

GZ 5 S 92/24 z

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**BLNR 6, 474/1118 Anteile, Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an siehe BLNR 4 (Geschäftslokal Top 1 Garten)
GB 01605 Floridsdorf, EZ 248, GST 116, 1210 Wien, Hoßplatz 13**

Verkehrswert der BLNR 6¹

rd. € 822.000,-

Auftraggeber:	Dr. Ulla Reisch, als Insolvenzverwalterin Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien
Zweck: Objekt(e):	Sanierungsverfahren, GZ 5 S 92/24 z Geschäftslokal (WE in Vorbereitung)
Stichtag:	12.06.2024 (auftragsgemäß)
Datum:	14.10.2024

¹ Unter der Annahme von besonderen Bedingungen → siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 1.1., 1.2.1., 2.4. und 4.1.1.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
1.1.	Auftrag	3
1.2.	Prämissen der Bewertung	3
1.2.1.	<i>Konkrete Prämissen der Bewertung</i>	3
1.2.2.	<i>Allgemeine Prämissen der Bewertung</i>	5
1.3.	Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.	9
2.	BEFUND	10
2.1.	Lage der Liegenschaft	10
2.2.	Lärmimmission - Straßenverkehr	15
2.3.	Grundbuchstand, Rechte und Lasten, Widmung, etc.	16
2.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.	18
2.5.	Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	19
2.6.	BLNR 6 – Geschäftslokal Top 1 Garten	20
2.7.	Bestandsituation	24
2.8.	Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage	25
3.	METHODIK	26
3.1.	Allgemeines	26
3.2.	Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	26
3.3.	Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)	29
4.	BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	32
4.1.	Beurteilung	32
4.2.	Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	32
4.1.	Ertragswertverfahren	33
4.1.1.	<i>Nettomietzins/Jahresrohertrag</i>	33
4.1.2.	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	35
4.1.3.	<i>Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)</i>	35
4.1.4.	<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	36
4.1.5.	<i>Vervielfältiger</i>	36
4.1.6.	<i>Bauschäden/Reparaturrückstau</i>	36
4.2.	Rechte und Lasten	37
4.3.	Anpassung an den Markt	37
5.	GUTACHTEN	40
5.1.	Verkehrswert der BLNR 6 – Geschäftslokal Top 1 Garten	40
6.	ANLAGEN	41
6.1.	Grundbuchsatz (auszugsweise)	41
6.2.	Einheitswertbescheid	43
6.3.	Fotos (Ausstattung/Zustand – Zeitpunkt der Befundaufnahmen)	44
6.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)	53
6.4.1.	<i>Bauakt</i>	53
6.4.2.	<i>Überwachung</i>	68
6.5.	Pläne (auszugsweise)	74
6.6.	Schreiben der Baupolizei MA 37	79
6.7.	Kaufvertrag und Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum	84
6.8.	Mietvertrag	92
6.9.	Hausverwaltung	96
6.9.1.	<i>Betriebskostenvorschreibung 2024</i>	96
6.9.2.	<i>Vorausschau 2024</i>	97

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 6, 474/1118 Anteile, Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an siehe BLNR 4 (Geschäftslokal Top 1 Garten), auf der Liegenschaft 01605 Floridsdorf, EZ 248, GST 116, an der Adresse 1210 Wien, Hoßplatz 13.

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf EINLAGEZAHL 248
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 1239/2024
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Plombe 1426/2024
Plombe 1501/2024
Plombe 1577/2024
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
116	GST-Fläche	600	
	Bauf.(10)	285	
	Gärten(10)	315	Hoßplatz 13

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** B *****

4 ANTEIL: 644/1118
H13 Immobilienprojekt GmbH (FN 447585p)
ADR: Kärntner Ring 14/8+9, Wien 1010
a 2274/2016 IM RANG 1343/2016 Kaufvertrag 2016-03-03 Eigentumsrecht
b 3067/2016 4391/2016 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Geschäftslokal
Top 1 Garten für Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)

6 ANTEIL: 474/1118
Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 3067/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an siehe BLNR 4
b 4391/2016 IM RANG 4214/2016 Kaufvertrag 2016-09-08 Eigentumsrecht
d 2230/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-07
e 3483/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-18

Auftraggeber ist Dr. Ulla Reisch, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien, als Insolvenzverwalterin des Sanierungsverfahren des Liegenschaftspakets der SABA GmbH (FN 397621m)
Stichtag ist der 12.06.2024 (auftragsgemäß).

1.2. 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 17.05.2024 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im

Rahmen der Befundaufnahme wurden das ggst. Geschäftslokal sowie die Allgemeinteile und der Keller besichtigt.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt.

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Gem. dem seitens der Schuldnerin zur Verfügung gestellten Einreichplan vom 10.06.2015 der E³ Architekten verfügt das ggst. Geschäftslokal über eine Nutzfläche von 415,64 m² und einen Garten mit 17,92 m². Beim Bewilligungsdezernat der MA 37 wurde ein Grundrissplan aus 01/2024 (Planwechsel) vorgefunden, der die bauliche Situation vor Ort besser wiedergibt. Im ggst. Fall wird dieser Plan herangezogen. Angemerkt wird, dass der Flächenstempel eine falsche Nutzfläche von 412,91 m² ausweist. Tatsächlich ergeben sich 418,91 m² plus Garten mit 17,92 m². Diese Flächen werden der Bewertung zugrunde gelegt. Die Differenz ergibt sich vor allem aus dem nicht umgesetzten/vorhandenen Kellerabgang.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bestandsituation

Das ggst. Geschäftslokal ist aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages vermietet. Der ggst. Mietvertrag sowie die aktuelle Mietvorschreibung wurden dem gef. SV zur Verfügung gestellt und werden diese der Bewertung (tlw.) zugrunde gelegt.

Digitaler Kataster

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

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Um-

weltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 10.06.2024).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 116 in Floridsdorf (1605) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST 116

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 Bau-restmassendeponie 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 Kauttionen 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.

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 auftragsgemäß 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 Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeneinwirkungen 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

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

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 bestimmaren 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 in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Weitergabe an involvierte Dritte bzw. Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

Grundlagen

- Befundaufnahme am 17.05.2024, von 13⁵⁰ bis 14³⁰, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Farnam Miad, MA der Schuldnerin
 - Manuel Unfried, MA der Schuldnerin
 - Mitarbeiter/Marktleiter der Untermieterin
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG), etc.
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002)
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan
www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Mautner Markhof Immobilien, Schubertgasse 13/5, 1090 Wien, Tel. 01 4700911, Email office@mm-immo.at

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
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2023
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

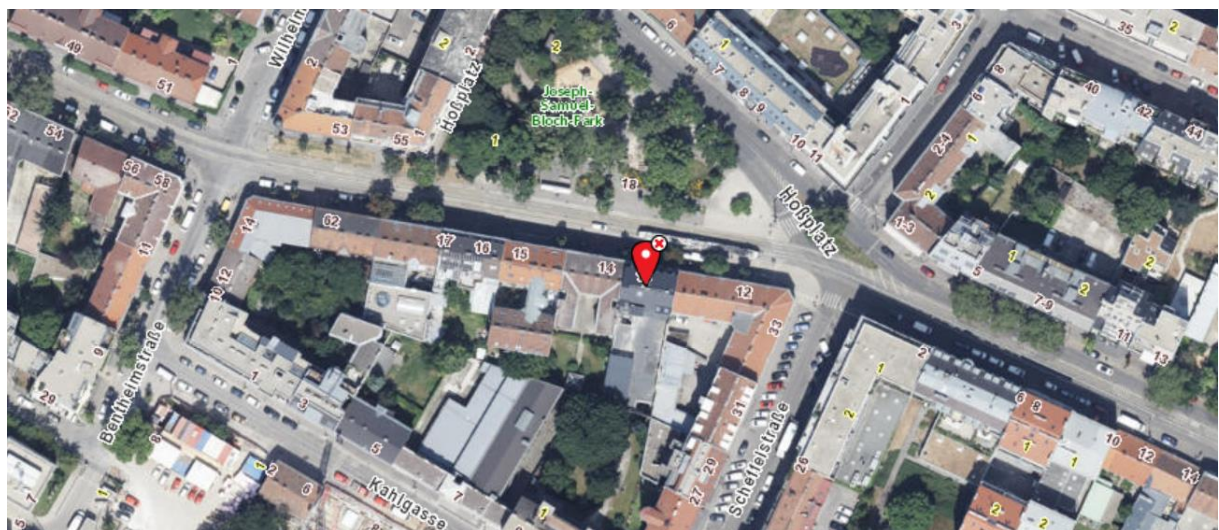
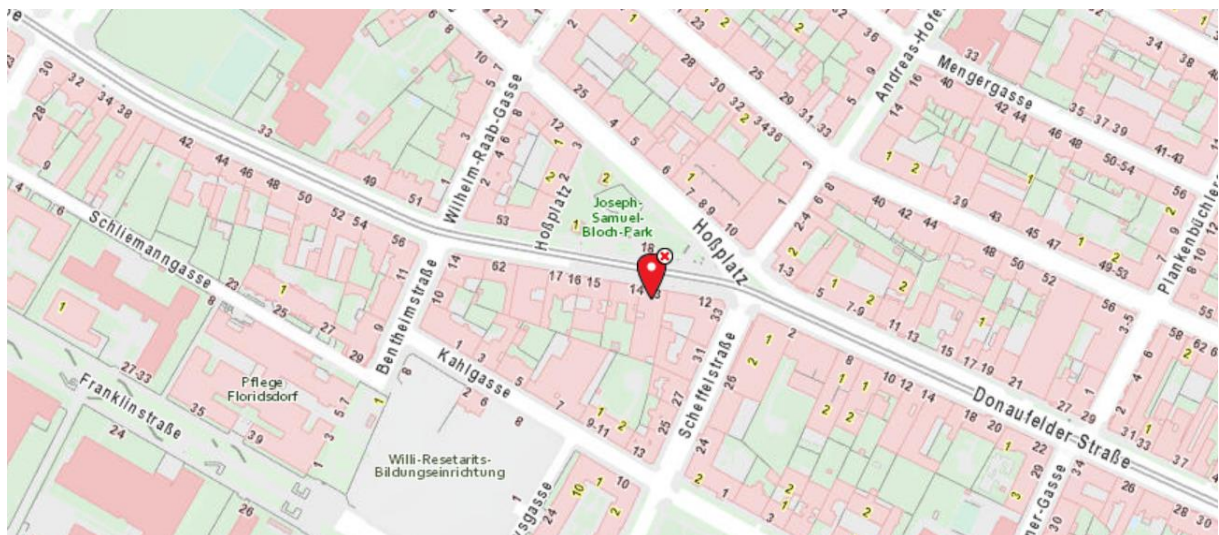
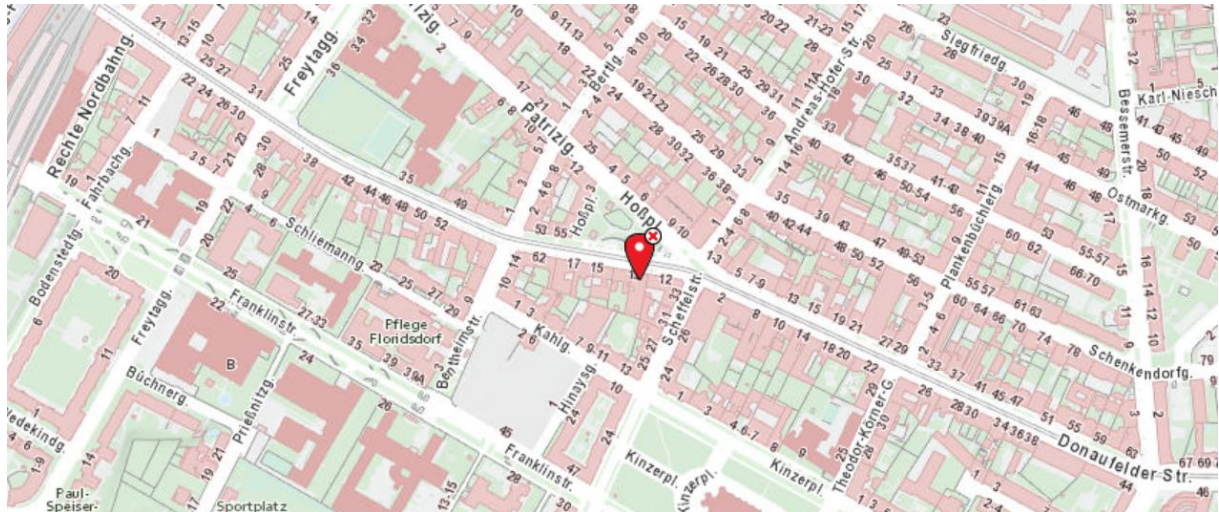
Sonstige Quellen, Marktberichte

- 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.immobilienet.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

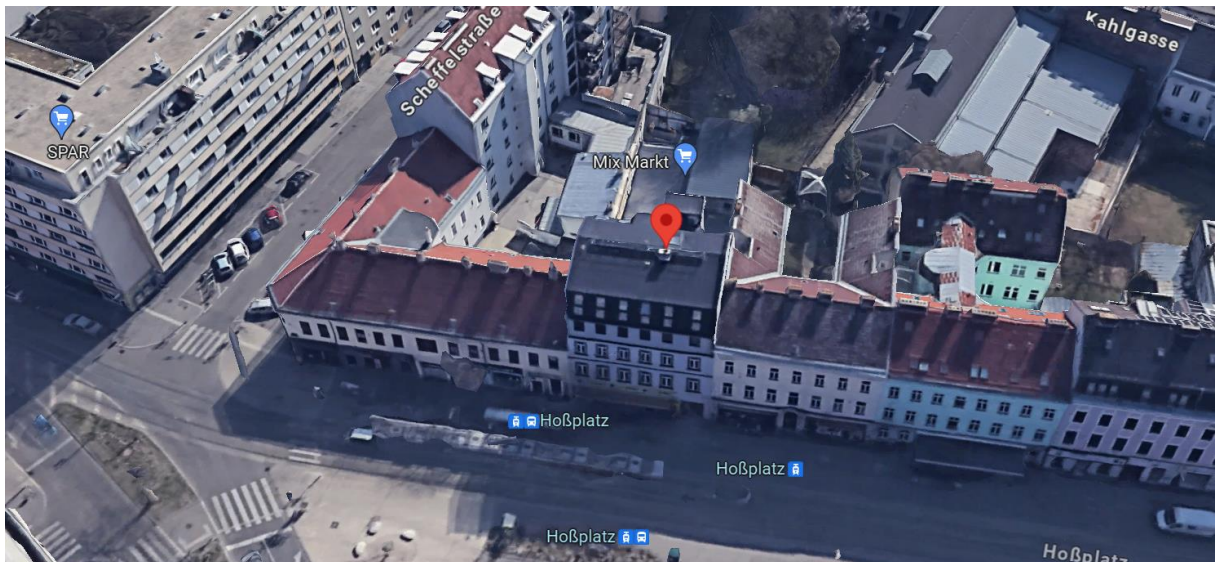
Die Liegenschaft befindet sich in 1210 Wien, Hoßplatz 13.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

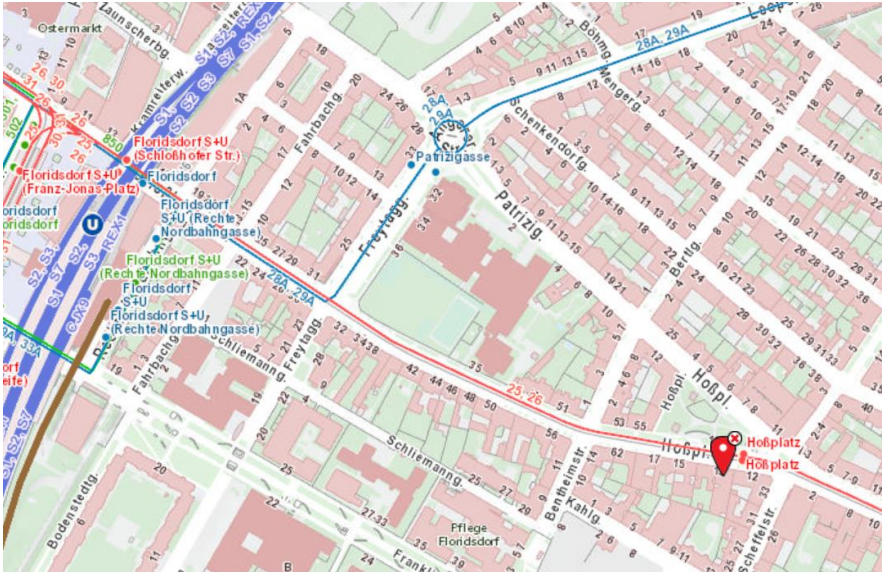


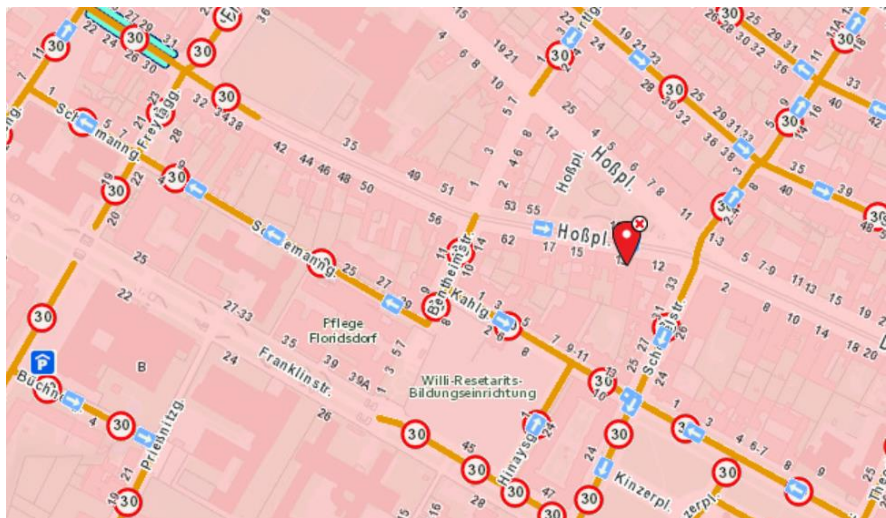
Quelle: www.googlemaps.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

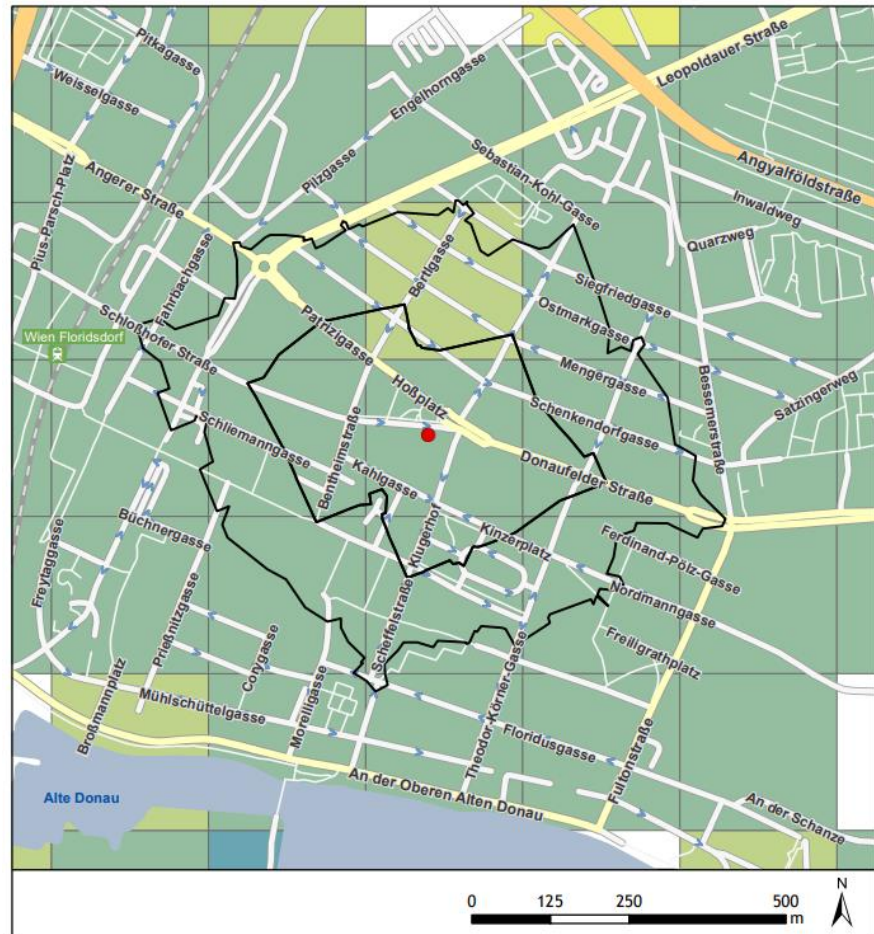
Kriterium	Erfüllungsgrad											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel	<u>Bus:</u> Linien 28A und 29A (Haltestelle „Patrizigasse“) rd. 450 m entfernt <u>Straßenbahn:</u> Linien 25 und 26 (Haltestelle „Hoßplatz“) direkt vor der ggst. Liegenschaft <u>U-Bahn:</u> Linie U6 (Station „Floridsdorf“) rd. 600 m entfernt <u>S-Bahn:</u> Linien S1, S2, S3, S7 und diverse Regionalzugverbindungen (Station „Traisengasse“) ebenfalls rd. 600 m entfernt <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 30 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)											
	 Öffentlicher Verkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/) Legende <table><tr><td>☒ Öffentlicher Verkehr</td><td> U-Bahn</td><td> Straßenbahn</td><td>☒ Aufzug in Station</td></tr><tr><td> Schnellbahn</td><td> Bus</td><td> Regionalbus</td><td>☒ Taxistandplatz</td></tr><tr><td> Lokalbahn Wien-Baden</td><td> ASTAX</td><td></td><td></td></tr></table>	☒ Öffentlicher Verkehr	U-Bahn	Straßenbahn	☒ Aufzug in Station	Schnellbahn	Bus	Regionalbus	☒ Taxistandplatz	Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX	
☒ Öffentlicher Verkehr	U-Bahn	Straßenbahn	☒ Aufzug in Station									
Schnellbahn	Bus	Regionalbus	☒ Taxistandplatz									
Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr	<u>groß-/kleinräumig:</u> vom Zentrum kommend z.B. über den Ring iVm. der Maria-Theresien-Straße, der Brigittenauer Lände, der A22 Donauufer Autobahn, der Hermann-Bahr-Straße, der Angerer Straße und der Patrizigasse erreichbar <u>Einbahnen:</u> in der Umgebung gibt es zahlreiche Einbahnregelungen; der Hoßplatz wird im Bereich der ggst. Liegenschaft von der Bentheimstraße in Richtung Scheffelstraße als Einbahn geführt; mit Ausnahme des Hoßplatzes und der Donaufelder Straße besteht in der Umgebung eine 30 km/h Geschwindigkeitsbeschränkung <u>Parkplatzsituation:</u> Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2 h, MO-FR 9-22 h); die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt; Parkgaragen sind in fußläufiger Umgebung vorhanden <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 25 Min.											

