12
Eingegangen ...
ING.: 18. APR. 2012
AUSGANG 20. APR. 2012

Planart	Einreichplan
Geschoss	EG
Bereich	wie oben

LEGENDE
Neu
Abbruch
Bestand
Holz
Dämmung

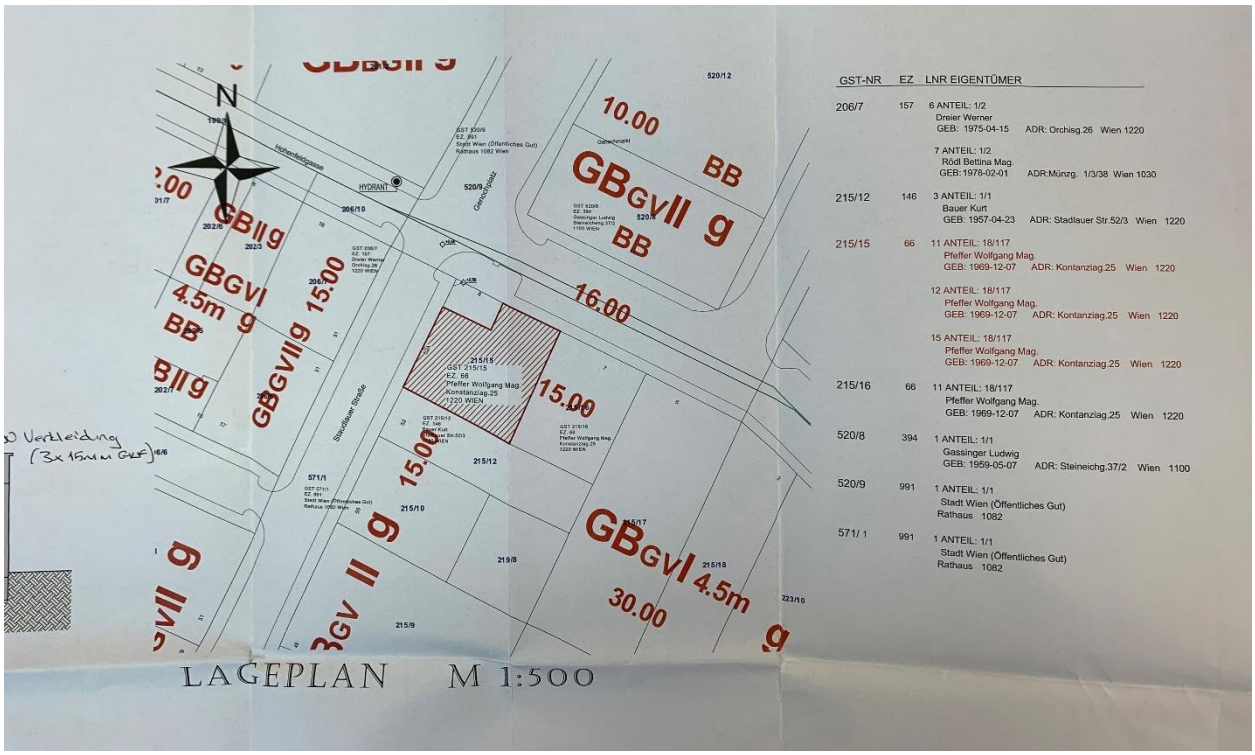
Notiz
Es wird darauf aufmerksam gemacht das dies nur ein Einreichplan und kein Ausführungsplan ist.
Es sind daher Naturmaße zu nehmen.

Planungsphase: Einreichplan

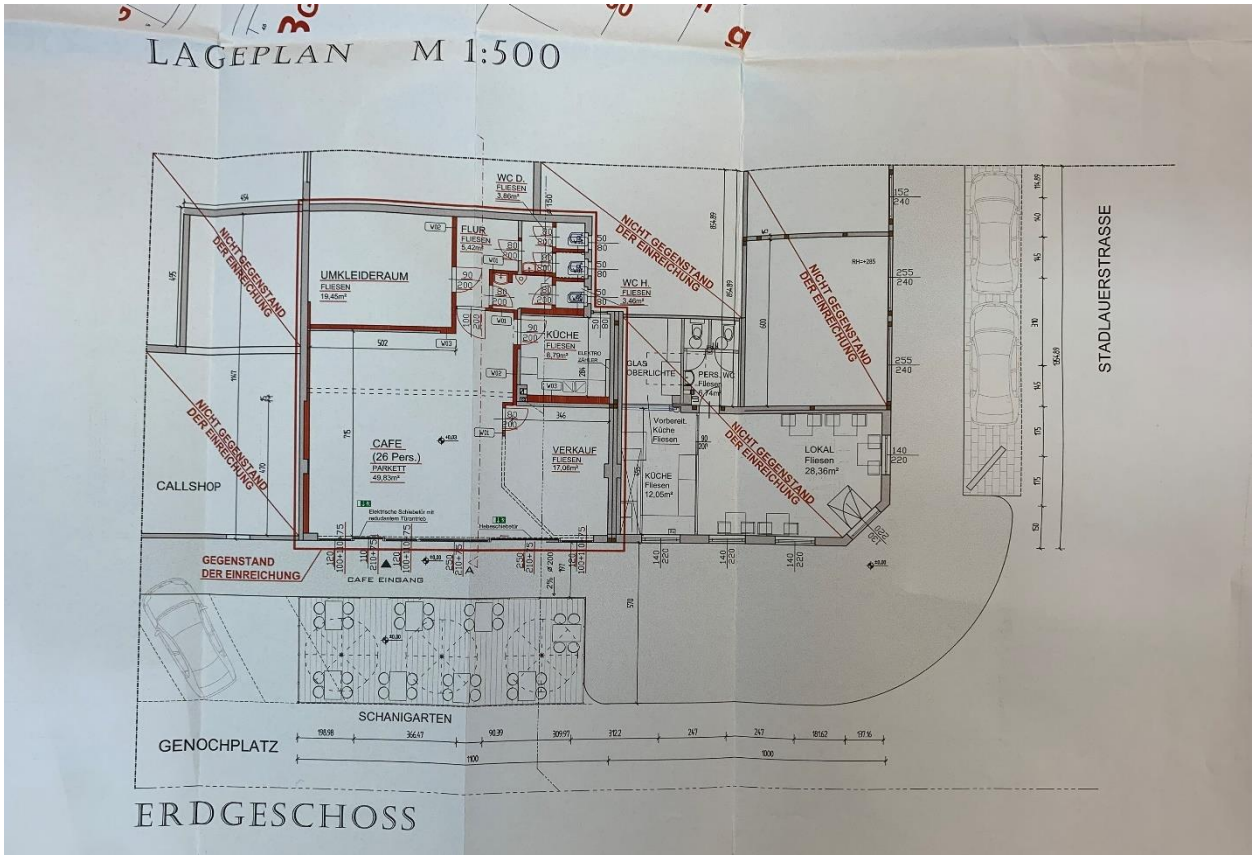
Plannummer: EP-12102/01

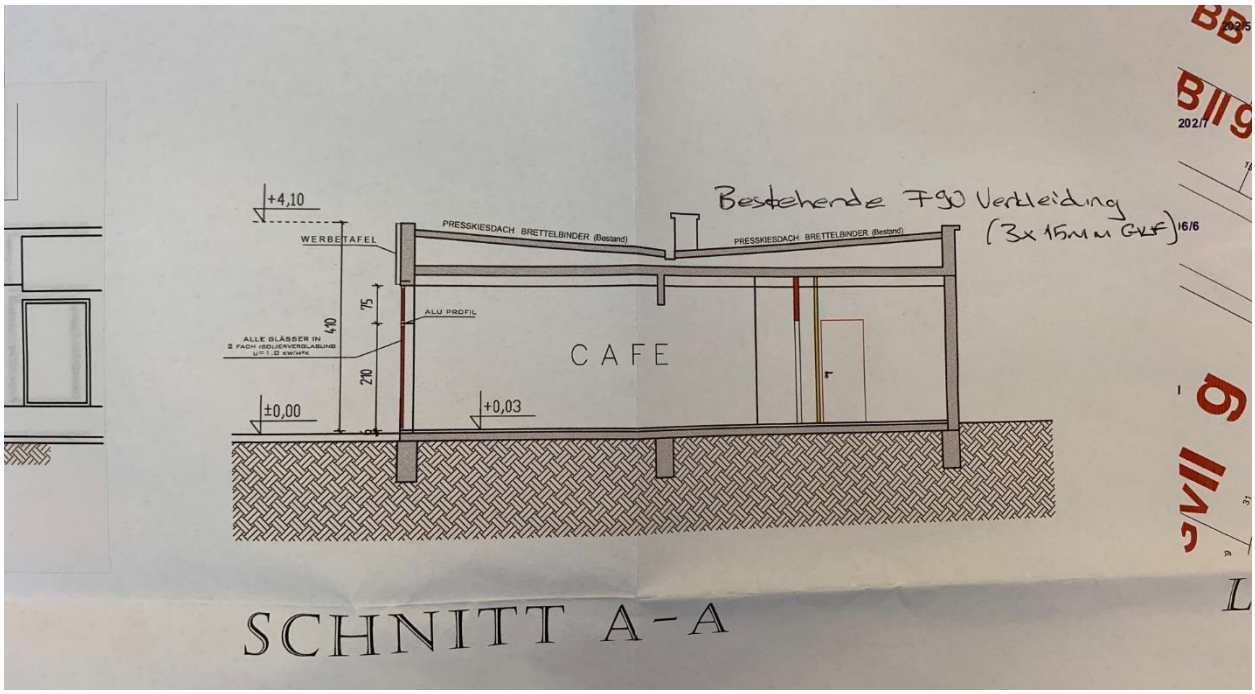
Maßstab	Plangröße	Datum	GZ
1:100, 1:500	0,59m²	MÄRZ.2012	27.03.2012

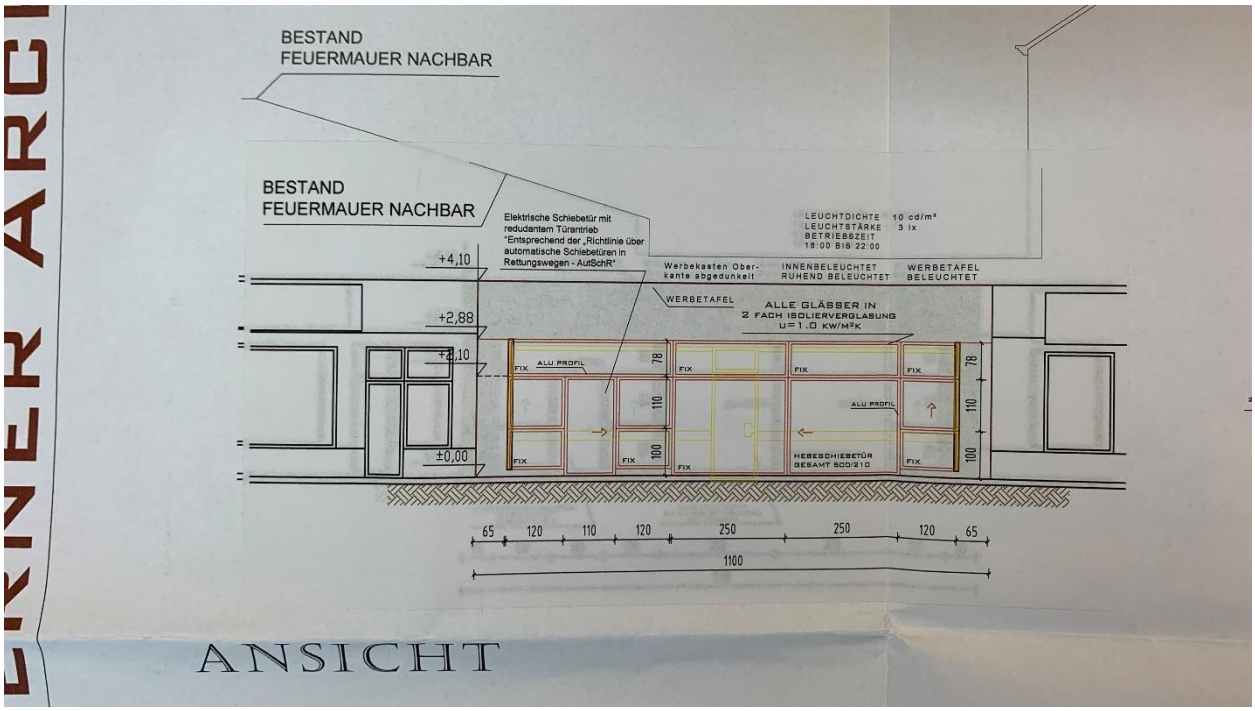
Datei : EP-12102/01



GST-NR	EZ	LNR EIGENTÜMER
206/7	157	6 ANTEIL: 1/2 Dreier Werner GEB: 1975-04-15 ADR: Orchisg.26 Wien 1220
		7 ANTEIL: 1/2 Rödl Bettina Mag. GEB:1978-02-01 ADR:Münzg. 1/3/38 Wien 1030
215/12	146	3 ANTEIL: 1/1 Bauer Kurt GEB: 1957-04-23 ADR: Stadlauer Str.52/3 Wien 1220
215/15	66	11 ANTEIL: 18/117 Pfeffer Wolfgang Mag. GEB: 1969-12-07 ADR: Kontanziag.25 Wien 1220
		12 ANTEIL: 18/117 Pfeffer Wolfgang Mag. GEB: 1969-12-07 ADR: Kontanziag.25 Wien 1220
		15 ANTEIL: 18/117 Pfeffer Wolfgang Mag. GEB: 1969-12-07 ADR: Kontanziag.25 Wien 1220
215/16	66	11 ANTEIL: 18/117 Pfeffer Wolfgang Mag. GEB: 1969-12-07 ADR: Kontanziag.25 Wien 1220
520/8	394	1 ANTEIL: 1/1 Gassinger Ludwig GEB: 1959-05-07 ADR: Steineichg.37/2 Wien 1100
520/9	991	1 ANTEIL: 1/1 Stadt Wien (Öffentliches Gut) Rathaus 1082
571/ 1	991	1 ANTEIL: 1/1 Stadt Wien (Öffentliches Gut) Rathaus 1082




+4,10
WERBETAFEL
PRESSKIESDACH BRETTELBINDER (Bestand)
PRESSKIESDACH BRETTELBINDER (Bestand)
Bestehende F90 Verkleidung
(3x 15mm GKF)
ALU PROFIL
ALLE GLÄSSER IN
2 FACH ISOLIERVERGLASUNG
U=1.0 KW/M²K
410
75
270
CAFE
±0,00
+0,03
SCHNITT A-A


BESTAND
FEUERMAUER NACHBAR
BESTAND
FEUERMAUER NACHBAR
Elektrische Schiebetür mit redundantem Türantrieb
"Entsprechend der „Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen - AutSchR"
LEUCHTDICHTE 10 cd/m²
LEUCHTSTÄRKE 3 lx
BETRIEBSZEIT
18:00 BIS 22:00
Werbekasten Oberkante abgedunkelt
INNENBELEUCHTET RUHEND BELEUCHTET
WERBETAFEL BELEUCHTET
WERBETAFEL
ALLE GLÄSSER IN
2 FACH ISOLIERVERGLASUNG
U=1.0 KW/M²K
+4,10
+2,88
+2,10
±0,00
ALU PROFIL
FIX
78
110
100
HEBESCHIEBETÜR
GESAMT 500/210
65
120
110
120
250
250
120
65
1100
ANSICHT

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Außenstelle für den 22. Bezirk
Schrödingerplatz 1 1222 Wien

MA 37/22 - Genochplatz 8/1/73 Wien, 1974 04 24

22. Bezirk, Genochplatz ONr. 8
EZ 66 des Grundbuches der Kat.Gem.
Hirschstetten

Bauliche Abänderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 66 des Grundbuches der Kat. Gem. Hirschstetten in Wien 22, Genochplatz ONr. 8 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Es soll ein nicht vor der Baulinie vorspringendes Portal nach Herstellung von zwei Auslagen und einer Türöffnung geschaffen werden. Weiters wurde eine nicht tragende Trennmauer entfernt und das Lokal etwas vergrößert.