Kriterium	Erfüllungsgrad			
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr	 Individualverkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/) Legende: <table><tr><td> Geschwindigkeitsbeschränkung Geschwindigkeitsbeschränkung Schrittgeschwindigkeit Einbahn AnrainerInnenparkplatz Behindertenparkplatz Parkgarage Park & Ride </td><td> Kurzparkzone (KPZ) ▾ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h Parkdauer 3h MO-FR 9-19h Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone </td></tr></table>	Geschwindigkeitsbeschränkung Geschwindigkeitsbeschränkung Schrittgeschwindigkeit Einbahn AnrainerInnenparkplatz Behindertenparkplatz Parkgarage Park & Ride	Kurzparkzone (KPZ) ▾ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h Parkdauer 3h MO-FR 9-19h Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone	
Geschwindigkeitsbeschränkung Geschwindigkeitsbeschränkung Schrittgeschwindigkeit Einbahn AnrainerInnenparkplatz Behindertenparkplatz Parkgarage Park & Ride	Kurzparkzone (KPZ) ▾ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h Parkdauer 3h MO-FR 9-19h Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone			
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in Floridsdorf, dem 21. Wiener Gemeindebezirk, in der gleichnamigen Katastralgemeinde. Er entstand im Jahr 1904 durch Eingemeindung der Stadt Floridsdorf und einiger umliegender Dörfer, von denen manche später in den 22. Bezirk Donaustadt wechselten. Floridsdorf ist der Fläche nach der zweitgrößte und der drittbevölkerungsreichste Wiener Gemeindebezirk. Er bildet gemeinsam mit der Donaustadt den links der Donau liegenden Teil Wiens. Anfang 2023 belief sich die Bevölkerungszahl auf 183.895 Einwohner². Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 21. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen im Verhältnis zum Wien weiten Trend um 19,57 % steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31 % geschätzt (Quelle: https://www.oerok.gv.at/). Das direkte Umfeld ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise relativ dicht verbaut. Der Bezirk hat eine unterdurchschnittliche Kaufkraft (Kaufkraftindex 91 bis 100; Wien Durchschnitt: 100). Legende: <table><tr><td> Hoßpl 13 Bezirksgrenze Einzugsgebiet </td><td> ProKopf Index Bundesland <= 80 81 - 90 91 - 100 101 - 110 111 - 120 </td><td> 121 - 130 131 - 140 141 - 150 151 - 160 > 160 </td></tr></table>	Hoßpl 13 Bezirksgrenze Einzugsgebiet	ProKopf Index Bundesland <= 80 81 - 90 91 - 100 101 - 110 111 - 120	121 - 130 131 - 140 141 - 150 151 - 160 > 160
Hoßpl 13 Bezirksgrenze Einzugsgebiet	ProKopf Index Bundesland <= 80 81 - 90 91 - 100 101 - 110 111 - 120	121 - 130 131 - 140 141 - 150 151 - 160 > 160		
Kriterium	Erfüllungsgrad			

² Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Floridsdorf>

**Wohnlage und
Infrastrukturelle
Einrichtungen**
(Einkaufsmöglichkeiten
Schulen, Freizeit,
Kultur, etc.)

21., Hoßpl 13
Kaufkraft 2023



Nahversorgung: die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. direkt auf der ggst. Liegenschaft bzw. am Hoßplatz oder in der Donaufelder Straße etc.)

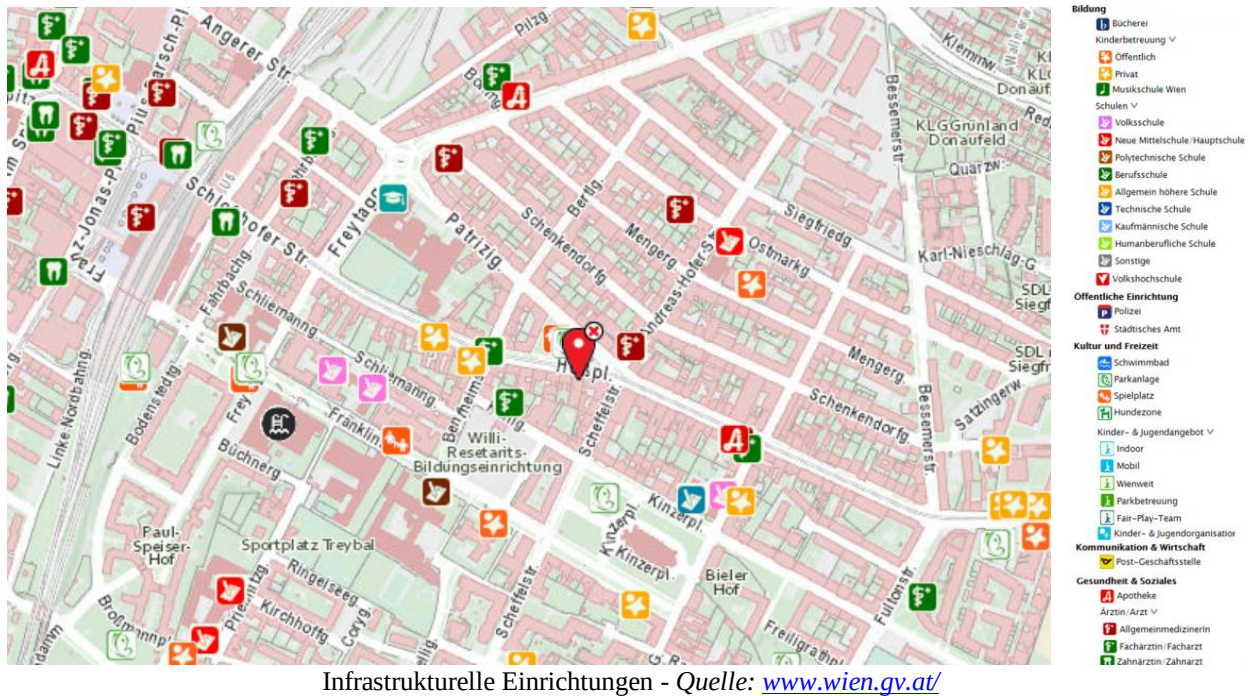
Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sind in der Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Donaufelder Straße 22

Kinderbetreuung: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in (un)mittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Schloßhofer Straße 52 oder 58, in der Theodor-Körner-Gasse 28, etc.

Bildung: Schulen f. unterschiedliche Altersklassen befinden sich z.B. in der Mengergasse 33 (VS), am Kinzerplatz 9 (MS), in der Franklinstraße 26 und 21 (AHS), etc.

Freizeit: diverse kleinere Parkanlagen wie z.B. der Joseph-Samuel-Block-Park oder die Parkanlage Kinzerplatz befinden sich in fußläufiger Entfernung; das Hallenbad Floridsdorf befindet sich in rd. 600 m Entfernung

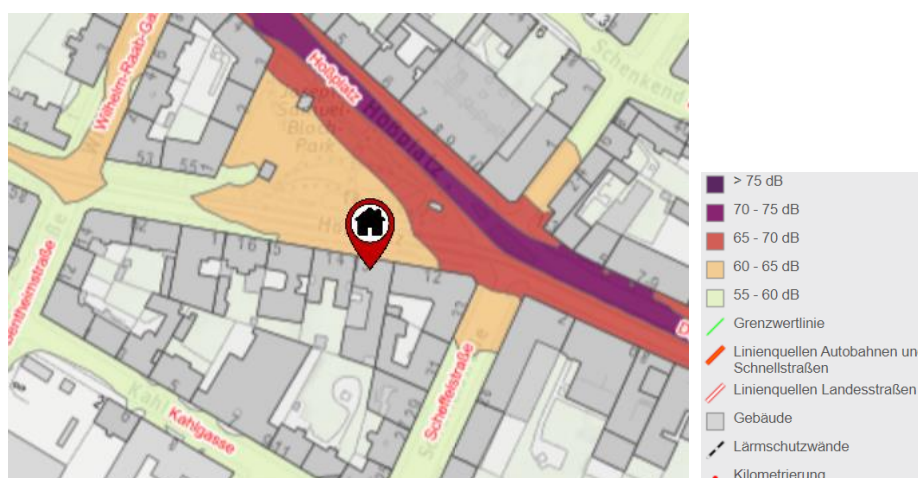
Geschäftslage: die ggst. Liegenschaft befindet sich im 21. Bezirk, direkt am Hoßplatz; im ggst. Bereich ist ein annähernd durchgehender Geschäftsbesatz gegeben (Gastrolokale, Einzelhandel, etc.); durchschnittliche Passantenfrequenz



2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft entlang des Hoßplates über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe³). Geringere bzw. keine Lärmbelastung der hofseitig ausgerichteten Räumlichkeiten. Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung durch den naheliegenden Schienenverkehr.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		



Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

³ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



Schienenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

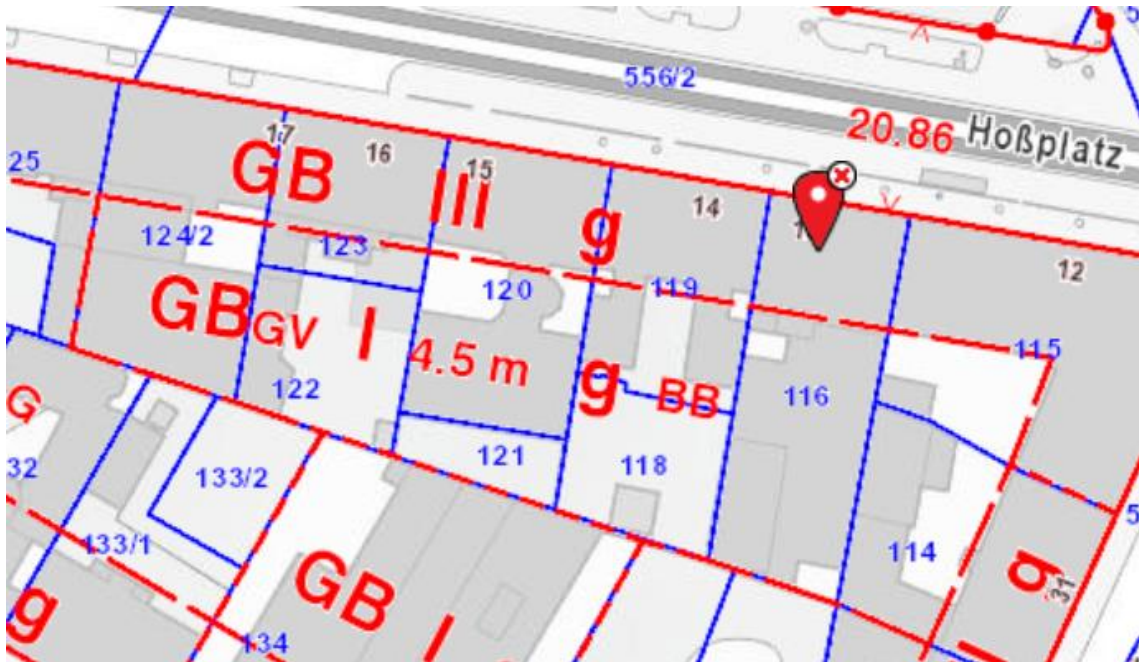
2.3. Grundbuchstand, Rechte und Lasten, Widmung, etc.

Grundbuch	01605 Floridsdorf
BG	Floridsdorf
EZ	248
GST-NR	116
GST-Fläche	600
Grundbücherliche(r) Eigentümer	BLNR 6, 474/1118 Anteile; Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an siehe BLNR 4 (Geschäftslokal Top 1 Garten), Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2- Blatt:</u> Keine Eintragungen im A2-Blatt <u>C-Blatt:</u> ***** C ***** 13 auf Anteil B-LNR 6 a 4391/2016 Pfandurkunde 2016-09-08 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,-- für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	15 auf Anteil B-LNR 6 a 2493/2020 Pfandurkunde 2020-06-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,-- für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d) b gelöscht 20 auf Anteil B-LNR 6 a 2253/2023 Vereinbarung 2020-12-29, Spezialvollmacht 2020-12-22, Nachtrag 2023-06-06 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,-- für Verius Capital AG b 2253/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 248 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 20 EZ 3022 KG 01405 Ottakring C-LNR 31 EZ 210 KG 01210 Penzing C-LNR 9 21 auf Anteil B-LNR 6 a 4673/2023 Hypothekarvereinbarung 2020-12-29, Nachtrag zur Hypothekarvereinbarung 2023-06-06 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.500.000,-- für Verius Capital AG (CHE-445.604.722) b 4673/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 248 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 21 EZ 3022 KG 01405 Ottakring C-LNR 32 EZ 210 KG 01210 Penzing C-LNR 10
Wohnungseigentum	- Kaufvertrag und Zusage der Begründung von Wohnungseigentum, 08.09.2016
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Außerbücherliche Rechte und Lasten sind mit Ausnahme des Bestandverhältnisses nicht bekannt. Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte zum 27.05.2024 keine offenen Forderungen.
Flächenwidmung	Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7216 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bebauungsbestimmungen: <u>straßenseitig:</u> GB Bauland-Gemischtes Baugebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise <u>hofseitig:</u> GBGV Bauland-Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel I Bauklasse I g geschlossene Bauweise 4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m <i>Besondere Bestimmungen: Die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m², die auf den mit BB2 bezeichneten Flächen errichtet werden, sind als begrünte Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° auszubilden. Technische oder der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.</i>



Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Katasterplan (Quelle: <https://www.wien.gv.at/>)

2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.

Im Bauakt liegen u.a. folgende Bewilligungen, Pläne etc. auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
20.04.1892	Plan	Erbauung eines 2 Stock hohen Hauses
10.08.1892	Plan	Rekonstruktion des Seiten- und Quertraktes im Hof
12.08.1907	Bescheid	Bewilligung Bauliche Umgestaltungen Einfriedungsmauer
23.07.1910	Bescheid	Bewilligung Bauliche Umgestaltungen an der linken Hausgrenze
28.10.1913	Bescheid	Betriebsanlagengenehmigung Fleischhauergewerbe
28.03.1914	Plan	Bauliche Herstellung im Hoftrakt
28.03.1914	Bescheid	Bewilligung Bauherstellungen im Hoftrakt
25.07.1914	Bescheid	Benützungsbewilligung Bauliche Herstellungen im Hoftrakt
25.07.1914	Plan	Bauabänderungen im Hoftrakt
25.07.1914	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen im Hoftrakt
02.12.1924	Plan	Errichtung eines Magazins
02.12.1924	Bescheid	Bewilligung Bauliche Herstellungen Errichtung eines Magazins
09.07.1927	Plan	Stockwerksaufbau und Adaptierung im EG
09.07.1927	Bescheid	Bewilligung Bauherstellungen Aufsetzung Stockwerk im Hoftrakt und Adaptierungen im EG
29.08.1927	Bescheid	Benützungsbewilligung Stockwerksaufsetzung und Adaptierungsarbeiten
20.07.1928	Plan	Bauliche Umgestaltungen im linken Hofseitentrakt
20.07.1928	Bescheid	Betriebsanlagengenehmigung Fleischhauer und Fleischlaborgewerbe
20.07.1928	Bescheid	Bewilligung Bauliche Umgestaltungen im linken Hofseitentrakt
15.01.1941	Bescheid	Baubewilligung Feuermauerdurchbrüche
29.01.1958	Einreichplan	Errichtung einer Kleingarage
29.01.1958	Bescheid	Baubewilligung Errichtung einer Kleingarage
12.03.1962	Bescheid	Benützungsbewilligung Kleingarage
07.10.1963	Einreichplan	Pfeileraustausch bei der straßenseitigen Außenmauer
07.10.1963	Bescheid	Baubewilligung Pfeileraustausch bei der straßenseitigem Außenmauer
26.02.1980	Einreichplan	Bauliche Änderungen Geschäftslokal
26.02.1980	Bescheid	Bewilligung Bauliche Änderungen Geschäftslokal im Erdgeschoß
13.08.1980	Bescheid	Benützungsbewilligung Bauliche Änderungen Geschäftslokal im Erdgeschoß
27.03.1981	Einreichplan	Errichtung einer Abortanlage
27.03.1981	Bescheid	Bewilligung Errichtung einer Abortanlage
08.06.1988	Bescheid	Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt
11.12.1995	Einreichplan	Änderung der Kanalanlage
11.12.1995	Bescheid	Bewilligung Bauliche Änderungen der Kanalanlage
30.08.1996	Fertigstellungsanzeige	Änderung der Kanalanlage

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

In der Überwachung liegen u.a. folgende Bewilligungen, Pläne etc. auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
26.11.2015	Bescheid	Baubewilligung Dachgeschoßzubau, eingeschossiger Zubau im Hof, Errichtung eines Aufzugsschachtes, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe
19.04.2016	Mitteilung	Nicht-Kennntnisnahme der Benennung des Prüfenieurs, fehlende Unterfertigung durch den Bauführer, Nichtbenennung des baurechtlichen Geschäftsführers
20.04.2016	Strafanzeige	Keine Bekanntgabe des Baubeginns und kein baurechtlicher Geschäftsführer benannt
22.08.2016	Bescheid	Baueinstellung Errichtung eines 3. Obergeschoßes und Dachgeschoßes im Bereich des Straßentraktes, Zubau im Hof
31.08.2016	Bescheid	Baueinstellung Errichtung eines 3. Obergeschoßes und Dachgeschoßes im Bereich des Straßentraktes, Zubau im Hof
23.02.2017	Strafanzeige	Bauen ohne Baubewilligung Dachgeschoßzubau, Zubau im Hof
26.06.2019	Strafanzeige	Benutzen ohne Fertigstellung der Bauführung sowie ohne Fertigstellungsanzeige - Geschäftslokal im EG des Straßentraktes

Für das Gebäude besteht lt. Auskunft der MA 37, Fr. DI Hinteregger vom 19.06.2024 aktuell keine Fertigstellung/dh kein Konsens, es gibt zudem einen offenen (noch nicht bewilligten Planwechsel) von der Fa. H13, der vermutlich zurückgewiesen wird, da unvollständig (ua fehlen Unterschriften von der Fa. Sveta und sind lt. Auskunft auch div. techn. Details zu überarbeiten → siehe Aufforderung und Mitteilung der MA 37, Gebietsgruppe Ost – Großvolumige Bauvorhaben vom 17.05.2024 bzw. 29.05.2024 im Anhang). Lt aktueller Auskunft 08/2024 wurde der Planwechsel per 27.06.2024 zurückgewiesen. Prinzipiell müsste hierzu auch neu eingereicht werden, da die alte Bewilligung abgelaufen ist und somit kein Planwechsel mehr möglich ist → Frist bis 20.06.2024. Lt. Auskunft Dr. DI Hinteregger stimmen auch die berechneten Stellplatzverpflichtungen nicht und wurden angeblich auch die vorgeschriebenen Ausgleichsabgaben bis dato nicht bezahlt (Haftungsbescheid/offenes Verfahren; zuständig ist hierfür die Rechtsabteilung der MA 37, Hr. Tempelmayr)⁴; Seitens Fr. DI Hinteregger wurde zudem mitgeteilt, dass die Einreichung aus 2015 vermutlich als „quasi Konsens“ gilt, obwohl die Baubewilligung vom 26.11.2015 verfallen ist, da der Bau bereits größtenteils konsumiert wurde.

Dies bedeutet lt. Auskunft von Fr. DI Hinteregger wiederum, dass vermutlich kein Abbruch/Rückbau notwendig ist, eine Benützung dzt aber eigentlich trotzdem nicht zulässig ist. Es besteht daher die Möglichkeit eines/weiterer Strafbescheide(s) durch die Bauinspektion. Für eine Fertigstellung bedarf es lt. Auskunft einer neuen Einreichung (für die gesamte Liegenschaft).

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 248, bestehend aus dem GST 116, ist eine relativ eben gelegene, trapezförmig ausgestaltete Mittelliegenschaft, die am Hoßplatz über eine Straßenfrontlänge von rd. 15 m verfügt und eine Tiefe von rd. 40-42 m aufweist. Lt. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 600 m². Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1892 errichtetes, als Gründerzeit-Straßentrakter ausgeführtes, Wohn-/Geschäftshaus, bestehend aus einem Straßen- und einem Hoftrakt. Der Straßentrakt ist unterkellert, verfügt über ein EG, 3. OG und 1 DG⁵. Der Zugang erfolgt über den Hausdurchgang - die vertikale Erschließung erfolgt eine Stiege und einen Personenaufzug. Der Hof ist im EG fast komplett mit dem ggst. Geschäftslokal verbaut und gibt es rechts hinten auch einen kleinen hofseitigen Aufbau (Wohnung 4) im Obergeschoß⁶. Der seitliche Hoftrakt links im OG besteht nicht mehr/dürfte wieder rückgebaut worden sein.

Bis zur Gutachtensfertigstellung konnten hierzu keine weiteren Informationen recherchiert werden.

⁵ Lt. Planunterlagen wird das 3. OG als 1. DG und das DG als 2. DG bezeichnet; beide wurden nachträglich errichtet.

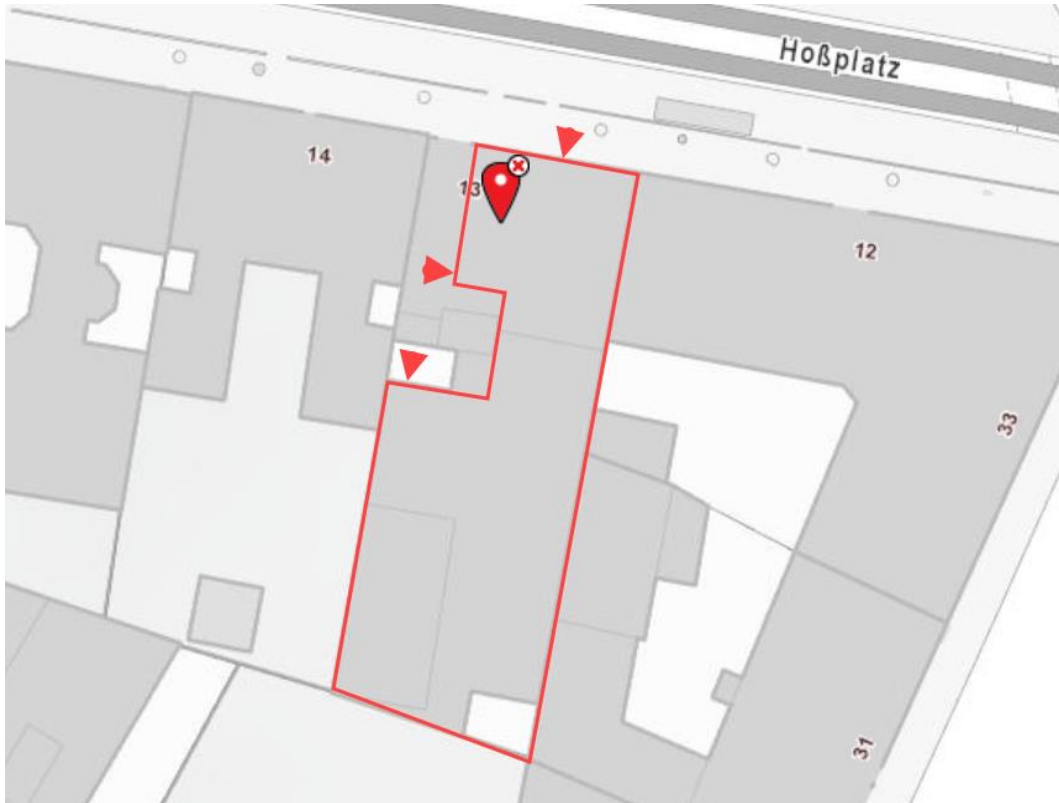
⁶ Lt. Auskunft wurde das bestehende Hofgebäude dabei nicht saniert, sondern abgebrochen und der Aufbau neu errichtet.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Mansardendach, Blechdeckung; Flachdach, Bitumen, Kies
Dachrinnen	Saumrinnen, Fallrohre, tlw. innenliegend; funktionstüchtig
Fassaden/Außenputz	<u>Straßenfassaden</u> – ungegliederte Reibputzfassade, leichte Gestaltungselemente bei den Fenstern; <u>Hoffassaden</u> – ungegliederte Reibputzfassade, Wärmedämmung, Balkone
Türen	<u>Hauseingang/Hof</u> : doppelflügeliges Metalltor mit Oberlichten, Alu-isolierglastür, (doppelflügelige) Aluisolierglastüren tlw. mit Ober- und Seitenlichtern; <u>Innentüren</u> : Metall-/ Holztüren in Metallzargen; <u>Wohnungen</u> : Sicherheitstüren
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster
Stiegen	Betonwerkstiege mit einseitiger Betonbrüstung und einseitigem Metallhandlauf
Böden	Hauseinfahrt – gepflastert, Waschbetonplatten; Fliesen
Wände	gemalt, verputzt, mit Gliederungen im Eingangsbereich
Decken	gemalt, verputzt, Kranzgewölbe im Eingangsbereich
Keller	Metalltür in Metallzarge, Betonstiege mit einseitigem Metallhandlauf, Betonboden, Wände Ziegelmauerwerk, tlw. verputzt/gemalt, Decken Ziegelmauerwerk, Beton; noch nicht ganz fertig gestellt
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, Rauchabzugsmelder; funktionstüchtig
Gemeinschaftsanlagen	Abgesehen vom Aufzug, sind keine bekannt
Personenaufzüge	vorhanden; Tragkraft 630 kg bzw. 8 Personen, KG-2. DG; funktionstüchtig
Heizung	Gaszentralheizung
Außenanlagen	EG: Hausdurchgang/kleiner Innenhof: Wellenverbund-Pflaster, Waschbetonplatten; OG: begehbare Flachdach: bekiest, Zugang W 4 betoniert, seitliche/hintere Hofmauer Altbetsand; Absturzsicherung/Metallgeländer; starke aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden des Durchgangs; Hausdurchgang noch nicht fertig saniert
Zustand	durchschnittlich-sehr gut

2.6. BLNR 6 – Geschäftslokal Top 1 GartenLage im Gebäude

Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoß und erstreckt sich auch über fast die gesamte Hoffläche. Der Zugang ist straßenseitig, aber auch über den Hausdurchgang/Innenhof (Warenanlieferung) gegeben.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

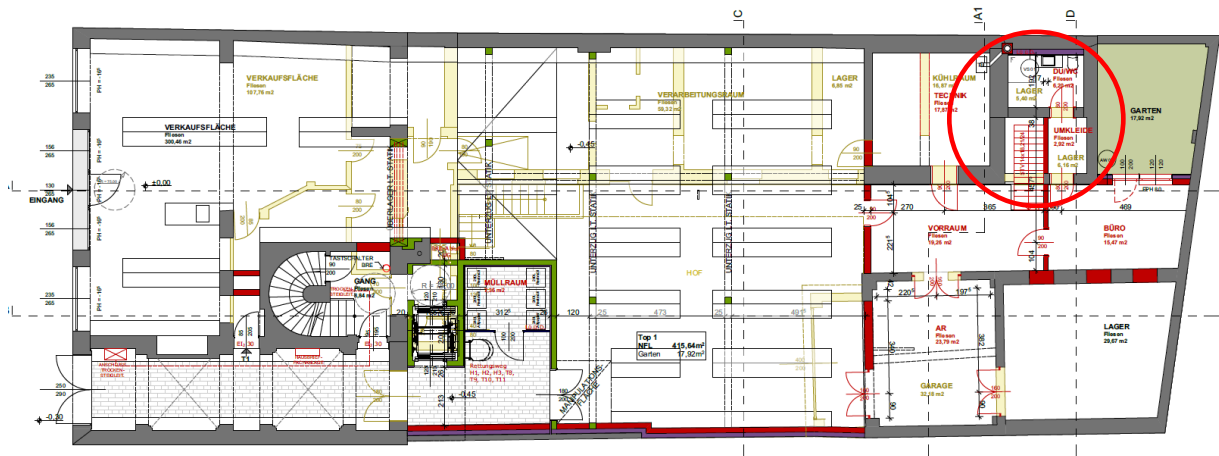
Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung ausgeführt, liegt ein Einreichplan aus 06/2015 über eine Nutzfläche von 415,64 m² vor. Zusätzlich gibt es einen „Garten“⁷ mit 17,92 m² (zukünftig WE-Zubehör). Die Nutzfläche teilt sich demnach wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Erdgeschoß	Verkaufsfläche	300,46 m ²	1,00	300,46 m ²
	Abstellraum	23,79 m ²	1,00	23,79 m ²
	Lager	29,67 m ²	1,00	29,67 m ²
	Vorraum	19,26 m ²	1,00	19,26 m ²
	Technik	17,87 m ²	1,00	17,87 m ²
	Umkleid	2,92 m ²	1,00	2,92 m ²
	Dusche/WC	6,20 m ²	1,00	6,20 m ²
	Büro	15,47 m ²	1,00	15,47 m ²
(Wohn-)Nutzfläche gesamt		415,64 m ²	1,00	415,64 m ²
Erdgeschoß	Garten	17,92 m ²	0,10	1,79 m ²
gewichtete Fläche				417,43 m ²

Dieser Grundriss gibt die aktuelle Situation allerdings nicht ganz wieder. Es besteht keine interne Verbindungsstiege in den Keller.

⁷ Als kleiner Innenhof ausgeführt; mit Holzterrasse, wird für die Außengeräte der Klima-/Lüftungsanlage verwendet

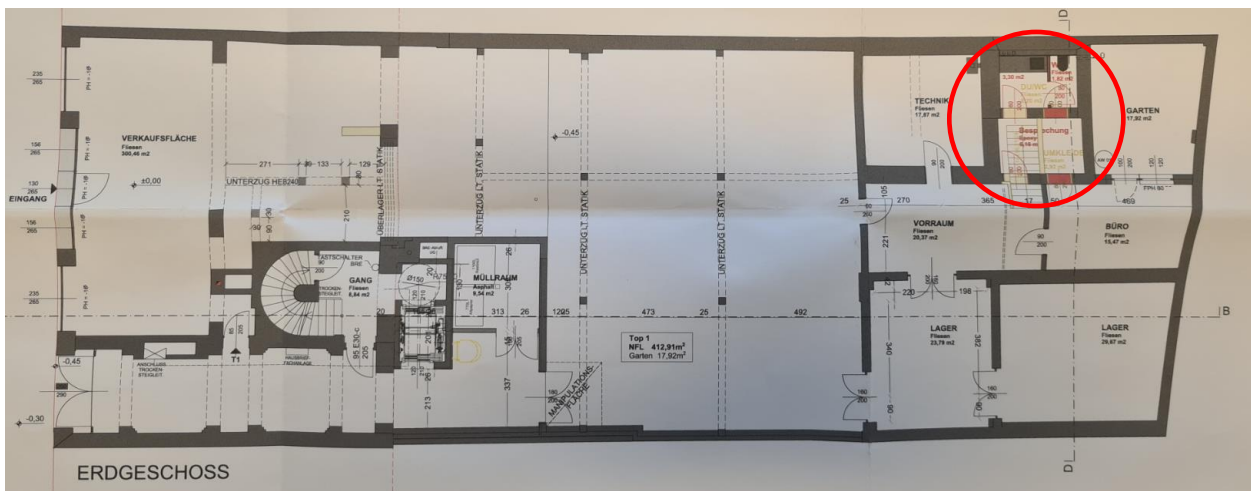
Grundriss Geschäftslokal Top 1 Garten (Einreichplan E³ Architekten 06/2015)⁸

Aus dem mittlerweile zurückgewiesenen Planwechsel aus 01/2024, der die Situation auch nicht ganz richtig, aber besser⁹ wiedergibt, ergibt sich wie folgt:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Erdgeschoß	Verkaufsfläche	300,46 m²	1,00	300,46 m²
	Abstellraum	23,79 m²	1,00	23,79 m²
	Lager	29,67 m²	1,00	29,67 m²
	Vorraum	20,37 m²	1,00	20,37 m²
	Technik	17,87 m²	1,00	17,87 m²
	Besprechung	6,16 m²	1,00	6,16 m²
	Vorraum/Teekü(?)	3,30 m²	1,00	3,30 m²
	WC	1,82 m²	1,00	1,82 m²
	Büro	15,47 m²	1,00	15,47 m²
(Wohn-)Nutzfläche gesamt		418,91 m²	1,00	418,91 m²
Erdgeschoß	Garten	17,92 m²	0,10	1,79 m²
gewichtete Fläche				420,70 m²

Anmerkung: Die Gartenfläche wird mit einem Faktor von 0,1 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Geschäftslokal Top 1 (Planwechsel – 20.01.2024; wurde per 27.06.2024 zurückgewiesen)

⁸ Die Planunterlagen waren/sind im Überwachungsakt nicht vorhanden

⁹ Im Bereich der ehem. Umkleide/Kellerabgang & Dusche/WC wurde gleich rechts ein WC-Raum eingebaut, der restliche Bereich ist offener Duschaum

Im ggst. Fall werden für die Bewertung eine Nutzfläche von rd. 418,91 m² und die Gartenfläche von 17,92 m² herangezogen.

Das ggst. Geschäftslokal verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkaufsfläche	<u>Türen:</u> Glasschiebetür <u>Fenster:</u> Aluglasportal <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizluftschleier beim Eingang, Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Lüftungsanlage, Splitklimaanlage, Dome-Cam, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung
Lager rechts hinten	<u>Türen:</u> doppelflügelige Kunststoffisoliertglastür <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> mechanische Entlüftung/Lüftungsanlage Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Lichtstrom
Lager mit (2) Kühlhäusern	<u>Türen:</u> doppelflügelige Kunststoffisoliertglastür <u>Fenster:</u> Glasbausteine <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt; Blechpaneele, Wärmedämmung <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> mechanische Entlüftung/Lüftungsanlage, Warmwasserboiler, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Wasseranschluss, Abfluss, Starkstromanschluss, Lichtstrom
Lager Mitte	<u>Türen:</u> Holztüren in Metallzarge; Kunststoffisoliertglastüren <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Lüftungsanlage Sicherungskasten, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Starkstromanschluss, Lichtstrom
Lager links	<u>Türen:</u> offener Durchgang <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> Blechpaneele <u>Ausstattung:</u> Kühlhaus, Warmwasser-Boiler, Wasseranschluss, Abfluss, Starkstromanschluss, Lichtstrom
Abstellraum	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Umkleide/Dusche	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator, 2 Waschbecken, Duschkabine, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest; <i>kleinere Rissbildungen in den Fugen</i> <u>Decke:</u> gemalt; <i>kleinere Rissbildungen an Deckenischen</i> <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Lichtstrom
Büro	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster/-tür, Glasbausteine <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Lichtstrom <u>Terrasse/Innenhof:</u> Boden Holz, Thermostat Lüftungs-/ Klimaaußengeräte,

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Geschäftslokal befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entsprechen den Vorstellungen/Erwartungen der ggst. Nutzung. Die Ausstattung steht lt. Auskunft im Eigentum der (Unter)mieterin.

2.7. Bestandsituation

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Geschäftslokal in 1210 Wien, Hoßplatz 13, Lokal 1 plus Garten
Wohnnutzfläche	lt. Plan 416,38 m ² und 17,92 m ² Garten
Mietzweck	Verkaufslokal
Mietbeginn:	01.01.2017
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	k.A.
Mietzins:	Lt. Mietvertrag iHv. € 5.000,- netto <i>Mietzins aktuell: € 5.000,- netto, Anm. des gef. SV: bis dato wurden seitens der Eigentümerin keine Indexierungen vorgenommen</i>
Wertsicherung:	VPI 2000; jeweils zum 1. Jänner eines jeden Jahres; Schwankungen unter 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Untervermietungsrecht innerhalb des Familienkreises des Mieters
Kaution:	Auf eine Kaution wurde verzichtet

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Aktuell wird ein MIX Markt im ggst. Lokal betrieben. Die Mix Markt 4309 GmbH, FN 614662s ist vermutlich die Untermieterin.

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Die monatlichen Nettobetriebskosten (ohne Reparaturrücklagen) für das ggst. Geschäftslokal betragen aktuell € 800,- p.m bzw. € 1,92/m². Die Betriebskosten liegen sohin im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Einzahlung in die Rücklagenfonds beträgt insgesamt € 247,86 p.m. bzw € 0,60 /m².

Betriebskosten 2024					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 800,00 p.m.	€ 1,92 /m ²	€ 160,00 p.m.	€ 960,00 p.m.	€ 2,31 /m ²
Rücklage	€ 247,86 p.m.	€ 0,60 /m ²		€ 247,86 p.m.	€ 0,60 /m ²
Gesamt	€ 1 047,86 p.m.	€ 2,52 /m²	€ 160,00 p.m.	€ 1 207,86 p.m.	€ 2,91 /m²

Anmerkung: Lt. Auskunft der HV besteht seitens der Betriebskostenabrechnung 2023 eine Gutschrift iHv. € 1.231,04.

Stand der Reparaturrücklage

Lt. Auskunft der HV beträgt die allgemeine Rücklage der Liegenschaft per 31.12.2023 rd. € 1.400,-; ab 2024 beträgt die monatliche Zuführung € 525,12.

Investitionen/Sanierungsarbeiten

- Generalsanierung
- Dachgeschoßausbau
- Zubau

In naher Zukunft sind lt. Auskunft der HV keine größeren Sanierungsarbeiten und Investitionen geplant.

Hausbesorgerwohnung:

Eine Hausbesorgerwohnung ist nicht vorhanden.

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.

Im ggst. Fall handelt es sich um ein unbefristet vermietetes Geschäftslokal samt Nebenflächen (WE in Vorbereitung/Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum).

Für gewerblich genutzte Liegenschaften ist, unabhängig von einer Eigen- oder einer Fremdnutzung, nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik, das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG heranzuziehen. Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt durch Anwendung des **Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG**.

3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren	
	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Liegenschaftsreinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger **
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwert
=	Ertragswert der Liegenschaft

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

V Vervielfältiger
p Kapitalisierungszinssatz
n Restnutzungsdauer in Jahren

Rohertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf die Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen vor allem die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses usw.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

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

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

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

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-Tenant-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. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert. Hinsichtlich der Stichtagsanpassung der Grundkostenanteile werden ergänzende auch noch die Entwicklungen des Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau berücksichtigt. *Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis des Immobilien-Preisspiegels.*

sonstige Anpassungen

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

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

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

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

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Individualverkehr; durchschnittlich-gute infrastrukturelle Lage; annähernd durchgehender Geschäftsbesatz.; tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenlärmimmissionen; insgesamt durchschnittlich-ansprechende Geschäftslage
Größe/Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 248 besteht aus dem GST 116, ist relativ eben gelegen, als unregelmäßiges Rechteck konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 600 m ² auf. Die Konfiguration ist durchschnittlich-ansprechend. Die Größe ist durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung Gebäude	Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1892 erbautes Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über 4 Geschoße über Niveau (EG – 3. OG) und zwei nachträglich ausgebaute Dachgeschoße. Zusätzlich gibt es einen Hoftrakt mit einem EG und OG. Die Erschließung erfolgt über eine Stiege. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtung sind vorhanden. Ein Aufzug ist ebenfalls vorhanden. Durchschnittliche-ordentliche Ausstattung und ordentlicher Erhaltungszustand.
Lage im Gebäude GL Top 1 Garten	Das ggst. Geschäftslokal erstreckt sich über das gesamte EG. Die Fenster sind sowohl straßenseitig als auch in den Innenhof ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Ansprechende Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration GL Top 1 Garten	Das ggst. Geschäftslokal verfügt lt. Planunterlagen über eine Nutzfläche von rd. 416 m ² und einen Garten mit rd. 18 m ² (WE-Zubehör). Ansprechende Größe und durchschnittlich-ansprechende Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand GL Top 1 Garten	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine ordentliche Ausstattung und befindet sich in einem ordentlichen Erhaltungszustand.

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten										
PLZ	Straße	GB	EZ	Tagebuch-zahl	Stichtag	FläWi	Bau-klasse	Bauweise	GSt. Fläche	Grundkosten-anteil
1210	Baumergasse	01606	124	3267/2022	24.06.2021	GB	II	g	622 m²	1 634,- €/m²
1210	Brünner Straße	01606	650	1794/2023	15.01.2023	GB	II	g	1 289 m²	1 679,- €/m²
1210	Stammersdorfer Straße	01616	20	1434/2023	31.01.2023	GB	I	g, 4,5 m, 60 %	779 m²	1 380,- €/m²
1210	Pilzgasse	01603	1584, 2235	Gutachten	02.05.2023	GB	StrG		7 319 m²	1 237,- €/m²
1210	Brünner Straße	01607	26	Gutachten	14.08.2023	GB	III	g, G	1 142 m²	1 141,- €/m²
1210	Ostmarkgasse	01603	134	Gutachten	27.05.2024	W	III	g, g	293 m²	1 346,- €/m²
Durchschnitt										1 403,- €/m²

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße für Wohnnutzung) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 1.232,-/m² und rd. € 1.830,-/m². Im ggst. Fall liegen auch keine statistischen Ausreißer vor. Der Durchschnitt liegt bei rd. € 1.486,-/m².

Vergleichsobjekte/Basisdaten							Korrekturen	Plausib. Prüf.	
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	GSt. Fläche	Grundkosten-anteil	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
1210	Baumergasse	01606	124	24.06.2021	622 m²	1 634,- €/m²	11,99%	1 830,- €/m²	nein
1210	Brünner Straße	01606	650	15.01.2023	1 289 m²	1 679,- €/m²	5,31%	1 768,- €/m²	nein
1210	Stammersdorfer Straße	01616	20	31.01.2023	779 m²	1 380,- €/m²	5,13%	1 451,- €/m²	nein
1210	Pilzgasse	01603	1584, 2235	02.05.2023	7 319 m²	1 237,- €/m²	4,13%	1 289,- €/m²	nein
1210	Brünner Straße	01607	26	14.08.2023	1 142 m²	1 141,- €/m²	7,98%	1 232,- €/m²	nein
1210	Ostmarkgasse	01603	134	27.05.2024	293 m²	1 346,- €/m²	-0,10%	1 345,- €/m²	nein
Durchschnitt						1 403,- €/m²		1 486,- €/m²	

Unter Berücksichtigung der Geschäftsnutzung ist nach Ansicht des gef. SV im ggst. Fall ein Faktor von 0,8 in Ansatz zu bringen und ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert						
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
248	B-LNr 6; 474/1118; WE an Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 1 Garten	420,70 m²	1 486,- €/m²	0,80	1 189,- €/m²	500 131 €
Gesamt		420,70 m²			1 189,- €/m²	500 131 €

4.1. Ertragswertverfahren

4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Das ggst. Geschäftslokal ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages vermietet. Der aktuell vorgeschriebene Nettomietzins beträgt € 5.000,- p.m. bzw. € 11,98 /m² gewichteter Fläche. Dies ergibt einen Jahresrohertrag iHv. **€ 60.000,-**.

Hierzu wird angemerkt, dass der Mietzins seit Mietbeginn im Jahr 2017 noch nicht wertgesichert wurde. In Bezug auf die nachfolgende Wertsicherungsvereinbarung gem. Mietvertrag

Wertsicherung

Der Mietzins wird durch den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 200 = 100 wertgesichert. Die Anpassung erfolgt jeweils zum 1. Jänner eines jeden Jahres, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt zuletzt veröffentlichte Indexzahl. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Schwankungen unter 5 Prozent des letztgültigen Mietzinses bleiben unberücksichtigt. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.

ist auszuführen, dass einerseits das Risiko der Unbestimmtheit (VPI 200=100; d.h. der konkrete VPI ist nicht angeführt, da es einen VPI 200 nicht gibt) und andererseits das Risiko einer gröblichen Benachteiligung gem. § 879 Abs 3 ABGB (fehlende Basisindexzahl) besteht.