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

Vorgeschrieben wird:

1) Vor Baubeginn ist der MA 37/22 eine stat. Berechnung vorzulegen.

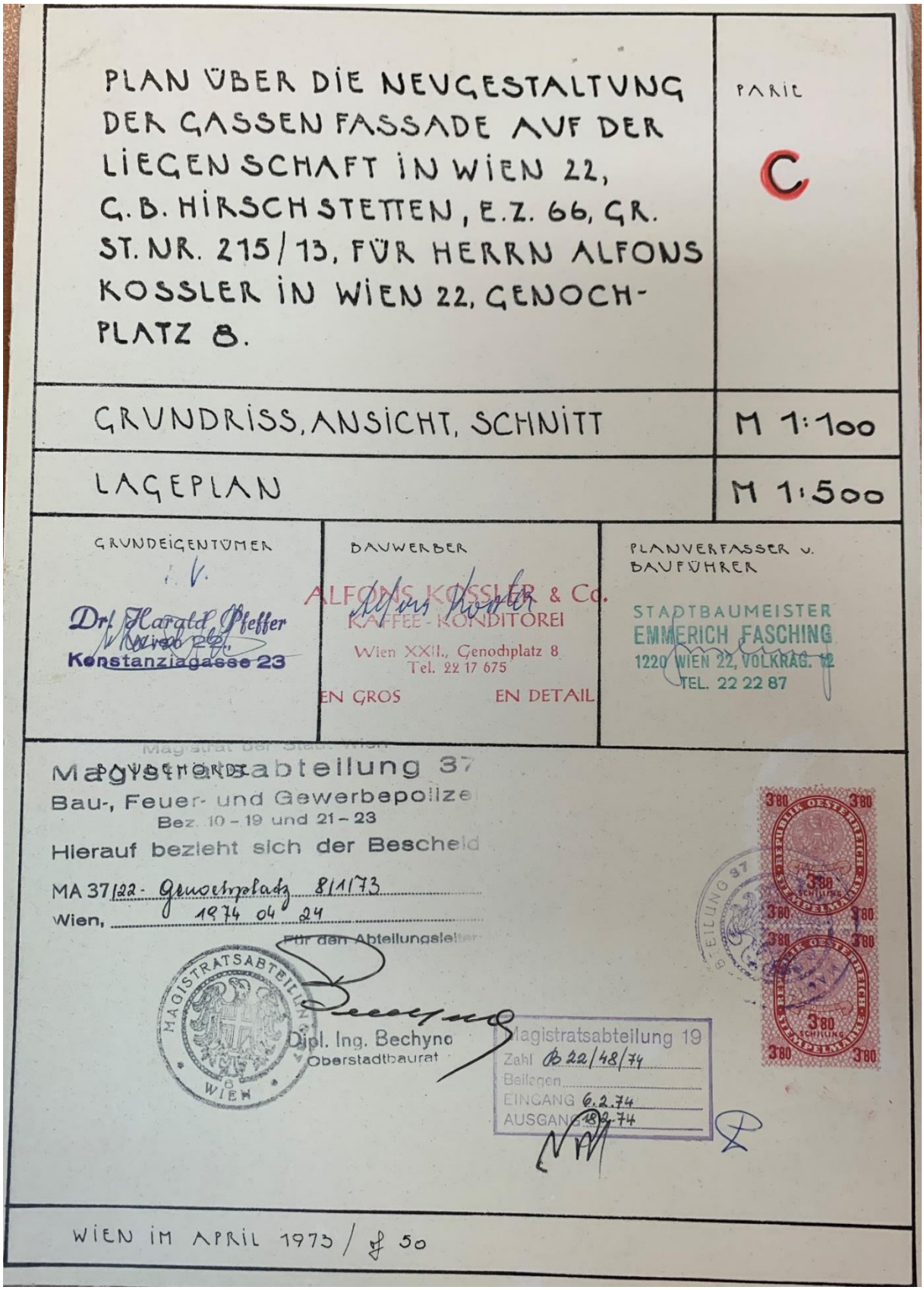
2) Die baulichen Abänderungen sind über jeweiliges Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf eine Entschädigung zu entfernen. Für diese Verpflichtung haften der Bauwerber, Grundeigentümer und seine Rechtsnachfolger.

3) Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 37/22 anzuzeigen.

4) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung für die Bauabänderung wird gem. § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen.

5) Die Fertigstellung ist der MA 37/22 schriftlich bekannt zugeben.

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



PLAN ÜBER DIE NEUGESTALTUNG DER GASSEN FASSADE AUF DER LIEGEN SCHAFT IN WIEN 22, G.B. HIRSCHSTETTEN, E.Z. 66, GR. ST. NR. 215/13, FÜR HERRN ALFONS KOSSLER IN WIEN 22, GENOCH-PLATZ 8.

PARIE

C

GRUNDRISS, ANSICHT, SCHNITT — M 1:100

LAGEPLAN — M 1:500

GRUNDEIGENTÜMER

i. V.

Dr. Harald Pfeffer

Konstanziagasse 23

BAUWERBER

ALFONS KOSSLER & Co.

KAFFEE - KONDITOREI

Wien XXII., Genochplatz 8

Tel. 22 17 675

EN GROS EN DETAIL

PLANVERFASSER U. BAUFÜHRER

STADTBAUMEISTER

EMMERICH FASCHING

1220 WIEN 22, VOLKRAG. 12

TEL. 22 22 87

Magistratsabteilung 37

Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei

Bez. 10 – 19 und 21 – 23

Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA 37/22 - Genochplatz 8/173

Wien, 1974 04 24

Für den Abteilungsleiter

Dipl. Ing. Bechyna

Oberstadtbaurat

Magistratsabteilung 19

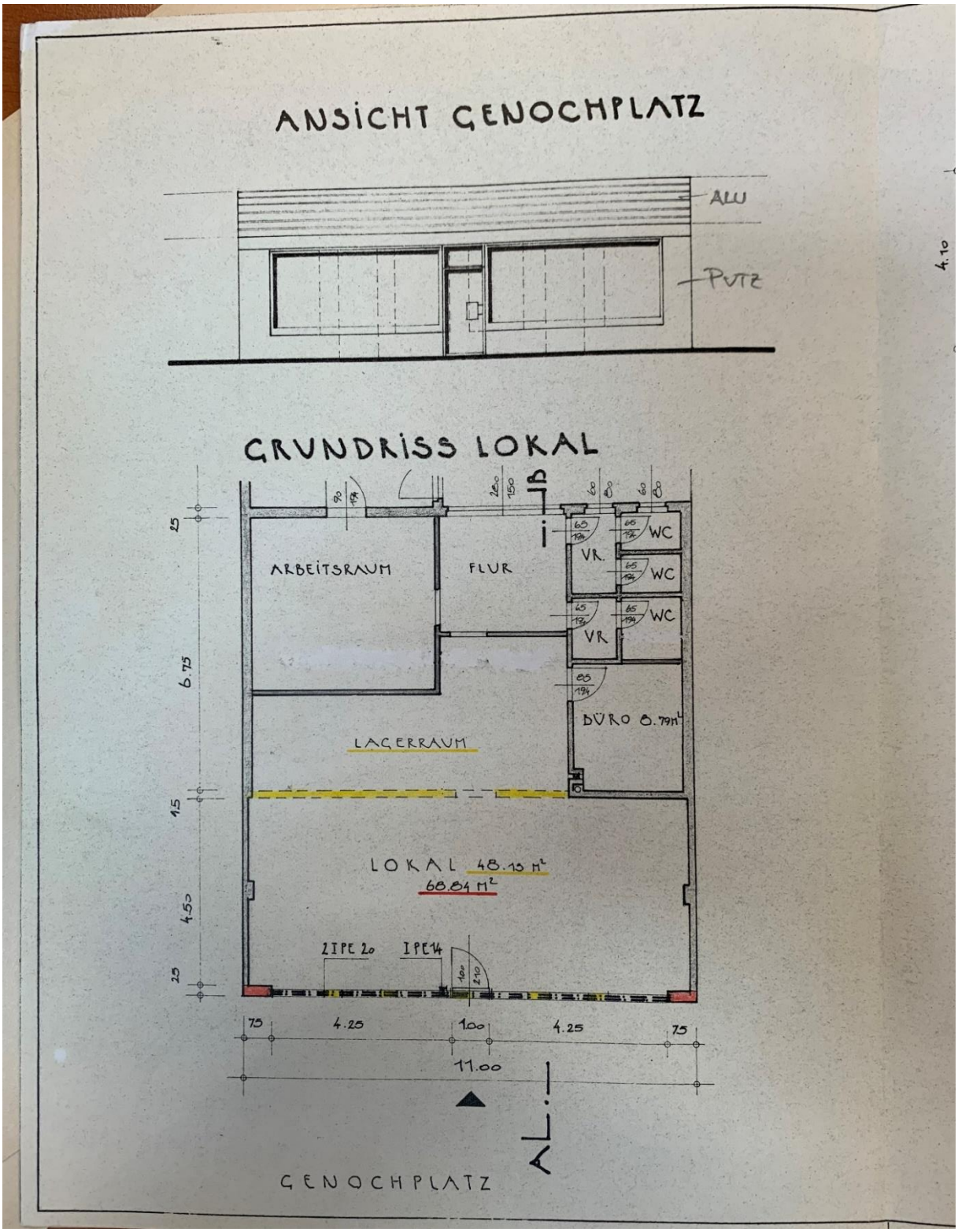
Zahl B 22/48/74

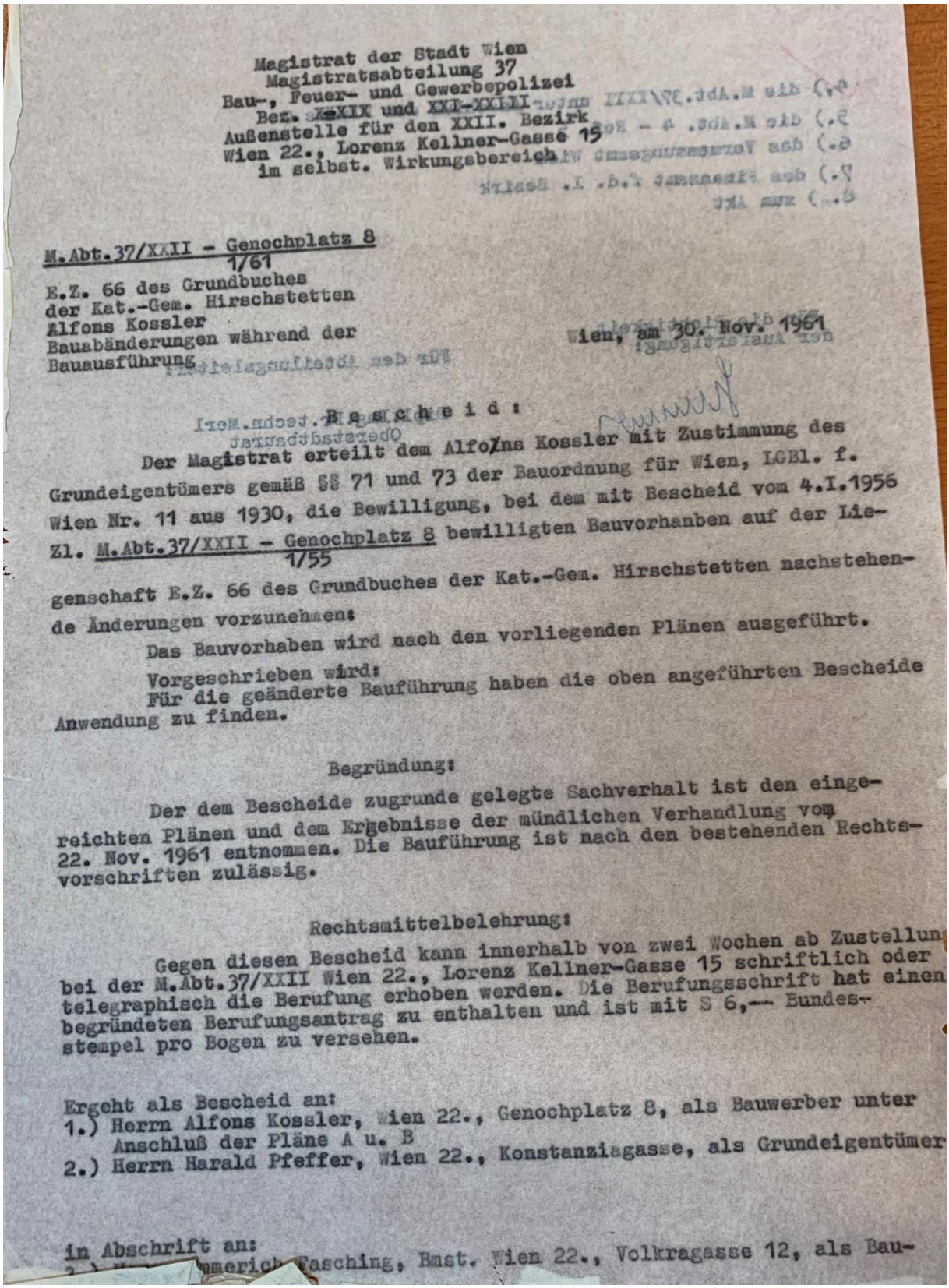
Beilagen

EINGANG 6.2.74

AUSGANG 18.2.74

WIEN IM APRIL 1973 / 50


ANSICHT GENOCHPLATZ
ALU
PUTZ
GRUNDRISS LOKAL
ARBEITSRAUM
FLUR
WC
VR.
WC
WC
VR
DÜRO 8.79m²
LAGERRAUM
LOKAL 48.10 m²
68.84 m²
2IPE 20
IPE14
4.25
4.25
11.00
GENOCHPLATZ



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. ~~XIX~~ und XXI-XXII
Außenstelle für den XXII. Bezirk
Wien 22., Lorenz Kellner-Gasse 15
im selbst. Wirkungsbereich

M.Abt.37/XXII - Genochplatz 8
1/61

E.Z. 66 des Grundbuches
der Kat.-Gem. Hirschstetten
Alfons Kossler
Bauabänderungen während der
Bauausführung

Wien, am 30. Nov. 1961

B e s c h e i d :

Der Magistrat erteilt dem Alfons Kossler mit Zustimmung des Grundeigentümers gemäß §§ 71 und 73 der Bauordnung für Wien, LGBl. f. Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, bei dem mit Bescheid vom 4.I.1956 Zl. M.Abt.37/XXII - Genochplatz 8 / 1/55 bewilligten Bauvorhanben auf der Liegenschaft E.Z. 66 des Grundbuches der Kat.-Gem. Hirschstetten nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Das Bauvorhaben wird nach den vorliegenden Plänen ausgeführt.