Ob es sich um eine gültige Wertsicherungsvereinbarung handelt, ist eine Rechtsfrage. Im ggst. Fall wird daher aus Vorsichtsgründen der tatsächlich vorgeschriebene Mietzins herangezogen.

Angebote/Plausibilisierung

Folgende Angebote von Geschäftslokalen ab einer Größe von 150 m² konnten im 21. Bezirk recherchiert werden.

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	(Angebots-)Miete	(Angebots-)Miete €/m ² p.m. NFI
1210 Wien, Nähe Trillerpark	1 057,79 m ²	Geschäftslokal, neuwertig	€ 5 288,95 p.m.	€ 5,00 /m ²
1210 Wien, Otilie-Bondy-Promenade	185,14 m ²	Geschäftslokal, neuwertig	€ 2 250,00 p.m.	€ 12,15 /m ²
1210 Wien, Schwaigergasse	784,86 m ²	Geschäftslokal, guter Zustand	€ 8 241,03 p.m.	€ 10,50 /m ²
1210 Wien, Siemensstraße	158,00 m ²	Geschäftslokal, neuwertig	€ 1 669,50 p.m.	€ 10,57 /m ²
1210 Wien, Nähe U6 Floridsdorf	551,00 m ²	Geschäftslokal	€ 4 999,33 p.m.	€ 9,07 /m ²
1210 Wien, Nähe Trillerpark	306,00 m ²	Geschäftslokal, Erstbezug	€ 3 825,00 p.m.	€ 12,50 /m ²
1210 Wien, Brünner Straße	400,00 m ²	Geschäftslokal, ordent. Zustand	€ 4 597,25 p.m.	€ 11,49 /m ²
1210 Wien, Leopoldine Padaurek Str.	393,72 m ²	Geschäftslokal, neuwertig	€ 3 239,- /m ²	€ 8,23 /m ²
1210 Wien, Jedlersdorfer Straße	414,00 m ²	Geschäftslokal, ordent. Zustand	€ 3 999,00 p.m.	€ 9,66 /m ²

Immobilien-Preisspiegel

Lt. Immobilien-Preisspiegel 2023 der WKO¹⁰ liegen die durchschnittlichen Mieten für Geschäftslokale (Erdgeschoßfläche) in 1a-, 1b- und Nebenlagen im 21. Bezirk in folgenden Bandbreiten:

Immobilienpreisspiegel 2024			
Geschäftslokale Mieten - 1210 Wien			
Größe/Lage	1a-Lage	1b-Lage	Nebenlagen
bis 60 m ²	€ 25,25 /m ²	€ 12,52 /m ²	€ 9,06 /m ²
60 m ² - 150 m ²	€ 20,91 /m ²	€ 11,21 /m ²	€ 7,76 /m ²
über 150 m ²	€ 13,43 /m ²	€ 9,33 /m ²	€ 6,25 /m ²

In der Geschäftsmietenliste der Technischen Stadterneuerung (MA 25), Stand Dezember 2023 wird der Hoßplatz nicht ausgewiesen.

4.1.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis iHv. **5,00 %** anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Auf Grund des insgesamt ordentlich-guten Erhaltungszustandes des Gebäudes werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. **€ 12,- /m² p.a.** in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die nicht überwältzbaren Verwaltungskosten für die Jahresabrechnung, etc. werden näherungsweise mit 1,00% des Rohertrags in Ansatz gebracht.

4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)¹¹

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer ret-

¹⁰ Die im Immobilien-Preisspiegel der WKO publizierten Werte sind Durchschnittswerte auf Bezirksebene und geben nur die allgemeinen Markttendenzen wieder, berücksichtigen jedoch nicht die kleinräumigen Preisdifferenzen innerhalb des Bezirkes.

¹¹ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

rograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG; mietrechtliche Gründerzeitlage) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzung, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹². Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.3.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der ggst. Geschäftsraumnutzung und der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten (allerdings bis dato noch nicht indexierten) Quadratmetermiete iHv. **4,50 %** in Ansatz gebracht.

4.1.4. Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 100 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren** ausgegangen werden.

4.1.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

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

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

4.1.6. Bauschäden/Reparaturrückstau

Das ggst. Geschäftslokal befindet sich in einem insgesamt ordentlichen Zustand mit einer ordentlichen Ausstattung (Eigentum der (Unter)mieterin). Die Oberflächenmaterialien und die (techn.) Ausstattung entsprechen den Anforderungen der ggst. Nutzung. Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt.

¹² Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

4.2. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

Keine Eintragungen im A2-Blatt vorhanden.

C-Blatt:

```
***** C *****
13   auf Anteil B-LNR 6
    a 4391/2016 Pfandurkunde 2016-09-08
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
      für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
15   auf Anteil B-LNR 6
    a 2493/2020 Pfandurkunde 2020-06-09
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
      für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
    b gelöscht
20   auf Anteil B-LNR 6
    a 2253/2023 Vereinbarung 2020-12-29, Spezialvollmacht
      2020-12-22, Nachtrag 2023-06-06
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 500.000,--
      für Verius Capital AG
    b 2253/2023 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 248 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 20
      EZ 3022 KG 01405 Ottakring C-LNR 31
      EZ 210 KG 01210 Penzing C-LNR 9
21   auf Anteil B-LNR 6
    a 4673/2023 Hypothekarvereinbarung 2020-12-29, Nachtrag zur
      Hypothekarvereinbarung 2023-06-06
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 10.500.000,--
      für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
    b 4673/2023 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 248 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 21
      EZ 3022 KG 01405 Ottakring C-LNR 32
      EZ 210 KG 01210 Penzing C-LNR 10
```

C-LNR 13, 15, 20 und 21: Pfandrechte

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher nicht bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte/Lasten

sind mit Ausnahme des Bestandverhältnisses nicht bekannt. Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte zum 27.05.2024 keine offenen Forderungen.

Grundbesitzabgabe Kto. 05/15000248 bis 05/24	€	-	KG 01605 Floridsdorf, EZ 248	21., Hoßplatz 13
Wasser-Abwassergeb. Kto. 122282210 bis 04/24	€	-	KG 01605 Floridsdorf, EZ 248	21., Hoßplatz 13
Wasser-Abwassergeb. Kto. 122282211 bis 04/24	€	-	KG 01605 Floridsdorf, EZ 248	21., Hoßplatz 13

4.3. Anpassung an den Markt

Marktsituation

Zum Stichtag werden auf den verschiedenen Immobilien-Plattformen im 21. Bezirk lediglich 16 Geschäftslokale (inkl. Gastro) zum Verkauf angeboten - 10 Geschäftslokale davon sind größer als 150 m² (siehe nachfolgender Auszug an Angeboten). Vergleichsweise werden aber aktuell wiederum rd. 41 Geschäftslokale zur Miete angeboten.

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert Gesamt	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert €/m² NFI
1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße	162,28 m²	Geschäftslokal, unbefristet vermietet	€ 526 800,00	€ 3 246,- /m²
1210 Wien, Leopoldauer Straße	185,97 m²	Geschäftslokal, Gastro	€ 299 000,00	€ 1 608,- /m²
1210 Wien, Ottlie-Bondy-Promenade	185,03 m²	Geschäftslokal, Neubau	€ 419 000,00	€ 2 264,- /m²
1210 Wien, Leopoldauer Straße	775,00 m²	Geschäftslokal	€ 1 380 000,00	€ 1 781,- /m²
1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße	160,00 m²	Geschäftslokal	€ 275 000,00	€ 1 719,- /m²

Kauftransaktionen

Folgende Kauftransaktionen von Geschäftslokalen (tlw. sanierungsbedürftig bzw. vermietet) konnten seit 2022 in der Umgebung im 21. und 22. Bezirk recherchiert werden.

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
Gewichtungsfaktoren Fläche							1,00	
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²
01606	600	Ottlie-Bondy-Promenade 4 Stg 1 Top 1B	692/2022	12.01.2022	EG	215,54 m²	406 687 €	1 887,- €/m²
01606	600	Ottlie-Bondy-Promenade 4 Stg 1 Top 1A	692/2022	12.01.2022	EG	185,14 m²	348 313 €	1 881,- €/m²
01660	4148	Wagramer Straße 147 Top PR-02	1032/2023	19.12.2022	OG	192,13 m²	389 999 €	2 030,- €/m²
01605	173	Am Spitz 15 Stg 2 Top 2a	191/2023	11.01.2023	EG	123,48 m²	250 000 €	2 025,- €/m²
01669	47	Schütttaustraße 55 Top Lokal	2819/2023	08.05.2023	EG	286,00 m²	684 484 €	2 393,- €/m²
01658	1899	Genochplatz 1 Top 1A	1504/2023	30.09.2023	EG	156,27 m²	608 607 €	3 895,- €/m²
01658	1899	Genochplatz 1 Top 1	1504/2023	30.09.2023	EG	228,88 m²	845 966 €	3 696,- €/m²
01603	819	Leopoldauer Straße 66 Top 4	1912/2023	21.12.2023	EG	139,44 m²	200 000 €	1 434,- €/m²
01609	388	Jedleseer Straße 102 Top 4	1452/2024	28.02.2024	EG	93,35 m²	100 000 €	1 071,- €/m²
01605	329	Brünner Straße 25 Top 1	1768/2024	21.03.2024	EG	90,65 m²	200 000 €	2 206,- €/m²
01658	791	Hirschstettner Straße 79 Top 1	3141/2023	3141/2023	EG	136,36 m²	150 000 €	1 100,- €/m²
Durchschnitt								2 147,- €/m²

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 aktuell per 12.09.2024 nochmals auf 3,65 %.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer 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 hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Konsensthematik (Baurecht/Wohnungseigentum)

Wie bereits ausgeführt, besteht für das ggst. Geschäftslokal, respektive die ggst. Liegenschaft kein Konsens. Der letzte eingereichte Planwechsel wurde (vermutlich) ohne Abstimmung mit der Schuldnerin eingereicht und per Ende Juni 2024 zurückgewiesen. Das gesamte Bauvorhaben muss lt. Auskunft der MA 37 neu eingereicht werden, da die Baubewilligung aus 2015 verfallen ist. Hierzu müssen auch die Plangrundlagen für das ggst. Geschäftslokal mit dem IST-Zustand abgeglichen werden. Entsprechend fehlt auch eine Fertigstellungsanzeige. Zudem war/ist die bisherige Berechnung der Stellplatzverpflichtung zu gering bemessen. Diesbezüglich gibt es lt. Auskunft der MA 37 angeblich auch ein laufendes Verfahren, da die vorgeschriebenen (anteiligen) Ausgleichsabgaben bis dato nicht bezahlt wurden. Grundsätzlich ist es hierzu jedenfalls notwendig, dass unter den Miteigentümern ein Konsens über die weitere Vorgehensweise hergestellt wird und die beiden Miteigentümer auch bereit sind, die notwendigen Unterschriften zu leisten. Hierdurch verzögert sich eine mögliche baurechtliche Fertigstellung um zumindest ein bis eineinhalb Jahre. Nachdem der Planwechsel zurückgewiesen wurde, drohen ggf. weitere Strafanzeigen seitens der Baubehörde (lt. Auskunft sind Strafen bis max. rd. € 30.000,- möglich) wegen der unerlaubten Benützung des Geschäftslokals ohne Fertigstellung. Zudem besteht das Risiko weiterer Behördenauflagen oder auch des notwendigen Rückbaus (zusätzliche Kosten, Nutzflächenrisiko) auf den Stand der Einreichung 2015 (Quasi-Konsens, da konsumiert). Die WE-Begründung ist lt. Kaufvertrag wiederum an die Fertigstellung gebunden.

Angemerkt wird auch, dass klassische Käufer (Eigennutzer & Anleger) von WE-Objekten diese idR bevorzugt mit bestehendem baurechtlichen/wohnungseigentumsrechtlichen Konsens erwerben. Im ggst. Fall ist nach Ansicht des gef. SV unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten, Mühen, Risiken und Rechtsunsicherheiten ein Marktanpassungsabschlag iHv rd. 25% vorzunehmen.

5. GUTACHTEN

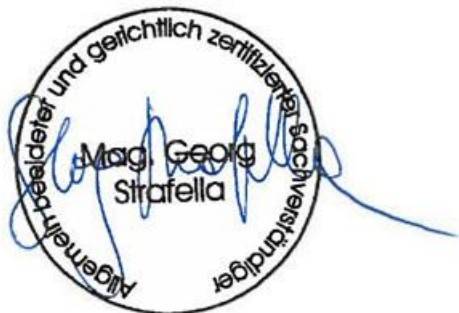
5.1. Verkehrswert der BLNR 6 – Geschäftslokal Top 1 Garten

Ertragswertverfahren				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.: 420,70 m ²	11,88 €/m ²	5 000,00 € p.m.	
Jahresrohertrag				60 000 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	VWK 1,00%	MAW 5,00%	- 8 648 €
= Liegenschaftsreinertrag				51 352 €
- Verzinsung Bodenwert	500 131 €	4,50%	-	22 506 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				28 846 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	4,50%		20,6380
= Gebäudeertragswert				595 317 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				595 317 €
+ Bodenwert	420,70 m ²	1 189 €/m ²		500 131 €
Ertragswert				1 095 448 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				1 095 448 €
+/- Marktanpassung		-25,00%	-	273 862 €
Verkehrswert				821 586 €
Verkehrswert gerundet				822 000 €

Der **Verkehrswert** der BLNR 368, 474/1118 Anteile, verbunden mit Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an siehe BLNR 4 (Geschäftslokal Top 1 Garten), auf der Liegenschaft GB 01605 Floridsdorf, EZ 248, an der Adresse 1210 Wien, Hoßplatz 13, beträgt zum Stichtag¹³

rd. € 822.000,-.

Wien, am 14.10.2024



Mag. Georg Strafella
 Immobiliensachverständiger
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

¹³ unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen (nicht indexierten) Miete

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf EINLAGEZAHL 248
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 1239/2024
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Plombe 1426/2024
Plombe 1501/2024
Plombe 1577/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
116 GST-Fläche 600
Bauf.(10) 285
Gärten(10) 315 Hoßplatz 13

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

4 ANTEIL: 644/1118
H13 Immobilienprojekt GmbH (FN 447585p)
ADR: Kärntner Ring 14/8+9, Wien 1010
a 2274/2016 IM RANG 1343/2016 Kaufvertrag 2016-03-03 Eigentumsrecht
b 3067/2016 4391/2016 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Geschäftslokal
Top 1 Garten für Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)

6 ANTEIL: 474/1118
Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 3067/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an siehe BLNR 4
b 4391/2016 IM RANG 4214/2016 Kaufvertrag 2016-09-08 Eigentumsrecht
d 2230/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-07
e 3483/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-18

***** C *****

13 auf Anteil B-LNR 6
a 4391/2016 Pfandurkunde 2016-09-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

15 auf Anteil B-LNR 6
a 2493/2020 Pfandurkunde 2020-06-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
b gelöscht

16 auf Anteil B-LNR 4
a 4294/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-09-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.840.000,--
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG GnR 657 (Amtsgericht
Regensburg)

- 20 auf Anteil B-LNR 6
a 2253/2023 Vereinbarung 2020-12-29, Spezialvollmacht
2020-12-22, Nachtrag 2023-06-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Verius Capital AG
b 2253/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 248 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 20
EZ 3022 KG 01405 Ottakring C-LNR 31
EZ 210 KG 01210 Penzing C-LNR 9
- 21 auf Anteil B-LNR 6
a 4673/2023 Hypothekarvereinbarung 2020-12-29, Nachtrag zur
Hypothekarvereinbarung 2023-06-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.500.000,--
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
b 4673/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 248 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 21
EZ 3022 KG 01405 Ottakring C-LNR 32
EZ 210 KG 01210 Penzing C-LNR 10

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

Grundbuch

09.05.2024 09:06:47

6.2. Einheitswertbescheid

07/11 2013 10:45 FAX +43 1 5871010 31

SV Straffella

012

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 248

Letzte TZ 1239/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

Plombe 1426/2024

Plombe 1501/2024

Plombe 1577/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
116	GST-Fläche	600	
	Bauf.(10)	285	
	Gärten(10)	315	Hoßplatz 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 644/1118

H13 Immobilienprojekt GmbH (FN 447585p)

ADR: Körntner Ring 14/8+9, Wien 1010

a 2274/2016 IM RANG 1343/2016 Kaufvertrag 2016-03-03 Eigentumsrecht

b 3067/2016 4391/2016 Übertragung des Rechts auf

Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 Geschäftslokal

Top 1 Garten für Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)

6 ANTEIL: 474/1118

Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 3067/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an siehe BLNR 4

b 4391/2016 IM RANG 4214/2016 Kaufvertrag 2016-09-08 Eigentumsrecht

d 2230/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-06-07

e 3483/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-18

***** C *****

13 auf Anteil B-LNR 6

a 4391/2016 Pfandurkunde 2016-09-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

15 auf Anteil B-LNR 6

a 2493/2020 Pfandurkunde 2020-06-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

b gelöscht

16 auf Anteil B-LNR 4

a 4294/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-09-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.840.000,--
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG GnR 657 (Amtsgericht
Regensburg)

Seite 1 von 2

EW-AZ 12/015-2-0205/9

Einheitswert f. d. ges. Liegenschaft € 24.500,00

Bodenwert € 39.9037/m²

Mag. Georg Straffella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.3. Fotos (Ausstattung/Zustand – Zeitpunkt der Befundaufnahmen)

Außenansichten, Allgemeinteile und Kellergeschoß



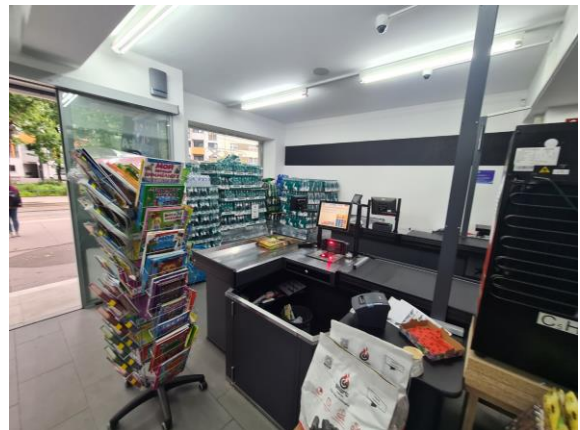


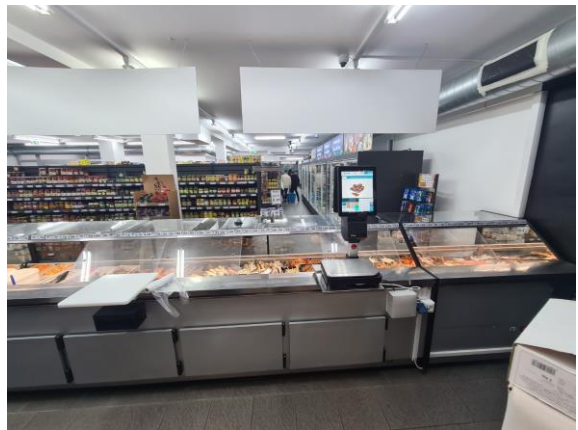






Innenansichten Geschäftslokal Top 1 Garten











6.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

6.4.1. Bauakt

Bewilligung Bauliche Umgestaltungen an der linken Hausgrenze, 23.07.1910

le 1009
Magistratisches Bezirksamt
 für den 21. Bezirk
 der
 k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt
 WIEN.

M. B. A. XXI. - 24728 / 10.
Wien, am 23. Juli 1910.

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende
 Aktenbezeichnung in der Aufschrift und
 auf dem Kuvert **genau** angeführt
 werden.

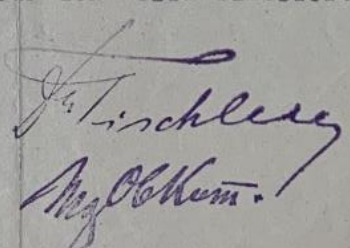
Bismarkplatz Or.Nr.16
bauliche Umgestaltungen.

Ueber den vom Stadtbauamte vorgenommenen Augenschein wird
 die nachgesuchte Bewilligung erteilt, im Hause K.Nr. 1009, Grund-
 buch-Einlage Z. 248/Floridsdorf des XXI. Bezirkes, Or.Nr. 16,
 Bismarkplatz, bauliche Umgestaltungen vorzunehmen, welche darin
 bestehen, dass gassenseitig das nächst der linken Hausgrenze
 befindliche Fenster durch Abtragung des Parapets in eine Türe
 umgewandelt wird.

Es wird jedoch bedungen, dass die Mauerpfeiler nicht ver-
 schwächt, ferner bei der neuen Türe weder über die Baulinie
 vorspringende Vorlegestufen, noch nach aussen aufschlagende Ver-
 schlüsse angebracht werden.

Hievon werden verständigt:

- 1/ Der Gesuchsteller,
- 2/ die Stadtbauamts-Abteilung für den XXI. Bezirk mit Bezug
 auf den Bericht vom 11. Juli 1910, Z. 3604 .

Für den Bezirksamtsleiter:

 J. Fischler

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Bauherstellungen im Hoftrakt, 28.03.1914

Magistratisches Bezirksamt
für den XXI. Bezirk
der
k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt
WIEN.
im selbständigen Wirkungskreise.

M. B.-A. XXI.-9952/1914. Wien, am 28. März 1914.

P e h l Ferdinand und Adelfine,
Bauherstellungen.
Mit Planpare C.

An die Stadtbauamts-Abteilung für den XXI. Bezirk.
Das Bezirksamt erteilt dem Herrn und Frau Ferdinand
und Adelfine P e h l als Eigentümer des Hauses auf der
Liegenschaft E.Z. 248, K.P. 116 Grundbuch Floridsdorf K.Nr.
1009 Floridsdorf und Or.Nr. 16 Bismarkplatz im XXI. Bezirke
die Bewilligung, die in den genehmigten Plänen ersichtlich
(Zubau von Ställen,
gemachten Bauherstellungen, Umgestaltung eines Stalles in
einen Wurstraum und Ergänzung der Hauskanalisation) ausfüh-
ren zu dürfen.

Hiebei wird bedungen:

- 1.) Der Stadtbauamts-Abteilung für den XXI. Bezirk
ist rechtzeitig anzuzeigen: a) Beginn der Fundierungsarbeiten,
b) die Vollendung des Rohbaues,
c) der Beginn der Hauskanalisation
unter gleichzeitiger Angabe, ob selbe unter Anwendung von
Minierarbeit erfolgt oder nicht.
- 2.) Für die Ueberprüfung müssen die Bau- und Konstruk-
tionsteile sicher zugänglich sein und soweit offen liegen,
dass die Qualität der Materialien, die Art der Ausführungen
und die Dimensionen zweifellos bestimmt, beziehungsweise be-
urteilt werden können.
- 3.) Sämtliche Ausgüsse und Wasserläufe sind mit Schlamm-
fängern und Syphenverschlüssen zu versehen.
- 4.) Bei tiefer liegenden Rohrleitungen sind Reinigungs-
kammern mit 80:120 cm und Einsteigschächte mit 60:60 cm im

Drucksorte Nr. 3. — M. B.-A. — Papier Nr. IVb. — A. O.
Drucks.-Abt. des „Gemeins. Magistr.-Expedites“. — Aufl. Dezember 1912.

Benützungsbewilligung Bauherstellungen im Hoftrakt, 28.03.1914

Magistratisches Bezirksamt
für den XXI. Bezirk
der
k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt
WIEN.
Im selbständigen Wirkungskreise.

M. B.-A. XXI.-9952/1914. Wien, am 28. März 1914.

P o h l Ferdinand und Adelfine,
Bauherstellungen.
Mit Planpare C.

An die Stadtbauamts-Abteilung für den XXI. Bezirk.
Das Bezirksamt erteilt dem Herrn und Frau Ferdinand
und Adelfine P o h l als Eigentümer des Hauses auf der
Liegenschaft E.Z. 248, K.P. 116 Grundbuch Floridsdorf K.Nr.
1009 Floridsdorf und Or.Nr. 16 Bismarkplatz im XXI. Bezirke
die Bewilligung, die in den genehmigten Plänen ersichtlich
(Zubau von Ställen,
gemachten Bauherstellungen, Umgestaltung eines Stalles in
einen Wurstraum und Ergänzung der Hauskanalisation) ausfüh-
ren zu dürfen.

Hiebei wird bedungen:

1.) Der Stadtbauamts-Abteilung für den XXI. Bezirk
ist rechtzeitig anzuzeigen: a) Beginn der Fundierungsarbeiten,
b) die Vollendung des Rohbaues,
c) der Beginn der Hauskanalisation
unter gleichzeitiger Angabe, ob selbe unter Anwendung von
Minierarbeit erfolgt oder nicht.

2.) Für die Ueberprüfung müssen die Bau- und Konstruktions-
theile sicher zugänglich sein und soweit offen liegen,
dass die Qualität der Materialien, die Art der Ausführungen
und die Dimensionen zweifellos bestimmt, beziehungsweise be-
urteilt werden können.

3.) Sämtliche Ausgüsse und Wasserläufe sind mit Schlamm-
fängern und Syphenverschlüssen zu versehen.

4.) Bei tiefer liegenden Rohrleitungen sind Reinigungs-
kammern mit 80:120 cm und Einsteigsschächte mit 60:60 cm im

Drucksorte Nr. 3. — M. B.-A. — Papier Nr. IVb. — A. O.
Drucks.-Abt. des „Gemeins. Magistr.-Expedites“. — Aufl. Dezember 1912.

Bewilligung Bauabänderungen im Hoftrakt, 25.07.1914

Magistratisches Bezirksamt für den XXI. Bezirk
der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien.

Selbständiger Wirkungskreis.

M. B.-A. XXI - 28369/14. Wien, am 25. Juli 1914.

Pohl Ferdinand und
Adolfine, Bauabän-
derungen.
Planpare C.

An die
Stadtbauamts-Abteilung
für den XXI. Bezirk.

Das Bezirksamt erteilt dem Herrn
Ferdinand und der Frau Adolfine P o h l als
Eigentümern des Hauses E.Z. 248, K.P. 116 Grund-
buch Floridsdorf K.Nr. 1009 Floridsdorf und O.Nr.
16 Bismarckplatz im XXI. Bezirke die Bewilligung,
die in den gerechnigten Plänen ersichtlich gemach-
ten Bauabänderungen (Planwechsel zum Konsens
M.B.A. XXI-9952/14) ausführen zu dürfen.

Hiebei wird bedungen:

- 1.) Das Holzzementdach über dem
Eiskause sowie der Stiegenaufgang sind durch 1 m
hohe, standsichere Geländer abzufrieden.
- 2.) Die neue Dachbodentüre ist
aussen feuersicher herzustellen.

Gesuche um Zuerkennung der zeit-
lichen Steuerbegünstigung sind gemäss §§ 3, 4
und 28 des Gesetzes vom 28. Dezember 1911, R.G.
Bl. Nr. 242, innerhalb 60 Tagen nach vollende-
tem Baue und jedenfalls vor Benützung des Ob-
jektes bei der k.k. Steueradministration für den
XXI. Bezirk einzubringen.

Der Bezirksamtsleiter:
I. V.
A. Windler
Mag. Straßella

Cal

Drucksorte Nr. 1. — M.-Abt. — Papier Nr. Vb. — A. O.
Drucks.-Abt. des „Gemeins. Magistr.-Expedites“. — Amt. März, 1914.

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Errichtung eines Magazins, 02.12.1924

Magistratisches Bezirksamt
für den 21. Bezirk in Wien
im selbständigen - ~~staatlichen~~ - Wirkungsbereiche.

M. B. A. XXI/10411/ /1924.
Ferdinand Pohl,
Bauperstellungen.

Wien, am 2. Dezember 1924.

An die Stadtbauamtsabteilung
21. Bez. *Plan 6.*

Das mag. Bez.-Amt erteilt dem Herrn Ferdinand Pohl als Eigentümer des Hauses G.B.N. 248 Grundbuch Donauefeld K.P. 116, Gr.Nr. 13 Bismarkplatz im 21. Bezirk nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, zur Ausführung der in diesen Plänen ersichtlich gemachten Bauperstellungen bestehend in der Errichtung eines gemauerten Magazins als Aufbau.

Bedungen wird:

- 1.) Der Stadtbauamtsabteilung f.d. 21. Bezirk ist rechtzeitig die Vollendung des Rohbaues anzuzeigen.
- 2.) Die Feuermauer ist mindestens 15 cm über Dach zu führen.
- 3.) Sämtliche Holzkonstruktionsteile sind feuersicher zu verkleiden.
- 4.) Die Tür ist nach außen aufschlagend und feuersicher herzustellen.
- 5.) Die Stiege ist mit einem standfesten Geländer zu versehen.
- 6.) Die Niederschlagswässer sind in einwandfreier Weise auf eigenen Grund abzuführen.
- 7.) Die Decke über dem Hisebau ist abzapflastern oder mit einem Lehmflötz zu versehen.
- 8.) Die Abschlußmauer des bestehenden Gebäudes ist zum feuersicheren Abschluß des Magazins bis über Dach dieses Aufbaues zu führen.

Drs. Nr. 26.- M. B.-A. 50000 St. L. P.
Drs.-Abt. d. G. M.-Exp. März 1924.

Der Bezirksamtsleiter:
[Signature]
MR.

2/25 Dr. Georg Straßella

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Aufsetzung Stockwerk beim Hoftrakt u. Adaptierungen im EG, 09.06.1927

Abschrift:

Magistratisches Bezirksamt
für den XXI Bezirk in Wien *K.N. 1009*
im selbständigen ~~Stadts~~ - Wirkungsbereiche. *FldF*

M. B. A. XXI/4472/2.7. Wien, am 9. Juni 1927.

Ferdinand und Adolfine Pohl,
Bauherstellungen.

An die
Eheleute Ferdinand und Adolfine Pohl,
21., Bismarkplatz 13
Plan A und B.

B e s c h e i d :

Das mag. Bezirksamt für den 21. Bezirk erteilt den Eheleuten Ferdinand und Adolfine Pohl nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung zur Vornahme von Bauherstellungen auf der Liegenschaft K.P. 555 G.B.Z. 248 Grundbuch Floridsdorf 21. Bezirk Bismarkplatz 13 Konskr. Nr. 1009, welche nach den vorgelegten Plänen darin bestehen, dass auf dem linksseitigen, ebenerdigen Hoftrakt ein Stockwerk aufgesetzt wird und im Erdgeschoß diverse Adaptierungen durchgeführt werden.

Es wird bedungen:

- 1.) Behufs Übertragung der vor der Baustelle liegenden ca 52 m2 großen Teiles der im Eigentum der Gemeinde Wien befindlichen K.P. 555, G.B.Z. 187 Grundbuch Floridsdorf in der richtigen Höhenlage in das Verzeichnis über das öffentliche Gut ist die von der Mag. Abt. 45 festzusetzende Entschädigung zu leisten.
- 2.) Zur Sicherstellung dieser Verpflichtung ist ein Haftgeld im Betrage von 200.- S. beim Zentralrechnungsamt, Stelle IV - VIII zu hinterlegen, (Erlegt lt. Erlagsschein der Hauptkassa der Stadt Wien v. 9. VI. 1927, Erl. Nr. 13069 mit Sparkassabuch der Zentralsparkassa der Gemeinde Wien Filiale XXI/18826.
- 3.) Der Stadtbauamtsabteilung f.d. 21. Bezirk sind rechtzeitig anzuzeigen:
a.) Der Baubeginn, b.) der Beginn der Herstellung des Hauskanales unter gleichzeitiger Angabe einer allfälligen Minierungsarbeit.
- 4.) Unterhalb des Abortes und der Waschküche sind holzfreie Deckenkonstruktionen anzunordnen. Die Fußböden dieser Räume sind wasserdicht herzustellen.
- 5.) Das Abziehen der Rauchfänge hat durch einen gewerbeberechtigten (nach der Kehrbezirkseinteilung hierzu berufenen Rauchfangkehrer zu geschehen.) Über das Ergebnis des zweimaligen Abziehens der Rauchfänge ist noch vor Erteilung der Benützungsbewilligung ein Befund vorzulegen.
- 6.) Die Rauchfangputzfürchen sind in dauerhafter Weise mit den bezüglichen Wohnungs- und Stockwerksnummern zu bezeichnen.
- 7.) Die Putzöffnungen der Kanalrohrleitungen müssen dichtschiessende mit widerstandsfähigen Zuhaltungen und Kautschukeinlagen ausgestattete, die Putzschächte Deckel aus Stein oder gerippten Eisen und die Wassereinflüsse Geruchsverschlüsse erhalten.

./.

Es ist die Ausführung der Adaptierungen im Erdgeschoß zu bewilligen.

Drucksorte Nr. 26 — Gem. Mag. Exp.

Benutzungsbewilligung Stockwerksaufsetzung und Adaptierungsarbeiten, 29.08.1927

Floridsdorf
Konst. Nr. 1009

Abschrift
Magistratisches Bezirksamt
für den 21. Bezirk in Wien
im selbständigen - staatlichen - Wirkungsbereiche.
XXXXXXXXXX

M.B.A. XXI/2740/2-7. Wien, am 29. VIII. 1927.

Benutzungsbewilligung
Adolfine und Ferdinand Pohl
Grdb. E. Z. 248, Grdb. Floridsdorf
K.Nr. 1009 Fläf.
Stockwerksaufsetzung auf den
Hofseitentrakt u. Adaptierungsarbeiten.

An die
Bauherren Ferdinand und Adolfine Pohl,
21. Bismarkplatz 13.

Bescheid:

Auf Grund des am 24. VIII. 1927 vorgenommenen Augenscheines erteilt das mag. Bezirksamt f. d. 21. Bezirk die Bewilligung aller Räume welche zufolge der mit Baubewilligung vom 9. Juni 1927 M.B.A. XXI/4472/27 an dem Hofseitentrakt des Gebäudes Grdb. Einl. 248 Grdb. Fläf. K.Nr. 1009 Fläf. 21. Bezirk, Or. Nr. 13 Bismarkplatz durchgeführten Bauherstellungen (Stockwerksaufsetzung und Adaptierungsarbeiten) geschaffen wurden benützen zu lassen.

Sie werden aufmerksam gemacht, dass die durch die baulichen Herstellungen entstandenen Aenderungen im Sinne des § 7 des Wohnbausteuer-gesetzes unter genauer Angabe der Art der Aenderung in der räumlichen Aus-dehnung, Beschaffenheit und Ausstattung oder Verwendung des Mietobjektes (Hauses) dem Wiener Mag. Abt. 5, I. Neues Rathaus, als Bemessungsbehörde der Wohnbausteuer binnen 14 Tagen nach Eintritt der Aenderung bei sonstiger Strafe anzuzeigen sind. Wenn nach Ihrer Ansicht die Voraussetzungen des Gesetzes vom 18. 3. 1927, L. G. Bl. f. Wien Nr. 21, für eine Befreiung der Baulich-keiten von der Wohnbausteuer zutreffen, so können Sie um diese Befreiung bei der Mag. Abt. 5 innerhalb 45 Tagen nach Erteilung der Benutzungsbewilligung ansuchen, wobei Sie nach § 3 dieses Gesetzes selbst den Nachweis zu erbringen haben, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für den Bau zutreffen.

Druckserie Nr. 26 - Gem. Mag. Exp.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Bauliche Umgestaltung im linken Hofseitentrakt, 20.07.1928

E.2.248 FL

Magistratisches Bezirksamt
für den **XXI** Bezirk in Wien
im selbständigen ~~Mantichen~~ Wirkungsbereiche.

M. B. A. **XXI/3615** /2 8. Wien, am 20. VII.1928.

Ferdinand und Adolfine Pohl,
Bauliche Umgestaltungen
21. Bezirk Bismarkplatz Cr. Nr. 13
Grundb. Einl. 21.248, Grundb. Floridsdorf
Konskr. Nr. 1009 Floridsdorf.

B e s c h e i d :

Das mag. Bezirksamt f. d. 21. Bezirk erteilt den Eheleuten Ferdinand und Adolfine Pohl Eigentümer der Liegenschaft E. Z. 248, Grundbuch Floridsdorf K. P. 113 nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung für bauliche Umgestaltungen in dem Gebäude 21. Bezirk Bismarkplatz Cr. Nr. 13 E. Z. 248 Grundbuch Floridsdorf Konskr. Nr. 1009 Floridsdorf welche darin bestehen, dass die im linken Hofseitentrakt zu ebener Erde gelegene Räucher- kammer durch Aufführung zweier 12 cm starker Scheidewände, Vermauern der beiden vorhandenen Fenster und Entfernung der in diesem Raume befindlichen Selchofens in Kühlräume umgewandelt werden soll. Weiters soll der links neben der Schlagbrücke gelegene, zur Wursterei gehörige Raum durch Einbau eines Selchofens zur Räucher- kammer gemacht werden.

Bedungen wird :

- 1.) Die Wände des Kühl - u. Vorkühlraumes sind bis auf 2.- m Höhe fugen- dicht zu verkacheln.
- 2.) Der aufzustellende Selchofen ist in den von den Rauchgasen bestrichenen HHH Selchräume feuersicher abzudecken.

Gegen diesen Bescheid steht auf Grund des § 107 der B. O. f. Wien die Berufung offen, die gemäß § 63 d. a. V. G. binnen 2 Wochen nach erfolgter Zustellung beim mag. Bezirksamt f. d. 21. Bezirk eingebracht werden kann. Hievon werden gleichlautend verständigt:

- 1.) Die Eheleute Ferdinand u. Adolfine Pohl als Bauherrn 21., Bismarkpl. 13
- 2.) Herrn K. F. Arnold Baumeister 21., Brünnerstrasse 7 als Bauführer

Gem. Mag.-Exp. Drucks. 26. - V. 4888. 28 III. - 20-II A 1.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Feuermauerdurchbrüche, 15.01.1941

Gemeindeverwaltung des Reichsgaues Wien
Hauptabteilung Bauwesen, Abteilung IV/31
Bezirkshauptmannschaft für den 21. Bezirk.
Baudienst.

Abt. IV/31/...../194.....
 B. S. 21. B/Abt. 32/41/194...../B.
 21. Bez. Bismarkplatz Dr. Nr. 13
 E. 3. 248, Grundbuchl. R. Nr. 1009/
 Feuermauerdurchbrüche, Auftrag.
 Von Bismarkpl. O. Nr. 13
 zu " " 12

Wien, am 15. I. 194 1

Bescheid.

Auf Grund eines Antrages des Polizeipräsidenten wird entsprechend der 2. Ausführungsbestimmung vom 12. März 1940 zum § 1 der 9. Durchführungsverordnung zum Luftschutzesetz der Eigentümer des Hauses 21. Bez., Bismarkplatz Dr. Nr. 13 beauftragt, durch einen befugten Baugewerbetreibenden binnen 3 Tagen Wochen nach Erhalt dieses Bescheides die in der beiliegenden Verhandlungsschrift über den Augenschein vom 8. Jänner 194 1 näher festgelegten Mauerdurchbrüche herstellen und die Öffnungen behelfsmäßig wieder abmauern zu lassen.

Die Verhandlungsschrift vom 8. Jänner 194 1 bildet einen Bestandteil dieses Bescheides.

Gegen diesen Bescheid steht der binnen 2 Wochen nach Zustellung bei diesem Amte schriftlich oder telegraphisch einzubringende Einspruch offen, dem jedoch im Sinne des § 64, Absatz 2, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes die aufschiebende Wirkung aberkannt wird.

Wenn dieser Auftrag innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllt werden sollte, wird gemäß § 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes die mangelnde Leistung auf Kosten und Gefahr des Hauseigentümers bewerkstelligt werden.

Begründung.

Der Bescheid stützt sich auf die 9. Durchführungsverordnung vom 17. August 1939 zum Luftschutzesetz und die hiezu erlassenen Ausführungsbestimmungen, wonach der Hauseigentümer, an seiner Stelle der Erbbauberechtigte oder der Nießbraucher verpflichtet ist, im Kellergeschoß aneinanderstoßender Gebäude durch Mauerdurchbrüche in den Feuermauern und nötigenfalls auch in öffnungsfreien Zwischenwänden des Gebäudes Verbindungsöffnungen herzustellen. Die aufschiebende Wirkung gegen einen Einspruch mußte aberkannt werden, weil die Herstellung der Verbindungsöffnungen eine Schutzmaßnahme darstellt, deren Ausführung aus öffentlichen Rücksichten dringend geboten ist.

Ergeht an:

- 1.) den Hauseigentümer zuhanden Leopold Artner 21., Post 141 Bismarkpl. 13 mit einer Abschrift der Verhandlungsschrift, 8. Jk
- 2.) das Kommando der Schutzpolizei, Abt. 3 L. I. Schottenring 11, Luftgaukom. XVI. 21., Mich. Dietmannsgasse 1
- 3.) Die Abt. IV/31, die Bezirkshauptmannschaft 21., Baudienst mit einer Abschrift der Verhandlungsschrift. zur Einlage in K.N. 1009/70

Der Abteilungsleiter:
 Der Leiter des Baudienstes:

E. Wetsch

(7)

lv

Abt. IV/31 - 5 - 4016 - V 1878 - 2 6611.

Baubewilligung Errichtung einer Kleingarage, 29.01.1958

Kanal: ☒
Wasserflg: ☒
Elektr.: ☒
Gas: ☒

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau- Feuer- u. Gewerbspolizei
Bezirke X-XIX u. XXI- XXIII
Aussenstelle f.d. 21. Bezirk
XXI., Am Spitz Nr. 1
Im selbst. Wirkungsbereich.

Statistik:
vorgemerkt
am 28. Juni 1958

M. Abt. 37/XXI-Hospplatz 13
3/57
E. Z. 248 des Grundbuches der Kat.
Gem. Floridsdorf
Bauliche Herstellungen.

Wien, am 29. I. 1958

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) und der Reichs-
fugeregenordnung, GBl. f.d.L. Österreich Nr. 1447/39, wird nach dem
mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane Herrn Leopold u. Hildegard
Frau Hildegard Artner die nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der Liegen-
schaft E. Z. 248 des Grundbuches der Kat. Gem. Floridsdorf, GSt. Nr. 116 in Wien
Hospplatz Nr. 13, nachstehende bauliche Herstellung durchzuführen:

1. Die Tore und Fenster müssen feuerhemmend sein.
2. Der Fußboden ist flüssigkeitsdicht und feuerbeständig sowie
fugenfrei und ölbeständig herzustellen, an seiner tiefsten Stelle ist
eine Sammelgrube mit mind. 0,16 m² Gitterfläche herzustellen.
3. Die Sammelgrube muß so groß bemessen sein, daß sie die in
den Behältern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Treib-
stoffe aufnehmen kann; sie muß daher mind. 40 l fassen.
4. In der Hauseinfahrt ist eine mind. 2,3 m breite Fahrbahn und
links oder rechts von ihr ein erhöhter Gehweg von mind. 0,60 m Brei-
te anzulegen.
5. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen in Hofe ist verboten.
6. Es dürfen nur solche Kraftfahrzeuge eingestellt werden, die
mit Benzin-, Dieselöl-, angetrieben werden.
7. Die Fahrzeuge dürfen nur mit größter Vorsicht ein- u. ausfah-
ren.
8. Die Zu- und Abfahrten sowie die Ausgänge und Fluchtwege sind
freizuhalten und bei Dunkelheit während des Betriebes zu beleuch-
ten. Zur Beleuchtung darf nur elektr. Licht verwendet werden.
9. Ortsfeste Beleuchtungskörper müssen bis zu einer Höhe von 3 m
ein Schutzglas, Handlampen außerdem einen Schutzkorb und einen iso-
lierenden Handgriff ohne Schalter haben. Zugpenden sind unzulässig.
10. Die elektr. Anlage ist entsprechend den Vorschriften für Elek-
trotechnik unter Beachtung der für Garagen geltenden besonderen
Bestimmungen einzurichten, instandzuhalten und zu betreiben. (Maß-
nahmen gegen mechanische Beschädigung der elektr. Anlage; Schutz
gegen Spritzwasser und gegen die Entzündung brennbarer Gase und
Dämpfe).
11. Die Garage ist ständig und ausreichend zu durchlüften.
12. Fahrzeug-, Licht- u. Starterbatterien dürfen innerhalb der
Garage nicht geladen werden.
13. Das Hupen, das Ausproben und geräuschvolle Lauflassen der
Motoren sind verboten.