Vorgeschrieben wird:
Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide Anwendung zu finden.

Begründung:

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 22. Nov. 1961 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

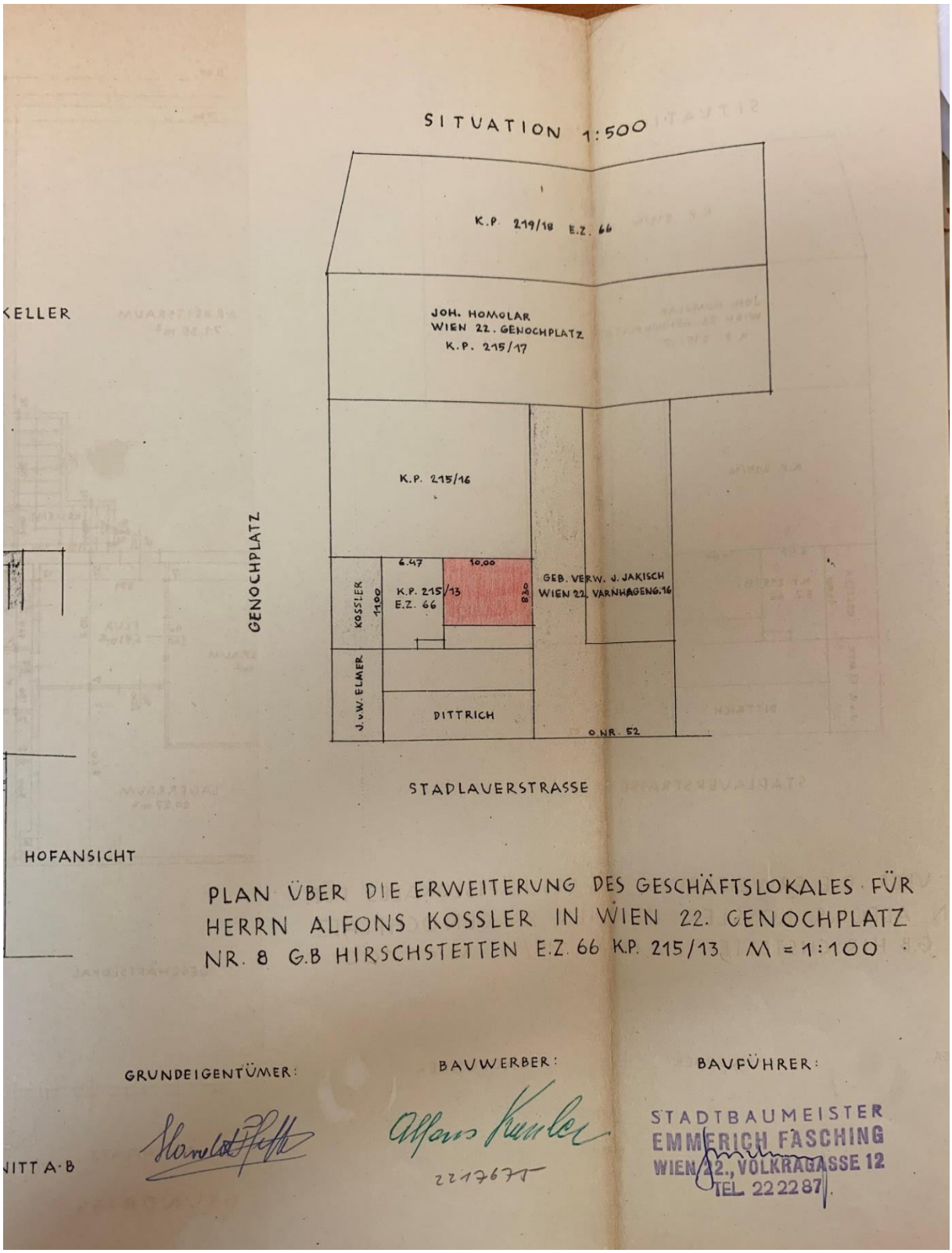
Rechtsmittelbelehrung:

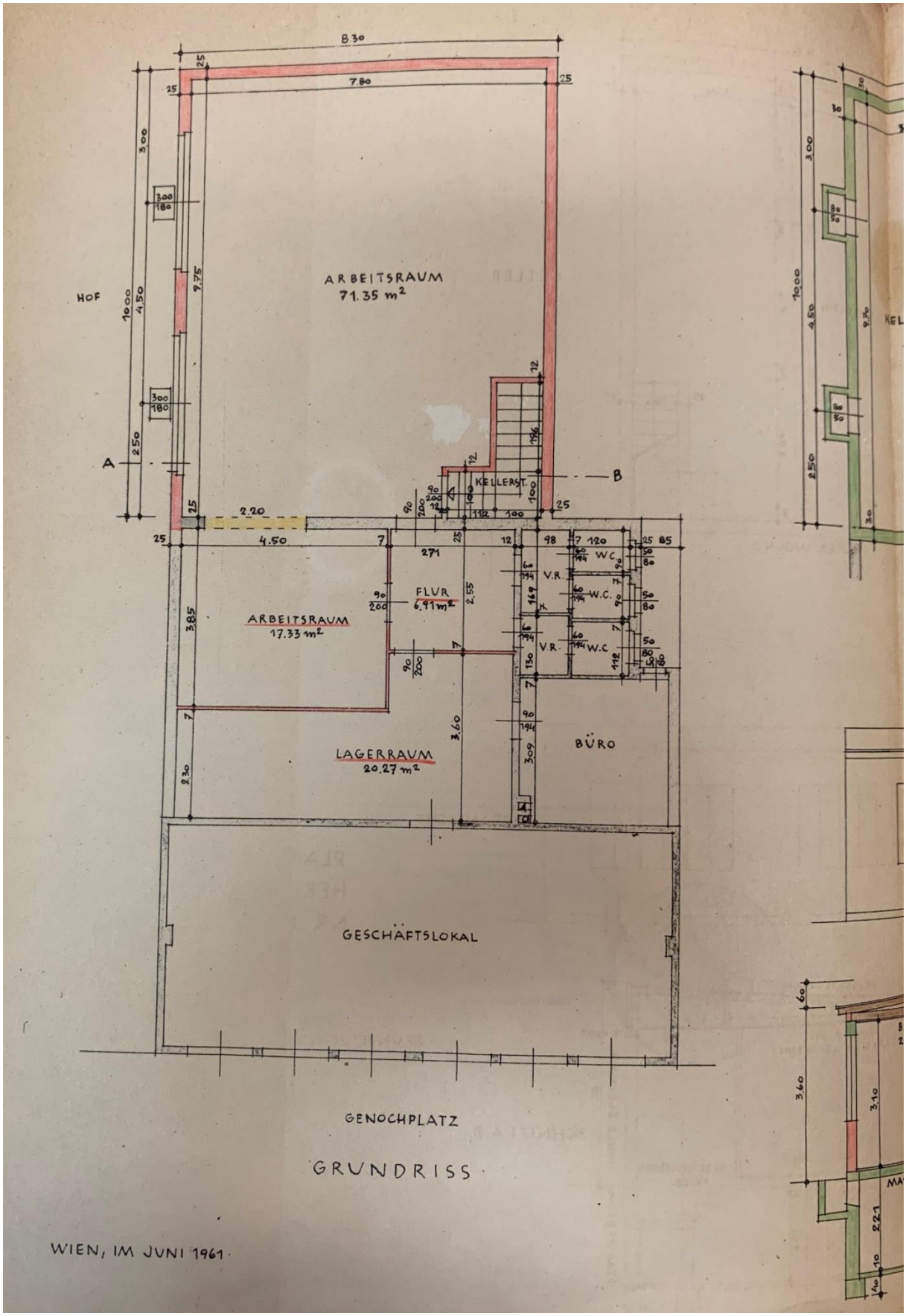
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der M.Abt.37/XXII Wien 22., Lorenz Kellner-Gasse 15 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 6,-- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

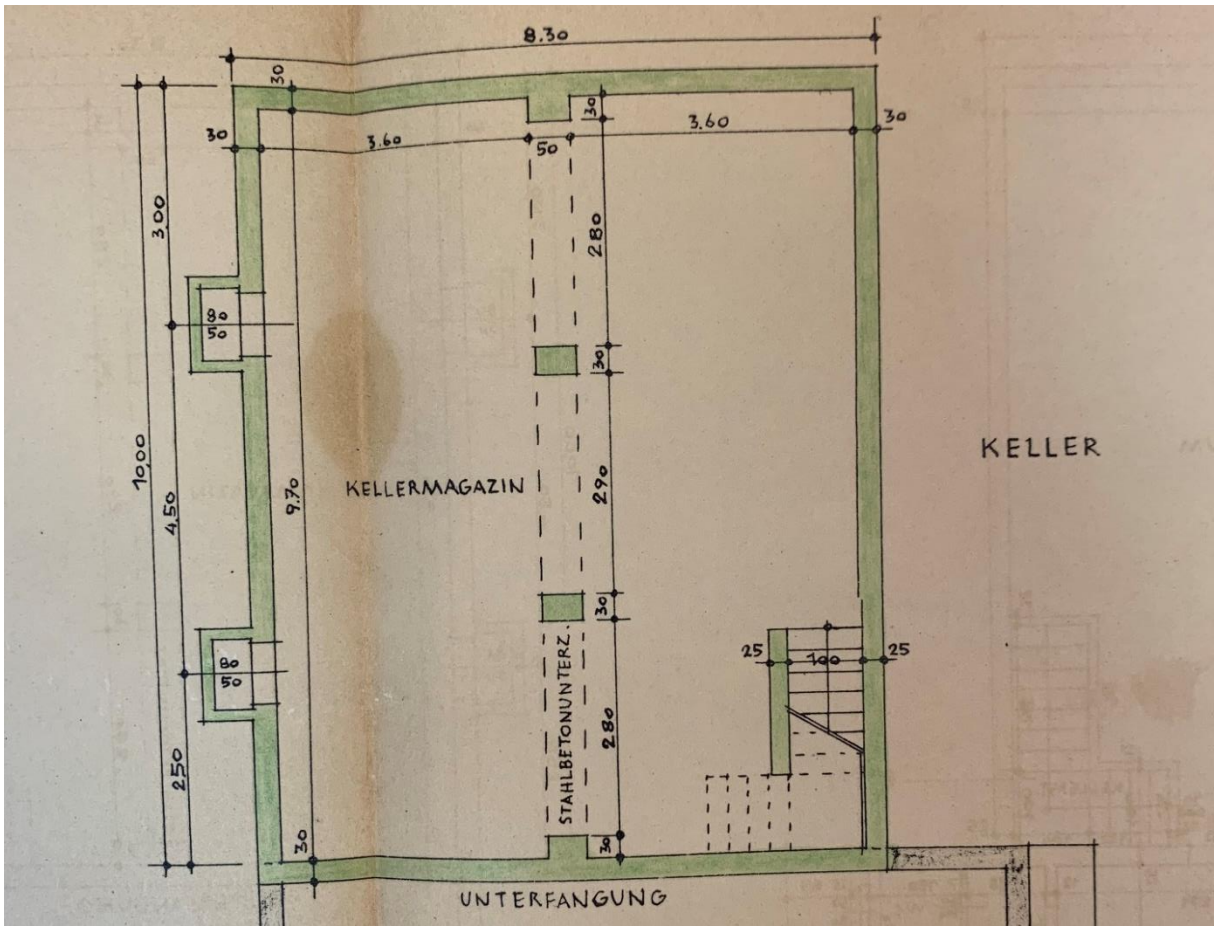
Ergeht als Bescheid an:
1.) Herrn Alfons Kossler, Wien 22., Genochplatz 8, als Bauwerber unter Anschluß der Pläne A u. B
2.) Herrn Harald Pfeffer, Wien 22., Konstanziagasse, als Grundeigentümer

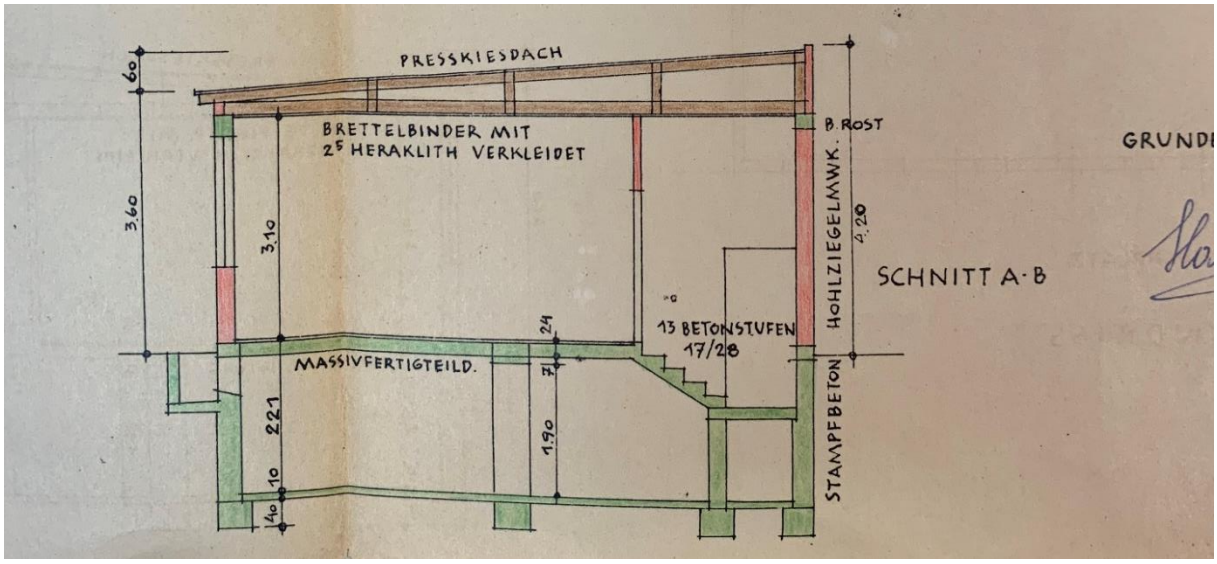
in Abschrift an:
[illegible] Tasching, Bmst. Wien 22., Volkragasse 12, als Bau-

Nach Ansicht des gef. SV nicht ausgeführt


SITUATION 1:500
K.P. 219/18 E.Z. 66
JOH. HOMOLAR
WIEN 22. GENOCHPLATZ
K.P. 215/17
K.P. 215/16
GENOCHPLATZ
6.47
10.00
K.P. 215/13
E.Z. 66
KOSSLER
1100
830
GEB. VERW. J. JAKISCH
WIEN 22. VARNHAGENG. 16
J. u W. ELMER
DITTRICH
O.NR. 52
STADLAUERSTRASSE
HOFANSICHT
PLAN ÜBER DIE ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSLOKALES FÜR
HERRN ALFONS KOSSLER IN WIEN 22. GENOCHPLATZ
NR. 8 G.B HIRSCHSTETTEN E.Z. 66 K.P. 215/13 M = 1:100
GRUNDEIGENTÜMER:
BAUWERBER:
BAUFÜHRER:
STADTBAUMEISTER
EMMERICH FASCHING
WIEN 22., VOLKRAGASSE 12
TEL. 222287


8.30
7.80
ARBEITSRAUM
71.35 m²
HOF
KELLERST.
A
B
2.20
4.50
271
FLUR
6.91 m²
ARBEITSRAUM
17.33 m²
LAGERRAUM
20.27 m²
BÜRO
W.C.
V.R.
GESCHÄFTSLOKAL
GENOCHPLATZ
GRUNDRISS
WIEN, IM JUNI 1961


8.30
3.60
3.60
KELLER
KELLERMAGAZIN
STAHLBETONUNTERZ.
UNTERFANGUNG
10,00
4.50
2.50
9.70
2.80
2.90
25
100


PRESSKIESDACH
BRETTELBINDER MIT
2⁵ HERAKLITH VERKLEIDET
B. ROST
HOHLZIEGELMWK.
STAMPFBETON
SCHNITT A-B
13 BETONSTUFEN
17/28
MASSIVFERTIGTEILD.
3.60
3.10
4.20
1.90
22.1

B

W i e n e r M a g i s t r a t
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Aussenstelle für den 22. Bezirk
XXII., Lorenz Kellner-Gasse 15
im selbständigen Wirkungsbereiche

M.Abt.37/XXII-Genochplatz 8
1/55

Alfons K o s s l e r .

XXII., Am Genochplatz Or.Nr.8, E.Z.
66 des Grundbuches der Kat.Gem.
Hirschstetten, Ev.Nr.1.

Bauliche Herstellungen. Wien, am 4. Jänner 1956.

B e s c h e i d .

Gemäß § 71 der Bauordnung für Wien, wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan Herrn Alfons K o s s l e r die Bewilligung erteilt, mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft Gst.Nr.215/15 in E.Z.66 des Grundbuches der Kat.Gem. Hirschstetten im 22.Bezirk, Am Genochplatz Or.Nr.8, nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen:

An den bestehenden Verkaufskiosk soll ein gemauerter, nicht unterkellerter Zubau mit einer bebauten Fläche von ca 154.00 m2, enthaltend Geschäftslokal, Magazin, Lagerraum und Abortanlage, errichtet werden.

Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen der Bauordnung für Wien mit Ausnahme jener der §§ 75 bis 80 und jener über die Einhaltung der Baulinien und der damit im Zusammenhang stehenden Vorschriften Anwendung. Auf die Überprüfung nach § 127 Abs.1 Pkte a - d, wird gemäß § 127 Abs.4 der Bauordnung für Wien verzichtet.

Bedingung wird:
1.) Die Baulichkeit ist über jederzeit mögliches Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung abzutragen. Für die



PLAN C

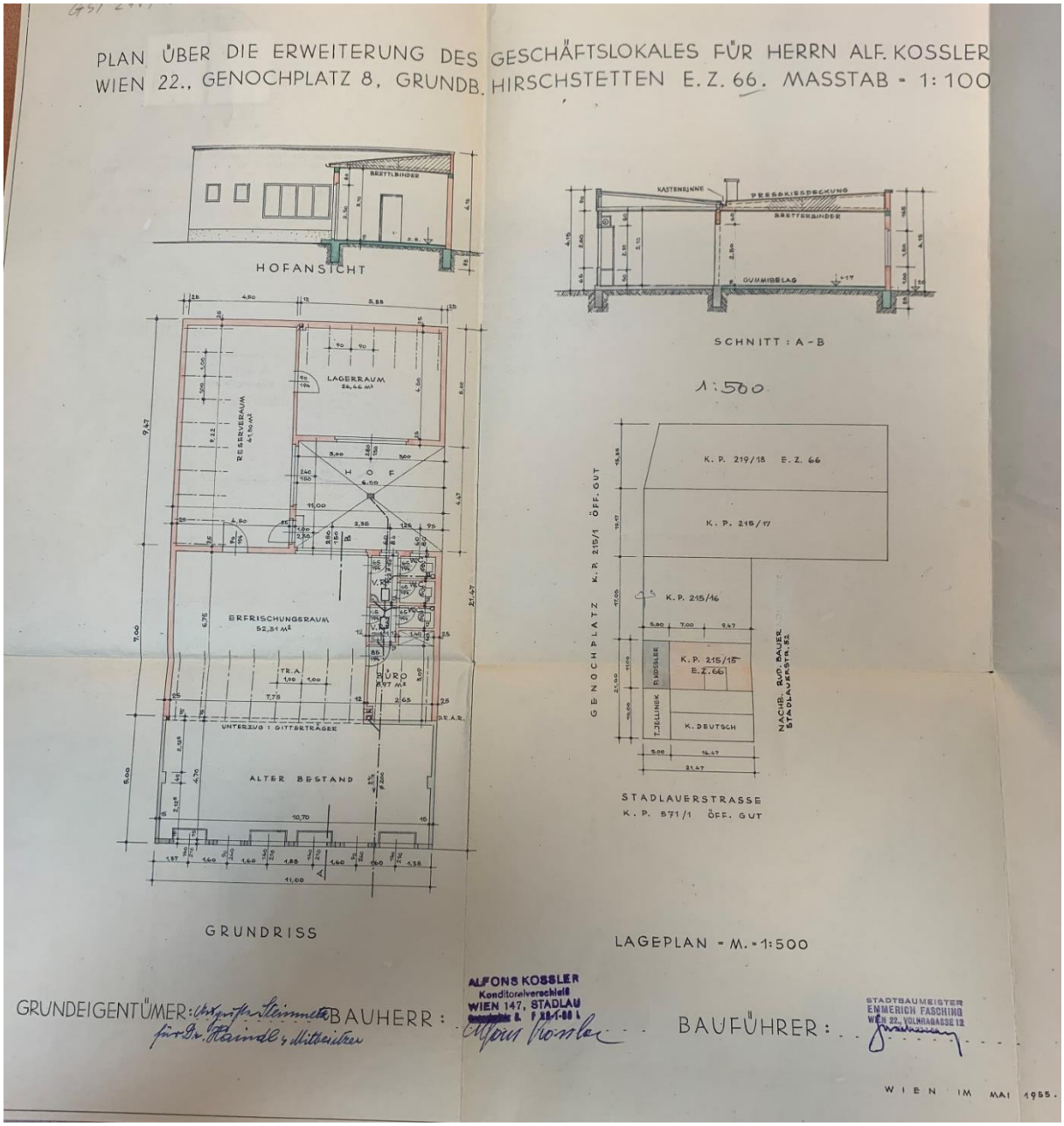
über die Erweiterung des Geschäftslokales für Herrn Alfons K o s s l e r ,
Wien 22., Genochplatz 8, E.Z. 66, Grundbuch Hirschstetten.

1) Entlüftung der Garage
2) Lüftung ?
3) Brandschutzmauer ?

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. X XIX und XXI - XXIII
Genehmigt gemäß § 71 B.O.F. Wien
M. Abt. 37/XXII – Genochplatz 8
Wien am 4. Jan. 1956
Der Abteilungsleiter:

MAGISTRATSABTEILUNG 37 WIEN

Oberstadtbaurat


PLAN ÜBER DIE ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSLOKALES FÜR HERRN ALF. KOSSLER
WIEN 22., GENOCHPLATZ 8, GRUNDB. HIRSCHSTETTEN E.Z. 66. MASSTAB - 1:100
HOFANSICHT
BRETTLBINDER
SCHNITT: A-B
1:500
KASTENRINNE
PRESSKIESSPECKUNG
BRETTERBINDER
GUMMIBELAG
LAGERRAUM
RESERVERAUM
H O F
ERFRISCHUNGSRAUM
52,31 M²
TR.A.
BÜRO
UNTERZUG: GITTERTRÄGER
ALTER BESTAND
GRUNDRISS
K. P. 219/18 E.Z. 66
K. P. 218/17
K. P. 215/16
K. P. 215/15
E.Z. 66
R. KOSSLER
T. JELLINEK
K. DEUTSCH
GENOCHPLATZ K. P. 215/1 ÖFF. GUT
NACHB. RUD. BAUER, STADLAUERSTR. 52
STADLAUERSTRASSE
K. P. 871/1 ÖFF. GUT
LAGEPLAN - M. = 1:500
GRUNDEIGENTÜMER: Ing. Hermann Steinmetz für Dr. Staindl & Mitbesitzer
BAUHERR: Alfons Kossler
ALFONS KOSSLER
Konditoreiverschleiß
WIEN 147, STADLAU
BAUFÜHRER:
STADTBAUMEISTER
EMMERICH FASCHING
WIEN 22., VOLHARDASSE 12
WIEN IM MAI 1955.

66

Bezirkshauptmannschaft Floridsdorf
im selbständigen Wirkungsbereiche.
xoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxoxox

B.H.XXI - B 364/37 B. Wien, am 14.März 1938.

L ö h n e r t Luise.
XXI.Bezirk, am Genochplatz,
E.Z. 66 des Grundbuches
Hirschstetten, Ev.Nr.2.
Bauliche Herstellungen.

tatistik vorgemerkt
Bauregistratur eingetragen 14/V.38 Post 38/37 Hirschstetten
n den General-Stadtplan eingezeichnet

B e s c h e i d.

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird gemäss § 71 der B.O.f.Wien nach dem mit dem Genehmigungsvermerk verse enen Plane die Bewilligung erteilt, nachstehende bauliche Herstellungen auf der Liegenschaft XXI.Bezirk, am Genochplatz E.Z. 66 des Grundbuches Hirschstetten Ev.Nr.2, vorzunehmen:

Es soll im rückwärtigen Anschluss an den bestehenden Verkaufskiosk ein 5'oo m langer, 4'oo m breiter, gemauerter Zubau errichtet werden.

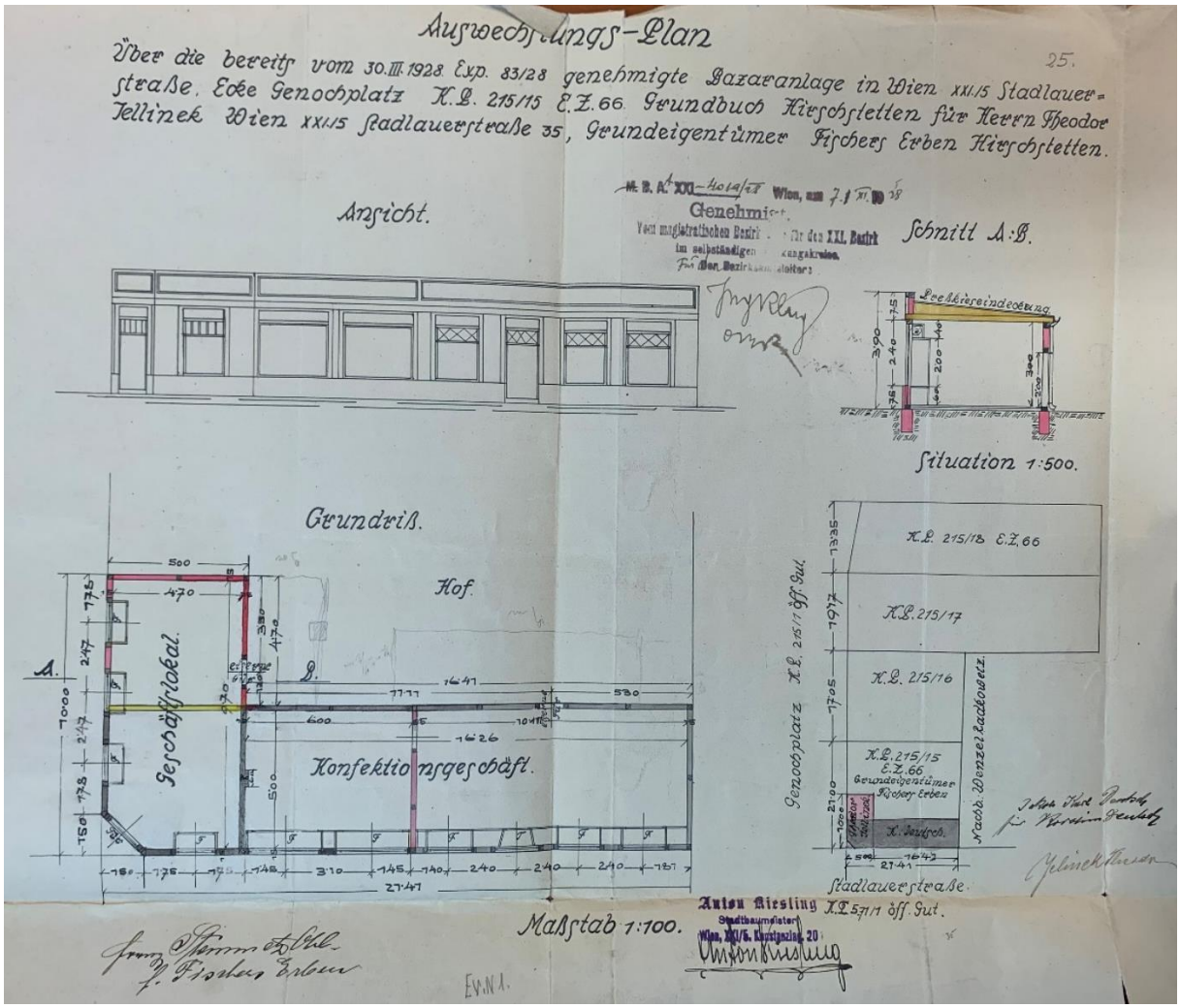
Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen der B.O.f. Wien Anwendung mit Ausnahme jener der §§ 75 - 8o und jener über die Einhaltung der Baulinien und der damit im Zusammenhang stehenden Vorschriften. Auf die Vornahme der Überprüfung nach § 127, Abs.1, lit a-d, wird gemäss § 127, Abs.4, verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Zubau ist über jederzeit mögliches Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf irgend eine Entschädigung wieder abzutragen.