Benützungsbewilligung Kleingarage, 12.03.1962

Kanal: ☒
Wasser: ☒
Elektr.: ☒
Gas: ☒

Wiener Magistrat
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeполиizei/
Bez. X-XIX und XXI-XXIII
Außenstelle für den XXI. Bezirk
Wien XXI., Am Spitz 1
im selbst. Wirkungsbereich

Statistik vorgemerkt
Wien, am 9. April 1962
Hatzenberg

M.Abt. 37/XXI - Hossplatz 13
1/62
XXI., Hossplatz O.-Nr. 13
E.Z. 248 des Grundbuches der
Kat.-Gem. Floridsdorf
Benützungsbewilligung

Abgaben
EZ 248/Flordf.
Wien, am 12. 3. 1962

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, die zufolge dem mit Bescheid vom 29. I. 1958, G.Z.: M.Abt. 37/XXI - Hossplatz 13 bewilligten Zu- u. Umbau auf der Liegenschaft u. in dem Gebäude XXI., Hossplatz O.-Nr. 13, E.Z. 248 des Grundbuches der Kat.-Gem. Floridsdorf geschaffene Kleingarage *im Hofe* benützen zu lassen.

Bedungen wird:

- 1.) Die Fenstergläser in den Eisenrahmen der Außenmauern sind gegen Drahtglasfenster auszuwechseln.
- 2.) Im Garagentor sind nahe des Fußbodens sowie nahe der Decke Lüftungsöffnungen einzubringen. Beide Bedingungen sind innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Bescheides zu erfüllen.

Begründung:

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 28. 2. 1962 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Bedingungen sind im § 128 Abs. 5 der Bauordnung für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung bei der M.Abt. 37/XXI schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 8 6,-- Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß zur Zeit des Augenscheines der neu hergestellte u. abgeänderte Raum nach Angabe der Partei seit Jänner 1960 benützt wird.

Erght an:

- 1.)-2.) Herrn Leopold u. Frau Hildegard Artner, XXI., Hossplatz 13, als Bauwerber und Grundeigentümer

in Abschrift an:

- 3.) Herrn Bmst. Josef Horak, XXI., Alfred Nobel-Str. 61, als Bauführer und Planverfasser
- 4.) die M.Abt. 37/XXI
- 5.) die M.Abt. 4 - Ref. 5
- 6.) das Vermessungsamt Wien
- 7.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit der Ausfertigung: *Mary*

(Dipl. Ing. Felenda)
Oberstadtbaurat

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Pfeileraustausch bei der straßenseitigen Außenmauer, 07.10.1963

Wien, den 4. IV. 1963

Statistik-vorgemerkt
Wien, am 22. Feb. 1965

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. X-XIX u. XXI-XXIII
Außenstelle für den XXI. Bezirk
Wien 21., Am Spitz 1
im selbst. Wirkungsbereich

Kanal:
Wasserföhrung
Elektrik
Gas

Statistik-vorgemerkt
am 10. Juli 1964

M-Abt. 37/XXI - Hofplatz 13
1/63

21., Hofplatz O.-Nr. 13
Gst.Nr. 116 in E.Z. 248
des Grundbuches der
Kat.-Gem. Floridsdorf

Bauliche Abänderungen
Wien, am 7.X.1963

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan Herrn Leopold und Frau Hildegard Artner die nachträgliche Bewilligung für nachstehende bauliche Abänderungen auf der Liegenschaft E.Z. 248 des Grundbuches der Kat.-Gem. Floridsdorf, Gst.Nr. 116 in Wien 21., Hofplatz O.-Nr. 13, erteilt.

Es sollen der mittlere Pfeiler der straßenseitigen Außenmauer entfernt und durch Stahlträger ausgewechselt sowie die Einteilung der Räume des Erdgeschosses abgeändert und Mauerwerksteile und Scheidewände abgetragen bzw. neu errichtet werden. Das Portal und die angrenzende Fassade wird neu hergestellt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO.f. Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Unterzüge aus Stahlträgern sind, wo sie auf Mauerwerk zu liegen kommen, auf genügend große Unterlagsplatten unter Anordnung von Abstandsbolzen zu verlegen. Auflegungen auf Stahlständern und Einflanschungen sind unter Verwendung von Winkelleisen zu verschrauben. Die Fußplatten der Ständer sind auf druckverteilende Unterlagen aufzusetzen und zu verankern.
- 2.) Die Verwendung geschweißter Konstruktionen sowie das Brennen von Schraubenlöchern ist nur unter Heranziehung schweißfähigen Baustahles zulässig.
- 3.) Unterzüge und Ständer sind durch eine Umhüllung mit einer mindestens 3 cm starken Betonschicht auf einem ausreichend befestigten Drahtnetz und durch vollständiges Ausmauern oder Ausbetonieren feuerbeständig auszugestalten. Die Ständer sind überdies auszubetonieren.
- 4.) Der Umhüllungs- und Füllbeton ist mit einem Portlandzementzusatz von 270 kg bis 300 kg je m³ Fertigbetonmasse unter Verwendung von reinem Mörtelgrus (Größtkörnung 8 mm) aus Kalkstein herzustellen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Bauliche Änderungen Geschäftslokal, 26.20.1980

1.) *Monatbeginn 14.3.80*
 2.) *Stütz übermüß.*

zugestellt am
 28.2.80

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Bau-Feuer und Gewerbe Polizei
 Bez. 10- 19 und 21- 23
 Außenstelle für den 21. Bezirk
 Am Spitz 1, 1211 Wien

MA 37/21- Hoßplatz 13/1/80 Wien, 1980 02 26

21. Bezirk, Hoßplatz ONr. 13
 Gst. Nr. 116 Bfl. in EZ. 248
 des Grundbuches der Kat. Gem.
 Floridsdorf

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der Liegenschaft 21. Bezirk, Hoßplatz ONr. 13, Gst. Nr. 116 Bfl. in EZ. 248 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Floridsdorf nachstehende bauliche Änderungen durchzuführen:

Das Geschäftslokal im Erdgeschoß wird nach Einbeziehung eines Gangteiles und- abortes, nach Abtragen von Zwischenwänden und eines großen Teiles der Mittelmauer, sowie nach Schließen einer Deckenöffnung und Auflassung des in diesem Bereich bestehenden Kellerabganges insoferne abgeändert, als die Größe des Verkaufsraumes ca. verdoppelt, der Kühlraum in einen Abstellraum abgeändert, und ein neuer Vorraum zum Stiegenhaus geschaffen werden soll. An der Straßenfront wird ein neues Geschäftsportal hergestellt. Nach Abtragen des Stiegenaufganges zu dem im 1. Stock befindlichen Laubengang des Hoftraktes an der linken Grundgrenze werden unter diesem bzw. im Bereich zwischen Straßen- und Hoftrakt ein neuer Kühlraum und ein neuer Vorraum geschaffen und es wird dadurch eine Verbindung zwischen dem Geschäftslokal und den Arbeitsräumen im Erdgeschoß des Hoftraktes hergestellt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gem. § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der MA 37/21 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gem. § 127 Abs. 1 lit. b BO über die Festigkeit der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen vorzulegen.
- 3) Gemäß § 127 Abs. 6 BO wird auf die Überprüfung der Bauanlage während der Bauführung nach § 127 Abs. 3 lit. a) (Beschau des Untergrundes und lit. c) (Rohbaubeschau) verzichtet. Es ist daher jeweils mind. 3 Tage vor Ausführung der betreffenden Bauteile die Anzeige für die Beschau der Stahleinlagen, der Stahlträger- und stützen sowie der Schweißverbindungen, zu erstatten.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Benutzungsbewilligung Bauliche Änderungen Geschäftslokal, 13.08.1980

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau- Feuer und Gewerbe Polizei
Bez. 10-19 und 21-23
Außenstelle für den 21. Bezirk
1211 Wien, Am Spitz 1

MA 37/21 - Hoßplatz 13/7/80
Wien, 1980 08 13

21. Bez. Hoßplatz ONr. 13
EZ 248 der Kat. Gem.
Floridsdorf

Benutzungsbewilligung

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 26.2.1980, MA 37/21 - Hoßplatz 13/1/80 in dem Gebäude 21. Bez. Hoßplatz ONr. 13, EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf geänderte Geschäftslokal einschließlich Kühlraum, Abstellraum und Vorraum benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 12.8.1980 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufung hat eine begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 70,- Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) Frau Hermine Artner, Hoßplatz 13, 1210 Wien, als Bauwerber und Grundmiteigentümerin
- 2.) Herrn Franz Artner, Hoßplatz 13, 1210 Wien, als Bauwerber und Grundmiteigentümer

in Abschrift an:

- 3.) Herrn Ernst Ludwig Samek, Donaufelder Str. 110, 1210 Wien, als Bauführer und Planverfasser
- (4.) MA 37/21 mit Rauchfangbefund
- 5.) Stadtkasse für den 21. Bez.
- 6.) Finanzamt für den 1. Bezirk
- 7.8.) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Hahn e.h.
Stb. Ob. Koär.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Errichtung einer Abortanlage, 27.03.1981

2.4.81

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 21. Bezirk
1211 Wien, Am Spitz 1

MA 37/21 - Hoßpl.13/1/81

Wien, 1981 03 27

21.Bez. Hoßplatz ONr. 13
Gst.Nr. 116 Bfl. in
EZ 248 des Grundbuches der
Kat.Gem. Floridsdorf

Errichtung einer
Abortanlage

Piangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Einlegen EZ 248 KG Floridsdorf

Wien, 1981-09-25

Bescheid Referent: *Yel* F.d. Abt.-Leiter: *[Signature]*

Gem. § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der Liegenschaft 21.Bez. Hoßplatz ONr. 13, Gst.Nr. 116 Bfl. in EZ 248 des Grundbuches der Kat.Gem. Floridsdorf nachstehende bauliche Änderungen und nachstehenden Zubau durchzuführen:

Unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 16.Feb.1981, Zl. 385/81 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, soll an der Hofseite des Straßentraktes ein ebenerdiger, nicht unterkellelter Zubau enthaltend 2 Aborte und einen Waschraum, errichtet werden. Die Schmutz- und Regenwässer werden in die bestehende Hauskanalanlage eingeleitet. Ein Gangfenster wird in eine Türöffnung als Zugang zur Sanitärgruppe abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Auf die Aussteckung der bekanntgegebenen Fluchtlinien und Höhenlage wird gem. § 12 BO verzichtet.
- 2.) Der Bauführer hat gem. § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/21 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 3.) Gem. § 127 Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sicht- und lesbar ist.
- 4.) Gem. § 127 Abs. 6 BO wird auf die Überprüfung der Bauanlage während der Bauführung nach § 127 Abs. 3 lit a (Beschau des Untergrundes), lit. b (Beschau der Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen, u.ä.) und lit. c (Rohbau-beschau) verzichtet.

Es ist daher mindestens 3 Tage vor Ausführung des betreffenden Bauteiles die Anzeige für die Beschau der Fundamente zu erstatten.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.4.2. Überwachung

Baubewilligung Dachgeschoßzubau, Zubau im Hof, Aufzugsschacht, 26.11.2015

21. Bezirk, Hoßplatz ONr. 13
Gst.Nr. 116 in
EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf

**MA37
BAUPOLIZEI
GROSSVOLUMIGE
BAUVORHABEN
SICHER BAUEN**

StadtWien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost
Großvolumige Bauvorhaben
Dresdner Straße 82, 3. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37450
Telefax: (+43 1) 4000-99-37450
E-Mail: großvolumig@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiterin:	Durchwahl	Datum
MA 37/447385-2015-1	DI. ⁱⁿ Weber	01/4000-37456	Wien, 26. Nov. 2015

**I.) Dachgeschoßzubau
Eingeschossiger Zubau im Hof
Errichtung eines Aufzugsschachtes**

Baubewilligung

**II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach
der Straßenverkehrsordnung**

III.) Gebrauchsabgabe

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Bereich des Straßentraktes wird die bestehende Dachkonstruktion entfernt und ein 3. Obergeschoss und ein Dachgeschoss zugebaut. An der Hoffront des Straßentraktes wird ein behindertengerechter Aufzugsschacht in Massivbauweise errichtet, der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.

Im Hofbereich wird zwischen den bestehenden Hofgebäuden ein eingeschossiger Zubau errichtet, der als Erweiterung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss genutzt wird.

Im 1. und 2. Stock sowie im 1. Stock der Hofgebäude werden in den bestehenden Wohnungen Änderungen der Raumeinteilungen und Raumwidmungen vorgenommen dadurch werden insgesamt 7 Wohnungen hergestellt. Im 3. Stock und im Dachgeschoss werden jeweils 2 Wohnungen neu geschaffen, insgesamt werden nunmehr 11 Wohnungen und 1 Verkaufslokal hergestellt.

Die erforderlichen Einlagerungsräume und der Kinderwagen- und Fahrradraum befinden sich im Keller, der Müllraum ist im Erdgeschoss vorgesehen. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Gas-Brennwert-Anlage in Kombination mit einer thermischen Solaranlage.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 4 Stellplätzen wird nicht entsprochen.

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mitteilung Nichtbenennung des baurechtlichen Geschäftsführers, etc., 19.04.2016

21. Bezirk, Hoßplatz ONr. 13
Gst.Nr. 116 in
EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf

REG

**MA37
BAUPOLIZEI
BAUINSPEKTION
SICHER BAUEN**

Stadt Wien

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

Zur Kanzlei am:
Reingeschrieben am:
Verglichen am:
Abgefertigt am: 22. April 2016

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/447385-2015 - ZR	Kaynar Werkmeisterin	01/4000-37383	Wien, 19. Apr 2016

**Nicht-Kenntnisnahme der Benennung des
Prüfingenieurs
Fehlende Unterfertigung durch den Bauführer
Nichtbenennung des baurechtlichen Geschäftsführers**

Mitteilung

Sehr geehrte Damen und Herren!

In obiger Angelegenheit teilt die gefertigte Behörde folgendes mit,

1.) die am 15. April 2016 vorgelegte Bekanntgabe des Prüfingenieurs sowie die am 14. April 2016 vorgelegte Bauführerbekanntgabe wird nicht zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 127 Abs. 3a BO ist vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeedete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen.

Die in der am 15. April 2016 vorgelegten Bekanntgabe des Prüfingenieurs angeführte und unterfertigende Bauwerberin, nämlich H13 Immobilienprojekt GmbH, ist im gegenständlichen Bauverfahren nicht die Bauwerberin sondern die M+B18 Immo & Trade GmbH.

Ein Bauwerberwechsel gem. § 124 Abs. 4 wurde bislang nicht vorgenommen.

2.) 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.

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Strafanzeige keine Bekanntgabe des baurechtlichen Geschäftsführers und des Baubeginns,
20.04.2016

21., Hoßplatz 13

EZ 248, Kat.Gem. Floridsdorf (01605), Gst.Nr. 116

ÜW Baubestand (vorschriftswidrige Baulichkeit)

MA 37
BAUPOLIZEI
 BAUINSPEKTION
 SICHER BAUEN

Stadt Wien

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

Aktenzahl	Sachbearbeiterin	Telefon	Datum
MA37/307693-2016-2	Kaynar	4000/37383	Wien, 20.04.2016

Strafanzeige

Magistratsabteilung 64

Baustrafen

Beschuldigte/r: RAK Bau GmbH., Embelgasse 52/4, 1050 Wien, als Bauführerin

M+B18 Immo & Trade GmbH., Börseplatz 4/1, 1010 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin

C.A. CONSULT GmbH., Kärntner Ring 14/8+9, 1010 Wien, als vom Bauführer benannte Bauherrin bzw.

H13 Immobilienprojekt GmbH, Kärntner Ring 14/8+9, 1010 Wien als Bauherrin auftretenden Firma (hat am 15.4.2016 einen Prüfenieur benannt, obwohl diese Firma nicht die Bauwerberin ist). Angemerkt wird, dass beide Firmen gleichen Geschäftsführer und die gleiche Firmenadresse haben.

Tatort: 1210 Wien, Hoßplatz 13
 bzw. 1200 Wien, Dresdner Straße 82 (Unterlassung der Meldung des Baubeginns)

Tatzeitraum:

Beginn: 5.4.2016 bzw. 2.4.2016: Unterlassung der Meldung des Baubeginns durch den Bauführer,
 nachträgliche Bekanntgabe des Baubeginns durch die Bauführerin am 14.4.2016

Ende: 14.4.2016 Baueinstellung durch die Baubehörde vor Ort

Strafgrund: § 124 Abs. 1a (kein baurechtlicher Geschäftsführer benannt), Abs. 2 (keine Bekanntgabe des Baubeginns 3 Tage vorher), Abs 2a (keine Hinweistafel, um welches Bauvorhaben es sich handelt usw.)

§ 127 Abs. 2 (keine aufliegende Ausführungsstatik sowie keine Baupläne), Abs.

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

Verkehrsabteilung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse

TÜV AUSTRIA

Baueinstellung Aufstockung, Dachgeschoßausbau, Zubauten, 22.08.2016

21. Bezirk, Hoßplatz ONr. 13
Gst.Nr. 116 in
EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf

**MA 37
BAU-POLIZEI
BAUINSPEKTION
SICHER BAUEN
Stadt Wien**

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

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/447385-2016-29	Kaynar Werkmeisterin	01/4000-37383	Wien, 22. Aug 2016

Baueinstellung

B E S C H E I D

Die Bauführung auf der Liegenschaft 21. Bez., Hoßplatz ONr. 13, EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf zur Errichtung eines 3. Obergeschoßes und ein Dachgeschoss im Bereich des Straßentraktes sowie zur Änderung der bestehenden Wohnungen in den Hofgebäuden ist gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 Lit. a, d und f der Bauordnung für Wien (BO) einzustellen.

B e g r ü n d u n g

Am 22. August 2016 wurde anlässlich einer Erhebung durch ein Organ der Baubehörde festgestellt, dass auf dieser Liegenschaft mit folgender Bauführung begonnen wurde:

Im Bereich des Straßentraktes wird die bestehende Dachkonstruktion entfernt und ein 3. Obergeschoss und ein Dachgeschoss zugebaut. An der Hoffront des Straßentraktes wird ein behindertengerechter Aufzugsschacht in Massivbauweise errichtet, der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.

Im Hofbereich wird zwischen den bestehenden Hofgebäuden ein eingeschossiger Zubau errichtet, der als Erweiterung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss genutzt wird.

Im 1. und 2. Stock werden in den bestehenden Wohnungen des Straßentraktes Änderungen der Raumeinteilungen und Raumwidmungen vorgenommen.

Auf den ebenerdigen bestehenden Hofgebäuden werden zwei vertikale Zubauten errichtet.

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren folgende Bauarbeiten bereits durchgeführt:

Die bestehende Dachkonstruktion des Straßentraktes ist abgetragen, das 3. Geschoß und das Dachgeschoß sind errichtet.
Der ebenerdig eingeschossige Zubau zwischen den bestehenden Hofgebäuden ist errichtet.
Es sind die Obergeschoße der beiden Hofgebäude abgetragen.

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Strafanzeige Bauen ohne Baubewilligung, 23.02.2017

Handwritten: *Feb. 23.2.2017 pas E-Zeich*

Handwritten: *U6*

Handwritten: *MA37*

Handwritten: *BAUPOLIZEI*

Handwritten: *BAUINSPEKTION*

Handwritten: *SICHER BAUEN*

Handwritten: *StoDt#Wien*

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

Handwritten: *Handwritten: 23. Feb. 2017*

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/447385-2015-28	Kaynar Werkmeisterin	01/4000-37383	Wien, 4. Nov. 2016 <i>23. Feb. 2017</i>

Strafanzeige

Magistratsabteilung 64
Baustrafen

Beschuldigte:

H13 Immobilienprojekt GmbH, Kärntner Ring 14/8+9, 1010 Wien,
als Bauwerber und Grundeigentümer

Praterstr. 67 Immobilienbetriebs GmbH., Waldmüllergasse 12/1a, 1200 Wien,
als Bauwerber

Sveta Immobilien GmbH., Schellinggasse 3/11, 1010 Wien,
als Grundeigentümer

RAK Bau GmbH., Embelgasse 52/4, 1050 Wien, als Bauführerin

Dipl.-Ing. A. Glogowski, Othelloogasse 1/7/19, 1230 Wien, als Prüfeningenieur

Tatort:

21. Bezirk, Hoßplatz ONr. 13,
Gst.Nr. 116 in EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf

Sachverhalt:

26. Nov. 2015: Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines
Dachgeschosszubaues am Straßentrakt, Eingeschossiger Zubau im EG im Hof, sowie Änderungen
der bestehenden Wohnungen im 1. und 2. Stock des Hofgebäudes, Zl. MA 37/447385/2015-1

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Strafanzeige Benutzen ohne Fertigstellung Geschäftslokal im EG, 26.06.2019

Bel. 27.06.19 Zf

**MA 37
BAUPOLIZEI
BAUINSPEKTION
SICHER BAUEN**

StoDt#Wien

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

21. Bezirk, Hoßplatz ONr. 13
Gst.Nr. 116 in
EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/447385-2015	Kaynar Werkmeisterin <i>Kay</i>	01/4000-37383	Wien, 26. Jun 2019

Strafanzeige

**Magistratsabteilung 64
Baustrafen**
per Email an: baustrafen@ma64.wien.gv.at

Beschuldigte/r:

- 1.) H13 Immobilienprojekt GmbH,
Kärntner Ring 14/8+9, 1010 Wien
als Bauwerberin und Grundeigentümerin
- 2.) Sveta Immobilien GmbH.,
Schellinggasse 3/11, 1010 Wien,
als Grundeigentümerin
- 3.) Praterstr. 67 Immobilienbetriebs GmbH.,
Waldmüllergasse 12/1a, 1200 Wien,
als Bauwerberin

Tatort:
21., Hoßplatz ONr. 13, Geschäftslokal im Erdgeschoß des Straßentraktes

Tatzeitraum:
Beginn: 16. Februar 2017
Ende: bis dato

Strafgrund: Benutzen ohne Fertigstellung der Bauführung sowie ohne Fertigstellungsanzeige

Tatvorwurf: Bauarbeiten im Bereich des Geschäftslokals noch nicht abgeschlossen
Das Geschäftslokal im Straßentrakt wird ohne Fertigstellungsanzeige betrieben

Verkehrsanzbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planelnsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

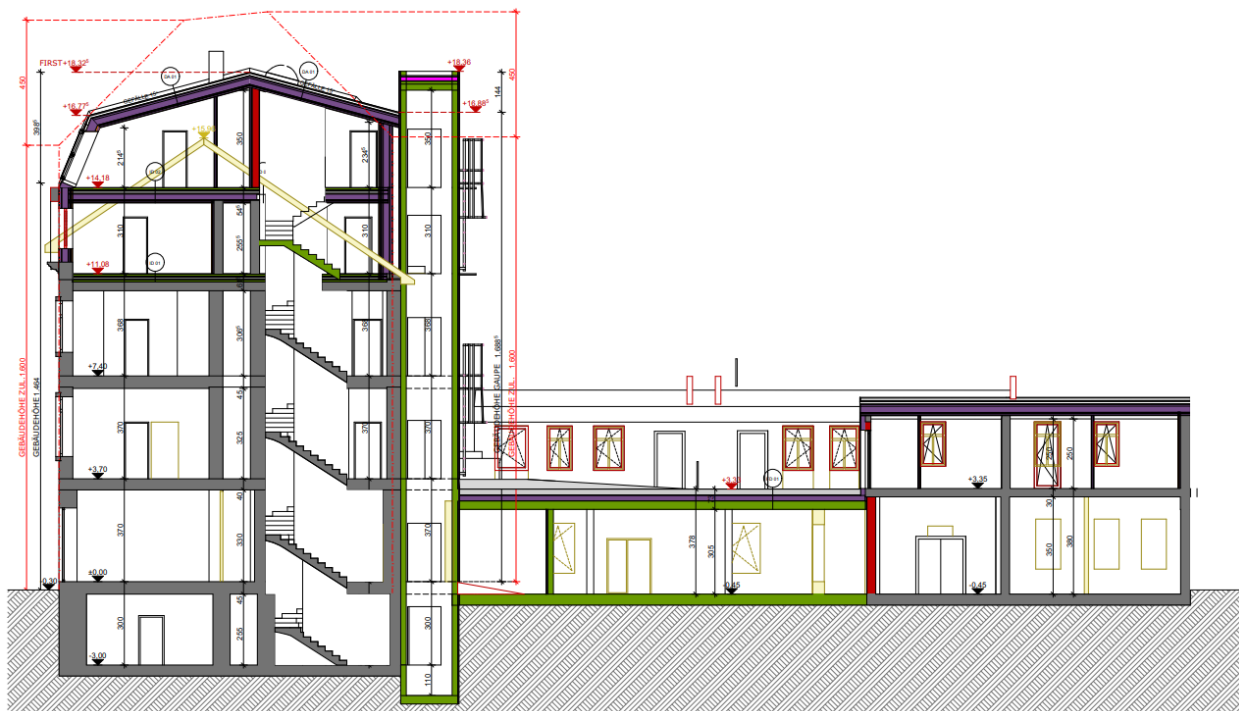
6.5. Pläne (auszugsweise)



Straßenansicht (Einreichplan Oktober 2015)



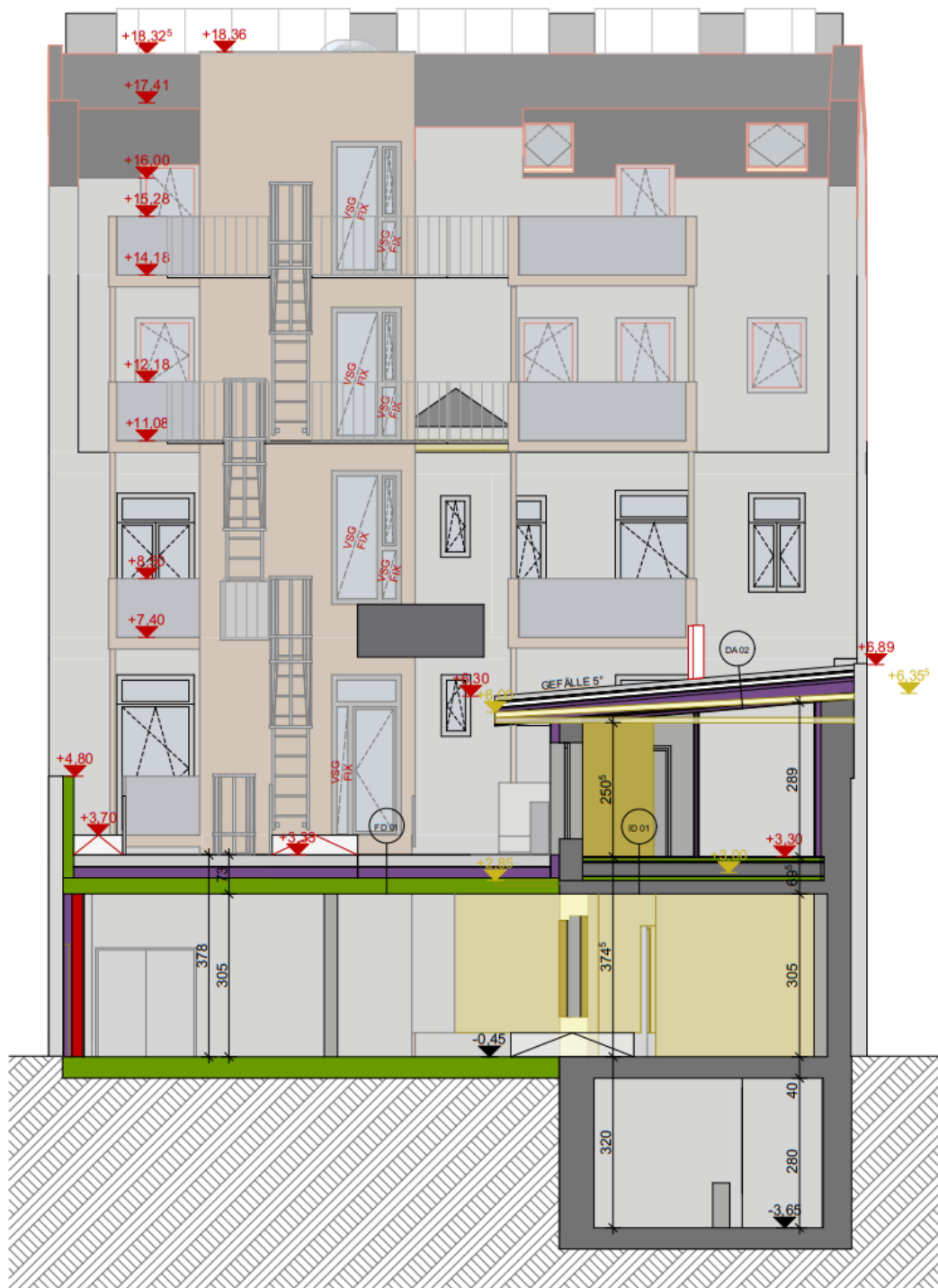
Schnitt A-A (Einreichplan Oktober 2015)



Schnitt B-B (Einreichplan Oktober 2015)



Schnitt C-C (Einreichplan Oktober 2015)



Schnitt D-D (Einreichplan Oktober 2015)



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Schreiben der Baupolizei MA 37



**Stadt
Wien**
Baupolizei

**MAGISTRAT
DER STADT WIEN**

Betreff:
21., Hoßplatz 13

Gst.Nr. 116 in
EZ 248, Kat.Gem. Floridsdorf

Gebietsgruppe Ost - Großvolumige
Bauvorhaben
Dresdner Straße 82, 3. Stock
1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37450
Fax: (+43 1) 4000-99-37450
ggo.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/447385-2015-113	Mag. ^a Dipl.-Ing. ⁱⁿ Hinteregger	4000/37452	Wien, 17.05.2024

Ansuchen um Baubewilligung

Fehlende Einreichunterlagen

AUFFORDERUNG

Ihr Ansuchen um Baubewilligung ist am 05.02.2024 bei der zuständigen Behörde Stadt Wien – Baupolizei, Gebietsgruppe Ost - Großvolumige Bauvorhaben eingelangt.

Hinsichtlich Ihres Ansuchens um Baubewilligung betreffend die oben angeführte Liegenschaft wurde festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen formalrechtlich nicht den Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) entsprechen.

Hingewiesen wird, dass eine durchgehende vollinhaltliche Prüfung im Sinne des § 67 BO nicht vorgesehen ist. Eine weitergehende Prüfung ist aber jedenfalls erst nach Vorlage fehlender Unterlagen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen möglich.

Sie werden daher gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG aufgefordert, binnen **vier Wochen** nachfolgende Einreichunterlagen nachzureichen:

- 1) die **Baupläne** versehen mit Ergänzungen gemäß § 64 Abs. 1 BO hinsichtlich:
 - Pläne aufbauend auf dem letztbewilligten Konsens
Pläne bauen nicht auf die Bewilligung vom 26.11.2015 auf (Stammbewilligung) - z.B.: Abklärung der Kamingruppen (nun Lüftung? entfall Notkamine? - Beachte sodann die erforderlichen Erläuterungen zum Entfall!) sowie ist die Darstellung rot gelb zu beachten!
 - fehlende Dachdraufsicht

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

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse

UID: ATU136801500



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2) die **Zustimmung** der*des Eigentümer*in bzw. der Miteigentümer*innen der zu bebauenden Liegenschaft EZ 248 der Kat. Gem. Floridsdorf (01605); dies kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden
Unterschrift / Zustimmung Sveta Immobilien sowie Unterschrift / Zustimmung der Sveta Immobilien als Voraussetzung für die Zustimmung der Nachbarliegenschaft (§ 71 BO)
- 3) eine **statische Vorbemessung** einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzeptes **ODER** ein **Gutachten**, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist;
(Hingewiesen wird auf die Informationen zur Statischen Vorbemessung im „Downloadservice“ der Homepage der Baupolizei: <http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/merkblaetter.html>)

Die Statik wurde nicht unterfertigt.

- 4) die nachvollziehbare Berechnung der **Stellplatzverpflichtung** einschließlich des gegebenenfalls erforderlichen Nachweises über die Art und das Ausmaß der **Erfüllung der Stellplatzverpflichtung**;

Stellplatzberechnung ist nicht nachvollziehbar! Eine Heranziehung des § 50 Abs. 1a ist bei lediglich baulichen Änderungen nicht möglich. Es werden beim Planwechsel keine Zubauten, Umbauten oder Raumwidmungen der Einheit verändert! Es ist somit nur eine neuerliche Aufstellung der einzelnen Wohnungen nachvollziehbar darzustellen.

Hinsichtlich der vorgelegten Stellplatzberechnung wird entgegen gehalten, dass bei der damaligen Berechnung zur Stammbewilligung der § 50 Abs. 1a WGarG noch nicht in Geltung war, wodurch die Auffassung man habe es damals nicht berücksichtigt ins Leere geht. Es war eine Stellplatzberechnung nach § 50 Abs. 7 WGarG in der damaligen Fassung 2015 anzuwenden.

Betreffend des Ansuchen auf Rückerstattung einer Ausgleichsabgabe kann folgendes mitgeteilt werden: Mit der Bewilligung zum Planwechsel kann eine eventuelle anderslautende Stellplatzverpflichtung ausgesprochen werden. Erst dieser Bescheid kann Grundlage Ihres neuen Antrages auf Rückerstattung sein.

Wenn Sie diese Frist nicht einhalten, müsste der Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG **zurückgewiesen werden**.

Sie haben auch die Möglichkeit, das Ansuchen schriftlich **zurückzuziehen** – die Zurückziehung des Antrags ist gebührenfrei.

Sie werden ersucht, die oben angeführte Geschäftszahl (MA 37/447385-2015-113) in Ihrem Schreiben anzugeben.

Weitere Hinweise und Hilfestellungen:

Unterlagen und Pläne können an Dritte nur mit einer entsprechenden Bevollmächtigung durch Bauwerber*innen ausgehändigt werden.

Mit der Vorlage vollständiger Unterlagen wird anschließend **neuerlich eine inhaltliche Prüfung** Ihres Ansuchens durchgeführt.

Bevollmächtigte haben sich durch eine schriftliche, auf Namen oder Firma lautende Vollmacht auszuweisen. Vor der Behörde kann eine Vollmacht auch mündlich erteilt werden; zu ihrer Beurkundung genügt ein Aktenvermerk. Schreitet eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ein, so ersetzt die Berufung auf die erteilte Vollmacht deren urkundlichen Nachweis.

Mit der Bearbeitung der in dieser Aufforderung angeführten Punkte sind Ihnen Planverfasser*innen bzw. Sachverständige sicherlich behilflich.

Für Fragen stehen Ihnen die Referent*innen telefonisch oder **persönlich nach telefonischer Terminvereinbarung** zur Verfügung.

Erght an:

EinbringerIn/BauwerberIn	H13 Immobilienprojekt GmbH
--------------------------	----------------------------

In Abschrift an:

Planverfasser	Arch. Dipl.-Ing. Neykov Alexander
---------------	-----------------------------------

Die Sachbearbeiterin:
Mag.^a Dipl.-Ing.ⁱⁿ Hinteregger

Betreff:
21., Hoßplatz 13

Gst.Nr. 116 in
EZ 248, Kat.Gem. Floridsdorf

Gebietsgruppe Ost - Großvolumige
Bauvorhaben
Dresdner Straße 82, 3. Stock
1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37450
Fax: (+43 1) 4000-99-37450
ggo.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/447385-2015-113	Mag. ^a Dipl.-Ing. ⁱⁿ Hinteregger	4000/37452	Wien, 29.05.2024

Mitteilung

Sehr geehrter Damen und Herren,

Im Zuge des Ermittlungsverfahren wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben, mit Baubeginn vom 05.04.2016, nicht als ein Planwechsel gemäß § 73 BO betrachtet werden kann.

Baubewilligungen gemäß § 70 BO werden nämlich unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Die Verlängerung der Frist, ist vor ihrem Ablauf, bei der Behörde schriftlich zu beantragen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt. Ein solches Einbringen liegt der Behörde nicht auf, womit die Bewilligung aus dem Jahre 2015 untergegangen ist.

Zwar wurde der Bau hinsichtlich der Baubewilligung vom 26.11.2015 größtenteils in dieser Form konsumiert, jedoch kann gemäß § 73 in Verbindung mit § 74 BO kein weiterer Planwechsel mehr eingebracht werden. Die Änderungen sind somit aufgrund des Verwaltungsrechtes als Neueinreichung zu deklarieren, was zur Folge hat, dass eine Stellplatzberechnung nur nach der neuen Rechtslage beurteilt werden kann.

In Folge dessen kann die Stammbewilligung nicht mehr für die Stellplatzberechnung herangezogen werden, um einen Pflichtstellplatz zu reduzieren, obwohl ein Teilabbruch im Hofbereich vorgesehen wurde.

Die Pläne sind dahingehend zu adaptieren, dass hier kein Planwechsel am 05.02.2024 eingereicht wurde, sondern ein Ansuchen nach lediglich § 70 BO. Die Stellplatzberechnung ist in Folge dessen abzuändern.

Die Aufforderung vom 17.05.2024 bleibt weiterhin aufrecht. Nach Vorlage der ergänzenden

Unterlagen wird Ihnen die neue Geschäftszahl bekanntgegeben.

Erght an:

EinbringerIn/BauwerberIn	H13 Immobilienprojekt GmbH
--------------------------	----------------------------

In Abschrift an:

Planverfasser	Arch. Dipl.-Ing. Neykov Alexander
BauführerIn	NERO Consulting & HandelsgmbH

Die Sachbearbeiterin:
Mag.^a Dipl.-Ing.ⁱⁿ Hinteregger

6.7. Kaufvertrag und Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

SELBSTBERECHNUNG der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG
vorgenommen zu Erfassungsnummer: 10-267.176/2016
Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 13 GrEStG
an das zuständige Finanzamt abgeführt

RECHTSANWALT
DR. HARTMUT MAYER
1010 WIEN, FICHTEGASSE 2A
TEL.: 01/5121872

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

- 1.) **Praterstraße 67 Immobilienbetriebs GmbH**
FN 227206b
1200 Wien, Waldmüllergasse 12/1a

als *verkaufende Partei* einerseits - im Folgenden kurz auch so genannt - und

- 2.) **Sveta Immobilien GmbH**
FN 397621m
1010 Wien, Schellinggasse 3/11

als *kaufende Partei* andererseits - im Folgenden kurz auch so genannt - wie folgt:

1. Kaufgegenstand:

- 1.1 Die *verkaufende Partei* ist Eigentümerin der nachstehenden Liegenschaftsanteile:

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf
EINLAGEZAHL 248

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3920/2016
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
116 GST-Fläche 600
Bauf. (10) 480
Bauf. (20) 120 Hoßplatz 13
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
***** B *****
S ANTEIL: 474/1118
Praterstraße 67 Immobilienbetriebs GmbH (FN 227206b)
ADR: Waldmüllergasse 12/1a, Wien 1200
a 3067/2016 Kaufvertrag 2016-03-03, Erklärung 2016-06-26 Eigentumsrecht
b 3067/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an siehe BLNR 4
***** C *****
12 auf Anteil B-LNR 5
a 3920/2016 Pfandurkunde 2016-08-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
b 3920/2016 Kautionsband

BG 016 TZ 4391/2016

2016-09-08

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

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

 Grundbuch 08.09.2016 09:22:58

***** ENDE*****

- 1.2 Gegenstand dieses Kaufvertrages (der *Kaufgegenstand*) sind **474/1118-stel** Anteile der in Vertragspunkt 1.1 näher dargestellten *Liegenschaft*, mit welchen nach Begründung von Wohnungseigentum das Wohnungseigentum an dem im Hause Hoßplatz 13 gelegenen **Geschäftslokal Top 1 Garten** untrennbar verbunden sein wird. Für die *kaufende Partei* ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 1 Garten im Grundbuch gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 angemerkt. Dem *Kaufgegenstand* ist kein Kellerabteil zu geordnet.
- 1.3 Die in Vertragspunkt 1.1 genannten Anteile sind *vorläufige Anteile*, die nach Vorliegen der Nutzwertfestsetzung durch Übertragung von entsprechenden Differenzanteilen ohne gesondertes Entgelt dergestalt zu berichtigen sind, dass die Mindestanteile, mit welchen Wohnungseigentum an den selbständigen Objekten des Hauses untrennbar zu verbinden ist, hergestellt werden. Der Wertausgleich für die Differenzanteile ist im gemäß Vertragspunkt 2. vereinbarten Kaufpreis inbegriffen.
- 1.4 Die *verkaufende Partei* unterfertigt unter einem das Gesuch um Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung der den Gegenstand dieses Kaufvertrages bildenden Liegenschaftsanteile und beantragt, die einzige Ausfertigung des Rangordnungsbeschlusses Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, Fichtegasse 2A, 1010 Wien (der *Urkundenverfasser*) zuzustellen.
- 1.5 Die *verkaufende Partei* führt im kaufgegenständlichen Geschäftslokal auf eigenen Kosten Umbau- und Sanierungsarbeiten durch, die bis 31. Oktober 2016 fertigzustellen sind.
- 1.6 Die *verkaufende Partei* verkauft und übergibt den *Kaufgegenstand* samt allen Rechten, Befugnissen und Pflichten, die aufgrund dieses Kaufvertrages von der *kaufenden Partei* zu übernehmen sind, wie die *verkaufende Partei* den *Kaufgegenstand* bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war an die *kaufende Partei*, welche diesen nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen dieses Kaufvertrages erwirbt.

2. Kaufpreis / Treuhandabwicklung:

- 2.1 Der Kaufpreis für den *Kaufgegenstand* beträgt **€ 1,100.000,--** (Euro eine Million einhunderttausend), der *Nettokaufpreis* zuzüglich Umsatzsteuer in der Höhe von € 220.000,--, insgesamt somit € 1,320.000,-- (Euro eine Million dreihundertzwanzigtausend), der *Bruttokaufpreis*. Die *Kaufpreisvereinbarung* bleibt auch bei Flächenabweichungen gegenüber dem unverbindlich angegebenen Ausmaß des Geschäftslokals oder der Gartenfläche unverändert.
- 2.2 Die *verkaufende Partei* gibt bekannt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 Gebrauch macht, sodass der Kaufpreise der Umsatzsteuer unterliegt. Die Begleichung der Umsatzsteuer erfolgt durch Überrechnung auf den Finanz-

Hoßplatz13/Sveta
 BG 016 TZ 4391/2016

2016-09-08

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

-3-

amtskonten gemäß § 211 Abs. 1 lit.g BAO. Die *kaufende Partei* verpflichtet sich, fristgerecht den Antrag auf Überrechnung der Umsatzsteuer vom Finanzamtskonto der *kaufenden Partei* auf das Finanzamtskonto der *verkaufenden Partei* zu stellen. Sollte die Überrechnung aus einem von der *kaufenden Partei* zu vertretenden Grund nicht spätestens am zwölften des zweitfolgenden Monats nach Übergabe des *Kaufgegenstandes* stattgefunden haben, hat die *kaufende Partei* den Umsatzsteuerbetrag an die *verkaufende Partei* zu bezahlen.

- 2.3 Die *kaufenden Partei* hat am 30.08.2016 einen Teilbetrag von € 75.000,-- und am 07.09.2016 einen weiteren Teilbetrag von € 75.000,-- an die *verkaufende Partei* direkt zur Auszahlung gebracht. Der restliche *Nettokaufpreis* in Höhe von € 950.000,-- ist bis 31.10.2016 auf das Treuhandkonto des *Urkundenverfassers* zur Einzahlung zu bringen. Der *Urkundenverfasser* erhält als gemeinsamer Treuhänder den einseitig unwiderruflich Treuhandauftrag, den bei ihm treuhändig hinterlegten *Nettokaufpreis* an die *verkaufende Partei* zur Auszahlung zu bringen, sobald das lastenfreie Eigentumsrecht der *kaufenden Partei* sowie das der Finanzierung des Kaufpreises dienende Pfandrecht (auch als Simultanpfandrecht ausgestaltet) ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen einverleibt worden ist. Allfällige Treuhandzinsen sowie Kontoführungsspesen fallen der *verkaufenden Partei* zu. Die Zustellung des Grundbuchsbeschlusses und der Eintritt der Rechtskraft desselben ist nicht Auszahlungsvoraussetzung. Es genügt die Einsicht in das elektronische Grundbuch.
- 2.4 Gleichzeitig mit dem Erlag des *Nettokaufpreises* ist die Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr im Betrage von insgesamt € 60.720,-- beim *Urkundenverfasser* auf das Anderkonto IBAN AT19 1200 0006 0241 8816, BIC: BKAUATWW, bei der UniCredit Bank Austria AG, zum Zwecke der Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern im Rahmen der EDV-Selbstbemessung treuhändig zu hinterlegen.
- 2.5 Für den Fall, dass die *kaufende Partei* mit dem treuhändigen Erlag des Kaufpreises in Verzug gerät, ist die *verkaufende Partei* berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vom Kaufvertrag zurückzutreten.
- 2.6 Die *verkaufende Partei* bestätigt gegenüber dem *Urkundenverfasser*, dass sie eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft gemäß § 1 Abs 2 Körperschaftsteuergesetz 1988, ist und unter § 7 Abs 3 KStG fällt und daher die §§ 30b und 30c EStG nicht anwendbar sind.