Für die Einhaltung dieser Verpflichtung haften Bauwerber und Grundeigentümer, bezw. ihre Rechtsnachfolger.

./.


Auswechslungs-Plan
Über die bereits vom 30.III.1928 Exp. 83/28 genehmigte Gazaranlage in Wien XXI/15 Stadlauerstraße, Ecke Genochplatz K.L. 215/15 E.Z. 66 Grundbuch Hirschstetten für Herrn Theodor Tellinek Wien XXI/5 Stadlauerstraße 35, Grundeigentümer Fischers Erben Hirschstetten.
25.
Genehmigt.
Ansicht.
Schnitt A:B.
Situation 1:500.
Grundriß.
Hof.
Konfektionsgeschäft.
Genochplatz
Stadlauerstraße
Maßstab 1:100.
Anton Riesling
Stadtbaumeister
Wien, XXI/5, Kirstingasse 20
Ev.N.1.

66

6/52

Bezirkshauptmannschaft Floridsdorf - im selbst.Wirkungsbereiche.

B.H.XXI - B 491/35 B. Wien, am 3.Dez.1936.

H e i n r e i c h s b e r g e r

früher Kommerz Käthe. Käthe.

Bauliche Herstellungen.

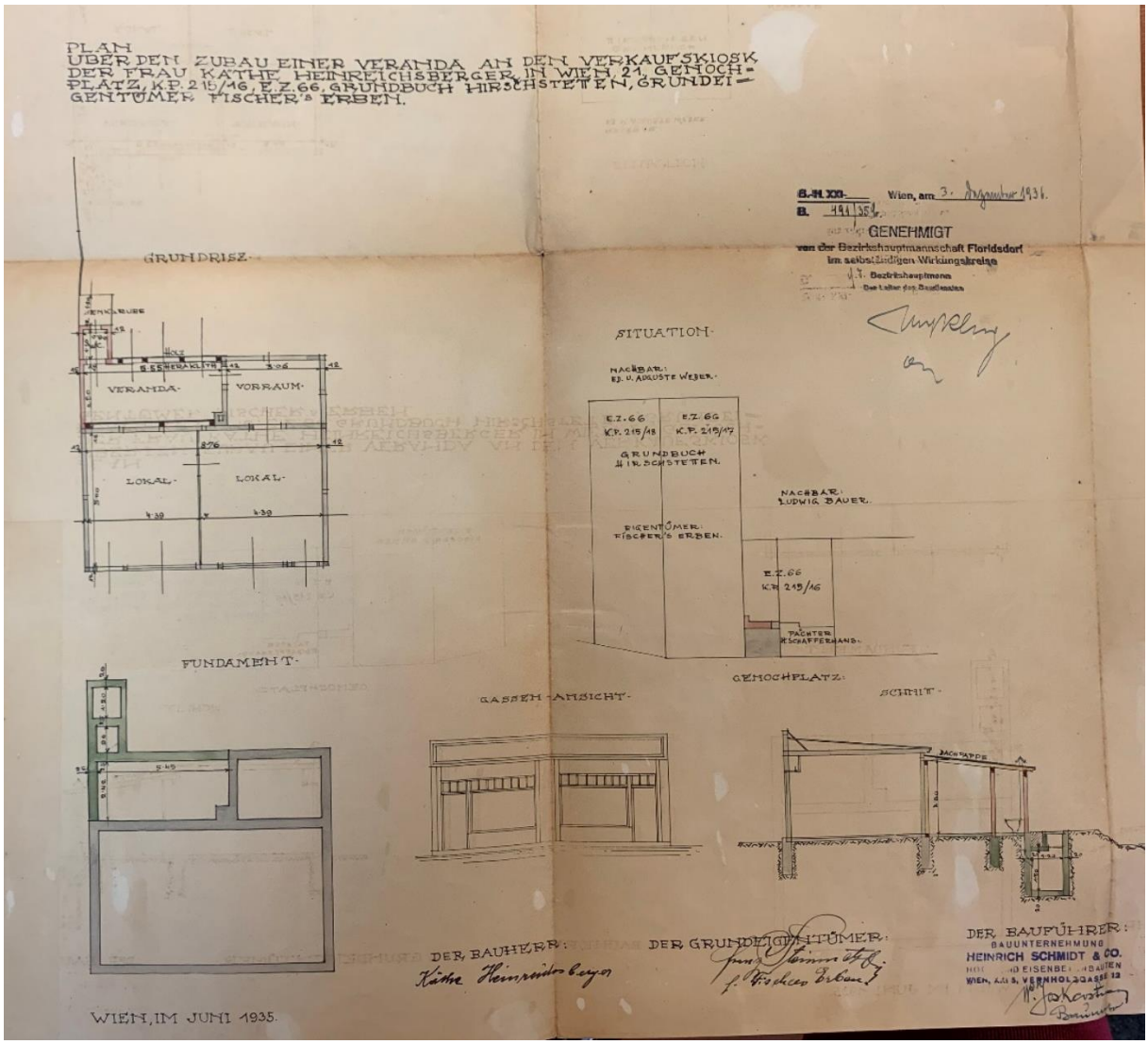
XXI.Bez.,am Genochplatz,
Gst.215/16, E.Z.66 des
Grundbuches Hirschstetten.

B e s c h e i d .

Die Bezirkshauptmannschaft Floridsdorf erteilt gem.§ 71 der B.O.f.Wien der Frau Käthe Heinreichsberger mit Zustimmung des Franz Steinmetz als bevollmächtigten Vertreter der Grundeigentümer nach dem mit dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane die Bewilligung für bauliche Herstellungen auf der Liegenschaft Gst.215/16, E.Z. 66 des Grundbuches Hirschstetten im XXI.Bezirk, am Genochplatz, die darin bestehen, daß im südlichen Anschluß an den mit Baubewilligung vom 17.V.1931, St.B.A.XXI - B 530/31 und mit Planwechselbewilligung v.30.IV.1932, St.B.A.XXI - B 268/32, genehmigten Verkaufskiosk eine 6'70 m lange und 2'67 m breite Veranda in verschalten Riegelwänden und ein 1'22 m langer und 1'14 m breiter gemauerter Abort zugebaut werden sollen. Die Ableitung der Fäkalien soll vorläufig in eine Senkgrube erfolgen.

Vorgeschrieben wird:

Statistik vorgemerkt ~ Bz.
Bauregistratur eingetragen 1./III. 37 Zahl 22/36
In den General-Stadtplan ..... eingezeichn


PLAN
UBER DEN ZUBAU EINER VERANDA AN DEN VERKAUFSKIOSK
DER FRAU KATHE HEINREICHSBERGER, IN WIEN 21, GENOCH-
PLATZ, KP. 215/16, E.Z. 66, GRUNDBUCH HIRSCHSTETEN, GRUNDEI-
GENTUMER FISCHER'S ERBEN.
GRUNDRISZ.
VERANDA
VORRAUM
LOKAL
LOKAL
SITUATION.
NACHBAR:
EJ. U. ADLUSTE WEBER.
E.Z. 66
K.P. 215/18
E.Z. 66
K.P. 215/17
GRUNDBUCH
HIRSCHSTETEN.
EIGENTÜMER:
FISCHER'S ERBEN.
NACHBAR:
LUDWIG BAUER.
E.Z. 66
K.P. 215/16
PACHTER:
GENOCHPLATZ.
FUNDAMENT.
GASSEN-ANSICHT.
SCHNITT.
DACHPAPPE
Wien, am 3. Dezember 1936.
GENEHMIGT
von der Bezirkshauptmannschaft Floridsdorf
im selbständigen Wirkungskreise
DER BAUHERR:
Kathe Heinreichsberger
DER GRUNDEIGENTÜMER:
f. Fischers Erben
DER BAUFÜHRER:
BAUUNTERNEHMUNG
HEINRICH SCHMIDT & CO.
WIEN, XII. S. VERNHOLZGASSE 12
WIEN, IM JUNI 1935.

Magistratisches Bezirksamt für den XXI.Bezirk in Wien.

St.B.A.XXI - B 198/32. Wien, am 22.VI.1932.

H e i s s l e r Rudolf.

Bauliche Herstellungen.

XXI.Bez.,Genochplatz, E.Z. 66, Gst.215/18 des Grundbuches Hirschstetten.

Baubefristung nach § 71 der Bau. B. O. ✓

B e s c h e i d.

Das mag.Bezirksamt f.d.XXI.Bez.erteilt Rudolf H e i s s l e r mit Zustimmung des Franz Steinmetz als Vertreter der Grundeigentümer Fischer's Erben nach dem mit dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane gem. § 71 B.O.die Bewilligung für bauliche Herstellungen auf der Liegenschaft E.Z.66, Gst.215/18 des Grundbuches Hirschstetten im XXI.Bezirk, Genochplatz, welche darin bestehen, daß eine 50 m2 große Verkaufshütte errichtet werden soll.

Vorgeschrieben wird:

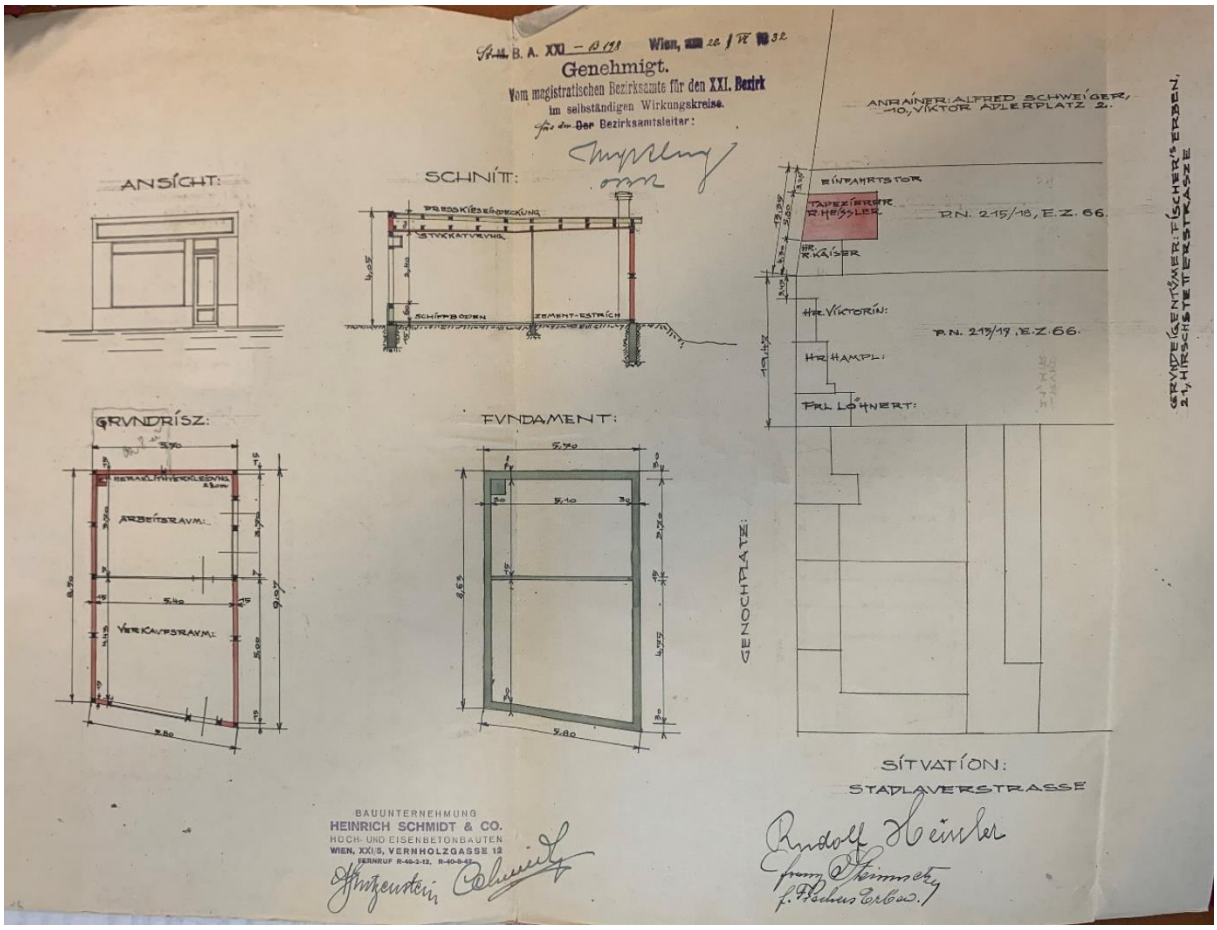
1.) Die Baulichkeit ist über jederzeit mögliches Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf eine Entschädigung wieder zu entfernen.

2.) Als Sicherstellung haftet der Materialwert der abzutragenden Baulichkeit und ist die Gemeinde Wien ohne Anrufung des Gerichtes berechtigt, die ihr aus einer Abtragung von amtswegen erwachsenden Kosten aus dem Erlös des Materiales zu decken.

3.) Mangels eines gemauerten Rauchfanges ist die Beheizung der Hütte mit festen Brennstoffen unzulässig.

4.) Die Dachtraufenwässer dürfen nicht auf die Verkehrsfläche oder auf den Nachbargrund abgeleitet werden.

./.