3. Übergabe:

- 3.1 Die Übergabe des *Kaufgegenstandes* in den physischen Besitz der *kaufenden Partei* erfolgt nach Treuhanderlag des Kaufpreises und Fertigstellung der Umbauarbeiten am 01.11.2016. Der Tag der tatsächlichen Übergabe, 0:00 Uhr, gilt auch als Stichtag für den Übergang von Gefahr, Nutz und Last und als Verrechnungsstichtag für alle mit dem Besitz und Eigentum des *Kaufgegenstandes* verbundenen Aufwendungen.
- 3.2 Auf eine Verrechnung eines allenfalls vorhandenen Guthabens aus dem Instandhaltungsfond sowie eines aufgrund der Betriebskostenjahresabrechnung sich ergebenden Saldos bzw. Guthabens wird einvernehmlich verzichtet. Eine allfällige Verrechnungsdifferenz bei der Hausverwaltung, die sich aus der Einhebung von monatlichen Pauschalbeträgen ergibt, wird von der *kaufenden Partei* verrechnungsfrei zur Zahlung bzw. als Guthaben übernommen. Zum

BG 016 TZ 4391/2016

2016-09-08

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4 -

Zeitpunkt des *Übergabestichtags* aus diesem Titel bereits vorhandene offene Zahlungsverpflichtungen oder festgestellte Rückverrechnungsansprüche treffen noch die Verkäuferseite bzw. stehen dieser zu.

4. Gewährleistung:

- 4.1 Die *verkaufende Partei* haftet im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung für die von ihr durchgeführten Umbau- und Sanierungsarbeiten. Für ein bestimmtes Ausmaß des Geschäftslokals bzw. des Gartens wird ebenso wenig gehaftet, wie für eine bestimmte Ertragsmöglichkeit des *Kaufgegenstandes*.
- 4.2 Die *verkaufende Partei* haftet dafür, dass der *Kaufgegenstand* - mit Ausnahme der sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Beschränkungen - in das freie und unbelastete Eigentum der *kaufenden Partei* übergeht und dass daran niemandem Rechte zustehen, insbesondere nicht solche, die kraft Gesetzes auch Dritten gegenüber wirken und nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie etwa Gebühren- und Abgabenrückstände, öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten sowie Betriebskostenrückstände oder sonstige Forderungen der Miteigentümergeinschaft bzw. der Hausverwaltung. Die *verkaufende Partei* erklärt und steht dafür ein, dass keine baubehördlichen Aufträge vorliegen, dass der *Kaufgegenstand* nicht streitverfangen ist und keine Beschlüsse der Miteigentümer zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten gefasst wurden.
- 4.3 Die *kaufende Partei* bestätigt, von der *verkaufenden Partei* den Energieausweis erhalten zu haben.

5. Wohnungseigentum:

- 5.1 Die *kaufende Partei* erwirbt den *Kaufgegenstand* in der Absicht, nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens Wohnungseigentum am kaugegenständlichen Geschäftslokal Top 1 Garten zu begründen.
- 5.2 Die gegenseitigen Rechte und Pflichten in Bezug auf die Begründung von Wohnungseigentum wurden in Punkt V des mit der Wohnungseigentumsorganisatorin abgeschlossenen Kaufvertrages vom 03.03.2016, **Anlage 5.2**, festgelegt. Die *verkaufende Partei* überträgt der *kaufenden Partei* hiermit alle sich daraus ergebenden Rechte (insbesondere den Anspruch auf Begründung von Wohnungseigentum) und Pflichten. Die *kaufende Partei* erklärt die Vertragsannahme und übernimmt die der hier *verkaufenden Partei* in Punkte V. des Kaufvertrages, **Anlage 5.2**, auferlegten Verpflichtungen, insbesondere die Verpflichtung nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens Wohnungseigentum zu begründen.

6. Allgemeine Vertragsbestimmungen:

- 6.1 Die *kaufende Partei* erklärt an Eides statt, dass sie ihren Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1998 nicht überwiegend beteiligt sind.
- 6.2 Dieser Kaufvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der *kaufenden Partei* verbleibt. Die *verkaufende Partei* erhält auf eigene Kosten eine beglaubigte Abschrift.

- 5 -

- 6.3 Die Vertragsteile bevollmächtigen Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, geb. 29.08.1942, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder beglaubigter Form vorzunehmen, die gegebenenfalls zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages erforderlich sind. Die Parteien bevollmächtigen den oben Genannten darüber hinaus, den Bescheid über die Grunderwerbsteuer sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung in Empfang zu nehmen, in ihrem Namen das Grundbuchsgesuch einzubringen und Grundbuchsbeschlüsse in Empfang zu nehmen.
- 6.4 Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, insbesondere die Grunderwerbsteuer, die staatliche Eintragungsgebühr und die Kosten des *Urkundenverfassers* trägt die *kaufende Partei*. Festgehalten wird, dass die *kaufende Partei* den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Jede Partei trägt die Kosten ihres Rechtsfreundes selbst.
- 6.5 Die Vertragsteile erklären, sich über den Wert der *Kaufgegenstandes* Wohnung genaue Kenntnis verschafft zu haben und diesen Vertrag aus besonderer Vorliebe zu schließen, weshalb eine Anfechtung des Vertrages wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes ebenso ausgeschlossen ist, wie eine Anfechtung wegen Irrtums.
- 6.7 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.
- 6.8 Dieser Vertrag stellt die gesamte Vereinbarung zwischen den Parteien dar, mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
- 6.9 Als Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag resultierenden Streitigkeiten wird das sachlich in Betracht kommende Gericht für den 1. Wiener Gemeindebezirk vereinbart.
- 6.10 Die Parteien erklären, dass sie mit der elektronischen Archivierung aller zur Einverleibung Ihres Eigentumsrechts erforderlichen Urkunden einverstanden sind.

7. Aufsandungserklärung:

- 7.1 Sohlin erteilt die *verkaufende Partei* ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob den in Vertragspunkt 1.1 näher bezeichneten Liegenschaftsanteilen der **EZ 248 Katastralgemeinde 01605 Floridsdorf**, das Eigentumsrecht für die *kaufende Partei* einverleibt werden kann.
- 7.2 Die Parteien erteilen des weiteren ihre Zustimmung, dass ob dieser Liegenschaft, die Übertragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von

- 6 -

Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002, an **Geschäftslokal Top 1 Garten** für die *kaufende Partei* bewilligt wird.

Anlage:

5.2 Auszug aus dem Kaufvertrag vom 03.03.2016

Wien, am 08.09.2016



Praterstraße 67
Immobilienbetriebs GmbH
FN 227206b



Sveta Immobilien GmbH
FN 397621m

BG 016 TZ 4391/2016

Hoßplatz 13/Sveta

2016-09-08

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

V.

Vertragszweck / Nutzwertfestsetzung / Wohnungseigentumsbegründung

1.) Die Käuferin erwirbt die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile, wie schon erwähnt, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum am Geschäftslokal Top 1 Garten. Die Verkäuferin behält sich vor, diese formelle Wohnungseigentumsbegründung erst nach Vorliegen eines endgültigen Nutzwertgutachtens, d.h. dem Feststehen der endgültigen Liegenschaftsmiteigentumsanteile sämtlicher wohnungseigentumsfähiger Objekte des gegenständlichen Hauses, durchzuführen.

Die Käuferin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der auf den Vertragsgegenstand entfallende Nutzwert gemäß § 8 WEG 2002 noch nicht endgültig festgesetzt ist, und unterwirft sich schon jetzt der auf der Grundlage eines von der Verkäuferin beauftragten Sachverständigen vorzunehmenden Festsetzung. Die Käuferin erklärt ausdrücklich, mit der Bestellung dieses oder auch eines anderen Sachverständigen nach Wahl der Verkäuferin einverstanden zu sein. Die daraus resultierenden Kosten trägt die Verkäuferin.

2.) Im Hinblick darauf, dass der gegenständliche Kaufvertrag auch zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft geschlossen wird, verpflichten sich beide Vertragsparteien – in Ergänzung der vorstehenden Bestimmungen – für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich

(a) wechselseitig und überdies gegenüber allen übrigen jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern der Liegenschaft, an dieser unverzüglich nach Vorliegen des endgültigen Nutzwertgutachtens Wohnungseigentum zu begründen, wobei der Käuferin bzw. seinen allfälligen Rechtsnachfolgern das Wohnungseigentum am Geschäftslokal Top 1, allen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft bzw. deren allfälligen Rechtsnachfolgern jedoch das Wohnungseigentum an den übrigen wohnungseigentumsfähigen Objekten des gegenständlichen Hauses einzuräumen ist;

(b) sich dem Gutachten über die Nutzwertfestsetzung bzw. einem allfälligen Bescheid über die Nutzwertfestsetzung ohne jede Einrede zu unterwerfen (ausgenommen offensichtlichen Irrtum);

(c) der allfällig, aus welchen Gründen immer notwendigen unentgeltlichen Berichtigung (unter Verzicht auf Entschädigung und ohne Einfluss auf den Kaufpreis) ihrer Miteigentumsanteile auf den Mindestanteil im Sinne des § 2 Abs. 9 WEG 2002 zuzustimmen;

(d) alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu unterfertigen und Handlungen zu billigen, die zur unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile auf den Mindestanteil und den dazu notwendigen Anteilsübertragungen sowie der grundbücherlichen Durchführung notwendig sind;

(e) der Vertragsverfasserin alle zur Durchführung der ihr übertragenen Aufgaben etwa weiters erforderlichen Erklärungen und/oder Originalunterlagen (wie zB den Staatsbürgerschaftsnachweis etc.) über Aufforderung jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen;

(f) überhaupt alles vorzukehren, was der ehest möglichen Begründung von Wohnungseigentum an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten dienlich ist;

(g) das Wohnungseigentum an den anderen Wohnungseigentumsobjekten der gegenständlichen Liegenschaft in verbücherungsfähiger Form einzuräumen;

BG 016 TZ 4391/2016

(h) allen späteren Erwerbern von Liegenschaftsanteilen sowie Wohnungen zugesagten Einräumungen von Wohnungseigentum zuzustimmen und die zur Erwirkung von diesbezüglichen Anmerkungen gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 erforderlichen Handlungen zu setzen, insbesondere Urkunden zu unterzeichnen. Die Käuferin verpflichtet sich hierzu binnen einer Frist von 14 (vierzehn) Tagen ab Aufforderung;

(i) alle diese Verpflichtungen auf etwaige Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung der weiteren Überbindung zu überbinden.

3.) Bis zu dieser formellen Begründung von Wohnungseigentum verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich auf die Einbringung einer Teilungsklage und verpflichten sich, diese Verpflichtung mit der weiteren Verpflichtung zur Überbindung an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

4.) Die Vertragsteile erteilen der VertragsserrichterIn am Tage der Vertragsunterfertigung den Auftrag, im Sinne des Sachverständigengutachtens den Wohnungseigentumsvertrag zu verfassen und den Vertragsparteien zur Unterfertigung vorzulegen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, den Wohnungseigentumsvertrag, welcher ihnen im Entwurf bekannt ist, binnen 14 Tagen nach Vorlage beglaubigt zu unterfertigen und an die Vertragsverfasserin wieder auszufolgen. Die Käuferin wurde von der Vertragsverfasserin über die wesentlichen Rechte und Pflichten, die sich aus der Nutzung der Wohnungseigentumseinheit ergeben, informiert.

5.) Zur Sicherstellung der Erfüllung dieser Verpflichtung und zur Vermeidung einer etwaigen Verzögerung dieser zukünftigen Wohnungseigentumsbegründung, zB. durch Ortsabwesenheit oder sonstige Ver- oder Behinderung einer Vertragspartei, erteilen die Vertragsparteien hiermit – und aus abwicklungstechnischen Gründen auch nochmals mit gesonderter Urkunde – der Vertragsverfasserin RA Dr. Susanne Perl, geb. 26.11.1969, 1060 Wien, Loquaipplatz 13/19, für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft Allgemein- und Spezialvollmacht mit dem nachstehend bezeichneten Inhalt und dem einseitig unwiderruflichen Auftrag, den zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag sowie alle sonstigen zur Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen wohnungseigentumsfähigen Objekten dieser Anlage und zur Herstellung der Grundbuchsordnung dieser Liegenschaft (wie z.B. Einholung der endgültigen Nutzwertberechnung, allfällig erforderliche Anteilsberichtigungen gemäß dieser endgültigen Nutzwertberechnung, etc.) etwa noch erforderlichen oder zweckmäßig erscheinenden Urkunden oder Eingaben zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen – dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens – sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegen zu nehmen. Im Übrigen wird auf Vertragspunkt XII. Abs 3.) verwiesen.

BG 016 TZ 4391/2016

6.8. Mietvertrag

Mietvertrag MAV 12/2017

Zwischen

Sveta Immobilien GmbH

Schellinggasse 3/11

A-1010 Wien, ATU 68008014

im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt - einerseits und

und

Praterstrasse 67 Immobilien GmbH

Waldmüllergasse 12/1

A-1200 Wien, ATU 56696926

im Folgenden kurz „Mieter“ genannt – andererseits wie folgt:

Mietgegenstand

Geschäftslokal in 1210 Wien, Hoßplatz 13, LOKAL 1 plus Garten, siehe Anhang PLAN

Verwendung des Mietgegenstandes

1. Der Mietgegenstand soll zur Nutzung als Verkaufslokal dienen.
2. Der Mieter erklärt ausdrücklich, keine Gefahrgüter zu lagern.
3. Firmen- und Reklameschilder, Plakate usw. dürfen an für den Mieter geeigneten Stellen angebracht werden. Die diesbezüglichen, behördlichen Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen.

Vertragsdauer

Das Miet Verhältnis beginnt am 01-01-2017 und wird unbefristet gewährt.

Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Mietgegenstandes erfolgt am 01-01-2017. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Mietgegenstand in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

Mietentgelt

Das Mietentgelt beträgt EUR 5000,- inkl. akonto- Betriebskosten, sowie inkl. der gesetzlichen 20% Umsatzsteuer. -> **Gesamt Brutto 6720 Euro**

Der Mietentgelt ist jeweils im Vorhinein und bis spätestens am 5. eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto IBAN AT12 2024 1050 0005 3545 zu überweisen.

Wertsicherung

Der Mietzins wird durch den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 200 = 100 wertgesichert. Die Anpassung erfolgt jeweils zum 1. Jänner eines jeden Jahres, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt zuletzt veröffentlichte Indexzahl. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Schwankungen unter 5 Prozent des letztgültigen Mietzinses bleiben unberücksichtigt. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.

Kaution

Der Vermieter verzichtet auf die Hinterlegung einer Kaution.

Kosten

Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Nutzungsvertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter.

Rückstellung des Mietgegenstandes

Mit Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter den Mietgegenstand an den Vermieter geräumt und besenrein zu übergeben.

Sonstiges

1. Neben dem gegenständlichen Mietvertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden; Änderungen; Ergänzungen sowie Aufkündigung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Zur Entscheidung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten wird als ausschließlicher Gerichtsstand die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vereinbart.
3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält.
4. Der Mieter hat das RECHT das LOKAL unterzuvermieten innerhalb des Familienkreises des Mieters.

Wien, am 02-01-2017

Praterstr. 67 Immobilienbetriebs GmbH
1200 Wien, Waldmüllergasse 12/1a
Fn: 227206b, ATU 56696926
prater67.gmbh@gmail.com

Praterstrasse 67 Immobilien GmbH

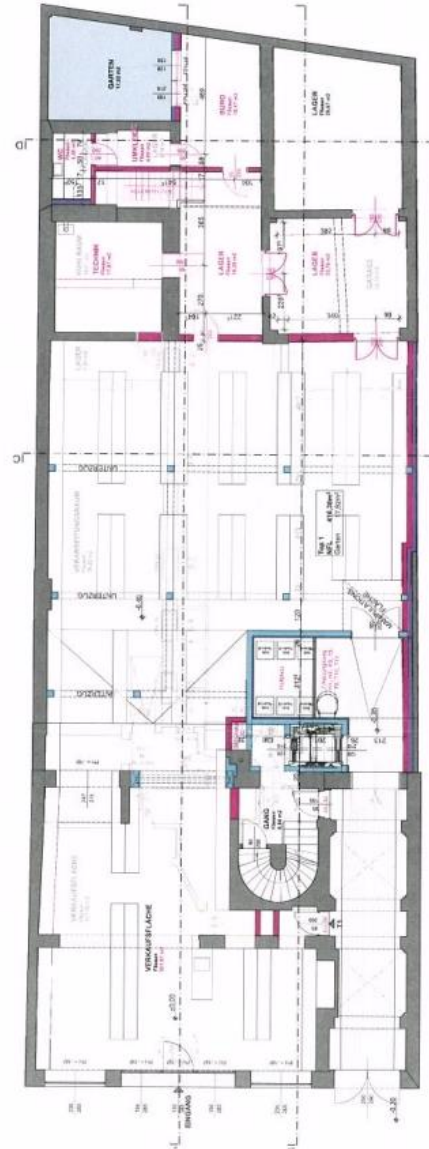
Sveta Immobilien GmbH
1010 Wien, Schellinggasse 3/411
FN 397624m, UID-ATU68008014
E-Mail: office@svetaimmobilien.at

Sveta Immobilien GmbH

Ingesamt samt Beilage 4 Seiten

HOSSPLATZ 13

UMBAU UND DACHGESCHOSZUBAU



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
MASSSTAB 1:150

EINREICHUNG
2015-04-21
SEITE 002

PL509
A-1210 WIEN
HOSSPLATZ 13

 E-3 ARCHITEKTEN
WWW.E3ARCHITECT.COM | OFFICE@E3ARCHITECT.COM

6.9. Hausverwaltung

6.9.1. Betriebskostenvorschreibung 2024

MAUTNER MARKHOF
Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
1090 Wien, Schubertgasse 13/5

Firma
Sveta Immobilien GmbH

Schellinggasse 3/11
1010 Wien

UID ATU68008014
Rechnung 2024-05100-000051
01.06.2024/MA

Ihre Vorschreibung per Juni 2024
5100/001-0 Top GL 1
1210 Wien, Hossplatz 13

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erhalten Sie Ihre Vorschreibung, welche bis auf Widerruf als Dauerrechnung gilt.
Ihre Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten 20%	409,440/1.050,240 Anteile	800,00	20,0%
Rücklage Ansparung	474,0/1.004,0 Anteile	247,86	0,0%
BK Abrg VJ 20%	409,440/1.050,240 Anteile	-2.032,42	20,0%
Netto		-984,56	€
USt		-246,48	€
Gesamtbetrag (Gutschrift)		-1.231,04	€

Die Rechnungslegung erfolgt im Namen unseres in der Fußzeile angeführten Auftraggebers.
Sollten Sie uns mittels Einzugsverfahren beauftragt haben, besteht Ihrerseits kein Handlungsbedarf. Bei Überweisung mittels Telebanking ist bitte die EDV/Top Nr. anzuführen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir verbleiben
mit freundlichen Grüßen

Mautner Markhof Immobilien
Verwaltungs Ges.m.b.H.
1090 Wien, Schubertgasse 13/5+6
office@mm-immo.at
Tel. 01 47 00 911

© npf 1989-2024 V 6.36.10 (im-livs) Lizenz 2610165
Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: Wohnungseigentümergeb. Hossplatz 13 1210 Wien - UID ATU72921626
RLB NÖ-Wien - IBAN AT61 3200 0125 1303 4681 - BIC RLNWATWW - lautend auf: WEG 21,Hosspl.13

Mautner Markhof Immobilienverw.GmbH., Schubertgasse 13/5+6, A-1090 Wien, Tel. 01/47 00 911
e-mail office@mm-immo.at, UID ATU56044701, FN 212035 t

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.9.2. Vorausschau 2024

An die
Wohnungseigentümer/innen
der Liegenschaft

Hossplatz 13
A-1210 Wien

I M M O B I L I E N
VERWALTUNGSGES.M.B.H.

Schubertgasse 13/5-6
1090 Wien
Telefon +43 1 47 00 911
e-mail office@mm-immo.at
www.mm-immo.at
FN 212035 t
UID Nr. ATU56044701
BIC: RLNWATWW
IBAN: AT61 3200 0125 1303 4681

Wien, 14.12.2023

Vorausschau auf das Wirtschaftsjahr 2024

gemäß §20 Abs.2 WEG 2002

Sehr geehrte Wohnungseigentümer/innen,

die Vorausschau für 2024 wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenentwicklung und der zu erwartenden Veränderungen erstellt.

Betriebskosten:

Es ist für das Wirtschaftsjahr 2024 mit einer generellen Preiserhöhung zu rechnen.

Die monatlichen Akontobeträge der allgemeinen Betriebskosten werden mit € 1,95/NFL eingehoben.
Für die Lift-Akontobeträge werden € 0,23 vorgeschrieben.

Instandhaltung:

Die Ansparung der Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 1.400,-
Die monatliche Zuführung beträgt ab 2024 € 525,12, das entspricht € 0,50 /NFL.

Geplante Instandhaltungen:

Wir teilen Ihnen mit, dass folgende Arbeiten für das Jahr 2024 vorgesehen sind:

- Fertigstellung der Liegenschaft.

Reparaturen bzw. Investitionen werden – mit Ausnahme in Fällen von Gefahr im Verzug
– im Einvernehmen mit der Eigentümergemeinschaft festgesetzt und durchgeführt.

***Wir hoffen, Ihnen mit diesem Überblick gedient zu haben, legen diesem Schreiben die
Vorschreibungen für das Jahr 2024 bei, und wünschen Ihnen alles Gute für das neue Jahr.***

Wir verbleiben
mit freundlichen Grüßen

Mautner Markhof Immobilien
Verwaltungsges.m.b.H
Mail: office@mm-immo.at