Genehmigt.
Vom magistratischen Bezirksamte für den XXI. Bezirk
im selbständigen Wirkungskreise.
ANSICHT:
SCHNITT:
GRUNDRISZ:
FUNDAMENT:
SITUATION:
STADLAUERSTRASSE
ANRAINER: ALFRED SCHWEIGER, 10, VIKTOR ADLERPLATZ 2.
R.N. 215/16, E.Z. 66.
R.N. 215/17, E.Z. 66.
GRUNDEIGENTÜMER: FISCHER'S ERBEN, 21, HIRSCHSTETTENSTRASSE
BAUUNTERNEHMUNG
HEINRICH SCHMIDT & CO.
HOCH- UND EISENBETONBAUTEN
WIEN, XXI./5, VERNHOLZGASSE 12

66

Hirschstetten

Magistratisches Bezirksamt für den XXI.Bezirk in Wien.

St.B.A.XXI - 5432/30. Wien, am 6.XII.1930.

J e l i n e k Theodor.

Baubefristung nach § 71 der Wr. B. O.

Zubau XXI.Bez.,Stadlauerstr. O.Nr.54, Genochpl.O.Nr.8, E. Z.66, G.St.215/15 des Grundbuches Hirschstetten.

B e s c h e i d.

Das mag.Bezirksamt f.d.XXI.Bez.erteilt dem Herrn Theodor Jelinek mit Zustimmung der Grundeigentümer R.Fischer's Erben, vertreten durch Herrn Franz Steinmetz nach dem mit dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane gem.§ 71 B.O.die Bewilligung für den Zubau auf der Liegenschaft E.Z.66, G.St.215/15 des Grundbuches Hirschstetten im XXI.Bez.,Stadlauerstr.O.Nr.54, Ecke Genochpl.O.Nr.8,welcher darin besteht, daß hofseits im Anschluß an die mit Bescheid St.B.A.XXI - 4019/28 baubehördlich genehmigten Geschäftslokale ein hölzerner 4'70 m langer und 3'00 m breiter hölzerner Magazinsschupfen errichtet wird.

Vorgeschrieben wird:

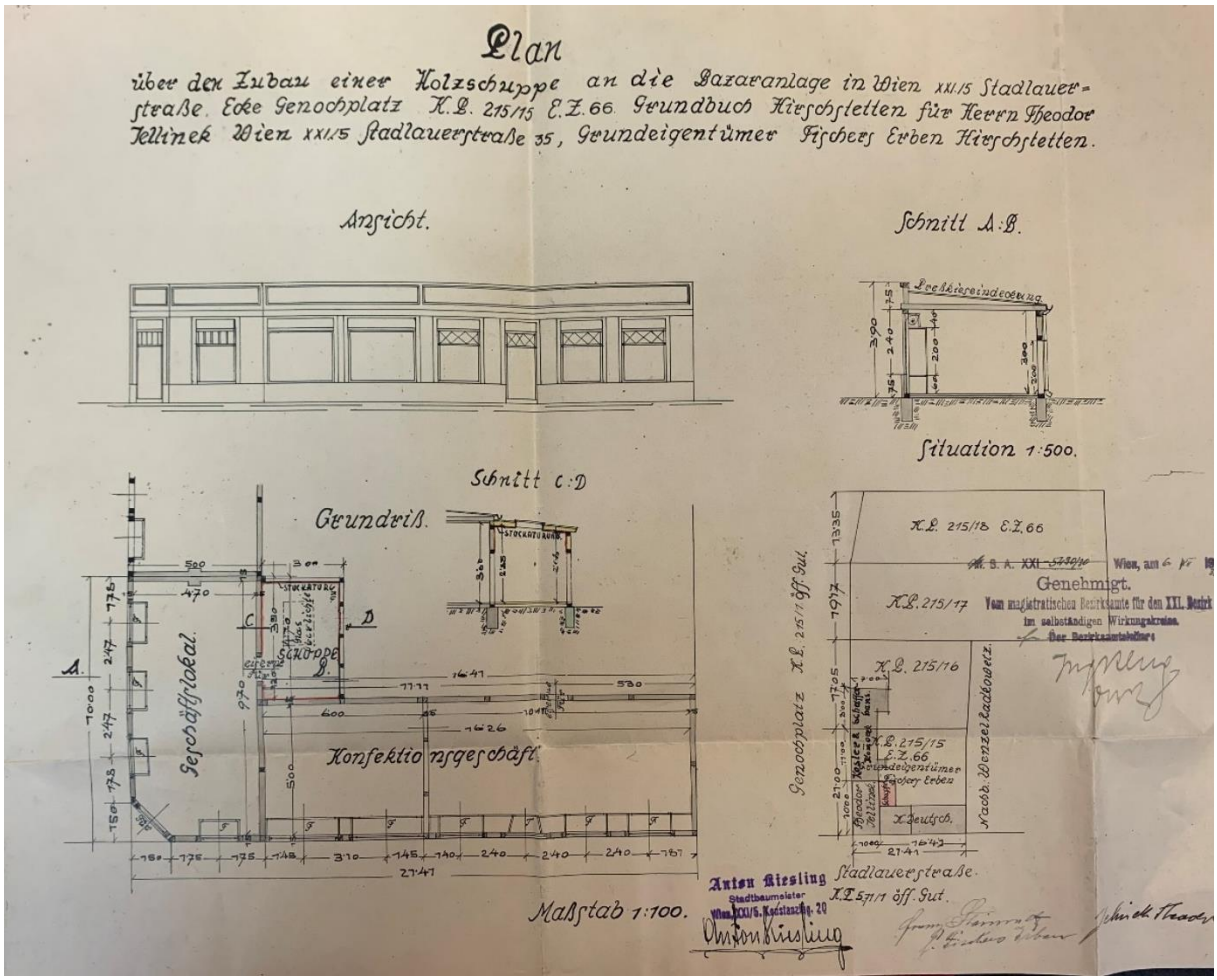
1.) Die Baulichkeit ist über jederzeit mögliches Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung wieder zu entfernen.

2.) Als Sicherstellung haftet der Materialwert der abzutragenden Baulichkeit und ist die Gemeinde Wien ohne Anrufung des Gerichtes berechtigt, die ihr aus einer Abtragung von Amts wegen erwachsenden Kosten aus dem Erlös des Materiales zu decken.

3.) Der Schupfen darf nicht zur Einlagerung explosibler od.leicht entzündlicher Gegenstände od.zu Wohnzwecken benützt werden.

4.) Die Beheizung des Schupfens mit festen Brennstoffen ist mangels eines gemauerten Rauchfanges unzulässig.

./.


Plan
über den Zubau einer Holzschuppe an die Bazaranlage in Wien XXI/5 Stadlauerstraße Ecke Genochplatz K.L. 215/15 E.Z. 66 Grundbuch Hirschstetten für Herrn Theodor Jellinek Wien XXI/5 Stadlauerstraße 35, Grundeigentümer Fischers Erben Hirschstetten.
Ansicht.
Schnitt A:B.
Situation 1:500.
Schnitt C:D
Grundriß.
Seifensiederei
Konfektionsgeschäft
Schuppe
Genochplatz
Stadlauerstraße
K.L. 215/16 E.Z. 66
K.L. 215/17
K.L. 215/16
K.L. 215/15 E.Z. 66
Genehmigt.
Maßstab 1:100.
Anton Riesling
Stadtbaumeister
Wien XXI/5. Kaiserstraße 20

6.5. Baurechtsvertrag

ÖFFENTLICHE NOTARE
PFEFFER & RICHTER
NOTARPARTNERSCHAFT

MAG. WOLFGANG PFEFFER
MAG. LUKAS RICHTER

DR. ANTON KRABICHLER PLATZ 4
A-2301 GROSS-ENZERSDORF
TELEFON 02249 / 20777
TELEAX 02249 / 20777-77
MAIL notar@pfeffer-richter.at
WEB www.pfeffer-richter.at
FN 515505x – UID ATU74570305

GRUNDERWERBSTEUER-SELBSTBERECHNUNG
durchgeführt zu Erfassungsnummer
10-200.028/2021
Mag. Wolfgang Pfeffer
öffentlicher Notar
2301 Groß-Enzersdorf

17821/mP
V1.1

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. Herr **Mag. Wolfgang Pfeffer**, geb. 07.12.1969, SV-Nummer 1217-071269, 1220 Wien, Konstanziagasse 25/10

als, Grundeigentümer und Baurechtsbesteller, und

2. der **Immotime Immobilienverwertungs GmbH**, FN 543898a, 1010 Wien, Börsegasse 10/3,
3. als Baurechtsnehmer, bzw. Bauberechtigte, unter Beitritt von
4. **Dr. Harald Pfeffer**, geb. 14.07.1939, SV-Nummer 4018-140739, 1220 Wien, Konstanziagasse 25/6

als Fruchtgenuss- und Verbotsberechtigten, wie folgt:

1. Vertragsobjekt – Grundbuchstand

KATASTRALGEMEINDE **01658 Hirschstetten** EINLAGEZAHL **66**
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 3963/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
215/15		GST-Fläche	461	
		Bauf.(10)	402	
		Bauf.(20)	59	Stadlauer Straße 52A
				Genochplatz 8
215/16		GST-Fläche	371	
		Bauf.(10)	151	
		Gärten(10)	220	Genochplatz 7
GESAMTFLÄCHE			832	

A2

1 a 1531/1931 4508/1931 1663/1932 3180/1932 3760/1932 3761/1932 2384/1936 2040/1938 Verpflichtung zur Abtragung von Baulichkeiten gem Bescheide 1930-02-24 1931-12-12 1931-12-19 1931-12-01 1932-01-16 1935-05-28 und 1937-09-25
2 a 2065/1933 Superädifikat auf Gst 215/16

B

11 ANTEIL: 18/117
Mag. Wolfgang Pfeffer
GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25, Wien 1220, AUT
c 1419/2010 Übergabsvertrag 2010-03-04 Eigentumsrecht
d 1419/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
12 ANTEIL: 18/117
Mag. Wolfgang Pfeffer
GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag. 25 1220, AUT
a 2942/2001 Schenkungsvertrag 2000-11-15 Eigentumsrecht
b 2942/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

AMTSSTELLENCODE N106109-4 (PFEFFER)
AMTSSTELLENCODE N106109-2 (RICHTER)

BG 027 TZ 4007/2021

NOTAR.AT

15 ANTEIL: 81/117
Mag. Wolfgang Pfeffer
GEB: 1969-12-07 ADR: Konstanziag 25, Wien 1220, AUT
a 3651/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-20 Eigentumsrecht
b 3087/2002 Übergabsvertrag 2002-07-01 Eigentumsrecht
c 443/2006 Übergabsvertrag 2005-10-28 Eigentumsrecht
e 748/2006 Übergabsvertrag 2005-11-07 Eigentumsrecht
f 92/2008 Übergabsvertrag 2007-12-14 Eigentumsrecht
g 92/2008 Zusammenziehung der Anteile

********** C **********

1 a 1189/1916
REALLAST der Verpflichtungen gem Pkt 1 2 3 4 Dekret 1916-04-29 für Stadt Wien
2 auf Anteil B-LNR 11-12
a 2942/2001
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag 2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb. 1939-07-14
3 auf Anteil B-LNR 12
a 2942/2001
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Sechstens Schenkungsvertrag 2000-11-15 für Dr. Harald Pfeffer, geb. 1939-07-14
4 auf Anteil B-LNR 11
a 1419/2010
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14
5 auf Anteil B-LNR 15
a 3963/2014
FRUCHTGENUSSRECHT BIS 2023-12-31 für Dr. Harald Pfeffer geb 1939-07-14

Die vorgenannte Liegenschaft EZ 66 KG 01658 Hirschstetten mit den beiden GrSt 215/15 und 215/16 bildet den Vertragsgegenstand und wird in weiterer Folge als „Stammliegenschaft" oder „Baurechtsgrund" bezeichnet.

Die Bauberechtigte beabsichtigt, auf der Stammliegenschaft eine oder mehrere Wohnhausanlagen, gegebenenfalls unter Einschluss von Geschäfts- und/oder Büroflächen, zu errichten. Sie behält sich allerdings vor, auch nur ausschließlich gewerblich zu nutzende Flächen zu errichten.
Die Anmerkungen im A2-Blatt dieser Liegenschaft werden von der Bauberechtigten übernommen.
Der Grundeigentümer erklärt in Kenntnis der Bestimmung der §§ 13, 14 BauRG insbesondere Ansprüche im Sinne des § 13 Abs (2) BauRG, welche der Eintragung des Baurechts entgegenstehen, unverzüglich zu befriedigen.
Der Fruchtgenussberechtigte Dr. Harald Pfeffer räumt hiermit dem gemäß diesem Vertrag zu begründenden Baurecht den Vorrang vor den zu seinen Gunsten unter C-LNr 2a bis 5a einverleibten Belastungen ein, und erteilen der Baurechtsbesteller als Liegenschaftseigentümer und die Bauberechtigte als vortretende Berechtigte ihre Zustimmung zu dieser Vorrangeinräumung.
Der Fruchtgenussberechtigte verzichtet ab der tatsächlichen Übergabe des Baurechtsgrundes auf die Dauer des rechtswirksamen Bestehens des Baurechtsvertrages auf die Ausübung seiner Fruchtgenussrechte hinsichtlich des Gebrauches, nicht jedoch hinsichtlich des Ertrages (= Bauzins).

2. Einräumung des Baurechts

1. Der Grundeigentümer räumt hiermit der Bauberechtigten an der unter Punkt 1. näher bezeichneten Liegenschaft das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes – Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz – BauRG) in der geltenden Fassung ein. Die Bauberechtigte nimmt die Einräumung dieses Baurechts an.
2. Das Baurecht erstreckt sich auf alle Teile des Baurechtsgrundes, unabhängig davon, ob diese für die Errichtung von Bauwerken selbst erforderlich sind.
3. Dem Baurechtsnehmer ist es gestattet die Baurechtseinlage zu belasten.

3. Dauer

1. Das Baurecht entsteht durch die bücherliche Eintragung als Last auf der unter Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft und erlischt am 01.06.2121 (ersten Juni zweitausendeinhunderteinundzwanzig).
2. Für den Fall, dass der Bauberechtigte mit der Bezahlung des Bauzinses für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug ist und die Bauberechtigte von dem Baurechtsbesteller unter einer zumindest zweimonatigen Nachfristsetzung mit eingeschriebenen Brief gemahnt wurde, ist der Baurechtsbesteller berechtigt, den Vertrag durch schriftliche Erklärung zum Ende des auf den Zugang dieser Erklärung zweitfolgenden Monats aufzulösen und die Rückübertragung des Baurechts zu verlangen.
3. Der Baurechtsbestellter räumt der Baurechtsnehmerin, oder Ihrer Rechtsnachfolger im Eigentum der Baurechtseinlage, das Recht ein, in der Zeit von 2 Jahren vor Ende der Baurechtsdauer Gespräche über eine etwaige Neubegründung eines Baurechts an den in Punkt 1. genannten Vertragsobjektes zu beginnen. Diese Gespräche können bei mehreren Baurechtsmiteigentümern nur einstimmig eröffnet und geführt werden. Die Grundeigentümer sind jedoch in nicht zu einem Abschluss eines neuen Baurechts verpflichtet.

4. Gegenleistung

1. Der Bauzins beträgt monatlich **€ 4.992.--** (Euro viertausendneunhundertzweiundneunzig), und ist beginnend mit dem auf den Tag der Übergabe des Baurechtsgrundes folgenden Monatsersten zur Zahlung an den Grundeigentümer fällig.
2. Der Baurechtsbesteller erklärt hiermit unwiderruflich von seinem Recht zur Optierung zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs. (2) UStG keinen Gebrauch zu machen. Eine Verrechnung von Umsatzsteuer unterbleibt daher.

3. Der Bauzins gemäß 4.1. ist bis spätestens am fünften eines jeden Kalendermonats abzugs- und spesenfrei im vorhinein an den Grundeigentümer zu bezahlen.
4. Für den Fall des Verzuges der Bauberechtigten gelten ab Verzugsbeginn Verzugszinsen in der Höhe von 8% über den Basiszinssatz als vereinbart, sofern der Grundeigentümer nicht höhere bankmäßige Verzugszinsen nachweist. Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche des Grundeigentümers bleiben davon unberührt.
5. Es wird Wertbeständigkeit des Bauzinses vereinbart; als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit des Bauzinses gemäß 4.1. dient der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2015. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, dann gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index nachfolgt oder ihm am nächsten kommt. Ausgangsbasis ist die für den Monat der allseitigen grundbuchsfähigen Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl. Schwankungen des Verbraucherpreisindex 2015 bis einschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jene Indexzahl, die eine Veränderung auslöst, bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung des weiteren 5%igen Schwankungsbereiches. Der solcherart geänderte Bauzins wird vom Grundeigentümer vorgeschrieben werden. Sollte eine Bauzinserhöhung nicht zum nächstmöglichen Termin vorgeschrieben werden, dann liegt darin dennoch kein Verzicht des Grundeigentümers auf das Recht zur Erhöhung des Bauzinses.
6. Für den Bauzins gemäß 4.1. einschließlich der unter 4.5. vereinbarten Wertsicherung bestellt die Bauberechtigte am Baurecht eine Reallast, welche im ersten Geldrang auf der zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleiben ist. Der Grundeigentümer nimmt die Einräumung dieser Reallast an.
7. Zusätzlich wird vereinbart, dass der Baurechtszins in den ersten Jahren wie folgt vermindert wird:
   a. in der Zeit von Vertragsunterfertigung bis Übergabe ist kein Baurechtszins zu bezahlen.
   b. in der Zeit von der Übergabe bis 30.06.2022 ist nur ein verminderter Baurechtszins in Höhe von € 3.200,-- pro Monat zu entrichten.
   c. in der Zeit ab 01.07.2022 bis zur Fertigstellung der Gebäude (längsten jedoch bis zum 30.06.2024) ist ein verminderter Baurechtszins in Höhe von € 2.000,-- pro Monat zu entrichten.

Die vorgenannten Beträge unterliegen ebenfalls der zu 4.5. vereinbarten Wertsicherung.

5. Übergabe

1. Gemäß § 6 Abs. 2 BauRG stehen der Bauberechtigten am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und am Grundstück unter den vertraglichen vereinbarten Einschränkungen die Rechte des Nutznießers zu. Die Bauberechtigte hat die bei der Bauerrichtung einschlägigen Vorschriften einzuhalten.
2. Der Baurechtsgrund wird an die Bauberechtigte spätestens per **01.06.2022** mit allen Rechten, Vorteilen und Pflichten, mit welchen der Baurechtsbesteller den Baurechtsgrund bisher besessen und benützt hat bzw. zu benützen berechtigt war, in den physischen Besitz übergeben. Der Fruchtgenussberechtigte verzichtet ab der tatsächlichen Übergabe des Baurechtsgrundes auf die Dauer des rechtswirksamen Bestehens des Baurechtsvertrages auf die Ausübung seiner Fruchtgenussrechte hinsichtlich des Gebrauches, nicht jedoch hinsichtlich des Ertrages (= Bauzins).
3. Ab der Übergabe, jedoch spätestens ab dem 01.06.2022, hat die Bauberechtigte sämtliche Steuern, Abgaben und sonstige öffentliche Lasten inklusive Grundsteuer zu bestreiten. Gegen nicht erledigte Steuern, Abgaben und sonstige diesbezügliche Zahlungen ist der Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten, für allfällig noch offene Forderungen wie nicht erledigte Steuern, Abgaben und sonstige diesbezügliche Zahlungen, die vor dem 30.06.2021 angefallen sind, wird die Baurechtsnehmerin schad- und klaglos gehalten.

6. Bauwerke

1. Aufgrund des vertragsgegenständlichen Baurechts ist die Bauberechtigte berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück ober- und unterirdische Baulichkeiten (auch Tiefgarage) entsprechend der gegebenen baurechtlichen Widmung und den einschlägigen Rechtsvorschriften zu errichten, umzubauen oder zu erweitern.
2. Die Bauberechtigte ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrund nach ihren eigenen, freien und jederzeit abänderbaren Plänen ein oder mehrere Bauwerke, einschließlich entsprechender Außenanlagen, KFZ-Abstellplätze, Kanäle sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten und auf Vertragsdauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.
3. Die Bauberechtigte ist weiters berechtigt, allfällige auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten oder Bepflanzungen zu entfernen. Ebenso ist es der Bauberechtigten gestattet, das Gebäude an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Kanal oder Telefon anzuschließen und die erforderlichen Ein- und Aufbauten durchzuführen. Sämtliche mit der Errichtung

eines Bauwerkes auf der Liegenschaft verbundenen Kosten (Planung, Verfahren, Aufschließung, Versorgung mit elektrischer Energie und Wärmeenergie, Entsorgung, Baudurchführung usw.) sind von der Bauberechtigten alleine zu tragen. Der Grundeigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt. Für den Fall, dass für das Bauvorhaben seitens des Grundeigentümers Erklärungen abzugeben oder Anträge zu stellen sind, verpflichtet sich dieser zur Abgabe aller Erklärungen und zur Leistung sämtlicher Unterschriften, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind. Die diesbezüglichen Kosten sind von der Bauberechtigten zu ersetzen.

4. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche Bautätigkeiten und damit verbundenen Planungsarbeiten, einschließlich aller Vorbereitungsarbeiten auf eigene Rechnung durchzuführen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich auch zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit dem Entfernen vorhandener Bäume entstehen, einschließlich einer allfälligen Ausgleichsabgabe gemäß dem Wiener Baumschutzgesetz.
5. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, eine Kopie der jeweiligen Baubewilligung sowie der Fertigstellungsanzeige inkl. Bestandspläne unverzüglich nach Rechtskraft und die auf Basis der Einreichung bzw. der Fertigstellung erstellten Topografien dem Baurechtsgeber zu übermitteln.
6. Die Bauberechtigte trägt auch nach Baufertigstellung sämtliche mit dem Bestand der Bauwerke und dem Baurechtsgrund verbundenen Kosten, inklusive aller mit den Bauwerken verbundenen öffentlichen Abgaben.
7. Ebenso sind sämtliche mit dem Besitz und der Nutzung des Baurechtsgrundes und der errichteten Bauwerke im Zusammenhang stehende Prüf-, Wartungs- und Erhaltungspflichten sowie alle Verkehrssicherungspflichten (und zwar insbesondere auch die Verpflichtung zur Gehsteigreinigung und zum Winterdienst) von der Bauberechtigten zu erfüllen und ist der Baurechtsbesteller diesbezüglich völlig schadlos zu halten.
8. Die Bauberechtigte hat die mit der Liegenschaft verbundenen Betriebskosten sowie sämtliche Steuern (z.B. Grundsteuer), Abgaben und sonstige öffentliche Lasten zu bestreiten, die von der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft und von dem auf derselben errichteten Bauwerk zu entrichten bzw. damit verbunden sind. Zu den von der Bauberechtigten zu tragenden Kosten zählen auch jene, die dem Eigentümer als Grundeigentümer vorgeschrieben werden und im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerkes stehen (wie z.B. etwaige Aufschließungskosten für Strom, Telefon, Gas, Wasser oder Kanal).
9. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, für sämtliche Bauwerke und sonstige

Baulichkeiten während der gesamten Dauer des Baurechts für den Fall der Beschädigung oder Vernichtung (z.B. Brand- und Elementarschäden) entsprechende Versicherungen zum Neubauwert abzuschließen und diese stets dem jeweiligen Neubarwert der Gebäude angepasst aufrecht zu er- halten. Im Falle des Großschadens muss die Entschädigung zum Wiederaufbau bzw. zu Wiederherstellung der Bauwerke verwendet werden. Die entsprechende Versicherung ist durch die Bauberechtigte dem Liegenschaftseigentümer über Aufforderung nachzuweisen. Im Falle der Zerstörung der Bauwerke sind diese durch die Bauberechtigte innerhalb angemessener Frist wieder herzustellen. Die Verpflichtungen zur Bezahlung des Bauzinses samt Nebenkosten erlischt in diesem Fall nicht.

10. Die von der Bauberechtigten auf der gegenständlichen Grundfläche errichteten Gebäude sind in Übereinstimmungen mit den gesetzlichen (insbesondere den baurechtlichen) Bestimmungen und behördenkonform zu errichten. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden Bauwerke entsprechend § 129 Abs 2 Wiener BauO in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand zu erhalten. Zwecks Kontrolle des Erhaltungszustandes der Gebäude steht dem Liegenschaftseigentümer das Recht zu, die Gebäude nach vorheriger Absprache mit der Bauberechtigten zu besichtigen (nach 14-tägiger Ankündigung zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten). Sollte der Liegenschaftseigentümer feststellen, dass die Bauberechtigte ihren Instandhaltungspflichten nicht nachkommt, so ist der Liegenschaftseigentümer berechtigt, die Bauberechtigte binnen einer angemessenen Frist zur Einhaltung dieser Verpflichtungen aufzufordern. Entspricht die Bauberechtigte dieser Pflicht nicht oder nur ungenügend, so ist der Liegenschaftseigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Bauberechtigten durchführen zu lassen. Die Instandhaltungsarbeiten sind stets durch gewerblich befugte Unternehmen durchzuführen. Die Bauberechtigte hat weites alles zu unterlassen und zu verhindern, dass Ersatzvornahmen seitens der Behörden durchgeführt werden. Auch in diesem Falle steht dem Liegenschaftseigentümer das Recht der Ersatzvornahme zu, und zwar ohne vorherige Einhaltung des Aufforderungsverfahrens. Die Bauberechtigte hat diesbezüglich den Liegenschaftseigentümer schad- und klaglos zu halten. Die Bauberechtigte haftet für die Baurechtsliegenschaft und die darauf errichteten Bauwerke nach den Bestimmungen des ABGB wie ein Grundeigentümer (einschließlich der Gefährdungshaftungen und Verkehrssicherungspflichten) und hält den Liegenschaftseigentümer schad- und klaglos.

11. Mit Übernahme der Liegenschaft übernimmt die Bauberechtigte die

Verpflichtungen gemäß der StVO, d.h. insbesondere die Verpflichtung zur Schneeräumung und Streuung bei Schnee und Glatteis, der der Vertragsliegenschaft zugeordneten Gehsteige und Gehwege und verpflichtet sich, den Grundeigentümer hinsichtlich eventueller Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

12. Alle öffentlich rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Pflichten, die den Eigentümer der Liegenschaft und/oder dem Bauberechtigten als solche treffen, gehen zu Lasten der Bauberechtigten. Solche Verbindlichkeiten sind ordnungsgemäß und pünktlich zu erfüllen. Der Eigentümer ist von der Bauberechtigten diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

13. Die Bauberechtigte haftet dem Grundeigentümer für die mit der Ausübung des Baurechtes entstehenden Schäden und hat den Grundeigentümer gegen alle Ansprüche Dritter vollständig klag- und schadlos zu halten.

7. Gewährleistung

1. Der Baurechtsbesteller sagt zu und leistet Gewähr dafür, dass:
   a. Das Baurecht zugunsten der Bauberechtigten im ersten Geldlastenrang ob der Stammliegenschaft eingetragen wird und keine anderen Belastungen vorhanden sind, die den Zweck des Baurechtes entgegenstehen; dem Baurecht ist daher der Vorrang vor den zugunsten des Fruchtgenussberechtigten einverleibten Belastungen zu gewähren;
   b. die Stammliegenschaft im Zeitpunkt der vereinbarten Übergabe frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Benützungsrechten Dritter und im vor Vertragsabschluss gemeinsam besichtigten, lediglich durch die gewöhnliche Abnutzung verschlechterten, vereinbarungsgemäß geräumten Zustand übergeben wird;
   c. die Stammliegenschaft im Zeitpunkt der vereinbarten Übergabe in die freie Verfügung der Bauberechtigten tritt und insbesondere auch keine solchen Rechte bestehen, die kraft Gesetzes auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie z.B. Abgabenrückstände, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, offenkundige Dienstbarkeiten, im Wasserbuch eingetragene Rechte;
   d. sowohl die Stammliegenschaft als auch das Baurecht selbst nicht streitverfangen ist und dem Baurechtsbesteller zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages auch nicht bekannt ist, dass Rechtsstreite drohen.
2. Der Baurechtsbesteller sichert zu, dass ihm keine auf der Stammliegenschaft vorhandenen Kriegsrelikte (Kampfmittel), archäologische Funde oder

geschützten Tier- oder Pflanzenarten bekannt sind. Für Schäden, die aufgrund von dennoch vorhandenen Kriegsrelikten (Kampfmitteln), archäologischen Funden oder geschützten Tier- oder Pflanzenarten entstehen, haftet der Eigentümer nur für den Fall der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis.

3. Der Baurechtsnehmerin ist das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück bekannt. Der Baurechtsgeber haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß, eine besondere Beschaffenheit des Vertragsobjektees oder ein bestimmtes Erträgnis, insbesondere für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Verwendbarkeit derselben leisten die Baurechtsbesteller keine Gewähr. Desgleichen auch für keine bestimmte Bauklasse.

8. Erlöschen Baurecht

1. Bei Erlöschen des Baurechtes übernimmt der Baurechtsbesteller die auf dem Baurechtsgrund befindlichen Gebäude in sein Eigentum.
2. In diesem Sinne sind die Bauwerke einschließlich KFZ-Abstellplätzen und Außenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur von der Bauberechtigten am Tag der Beendigung des Baurechtes in einem der gewöhnlichen Abnutzung und dem Alter der Bauwerke und sonstigen Anlagen bzw. Einrichtungen entsprechenden Zustand an den Baurechtsbesteller zu übergeben.
3. Bei Beendigung des Baurechts gehen die auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaften errichteten Bauwerke ohne Entschädigung in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers über. Bei Beendigung des Baurechts verpflichtet sich die Bauberechtigte, allfällige Erklärungen, insoweit solche zur Erlangung des Eigentums an den Bauwerken erforderlich sein sollten, unverzüglich über erste Aufforderung in schriftlicher und grundbuchsfähiger Form abzugeben.
4. Die Rückübertragung hat lastenfrei und bestandfrei zu erfolgen. Die Bauberechtigte haftet dafür, dass nach Beendigung des Baurechtes die Bauwerke und sonstigen Baulichkeiten satz- und lastenfrei und frei von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter in Besitz und Eigentum der Liegenschaftseigentümer übergehen, und verpflichtet sich diesbezüglich die Liegenschaftseigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

9. Inländererklärung

Die diesen Baurechtsvertrag fertigenden Organe der Baurechtsnehmerin erklären an Eides statt, dass diese Gesellschaft ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind.

10. Kosten und Gebühren

1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren sind von der Bauberechtigten zu bezahlen.
2. Die Kosten einer rechtlichen Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst.
3. Sämtliche mit der Übertragung, Errichtung und Benützung der Bauwerke und sonstigen Baulichkeiten verbundenen Kosten, Abgaben, Gebühren, die auf die mit dem Baurecht belasteten Liegenschaften entfallen, sind während des aufrechten Bestandes des Baurechtes von der Bauberechtigten zu tragen.
4. Die Bauberechtigten verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben oder einer Bauplatzschaffung einhergehende Kosten, Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sowie sämtliche Anliegerleistungen ungeachtet einer Bauführung oder Bauplatzschaffung zu tragen.
5. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag entstehenden Abgaben, Gebühren und Steuern trägt die Bauberechtigte.
6. Die Bauberechtigte hat auch die durch die Rückübertragung der Bauwerke und sonstigen Baulichkeiten bei Erlöschen des Baurechtes an die Liegenschaftseigentümer ausgelösten Kosten, Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben einschließlich Grunderwerbsteuer zu bezahlen.

11. Vollmacht

Die Vertragsparteien erteilen Herrn Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 07.12.1969, öffentlicher Notar, 2301 Groß-Enzersdorf, Dr. Anton Krabichler Platz 4, bis zur Herstellung der bedungenen Grundbuchsordnung unwiderruflich Vollmacht, die für die grundbücherliche Durchführung in ihrem Namen erforderlichen Nachträge zu diesem Vertrag zu verfassen, insbesondere Rangordnungsbeschlüsse für die beabsichtigte Veräußerung zu beantragen, Abänderungen vorzunehmen sowie dazu notwendige Zustimmungen von Behörden einzuholen, soweit solche zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich oder zweckmäßig sind, dies auch in notariell beglaubigter Form.

12. Aufsandung

Der Vertragsparteien erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der unter Punkt 1. näher bezeichneten Liegenschaft:

a) im Lastenblatt das Baurecht für die Baurechtsnehmerin einverleibt wird,

b) für das obgenannte Baurecht eine neue Baurechtseinlage eröffnet wird und im Eigentumsblatt dieser neuen Baurechtseinlage das Baurecht für die Baurechtsnehmerin einverleibt wird.

Die Baurechtsnehmerin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der neu eröffneten Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses gemäß Punkt 4. dieses Vertrages für den Grundeigentümer einverleibt wird.
Die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses hat zugleich mit der Einverleibung des Baurechts zu erfolgen.

Herr Dr. Harald PFEFFER, geboren am 14.7.1939, räumt dem Baurecht gemäß dieses Vertrages den Vorrang vor den unter C-LNr. 2 und 5 zugunsten von Dr. Harald Pfeffer, geboren am 14.7.1939, einverleibten Fruchtgenussrechten und vor den unter C-LNr. 3 und 4 zugunsten von Dr. Harald Pfeffer, geboren am 14.7.1939, jeweils einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbotes ein.

13. Sonstige Bestimmungen

1. Den Bestimmungen dieses Vertrages kommt, soweit dies jetzt oder künftig rechtlich zulässig ist, dingliche Wirkung zu.
2. Die Vertragsparteien erklären in Kenntnis der Marktsituation für Liegenschaften in Hirschstetten und Umgebung zum Abschluss dieses Vertrages zum vereinbarten Bauzins bereit zu sein und verzichten daher auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.
3. Dieser Baurechtsvertrag gilt auch für Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien verpflichten sich zudem, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ausdrücklich auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten, im Falle einer Rechtnachfolge ihrerseits die Überbindung auf ihre Rechtsnachfolger (usw.) zwingend vorzusehen.
4. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Von diesem Vertragspunkt kann auch nur schriftlich abgegangen werden. Es gibt keine mündlichen Nebenabreden. Für die Wahrung von Fristen bei Erklärungen nach diesem Vertrag ist das Datum des Poststempels maßgeblich. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages derzeitigen oder künftigen zwingenden Gesetzen oder Verordnungen widersprechen, so hat dies auf die Gültigkeit des restlichen Vertrages keine Auswirkung. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung tritt dann eine gesetzes- bzw. verordnungskonforme Regelung, die der unwirksamen Bestimmung sinngemäß am

nächsten kommt.

14. Salvatorische Klausel

Sofern eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages wegen eines Verstoßes gegen zwingende gesetzliche Vorschriften nichtig oder unwirksam sind, ergreift diese Nichtigkeit oder Unwirksamkeit nicht die übrigen Bestimmungen des Vertrages.
Derartige – nichtige oder ganz oder teilweise unwirksame – Bestimmungen sind so zu ersetzen, dass sie dem von den Vertragsparteien und dem Fruchtgenussberechtigten angestrebten Zweck am Nächsten kommen, sofern dies den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Dieser Baurechtsvertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach der grundbücherlichen Durchführung für die Bauberechtigte bestimmt ist. Der Grundeigentümer erhält über Wunsch eine einfache Fotokopie dieses Vertrages.

Groß-Enzersdorf, am 02.06.2021

Immotime Immobilienverwertungs GmbH, FN 543898a

Mag. Wolfgang Pfeffer, geb. 07.12.1969

Groß-Enzersdorf, 0 8. JUNI 2021

Dr. Harald Pfeffer, geb. 14.07.1939

geb. 14.7.1939

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 394, 416/2021 JB

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnung ----------

a) des Herrn **Ünsal Gülfirat**, geboren am 11.08.1973 (elften August neunzehnhundertdreiundsiebzig) als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **Immotime Immobilienverwertungs GmbH**, FN 543898a, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1220 Wien, Aurikelweg 12A ----------

weiters die Echtheit der Unterschriften ----------

b) des Herrn **Magister Wolfgang Pfeffer**, geboren am 07.12.1969 (siebenten Dezember neunzehnhundertneunundsechzig), Konstanziagasse 25/10, 1220 Wien, und ----------

c.) des Herrn **Doktor Harald Pfeffer**, geboren am 14.07.1939 (vierzehnten Juli neunzehnhundertneununddreißig), Konstanziagasse 25/6, 1220 Wien. ----------

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Ünsal Gülfirat am Tag der Unterfertigung dieser Urkunde berechtigt war, die unter FN 543898a eingetragene Immotime Immobilienverwertungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Groß-Enzersdorf, am 08.06.2021 (achten Juni zweitausendeinundzwanzig) ----------

Mag. Lukas RICHTER öffentlicher Notar 1 Groß-Enzersdorf, NÖ REPUBLIK ÖSTERREICH

Mag. Lukas Richter
öffentlicher Notar

BG 027 TZ 4007/2021

6.6. Informationen der betreibenden Partei

Von: Wolfgang Pfeffer <wolfgang.pfeffer@notar.at>
Gesendet: Dienstag, 22. Oktober 2024 12:40
An: Georg Strafella <gs@strafella.at>
Betreff: BG XXII - 20 E 13/23d - Schätzung Baurecht EZ 1997 KG 01658 Hirschstetten

Sehr geehrter Herr Mag. Strafella,
in der Anlage übersende ich Ihnen wie gestern besprochen den Baurechtsvertrag in elektronischer Form zur geschätzten weiteren Verwendung.

Der aktuelle Indexgesicherte **Baurechtszins** beträgt monatlich: **€ 5.681,71** (VPI 2015, Juni 2023, Stand: 130,3)
Für allfällige Fragen stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

Mag. Wolfgang Pfeffer
2301 Groß Enzersdorf
Dr. Anton Krabichlerplatz 4
+43/2249/ 20 777; Fax DW 77
wolfgang.pfeffer@notar.at
www.pfeffer-richter.at

6.7. Information der Buchhaltungsabteilung MA 34

Stadt Wien | Rechnungs- und Abgabenwesen

z.Hdn. Mag. (FH) Sonja Liedermann
Mittersteig 13
1040 Wien

Buchhaltungsabteilung 34
Alserbachstraße 41
3. und 4. Stock
1090 Wien
Telefon +43 1 4000 07634
Fax +43 1 4000 99 07634
kanzlei-b34@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

Bescheinigung gemäß § 13 Baurechtsgesetz

Wien, 26. Februar 2025

KG 01658 Hirschstetten/ EZ 1997

1220 Wien, Genochplatz 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 12.02.2025 teilt die Magistratsabteilung 6 – Rechnungs- und Abgabenwesen, Buchhaltungsabteilung 34 mit, dass für die Liegenschaft Wien 1220, Genochplatz 8 (Einlagezahl 1997, Grundbuch 01658) derzeit keine Ansprüche bestehen, die ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen.

Freundliche Grüße

Sachbearbeiter
Ernsthofer

MAGISTRATSABTEILUNG 6 WIEN

Für die Buchhaltungsabteilung 34:

Löffelmann

AR

Verkehrsverbindung: U4
Bankverbindung: IBAN: AT19 1200 0006 9625 0505, BIC: BKAUATWW

6.8. Bestätigung der MA 19

Stadt Wien | Architektur und Stadtgestaltung

Wagner Bauprojekte GmbH
Ramperstorffergasse 21
1050 Wien
per E-Mail

Genochplatz 8 Projekt GmbH

Niederhofstraße 21-23
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 88916
Fax +43 1 4000 99 88910
post@ma19.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.gv.at

MA 19 1225364-2023-2

Wien, 10.10.2023

Adresse: 1220 Wien, Genochplatz 8
Betreff: Anfrage gemäß § 62a Abs. 5a BO
Beilagen:
Nachrichtlich: MA 37 GG-Ost Arbeitsvorrat
MA 25

Vorher zur Einsicht:
Frau Mag.ª
Ulli Sima
amtsf. Stadträtin für
Innovation, Stadtplanung
und Mobilität
(elektronisch gefertigt)

1. KURZINFORMATION - BESTÄTIGUNG

Zum vorliegenden Abbruchansuchen wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien folgende **positive** Stellungnahme abgegeben.

2. BESCHREIBUNG

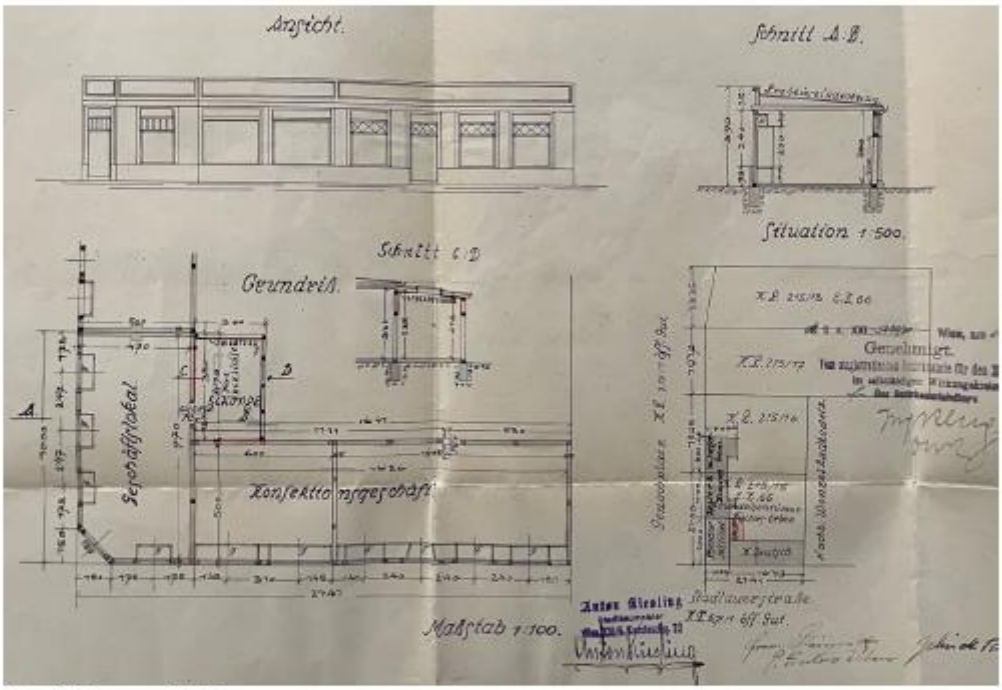
Erdgeschoßiges Eckhaus mit Flachdach in geschlossener Bauweise ursprünglich aus 1920. Die Fassade ist vollkommen abgeräumt und durch verschiedene bauliche Maßnahmen überformt, sämtliche Fenster in Kunststoff getauscht. Das einfache Haus lässt weder an sich, noch im Kontext mit seiner heterogenen Umgebung schützenswerte Eigenschaften erkennen. Das Erscheinungsbild des Hauses weist keine historischen, architektur- bzw. kulturgeschichtlich relevanten Merkmale auf.

Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

3. BESTÄTIGUNG

Seitens der MA 19 wird im Sinne des § 62a Abs. 5a BO hiermit bestätigt, dass an der Erhaltung des oben beschriebenen Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Gegen diese Bestätigung kann keine Beschwerde eingebracht werden.

4. FOTODOKUMENTATION



Einreichplan aus 1920

Sachbearbeiter/in:

Dipl.-Ing. Ronald Franz

+43 1 4000 88974

Der Abteilungsleiter

Dipl.-Ing. Franz Kobermaier

(elektronisch gefertigt)

Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Stadt Wien



Straßenansicht



Luftbild

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

Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien: 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling