

GZ 5 S 110/24 x

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, GST 736,
1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3**

BLNR	Anteile	WE-Objekt
BLNR 56	1640/23730 Anteile	Gassenladen 10+11 und Lager (baulich verbunden/wirtschaftliche Einheit)
BLNR 64	130/23730 Anteile	
BLNR 57	600/23730 Anteile	Gassenladen 12A
BLNR 58	610/23730 Anteile	Gassenladen 12B
BLNR 59	1260/23730 Anteile	Gassenladen 15 und Gassenladen 13+13A (baulich verbunden/wirtschaftliche Einheit)
BLNR 61	4470/23730 Anteile	
BLNR 60	2110/23730 Anteile	Gassenladen 14
BLNR 62	1780/23730 Anteile	Wohnung W 3
BLNR 63	1760/23730 Anteile	Wohnung W 7

Auftraggeber:

Dr. Angela Steger, als Masseverwalterin
Rabensteig 1, 1010 Wien

Zweck:

Insolvenzverfahren, GZ 5 S 110/24 x

Objekt(e):

WE-Objekte

Stichtag:

22.10.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme)

Datum:

28.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Prämissen der Bewertung	6
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung	6
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung	16
1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.	21
2. BEFUND	22
2.1. Lage der Liegenschaft	22
2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr	27
2.3. Grundbuchstand, Rechte/Lasten, Widmung, Wohnungseigentum, etc.	28
2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.	30
2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	31
2.6. WE-Objekte	32
2.6.1. BLNR 56 und 64 – Gassenladen 10+11 und Lager (bestandfrei)	32
2.6.2. BLNR 57 – Gassenladen 12A (unbefristet vermietet)	36
2.6.3. BLNR 58 – Gassenladen 12B (unbefristet vermietet)	37
2.6.4. BLNR 59 und 61 – Gassenladen 13+13A und 15 (unbefristet vermietet)	39
2.6.5. BLNR 60 – Gassenladen 14 (unbefristet vermietet)	42
2.6.6. BLNR 62 - Wohnung W 3 (unbefristet vermietet)	43
2.6.7. BLNR 63 - Wohnung W 7 (unbefristet vermietet)	46
2.7. Bestandsituation	50
2.7.1. Gassenladen 12A	50
2.7.2. Gassenladen 12B	50
2.7.3. Gassenladen 15	51
2.7.4. Gassenladen 14	51
2.7.5. Gassenladen 13+13A	52
2.7.6. Wohnung W 3	53
2.7.7. Wohnung W 7	53
2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage	54
3. METHODIK	55
3.1. Allgemeines	55
3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	55
3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)	58
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	61
4.1. Beurteilung	61
4.1.1. Liegenschaft und Gebäude allgemein	61
4.1.2. Gassenladen 10+11 und Lager (gemeinsam)	61
4.1.3. Gassenladen 12A	62
4.1.4. Gassenladen 12B	62
4.1.5. Gassenladen 13+13A und 15 (gemeinsam)	62
4.1.6. Gassenladen 14	63
4.1.7. Wohnung Top 3	63
4.1.8. Wohnung Top 7	63
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	64
4.1. Ertragswertverfahren	64
4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag	64
4.1.2. Bewirtschaftungskosten	67
4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	67
4.1.4. Restnutzungsdauer (RND)	68
4.1.5. Vervielfältiger	68
4.2. Rechte und Lasten	68
4.3. Anpassung an den Markt	69
5. GUTACHTEN	73
5.1. Verkehrswert der BLNR 56 und 62 – Gassenladen 10+11 und Lager	73

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5.2.	Verkehrswert der BLNR 57 – Gassenladen 12A	74
5.3.	Verkehrswert der BLNR 58 – Gassenladen 12B	75
5.4.	Verkehrswert der BLNR 59 und 61 – Gassenladen 15 und 13+13A	76
5.5.	Verkehrswert der BLNR 60 – Gassenladen 14	78
5.6.	Verkehrswert der BLNR 62 – W 3	79
5.7.	Verkehrswert der BLNR 63 – W 7	80
6.	ANLAGEN	81
6.1.	Grundbuchsauszug (auszugsweise)	81
6.2.	Einheitswertbescheid, 24.10.2024	82
6.3.	Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahmen)	83
6.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)	104
6.5.	Pläne (auszugsweise)	110
6.6.	Wohnungseigentumsvertrag 1984	117
6.7.	Kauf und Wohnungseigentumsvertrag 1989	128
6.8.	Wohnungseigentumsvertrag 1993	135
6.9.	Nutzwertgutachten (auszugsweise)	141
6.10.	Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums	150
6.11.	Hausverwaltung	151
6.11.1.	<i>Zinsliste September 2024</i>	<i>151</i>
6.11.2.	<i>Mietverträge</i>	<i>153</i>
6.11.3.	<i>Top 12A</i>	<i>153</i>
6.11.4.	<i>Top 12B</i>	<i>156</i>
6.11.5.	<i>Top 15</i>	<i>162</i>
6.11.6.	<i>Top 14</i>	<i>168</i>
6.11.7.	<i>Top 13+13A</i>	<i>179</i>
6.11.8.	<i>W 3</i>	<i>183</i>
6.11.9.	<i>W 7</i>	<i>186</i>
6.11.10.	<i>Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.03.2018</i>	<i>189</i>
6.11.11.	<i>Vorausschau 2024</i>	<i>192</i>
6.12.	Energieausweis	194
6.12.1.	<i>Energieausweis Lokale</i>	<i>194</i>
6.12.2.	<i>Energieausweis Wohngebäude</i>	<i>196</i>
6.13.	Bescheid Denkmalschutz	198
6.14.	Bundesdenkmalamt – Ablehnung Dachgeschoßausbau	205

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der

- BLNR 56 und 64, 1640/23730 und 130/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 10+11 und Lager (als wirtschaftliche Einheit, da baulich verbunden),
 - BLNR 57, 600/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 12A,
 - BLNR 58, 610/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 12B,
 - BLNR 59 und 61, 1260/23730 und 4470/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 15 und 13+13A (als wirtschaftliche Einheit, da baulich verbunden),
 - BLNR 60, 2110/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 14,
 - BLNR 61, Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 13+13A,
 - BLNR 62, 1780/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 3,
 - BLNR 63, 1760/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 7 und
- auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, GST 736, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3

```
KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 645

*****
Letzte TZ 4417/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
736 GST-Fläche 509
Bauf.(10) 484
Bauf.(20) 25 Köllnerhofgasse 1
Lugeck 3

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** R *****

56 ANTEIL: 1640/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 10+11
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

57 ANTEIL: 600/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 12A
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)
```

Auftragsgemäß soll hinsichtlich der baulich zusammengelegten Geschäftslokale Gassenladen 13+13A und 15 (wirtschaftliche Einheit) auch eine Variantenbewertung unter der Annahme von Bestandfreiheit erfolgen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

58 ANTEIL: 610/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 12B
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

59 ANTEIL: 1260/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 15
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

60 ANTEIL: 2110/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 14
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

61 ANTEIL: 4470/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 13+13A
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

62 ANTEIL: 1780/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 3
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

63 ANTEIL: 1760/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 7
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

64 ANTEIL: 130/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Lager
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1903/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

Auftraggeberin ist Frau Dr. Angela Steger, Rabenstein 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin des Insolvenzverfahrens des Liegenschaftspakets der BBB Immobilien GmbH (FN 456177z)

Stichtag ist der 22.10.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme).

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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 Begehungen/Befundaufnahmen am 01.10.2024 und 22.10.2024 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die ggst. Wohnungen, Geschäftslokale und Lager sowie die Allgemeinteile besichtigt. Die Einlagerungsräume waren nicht zugänglich.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind aktuell keine offenen Bauvorhaben für die ggst. Liegenschaft und WE-Objekte anhängig.

Baurechtlicher Konsens/Grundbuch

Der Gassenladen 13+13A und 15 wurden im Jahr 2022 baurechtlich zusammengelegt. Der Grundbuchsstand wurde jedoch nicht angepasst. Weiters wurde das Lager konsenslos mit dem Gassenladen 10+11 zusammengelegt. Beim Geschäftslokal 12B wurde im hinteren Bereich ein kleiner Waschraum und ein WC eingebaut. Im Bauakt liegen dafür keine Unterlagen (Bauanzeige und Pläne) auf.

Denkmalschutz

Gem. Bescheid vom 04.12.2008 des Bundesdenkmalamtes (GZ 51.786/5/2008) wurde festgestellt, dass die Erhaltung der nachstehend genannten vier Häuser

Köllnerhofgasse 1 = Lugeck 3, Gst.Nr. 736, EZ 645

Köllnerhofgasse 2 = Sonnenfelsgasse 1, Gst.Nr. 716, EZ 646

Köllnerhofgasse 3, Gst.Nr 737, EZ 647

Köllnerhofgasse 4 = Grashofgasse 2, Gst.Nr. 715, EZ 648

als **Ensemble dh. Einheit** im öffentlichen Interesse gelegen ist

Dachboden/Dachbodenausbau

Im Wohnungseigentumsvertrag vom 31.01.1984 finden sich keine konkreten Ausführungen zum Dachboden.

Gem. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Pkt. VII vom 28.03.1988 wurde den Verkäufern (Dr. Erich Adler, Antonia Braver, Emanuel Schreiber) der insgesamt 1650/23730 Miteigentumsanteile, verbunden mit WE-Begründung an der Wohnung Top 5, das Recht eingeräumt, die ggst. Liegenschaft um- und auszubauen, insbesondere aufzustocken, den Dachboden auszubauen und eine Lifanlage zu errichten.

VII.

Den Verkäufern wird das Recht eingeräumt, die gegenständliche Liegenschaft um- und auszubauen, insbesondere aufzustocken, den Dachboden auszubauen eine Liftanlage zu errichten, wobei jedoch diese Um- und Ausbauten die Käufer finanziell in keiner Weise belasten dürfen.

Die Käufer verpflichten sich, alle im Zusammenhang mit dem Um- oder Ausbau des Hauses erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Verkäufer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, die Käufer hinsichtlich aller mit dem Aus- oder Umbau zusammenhängenden Kosten und Risiken vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Gem. Pkt. XIV wurde weiter vereinbart.

XIV.

Die Käufer erklären ⁺ bereits jetzt Ihre Zustimmung, daß im Falle des Dachbodenausbaues eine neuerliche Nutzwertfestsetzung vorgenommen werden kann.

Lt. Pkt. VII der Kopie des Wohnungseigentumsvertrages vom 22.06.1993¹ wird dem damaligen Miteigentümer, Herrn Dr. Erich Adler, das Recht eingeräumt, das auf der ggst. Liegenschaft errichtete Haus um- und auszubauen, insbesondere aufzustocken, den Dachboden auszubauen und eine Liftanlage zu errichten.

VII.

Dem Miteigentümer, Herrn Dr. Erich ADLER, wird das Recht eingeräumt, das auf der gegenständlichen Liegenschaft errichtete Haus um- und auszubauen, insbesondere aufzustocken, den Dachboden auszubauen und eine Liftanlage zu errichten, wobei diese Um- und Ausbauten die übrigen Miteigentümer finanziell in keiner Weise belasten dürfen.

Sämtliche Miteigentümer des gegenständlichen Hauses erklären bereits jetzt ihre Zustimmung, daß im Falle des Dachbodenausbaues eine neuerliche Nutzwertfestsetzung vorgenommen werden kann.

¹ liegt in der Urkundensammlung auf

Gem. OGH 5 Ob 59/19v vom 21.05.2019 fällt die dem Wohnungseigentumsorganisator vorbehaltene Möglichkeit des späteren Ausbaus eines Dachbodens, der nicht Zubehör eines dem Wohnungsorganisator verbleibenden Wohnungseigentumsobjekts, sondern allgemeiner Teil des Hauses ist, grundsätzlich unter § 38 Abs 1 Z 1 WEG 2002 (Rechtsunwirksame Vereinbarungen).

Ob die vorangehenden Vereinbarungen ggf. unter den § 38 WEG 2002 fallen, ist eine Rechtsfrage und kann diese seitens des gef. SV nicht geklärt werden.

Gem. Pkt. I des Kaufvertrages vom 13.12.2021, TZ 760/2022 (zwischen Lajos Kálmán und der BBB Immo GmbH) wurde neben den ggst. WE-Objekten auch das Recht des Käufers zum Aus-, Um- und Neubau des Dachbodens und Errichtung eines Aufzuges mitverkauft.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist das Recht des Käufers zum Aus-, Um-, und Neubau des Dachbodens der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und Errichtung eines Aufzuges (vergl. Punkt VIII.).

Gem. Pkt. VIII des Kaufvertrages wurde seitens des Verkäufers für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung zur Unterschriftsleistung zum Aus-, Um- und Neubau des Dachbodens abgegeben.

VIII. Zustimmungserklärung Dachausbau

Der Verkäufer Lajos Kálmán, geb. 20.07.1954 stimmt für sich und seine Rechtsnachfolger dem Aus-, Um-, und Neubau des Dachbodens der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und Neuerrichtung eines Aufzuges zu und verpflichtet sich alle Erklärungen abzugeben und Unterschriften in grundbuchsfähiger Form zu leisten.

Ebensolche Vereinbarung wurde im Rahmen des Kaufvertrages vom 13.12.2021, TZ 751/2022 (zwischen Lajos Kálmán und der BBB Immo GmbH) gem. Pkt. I und IX geschlossen

Ob und inwieweit der Schuldnerin auf Basis der beiden Kaufverträge vom 13.12.2021 (TZ 751/2022 & TZ 760/2022) aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht tatsächlich das Recht eines Aus-, Um- Neubaus des Dachbodens (Allgemeinteil) zusteht, stellt eine Rechtsfrage dar, die der gef. SV nicht beantworten kann.

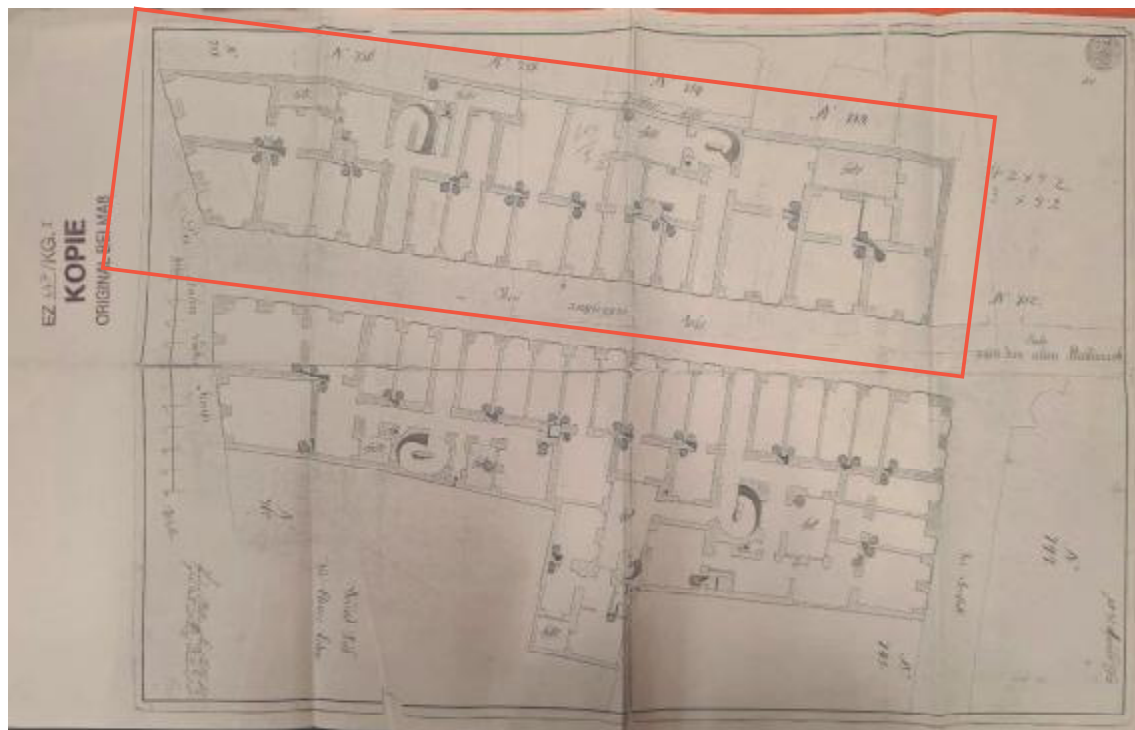
Gem. Schreiben des BDA vom 24.07.2023 wird einem Dachgeschoßausbau gem. übermittelter Machbarkeitsstudie vom 15.03.2023 nicht zugestimmt, da dies einem Totalverlust des historischen und innerhalb der Wiener Dachlandschaft bedeutenden Dachstuhls gleichkommt.

Im Rahmen der ggst. Bewertung erfolgt daher keine Bewertung des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Rohdachbodens.

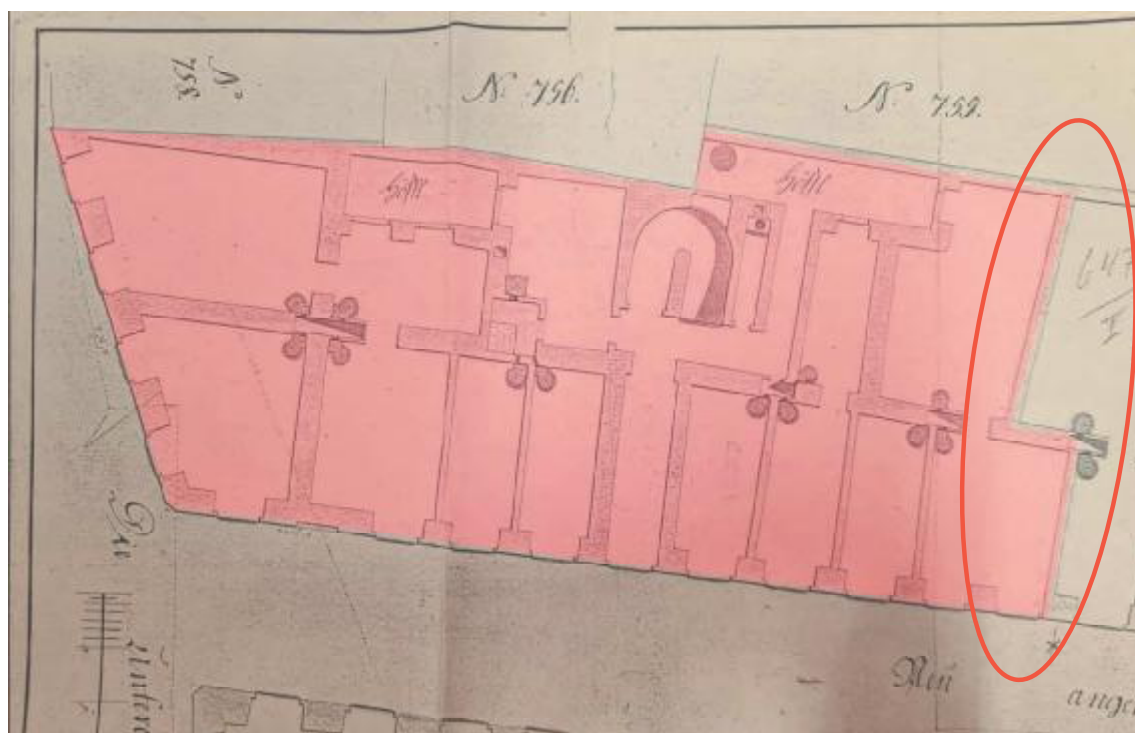
grenzüberschreitendes Wohnungseigentum

Im ggst. Fall stellt sich zudem die Problematik, dass vermutlich grenzüberschreitendes Wohnungseigentum an der ggst. Liegenschaft (entgegen der ständigen Rechtsprechung) begründet wurde.

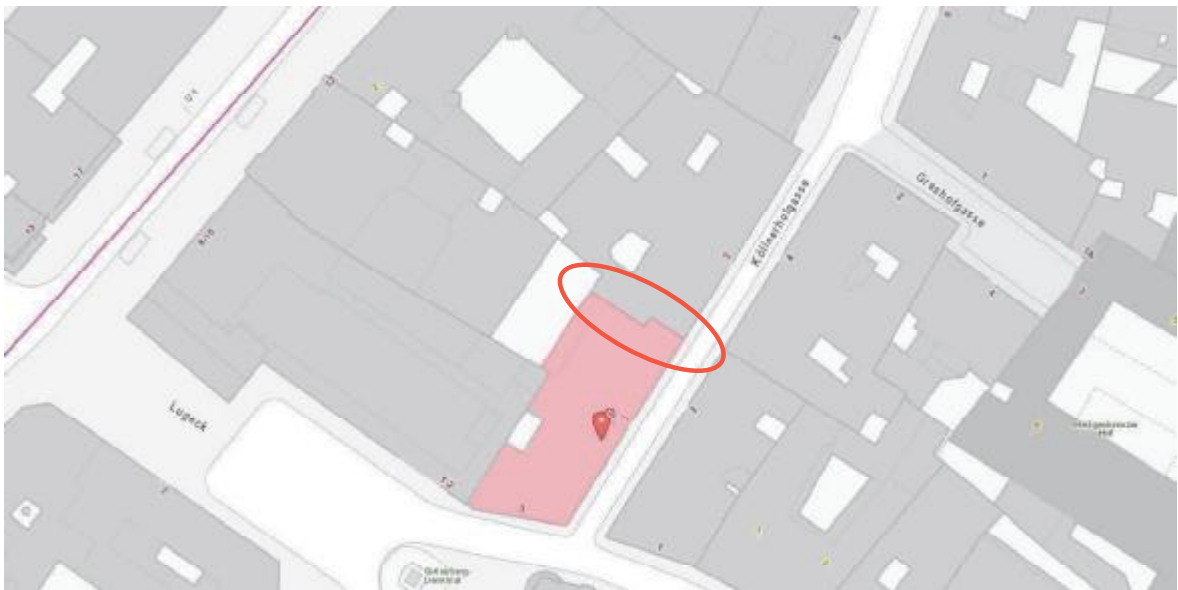
Der Gebäudebestand geht auf die Errichtung im Jahr 1792 zurück und umfasste, wie nachfolgend auch ersichtlich, nicht nur die heutige Köllnerhofgasse 1, sondern auch die heutige Köllnerhofgasse 3 (und auch die gegenüberliegende Straßenseite).



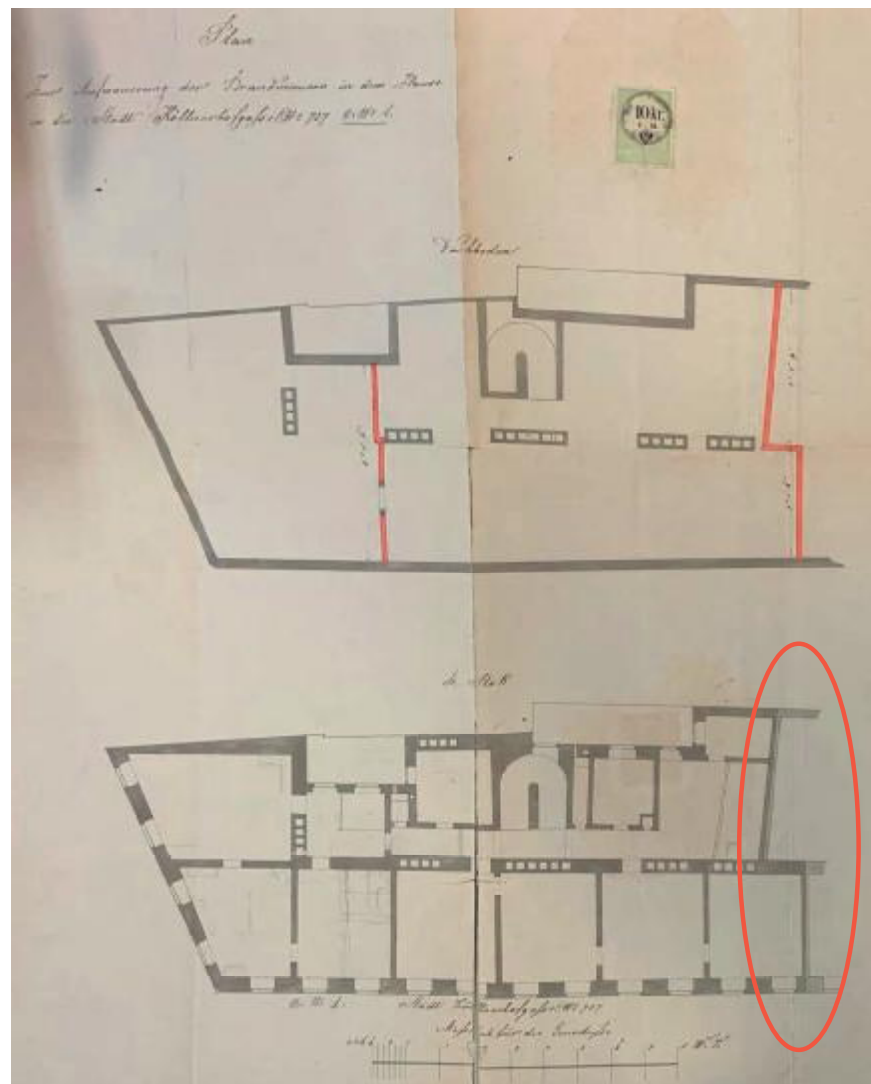
Kopie des Original-Einreichplanes (EG) vom 03.04.1792 – Bauakt Köllnerhofgasse 3, EZ 647



Ausschnitt aus der Kopie des Originalplans (EG) vom 03.04.1792 – Gebäude Köllnerhofgasse 1
- Bauakt Köllnerhofgasse 3, EZ 647



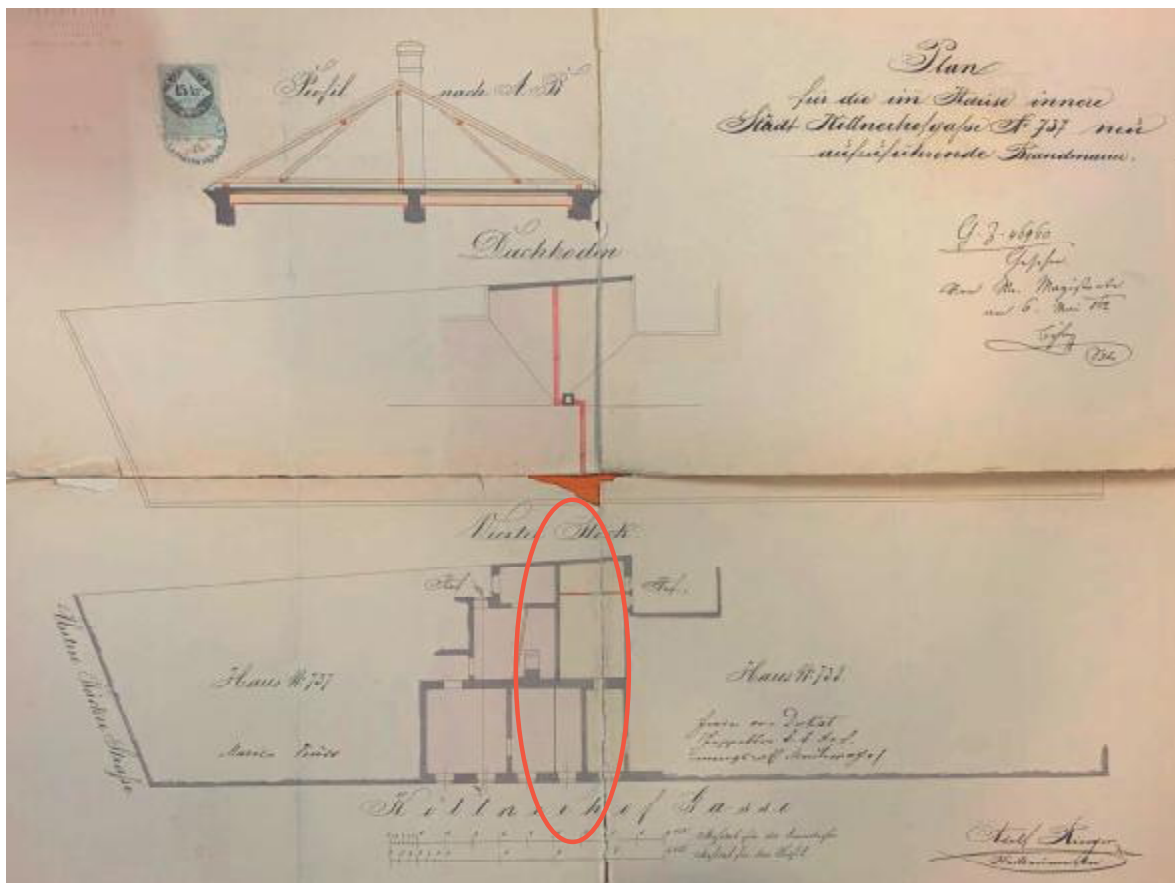
Gebäudebestand – gem. Flächenwidmungsplan der Stadt Wien



Einreichplan vom 09.04.1856 zur Errichtung von Brandmauern im Hause Köllnerhofgasse 737 (nunmehr ONr 1)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Einreichplan vom 06.05.1862 zur Errichtung einer Brandmauer im Hause Köllnerhofgasse 737 (nunmehr ONr 1) gegen das Haus 738 (nunmehr ONr 3)

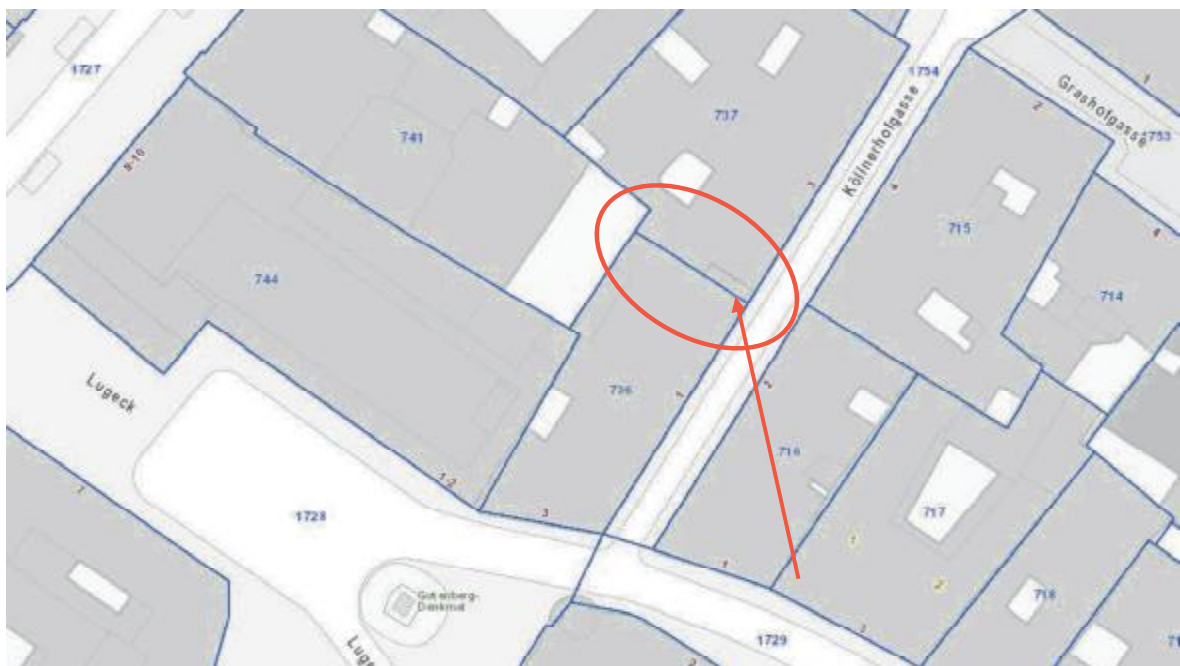


Lageplan Köllnerhofgasse 1; EZ 645 vom Jänner 1982 (Feststellungsbescheid vom 28.05.1982) – die Grundstücksgrenze ist falsch eingezeichnet (Bauakt Köllnerhofgasse 1)

Gem vorangehendem Lageplan aus 1982 stimmt die Grundstücksgrenze zwischen der EZ 645 (GST 736) und der EZ 647 (GST 737) nicht mit dem (aktuellen) Katasterplan (→ siehe nachfolgend) überein.

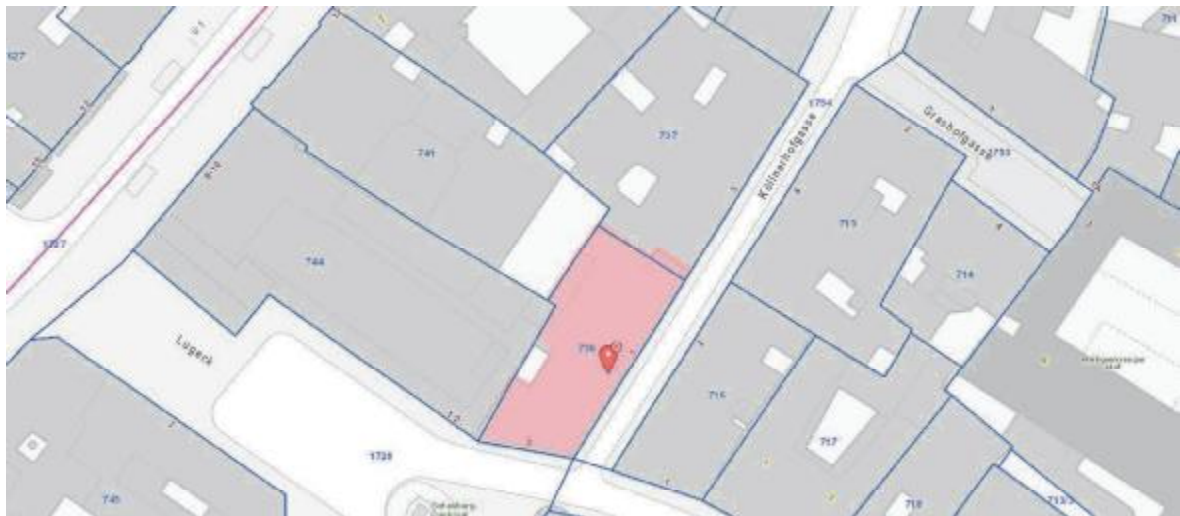


GST 736 lt. digitalem Kataster des BEV (<https://kataster.bev.gv.at/>)



Katasterplan der Stadt Wien

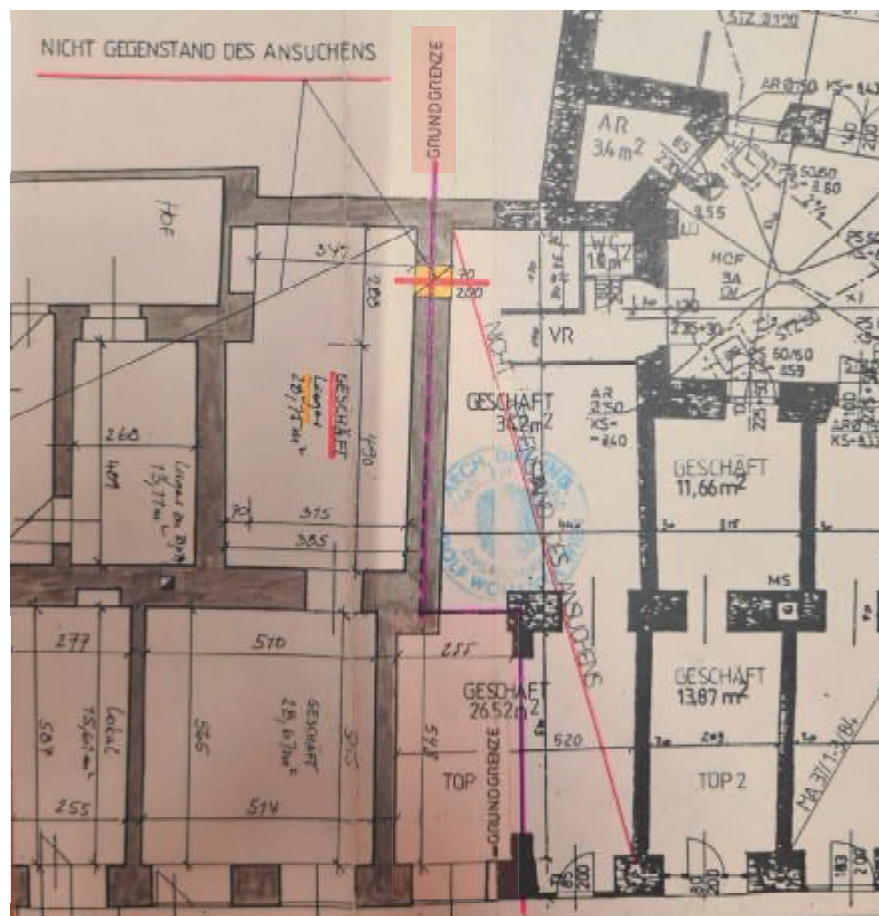
Ersichtlich ist die gerade Grundstücksgrenze (blaue Linie) zwischen GST 736 und GST 737: ersichtlich ist aber auch der Gebäudebestand (graue Linien), der im ggst. Fall im Ausmaß einer Fensterachse über die Grundstücksgrenze ragt (roter Pfeil). Siehe auch in nachfolgender Grafik rot hinterlegt. Vergleiche hierzu auch die vorangehenden Grundrisspläne des Gebäudes der ggst. Liegenschaft, Köllnerhofgasse 1.



GST 736 (blaue Linie) und rot hinterlegt der vorhandene Gebäudebestand lt. Grundstückskataster Stadt Wien²

Hierzu ist anzumerken, dass lt. Auskunft des BEV die beiden EZ 645 (Köllnerhofgasse 1) und EZ 647 (Köllnerhofgasse 3) zumindest schon seit 1895 (erste aufliegende Unterlagen im BEV) mit der aktuellen/geraden Grundstücksgrenze getrennt waren/sind.

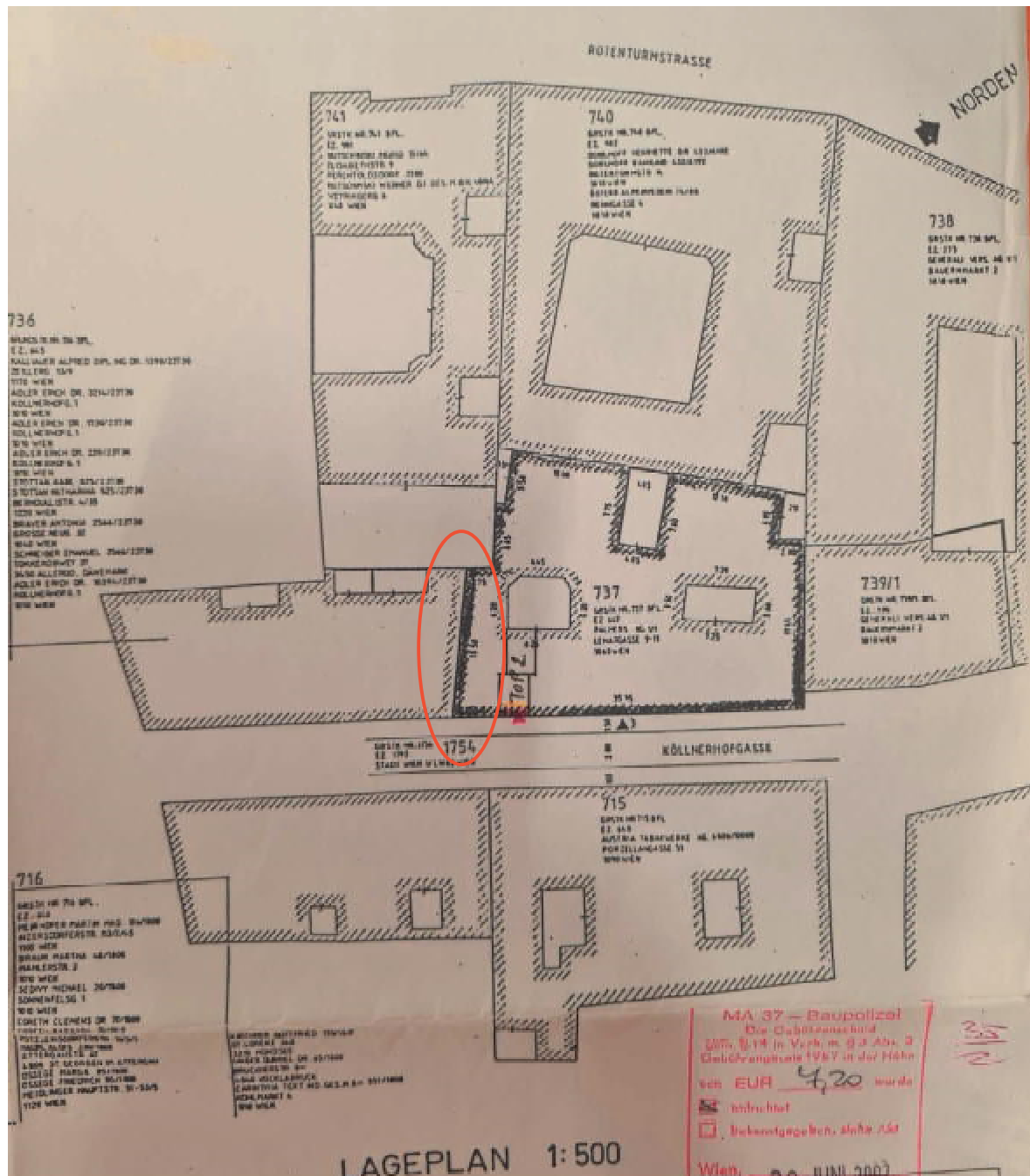
Im Bauakt der Nachbarliegenschaft, Köllnerhofgasse 3 findet sich hierzu weiter noch



Bestandsplan EG der Köllnerhofgasse 3 aus 1993 – Bauakt Köllnerhofgasse 3

² <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Im ggst. Bestandsplan der Köllnerhofgasse 3 aus 1993 ist, wie auch schon zuvor bei der Köllnerhofgasse 1, die Grund-/Liegenschaftsgrenze falsch eingezeichnet (lila Linie) – diese Linie gibt an sich den Gebäudebestand wieder, nicht aber die Grundstücksgrenze.³



Lageplan Köllnerhofgasse 3 aus 2001 – richtige Darstellung der Grundstücksgrenze (Bauakt Köllnerhofgasse 3)

Zusammengefasst ist zu sagen, dass für das ggst. Gebäude Köllnerhofgasse 1 (EZ 645) straßenseitig eine Überbauung der Grundstücksgrenze zur Nachbarliegenschaft EZ 647 im Ausmaß von einer Fensterachse in etwa über die halbe Grundstücksgrenze festzustellen ist.

³ Im Jahr 1993 dürfte der vordere rechte Bereich des heutigen Gassenladens 10+11 (1 Fensterachse) mit dem Geschäftslokal 1 der Köllnerhofgasse 3 baulich verbunden gewesen sein. Zudem bestand damals noch kein Durchbruch zum WE-Objekt Lager

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die aktuellen Nutzflächenangaben werden dem Nutzwertgutachten vom 14.07.1983⁴ bzw. den im Bauakt aufliegenden Plänen (Bestandsplan Mai 1982⁵, Einreichplan Juni 2022) entnommen.

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

Die Bestandsituation der einzelnen WE-Objekte gestaltet sich wie folgt:

- Der Gassenladen 10+11 und das Lager sind bestandfrei.
- Der Gassenladen 12A und 12B sind aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.01.2015 vermietet.
- Der Gassenladen 15 ist aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.04.2024 vermietet.
- Der Gassenladen 14 ist aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.01.2023 vermietet.
- Der Gassenladen 13+13A ist aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.09.2002 vermietet. 2022 wurde dieser mit dem Gassenladen 15 zusammengelegt.
- Die Wohnung W 3 ist aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages seit 15.07.1971 vermietet.
- Die Wohnung W 7 ist aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.07.1973 vermietet.

Die ggst. Mietverträge sowie die aktuellen Mietvorschreibungen wurden dem gef. SV zur Verfügung gestellt und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt. Die Mietverträge und Zusatzvereinbarungen liegen dem gef. SV vor.

Digitaler Kataster

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

Wertsicherung

Ob die jeweiligen Wertsicherungsvereinbarungen in den Mietverträgen unter Rücksichtnahme auf die letzten Klauselentscheidungen 2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h (auch im Hinblick auf den § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) gültig/nachhaltig vereinbart wurden, kann seitens des gef. SV nicht festgestellt/geklärt werden, hierbei handelt es sich prinzipiell um Rechtsfragen. Im Rahmen der ggst. Bewertung wird die Annahme unterstellt, dass die Wertsicherungsvereinbarungen nachhaltig durchsetzbar sind. Sollten sich diesbezüglich abweichende Informationen ergeben, so behält sich der gef. SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

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.

⁴ Für die ggst. Liegenschaft wurde gem. WE-Vertrag aus 1993 mit rechtskräftiger Entscheidung der MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 24.07.1983, MA 50 – Schli 1/82 der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gem. §§ 3(1) und 5 WEG 1975 mit 2.373 festgesetzt.

⁵ mitunter unter Berücksichtigung der augenscheinlichen Situation betreffend Gassenladen 10+11

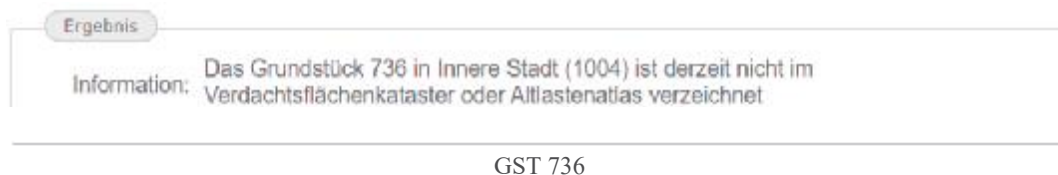
Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

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 Umweltbundesamtes 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, 24.11.2024).



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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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. *Für die ggst. Liegenschaft wurden ein Energieausweis für die Lokale vom 20.04.2024 und ein Energieausweis für die Wohnungen vom 26.06.2024 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt die ggst. Liegenschaft im Bereich Lokale über einen Heizwärmebedarf iHv. 116,8 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse D. Im Wohnbereich verfügt die ggst. Liegenschaft über einen Heizwärmebedarf iHv. 95,7 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse C.*

Geldwerte Rechte & Lasten

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

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 Bestandeinheiten 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 wertbeein-

flussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

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

Gewährleistung

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

Haftpflichtversicherung

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

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

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

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

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder 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 Veröffentlichung in der Ediktsdatei bzw. der Weitergabe an Dritte, die in das Insolvenzverfahren involviert sind) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 01.10.2024, von 16⁰⁰ bis 17⁵⁰, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - die Mieter
- 2. Befundaufnahme am 22.10.2024, von 12³⁰ bis 14⁰⁵, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - die Mieter
- 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
- Recherchen/Bauakteinsicht bei der der MA 37 (Bauakte Köllnerhofg. 1 und Köllnerhofg. 3)
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Div. Fachgespräche mit SV-Kollegen, uam.
- Recherchen bei der Dr. Marhold Immobilien GmbH, Mariahilfer Straße 101/17, 1060 Wien, Tel. 01 5960510, Email kanzlei@hvmarhold.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 02/2019-03/2024
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz und Exekutionsverfahren, ZLB 2023/41

Sonstige Quellen, Marktberichte

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

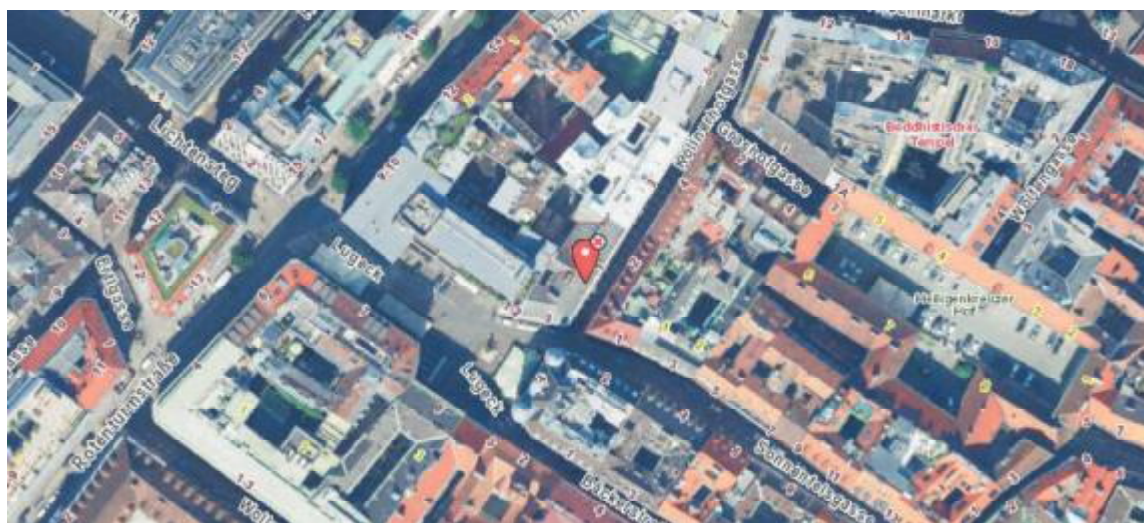
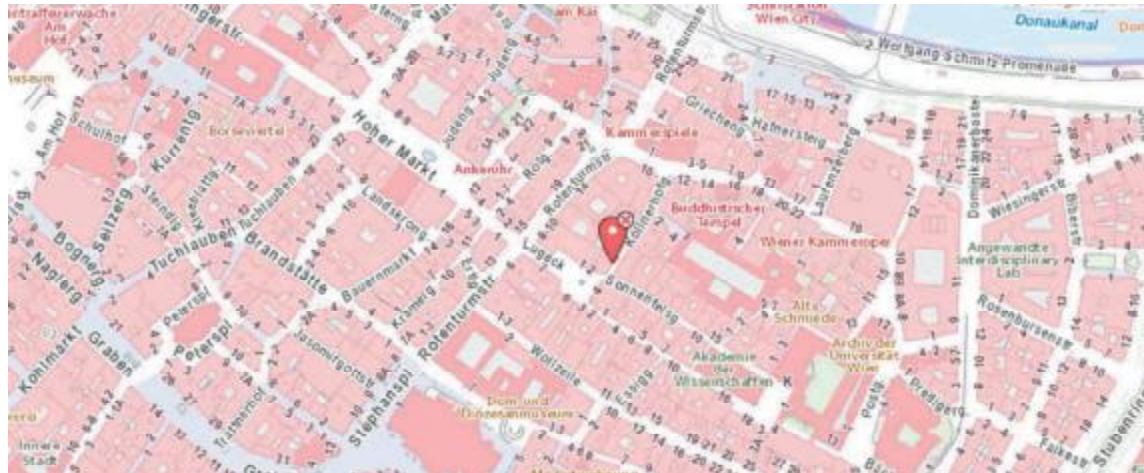
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3.



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

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

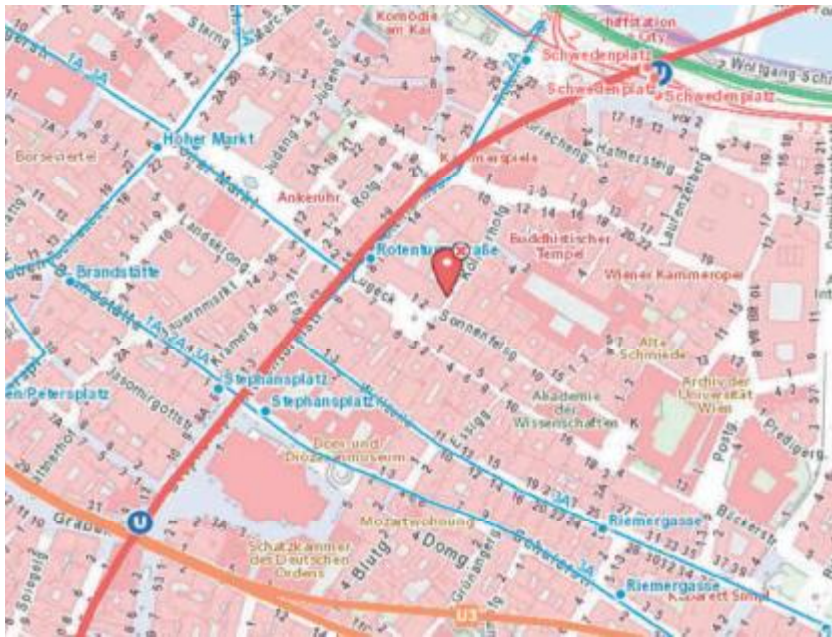


Quelle: www.googlemaps.at

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> Linie 1A (Haltestelle „Rotenturmstraße“) rd. 100 m entfernt; Linien 2A und 3A (Haltestelle „Stephansplatz“) rd. 250 m entfernt <u>Straßenbahn:</u> Linien 1 und 2 (Haltestelle „Schwedenplatz“) rd. 300 m entfernt <u>U-Bahn:</u> Linien U1 und U4 (Station „Schwedenplatz“) rd. 250 m entfernt; Linie U3 (Station „Stephansplatz“) rd. 250 m entfernt											
	 Öffentlicher Verkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/) Legende <table><tr><td> U-Bahn</td><td> Straßenbahn</td><td> Aufzug in Station</td></tr><tr><td> Schnellbahn</td><td> Bus</td><td> Taxistandplatz</td></tr><tr><td> Lokalbahn Wien-Baden</td><td> Regionalbus</td><td></td></tr><tr><td></td><td> ASTAX</td><td></td></tr></table>	U-Bahn	Straßenbahn	Aufzug in Station	Schnellbahn	Bus	Taxistandplatz	Lokalbahn Wien-Baden	Regionalbus			ASTAX
U-Bahn	Straßenbahn	Aufzug in Station										
Schnellbahn	Bus	Taxistandplatz										
Lokalbahn Wien-Baden	Regionalbus											
	ASTAX											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr	<u>groß-/kleinräumig:</u> die ggst. Liegenschaft ist mitten in der Wiener Innenstadt, zwischen dem Stephansplatz und dem Schwedenplatz gelegen. <u>Einbahnen:</u> in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; die Köllnerhofgasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft Fleischmarkt in Richtung Lugeck als Einbahn geführt; der Lugeck wird im Bereich der ggst. Liegenschaft nicht als Einbahn geführt <u>Parkplatzsituation:</u> Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); Parkgaragen sind in der Umgebung vorhanden; die Parkplatzsituation ist sehr angespannt											

Kriterium	Erfüllungsgrad																
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr	 Individualverkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/) Legende: <table border="1"> <tr> <td>Geschwindigkeitsbeschränkung</td><td>Kurzparkzone (KPZ) V</td></tr> <tr> <td>— Geschwindigkeitsbeschränkung</td><td>Parkdauer 2h MO–FR 9–22h</td></tr> <tr> <td>— Schrittgeschwindigkeit</td><td>Parkdauer 3h MO–FR 9–19h</td></tr> <tr> <td>Eisenbahn</td><td>Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h</td></tr> <tr> <td>Anneninnerenparkplatz</td><td>Kurzparkstreifen/Kurzparkzone</td></tr> <tr> <td>Behindertenparkplatz</td><td></td></tr> <tr> <td>Parkgarage</td><td></td></tr> <tr> <td>Park & Ride</td><td></td></tr> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) V	— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h	— Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO–FR 9–19h	Eisenbahn	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h	Anneninnerenparkplatz	Kurzparkstreifen/Kurzparkzone	Behindertenparkplatz		Parkgarage		Park & Ride	
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) V																
— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h																
— Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO–FR 9–19h																
Eisenbahn	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h																
Anneninnerenparkplatz	Kurzparkstreifen/Kurzparkzone																
Behindertenparkplatz																	
Parkgarage																	
Park & Ride																	
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen <i>(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)</i>	Die Innere Stadt ist der 1. Gemeindebezirk und gleichzeitig Teil des historischen Kerns der österreichischen Bundeshauptstadt Wien. Bis zu den ersten Eingemeindungen 1850 war der Bezirksteil innerhalb der Ringstraße auch größtenteils deckungsgleich mit dem Stadtgebiet. Der 1. Bezirk zählt mit etwa 110.000 Beschäftigten die meisten Arbeitnehmer aller Wiener Bezirke, was auf die Präsenz etlicher Verwaltungsbehörden, den Tourismus sowie die vielen Firmensitze aufgrund der zentralen Lage zurückzuführen ist. Die Innere Stadt ist Teil der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien. Anfang 2024 belief sich die Bevölkerungszahl auf 16.538 Personen (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Innere_Stadt_(Wien)). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 1. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um rd. -5,94 % sinken. Auf Stadtebene wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf rd. 14,31 % geschätzt (Quelle: https://www.oerok.gv.at/). Das direkte Umfeld ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise dicht bebaut. kulturelles, wirtschaftliches und politisches Zentrum Österreichs. Bezirk mit höchster Kaufkraft in Wien (Kaufkraftindex 131-140; Wien Durchschnitt: 100)																

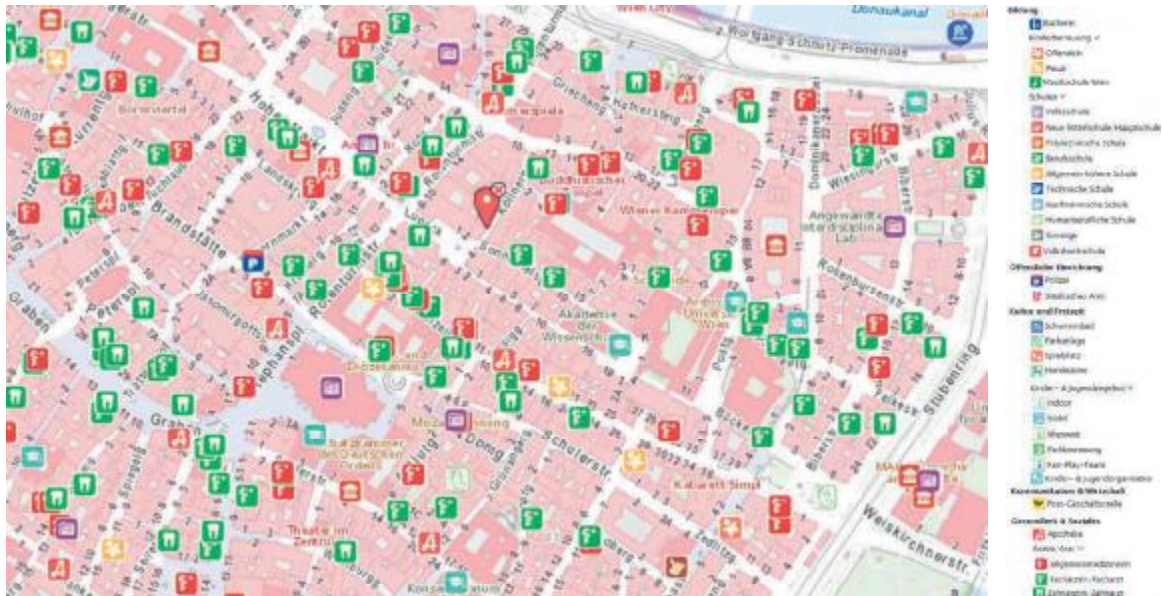
Kriterium	Erfüllungsgrad
-----------	----------------

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

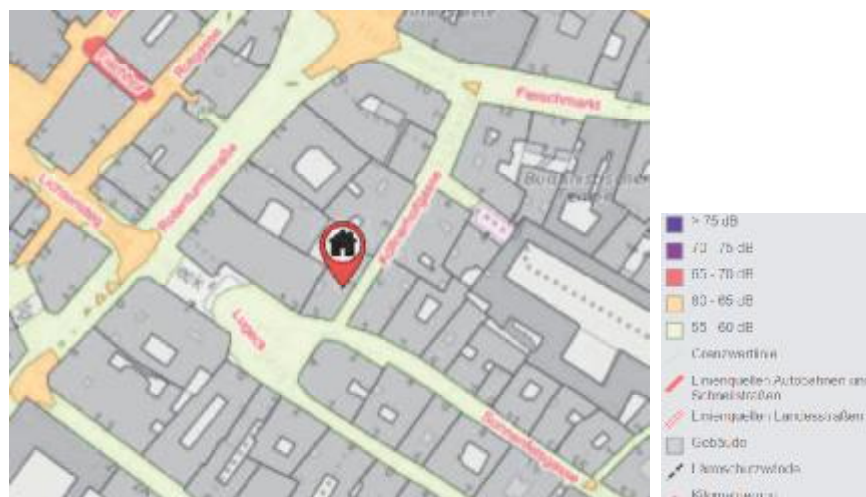
Freizeit: zahlreiche Wiener Sehenswürdigkeiten wie der Stephansplatz mit dem Stephansdom, die Michaelerkirche, die Spanische Hofreitschule, die Hofburg, etc. sowie div. Museen (Schatzkammer, Nationalbibliothek, Albertina, Secession, Künstlerhaus, etc.) befinden sich in fußläufiger Entfernung; das Badeschiff Wien befindet sich rd. 700 m entfernt



Infrastrukturelle Einrichtungen - Quelle: www.wien.gv.at/

2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe⁶).

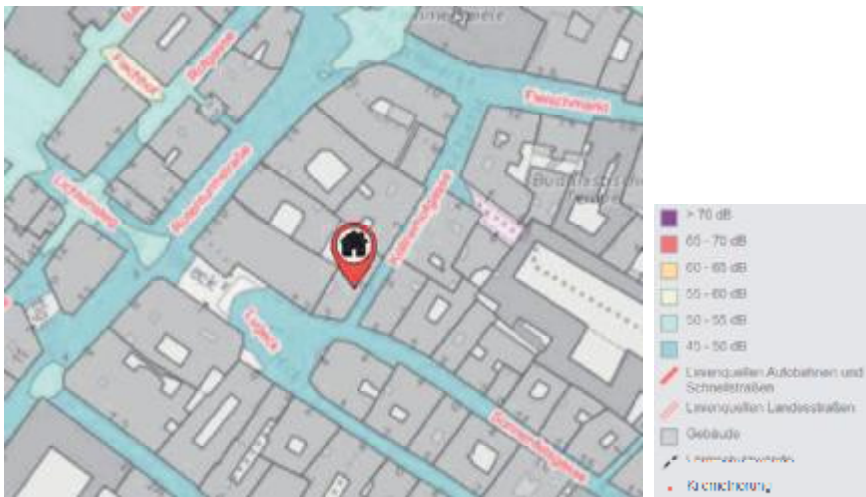


Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

⁶ 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.

Mag. Georg Straffella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)			
	Tag	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-Umgebungslärmverordnung			

2.3. Grundbuchstand, Rechte/Lasten, Widmung, Wohnungseigentum, etc.

Grundbuch	01004 Innere Stadt
BG	Innere Stadt Wien
EZ	645
GST-NR	736
GST-Fläche	509 m²
Grundbücherliche(r) Eigentümer	BLNR 56 und 64, 1640/23730 und 130/23760 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 10+11 und Lager, BLNR 57, 600/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 12A, BLNR 58, 610/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 12B, BLNR 59, 1260/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 15, BLNR 60, 2110/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 14, BLNR 61, 4470/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 13+13A, BLNR 62, 1780/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 3, BLNR 63, 1760/23760 Anteile, verbunden mit WE an W 7; BBB Immo GmbH (FN 456177z)
Grundbücherliche Rechte und Lasten	A2- Blatt: 2 a 4797/2009 Denkmalschutz (Erhaltung der vier Häuser als Ensemble – Bescheid GZ 51.736/5/08) C-Blatt:

	***** C ***** 4 a 5284/1984 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem 5 19 WEG 13 auf Anteil B-LMR 56 bis 63 a 760/2022 Pfandurkunde 2021-12-22 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.920.000,-- für Sparkasse Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft: (FN 197282x) b gelösche
Wohnungseigentum	- Bescheinigung zu Einverleibung des Wohnungseigentums, Nutzwertfeststellung, 10.12.1982 - Entscheidung/Nutzwertfestsetzung, 14.07.1983 - Wohnungseigentumsvertrag, 31.01.1984 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 28.03.1988 - Wohnungseigentumsvertrag, 22.06.1993
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Außerbücherliches Sanierungsdarlehen und Bestandverhältnisse; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte zum 24.11.2024 keine offenen Forderungen.
Flächenwidmung	Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7655 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bebauungsbestimmungen:  Schutzzone  Wohnzone <u>straßenseitig:</u> GB Bauland-Gemischtes Baugebiet IV Bauklasse IV g geschlossene Bauweise 80 % max. Bebaubarkeit 80 % der Bauplatzfläche <u>hofseitig:</u> GB Bauland-Gemischtes Baugebiet I Bauklasse I g geschlossene Bauweise 4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m



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
09.04.1856	Plan	Aufmauerung der Brandmauer im Dachgeschoß und im 4. Stock
09.04.1856	Bescheid	Auftrag zur Aufmauerung der Brandmauer im Dachgeschoß und im 4. Stock
05.03.1862	Plan	Adaptierungen im Parterre und Kellergeschoß
05.03.1862	Bescheid	Bewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im Parterre und Kellergeschoß
26.02.1862	Bescheid	Bewilligung zur Umgestaltung von 2 Geschäftslokalen
06.05.1862	Plan	Neu auszuführende Brandmauer im Dachboden und im 4. Stock
06.05.1862	Bescheid	Auftrag der Neuausführung der Brandmauer im Dachboden und im 4. Stock
02.11.1874	Plan	Adaptierungen im Parterre
02.11.1874	Bescheid	Baubewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im Parterre
19.05.1876	Bescheid	Ablehnung der Bewilligung zur Ausbrechung von Fenstern in der Feuermauer
21.05.1881	Bescheid	Bewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im Parterre
22.10.1888	Bescheid	Baubewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im 1. Stock
07.11.1896	Plan	Abänderung des Geschäftsportales
07.11.1896	Bescheid	Bewilligung zur Abänderung des Geschäftsportales
10.01.1900	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 1 Steckschild
28.01.1900	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 2 Reformlampen und 1 Steckschild
24.04.1903	Plan	Anlage eines Steinzeugrohrkanales
24.04.1903	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen Steinzeugrohrkanal
29.02.1904	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung einer Gaslaterne bei der Gassenöffnung rechts vom Haustor
19.02.1906	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 2 Reformlampen und 2 Lichtschirmen
19.12.1906	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 3 elektrischen Reformlampen
19.12.1906	Bescheid	Bewilligung zur Herstellung zweier Tageslichtreflektoren
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Portal vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 2 Portalen, 1 Lichtschirm und 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Portal und 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 2 Steckschildern vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Radsteckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung 2 Lampen vor dem Geschäftslokal
19.11.1955	Einreichplan	Abänderung des Geschäftsportales
19.11.1955	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 6a BO Abänderung des Geschäftsportales
24.10.1958	Einreichplan	Ersatz des alten Holzportal beim Geschäftslokal
24.10.1958	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO Ersatz des alten Holzportales beim Geschäftslokal
08.06.1962	Einreichplan	Neugestaltung der Schauseiten des Geschäftslokales
08.06.1962	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO Neugestaltung der Schauseiten des Geschäftslokales
20.02.1964	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten)
23.05.1969	Einreichplan	Verlängerung des Gesimses des Geschäftslokales
23.05.1969	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO Verlängerung des Gesimses des Geschäftslokales
01.09.1969	Einreichplan	Portalneugestaltung Geschäftslokal
01.09.1969	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen Neugestaltung Geschäftsportal
09.02.1972	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten)
20.08.1973	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (2 Sonnenschutzvorrichtungen)
27.06.1975	Einreichplan	Verkleinerung Wohnung W 7 im 4. Stock
27.06.1975	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Verkleinerung Wohnung W 7 im 4. Stock
23.03.1977	Einreichplan	Bauliche Änderungen Wohnung W 3
23.03.1977	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Wohnung W 3
01.10.1979	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (2 Vordächer)
28.05.1982	Bestandsplan	Wohngebäude - Bestandgegenstände
28.05.1982	Bescheid	Feststellung der Bestandgegenstände
05.03.1987	Einreichplan	Deckensanierung Wohnung W 3 im 2. Stock
05.03.1987	Bescheid	Baubewilligung Sanierung der Decke über der Wohnung W 3 im 2. Stock
10.07.1987	Einreichplan	Portalumbau
10.07.1987	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Neugestaltung des Portales des an der linken Grundgrenze situierten und in das Nachbargebäude Köllnerhofgasse 1 reichenden Geschäftslokales
05.10.1989	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (einziehbare Sonnenschutzplache)
23.06.1997	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten, 2 Lampen)
14.05.1998	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Portalkopf, Leuchtkasten)
25.09.2002	Einreichplan	Markisen über den Lugeckseitigen Portalen des Geschäftslokales
25.09.2002	Bescheid	Baubewilligung Montage Markisen, Werbezeichen am Ecklokal, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe
05.05.2008	Fertigstellungsanzeige	Montage Markisen, Werbezeichen am Ecklokal
22.01.2019	Bescheid	Bewilligung zur Veränderung, Verfahren gem. § 5 Abs. 1 DMSG
21.06.2022	Einreichplan	Umbau des Geschäftslokales im EG durch Zusammenlegung von Top 13-13A und Top 15
21.06.2022	Bauanzeige	Zusammenlegung des Geschäftslokales 13-13A und 15
18.10.2022	Fertigstellungsmeldung	Zusammenlegung des Geschäftslokales 13-13A und 15

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, dürfte das WE-Objekt Lager konsenslos mit dem Gasenladen 10+11 zusammengelegt worden sein. Beim Geschäftslokal 12B wurden im hinteren Bereich ein kleiner Waschraum und ein WC eingebaut.

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 645, bestehend aus dem GST 736, ist eine relativ eben gelegene, trapezförmig ausgestaltete Eckliegenschaft. Lt. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 509 m². Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1792 erbautes, ursprünglich als Bürgerhaus-Kloster- u. Stiftungshof ausgeführtes, Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 5 Geschoße über Niveau (EG-4. OG) und einen Rohdachboden. Das Gebäude verfügt in der Köllnerhofgasse über jeweils 5 Fensterachsen rechts und links vom Hauseingang. Die Erschließung erfolgt über eine Stiege. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Eternitdeckung
Dachrinnen	Saumrinnen, tlw. innenliegend, Fallrohre; <i>korrodiert, funktions-tüchtig</i>
Dachboden	Metalltür in Metallzarge, Betonstiege ohne Handlauf, Holzverbund-/Metallfenster, Ziegelboden, Dachuntersicht, Wände patscho-kiert
Fassaden/Außenputz	Straßenfassaden - gegliederte Reibputzfassaden, Geschäftsbesatz im EG; Hoffassaden – ungegliederte Reibputzfassaden; <i>aufsteigen-de Feuchtigkeit</i>
Türen	<u>Hauseingang/Hof</u> : doppelflügelige Holzfüllungstür, Metalltür in Metallzarge; <u>Innen-/Wohnungstüren</u> : (doppelflügelige) Holzfüllungstüren, Sicherheitstüren, Brandschutztüren
Fenster	Holzkastenfenster, Holzverbundfenster
Stiegen	Kunststeinstiege mit einseitigem Metallhandlauf
Böden	Klinkerplatten
Wände	gemalt
Decken	gemalt
Keller	im Rahmen der Befundaufnahme nicht zugänglich
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhan-den; funktionstüchtig
Gemeinschaftsanlagen	-
Personenaufzug	-
Heizung	Gasetagenheizungen
Außenanlagen	Innenhof betoniert, Hofmauer; Müllcontainer; <i>ordentlich- gepflegt</i>
Zustand	ordentlich-gut

2.6. WE-Objekte**2.6.1. BLNR 56 und 64 – Gassenladen 10+11 und Lager (bestandfrei)**Lage im Gebäude

Das ggst. Geschäftslokal samt Lager (im Plan blau hinterlegt; hierbei handelt es sich gem. Grundbuchstand/ Nutzwertgutachten um 2 getrennte WE-Objekte, die jedoch baulich verbunden⁷ wurden) befindet sich im Erdgeschoß und ist sowohl straßen- als auch hofseitig (Köllnerhofgas-se) ausgerichtet. Der Zugang zum Geschäftslokale erfolgt über den straßenseitigen Eingang. Der Zugang zum WE-Objekt Lager erfolgt aktuell über das Geschäftslokal. Prinzipiell besteht ein eigener Zugang zum WE-Objekt Lager vom Stiegenhaus – dieser Zugang wurde allerdings innen mit Platten verschlossen.

⁷ Mauerdurchbruch einer tragenden Mauer; entsprechende Einreichunterlagen sind im Bauakt nicht vorhanden; es besteht ent-sprechend auch kein wohnungseigentumsrechtlicher Konsens für die Zusammenlegung

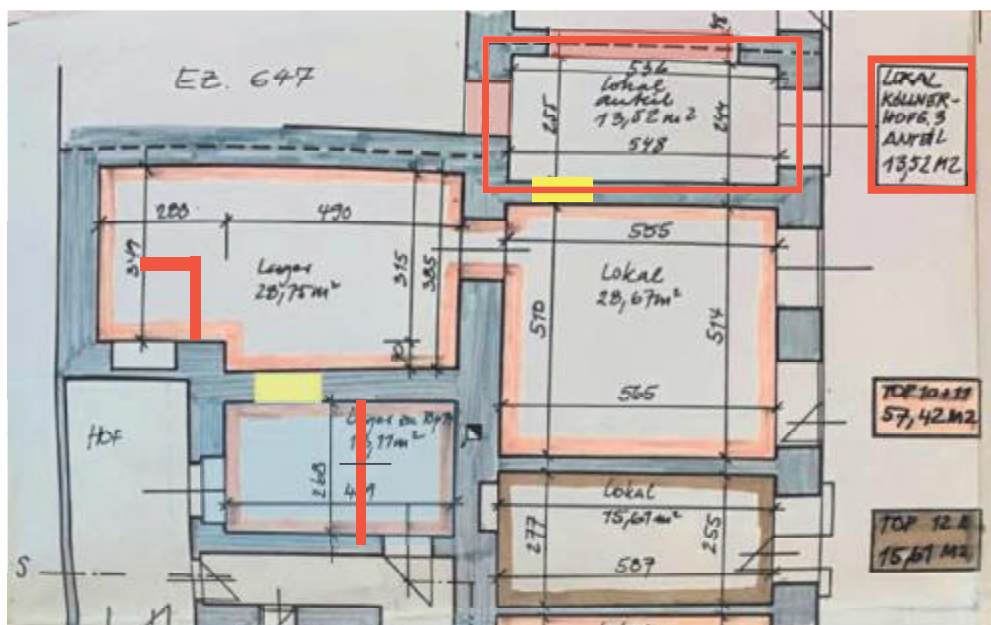


Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, wurden das ggst. Geschäftslokal und das WE-Objekt Lager baulich zusammengelegt (Einreichunterlagen liegen dazu nicht vor). Das ggst. Geschäftslokal 10+11 (bestehend aus Lokal und Lager) und das WE-Objekt Lager verfügen lt. Nutzwertgutachten und Bestandsplan zusammen über eine Nutzfläche von insgesamt 70,53 m² (Geschäftslokal 10+11/ 57,42 m² und Lager/ 13,11 m²). Das angegebene Ausmaß von rd. 57,50 m² für den Gassenladen 10+11 dürfte allerdings falsch sein, da das im nachfolgenden Plan mit roter Linie markierte Lokal (1 Fensterachse) einerseits mittels Mauerdurchbruch mit dem Gassenladen 10+11 baulich verbunden ist und es andererseits auch zum Gebäudebestand Köllnerhofgasse 1 gehört, jedoch nicht im Nutzwertgutachten berücksichtigt wurde.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Gassenladen 10+11 (Bestandsplan Mai 1982) und WE-Objekt Lager

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wie sich aus dem vorangehenden Bestandsplan aus 1993 ergibt, verfügte das (mit dem ggst. Einzelraum/Lokal (rot hinterlegt) zusammengelegte Geschäftslokal Top 1, Köllnerhofgasse 3 damals im farblich markierten Bereich über folgende Flächen:

$$26,52 \text{ m}^2 + 34,20 \text{ m}^2 + 1,00 \text{ m}^2 = 61,72 \text{ m}^2$$

Ds Geschäftslokal Top 1 war zudem auch, wie im Plan ersichtlich, über einen, im hinteren Bereich vorhandenen Mauerdurchbruch mit dem Gassenladen 10+11 verbunden (28,75 m²+ 28,67 m²).

Dies stimmt aber eben nicht mit der Nutzwertfeststellung für die Köllnerhofgasse 3 aus 1994 (46,30 m²) überein. Nach Ansicht des gef. SV wurde der Geschäftsraum/das Lokal mit einer ausgewiesenen Nutzfläche von 13,52 m² lt. Bestandsplan 1982 für die Köllnerhofgasse 1 daher weder auf der Köllnerhofgasse 1, noch auf der Köllnerhofgasse 3 berücksichtigt.

Auf Basis der vorgefundenen IST-Situation ergibt sich daher, abweichend zum Grundbuchstand, wie folgt:

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
Erdgeschoß	Lokal	28,67 m ²
	Lager	28,75 m ²
	Lokal	13,52 m ²
	Lager	13,11 m ²
Nutzfläche Gassenladen 10+11/Lager		84,05 m ²

Im Rahmen der ggst. Bewertung wird daher für den Gassenladen 10+11/Lager (als wirtschaftliche Einheit), abweichend zum Grundbuchstand eine Nutzfläche von insgesamt 84,05 m² in Ansatz gebracht.

Für den Fall das nachträglich weitere/aktuell nicht bekannte Informationen bekannt werden und der zusätzliche Geschäftsraum nicht hinzuzurechnen wäre, hätte dies entsprechend auch einen Einfluss auf den Verkehrswert und behält sich der gef. SV in diesem Fall eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Die ggst. WE-Objekte verfügen über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Gassenladen 10 +11 - Erfüllungsgrad
Lokal	<u>Türen:</u> Glastür mit Seitenlichtern, vorhandenes Schloss schadhaft <u>Fenster/Entlüftung:</u> Glasportale, Lüftungsanlage; Funktion fraglich <u>Böden:</u> Laminat, Estrich; <i>fehlt tlw., stark abgenutzt und verschmutzt</i> <u>Wände:</u> gemalt; <i>verschmutzt, lose Kabeln, Schäden, Verschmutzungen hinter den (ehemals aufgehängten) Friseurspiegeln</i> <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> (Wand-)Heizkörper; <i>tlw. nicht angeschlossen</i> <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten, Lichtstrom
Lokal (13,52 m²)	<u>Türen:</u> keine, offener Mauerwerksdurchbruch <u>Fenster/Entlüftung:</u> Glasportale, Klimaanlage; Funktion fraglich <u>Böden:</u> Laminat, Estrich; <i>fehlt tlw., stark abgenutzt und verschmutzt</i> <u>Wände:</u> gemalt; verputzt; verschmutzt, Spiegel; altes Klimagerät <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Lokal hinten/ Kochnische (Lager)	<u>Türen:</u> Torbogen, offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Laminat; <i>stark abgenutzt und verschmutzt; Anschluss für Wasserleitung bzw. -abfluss, Rohre ober Putz bzw. Boden</i> <u>Wände:</u> gemalt, Spiegel; <i>Abplatzungen/Mauerschäden ersichtlich</i> <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> abmontiert, nur Leitung/Anschlüsse vorhanden <i>Abweichend zum Planstand ist im hinteren Lagerbereich eine Kochnische eingebaut (keine Unterlagen im Bauakt)</i> <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile, Lichtstrom
<u>WE-Objekt</u> Lager	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge (zum Stiegenhaus; innen mit Platten verschlossen), Brandschutztür (Verbindungstür zum GL, 2 Stufen) <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzkastenfenster, vergittert; <i>starke Abplatzungen, Glasbruch</i> <u>Böden:</u> Beton <u>Wände/Gewölbedecke:</u> gemalt; <i>aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden, Abplatzungen/ Mauerwerksschäden</i> <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, Leitungen auf Putz, keine Heizung <i>Abweichend zum Planstand ist auch eine nicht raumhohe Trennwand mit Tür eingebaut</i>

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. WE-Objekte Gassenladen 10+11 und Lager verfügen über eine (unter)durchschnittliche Ausstattung und befinden sich insgesamt in einem mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die Oberflächenmaterialien sind mitunter tlw. stark abgenutzt und beschädigt. Sanitäreinrichtungen sind nicht vorhanden.

2.6.2. BLNR 57 – Gassenladen 12A (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoß und ist ausschließlich straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet und von der Straße aus zugänglich.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Mag. Georg Strafella

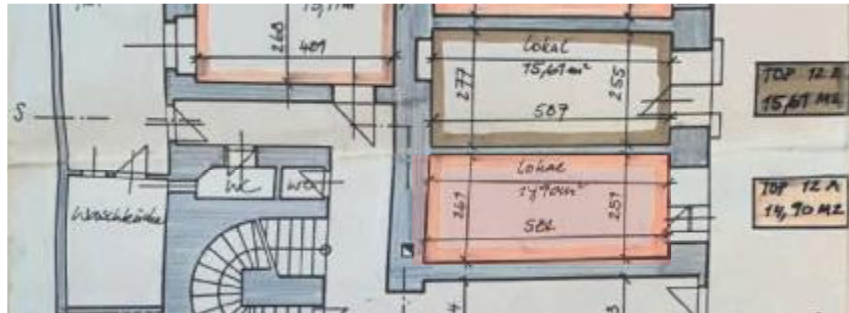
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Größe & Konfiguration

Das ggst. Geschäftslokal besteht lediglich aus einem Raum und verfügt lt. Nutzwertgutachten und Bestandsplan über eine Nutzfläche von 14,90 m².

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
Erdgeschoß	Lokal	14,90 m ²
Nutzfläche Gassenladen 12A		14,90 m ²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Gassenladen 12A (Bestandsplan Mai 1982)

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lager	<u>Türen:</u> Glastür, Stufe <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Laminat in Fliesenoptik <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Wasseranschluss, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Geschäftslokal (Anmerkung: wird aktuell als Lager genutzt) verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand.

2.6.3. BLNR 58 – Gassenladen 12B (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoß und ist ausschließlich straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet und von der Straße aus zugänglich.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Das ggst. Geschäftslokal verfügt lt. Nutzwertgutachten und Bestandsplan über eine Nutzfläche von 15,61 m². *Anmerkung: wie bereits unter Pkt. 1.2.1. und 2.4. erwähnt, wurden im hinteren Bereich ein kleiner Waschraum und WC eingebaut (entsprechende Einreichunterlagen liegen im Bauakt hierzu nicht auf → konsenslos).*

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
Erdgeschoß	Lokal	15,61 m ²
Nutzfläche Gassenladen 12B+Lager		15,61 m ²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Gassenladen 12B (Bestandsplan Mai 1982)

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Geschäftslokal	<u>Türen:</u> Glasportal
	<u>Fenster:</u> -
	<u>Böden:</u> Fliesen
	<u>Wände:</u> gemalt
	<u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt, abgehängt mit Deckenspots

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<u>Heizung:</u> Fußbodenheizung (Strom); <i>Heizschleier</i> <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten (<i>veraltet</i>), Lichtstrom
Durchgang	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung (Strom); <i>Heizschleier</i> <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine durchschnittliche-ordentliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand.

2.6.4. BLNR 59 und 61 – Gassenladen 13+13A und 15 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die beiden WE-Objekte Gassenladen 15 bzw. Gassenladen 13+13a befinden sich im Erdgeschoß und sind bis auf das Lager, welches in den Lichthof geht, ausschließlich straßenseitig (Köllnerhofgasse und Lugeck) ausgerichtet und von der Straße aus zugänglich. Die beiden WE-Objekte wurden im Jahr 2022 (mittels Bauanzeige) zusammengelegt⁹.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

⁹ Für die Zusammenlegung besteht allerdings kein wohnungseigentumsrechtlicher Konsens

Größe & Konfiguration

Das ggst. Geschäftslokale 15 und 13+3A verfügt lt. Einreichplan vom Juni 2022 über eine Nutzfläche von insgesamt 113,23 m². Die Nutzfläche teilt sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
Erdgeschoß	Lokal 15	34,11 m²
	Lokal 13+13A	62,14 m²
	Lager	15,52 m²
	WC	1,46 m²
Nutzfläche Gassenladen 13+13A+15		113,23 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Gassenladen 15 und 13+13A (Einreichplan Juni 2022)

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

Kriterium	Gassenladen 13+13a - Erfüllungsgrad
Lokal	<u>Türen:</u> Aluisolierglastür mit Ober- und Seitenlichte <u>Fenster/Entlüftung:</u> Metallglasportale mit Oberlichten, statische Entlüftung <u>Böden:</u> Vinylfliesen, Marmorsockel im Bereich der Portale <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt; <i>aufsteigende Feuchtigkeit/ Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Konvektoren <u>Ausstattung:</u> Gasanschluss, Gastherme, Split-Klimaanlage Sicherungskasten, Lichtstrom
Lager	<u>Türen:</u> Glastür mit Metallrahmen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt; Leitungen ober Putz <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt; Leitungen ober Putz <u>Heizung:</u> Heizkörper, Gitter <u>Ausstattung:</u> Klimaaußengerät, Lichtstrom
Kochnische	<u>Türen:</u> Holzschiebetür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> - <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gefliest <u>Decke:</u> abgehängte Holzplatte, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Einbauküche (Mieter), Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> statische Entlüftung <u>Böden:</u> Holz, PVC; Wasserschäden (Trocknungsgeräte) <u>Wände:</u> gemalt, verputzt; Abplatzungen ersichtlich <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom

Kriterium	Gassenladen 15 - Erfüllungsgrad
Lokal	<u>Türen:</u> Metallglastür mit Ober- und Seitenlichte, Torbögen, offen <u>Fenster:</u> Metallglasportale mit Oberlichten <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> Vorsatzschalen, gemalt; <i>Feuchteschäden ersichtlich</i> <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Durchlauferhitzer, Telefonanschluss, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Geschäftslokal befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-guten Erhaltungszustand. Tlw. sind Feuchteschäden an den Wänden ersichtlich. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren Trocknungsgeräte aufgestellt. Im WC ist der Unterboden defekt und sind an den Wänden starke Abplatzungen ersichtlich.

2.6.5. BLNR 60 – Gassenladen 14 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoß und ist ausschließlich straßenseitig (Lug-eck) ausgerichtet und von der Straße aus zugänglich. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



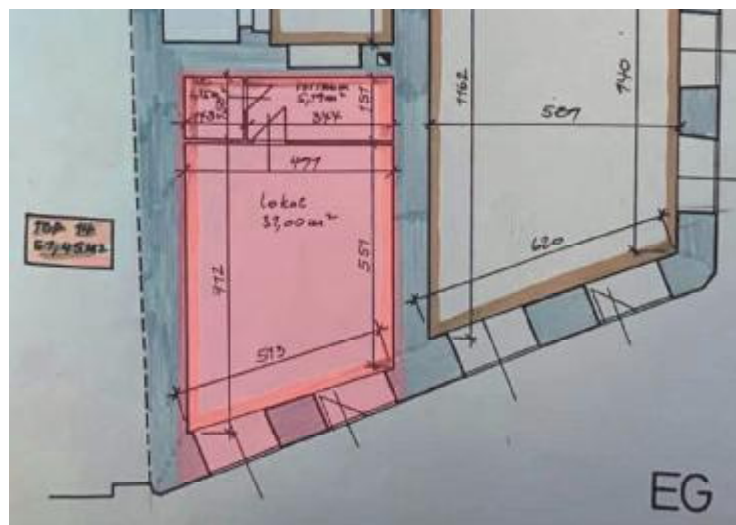
Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Das ggst. Geschäftslokal 14 verfügt lt. Nutzwertgutachten und Bestandsplan über eine Nutzfläche von 38,34 m². Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
Erdgeschoß	Vorraum	5,19 m ²
	WC	2,15 m ²
	Lokal	31,00 m ²
Nutzfläche Gassenladen 14		38,34 m ²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Gassenladen 14 (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lokal	<u>Türen:</u> Metallglastüren mit Seiten- und Oberlichten, Stufe <u>Fenster:</u> Metallglasportale <u>Böden:</u> Fliesen (Großformat) <u>Wände/Gewölbedecke:</u> gemalt, Vorsatzschalen/Wandverkleidung, indirekte Beleuchtung bzw. abgehängt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Split-Klimaanlage <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Vorraum	<u>Türen:</u> Holzschiebetür <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Entlüftung <u>Böden:</u> Fliesen (Großformat) <u>Wände:</u> gefliest (Großformat), gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Durchlauferhitzer, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Geschäftslokal befindet sich insgesamt in einem guten-sehr guten Erhaltungszustand.

2.6.6. BLNR 62 - Wohnung W 3 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist sie sowohl lichterhofseitig als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse und Lugeck) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Mag. Georg Strafella

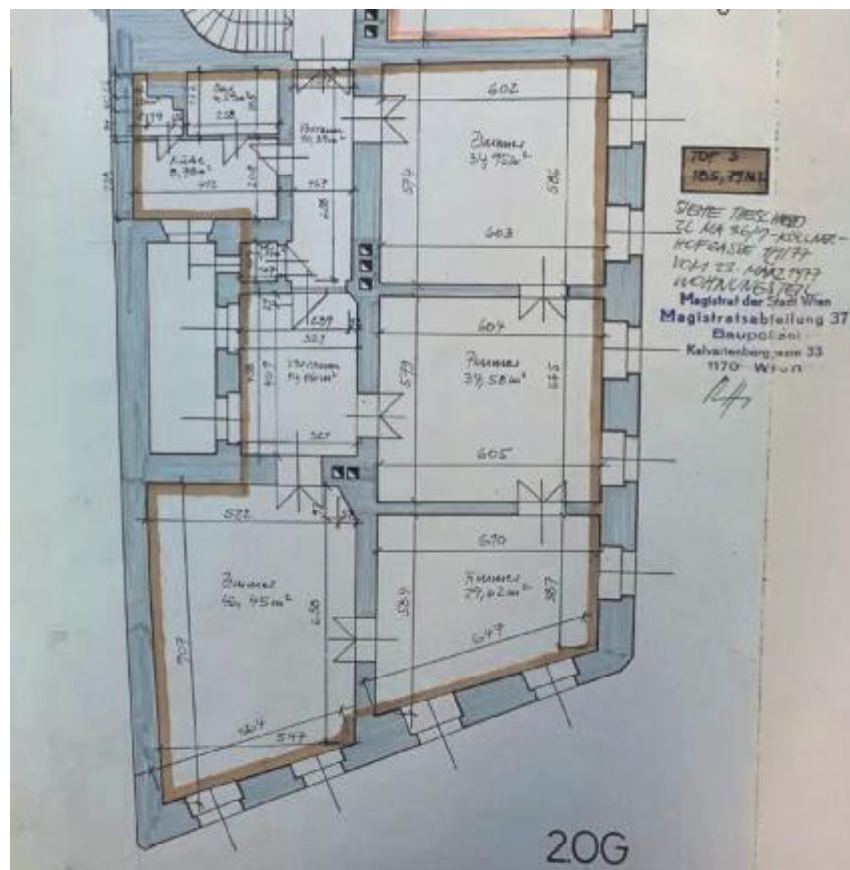
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 3 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 185,79 m². Die Wohnnutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
2. Stock	Vorraum	10,39 m ²
	Küche	8,78 m ²
	Abstellraum	1,26 m ²
	Bad	4,59 m ²
	WC	1,11 m ²
	Vorraum	14,06 m ²
	Zimmer	46,45 m ²
	Zimmer	29,62 m ²
	Zimmer	34,58 m ²
	Zimmer	34,95 m ²
(Wohn-)Nutzfläche Wohnung W 3		185,79 m ²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 3 (Bestandsplan Mai 1982)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Stangen-/Balkenschloss <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Stromzähler (SmartSelect), Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Schachbrett-Fliesen (rd. 10x10cm), schräg verlegt <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Einbauküche (Mieterin), Waschmaschinen- und Geschirrspülanschluss, Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Milchglastür in Metallzarge und Oberlichte <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Schachbrett-Fliesen (rd. 10x10cm), schräg verlegt <u>Wände:</u> gefliest, verspiegelt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Elektro-Radiator <u>Ausstattung:</u> Waschtische, Badewanne ohne Spritzschutz, Ventilator, Lichtstrom
Abstellraum	<u>Türen:</u> Metallzarge ohne Türblatt <u>Fenster/Entlüftung:</u> - <u>Böden:</u> Schachbrett-Fliesen (rd. 10x10cm), schräg verlegt <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Gastherme <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, Stufe <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzoberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt; <i>tlw. fehlen die Fliesen/Ausbesserungen ersichtlich (ehemaliger Wasserschaden)</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom
Vorraum/ Esszimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzglasfüllungstür in Holzzarge mit Seitenlicht <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt, Stuckleisten; <i>Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt; <i>Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Wohnzimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>Feuchteschäden/Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt, Stuckleisten <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten; <i>Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt, Gliederungen <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt, Wandverbau; <i>Rissbildungen ersichtlich, Verbindungstür wurde abgemauert</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Tlw. sind Rissbildungen an Wänden und Decken und Abplatzungen/Feuchteschäden an den Fenster-rahmen ersichtlich. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist (optisch) mitunter etwas veraltet und entspricht nicht mehr ganz den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

2.6.7. BLNR 63 - Wohnung W 7 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 4. Stock und ist sie sowohl lichthofseitig als auch straßen-seitig (Köllnerhofgasse und Lugeck) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



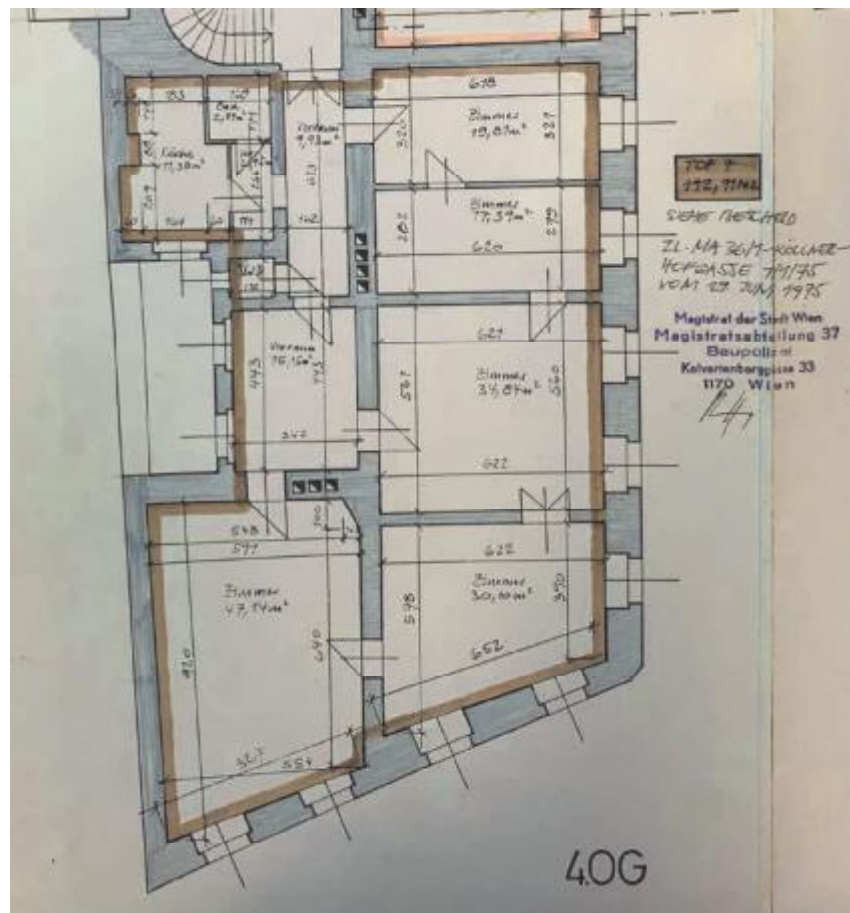
Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 7 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 192,91 m². Die Wohnnutzfläche teilt sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
4. Stock	Vorraum	9,93 m ²
	Vorraum	2,95 m ²
	Bad	2,89 m ²
	Küche	11,38 m ²
	WC	1,33 m ²
	Vorraum	15,15 m ²
	Zimmer	47,14 m ²
	Zimmer	30,10 m ²
	Zimmer	34,84 m ²
	Zimmer	17,39 m ²
	Zimmer	19,81 m ²
	(Wohn-)Nutzfläche Wohnung W 7	192,91 m ²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 7 (Bestandsplan Mai 1982)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> Wohnungseingang – doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzarge, Sicherheitstür, Spion <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Teppich <u>Wände:</u> tapeziert <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Lichtstrom
Durchgang und Küche	<u>Türen:</u> Torbogen ohne Türblatt, Holzglastür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest; <i>Setzungsrisse ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Gastherme <u>Ausstattung:</u> Einbauküche, Waschmaschinen- und Geschirrspülanschluss, Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator, Oberlichte (Küche) <u>Böden:</u> Fliesen

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>leichte Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Eckdusche, Ventilator, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzoberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> tapeziert <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Vorraum/ Esszimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Teppich <u>Wände:</u> tapeziert <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett; <i>leichte Fugenbildung ersichtlich</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>Ausbesserungen/alte Feuchteschäden ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge, doppelflügelige Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt, Wandverbau <u>Decke:</u> gemalt; <i>Ausbesserungen/alte Feuchteschäden ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Kabinett	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Teppich <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Teppich

	<u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
--	--

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-guten Erhaltungszustand, ist tlw. etwas abgewohnt und in 2 Zimmern sind an der Decke Ausbesserungen (von alten Feuchteschäden) ersichtlich; nicht gemalt. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist (optisch) leicht veraltet und entspricht nicht mehr ganz den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

2.7. Bestandsituation

2.7.1. Gassenladen 12A

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Geschäftslokal Top Nr. 10A (Anmerkung: in natura handelt es sich um 12A) im Haus 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1/Lugeck 3
Mietzweck	ausschließlich zu Geschäftszwecken (Handel mit Waren aller Art, wie Textilien, Handschuhe, Antiquitäten, Schmuck, etc.)
Mietbeginn:	01.01.2015
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	vorzeitige Auflösung gemäß §§ 1117 f. ist möglich
Nutzfläche	14,90 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 760,- netto <i>Mietzins aktuell: € 1.004,38 netto</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 2010, Ausgangsbasis ist die Indexzahl 01/2015, Veränderungen bis 5 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche od. unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes abgesehen von den zwingenden Bestimmungen des MRG bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
Kautiön:	3 Bruttomonatsmieten in Form eines Sparbuches

2.7.2. Gassenladen 12B

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Gassenladen 12B im Haus 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1/Lugeck 3
Mietzweck	ausschließlich zu Geschäftszwecken (Handel mit Waren aller Art, wie Textilien, Handschuhe, Antiquitäten, Schmuck, etc.)
Mietbeginn:	01.09.2013
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzen
Nutzfläche	rd. 15,61 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 993,71 netto

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<i>Mietzins aktuell: € 1.357,60 netto</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 2010, Ausgangsbasis Indexzahl 09/2013, Veränderung bis 5 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes abgesehen von den diesbezüglich zwingenden Bestimmungen des MRG (insbesondere §§ 12a und 46a MRG) der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
Kaution:	€ 3.671,58 (drei Bruttomonatsmieten)

2.7.3. Gassenladen 15

Lt. Mietvertrag bzw. Unternehmenskaufvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Geschäftslokal top Nr. 15 im Haus 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1
Mietzweck	ausschließlich zu Geschäftszwecken
Mietbeginn:	15.03.1997; Anmerkung: mit Unternehmenskaufvertrag vom 01.02.2022 wird das Unternehmen gekauft und der Mietvertrag übernommen
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	keine vereinbart
Nutzfläche	rd. 34,11 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag ATS 17.000,- netto <i>Mietzins aktuell: € 1.609,31 netto (= € 2.090,42 netto abzgl. € 481,11); Anmerkung: lt. Auskunft des Mieters handelt es sich bei dem Betrag von € 481,11 um eine monatliche Gutschrift. Der m² Preis wurde auf Grund der schlechteren wirtschaftliche Lage an den m² Preis der Galerieräumlichkeit am Lugeck angepasst.</i>
Wertsicherung:	gem. VPI, Ausgangsbasis Indexzahl 03/1997, eine Veränderung bis 10 % bleibt unverändert
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12 a MRG ist unzulässig. Der Mieter hat die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens gem. § 12a MRG dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
Kaution:	ATS 100.000,-

2.7.4. Gassenladen 14

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Geschäftslokal Top 14 mit Gasseneingang an der Adresse 1010 Wien, Lugeck 3
Mietzweck	Betrieb eines Gastronomieunternehmens
Mietbeginn:	01.02.2021
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Mo-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	natsletzen
Nutzfläche	rd. 52 m ²
Mietzins:	lt. Mietvertrag € 2.107,20 netto <i>Mietzins aktuell: 2.997,52 netto</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 2010, Ausgangsbasis Indexzahl September 2020, Veränderungen bis 5 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die Mieterin ist nicht berechtigt, den Verwendungszweck des Mietgegenstandes zu ändern, das Mietobjekt gänzlich oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich unterzuvermieten oder anderwärtig Dritten zu überlassen. Die Weitergabe des Mietrechtes ist lediglich innerhalb des Anwendungsbereiches des § 12 MRG zulässig. Die Mieterin hat die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens gem. § 12a MRG dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Jede entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG ist ausgeschlossen und unwirksam.
Kaution:	keine vereinbart

Anmerkung: Mit Unternehmenskaufvertrag vom 23.12.2022 wurde das Unternehmen verkauft. Die Käuferin beabsichtigt, gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des ggst. Mietvertrages, das Gastronomieunternehmen von der Verkäuferin im Rahmen des Unternehmenskaufes gem. § 38 Abs 1 UGB zu erwerben und fortzuführen.

2.7.5. Gassenladen 13+13A

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	Schriftlich
Mietgegenstand:	Geschäftslokal Top Nr. 13/13A im Hause 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1, Lugeck 3
Mietzweck	Geschäftszweck Einzelhandel mit Kunstwerken (Galeriebetrieb samt Verkauf), mit kunstgewerblichen Waren aller Art und Gegenständen zur Innendekoration
Mietbeginn:	01.09.2000
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	beiderseits unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzen
Nutzfläche	rd. 79,12 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 2.250,- netto <i>Mietzins aktuell: € 3.852,30 netto</i>
Wertsicherung:	gem. VPI, Ausgangsbasis Indexzahl 09/2000, Schwankungen bis 3 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG ist unzulässig. Die Mieterin hat die allfällige Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens gem. § 12a MRG der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
Kaution:	€ 8.528,22 (Sparbuch) Mag. Georg Strafella

2.7.6. Wohnung W 3

Lt. Mietvertrag & Zusatzvereinbarung gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Tür 3 im Haus 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1, bestehend aus 5 Zimmern, Küche, Vorzimmer und WC
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	k.A.
Mietbeginn/Mietdauer:	15.07.1971/unbefristet
Kündigung	Das Mietverhältnis kann beiderseits unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten gerichtlich aufgekündigt. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	lt. Zinsliste 185,79 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag ATS 3.000,- netto <i>Mietzins aktuell: € 810,24 netto (€ 808,45 + € 1,79 Sondermiete)</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 1966, Ausgangsbasis Indexzahl Juli 1971, Schwankungen bis 10 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgebern überlassen werden. In keinem Fall ist es gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
Kaution:	keine vereinbart

2.7.7. Wohnung W 7

Lt. Mietvertrag & Zusatzvereinbarung gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Tür 7 im 4. Stock im Haus 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Kabinett, Küche, Vorzimmer, Bad und WC
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	k.A.
Mietbeginn/Mietdauer:	01.06.1973/unbefristet
Kündigung	Das Mietverhältnis kann beiderseits unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten gerichtlich aufgekündigt. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	lt. Zinsliste 192,91 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag ATS 2.500,- netto <i>Mietzins aktuell: € 864,63 netto</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 1966, Ausgangsbasis Indexzahl Juni 1973, Schwankungen bis 10 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgebern überlassen werden. In keinem Fall ist es gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
Kaution:	keine vereinbart

Ob es bei den zwei Wohnungsmietverträgen Eintrittsberechtigte gibt, ist dem gef. SV nicht bekannt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Gem. Zinsliste vom September 2024 betragen die Betriebskosten für die ggst. WE-Objekte p.m. € 1.738,72. Die Betriebskosten liegen mit € 2,22/m² in einer marktüblichen Bandbreite.

Top	Fläche	BK/p.m	BK/m ²
Gassenladen 10+11	57,42 m ²	€ 127,47 p.m.	€ 2,22 /m ²
Gassenladen 12 A	14,90 m ²	€ 33,08 p.m.	€ 2,22 /m ²
Gassenladen 12 B	15,61 m ²	€ 34,65 p.m.	€ 2,22 /m ²
Gassenladen 15 und 13+13A	113,23 m ²	€ 251,37 p.m.	€ 2,22 /m ²
Gassenladen 14	51,45 m ²	€ 114,22 p.m.	€ 2,22 /m ²
Wohnung W 3	185,79 m ²	€ 412,45 p.m.	€ 2,22 /m ²
Wohnung W 7	192,91 m ²	€ 428,26 p.m.	€ 2,22 /m ²
Gesamt	631,31 m ²	€ 1 401,50 p.m.	€ 2,22 /m ²

Stand der Reparaturrücklage

Lt. Auskunft der HV beträgt der Rücklagenstand aktuell per 26.11.2024 rd. € 141.940,-.

Investitionen/Sanierungsarbeiten

Die Hausverwaltung kann zu diversen Investitionen und Sanierungsarbeiten keine Auskunft geben, da sie die Liegenschaft erst seit 01.01.2024 verwaltet und der Hausverwaltung diesbezüglich keine Unterlagen vorliegen. Lt. Protokoll der HV vom 23.03.2018 wurden folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- Fassadensanierung
- Erneuerung aller Fassaden- und Gesimsebleche
- Fenstersanierung
- Stiegenhausmalerei
- Neuanstrich der Wohnungstüren
- Stufen im Stiegenhaus inkrustieren

Lt. Auskunft der HV sind aktuell auch keine größeren Sanierungen geplant, da die Verwaltung mit 31.12.2024 abgegeben wird.

Außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen

Lt. Auskunft der HV gibt es ein außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen zu folgenden Konditionen:

Die Erste Bank bietet für die Aufnahme eines Darlehens auf den Reparaturfonds folgende Konditionen:

Fixzinssatz 2,250%

Laufzeit 10 Jahre

Variabler Zinssatz – Euribor gebunden

3- Monats-Euribor + 2,250% Aufschlag, derzeit 1,923%

Laufzeit 10 Jahre

- Rate → € 1.158,70/Monat
- Restschuld zum 16.01.2024 → € 61.600,95
- Letzte Rate 10.09.2028

Anmerkung: die bekanntgegebene Rate betrifft das gesamte Haus → Annahme des gef. SV, dass diese aus der Reparaturrücklage bezahlt wird.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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 6 Geschäftslokale, 1 Lager sowie um 2 Wohnungen im Wohnungseigentum. Zwei Geschäftslokale (Gassenladen 13+13a und Gassenladen 15) bzw. ein Geschäftslokal und das Lager (Gassenladen 10+11 bzw. Lager) sind baulich verbunden. Sämtliche WE-Objekte, bis auf das zusammengelegte Geschäftslokal (Gassenladen 10+11 bzw. Lager; bestandfrei) sind unbefristet vermietet.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Erstehers daher Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird generell für die **unbefristet vermieteten WE-Objekte und das bestandfreie Geschäftslokal** das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes zur Anwendung gebracht.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß 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.

Nutzungsdauer

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

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

Art der Baulichkeit	übliche Gesamt-nutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblebschuppen, 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											
Note											
Beurteilung											
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

4.1.1. Liegenschaft und Gebäude allgemein

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 1. Bezirk. Sehr gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel und durchschnittliche Erreichbarkeit mittels Individualverkehrs. Die Parkplatzsituation ist in der umliegenden Umgebung sehr angespannt (flächendeckende Kurzparkzone), allerdings befinden sich in nächster/fußläufiger Entfernung diverse Parkgaragen. Im näheren/weiteren Umfeld befinden sich zahlreiche touristische Sehenswürdigkeiten, wie z.B. der Stephansdom, sowie die besten und exklusivsten Geschäftslagen Wiens bzw. Österreichs, das „Goldene U“ und das „Goldene Quartier“. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. Die Lage der Liegenschaft für Wohn- und Geschäftszwecke ¹⁰ kann innerhalb des Bezirks als gut bzw. durchschnittlich bezeichnet werden.
Größe/Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 645 besteht aus dem GST 736, ist relativ eben gelegen, trapezförmig konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 509 m ² auf. Die Konfiguration ist durchschnittlich. Die Größe ist ebenfalls durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung Gebäude/Bestandobjekte	Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1792 erbautes, ursprünglich als Bürgerhaus-Kloster- u. Stiftungshof ausgeführtes, Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 5 Geschoße über Niveau (EG-4. OG) und einen Rohdachboden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Durchschnittlich-gute Ausstattung und ordentlicher-guter Erhaltungszustand.

4.1.2. Gassenladen 10+11 und Lager (gemeinsam)

Lage im Gebäude	Das ggst. zusammengelegte Geschäftslokal/Lager befindet sich im EG und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet. Straßenseitiger Zugang: Prinzipiell wäre auch ein Zugang über das Stiegenhaus zum Lager gegeben. (aktuell innen-seitig mit Platten verschlossen); mäßige-durchschnittliche Belichtung. Ansprechende-gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Das zusammengelegte Geschäftslokal/Lager verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 84 m ² , die sich auf die straßenseitigen Lokale und hofseitigen Lager aufteilt. Durchschnittliche marktgängige Größe und durchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. Geschäftslokal samt Lager verfügt über eine (unter)durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand.

¹⁰ je nach Ausrichtung der Portalflächen und des Eingangs

4.1.3. Gassenladen 12A

Lage im Gebäude	Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im EG und ist ausschließlich straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Das ggst. Geschäftslokal besteht nur aus einem Raum und verfügt über eine Nutzfläche von rd. 15 m ² . Kleine aber durchaus marktgängige Größe und gute Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine unterdurchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand.

4.1.4. Gassenladen 12B

Lage im Gebäude	Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im EG und ist ausschließlich straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von rd. 16 m ² und besteht aus dem Lokal, einem Durchgang und WC. Kleine aber durchaus marktgängige Größe und gute Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand.

4.1.5. Gassenladen 13+13A und 15 (gemeinsam)

Lage im Gebäude	Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im EG und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse und Lugeck) ausgerichtet. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Gute-sehr gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von rd. 113 m ² , die sich auf zwei Lokale, ein Lager, eine Küche und ein WC aufteilt. Insgesamt durchschnittliche-marktgängige Größe und ansprechende-gute Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-guten Erhaltungszustand. Tlw. ist allerdings aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden ersichtlich. Im WC ist der Unterboden defekt und sind an den Wänden starke Abplatzungen ersichtlich.

4.1.6. Gassenladen 14

Lage im Gebäude	Das ggst. Geschäftslokal befindet sich im EG und ist ausschließlich straßenseitig (Lugeck) ausgerichtet. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Sehr gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von rd. 38 m ² , die sich auf ein Lokal, einen Vorraum und ein WC aufteilt. Eher kleine aber durchaus marktgängige Größe und gute Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. Geschäftslokal verfügt über eine gute Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand.

4.1.7. Wohnung Top 3

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist sie sowohl hof- als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse und Lugeck) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittlich-gute Belichtung. Durchschnittliche-gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 186 m ² , die sich auf zwei Vorräume, eine Küche, ein getrenntes Bad und WC, einen Abstellraum und 4 Zimmer aufteilt. Die ggst. Wohnung ist tlw. durchgestreckt (querlüften tlw. möglich), eine zentrale Begehrbarkeit der Räume ist gegeben. Insgesamt überdurchschnittliche Größe (familientauglich) und gute Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine ordentliche Ausstattung und befindet sich in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand ; tlw. sind Rissbildungen an Wänden und Decken und Abplatzungen/Feuchteschäden an den Fensterrahmen ersichtlich; die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist leicht veraltet und entspricht nicht mehr ganz den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

4.1.8. Wohnung Top 7

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 4. Stock und ist sie sowohl hof- als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse und Lugeck) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, gute Belichtung. Gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 193 m ² , die sich auf zwei Vorräume, eine Küche mit Durchgang, ein getrenntes Bad und WC und 5 Zimmer aufteilt. Die ggst. Wohnung ist tlw. durchgestreckt (querlüften tlw. möglich), eine zentrale Begehrbarkeit der Räume ist gegeben. Insgesamt überdurchschnittliche Größe (familientauglich) und gute Konfiguration.

Ausstattung und Erhaltungszustand

Die ggst. Wohnung verfügt über eine(n) **ordentliche Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen-guten Erhaltungszustand**; tlw. ist die Wohnung etwas abgewohnt und in 2 Zimmern sind Ausbesserungen von alten Feuchteschäden ersichtlich; die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist leicht veraltet und entspricht nicht mehr ganz den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen.

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									Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FlaWi	Bau- klasse	Bauweise	GKA korrigiert
1010	Parkring	01004	852	1348/12	08.09.2020	GB	V	g, SZ	6.185,- €/m ²
1010	Johannesgasse	01004	525	991	24.02.2021	GB	IV	g, SZ	6.212,- €/m ²
1010	Tuchlaubenhof	01004	1741	387/3	04.03.2021	GB	V	g, SZ	6.728,- €/m ²
1010	Tuchlauben	01004	1334	410	03.11.2021	GB	IV	g, WZ, SZ	7.868,- €/m ²
1010	Seilerstätte	01004	537	979	18.11.2021	GB	V	g, WZ, SZ	7.730,- €/m ²
1010	Rathausplatz	01004	928	1540/5	13.12.2021	GB	V	g, 70 %, WZ, SZ	7.533,- €/m ²
1010	Habsburgergasse	01004	1902	1138	18.10.2023	GB	V	g, SZ	8.784,- €/m ²
1010	Gonzagagasse	01004	1484	1428	10.07.2024	GB	V	g, G, SZ	9.907,- €/m ²
Durchschnitt									7.618,- €/m²

Wie in der vorangehenden Bodenwert-Tabelle ersichtlich, liegen die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften zwischen rd. € 6.185,-/m² und rd. € 9.907,-/m². Der Durchschnitt liegt aktuell bei **rd. € 7.618,-/m²**. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es auf der ggst. Liegenschaft keinen Personenaufzug gibt, werden für die Stockwerkslagen 2. OG bzw. 4. OG Faktoren von 0,95 bzw. 0,90 berücksichtigt.

4.1. Ertragswertverfahren

4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet. Die ggst. Liegenschaft unterliegt daher dem Vollanwendungsbereich des MRG (→ Überprüfbarkeit der Miete und 25 % Befristungsabschlag). Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins¹¹ für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG bzw. der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) Z 1, 2 und 4 MRG (Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken, Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau oder Großwohnung¹² > 130m²), oder aber ein Kat D brauchbar/unbrauchbar-Mietzins. Für nachträglich errich-

¹¹ seit 01.04.2023 beträgt der Richtwert Kat A für Wien € 6,67/ m²

¹² unter bestimmten Voraussetzungen

tete/ausgebaute Dachgeschoße/Aufstockungen (ab 01.01.2002) kommt der freie Mietzins zur Anwendung (Teilanwendungsbereich).

Die ggst. Liegenschaft liegt lt. Adressenverzeichnis¹³ bzw. Online-Abfrage¹⁴ nicht in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel gem. § 2 Abs 3 RichtWG. Für die ggst. Adresse wird gem. Online-Abfrage seitens der MA 25 ein Lagezuschlag von € 16,02/m² ausgewiesen.¹⁵

Hinsichtlich der vermieteten Objekte(s) werden der Berechnung des Jahresrohertrages die zur Verfügung gestellten Mietverträge und die Zinsliste zugrunde gelegt. (Ein) etwaige(r), nicht nachhaltig erzielbare(r) Mietzins(e) (overrented) oder (eine) unter einem nachhaltig erzielbaren Mietzins liegende Miete(n) (underrented) wird/werden über den Kapitalisierungszinssatz gem. LBG berücksichtigt.

Die ggst. WE-Objekte sind zum Stichtag jeweils auf Basis von unbefristeten Mietverträgen vermietet bzw. ist das zusammengelegte Geschäftslokal 10+11/Lager bestandfrei. Für das ggst. Geschäftslokal wird eine ortsüblicher/nachhaltiger Mietzins in Ansatz gebracht. Die Bestandsituation sowie die aktuellen Nettomietzinse und Jahresroherträge ergeben sich wie folgt:

Top	Beginn MV	Ende MV	Nfl. lt. Zinsliste	Nettomiete p.m. Gesamt	Jahresrohertrag
Wohnung W 3	15.07.1971	unbefristet	186,79 m ²	€ 4,34 /m ² € 810,24 p.m.	€ 9 722,88
Wohnung W 7	01.07.1973	unbefristet	192,91 m ²	€ 4,48 /m ² € 864,63 p.m.	€ 10 375,56
Gassenladen 10+11 und Lager	Leerstand		70,53 m ²	€ 28,23 /m ² € 1 990,73 p.m.	€ 23 888,70
Gassenladen 12 A	01.01.2015	unbefristet	14,90 m ²	€ 67,41 /m ² € 1 004,38 p.m.	€ 12 052,56
Gassenladen 12 B	01.01.2015	unbefristet	15,61 m ²	€ 86,98 /m ² € 1 357,70 p.m.	€ 16 292,40
Gassenladen 13+13A und	01.09.2002	unbefristet	79,12 m ²	€ 48,69 /m ² € 3 852,30 p.m.	€ 46 227,60
Gassenladen 15	01.04.2024	unbefristet	34,11 m ²	€ 47,18 /m ² € 1 609,31 p.m.	€ 19 311,72
Gassenladen 14	01.01.2023	unbefristet	51,45 m ²	€ 58,26 /m ² € 2 997,52 p.m.	€ 35 970,24
Gesamt			645,42 m²	€ 22,45 /m² € 14 486,81 p.m.	€ 173 841,66

Plausibilisierung

Die Geschäftsraummietsliste der Technischen Stadterneuerung für Wien, Stand Dezember 2024 (MA 25), weist für den Standort Köllnerhofgasse 1-7 und 2-6 eine Durchschnittsmiete von bis € 40,- und für den Standort Lugeck Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 eine Durchschnittsmiete bis € 45,- aus.

Lt. Immobilien-Preisspiegel 2025 der WKO liegen die durchschnittlichen Mieten für Geschäftslokale (Erdgeschoßfläche) in 1a-, 1b- und Nebenlagen im 1. Bezirk in folgenden Bandbreiten:

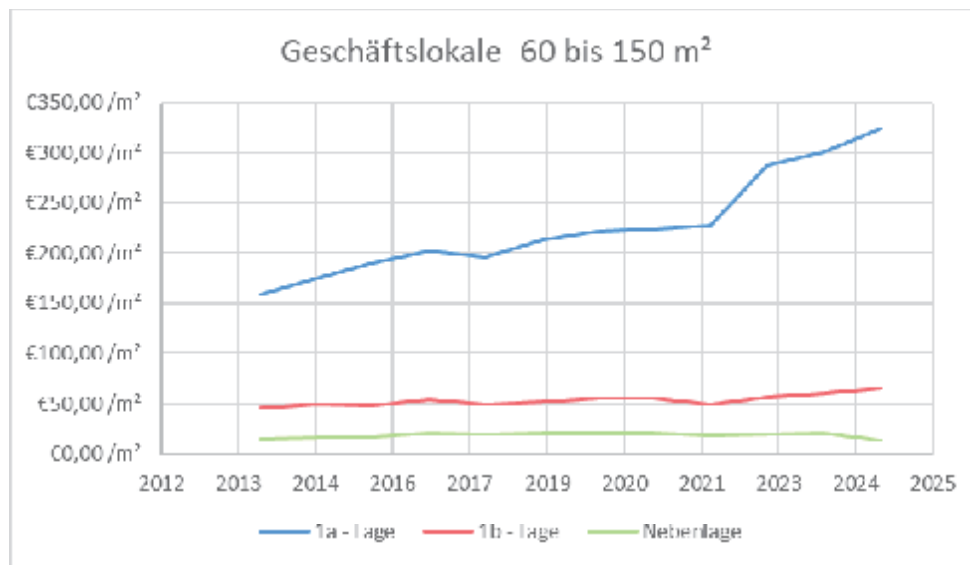
Geschäftslokal - Mieten			
1010 - Innere Stadt			
Größe	1a-Lage	1b-Lage	Nebenlagen
bis 60 m ²	€ 444,08 /m ²	€ 86,00 /m ²	€ 29,50 /m ²
60 bis 150 m ²	€ 323,75 /m ²	€ 64,79 /m ²	€ 20,11 /m ²
über 150 m ²	€ 223,33 /m ²	€ 43,23 /m ²	€ 18,03 /m ²

¹³ in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

¹⁴ <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

¹⁵ Seitens der Stadt Wien wird ergänzend wie folgt dazu ausgeführt: *Ob er verlangt werden darf, hängt davon ab, ob das Gebäude in einer Gegend steht, die über- bzw. unterdurchschnittlich infrastrukturell gelegen ist. Der Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien ist ein unverbindliches Service-Tool, das zu Transparenz und Überprüfbarkeit im Sinne der Mieter*innen und Vermieter*innen beitragen soll. Die Verrechnung eines Lagezuschlags entspricht einer bundesgesetzlichen Materie. Die Stadt Wien trägt keine Verantwortung für die Verhältnismäßigkeit der sich daraus errechnenden Höhe des Lagezuschlags*

Die durchschnittlichen Mieten für Geschäftslokale in 1a-, 1b- und Nebenlagen im 1. Bezirk mit einer Größe von 60 m² bis 150 m² haben sich in den Jahren 2014 bis 2025¹⁶ gem. Immobilien-Preisspiegel der WKO, wie folgt entwickelt:



Folgende Angebote von mietbaren Geschäftsflächen konnten im 1. Bezirk recherchiert werden:

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotsmiete	Angebotsmiete €/m ² p.m. NFI
1010 Wien, Tuchlauben	69,60 m ²	Geschäftslokal	€ 1.948,80 p.m.	€ 28,00 /m ²
1010 Wien, Nähe Wollzeile	55,00 m ²	Geschäftslokal	€ 2.100,00 p.m.	€ 38,18 /m ²
1010 Wien, Nähe Schwarzenbergplatz	60,87 m ²	Geschäftslokal	€ 1.643,49 p.m.	€ 27,00 /m ²
1010 Wien, Annagasse 11	100,00 m ²	Geschäftslokal	€ 1.973,46 p.m.	€ 19,73 /m ²
1010 Wien, Schönlaterngasse 7	17,20 m ²	Geschäftslokal	€ 920,00 p.m.	€ 53,49 /m ²
1010 Wien, Naglergasse 28/ Heidenschuß 1	95,12 m ²	Geschäftslokal, rd. 50m ² im UG	€ 5.520,00 p.m.	€ 78,79 /m ²
1010 Wien, Krugerstraße 10	42,42 m ²	Geschäftslokal	€ 3.606,00 p.m.	€ 85,01 /m ²
1010 Wien, Naglergasse 17	73,33 m ²	Geschäftslokal	€ 2.933,00 p.m.	€ 40,00 /m ²
1010 Wien, Spiegelgasse	82,61 m ²	Geschäftslokal	€ 4.997,91 p.m.	€ 60,50 /m ²
1010 Wien, Singerstraße	80,10 m ²	Geschäftslokal	€ 1.824,82 p.m.	€ 22,78 /m ²
1010 Wien, Babenbergerstraße 3	61,48 m ²	Geschäftslokal	€ 1.845,94 p.m.	€ 30,03 /m ²

Folgende Angebote von Mietwohnungen (Altbau) ab einer Größe von 140 m² konnten im 1. Bezirk recherchiert werden:

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotsmiete	Angebotsmiete €/m ² p.m. NFI
1010 Wien, Neutorgasse	162,30 m ²	Altbau, saniert, 3. OG, 5 Zimmer	€ 3.306,64 p.m.	€ 20,37 /m ²
1010 Wien, Goldschmiedgasse	147,44 m ²	Altbau, saniert, 1. OG, 5 Zimmer	€ 2.236,34 p.m.	€ 15,17 /m ²
1010 Wien, Passauer Platz	153,00 m ²	Altbau, sehr gut, 2. OG, 4,5 Zimmer	€ 3.774,28 p.m.	€ 24,67 /m ²
1010 Wien, Nähe Parlament	165,81 m ²	Altbau, saniert, 1. OG, 5 Zimmer	€ 2.817,11 p.m.	€ 16,99 /m ²
1010 Wien, Nähe Hoher Markt	146,40 m ²	Altbau, saniert, 3. OG, 5 Zimmer	€ 2.386,69 p.m.	€ 16,30 /m ²
1010 Wien, Nähe Stadtpark	166,18 m ²	Altbau, saniert, 4. OG, 4 Zimmer	€ 3.369,00 p.m.	€ 20,27 /m ²
1010 Wien, Singerstraße	143,97 m ²	Altbau, saniert, 4. OG, 4 Zimmer	€ 2.540,34 p.m.	€ 17,64 /m ²

¹⁶ 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.

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, etc. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis nach Ansicht des gef. SV für die einzelnen WE-Objekte in einer Bandbreite von 0,50 % bis 7,00 % in Ansatz zu bringen.

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. Die Instandhaltungskosten werden in Höhe von rd. € 12,- /m² p.a. in Ansatz gebracht.

4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)¹⁷

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 retrograden 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 bzw. WE-Objekte wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mieten der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹⁸. 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 tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten Quadratmetermieten in Ansatz gebracht.

¹⁷ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

¹⁸ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

@ Gassenladen 10+11 und Lager: fehlende baurechtliche und wohnungseigentumsrechtliche Konsens und die mit der Thematik der im Nutzwertgutachten nicht berücksichtigten Raumfläche (letzte Fensterachse im Ausmaß von 13,52 m²) zusammenhängenden Risiken/ Rechtsunsicherheit, werden im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

@ Gassenladen 12B: der fehlende baurechtliche Konsens (Bauanzeige) wird im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

@ Gassenladen 15 und 13+13A: der fehlende wohnungseigentumsrechtliche Konsens und die aufsteigende Feuchtigkeit werden im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

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

4.2. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

```
***** A2 *****
2 a 4797/2009 Denkmalschutz (Erhaltung der vier Häuser als Ensemble -
Bescheid GZ 51.786/5/08)
```

A2-LNR 2: Denkmalschutz

Gem. Bescheid vom 04.12.2008 wurde festgestellt, dass die Erhaltung der Häuser Köllnerhofgasse 1-4 wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung als Ensemble, d.h. Einheit im öffentlichen Interesse gelegen ist (siehe auch Bescheid im Anhang). Nach Ansicht des gef. SV besteht kein Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte → daher im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:

```

***** C *****
  4  a 5284/1984 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
      gem § 19 WEG
 13  auf Anteil B-LNR 56 bis 63
      a 760/2022 Pfandurkunde 2021-12-22
          PFANDRECHT
          für Sparkasse Niederösterreich Mitte West
          Aktiengesellschaft (FN 197282x)
          Höchstbetrag EUR 7.920.000,--
      b gelöscht
 21  gelöscht

```

C-LNR 4: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

Gem. Wohnungseigentumsvertrag erfolgt die Aufteilung der Erhaltungskosten der ggst. Liegenschaft im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer. Die ggst. Eintragung keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte und ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 13: Pfandrecht

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

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Bestandverhältnisse – wurden bereits über das Ertragswertverfahren berücksichtigt

Außerbücherliches Sanierungsdarlehen (siehe auch Pkt. 2.8; Rate iHv. € 1.158,70/Monat für das gesamte Haus; Restschuld zum 16.01.2024 insgesamt € 61.600,95)¹⁹; unter der Annahme, dass dieses über die Rücklage getilgt wird und dieses anteilig von den Erwerbern mitzuübernehmen ist, wurde die Restschuld auf die Nutzwerte anteilig aufgeteilt und ist ein Wert von rd. € 2,60/ Nutzwert wertmindernd zu berücksichtigen..

Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte 25.11.2024 keine offenen Forderungen.

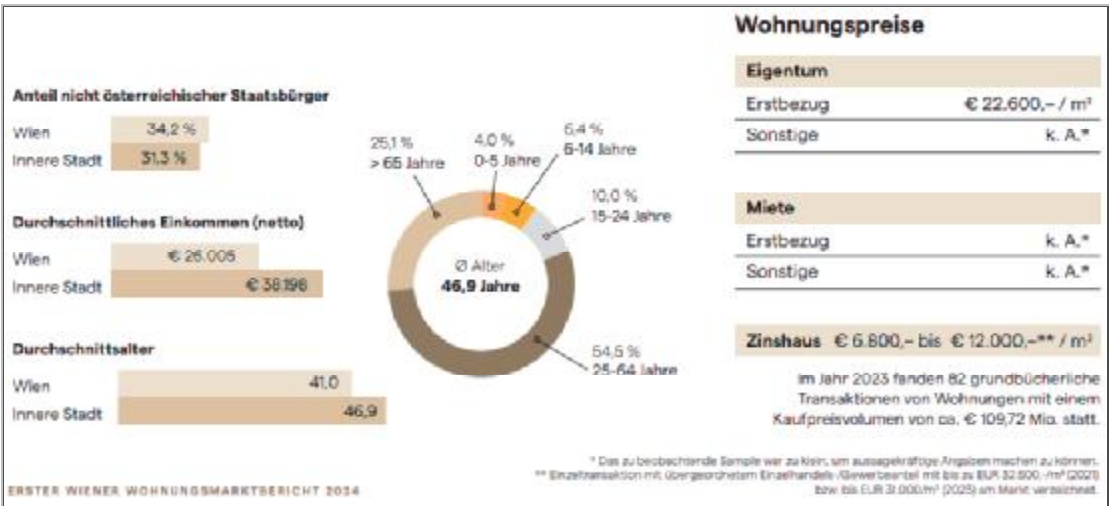
4.3. Anpassung an den Markt

Marktsituation - Marktberichte

(Eigentums-)Wohnungen waren bis 2022 in Wien stark nachgefragt. Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2024 (EHL) beweg(t)en sich die Preise für Wohnungen im Erstbezug, innerhalb des 1. Bezirkes, demnach auch bei rd. € 22.600,- /m².

[...] Der noble 1. Bezirk ist eine beliebte Adresse – dies geht jedoch auch mit einem entsprechend höheren Preisniveau einher. Die Preise in der Innenstadt unterscheiden sich stark von jenen der angrenzenden Bezirke, unter anderem auch deshalb, weil in Wiens prestigeträchtigster Lage das Neubauvolumen aufgrund der bereits dichten Bebauung sehr überschaubar ist. [...]

¹⁹ Weitere Informationen hat der gef. SV hierzu seitens der HV nicht erhalten



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2024, EHL

Gemäß dem Wiener Wohnungsatlas Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-) Preise für Wohnungen im 1. Bezirk bei € 14.720,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 21.471,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 10.135,- /m² bis € 21.023,- /m².

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 1. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 1. Bezirk rd. 295 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 60 Wohnungen mit einer Größe von rd. 115 m² bis 200 m² ab rd. € 11.000,- /m² bis rd. € 23.000,-/m².

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft bzw. im 1. Bezirk

Auf der ggst. Liegenschaft fanden in den letzten zwei Jahren keine Kauftransaktionen statt. Folgende Kauftransaktionen von bestandfreien Altbauwohnungen konnten seit 2023 im Bezirk recherchiert werden:

Vergleichsobjekte - bestandfrei										
Gewichtungsfaktoren Fläche							1,00	0,30		
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche Balkon /Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²
01004	1015	Passauer Platz 2 Top 14	1187/2023	16.01.2023	4. OG	135,46 m²		135,46 m²	1.520.000 €	11.221,- €/m²
01004	1214	Sonnenfelsgasse 5 Top 9	4120/2023	06.03.2023	4. OG	130,00 m²		130,00 m²	1.450.000 €	11.154,- €/m²
01004	110	Hansenstraße 1 Top 4	4448/2023	04.05.2023	4. OG	137,98 m²		137,98 m²	1.753.000 €	12.705,- €/m²
01004	1052	Schellinggasse 7 Top 15	5846/2023	20.06.2023	4. OG	161,96 m²	6,60 m²	163,94 m²	1.318.060 €	8.040,- €/m²
01004	1052	Schellinggasse 7 Top 14	5846/2023	20.06.2023	3. OG	163,63 m²		163,63 m²	1.331.650 €	8.138,- €/m²
01004	1837	Schulerstraße 16 Top 19	5990/2023	27.06.2023	2. OG	216,46 m²		216,46 m²	1.900.000 €	8.778,- €/m²
01004	1015	Schwertgasse 6 Top 14	8205/2023	26.09.2023	4. OG	135,46 m²		135,46 m²	1.900.000 €	14.026,- €/m²
01004	1052	Schellinggasse 7 Top 12	9296/2023	05.10.2023	3. OG	190,24 m²	6,66 m²	192,24 m²	3.400.000 €	17.686,- €/m²
01004	139	Börsegasse 6 Top 5	2739/2024	27.03.2024	k. A.	143,22 m²		143,22 m²	1.930.000 €	13.476,- €/m²
01004	1826	Jordangasse 9 Top 6	3065/2024	28.03.2024	3. OG	129,25 m²		129,25 m²	2.200.000 €	17.021,- €/m²
01004	925	Rathausplatz 8 Top 7	5767/2024	02.04.2024	2. OG	180,55 m²		180,55 m²	2.950.000 €	16.339,- €/m²
01004	382	Gonzagagasse 13 Top 8	5758/2024	02.07.2024	3. OG	161,19 m²		161,19 m²	1.610.000 €	9.988,- €/m²
01004	598	Kämtner Straße 22 Top 15	9904/2024	07.10.2024	6. OG	135,73 m²		135,73 m²	3.000.000 €	22.103,- €/m²
01004	1393	Schellinggasse 2 Top 3	879/2025	13.01.2025	1. OG	235,86 m²		235,86 m²	2.950.000 €	12.507,- €/m²
01004	57	Bäckerstraße 3 Top 8	1954/2025	29.01.2025	k. A.	177,86 m²		177,86 m²	1.400.000 €	7.871,- €/m²

Vergleichsobjekte - unbefristet vermietet										
Gewichtungsfaktoren Fläche						1,00	0,30			
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche Balkon /Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²
01004	382	Gonzagagasse 13 Top 12	3918/2025	05.03.2025	4. OG	154,41 m²		154,41 m²	524.000 €	3.394,- €/m²
01004	1655	Stubenring 2 Top 5	2438/2025	27.03.2025	1. OG	192,15 m²		192,15 m²	1.053.750 €	5.484,- €/m²
01004	382	Gonzagagasse 13 Top 2	Konkurs-GA	13.11.2024	1. OG	88,06 m²		88,06 m²	204.000 €	2.317,- €/m²
01004	381	Gonzagagasse 12 W 105	Konkurs-GA	17.12.2024	3. OG	184,25 m²		184,25 m²	886.000 €	4.809,- €/m²
01004	813	Nibelungengasse 1-3 Top 16	Konkurs-GA	30.09.2024	3. OG	213,70 m²		213,70 m²	826.000 €	3.865,- €/m²
01004	468	Himmelfortgasse 11 Top 23	Konkurs-GA	30.09.2024	3. OG	151,00 m²		151,00 m²	692.000 €	4.583,- €/m²
01004	381	Gonzagagasse 12 W 108	Konkurs-GA	08.01.2025	4. OG	118,02 m²		118,02 m²	592.000 €	5.016,- €/m²
01004	381	Gonzagagasse 12 W 310	Konkurs-GA	14.01.2025	4. OG	74,21 m²		74,21 m²	315.000 €	4.245,- €/m²

Transaktionen von Geschäftslokalen im 1. Bezirk

Folgende Transaktionen von Geschäftslokalen konnten im 1. Bezirk seit 2022 bis aktuell recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²
01004	376	Gonzagagasse 5 Top G35	978/2023	18.11.2022	EG	72,28 m²	575.000 €	7.955,- €/m²
01004	947	Riemergasse 2 Top GF2	5256/2023	01.06.2023	EG	55,47 m²	496.000 €	8.942,- €/m²
01004	1593	Neuer Markt 8A Top GL2	6356/2023	12.07.2023	EG	70,39 m²	2.000.000 €	28.413,- €/m²
01004	1684	Biberstraße 7 Top 1	9680/2023	12.09.2023	EG	75,76 m²	785.000 €	10.362,- €/m²
01004	124	Blumenstockgasse 5 Top 1	8155/2023	29.09.2023	EG	244,49 m²	1.765.000 €	7.219,- €/m²
01004	947	Riemergasse 2 Top 6	10353/2023	20.12.2023	EG	22,00 m²	200.000 €	9.091,- €/m²
01004	1511	Gölsdorfasse 2 Stg II Top GR6	636/2024	05.01.2024	EG	17,86 m²	145.000 €	8.119,- €/m²
01004	728	Walfischgasse 4 Top 1a	3688/2024	23.02.2024	EG	27,29 m²	600.000 €	21.986,- €/m²
01004	1139	Schwarzenbergstraße 8 Top 15	9753/2024	29.10.2024	EG	231,19 m²	1.400.000 €	6.056,- €/m²
01004	1139	Werdertorgasse 17 Top 2	4177/2025	02.04.2025	EG/ZWG	303,16 m²	900.000 €	2.969,- €/m²

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)²⁰

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 01.08.2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepaxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40 % (Ausnahmekontingent: 10 %).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5 %).

²⁰ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

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 danach noch weitere siebenmal auf nunmehr 2,15%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. 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.

Grenzüberschreitendes Wohnungseigentum: Wie bereits in den Prämissen ausgeführt, ist an der ggst. Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Der Gebäudebestand stimmt allerdings nicht mit den Grundstücksgrenzen überein und ragt das ggst. Gebäude Köllnerhofgasse 1 straßenseitig im Ausmaß von einer Fensterachse über die Grundstücksgrenze in die EZ 647 auf das GST 737.

Für die damit ggf. verbundenen Auswirkungen, Risiken & Rechtsunsicherheiten wird ein Markt-anpassungsabschlag iHv. 10% bzw. 15% (für die direkt betroffenen WE-Objekte) in Ansatz gebracht

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert der BLNR 56 und 62 – Gassenladen 10+11 und Lager

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	84,05 m ²	25,00 €/m ²	2.101,25 € p.m.
Jahresrohertrag			25.215 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 4,00%	- 2.017 €
= Liegenschaftsreinertrag			23.198 €
- Verzinsung Bodenwert	537.298 €	3,50%	- 18.805 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			4.392 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	3,50%	24,9447
= Gebäudeertragswert			109.567 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			109.567 €
+ Bodenwert	84,05 m ²	6.393 €/m ²	537.298 €
Ertragswert			646.864 €
+/- Rechte und Lasten			- 4.602 €
= Zwischenwert			642.262 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-15,00%	-€ 96.339
Verkehrswert			545.923 €
Verkehrswert gerundet			546.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		84,05 m ²	6.496 €/m ²
Bruttorendite	546.000 €	25.215 € p.a.	4,62%

* der unsanierte Zustand und die vergleichsweise schlechtere Lage für Geschäftslokale im Gebäude wurde über eine niedrigere Mietzinshöhe berücksichtigt;

Der **Verkehrswert** der BLNR 56. 1640/23730 Anteile, WE an Gassenladen 10+11 sowie der BNLR 64, 130/23730 Anteile, WE an Lager (als wirtschaftliche Einheit), auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 578.000,-.

5.2. Verkehrswert der BLNR 57 – Gassenladen 12A

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	14,90 m ²	67,41 €/m ²	1.004,38 € p.m.
Jahresrohertrag			12.053 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 6,00%	- 902 €
= Liegenschaftsreinertrag			11.151 €
- Verzinsung Bodenwert	113.508 €	5,00%	- 5.675 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			5.475 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	5,00%	18,9293
= Gebäudeertragswert			103.642 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			103.642 €
+ Bodenwert	14,90 m ²	7.618 €/m ²	113.508 €
Ertragswert			217.150 €
+/- Rechte und Lasten			- 1.560 €
= Zwischenwert			215.590 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-10,00%	-€ 21.559
Verkehrswert			194.031 €
Verkehrswert gerundet			194.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		14,90 m ²	13.020 €/m ²
Bruttorendite	194.000 €	12.053 € p.a.	6,21%

Der **Verkehrswert** der BLNR 57, 600/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 12A, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 194.000,-.

5.3. Verkehrswert der BLNR 58 – Gassenladen 12B

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	15,61 m ²	86,98 €/m ²	1.357,70 € p.m.
Jahresrohertrag			16.292 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 7,00%	- 1.328 €
= Liegenschaftsreinertrag			14.965 €
- Verzinsung Bodenwert	118.917 €	5,25%	- 6.243 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			8.721 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	5,25%	18,1635
= Gebäudeertragswert			158.412 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			158.412 €
+ Bodenwert	15,61 m ²	7.618 €/m ²	118.917 €
Ertragswert			277.329 €
+/- Rechte und Lasten			- 1.586 €
= Zwischenwert			275.743 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-10,00%	-€ 27.574
Verkehrswert			248.169 €
Verkehrswert gerundet			248.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		15,61 m ²	15.887 €/m ²
Bruttorendite	248.000 €	16.292 € p.a.	6,57%

Der **Verkehrswert** der BLNR 58, 610/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 12B, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 248.000,-.

5.4. Verkehrswert der BLNR 59 und 61 – Gassenladen 15 und 13+13A

vermietet

Ertragswertverfahren			
Nettomiete GL 13+13A p.m.	79,12 m ²	48,69 €/m ²	3.852,30 € p.m.
Nettomiete GL 15 p.m.	34,11 m ²	47,18 €/m ²	1.609,31 € p.m.
Nettomiete gesamt	113,23 m ²	48,23 €/m ²	5.461,61 € p.m.
Jahresrohertrag			65.539 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 5,00%	- 4.636 €
= Liegenschaftsreinertrag			60.904 €
- Verzinsung Bodenwert	862.586 €	5,00%	- 43.129 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			17.774 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	5,00%	18,9293
= Gebäudeertragswert			336.455 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			336.455 €
+ Bodenwert	113,23 m ²	7.618 €/m ²	862.586 €
Ertragswert			1.199.041 €
+/- Rechte und Lasten			- 14.898 €
= Zwischenwert			1.184.143 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-10,00%	-€ 118.414
Verkehrswert			1.065.729 €
Verkehrswert gerundet			1.070.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		113,23 m ²	9.450 €/m ²
Bruttorendite	1.070.000 €	65.539 € p.a.	6,13%

Der **Verkehrswert** der BLNR 59, 1260/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 15 sowie der BLNR 61 4470/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 13+13A (vermietet, als wirtschaftliche Einheit), auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag gemeinsam

rd. € 1.070.000,-.

bestandfrei (für Gastronomie)

Ertragswertverfahren			
Nettomiete GL 13+13A p.m.	79,12 m ²	65,00 €/m ²	5.142,80 € p.m.
Nettomiete GL 15 p.m.	34,11 m ²	65,00 €/m ²	2.217,15 € p.m.
Nettomiete gesamt	113,23 m ²	65,00 €/m ²	7.359,95 € p.m.
Jahresrohertrag			88.319 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 5,50%	- 6.216 €
= Liegenschaftsreinertrag			82.103 €
- Verzinsung Bodenwert	862.586 €	5,50%	- 47.442 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			34.661 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	5,50%	17,4499
= Gebäudeertragswert			604.828 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			604.828 €
+ Bodenwert	113,23 m ²	7.618 €/m ²	862.586 €
Ertragswert			1.467.414 €
+/- Rechte und Lasten			- 14.898 €
= Zwischenwert			1.452.516 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-10,00%	-€ 145.252
Verkehrswert			1.307.265 €
Verkehrswert gerundet			1.310.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		113,23 m ²	11.569 €/m ²
Bruttorendite	1.310.000 €	88.319 € p.a.	6,74%

Der **Verkehrswert** der BLNR 59, 1260/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 15 sowie der BLNR 61 4470/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 13+13A (bestandfrei, als wirtschaftliche Einheit), auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag gemeinsam

rd. € 1.310.000,-.

5.5. Verkehrswert der BLNR 60 – Gassenladen 14

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	38,34 m ²	78,18 €/m ²	2.997,52 € p.m.
Jahresrohertrag			35.970 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 6,50%	- 2.798 €
= Liegenschaftsreinertrag			33.172 €
- Verzinsung Bodenwert	292.074 €	5,38%	- 15.699 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			17.473 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	5,38%	17,8004
= Gebäudeertragswert			311.028 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			311.028 €
+ Bodenwert	38,34 m ²	7.618 €/m ²	292.074 €
Ertragswert			603.102 €
+/- Rechte und Lasten			- 5.486 €
= Zwischenwert			597.616 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-10,00%	-€ 59.762
Verkehrswert			537.855 €
Verkehrswert gerundet			538.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		38,34 m ²	14.032 €/m ²
Bruttorendite	538.000 €	35.970 € p.a.	6,69%

Der **Verkehrswert** der BLNR 57, 2110/23730 Anteile, verbunden mit WE an Gassenladen 14, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 538.000,-.

5.6. Verkehrswert der BLNR 62 – W 3

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	185,79 m ²	4,36 €/m ²	810,24 € p.m.
Jahresrohertrag			9.723 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 0,50%	- 2.278 €
= Liegenschaftsreinertrag			7.445 €
- Verzinsung Bodenwert	1.344.581 €	1,40%	- 18.824 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			- 11.379 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	1,40%	40,4119
= Gebäudeertragswert			- 459.861 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			- 459.861 €
+ Bodenwert	185,79 m ²	7.237 €/m ²	1.344.581 €
Ertragswert			884.720 €
+/- Rechte und Lasten			- 4.628 €
= Zwischenwert			880.092 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-10,00%	-€ 88.009
Verkehrswert			792.083 €
Verkehrswert gerundet			792.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		185,79 m ²	4.263 €/m ²
Bruttorendite	792.000 €	9.723 € p.a.	1,23%

Der **Verkehrswert** der BLNR 62, 1780/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 3, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 792.000,-.

5.7. Verkehrswert der BLNR 63 – W 7

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	192,91 m ²	4,48 €/m ²	864,63 € p.m.
Jahresrohertrag			10.376 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 0,50%	- 2.367 €
= Liegenschaftsreinertrag			8.009 €
- Verzinsung Bodenwert	1.322.630 €	1,40%	- 18.517 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			- 10.508 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	1,40%	40,4119
= Gebäudeertragswert			- 424.651 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			- 424.651 €
+ Bodenwert	192,91 m ²	6.856 €/m ²	1.322.630 €
Ertragswert			897.979 €
+/- Rechte und Lasten			- 4.576 €
= Zwischenwert			893.403 €
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)		-10,00%	-€ 89.340
Verkehrswert			804.063 €
Verkehrswert gerundet			800.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		192,91 m ²	4.147 €/m ²
Bruttorendite	800.000 €	10.376 € p.a.	1,30%

Der **Verkehrswert** der BLNR 63, 1760/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 7, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 800.000,-.

Wien, am 28.06.2025

Mag. Georg Strafella
 Immobiliensachverständiger
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt

EINLAGEZAHL 645

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 4417/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschreiben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
736 GST-Fläche 509
Bauf.(10) 484
Bauf.(20) 25 Köllnerhofgasse 1
Lugeck 3

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A1 *****
2 a 4797/2009 Denkmalschutz (Erhaltung der vier Häuser als Ensemble -
Bescheid GZ 51.786/5/08)
***** B *****
56 ANTEIL: 1640/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 10+11
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)
57 ANTEIL: 600/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 12A
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)
58 ANTEIL: 610/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 12B
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)
59 ANTEIL: 1260/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 15
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

60 ANTEIL: 2110/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 14
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

61 ANTEIL: 4470/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen 13+13A
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

62 ANTEIL: 1780/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 3
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

63 ANTEIL: 1760/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 7
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

64 ANTEIL: 130/23730
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 11657/1993 Wohnungseigentum an Lager
b 760/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht
d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29
e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

***** C *****

4 a 5284/1984 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
13 auf Anteil B-LNR 56 bis 63
a 760/2022 Pfandurkunde 2021-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.920.000,--
für Sparkasse Niederösterreich Mitte West
Aktiengesellschaft (FN 197282x)
b gelöscht
21 gelöscht

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

Grundbuch

21.08.2024 12:01:08

6.2. Einheitswertbescheid, 24.10.2024

EZ 645, KG 01004 Innere Stadt, Einheitswertaktenzeichen 01 030-2-0602/1,
letztgültiger Gesamteinheitswert € 103.631,46

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Außenansichten und Allgemeinteile



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



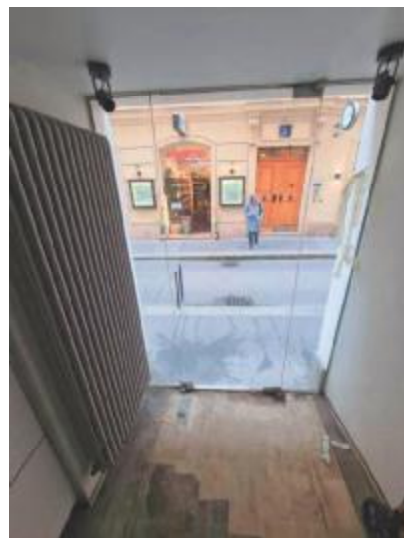


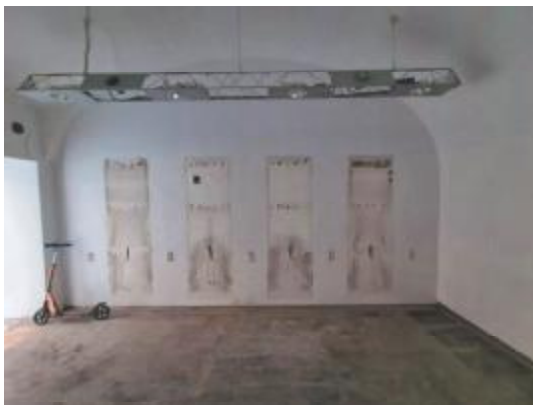


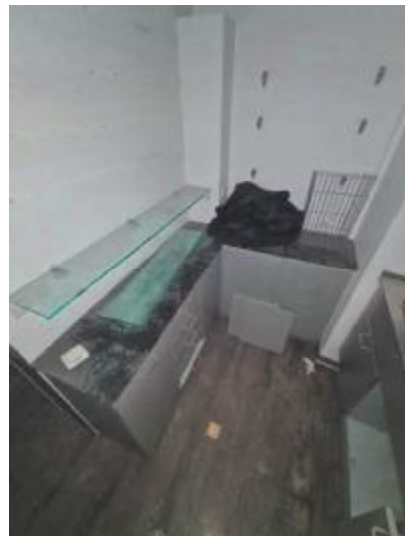




Innenansichten Gassenladen 10+11 und Lager







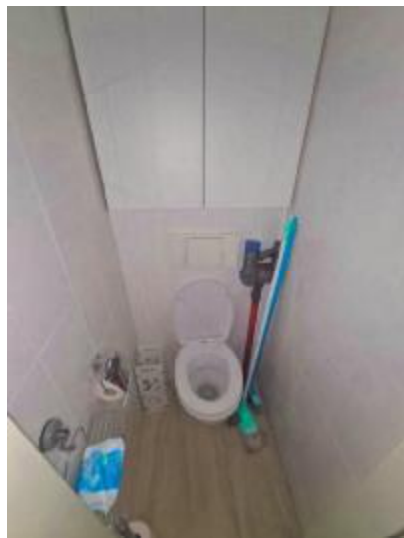
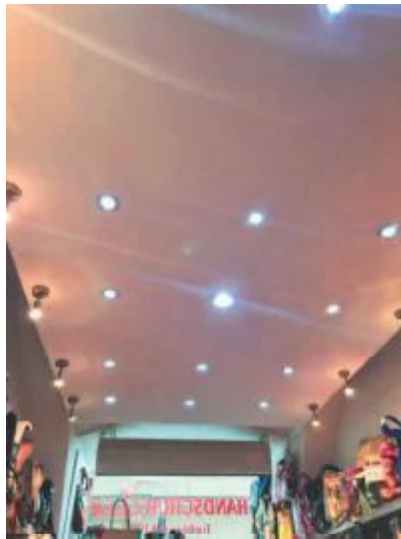


Gassenladen 12A und 12B



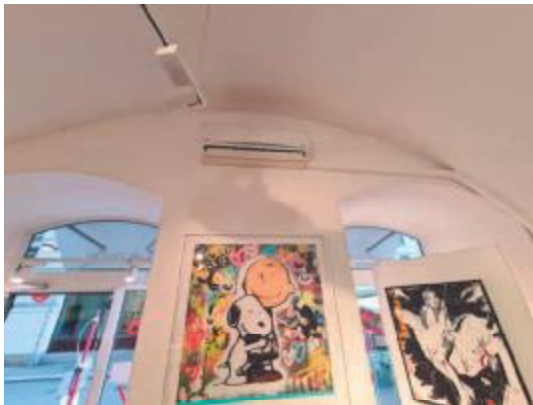
Mag. Georg Strafella

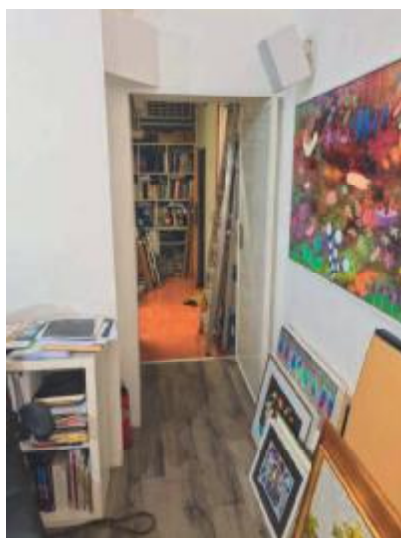
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

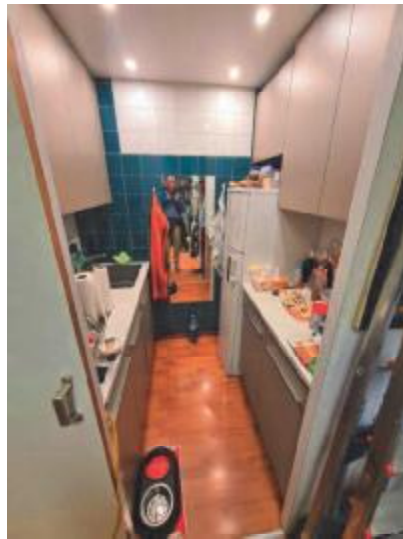


Innenansichten Gassenladen 13+13A und 15







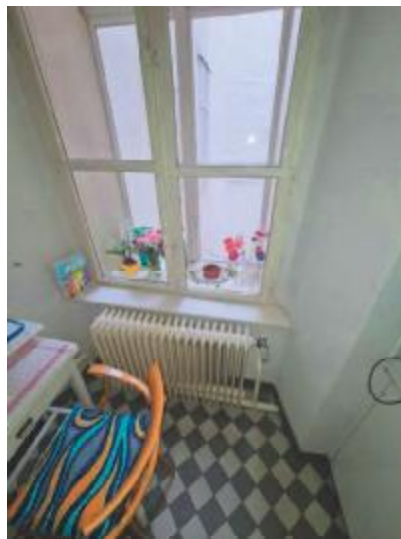
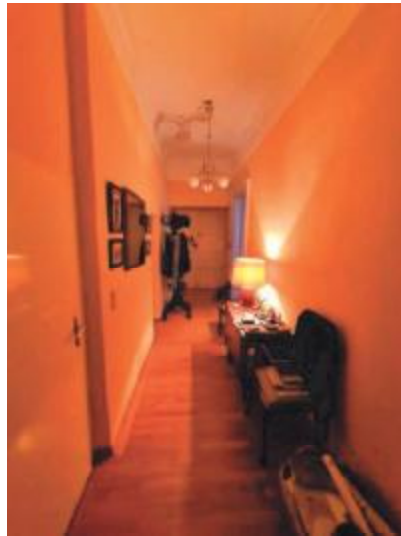
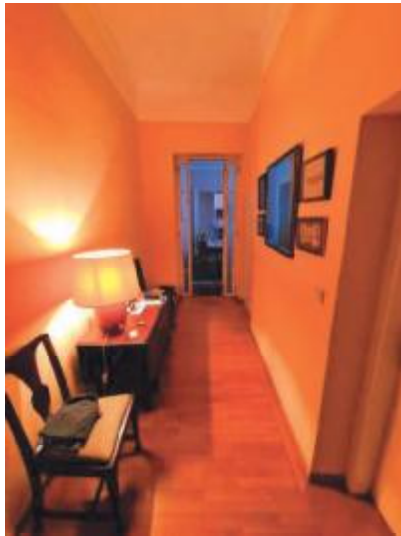


Gassenladen 14



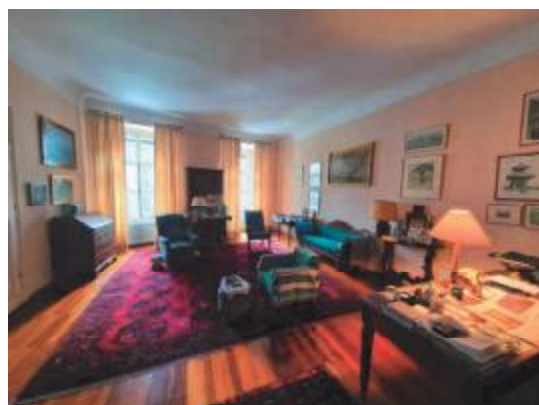
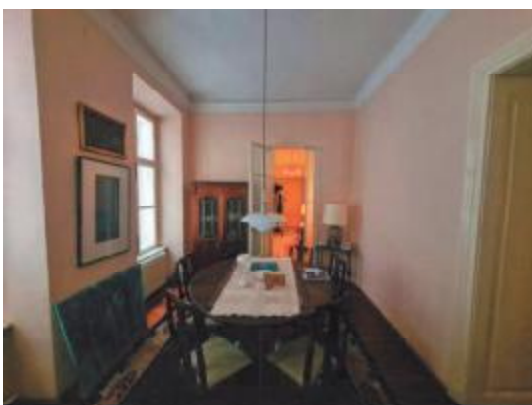


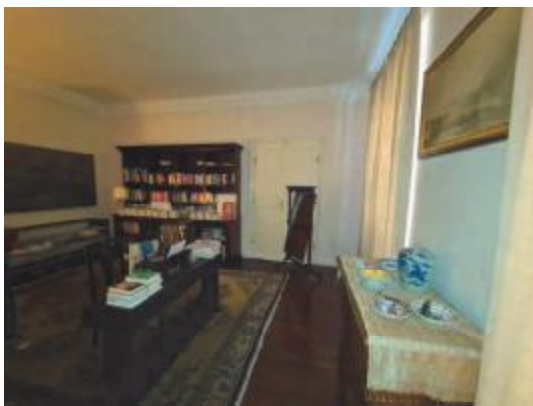
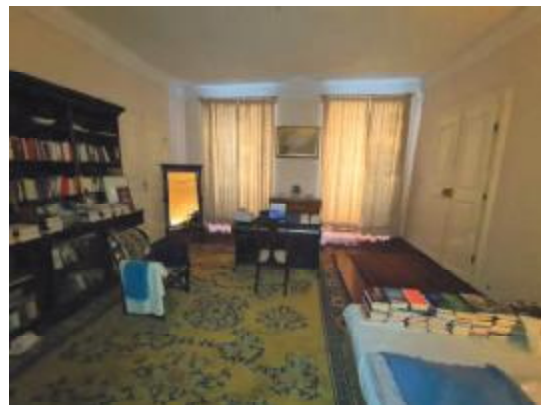
Innenansichten Wohnung W 3



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



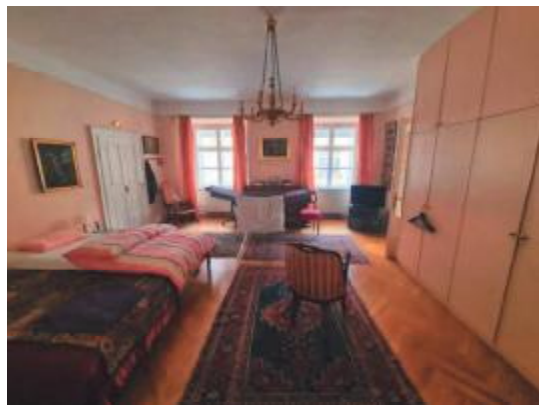
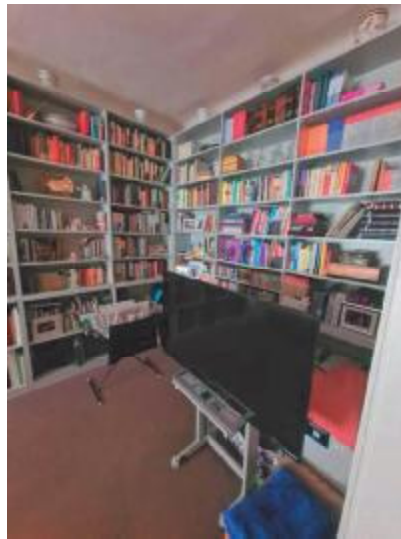


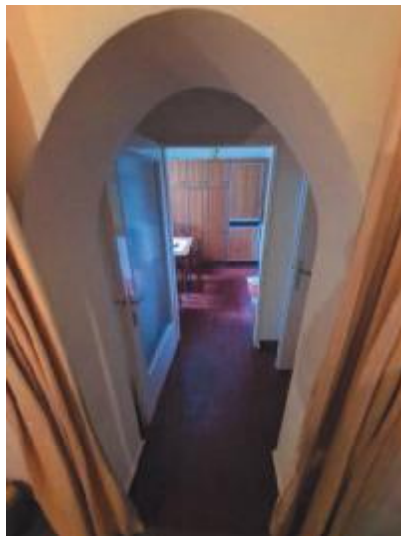
Innenansichten Wohnung W 7



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







6.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Neugestaltung Geschäftslokal, 01.09.1969

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

14
1-2

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36,
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20.
Wien 17., Kalvarienberggasse 33,
Postleitzahl 1170.

MA 36 - I. Lugeck 3 ✓ 1 PC
1/68

Wien, am 1. September 1969
Konsensmäßig ausgeführt
Plankammer zur Einlage E.Z. 645/1

EZ. 645 des Grundbuches
der Kat. Gem. Innere Stadt

Bauliche Abänderungen.

f.d. Abteilungsleiter: *R. H. H.*

B e s c h e i d

31. OKT. 1969

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 86 Abs. 2 u. 3 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 645 des Grundbuches der Kat.-Gemeinde Innere Stadt, in Wien 1., Lugeck Or.Nr. 3, bauliche Abänderungen durchzuführen die darin bestehen, daß in der Front Köllnerhofgasse das Portal des Lokales an der Gebäudes Ecke neu gestaltet und ein 0,30 x 0,70 m großer Kellerentlüftungsschacht im Bereich des Gehsteiges hergestellt werden soll.

Unter einem wird demselben Einschreiter gemäß § 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Gemeindegrund durch einen Kellerentlüftungsschacht im Ausmaße von 0,70 m x 0,30 m einschließlich Schachtmauerwerk, benützen zu dürfen.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der im Bereich des Gehsteiges gelegene Luftschacht ist über jederzeit mögliches Verlangen der Behörde ohne Anspruch auf Entschädigung entfernen zu lassen.
Für die Einhaltung dieser Verpflichtung haftet der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger und der Hauseigentümer.
- 2.) Der im Zuge der Herstellung des Luftschachtes beschädigte Belag des Gehsteiges ist wieder in ordnungsgemäßen Zustand versetzen zu lassen.

7/69
5.4/3.7
36/68

Die Fertigstellung der Arbeiten ist der MA 36 schriftlich anzuzeigen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Verkleinerung Wohnung W 7 im 4. Stock, 27.06.1975

Magistratsabteilung 20
Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im
Baubewilligungsbuch

Magistrat der Stadt Wien
Stadthausamt, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerkepolizei, d. Bez. 1-9 u. 20
Karl-Marx-Straße 33, 1070 Wien

Wien, 1975 06 27

MA 36/1-Köllnerhofgasse 1/1/75
Ez. 645 des Grundbuches
der Kat. Gem. Innere Stadt

Bauliche Abänderungen

Beschluss

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft Ez. 645 des Grundbuches der Kat. Gem. Innere Stadt in Wien 1, Köllnerhofgasse 1 id. Lugeck 3, nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Verkleinerung der Wohnung Tür Nr. 7 im 4. Stock nach Abheben einer Türöffnung zur Nachbarwohnung, Unterteilung eines Zimmers durch Aufstellen einer Zwischenwand und Einbau eines Bades in der Küche auf flüssigkeitsdichten Fußboden.

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

Vorgeschrieben bzw. aufzuweisen gemacht wird:

- Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 36 schriftlich anzuzeigen.
- Gemäß § 127 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird auf die Überprüfung der geringfügigen Bauanlage während der Bauführung verzichtet.
- Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der MA 36 schriftlich anzuzeigen.

Begründung

Der dem Beschluss zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 16. Mai 1975 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

15
1-2

Plankammer zur Ablage in E.Z. 645/1
i. d. Abteilungsdirektion

16. Dez. 1977

Baubewilligung Bauliche Änderungen Wohnung W 3, 23.03.1977

Magistratsabteilung 20
Plan- und Schrittkammer
Vorgemerkt im
Baubewilligungsbuch

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20
1170 Wien, Kalvarienberggasse 33

16
1-2

MA 36/1 - Kölnerhofgasse 1/1/77 ✓
EZ 645 des Grundbuches
der Kat. Gem. Innere Stadt
Bauliche Abänderungen

Wien, 1977 03 23

Plankammer zur Ablage in E.Z. 645/1
L. d. Abstellgeflüster

APR

Bescheid

-8. Juli 1977

Gemäß § 70 der BO für Wien wird nach den mit dem Genehmigungs-
vermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der
Liegenschaft EZ 645 des Grundbuches der Kat. Gem. Innere Stadt
in Wien 1, Kölnerhofgasse 1 id. Lugeck 3 nachstehende bau-
liche Abänderungen durchzuführen:
Aufstellen von Scheidewänden in der Wohnung Nr. 3, wodurch
von der Küche ein Bad und ein Abstellraum abgetrennt werden
sollen.
Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen
der BO f. Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften
Anwendung.

Begründung

Der dem Bescheid zugrunde gelegten Sachverhalt ist den einge-
reichten Plänen entnommen. Die Bauführung ist nach den be-
stehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung
bei diesem Amte schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben
werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu ent-
halten und ist mit S 70,-- Bundesstempel zu versehen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Feststellung der Bestandgegenstände, 28.05.1982

Magistrat der Stadt Wien
**MA 20 – Druckerei und
 technische Dokumentation**
 Rathaus, Halbstock, Tür 216
 1082 Wien

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei
 Kalvarienberggasse 33
 1170 Wien

MA 37/1 - Kölnerhofgasse 1/2/82

1. Bez., Kölnerhofgasse ONr. 1
 EZ 645 der Kat. Gem. Innere Stadt

Feststellung der Bestandsgegenstände

Wien, 1982 05 28
 Plankammer zur Ablage in E.Z. 645/1
 1. u. Abteilungsleiter

APC

Thaydnor

FESTSTELLUNGSBESCHIED 1982-12-31

Es wird festgestellt, daß die von Herrn Arch. Dipl.-Ing. Herbert Scheiner verfaßten und mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Bestandspläne des Wohnhauses in Wien 1, Kölnerhofgasse 1, EZ. 645 des Grdb. der Kat. Gem. Innere Stadt, mit dem tatsächlichen Bestand des Kellergeschoßes, der Lokale Nr. 10/11, 12A, 12B, 13+13A, 14 und 15 im Erdgeschoß, sowie der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß und den Wohnungen Nr. 1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 6 und 8 im 1.- 4. Stock räumlich übereinstimmen. Hinsichtlich des räumlichen Bestandes der Wohnung Nr. 7 im 4. Stock gilt der Konsensplan vom 27. Juni 1975, Zl. MA 36/1 - Kölnerhofgasse 1/1/75.

Begründung

Da die Baupläne des Hauses beim Hauseigentümer in Verlust geraten sind und auch bei der Behörde nicht aufliegen, wurden von Herrn Arch. Dipl.-Ing. Herbert Scheiner Bestandspläne verfaßt und der Baubehörde zwecks Feststellung ihrer Richtigkeit vorgelegt.

Bei der am 3. Mai 1982 abgehaltenen Augenscheinsverhandlung wurden die Bestandsobjekte begangen und hierbei festgestellt, daß die vorgelegten Pläne räumlich mit dem tatsächlichen Bestand des Hauses übereinstimmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 100,-- Bundesstempel zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die in den Plänen enthaltenen Koten und Flächenangaben amtlich nicht überprüft wurden.

Ergeht an:

- 1) Herrn Dr. Erich Adler, Kölnerhofgasse 1, 1010 Wien, als Miteigentümer mit Plan A
- 2) Frau Margit Adler, Kölnerhofgasse 1, 1010 Wien, als Miteigentümer

Bewilligung zur Veränderung, Verfahren gem. § 5 Abs. 1 DMSG, 22.01.2019

AV vom: 25.1.2019
zur Kenntnis genommen
einlegen HAUSEINLAGE EZ 645 I
Für den Abteilungsleiter

EZ 645 I

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Ost
Eing: 24. Jan. 2019
MA 37 Se 1-1, KÖLLNERHOFG. 1
Zahl: 4924-2019

BDA
BUNDESDENMALAMT
Abteilung für Wien
Hofburg, Säulensiege
1010 Wien
E wien@bda.gv.at
Sachbearbeiterin:
Ing. Mag. Manuela LEGEN-PREISSL
T +43 1 53415 DW 850191
E manuela.legen-preissl@bda.gv.at

GZ: BDA-51786.obj/0006-WIEN/2018 (bei Beantwortung bitte angeben)
Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien
Veränderung
Verfahren gem. § 5 Abs. 1 DMSG

Bescheid

Hausverwaltung Otto Stejskal, Dornbacher Straße 49, 1170 Wien, hat mit Schreiben vom 11.07.2018 in Vertretung von Wohnungseigentümergeinschaft, Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien, unter Vorlage von geeigneten Unterlagen um die Bewilligung zur Veränderung des im Spruch genannten Objekts angesucht.

Das Bundesdenkmalamt (BDA) hat entschieden:

Spruch

Dem Antrag wird stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des Objekts Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien, durch bauliche Maßnahmen entsprechend der Maßnahmen- bzw. Projektbeschreibung, [Podbelsek Restauratoren GmbH, Befundbericht und Maßnahmenkatalog Architekturoberfläche, Haus Köllnerhofgasse 1, Wien Fassaden Lugeck und Köllnerhofgasse, Juni 2018, gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 92/2013 erteilt.

Begründung

Das in Rede stehende Objekt steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des BDA. Leitlinien für eine denkmalverträgliche Vorgangsweise und für die denkmalbehördliche Entscheidung finden sich in den „Standards der Baudenkmalpflege“, den „Richtlinien für archäologische Maßnahmen“ und den „Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen“ des BDA, siehe: <https://bda.gv.at/de/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/>.

Die geplante Veränderung des Objekts sieht die Restaurierung und Instandsetzung der Fassaden zum Lugeck und zur Köllnerhofgasse vor.

Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulensiege, 1010 Wien, Österreich
T +43 1 53415 0 / E service@bda.gv.at / www.bda.at / DVR 0758081

Seite 1 von 3

Bauanzeige Zusammenlegen Geschäftslokal 13+13A und 15, 21.06.2022

1. Bezirk T: 26.07.2022

Adresse: Köllnerhofgasse 1

MA 37 BA-POLIZEI SICHER BAUEN Stadt Wien

EZ 645
KG I

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

Zahl MA 37/ 1376088-2022-1

Eingereicht am: 14.06.2022 Stiege / Stock / Tnr. E6 / Tür 13
Tür 15

Art der Bauführung (gem. § 62 Abs. 1):

☐ Badeinbau (Ziff. 1) ☐ Schutzzone

☐ Loggienverglasung (Ziff. 2) ☐ Schutzzone

☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3) ☐ Schutzzone

☒ baul. Änderung (Ziff. 4) stat. Vorbemessung erforderlich? ☒ Nein ☐ Ja → Prüfeningenieurin erforderlich

☒ Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am: 14.06.2022
Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. ert. Vorstöße (Ziff. 4) berücksichtigt

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? ☐ Ja ☐ Nein → Bauinspektion informiert und Bauwerber informiert

☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag am: Frist:

vollständig belegt am:

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV: 21. JUNI 2022

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☐ § 70 ☐ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71

☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.

☐ Die Bauführung ist zu untersagen.

☐ Baueinstellung erforderlich

☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☐ EUR 28.- VA bereits entrichtet

☒ EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: 22. JUNI 2022

Der/Die Sachbearbeiter/in: 

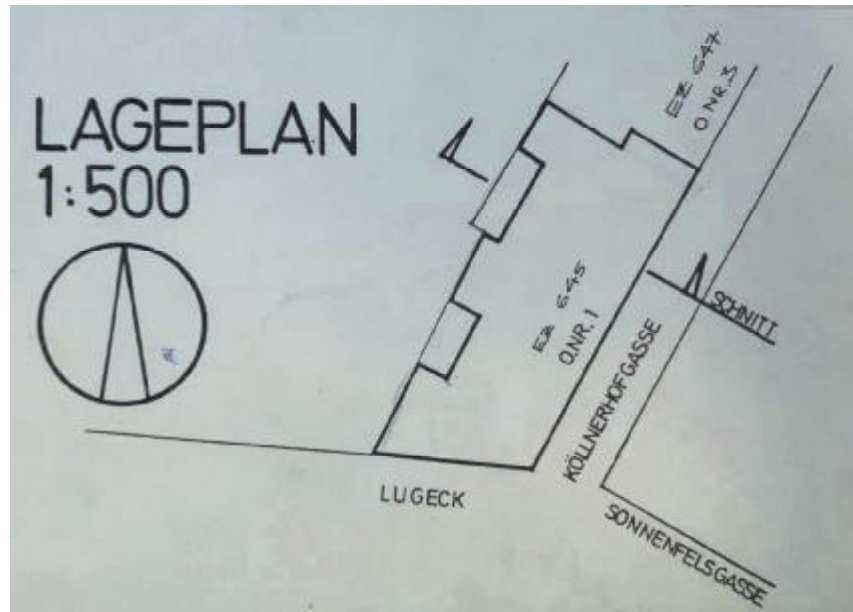
Für den Abteilungsleiter: 
Bsp.-Ing. Messner

Formularversion 09-2014

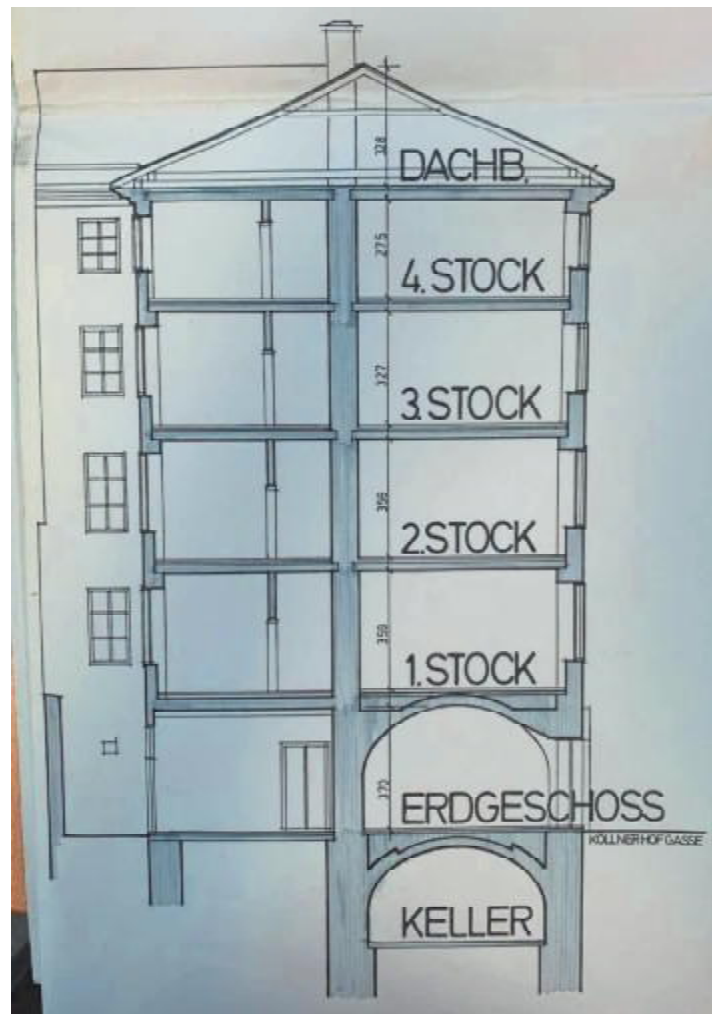
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Pläne (auszugsweise)



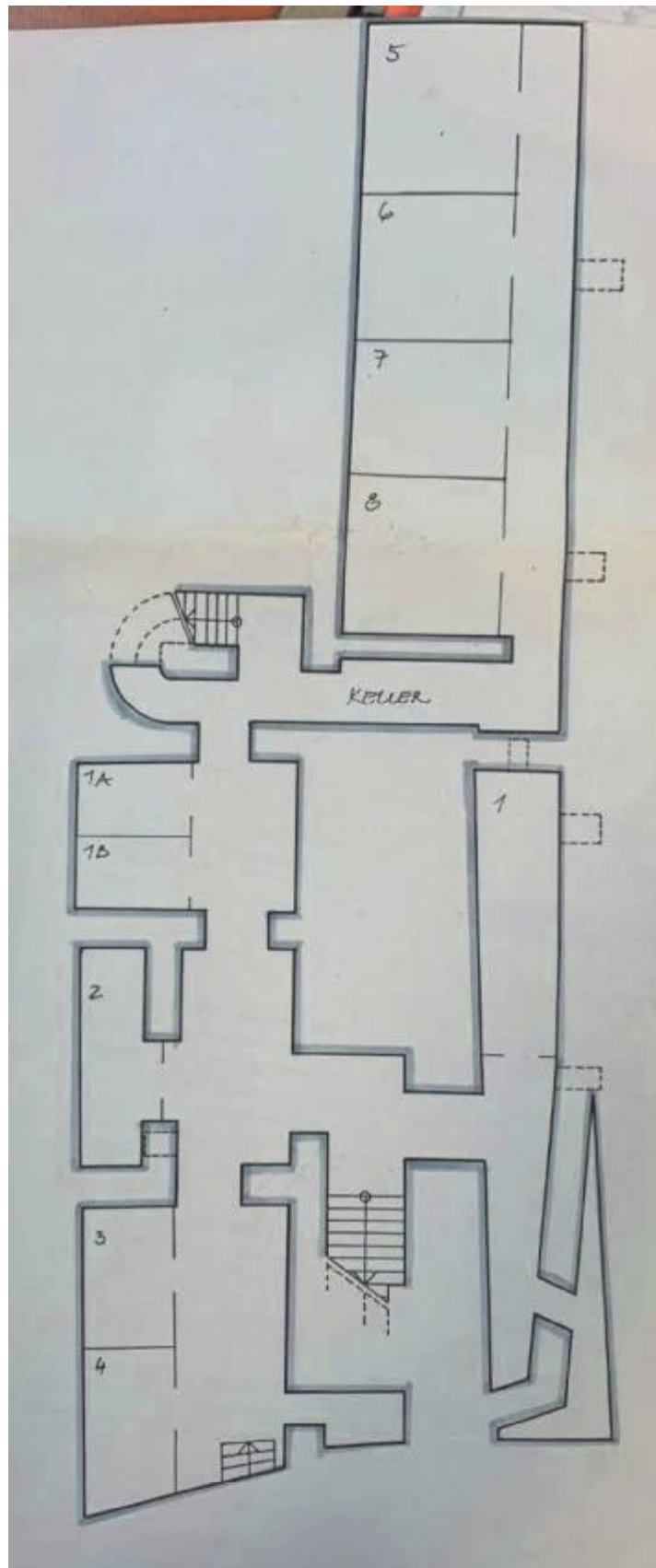
Lageplan (Bestandsplan Mai 1982)



Schnitt (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

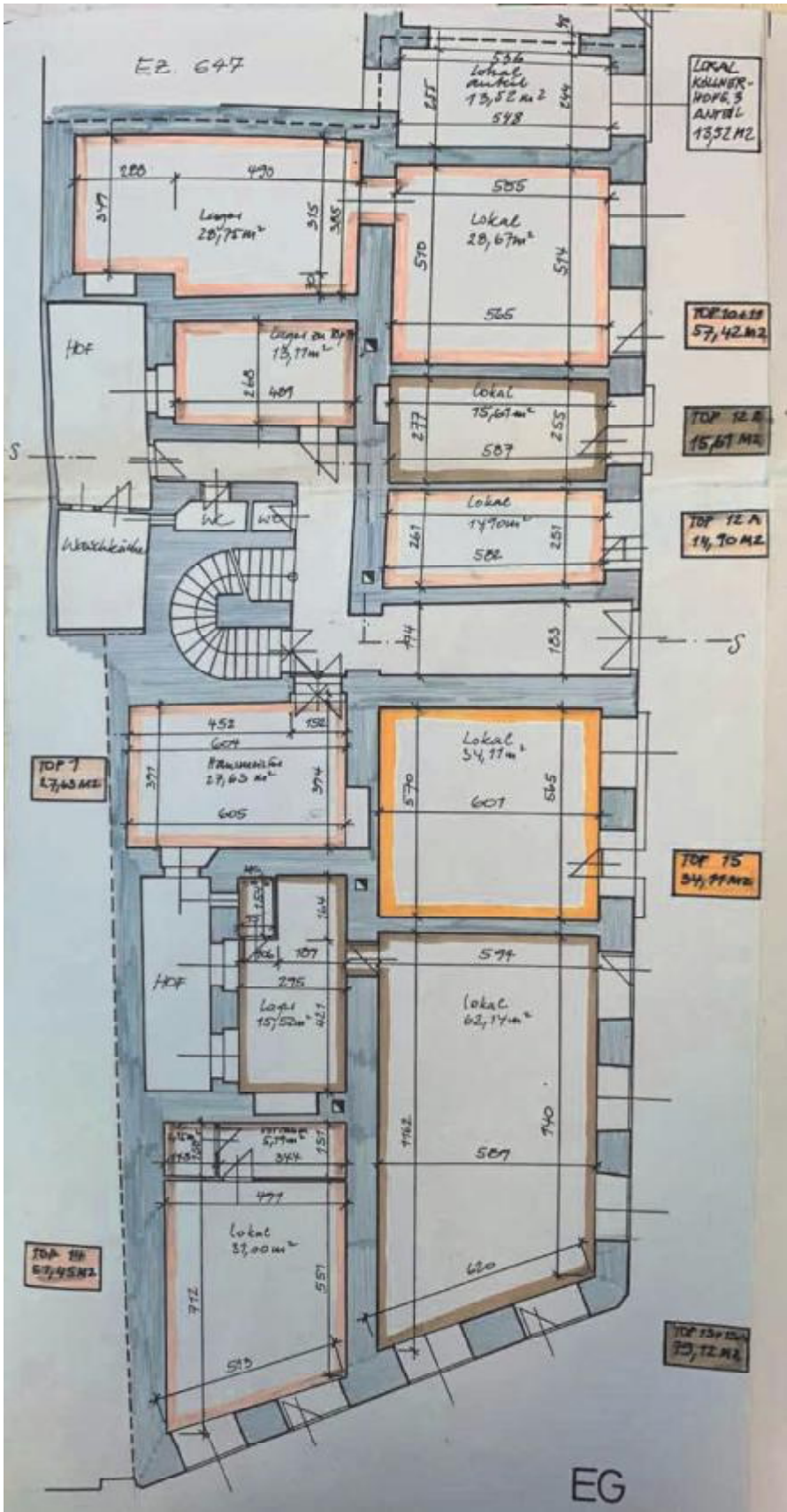
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

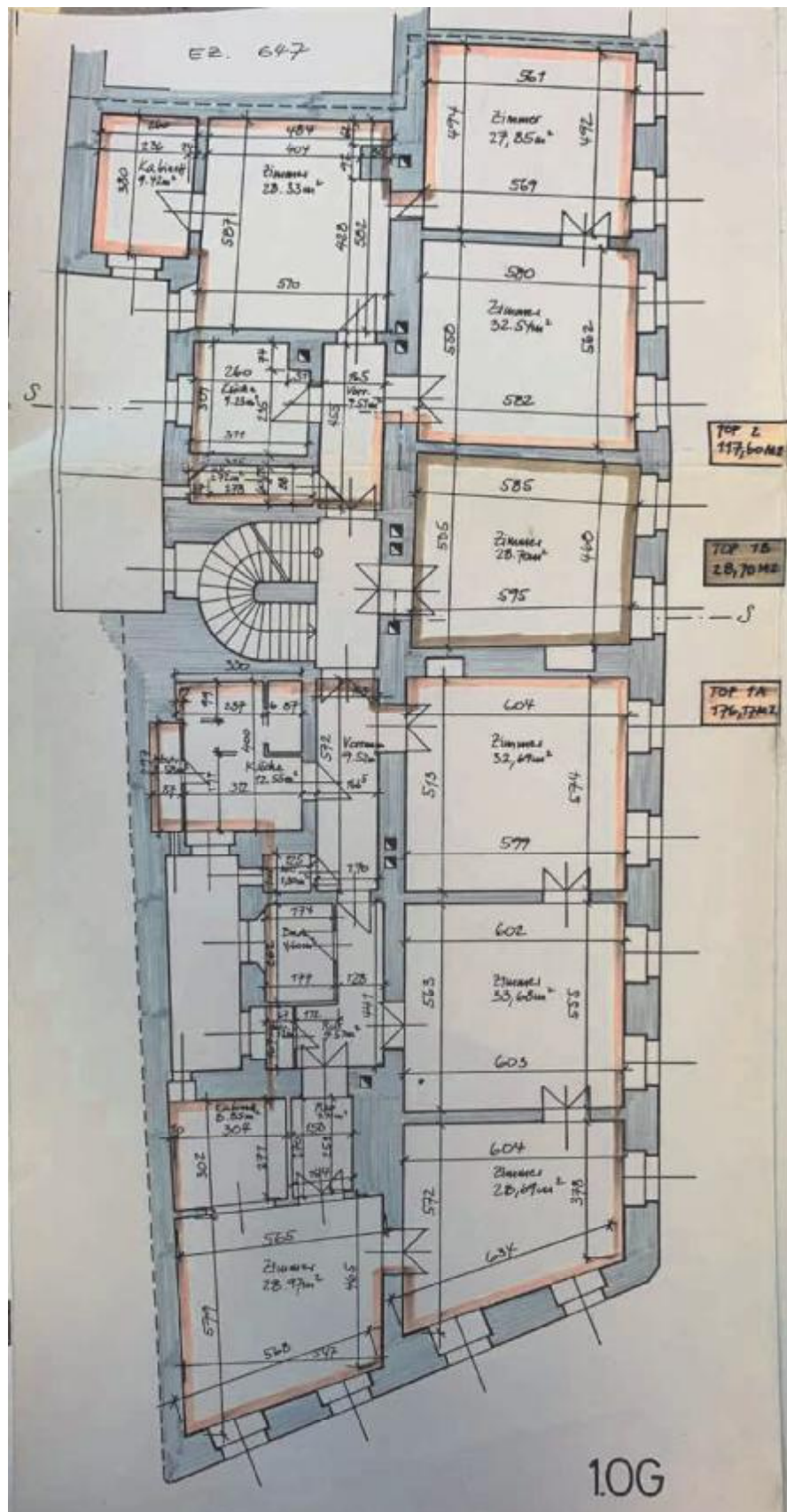
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Erdgeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

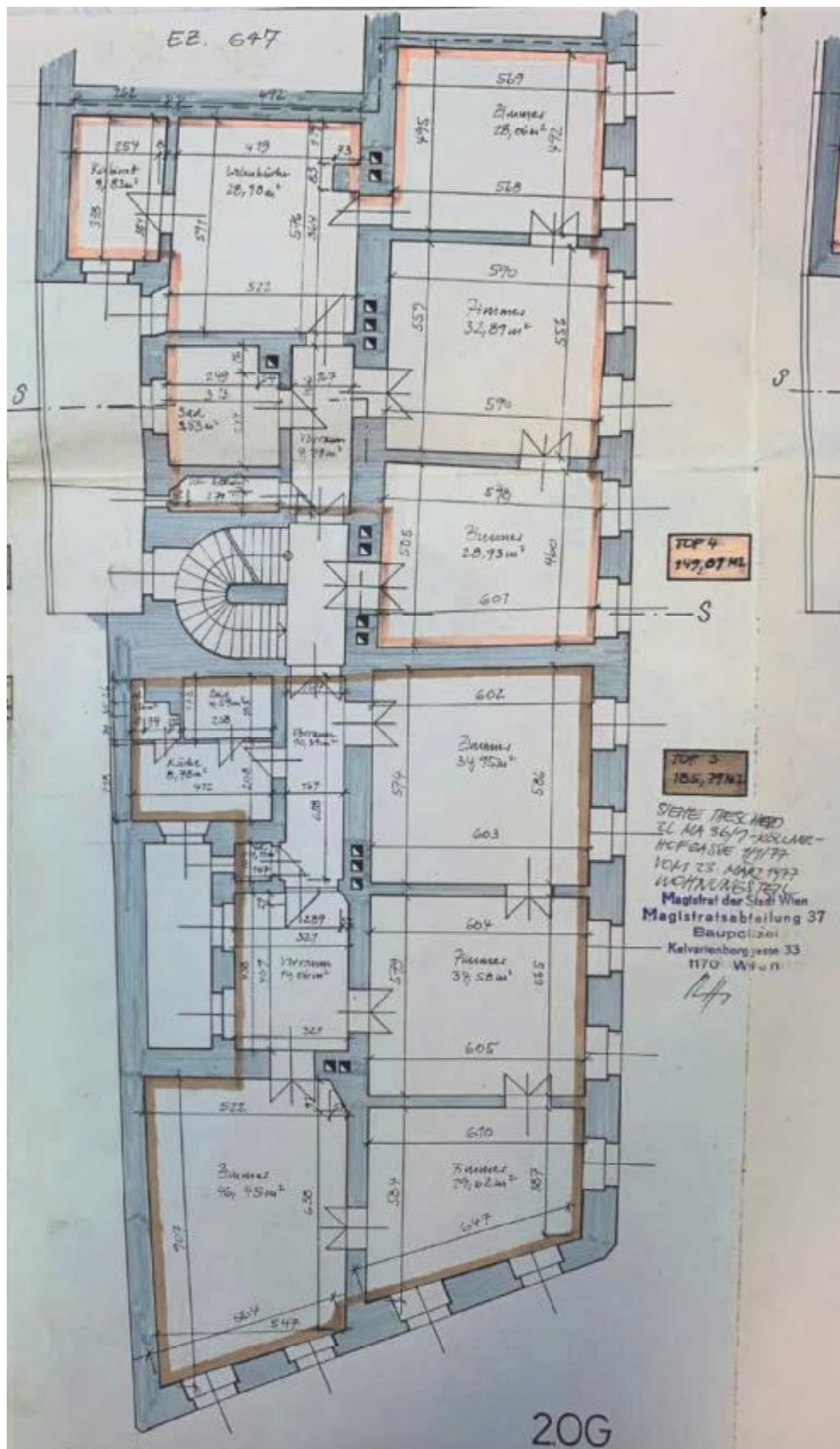
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 1. Obergeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

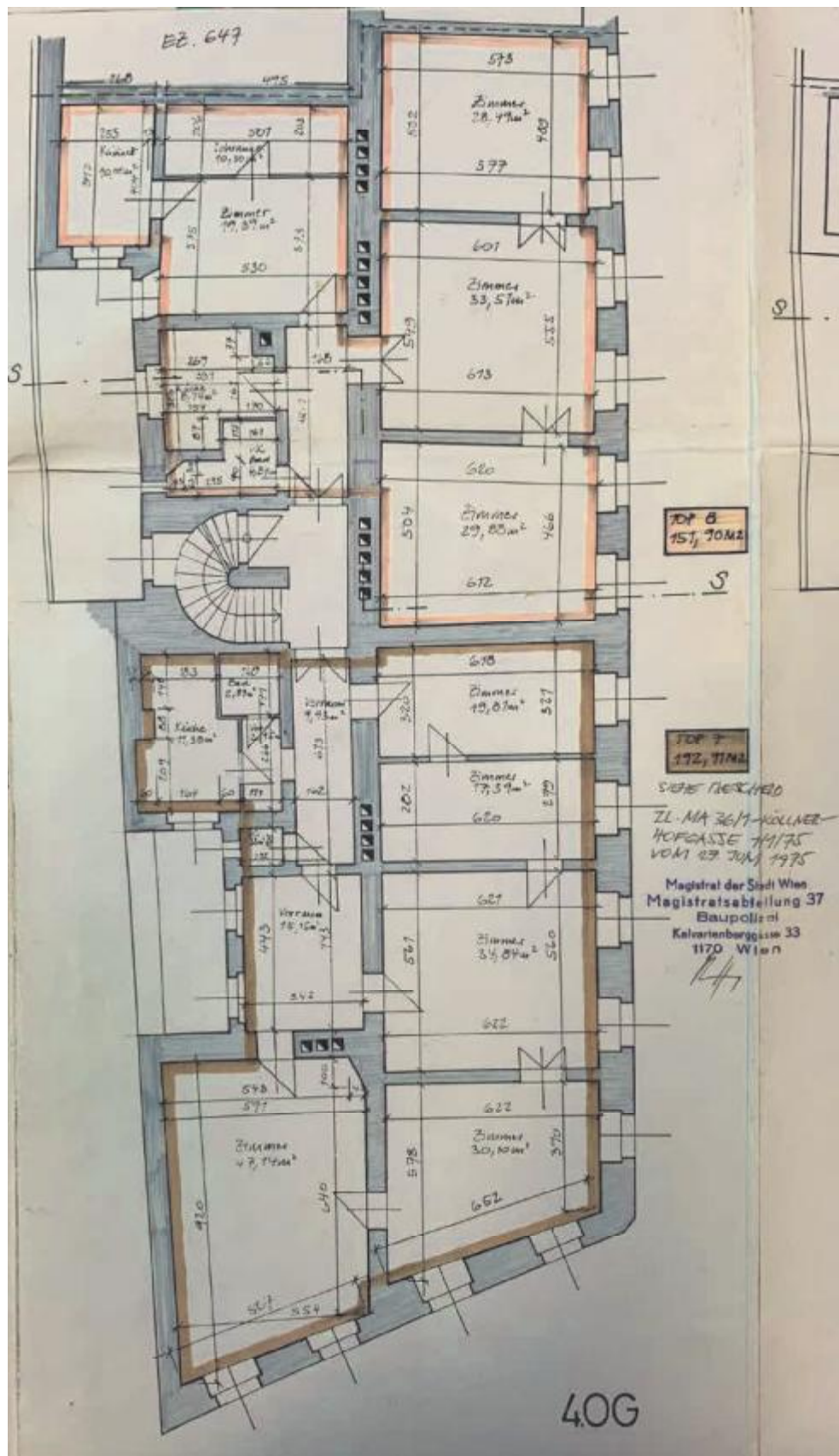
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 2. Obergeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

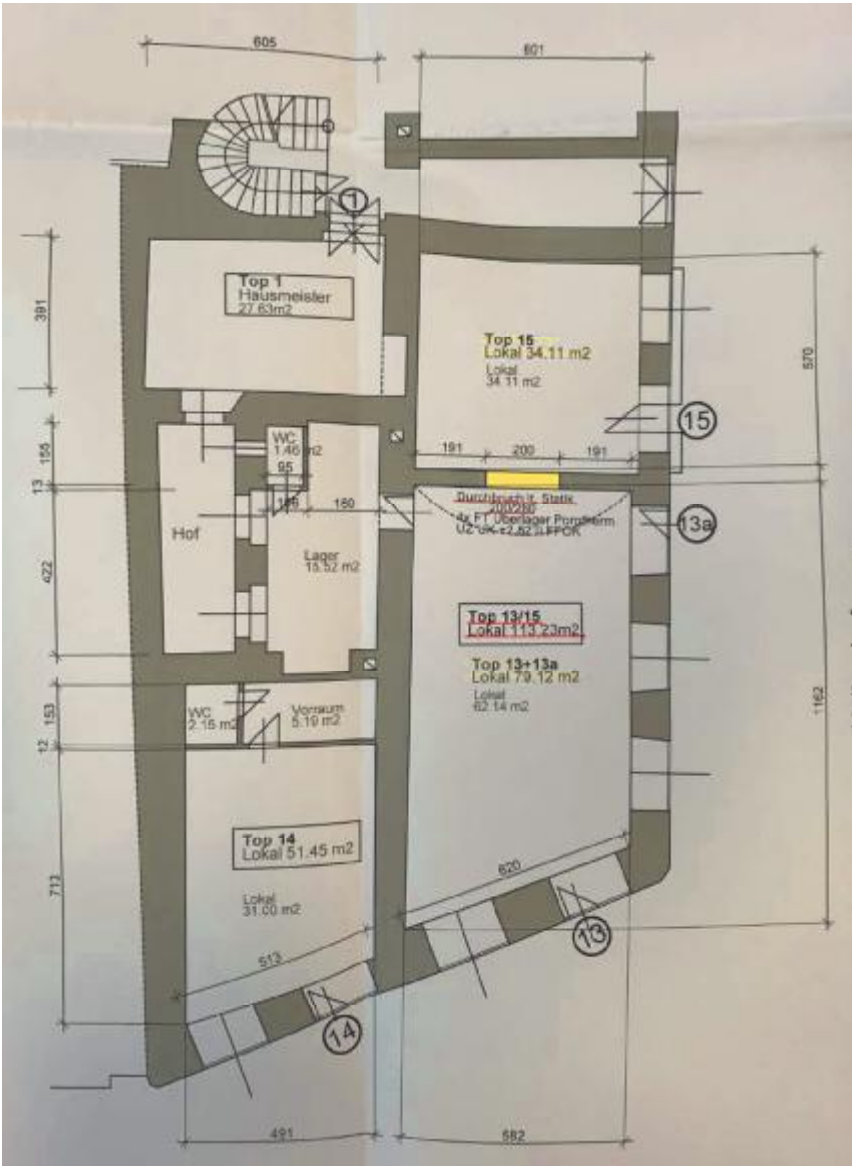
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 4. Obergeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

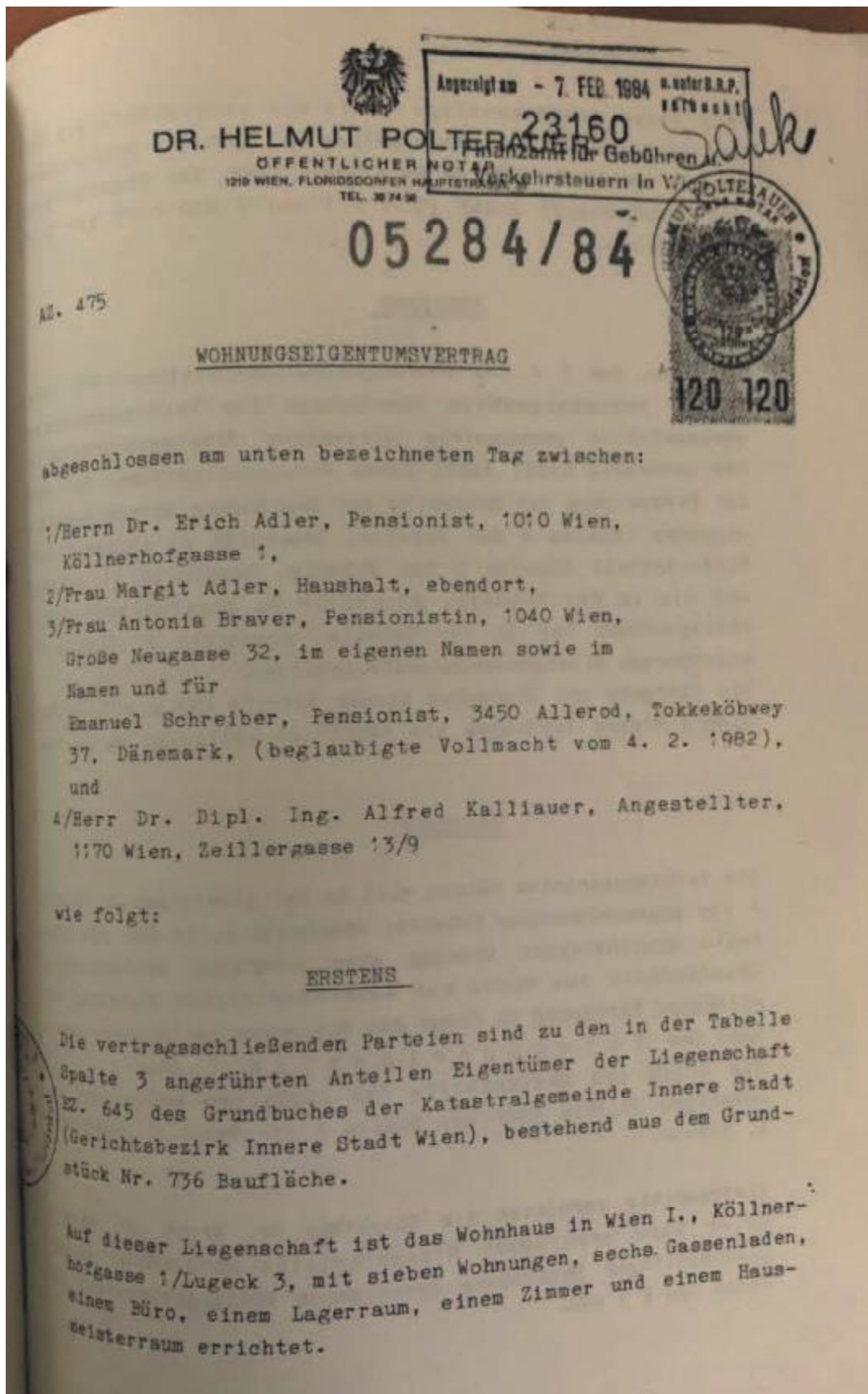
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Gassenladen 13-13A, 14 und 15 (Einreichplan Juni 2022)

6.6. Wohnungseigentumsvertrag 1984



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Für diese Wohnhausanlage wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 14.7.1983, Ma 50 - Schli 1/82, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 mit 2.777 festgesetzt.

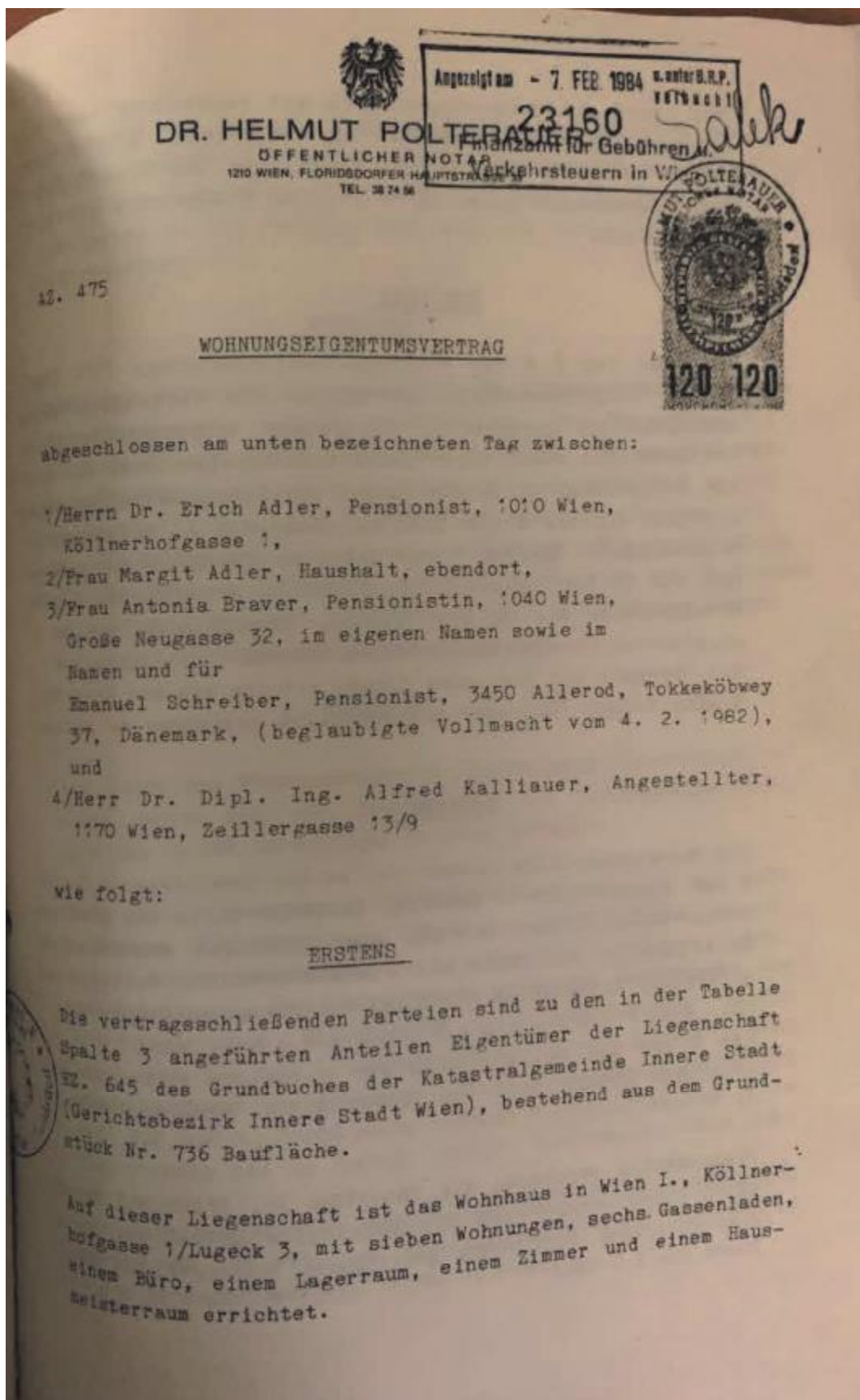
ZWEITENS

Im Sinne des § 4 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 übertragen beziehungsweise übernehmen die Vertragsparteien unentgeltlich gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums (Spalte 4 der Tabelle, Abschnitt A) erforderliche Mindestanteil (Spalte 5 der Tabelle, Abschnitt A) zukommt und die in der Tabelle, Abschnitt B, angeführten bloßen Miteigentümer die in der Tabelle, Abschnitt B, Spalte 4, angeführten Miteigentumsanteile erhalten. Die Übergabe und Übernahme dieser Anteile hat mit Unterfertigung dieses Vertrages als rechtlich vollzogen zu gelten.

DRITTENS

Die Vertragsparteien räumen sich an der jeweiligen in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle, Abschnitt A, in der gleichen Zeile ersichtlichen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - also das Wohnungseigentum - ein. Die Grösse und Bestandteile der einzelnen Wohnungen und sonstigen Objekte geht aus Spalte 4 der Tabelle, Abschnitt A, hervor.

Gleichzeitig verbinden die Ehegatten Dr. Erich und Margit Adler ihre erworbenen Mindestanteile untrennbar unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums im Sinne des § 9 WEG.



Für diese Wohnhausanlage wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 14.7.1983, Ma 50 - Schl 1/82, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 mit 2.375 festgesetzt.

ZWEITENS

Im Sinne des § 4 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 übertragen beziehungsweise übernehmen die Vertragsparteien unentgeltlich gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums (Spalte 4 der Tabelle, Abschnitt A) erforderliche Mindestanteil (Spalte 5 der Tabelle, Abschnitt A) zukommt und die in der Tabelle, Abschnitt B, angeführten bloßen Miteigentümer die in der Tabelle, Abschnitt B, Spalte 4, angeführten Miteigentumsanteile erhalten.

Die Übergabe und Übernahme dieser Anteile hat mit Unterfertigung dieses Vertrages als rechtlich vollzogen zu gelten.

DRITTENS

Die Vertragsparteien räumen sich an der jeweiligen in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle, Abschnitt A, in der gleichen Zeile ersichtlichen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - also das Wohnungseigentum - ein. Die Größe und Bestandteile der einzelnen Wohnungen und sonstigen Objekte geht aus Spalte 4 der Tabelle, Abschnitt A, hervor.

Gleichzeitig verbinden die Ehegatten Dr. Erich und Margit Adler ihre erworbenen Mindestanteile untrennbar unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums im Sinne des § 9 WEG.

An den in der Spalte B der angeschlossenen Tabelle angeführten Anteilen, wird kein Wohnungseigentum begründet. Diese Liegenschaftsanteile bzw. Liegenschaftbestandteile verbleiben in der Nutzung des oder der jeweiligen bloßen Miteigentümer.

VIERTENS

Alle Vertragsteile nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hienit ausdrücklich und wechselseitig betreffende an und nehmen ferner zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieser Wohnungseigentumsrechte erforderlich sind.

FÜNFTENS

Die durch das Wohnungseigentum entstehenden Rechtsverhältnisse werden nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeitigen Fassung geregelt.

Dies gilt insbesondere für die Verwaltung, für die Aufwendungen (Betriebskosten, Steuern, Instandhaltung, usw.), soweit im Nachstehenden nichts anderes vereinbart wird, die Erträge der Liegenschaft sowie die Übertragung des Wohnungseigentums. Sollte einer der Miteigentümer mit seinen Zahlungen für die Liegenschaft in Verszug geraten, oder dieselbe nicht fristgerecht leisten, so anerkennt er für den Fall der Zahlung durch einen anderen Miteigentümer das volle Regreßrecht des an seiner Stelle Leistenden gegen ihn.

Die Erhaltungskosten der gegenständlichen Liegenschaft werden von den Mit- und Wohnungseigentümern in Verhältnis ihrer Miteigentumsverhältnisse getragen.

Die Betriebskosten werden von den Mit- und Wohnungseigentümern entsprechend jenem Verteilungsschlüssel getragen, der nach dem jeweils geltenden Mietrecht anzuwenden ist. Diese Vereinbarung ist im Sinne des § 19 Absatz 3 WEG 1978 ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft anzusetzen.

SECHSTENS

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die aus Anlaß der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, werden von den Vertragsparteien zur ungeteilten Hand getragen, jedoch haften sie untereinander nur im Verhältnis ihrer in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft.

SIEBENTENS

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche in treuhändiger Verwahrung von Herrn Dr. Erich Adler übernommen wird.

Sämtliche Vertragsparteien erhalten über Wunsch eine Abschrift des Vertrages. Darüber hinaus können sich die Vertragsparteien auf ihre Kosten auch beglaubigte Abschriften des Vertrages anfertigen lassen.

ACHTENS

Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ohne weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der in Artikel Erstens näher bezeichneten Liegenschaft E2 645, des Grundbuches der Katastralgemeinde Innere Stadt Wien, nachfolgende Eintragungen erfolgen können:

in den in der Spalte B der angeschlossenen Tabelle angeführten Anteilen, wird kein Wohnungseigentum begründet. Diese Liegenschaftsanteile bzw. Liegenschaftsbestandteile verbleiben in der Nutzung des oder der jeweiligen bloßen Miteigentümer.

VIERTENS

Alle Vertragsteile nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hienmit ausdrücklich und wechselseitig bindende an und nehmen ferner zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieser Wohnungseigentumsrechte erforderlich sind.

FÜNFTENS

Die durch das Wohnungseigentum entstehenden Rechtsverhältnisse werden nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeitigen Fassung geregelt.

Dies gilt insbesondere für die Verwaltung, für die Aufwendungen (Betriebskosten, Steuern, Instandhaltung, usw.), soweit im Nachstehenden nichts anderes vereinbart wird, die Ertragnisse der Liegenschaft sowie die Übertragung des Wohnungseigentums. Sollte einer der Miteigentümer mit seinen Zahlungen für die Liegenschaft in Verzug geraten, oder dieselbe nicht fristgerecht leisten, so anerkennt er für den Fall der Zahlung durch einen anderen Miteigentümer das volle Regreßrecht des an seiner Stelle Leistenden gegen ihn.

Die Erhaltungskosten der gegenständlichen Liegenschaft werden von den Mit- und Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsverhältnisse getragen.

Die Betriebskosten werden von den Mit- und Wohnungseigentümern entsprechend jenem Verteilungsschlüssel getragen, der nach dem jeweils geltenden Mietrecht anzuwenden ist. Diese Vereinbarung ist im Sinne des § 19 Absatz 3 WEG 1975 ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft anzumerken.

SECHSTENS

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die aus Anlaß der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, werden von den Vertragsparteien zur ungeteilten Hand getragen, jedoch haften sie untereinander nur im Verhältnis ihrer in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft.

SIEBENTENS

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche in treuhändiger Verwahrung von Herrn Dr. Erich Adler übernommen wird.

Sämtliche Vertragsparteien erhalten über Wunsch eine Abschrift des Vertrages. Darüber hinaus können sich die Vertragsparteien auf ihre Kosten auch beglaubigte Abschriften des Vertrages anfertigen lassen.

ACHTENS

Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ohne weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der in Artikel Erstens näher bezeichneten Liegenschaft BZ 645, des Grundbuches der Katastralgemeinde Innere Stadt Wien, nachfolgende Eintragungen erfolgen können:

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2.	3.				

Abschnitt B

1	2	3	4
1	2	3	4
1	Dr. Erich Adler geb. 2.11.1905 Pensionist	siehe Abschnitt A lfd. Bez. 1	11.592
2	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	siehe Abschnitt A lfd. Bez. 2	3.214
3	Antonia Braver, geb. Schreiber, geb. 4.10.1901 Pensionistin	18/160-stel	2.792
4	Emanuel Schreiber geb. 27. 8. 1913 Pensionist	18/160-stel	2.792

Abschnitt 2						
lfd. Nr.	Wohnungseigentumsbewerber Nrn., Name, Beruf	bisher. Anteile	zug. Nr.	Wohnungsart sonstige Objekte	alt	Neuerwerb u. neue Liegen- schaftsanteile in 25.750-ctel
1	2	3		4		5
1	Dr. Erich Adler geb. 2.11.1905 Pensionist	81/160	I/1A	Wohnung	176,17	865
2	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	27/160	I/1A	wie oben	wie oben	865
					zusammen	1730
3	Dr. Erich Adler geb. 2. 11. 1905 Pensionist	wie oben	I/1B	Zimmer	28,70	110
4	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	wie oben	I/1B	wie oben	wie oben	110
					zusammen	220
5	Dipl. Ing. Dr. Alfred Kallauer geb. 19. 2. 1949 Angestellter	16/160	II/4	Wohnung	149,01	1390

Abschnitt 3			
lfd. Nr.	kleine Mitwiegungsbes. Nrn., Name, Beruf	bisher. Anteile	neue Liegenenschaftsanteile in 25.750-ctel
1	2	3	4
1	Dr. Erich Adler geb. 2.11.1905 Pensionist	siehe Abschnitt A lfd. Nr. 1	11.598
2	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	siehe Abschnitt A lfd. Nr. 2	3.214
3	Antonia Braver, geb. Schreiber, geb. 4.10.1901 Pensionistin	18/160-ctel	2.792
4	Emmanuel Schreiber geb. 27. 8. 1913 Pensionist	18/160-ctel	2.792

A) im Eigentumsblatte

- a) die Einverleibung der berechtigten Eigentumsrechte für die in Spalte 2 der Tabelle angeführten Miteigentümer zu den in der Spalte 5 der Tabelle Abschnitt A bzw. zu den in der Spalte 4 der Tabelle Abschnitt B angeführten Anteilen und zwar hinsichtlich der in Abschnitt A angeführten Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum an den in der Spalte 4 der Tabelle angeführten Wohnungen,
- b) die Löschung der Eintragungen über das bisherige Eigentumsrecht;
- c) der Verbindung der den Ehegatten Dr. Erich Adler, geb. 2.11.1905, und der Margit Adler, geb. 27.7.1913, gehörigen je 865/23730-stel Miteigentumsanteilen unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr. 1A und denselben gehörigen je 110/23730-stel Miteigentumsanteilen unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentum an dem Zimmer top.Nr. 1B.

B) im Lastenblatt

die Anmerkung gemäß § 19 Absatz 3 WEG 1975 hinsichtlich des Verteilungsschlüssels betreffend die Aufwendungen gemäß Artikel FÜNFTENS dieses Vertrages.

Wien, am 12. Jänner 1984

Wien, am 31. Jänner 1984

Dr. Dr. G. Straßella

geb. 8.2.1959

Erich Adler

geb. 02.11.1905

Antonie Bräuer

H. 10. 1901

Margit Adler

27.7.1913

Auf dieser Liegenschaft ist das Wohnhaus in Wien 1., Köllnerhofgasse 1/ Lugeck 3 mit sieben Wohnungen, sechs Gassenladen, einem Büro, einem Lagerraum, einem Zimmer und einem Hausmeisterraum errichtet. Für diese Wohnhausanlage wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 14.7.1983, Ma 50 - Schl 1/82, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG. 1975 mit 2.373 festgesetzt.

II.

Die zu I. bezeichnete Liegenschaft steht abzüglich der bereits im Wohnungseigentum befindlichen Liegenschaftsanteile derzeit somit im Miteigentum von Herrn Dr. Erich Adler zu insgesamt 14806/23730 Anteilen und zu je 2792/23730 Anteilen im Eigentum von Frau Antonia Braver und Herrn Emanuel Schreiber.

Herr Dr. Erich Adler verkauft und übergibt nunmehr von seinem Liegenschaftsanteil BlfNr. 14 mit 11592/23730 Anteilen je 599/23730 Anteile an Herrn Karl Stottan und Frau Katharina Stottan, während Frau Antonia Braver von ihren 2792/23730 Anteilen je 113/23730 Anteile an Herrn Karl Stottan und Frau Katharina Stottan verkauft und übergibt und auch Herr Emanuel Schreiber von seinen 2792/23730 Anteilen je 113/23730 Anteile an Herrn Karl Stottan und Frau Katharina Stottan verkauft und übergibt.

Letztere kaufen und übernehmen diese Liegenschaftsanteile wie sie die Verkäufer jeweils zu besitzen und benützen berechtigt waren.

Bei Zusammenziehung dieser kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile erhält somit Herr Karl Stottan 825/23730 Anteile und Frau Katharina Stottan ebenfalls 825/23730 Anteile der Gesamtliegenschaft.

Die Übergabe und Übernahme dieser Anteile hat mit Unterfertigung dieses Vertrages als rechtlich vollzogen zu gelten.

III.

Als Gesamtkaufpreis für die von beiden Ehegatten gekauften Liegenschaftsanteile wird ein Betrag von S 2.000.000,-- (in Worten Schilling zwei Millionen) vereinbart.

IV.

Die Vertragsparteien räumen sich an der jeweiligen in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle, Abschnitt A, in der gleichen Zeile ersichtlichen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - also das Wohnungseigentum - ein.

Die Größe und Bestandteile der einzelnen Wohnungen und sonstigen Objekte geht aus Spalte 3 der Tabelle, Abschnitt A, hervor.

Gleichzeitig verbinden die Ehegatten Karl und Katharina Stottan ihre erworbenen Mindestanteile untrennbar unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums im Sinne des § 9 WEG.

An den in Abschnitt B der angeschlossenen Tabelle angeführten Anteilen, wird kein Wohnungseigentum begründet. Diese Liegenschaftsanteile bzw. Liegenschaftsbestandteile verbleiben in der Nutzung des oder der jeweiligen bloßen Miteigentümer.

Sämtliche Vertragsteile nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiemit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieser Wohnungseigentumsrechte erforderlich sind.

Die durch das Wohnungseigentum entstehenden Rechtsverhältnisse werden nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeitigen Fassung geregelt.

Dies gilt insbesondere für die Verwaltung, für die Aufwendungen (Betriebskosten, Steuern, Instandhaltung, usw.), soweit im Nachstehenden nichts anderes vereinbart wird, die Erträge der Liegenschaft sowie die Übertragung des Wohnungseigentums. Sollte einer der Miteigentümer mit seinen Zahlungen für die Liegenschaft in Verzug geraten, oder dieselbe nicht fristgerecht leisten, so anerkennt er für den Fall der Zahlung durch einen anderen Miteigentümer das volle Regreßrecht des an seiner Stelle Leistenden gegen ihn.

Die Erhaltungskosten der gegenständlichen Liegenschaft werden von den Mit- und Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsverhältnisse getragen.

Die Betriebskosten werden von den Mit- und Wohnungseigentümern entsprechend jenem Verteilungsschlüssel getragen, der nach dem jeweils geltenden Mit- und Wohnungseigentümerrecht anzuwenden ist.

V.

Der derzeitige Mit- und Wohnungseigentümer, Herr Dr. Dipl. Ing. Alfred ... stimmt diesen Vertrag zu, da er durch diesen an seinen bestehenden Rechte als Mit- und Wohnungseigentümer am gegenständlichen Haus nicht beeinträchtigt wird (§ 2 (2) WEG.)

VI.

Der Kaufpreis ist bei Vertragsunterfertigung durch die Käufer treuhänderisch der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Karl Burka, Rechtsanwalt, 1050 Wien, ... Straße 10 mit dem unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, diesen anteilsweise an die Verkäufer auszubezahlen, nachdem ihm eine Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung bezüglich der Liegenschaftsanteile der Verkäufer zur Verfügung steht und festgestellt ist, daß die verkaufsgegenständlichen Liegenschaftsanteile abgesehen von der in ClfNr. 4a ersichtlichen Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG. im Range der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung ansonstigen völlig lastenfrei sind. Die Verkäufer leisten dafür Gewähr, daß die Liegenschaftsanteile vollständig geldlastenfrei in das Eigentum der Käufer übergehen und an der Wohnung Nr. 5 keinerlei Benützungsrechte Dritter zustehen. Im übrigen ist jedoch der Zustand der Wohnung den Käufern bekannt und es wird keine Haftung für einen bestimmten Zustand der Wohnung seitens der Verkäufer übernommen.

VII.

Den Verkäufern wird das Recht eingeräumt, die gegenständliche Liegenschaft um- und auszubauen, insbesondere aufzustocken, den Dachboden auszubauen, eine Liftanlage zu errichten, wobei jedoch diese Um- und Ausbauten die Käufer finanziell in keiner Weise belasten dürfen. Die Käufer verpflichten sich, alle im Zusammenhang mit dem Um- oder Ausbau des Hauses erforderlichen Erklärungen abzugeben. Die Verkäufer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, die Käufer hinsichtlich aller mit dem Aus- oder Umbau zusammenhängenden Kosten und Risiken vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Es steht jedoch den Käufern frei, sich im Einvernehmen mit den Verkäufern an den Kosten der Errichtung und des Betriebes einer eventuell neu zu errichtenden Aufzugsanlage zu beteiligen und damit ein Benützungsrecht für den Lift zu erwerben.

Die Käufer verpflichten sich dem derzeitigen Verwalter des Hauses und falls ein anderer bestellt werden sollte, diesem Vollmacht zu erteilen, womit diesem ermöglicht wird, die zur notwendigen Erhaltung des Hauses und allfälliger Verbesserungen erforderlichen Arbeiten in Auftrag zu geben und gegebenenfalls die dafür notwendigen behördlichen Bewilligungen einzuholen.

VIII.

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Auslagen aller Art, sowie die Grunderwerbssteuer tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

IX.

Dieser Kaufvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen ein Original die Käufer und ein Original Herr Dr. Erich Adler in treuhändige Verwahrung übernimmt.

Sämtliche Vertragsparteien erhalten über Wunsch eine Abschrift des Vertrages. Darüberhinaus können sich die Vertragsparteien auf ihre Kosten auch beglaubigte Abschriften anfertigen lassen.

X.

Mit der Unterfertigung dieses Vertrages gehen Gefahr und Zufall, Vorteil und Lasten auf die Käufer über und sind ihnen auch die Schlüssel zur kaufgegenständlichen Wohnung, sowie zur Hauseingangstür und sonstiger der gemeinsamen Benutzung dienenden Hausteile zur Verfügung zu stellen.

XI.

Die Käufer erklären hiemit an Eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der derzeit geltenden devisenbehördlichen Bestimmungen zu sein.

XII.

Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ohne weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft EZ. 645, des Grundbuches der Katastralgemeinde Innere Stadt Wien, nachfolgende Eintragungen erfolgen können:

- a) Herr Dr. Erich Adler zur Einverleibung des Eigentumsrechtes zu je 599/23730 Anteilen in Ansehung der ganzen Liegenschaft für Karl und Katharina Stottan von den ihm zugeschriebenen 11592/23730 Anteilen,
 - b) Frau Antonia Braver zur Einverleibung des Eigentumsrechtes zu je 113/23730 Anteilen in Ansehung der ganzen Liegenschaft für Karl und Katharina Stottan von den ihr zugeschriebenen 2792/23730 Anteilen,
 - c) Herr Emanuel Schreiber zur Einverleibung des Eigentumsrechtes zu je 113/23730 Anteilen in Ansehung der ganzen Liegenschaft für Karl und Katharina Stottan von den ihm zugeschriebenen 2792/23730 Anteilen,
- sodaß unter Zusammenziehung dieser Liegenschaftsanteile die Ehegatten Karl Stottan, geboren 16.1.1934 und Katharina Stottan, geboren 27.7.1939 je 825/23730 Miteigentumsanteile erwerben.

Sämtliche Vertragsteile:

der Verbindung der den Ehegatten Karl Stottan und Katharina Stottan je gehörigen 825/23730 Miteigentumsanteilen unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums an der Wohnung top Nr. 5.

XIII.

Den Käufern wird das Recht eingeräumt, die gegenständliche Wohnung umzubauen, sofern dazu die baubehördliche Bewilligung erwirkt wird und die Arbeiten durch behördlich befugte Professionisten ausgeführt werden sowie alle damit verbundenen Kosten, Risiken und Abgaben von den Käufern getragen werden.

Die Käufer haben für die durch die Bauführung allenfalls entstehenden Schäden Ersatz zu leisten und die übrigen Miteigentümer hinsichtlich aller mit der Bauführung zusammenhängenden Schadenersatzansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.

XIV.

Die Käufer erklären bereits jetzt Ihre Zustimmung, daß im Falle des Dachbodenausbaues eine neuerliche Nutzwertfestsetzung vorgenommen werden kann. Die Kosten des neuerlichen Nutzwertfestsetzungsverfahrens, der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Übereinkommens betreffend die Änderung des Wohnungseigentumsvertrages sowie alle damit zusammenhängenden Steuern und öffentlichen Abgaben, hat der jeweils Antragstellende zu tragen.

Die Änderung der Mindestanteile aufgrund der neuerlichen Nutzwertfestsetzung hat allseitig unentgeltlich zu erfolgen. Alle Parteien erklären sich zur entsprechenden Berichtigung der Mindestanteile bereit.

Wien, am 28. März 1988

Karl Pich 16. I 1934

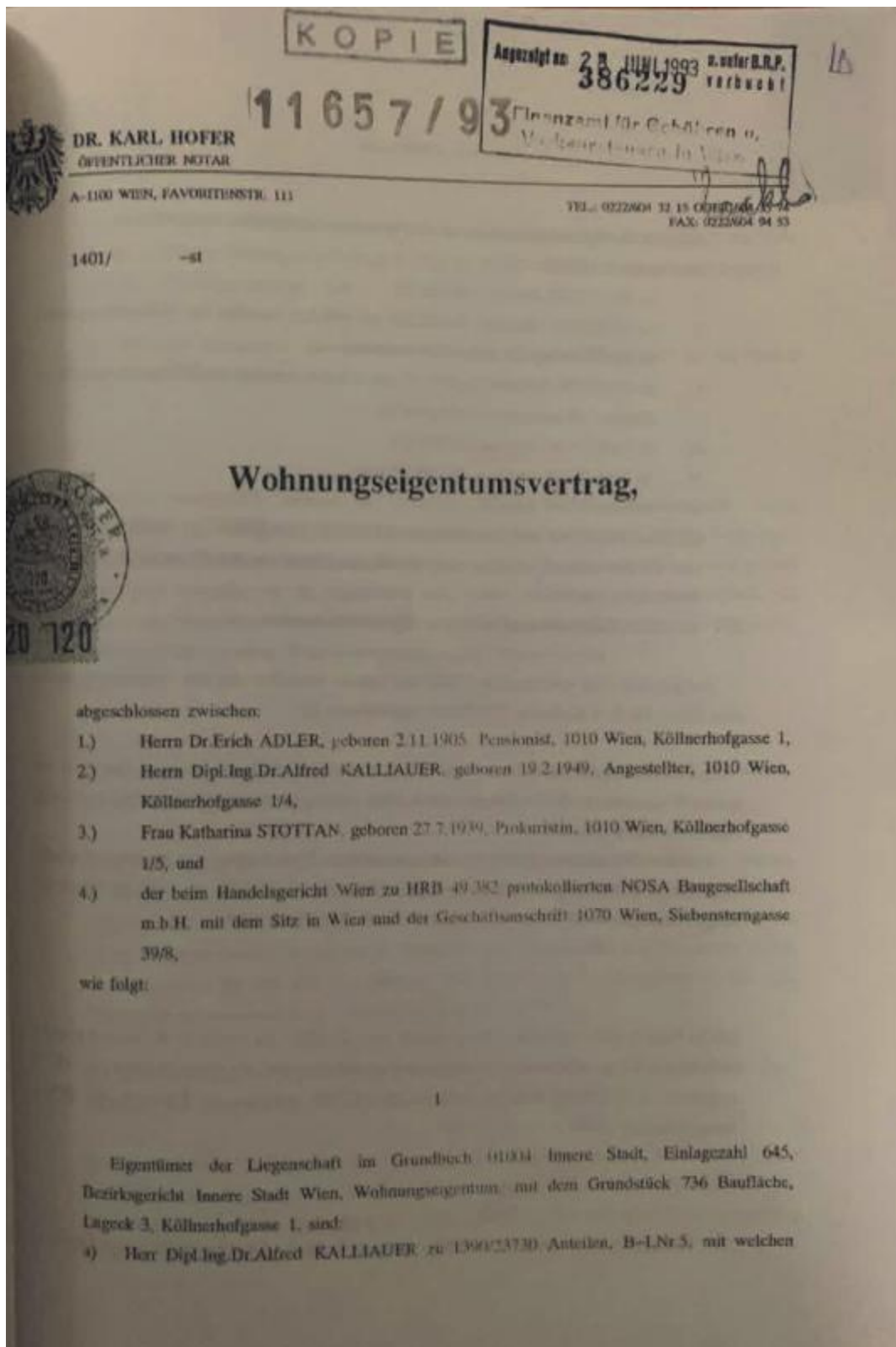
Katharina Stöckl 27. 07 1939

F. Ernst Huber, geb. 02. 11. 05.

Dr. h. c. Dr. h. c. h. c. geb. 18. 2. 1898
im eigenen im Namen
des Bevollmächtigten
Domenico Kneiber
geb. 27. 8. 1913

Antonia Krauer
geb. 4. 10. 1901

6.8. Wohnungseigentumsvertrag 1993



Seite zwei

Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung 4 untrennbar verbunden ist,

- b) Herr Dr. Erich ADLER:
- 1) zu 3214/23730 Anteilen, B-LNr. 15,
 - 2) zu 1730/23730 Anteilen, B-LNr. 16, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung 1A untrennbar verbunden ist,
 - 3) zu 220/23730 Anteilen, B-LNr. 17, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Zimmer 1B untrennbar verbunden ist,
 - 4) zu 2566/23730 Anteilen, B-LNr. 20,
 - 5) zu 2566/23730 Anteilen, B-LNr. 21 und
 - 6) zu 8384/23730 Anteilen,
- c) Herr Karl STOTTAN und Frau Katharina STOTTAN zu je 825/23730 Anteilen, B-LNr. 18 und 19, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung 5 untrennbar verbunden ist, und
- d) die NOSA Baugesellschaft m.b.H. zu 2010/23730 Anteilen.

Festgehalten wird, daß Herr Karl STOTTAN bereits verstorben und sein vorgenannter Anteil dem Anteil der Frau Katharina STOTTAN zugewachsen ist.

Auf dieser Liegenschaft ist das Wohnhaus in 1010 Wien, Kölnerhofgasse 1, Lugeck 3, mit sieben Wohnungen, sechs Gassenläden, einem Büro, einem Lagerraum, einem Zimmer und einem Hausmeisterraum errichtet.

Für diese Wohnhausanlage wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 14.7.1983, MA 50 – Schl. I/83, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 mit 2.373 festgesetzt.

II.

Die im Punkt I. näher bezeichnete Liegenschaft steht abzüglich der bereits im Wohnungseigentum befindlichen Liegenschaftsanteile derzeit somit im Miteigentum des Herrn Dr. Erich ADLER zu insgesamt 16730/23730 Anteilen und zu 2010/23730 Anteilen im Eigentum der NOSA Baugesellschaft m.b.H.

III.

Die Vertragsparteien räumen sich an der jeweiligen in Spalte 6 der ungeschlossenen Tabelle II

Seite drei

der gleichen Zeile ersichtlichen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes – also das Wohnungseigentum – ein.

Die Größe und Bestandteile der einzelnen Wohnungen sonstigen Objekte geht aus den Spalten 4 und 2 der Tabelle hervor.

IV.

Sämtliche Vertragsteile nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiemit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieser Wohnungseigentumsrechte erforderlich sind.

V.

Die durch das Wohnungseigentum entstehenden Rechtsverhältnisse werden nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeitigen Fassung geregelt.

Dies gilt insbesondere für die Verwaltung, für die Aufwendungen (Betriebskosten, Steuern, Instandhaltung usw.), soweit im Nachstehenden nichts anderes vereinbart wird, die Erträge der Liegenschaft sowie die Übertragung des Wohnungseigentums. Sollte einer der Miteigentümer mit seinen Zahlungen für die Liegenschaft in Verzug geraten oder dieselbe nicht fristgerecht leisten, so anerkennt er für den Fall der Zahlung durch einen anderen Miteigentümer das volle Regressrecht des an seiner Stelle Leistenden gegen ihn.

Die Erhaltungskosten der gegenständlichen Liegenschaft werden von den Mit- und Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsverhältnisse getragen.

Die Betriebskosten werden von den Mit- und Wohnungseigentümern entsprechend jenem Verteilungsschlüssel getragen, der nach dem jeweils geltenden Mietrecht anzuwenden ist. Diese Vereinbarung ist im Sinne des § 19 Absatz 3 WEG 1975 als der vertragsgegenständlichen Liegenschaft anzumerken.

Seite vier

VI.

Die derzeitigen Mit- und Wohnungseigentümer, Herr Dipl.Ing.Dr.Alfred KALLIAUER und Frau Katharina STOTTAN, stimmen diesem Vertrag zu, da sie durch diesen an ihren bestehenden Rechten als Mit- und Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden (§ 2 (2) WEG.).

VII.

Dem Miteigentümer, Herrn Dr.Erich ADLER, wird das Recht eingeräumt, das auf der gegenständlichen Liegenschaft errichtete Haus um- und auszubauen, insbesondere aufzustoßen, den Dachboden auszubauen und eine Liftanlage zu errichten, wobei diese Um- und Ausbauarbeiten die übrigen Miteigentümer finanziell in keiner Weise belasten dürfen.

Der Miteigentümer, Herr Dr.Erich ADLER, verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, die übrigen Miteigentümer des Hauses hinsichtlich aller mit dem Aus- und Umbau zusammenhängenden Kosten und Risiken vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Es steht den übrigen Miteigentümern jedoch frei, sich im Einvernehmen mit Herrn Dr.Erich ADLER an den Kosten der Errichtung und des Betriebes einer eventuell neu zu errichtenden Aufzugsanlage zu beteiligen und damit ein Benützungsrecht für den Lift zu erwerben.

Sämtliche Miteigentümer des gegenständlichen Hauses erklären bereits jetzt ihre Zustimmung, daß im Falle des Dachbodenaushaubes eine neuerliche Nutzwertfestsetzung vorgenommen werden kann. Die Kosten des neuerlichen Nutzwertfestsetzungsverfahrens, der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Übereinkommens betreffend die Änderung des Wohnungseigentumsvertrages sowie alle damit zusammenhängenden Steuern und öffentlichen Abgaben, hat der jeweils Antragstellende zu tragen.

Die Änderung der Mindestanteile auf Grund der neuerlichen Nutzwertfestsetzung hat allseitig unentgeltlich zu erfolgen. Alle Parteien erklären sich zur entsprechenden Berichtigung der Mindestanteile bereit.

Der NOSA Baugesellschaft m.b.H. wird das Recht eingeräumt, das Objekt top.Nr.6 umzubauen, sofern dazu die hauseigentliche Bewilligung erwirkt wird und die Arbeiten durch behördlich befugte Professionisten ausgeführt werden sowie alle damit verbundenen Kosten, Risiken und Abgaben von der NOSA Baugesellschaft m.b.H. getragen werden.

Die NOSA Baugesellschaft m.b.H. hat für die durch die Bauführung allenfalls entstehenden Schäden Ersatz zu leisten und die übrigen Miteigentümer hinsichtlich aller mit der Bauführung

Seite fünf

zusammenhängenden Schadenersatzansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.

VIII.

Alle Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ob der im Punkt Erstens dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 1) ob den dem Dr.Erich ADLER gehörigen
3214/23730 Anteilen, B-LNr.15,
2566/23730 Anteilen, B-LNr.20,
2566/23730 Anteilen, B-LNr.21 und
8384/23730 Anteilen, B-LNr.22,
die Zusammenziehung dieser Anteile zu insgesamt 16730/23730 Anteilen,
- 2) ob den 16730/23730 Anteilen des Dr.Erich ADLER das berechtigte Eigentumsrecht und das Wohnungseigentum auf diesen Anteilen mit den nachstehend angeführten Räumlichkeiten wie folgt:

- 1) für

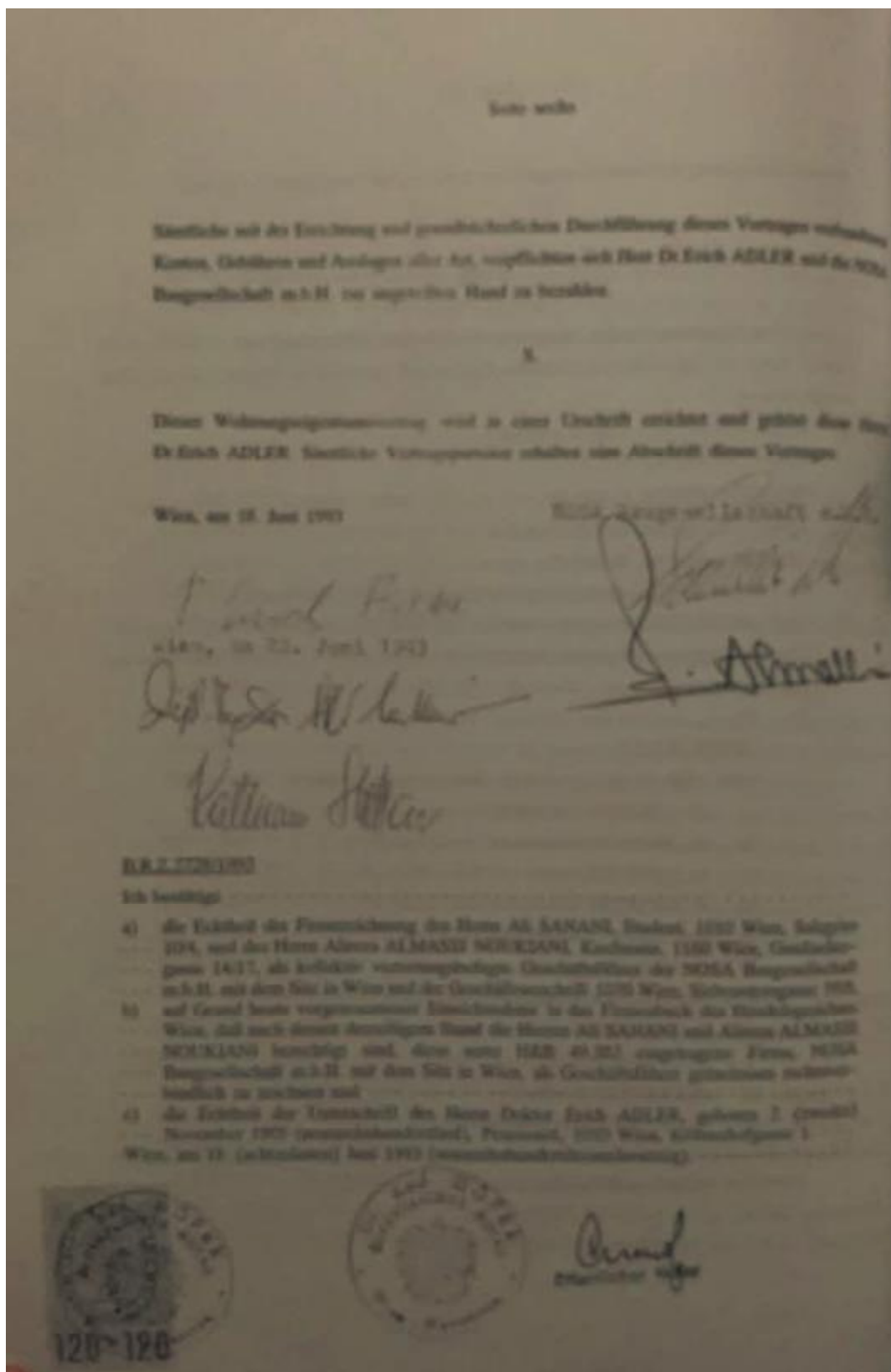
ADLER Dr.Erich

GEB: 1905-11-02

ADR: Köllnerhofgasse 1, 1010,

- a) ob 1640/23730 Anteilen mit Gassenladen 10/11,
- b) ob 600/23730 Anteilen mit Gassenladen 12A,
- c) ob 610/23730 Anteilen mit Gassenladen 12B,
- d) ob 1260/23730 Anteilen mit Gassenladen 15,
- e) ob 2110/23730 Anteilen mit Gassenladen 14,
- f) ob 130/23730 Anteilen mit Lager,
- g) ob 4470/23730 Anteilen mit Gassenladen 13+13A,
- h) ob 1060/23730 Anteilen mit Wohnung 2,
- i) ob 1780/23730 Anteilen mit Wohnung 3,
- j) ob 1760/23730 Anteilen mit Wohnung 7,
- k) ob 1310/23730 Anteilen mit Wohnung 8,
- 3) ob 2010/23730 Anteilen der NOSA Baugesellschaft m.b.H. das mit diesem Mindestanteil untrennbar verbundene Wohnungseigentum an dem Büro top 6

IX



6.9. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

19

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 22
Zentrale Schlichtungsstelle
3, Buchfeldgasse 6, 1000 Wien
Tel.: 43 89 61/Kl. 22 und 21

K O P I E

MA 22 - Schli 1/82
Wien 1 Kellnerhofgasse 1
§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Wien, 1983 07 14

11657/93

E n t s c h e i d u n g
Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGRl.Nr. 417/75, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGRl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag des Miteigentümers und Wohnungseigentumsbewerbers Dr. Erich Adler,

und unter Beiziehung aller Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber lt. Blatt 2

bezüglich der Liegenschaft in Wien 1, Kellnerhofgasse 1,
EZ. 645, Kat. Gem.

andere Stadt, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 3. u.)⁴ für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit —2373— festgesetzt.

MA 22 - SD 46

- 2 -

T. Nr.	Wohnungseigentumsbewerber bzw. Miteigentümer	
1	Dr. Erich und Margit Adler	Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber
2	Dr. Erich und Margit Adler	Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber
4	Dipl. Ing. Dr. Alfred Kalliauer	Wohnungseigentumsbewerber
-	Antonie Braver	Miteigentümer zu 1/8
-	Emanuel Schreiber	Miteigentümer zu 1/8

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 3 -

Geschoß/ F.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
E/1	Hausmeisterraum	23,73	gem. Eigentum		ø
E/10+11	Gassenladen (Lokal)	28,67	3,80	108,95	
	(Lager)	28,75	1,90	54,63	
		57,42	(2,86)		164
E/12A	Gassenladen	14,90	4,00		60
E/12B	Gassenladen	15,61	3,90		61
E/15	Gassenladen	34,11	3,70		126
E/14	Gassenladen	38,34	5,50		211
E	Lager	13,11	1,00		13
E/13+13A	Gassenladen (Lokal)	62,14	6,33	393,35	
	(Lager)	16,98	3,17	53,83	
		79,12	(5,65)		447
I/1A	Wng.	176,17	0,98		173
I/1B	Zimmer	28,70	0,76		22
I/2	Wng.	117,60	0,90		106
II/3	Wng.	185,79	0,96		178
II/4	Wng.	149,01	0,93		139
III/5	Wng.	188,02	0,88		165

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4 -

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
III/6	Büro	151,33	1,33		201
IV/7	Whg.	192,91	0,91		176
IV/8	Whg.	151,90	0,86		<u>131</u>
Nutzwertsumme:					2373

Daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: 2373
2373

- 5 -

Begründung:

Die im Spruche genannte(r) Antragsteller begehrt(e) mit Schreiben vom 1982 02 15 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 1983 04 28 Zl.MA 40 - N - 15/83, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 6) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern die absehbaren Anträge vorliegen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 7 u. 8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

In dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. 3 WEG 1975 in der mündlichen Verhandlung am 1983 05 28 keine folgende Einwendungen (Blatt-----) vorgebracht.

MA 50 - 50 46

- 6 -

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/1 - Köllnerhofgasse 1/1/82 v. 1982 12.10 mit Begründung vom 1983 04 19 gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
7 Wohnungen	7	
6 Gassenladen	6	
1 Büro	1	
1 Lagerraum	1	
~~Garagen mit je 1 Stellplatz~~		
~~Garagen mit je 2 Stellplätzen~~		
~~Garagen mit je 3 Stellplätzen~~		
1 Zimmer	1	
1 Hausmeisterraum		1

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
~~Kellerteile~~		
~~Dachbodenräume~~		
~~Balkone~~		
~~Terrassen~~		
~~Höfe~~		
~~Garagenstellplätze~~		
~~1000-Stellplätze in Freizeitanlagen~~		
~~Gartensteile~~		

- 7 -

N u t z w e r t b e r e c h n u n g

für die Liegenschaft 1., Köllnerhofgasse 1 - id. Lugeck
EZ 645 / Innere Stadt

Ermittlung der Regelnutzwerte:

Verbemerkung: Die in der Klammer () ausgewiesenen RNW sind errechnete Mittelwerte (auf 2 Dezimalstellen), die entsprechend auf- oder abgerundet wurden. Dies bedeutet, daß das Produkt aus der Nutzfläche und dem errechneten Mittel-Regelnutzwert gegenüber dem ausgewiesenen aus mehreren Posten zusammengesetzten Nutzwert für das jeweilige selbständige, bzw. nicht selbständige Objekt, nicht unbedingt übereinstimmen muß. Eine allenfalls auftretende Differenz ist durch die Auf- oder Abrundung entstanden.

RNW = Regelnutzwerte

Abstriche:

- A ... 5 % f. größere Fläche
- B ... 5 % f. fehlendes WC
- C ... 2,5 % f. WC im Bad
- D ... 5 % f. fehlendes Bad
- E ... 2,5 % f. fehlenden Wasseranschluss
- F ... 2,5 % f. teilw. Gassenlage u. tlw. mindere Wohnlage (Belichtung am Lugeck)
- G ... 5 % f. teilw. Gassenlage u. mindere Wohnlage (Belichtung in der Köllnerhofgasse)

Zuschläge:

- H + 5 % f. kleinere Fläche

./.

- 8 -				
Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abwertung
Gassenladen (Lugeck)				
	EG		<u>RNW=5,50</u>	
		14	5,50	
		13/13a	6,33	RNW + 20 % f. Bcklap
Gassenladen (Köllnerhofgasse)				
			<u>RNW=4,00</u>	
		15	3,70	RNW-B-E
		12A	4,00	RNW-B+H
		12B	3,90	RNW-B-E+H
		10/11	3,80	RNW-B
Lager (ohne direkt. Straßen- eingang EG)				
			<u>RNW=1,00</u>	
	Lager		1,00	
Wohnungen im 1. OG				
			<u>RNW=1,00</u>	
		1A	0,98	RNW-F
		2	0,90	RNW-D-G
Zimmer (Einzelraum)				
			<u>RNW=0,80</u>	
		1B	0,76	RNW-G
Wohnungen im 2. OG				
			<u>RNW=0,98</u>	
		3	0,96	RNW-F
		4	0,93	RNW-G
Wohnung im 3. OG				
			<u>RNW=0,95</u>	
		5	0,88	RNW-D-F
Büro im 3. OG				
			<u>RNW=1,40</u>	
		6	1,33	RNW-G
Wohnungen im 4. OG				
			<u>RNW=0,93</u>	
		7	0,91	RNW-F
		8	0,86	RNW-C-G
Lager verbunden m. Gassen- laden:			RW=50 % des zugehörigen Geschäft- nutzwertes	

- 9 -

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs.4 des Mietrechts-
gesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die
sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs.1
des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung
des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann
jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die
Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat
die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für
diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemein-
de von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit-
oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator ge-
mäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber
und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem
Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus
für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Breicht an:

1) Dr. Brich Adler

Kellnerhofgasse 1/1
1010 Wien (2-fach)

2) sämtliche Wohnungseigentumsbewerber u. Miteigentümer Wohnungs-
eigentümer in Anwendung des § 26 Abs.2 erster Satz Wohnungseigen-
tumsgesetz 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechts-
gesetz zu Händen des von der Behörde im Einvernehmen mit dem bei
der mündlichen Verhandlung anwesenden Parteien als Zustellungs-
bevollmächtigter bestimmten

Hptl. Ing. Dr. Alfred Kalliauer

Teillergasse 13/2
1170 Wien

3) Antonie Bräuer

Große Neugasse 32/19
1020 Wien

4) zum Akt



Für die Richtigkeit der Ausfertigung für den Abteilungsleiter:

Heindl
HAYLICHT, HU

Dr. Heindl e.h.
Magistratsrat

MA 50 - SD 46/3

6.10. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Gemeinde
Kollnerhofgasse 33
1170 Wien

MA 37/1 - Kollnerhofgasse 1/1/82
Wien, 1982 12 10

05284/84

Bescheinigung

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2, Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975), bescheinigt, daß in dem auf der Liegenschaft Wien 1. Bez. Kollnerhofgasse O.Nr. 1 BZ 645 des Grundbuches der Kat. Gem. Innere Stadt zufolge der Baubewilligungen vom 27. Juni 1975, Zl. MA 36/1 - Kollnerhofgasse 1/1/75 und vom 23. März 1977, Zl. MA 36/1 - Kollnerhofgasse 1/1/77 sowie auf Grund des Feststellungsscheides vom 28. Mai 1982, MA 37/1 - Kollnerhofgasse 1/2/82 bestehenden Gebäude 8 Wohnungen, 6 Gassenladen, 1 Lagerraum, 1 Hausmeisterraum, 1 Zimmer, Wohnungen, 1 Büro +)

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Berechtigt an:

- 1) Herrn Dr. Erich Adler, Wien 1., Kollnerhofgasse 1 als Miteigentümer mit Grundbuchsauszug
- 2) Frau Margit Adler, Wien 1., Kollnerhofgasse 1 als Miteigentümer
- 3) Frau Antonia Braver, Wien 1., Kollnerhofgasse 1 als Miteigentümer

In Abschrift an:

- 4) MA 37
- 5) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Mag. arch. Ing. Helwich
43 16 51/253

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

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

* Aktenvermerk vom 1983 04 18
Amtlich beglaubigt durch: Kollnerhofgasse

Dipl. Ing. Brazdovics
Oberstadtbaurat

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11. Hausverwaltung

6.11.1. Zinsliste September 2024

Voranschlag									
18-Sep-2024 12:19									
Blade Kinnedi-Freund									
ZB: MCB Sub-Pollerwengung MCB: 24/1011 AUS KOLLIERHOFGASSE 1, 1010 Wien (ZB: 2024, Monat: 09 in EUR)									
Zusammen	KW/Vor/Gr	Bestandshaber	V DA/Vor: KMG/TMG	MF-Dat./MF: Zahlungsplan	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Intervall/1/1/1	
83	08	20204803 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221971	H Dussere 10206; M Wohnung 1509 RM; Kat: DMS-J	01.11.2023 Hauptmietzins W 31.10.2024 Betriebskosten 117,60	261,3300	3.340,24 261,17 2.353,33	329,63 24,11 255,54	3.518,20 287,18 3.806,47	
84	08	20204786 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221901	H Dussere 10206; M Wohnung 1509 RM; Kat: DMS-J	14.11.2023 Hauptmietzins W 31.10.2024 Betriebskosten 185,76	413,5100	404,84 1,78 413,46	40,84 8,16 41,25	444,41 1,97 443,70	
						1.233,69	323,28	1.544,97	
85	08	20204800 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221975	H Dussere 10206; M Wohnung 1509 RM; Kat: DMS-J	01.07.1973 Hauptmietzins W 31.10.2024 Betriebskosten 182,80	429,3300	404,13 429,28 1.232,65	44,40 42,43 329,29	451,09 471,70 1.422,18	
88	08	Leerstochung 20000000 Blatt	L Ohne Vo 10206; M Wohnung 1509 RM; Kat: DMS-N	01.07.2024 Betriebskosten 121,86	337,2200	337,22	8,60	337,22	
10 11	108	Leerstochung 20000000 Blatt	L Ohne Vo 10206; M Wohnung 1509 RM; Kat: DMS-N	01.07.2024 Betriebskosten 57,42	127,4700	127,47	8,60	127,47	
12A	121	20204866 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221915	C Dussere 10206; M Geschäft 1509 RM; Kat: DMS-J	01.01.2015 Hauptmietzins G 31.10.2024 Betriebskosten 14,86	33,3600	1.004,38 33,14 1.037,46	209,88 6,42 209,10	1.205,26 18,70 1.244,96	
12B	121	20204866 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221915	C Dussere 10206; M Geschäft 1509 RM; Kat: DMS-J	01.01.2015 Hauptmietzins G 31.10.2024 Betriebskosten 15,81	34,5300	1.037,10 34,15 1.071,25	271,54 6,93 278,47	1.429,24 41,18 1.470,50	

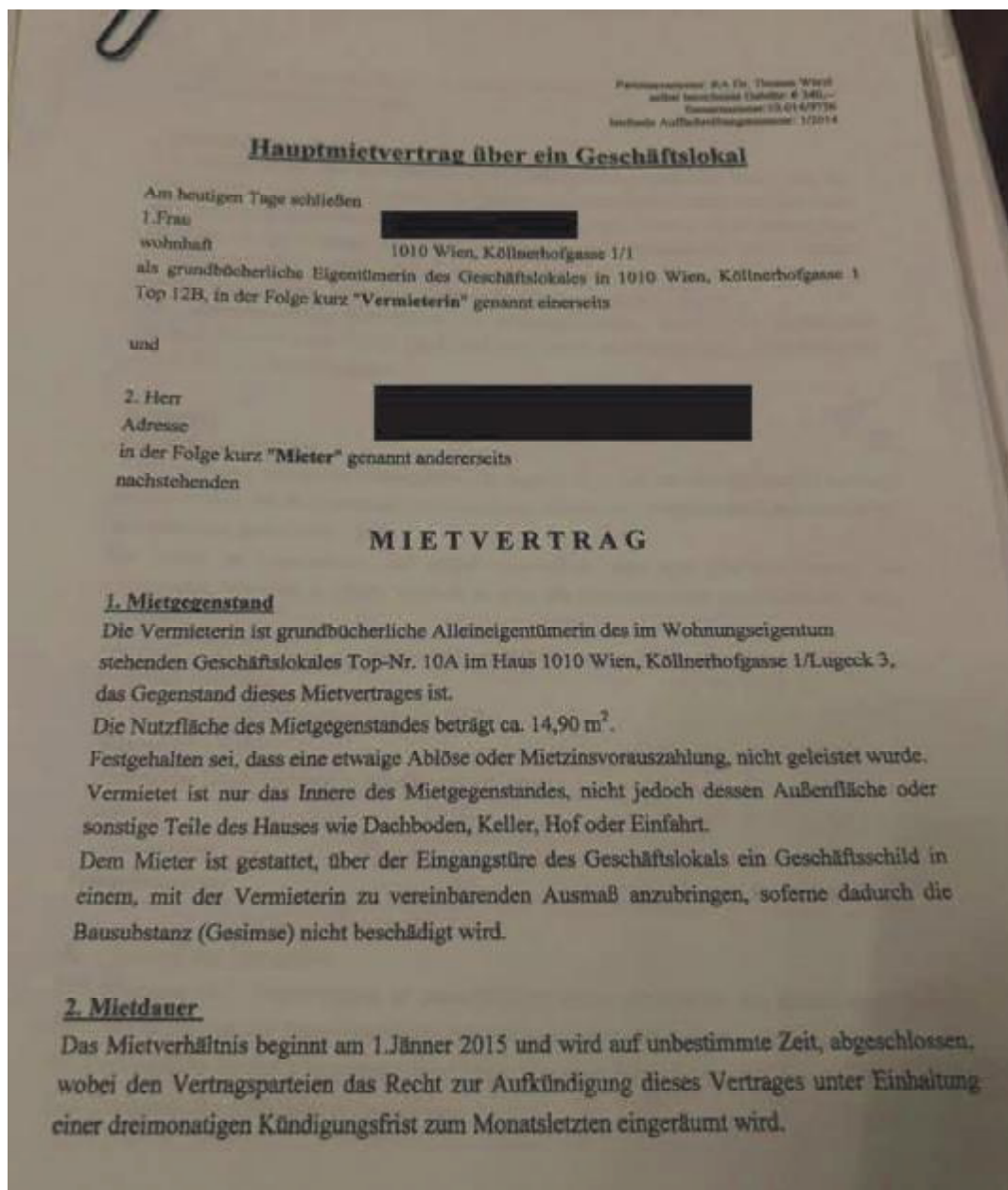
Voranschlag									
18-Sep-2024 12:19									
Zinsliste Kinnedi-Freund									
ZB: MCB Sub-Pollerwengung MCB: 24/1011 AUS KOLLIERHOFGASSE 1, 1010 Wien (ZB: 2024, Monat: 09 in EUR)									
Zusammen	KW/Vor/Gr	Bestandshaber	V DA/Vor: KMG/TMG	MF-Dat./MF: Zahlungsplan	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Intervall/1/1/1	
14-14A	140	20024221 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221217	G Dussere 10206; M Geschäft 1509 RM; Kat: DMS-J	24.10.2002 Hauptmietzins G 31.10.2024 Betriebskosten 75,12	175,5300	4.852,30 175,65 4.827,96	770,44 25,13 605,69	5.622,74 202,78 5.825,54	
14	140	20024442 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221516	G Dussere 10206; M Geschäft 1509 RM; Kat: DMS-J	10.01.2003 Hauptmietzins G 31.10.2024 Betriebskosten 11,45	114,2700	2.497,62 14,23 2.511,74	699,69 22,45 622,34	3.027,22 141,69 3.734,01	
15 Gesamtwert 150		20024431 1010 Wien Kollierhofgasse 1 221519	G Dussere 10206; M Geschäft 1509 RM; Kat: DMS-J	10.04.2004 Hauptmietzins G 31.10.2024 Betriebskosten 14,11	75,7200	2.490,42 75,72 461,11 3.445,03	419,08 15,14 06,22 327,09	2.909,50 91,86 577,33 3.022,63	
*		Somme / Leerstellungen			Betriebskosten	464,69	0,00	464,69	
						464,69	0,00	464,69	
**		Somme / ohne Leerstellungen			Sonderzinsen W Hauptmietzins W Hauptmietzins C Betriebskosten Hauptmietzins G	1,79 3.363,34 22.062,30 1.434,10 -441,11	0,18 106,34 2.060,46 146,85 -96,22	1,87 4.355,66 23.562,76 1.580,95 -577,33	
						16.321,44	2.757,61	19.079,05	
***		GRANDTOTAL			Sonderzinsen W Hauptmietzins W Hauptmietzins C Betriebskosten Hauptmietzins G	1,79 3.363,34 22.062,30 1.434,10 -441,11	0,18 106,34 2.060,46 146,85 -96,22	1,87 4.355,66 23.562,76 1.580,95 -577,33	

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11.2. Mietverträge

6.11.3. Top 12A



Die Rechte der Vertragsparteien zur vorzeitigen Aufhebung des Vertrages gemäß §§ 1117 f. ABGB bleiben hiervon unberührt.

3. Gebrauchrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Geschäftszwecken (Handel mit Waren aller Art, wie Textilien, Handschuhe, Antiquitäten, Schmuck, etc.) verwendet werden und zwar derart, dass die Ausübung der Bestandrechte für andere Mieter und Anrainer keine Belästigungen darstellen. Ausgeschlossen sind jedenfalls Tätigkeiten, die übermäßigen Lärm, Gerüche, Erschütterungen und sonstige Immissionen verursachen, so Fisch-, Fleischgeschäft, aber auch Restaurant-, Gasthaus-, Kaffeehaus-, Espressoetrieb, Sexshop, etc.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes, ebenso eine geschäftliche Tätigkeit mit oben aufgezeigtem Inhalt wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

4. Mietzins

4.1. Höhe des Mietzinses

Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen für angemessen erachtete Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Der Mieter ist Unternehmer und erklärt ausdrücklich dass kein Umstand besteht, den vereinbarten Mietzins zu rügen, weshalb er auch die Erhebung einer entsprechenden Rüge unterlässt.

Als Hauptmietzins wird ein angemessener Betrag in der Höhe von netto EUR 760,00 monatlich vereinbart.

Der Gesamtmietzins errechnet sich wie folgt:

- Hauptmietzins netto	€ 760,00
- monatliche Betriebskostenpauschale von dzt. netto	€ 25,63
- Inkasso	€ 0,73
- Umsatzsteuer	€ 157,28
Gesamtmietzins	€ 943,64

4.2 Fälligkeit des Mietzinses

Der Mietzins inkl. Umsatzsteuer ist monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats in der von der Hausverwaltung bekanntgegebenen Art in einem Betrag zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 10% p.a. ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit zu berechnen.

der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verbaute Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5% bleibt unberücksichtigt. Wird jedoch diese Grenze überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5% liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter von der Vermieterin schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung der Vermieterin spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen

Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Prämien der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihm weiterverrechnet werden.

Der Mieter stimmt der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten gem. § 21 MRG zu, wobei der Vermieterin die Möglichkeit der Änderung dieser Verrechnungsart offensteht.

7. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Der Mieter ist bei Benützung des Bestandobjektes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften, einzuhalten. Soweit die Vermieterin den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird der Mieter über jeweilige Aufforderung der Vermieterin unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und die Vermieterin schad- und klaglos halten.

8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in gebrauchsfähigem Zustand übernommen. Er verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung, zurückzustellen.

Die Instandhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB trifft den Mieter, der erklärt, die Vermieterin bei Verletzung dieser von ihm übernommenen Pflichten, schad- und klagelos zu halten. Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

Die Vermieterin verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

6.11.4. Top 12B

Hauptmietvertrag über ein Geschäftslokal

Am heutigen Tage schließen

1. Frau [REDACTED]
 wohnhaft 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1/1
 als grundbücherliche Eigentümerin des Geschäftslokales in 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 Top 12B, in der Folge kurz "Vermieterin" genannt einerseits

und

2. Herr [REDACTED]
 Adresse [REDACTED]
 in der Folge kurz "Mieter" genannt andererseits
 nachstehenden

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Die Vermieterin ist grundbücherliche Alleineigentümerin des, im Hause 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1/Lugeck 3 befindlichen, im Wohnungseigentum stehenden Gassenladens mit der topographischen Nr. 12B, das Gegenstand dieses Mietvertrages ist.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 15,61 m².

Festgehalten sei, dass eine etwaige Ablöse oder Mietzinsvorauszahlung, nicht geleistet wurde.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses wie Dachboden, Keller, Hof oder Einfahrt.

Dem Mieter ist gestattet, über der Eingangstüre des Geschäftslokals ein Geschäftsschild in einem, mit der Vermieterin zu vereinbarenden Ausmaß anzubringen, sofern dadurch die Bausubstanz (Gesinse) nicht beschädigt wird.

Der Mieter erhält einen Haustorschlüssel sowie einen Schlüssel zur Benützung des, im Erdgeschoss des Hauses Köllnerhofgasse 1 gelegenen WCs.

Der Vermieterin steht es frei, dem Mieter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ein anderes im Haus befindliches WC, zuzuweisen.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2013 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei der Mieter das Recht zur Aufkündigung dieses Vertrages unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten eingeräumt wird.

Die gesetzlichen Aufkündigungsgründe, so gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB, bleiben aufrecht.

AdlerPauser290513MV

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Geschäftszwecken (Handel mit Waren aller Art, wie Textilien, Handschuhe, Antiquitäten, Schmuck, etc.) verwendet werden und zwar derart, dass die Ausübung der Bestandrechte für andere Mieter und Anrainer keine Belästigungen darstellen. Ausgeschlossen sind jedenfalls Tätigkeiten, die übermäßigen Lärm, Gerüche, Erschütterungen und sonstige Immissionen verursachen, so Fisch-, Fleischgeschäft, aber auch Restaurant-, Gasthaus-, Kaffeehaus-, Espressobetrieb, Sexshop, etc.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes, ebenso eine geschäftliche Tätigkeit mit oben aufgezeigtem Inhalt wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

4. Mietzins**4.1. Höhe des Mietzinses**

Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen für angemessen erachtete Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Der Mieter ist Unternehmer und erklärt ausdrücklich dass kein Umstand besteht, den vereinbarten Mietzins zu rügen, weshalb er auch die Erhebung einer entsprechenden Rüge unterlässt.

Als Hauptmietzins wird ein angemessener Betrag in der Höhe von netto EUR 993,71 monatlich vereinbart.

Der Gesamtmietzins errechnet sich wie folgt:

- Hauptmietzins netto	€ 993,71
- monatliche Betriebskostenpauschale von dzt. netto	€ 25,44
- Inkasso	€ 0,73
- Umsatzsteuer	€ 203,98
Gesamtmietzins	€ 1.223,86

4.2 Fälligkeit des Mietzinses

Der Mietzins inkl. Umsatzsteuer ist monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats in der von der Hausverwaltung bekanntgegebenen Art in einem Betrag zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 10% p.a. ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit zu berechnen.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex VPI 2010 c

der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.
 Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5% bleibt unberücksichtigt. Wird jedoch diese Grenze überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5% liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.
 Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter von der Vermieterin schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung der Vermieterin spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen

Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Prämien der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihn weiterverrechnet werden.

Der Mieter stimmt der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten gem. § 21 MRG zu, wobei der Vermieterin die Möglichkeit der Änderung dieser Verrechnungsart offensteht.

7. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Der Mieter ist bei Benützung des Bestandobjektes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften, einzuhalten. Soweit die Vermieterin den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, ist der Mieter über jeweilige Aufforderung der Vermieterin unverzüglich alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und die Vermieterin schadlos halten.

8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in gebrauchsfähigem Zustand übernommen.
 Er verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu benutzen und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand zurückzugeben. Berücksichtigung normaler Abnutzung, zurückzustellen.

Die Instandhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB trifft den Mieter, der erklärt, die bei Verletzung dieser von ihm übernommenen Pflichten, schad- und klagelos zu halten.
 Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
 Die Vermieterin verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

Für den Fall vorübergehender Beeinträchtigungen aufgrund von Bauarbeiten im Hause bzw. in der Nachbarschaft, verzichtet der Mieter auf die Erhebung jeglicher Ansprüche gegen der Vermieterin, sofern diese nicht ein schweres Verschulden daran trifft.

9. Änderungen im Mietgegenstand

9.1 Änderungen durch die Vermieterin:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes durch die Vermieterin ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Geschäftslokales zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist.

In diesem Fall ist jedoch der Mieter angemessen zu entschädigen.

9.2 Änderungen durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand der Vermieterin rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung zu enthalten. Diese dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin durchgeführt werden.

Die Vermieterin stimmt ausdrücklich der Anpassung des Portals an die, in der Kölnerhofgasse 1 befindlichen benachbarten Geschäftslokale zu, wobei die dafür anfallenden Kosten der Mieter trägt.

Der Mieter ist zu baulichen Veränderungen nur dann berechtigt, wenn sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Objektes erforderlich und leicht wieder zu beseitigen sind und keine wichtigen Interessen der Vermieterin - wie insbesondere die Substanz des Hauses oder das äußere Erscheinungsbild oder Interessen anderer Bestandberechtigter - beeinträchtigen.

Der Mieter haftet der Vermieterin unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und hält die Vermieterin für Schäden, die ihr, anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann die Vermieterin die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut sie dies nicht, gehen sämtliche Investitionen - so auch die vom Mieter geleisteten - ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum der Vermieterin über.

Der Mieter verzichtet ausdrücklich - soweit die gesetzlich zulässig - auf jeglichen Ersatz nützlichen Aufwand, so auch auf den Ersatz der getätigten Investitionen, im Sinne der 1037, 1097 ABGB.

10. Untervermietung, Weitergabe

Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes abgesehen von den diesbezüglich vorgesehenen zwingenden Bestimmungen des MRG (insbesondere §§ 12 a und 46a MRG) der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Der Mieter hat die allfällige Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens gem. § 12a MRG der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

11. Kautio

Der Mieter erbringt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag eine Kautio, in Form eines Sparbuches in der Höhe von **drei Bruttomonatsmietzinsen, ds. € 3.671,58.**

Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Sollte die Kautio während des aufrechten Mietverhältnisses widmungskonform – ganz oder teilweise – in Anspruch genommen werden müssen, ist der Mieter verpflichtet, diese über Aufforderung der Vermieterin binnen 14 Tagen auf den ursprünglich vereinbarten Stand zu ergänzen.

Die Hingabe der Kautio entbindet jedoch den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten.

Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautio spätestens binnen 14 Tagen an ihn zurückzuerstatten.

12. Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin

Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- und Kauflustigen - nach vorangehender Anmeldung beim Mieter - zu besichtigen.

Auch sonst ist die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters zu überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten.

Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

13. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel auch immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

14. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt die Vermieterin, jener der Vergebührung hingegen der Mieter. Dieser verpflichtet sich, die Vermieterin hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, und Umsatzsteuer) jährlich € 14.686,32 beträgt, somit die, an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern zu bezahlenden Kosten der Vergebührung € 441.-- (d.s. 1% aus drei Jahren Bruttomietzins).

Der Mieter verpflichtet sich die Vergebührungskosten spätestens bis zum Zeitpunkt der Schlüsselübergabe an den Vertragserrichter Dr. Nikolaus Gabor, zu bezahlen.

15. Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Laesio enormis (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) kann nicht geltend gemacht werden.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Dieser Mietvertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält. Eine Ausfertigung ist für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Wien, am

.....
Die Vermieterin

.....
Der Mieter

6.11.5. Top 15

Z1 4558
1. JAN. 1997

Hauptmietvertrag über ein Geschäftslokal

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. Herr [REDACTED]
 wohnhaft 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1
 als grundbücherlicher Eigentümer des Geschäftslokales in 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 top 15
 im folgenden "Vermieter" genannt einerseits und

2. Frau [REDACTED]
 Adresse 1010 Wien, Rudolfsplatz 5/19
 im folgenden "Mieter" genannt andererseits

nachstehenden

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Geschäftslokal top Nr. 15 im Hause 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt 34,11 m².
 Vereinbarungsgemäß erfolgt eine Sanierung des ggstl. Mietobjektes, wobei die aus beiliegendem Anbot des Baumeisters Ing. Robert Fürst ersichtlichen Arbeiten, zusätzlich die Hausfassade im Bereich des Geschäftslokales auf Kosten des Vermieters, die weiteren jedoch auf Kosten des Mieters, vorgenommen werden.
 Festgehalten sei, daß eine etwaige Ablöse oder Mietzinsvorauszahlung, nicht geleistet wurde.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses wie Dachboden, Keller, Hof oder Einfahrt. Dem Mieter wird jedoch gestattet, über der Eingangstüre des Geschäftslokals ein Geschäftsschild im, mit dem Vermieter zu vereinbarenden Ausmaß, anzubringen.

Die Mieterin erhält einen Haustorschlüssel sowie einen Schlüssel zur Benützung des im Erdgeschoß des Hauses Köllnerhofgasse 1 befindlichen WC's, wozu auch ihre allfälligen Mitarbeiter berechtigt sind.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 15. März 1997 und wird auf unbestimmte Zeit, abgeschlossen.

ADLMJET.DOC 1

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Geschäftszwecken (dzt. Textilhandel) verwendet werden und zwar lediglich zu jenen, die für die anderen Mieter und Anrainer keine Belästigung darstellen. Ausgeschlossen sind daher Tätigkeiten, die übermäßigen Lärm, Gerüche, Erschütterungen und sonstige Immissionen verursachen, so Fisch-, Fleischgeschäft, aber auch Restaurant-, Gasthaus-, Kaffeehaus-, Espressoetrieb, Sexshop, etc.

Festgehalten sei, daß das Geschäftslokal dzt. für Zwecke des Textileinzelhandels, verwendet wird.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes, ebenso eine geschäftliche Tätigkeit mit oben aufgezeigtem Inhalt wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

4. Mietzins**4.1. Höhe des Mietzinses**

Als Hauptmietzins wird ein angemessener Betrag in der Höhe von S 17.000,- monatlich vereinbart.

Der Mieter ist Unternehmer und erklärt ausdrücklich, daß kein Umstand besteht, die Höhe des vereinbarten Mietzinses zu rügen und er eine derartige Rüge nicht erhebt.

Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt:

- Hauptmietzins	S 17.000,-
- monatliche Betriebskostenpauschale von dzt. ca.	S 720,-
- Umsatzsteuer	S 3.544,-
Gesamtmietzins	S 21.264,-

4.2 Fälligkeit des Mietzinses

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monates in der vom Vermieter bekanntgegebenen Art in einem Betrag zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Zinsen in der Höhe von 10 % p.a. zu berechnen.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautebarte Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautebarte Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 10% bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 10% liegende

3

Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen

Der Mieter ist damit einverstanden, daß die Prämien der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihn weiterverrechnet werden.

7. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Der Mieter ist bei Benützung des Bestandsobjektes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften, einzuhalten. Soweit der Vermieter den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird der Mieter über jeweilige Aufforderung des Vermieters unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und den Vermieter schadlos halten.

8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Er verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem § 1096 ABGB und erklärt er, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

9. Änderungen im Mietgegenstand

9.1 Änderungen durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

3

4

Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Geschäftslokales zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

9.2 Änderungen durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung zu enthalten. Diese dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und hält den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen - so auch die vom Mieter laut Punkt 1. oben geleisteten - ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf jeglichen Ersatz für nützlichen Aufwand, so auch auf den Ersatz der getätigten Investitionen, im Sinne der §§ 1037, 1097 ABGB.

10. Untervermietung, Weitergabe

Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12 a MRG ist unzulässig.

Der Mieter hat die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens gem. § 12a MRG dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

11. Kautio

Der Mieter erbringt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautio in der Höhe von S 100.000,-- durch Beibringung einer Bankgarantie.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

4

5

Die Hingabe der Kautions entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen.

Muß die Kautions vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, die Bankgarantie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautions binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten.

12. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- und Kaufkustigen zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

13. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

14. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und dessen Vergebührung (einschließlich Bogengebühr) trägt zur Gänze der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc.) jährlich S 255.168,- beträgt.

15. Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung. Laesio enormis kann nicht geltend gemacht werden.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch



5

6
eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Dieser Mietvertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält. Eine Ausfertigung ist für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Wien, am

27.11.1997



Der Vermieter



Der Mieter

6.11.6. Top 14

VERTRAGSGEBÜHR SELBSTBERECHNUNG Meldung an FA GYSt Wien zur St.Nr. 10.030/3463 Betrag € 954,00 SB Reg. Zahl 04/2020 RA Kap. Hirschel STANZL

Hauptmietvertrag

für eine Geschäftsräumlichkeit

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen

1. [REDACTED]
1010 Wien, Kölnerhofgasse 1/1

im Folgenden kurz **Vermieter** genannt einerseits und:

2. [REDACTED]

im Folgenden kurz **Mieterin** genannt andererseits wie folgt:

1. Mietgegenstand

- 1.1 Der Vermieter ist buchhalterischer Alleineigentümer des im Haus 1010 Wien, Kölnerhofgasse 1/Lugeck 3 befindlichen, in seinem Wohnungseigentum stehenden Geschäftslokales mit Gasseneingang mit der top.Nr. 14, das Gegenstand dieses Mietvertrages ist. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca 52 m².
- 1.2 Der Vermieter vermietet und die Mieterin mietet das im oben genannten Haus im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokal top.Nr. 14 nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses wie Dachboden, Keller Hof oder Einfahrt. Ein WC ist im Mietobjekt vorhanden. Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes.
- 1.3 Die Mieterin erklärt, in der gegenständlichen Branche zu der das Mietobjekt angemietet wird bereits tätig gewesen zu sein sowie, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und sich in gutem baulichen Zustand befindet. Die Beschaffung allfälliger verwaltungsbehördlicher Bewilligungen für diese Nutzung obliegt der Mieterin, dem im Fall ihrer Nichterlangung keine wie immer gearteten Ansprüche gegen den Vermieter zustehen.

Der Zustand des Mietobjektes wird von der Mieterin vorbehaltlos zur Kenntnis genommen. Die Mieterin erhält Schlüssel vom Hausverwalter, deren Übernahme er mit Unterfertigung dieses Mietvertrages bestätigt. Weitere Schlüssel hat die Mieterin auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Für den Fall, dass die Mieter die ihm für die Sperranlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren kann, trägt die Mieterin die Kosten des Einbaues einer neuen Sperranlage.

Seite 1 von 11

- 1.4 Festgehalten wird, dass von der Mieterin eine etwaige Ablöse oder sonstige Zahlung zur Erlangung des Mietrechtes nicht geleistet wurde. Der Mieterin ist das gegenständliche Mietobjekt nach ausgiebiger Besichtigung bestens bekannt und wurde ihm der Zustand auch ausführlich dargelegt.

2. Mietdauer

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2021 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- 2.2 Das Mietverhältnis kann von der Mieterin unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Die gesetzlichen Aufkündigungsgründe, insbesondere gemäß §§ 1117 und 11180 ABGB, bleiben aufrecht.
- 2.3 Die Mieterin verzichtet jedoch innerhalb des ersten Jahres, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses, auf die Ausübung des Kündigungsrechts.

3. Mietzins

- 3.1 Der Mietzins setzt sich aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zusammen.
- 3.2 Als vereinbarter, von beiden Vertragsteilen für angemessen erachteter Hauptmietzins wird der Betrag von netto € 2.107,20 monatlich vereinbart.

Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21-24 MRG).

Der Gesamtmietzins errechnet sich wie folgt:

Hauptmietzins netto:	€ 2.107,20
monatl. Betriebskostenpauschale von derzeit netto:	€ 99,81
Umsatzsteuer:	€ 441,40
sohin derzeit monatlicher Brutto Gesamtmietzins:	€ 2.648,41

- 3.3 Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im Vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats in der von dem Vermieter bzw. deren Hausverwaltung bekanntgegebenen Art und Weise, in einem Betrag zu bezahlen.
- Im Verzugsfalle verpflichtet sich die Mieterin, dem Vermieter, Verzugszinsen in der Höhe von 8% p.a ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit ebenso zu bezahlen, wie notwendig gewordenen Mahnspesen einschließlich der Kosten anwaltlicher Intervention zu vergüten. Ebenso hat die Mieterin dem Vermieter sämtliche weitere durch den Verzug erwachsende Nachteile zu ersetzen.

- 3.3 Der Hauptmietzins ist wie folgt wertgesichert vereinbart:
Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2010 oder der an dessen Stelle tretender Index.
Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für September 2020 verlautbarte Indexzahl. Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert.
Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % übersteigen. Die erste außerhalb dieses Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.
Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird der Mieterin von dem Vermieter schriftlich bekannt gegeben. Die Mieterin ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgendem Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.
- 3.4 Unter den die Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben sind alle kraft Gesetzes oder Verordnung zu entrichtenden Beträge zu verstehen, die im Zusammenhang mit der Liegenschaft zur Vorschreibung gelangen.
- 3.5 Anschlusskosten im Zusammenhang mit der individuellen Versorgung des Mietobjektes durch Versorgungsunternehmen sind jedenfalls vom Mieter direkt zu begleichen.
- 3.6 Die Mieterin ist ausdrücklich damit einverstanden, dass im Rahmen der Verwaltung des Hauses über die Betriebskosten die Prämien für Brandschadenversicherung samt Zuschlägen, die den Einwand der Unterversicherung im Schadensfall ausschließen, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung einschließlich Korrosionsschäden sowie angemessene Versicherungen des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschaden in der jeweils vorgeschriebenen Höhe abgedeckt werden und im Verhältnis seines Anteiles an ihn weiter verrechnet werden.
- 3.7 Die Mieterin ist damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Versicherung monatliche Pauschalbeträge in gleich bleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung gem § 21 Abs 3 MRG entrichtet werden. Der Anteil der Mieterin an den Betriebskosten bestimmt sich in Anwendung des § 17 MRG.
- 3.8 Ergibt sich aufgrund der jährlichen Abrechnung ein Fehlbetrag, so ist der Vermieter berechtigt, das monatliche Betriebskostenkonto rückwirkend zum Beginn des laufenden Kalenderjahres dergestalt zu erhöhen, dass die anteiligen, monatlich aliquotierten Betriebskosten des Vorjahres um 15 % erhöht werden. Die Mieterin ist verpflichtet, diese erhöhten Betriebskosten rückwirkend ab 01.01. des laufenden Abrechnungsjahres binnen einem Monat nach Rechnungslegung für den bereits verstrichenen Zeitraum des laufenden Jahres zu bezahlen und ab dem nächsten Mietzinstermin die jeweils erhöhten, anteiligen Betriebskosten.
- 3.9 In Fällen außerordentlicher Steigerung der Betriebskosten (zB aufgrund besonderer inflationärer Entwicklungen oder Einführung zusätzlicher Abgaben, die den Vermieter belasten) ist dieser berechtigt, anstelle der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten eine halbjährliche Abrechnung unter sinngemäßer Anwendung der vorstehenden Bestimmungen durchzuführen.

- 3.10 Die Mieterin ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der vorhandenen Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.
- 3.11 Aufrechnung
Es wird vereinbart, dass die Mieterin gegenüber dem Vermieter vermeintliche oder tatsächlich bestehende Gegenforderungen, gleich aus welchem Titel (auch die prozessuale Aufrechnungseinrede), nicht mit dem Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen und aus diesem Grund den Mietzins nicht ganz oder teilweise zurückhalten darf (Kompensationsverbot).
- 3.12 Mietzinsminderung
Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasser-, Strom- und Gaszufuhr, Gebrechen an der Lichtleitung und ähnlichen Störungen und Gebrechen gegenüber dem Vermieter keine wie auch immer gearteten Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter solche Störungen nicht verschuldet hat. Die Mieterin verzichtet auch im Falle einer eingeschränkten Benutzbarkeit des Mietobjektes in Folge durch höhere Gewalt eintretender Umstände für die Zukunft auf ein ihm allenfalls zustehendes Mietzinsminderungsrecht.

4. Kautio

- 4.1 Die Mieterin übergibt dem Vermieter bei Abschluss dieses Mietvertrags als Kautio einen Geldbetrag in Höhe **fünf Brutto-Monatsmieten sohin Euro 13.242,05**.
- 4.2 Die Kautio dient zur Sicherstellung für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen die Mieterin aus dem Mietverhältnis. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieterin bei Fälligkeit nicht erfüllt, z. B. Mietzinsrückstand (einschließlich anteiliger Betriebskosten), Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Abnutzung, Beschädigung, Devastierung des Mietgegenstandes, Entfernung oder Vernichtung von Inventar und Beschädigungen anderer Teile des Hauses, jeweils durch die Mieterin oder seine Leute gem § 1111 ABGB, Räumungs- Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses, einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen. Die Kautio gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit.
- 4.3 Ergänzungspflicht
Bei berechtigter Inanspruchnahme der Kautio aus dem Titel fälliger Forderungen durch den Vermieter ist die Mieterin verpflichtet, die Kautio wieder auf die letztgültige volle Höhe zu ergänzen. Die Mieterin ist nicht berechtigt eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen.
- 4.4 Die Rückzahlung der Kautio bzw. gegebenenfalls nicht widmungsgemäß verbrauchten Teiles der Kautio wird – sofern keine Beschädigungen am Mietobjekt bestehen – binnen 14 Tagen nach Rückstellung des von den Fahrnissen der Mieterin geräumten Mietobjektes fällig. Sollten hingegen Beschädigungen am Bestandobjekt bestehen, wird die Rückzahlung der Kautio erst nach einer angemessenen Frist zur Feststellung der Kosten der Behebung dieser Beschädigungen fällig.

5. Übergabe/Übernahme

- 5.1 Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet die Mieterin das in Punkt 1 genannte Mietobjekt, dessen Zustand er vorbehaltlos akzeptiert. Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand seiner Ansicht nach bei Übergabe in einem guten und in jeder Weise brauchbaren Zustand befunden hat.
Eine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß und eine bestimmte Beschaffenheit des Mietgegenstandes wird vom Vermieter nicht übernommen.

6. Instandhaltung

- 6.1 Das Mietobjekt ist von der Mieterin pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.
Die Mieterin ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des guten Zustandes des Inneren des Mietobjektes zu unternehmen, und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch ihn und seine Leute (§ 1111 ABGB) entsteht. Die Erhaltungspflicht der Mieterin umfasst jedoch nicht solche Arbeiten, die zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG) erforderlich sind.
Dies gilt auch für zufällig im Mietobjekt aufgetretene Schäden. Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben. Die Mieterin hat allfällige Schäden am Mietobjekt, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Vermieter zu melden.
Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet die Mieterin, sofern eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte und ihn an der verspäteten Anzeige ein Verschulden trifft.
- 6.2 Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs- und sanitären Anlagen so zu warten und soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt auf eigene Kosten durch befugte Professionisten so instandhalten zu lassen, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst.
Kommt die Mieterin seiner Wartungs- und/oder Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter – insbesondere zur Vermeidung einer Gefährdung anderer Bewohner des Hauses- nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung, die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen. Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist die Mieterin verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.
- 6.3 Von der Instandhaltungspflicht ausgenommen sind die Behebung von ernsten Schäden des Hauses sowie die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung. Erweist sich eine Reparatur derartiger Einrichtungen als unmöglich, so verpflichtet sich die Mieterin, auf eigene Kosten für eine Erneuerung zu sorgen.

- 6.4 Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen und anderer technischer Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist, sofern solche Installationen nicht vom Gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters statthaft. Leitungen sind unter Putz zu verlegen.
- 6.5 Der Mieterin ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE udgl).

7. Benützung und Veränderungen des Mietgegenstandes

- 7.1 **Mietgegenstand**
Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsobjektes. Die gemeinsamen Gänge, Stiegen, die Passagen, oder sonstige Teile des Hauses wie Dachboden Keller Hof oder Einfahrt sowie die Außenflächen des Hauses sind nicht mitvermietet.
- 7.2 Die Mieterin verpflichtet sich, das Bestandsobjekt ausschließlich zu Geschäftszwecken (Handel mit Waren aller Art, Betrieb eines Teeladens) verwendet werden und zwar lediglich zu jenen, die für die anderen Mieter und Anrainer keine Belästigung darstellen. Ausgeschlossen sind daher Tätigkeiten, die übermäßige(n) Lärm, Gerüche, Erschütterungen und sonstige Immissionen verursachen, so Fisch-, Fleischgeschäft, aber auch Restaurant-, Gasthausbetrieb, Sexshop, etc.
- Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes, ebenso eine geschäftliche Tätigkeit mit oben aufgezeigten Inhalt wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.
- 7.3 **Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften**
Die Mieterin ist bei Benützung des Bestandsobjektes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften, einzuhalten. Soweit der Vermieter den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird die Mieterin über jeweilige Aufforderung des Vermieters unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos halten.
- 7.4 **Umbauarbeiten**
Von der Mieterin gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjektes bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung des Vermieters.
- Die Mieterin verpflichtet sich, darüber hinausgehende beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung zu enthalten. Diese dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

Die Mieterin ist zu baulichen Veränderungen nur dann berechtigt, wenn sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Objektes erforderlich und leicht wieder zu beseitigen sind und keine wichtigen Interessen des Vermieters – wie insbesondere die Substanz des Hauses oder das äußere Erscheinungsbild oder Interessen anderer Bestandsberechtigter – beeinträchtigen.

Der Mieterin ist gestattet, ein Geschäftsschild in ortsüblicher Größe an der dem Bestandsobjekt unmittelbar vorgelagerten Außenfassade, anzubringen; bei der Gestaltung ist auf das Erscheinungsbild des Hauses Rücksicht zu nehmen. Dabei wird aber die vorangehende Abstimmung mit dem Vermieter empfohlen. Eine allfällige Veränderung der Fassade (etwa neuer Anstrich, etc.) ist mit dem Vermieter vorab abzustimmen und dessen Zustimmung einzuholen. Dies gilt auch bei der allfälligen gewünschten Veränderung im Inneren des Mietobjektes, etwa Anbringung einer Heizung oder einer Klimaanlage.

Die Mieterin haftet dem Vermieter unabhängig vom eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und hält den Vermieter für Schäden, die diesem oder anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters darf die Mieterin außerhalb des Mietobjektes insbesondere keine Sonnenschutzjalousien, Rollos, feste oder bewegliche Verkleidungen der Balkongitter, Fernsehantennen, Klimaanlage, Konvektoren, Beleuchtungskörper, Lichtreklamen, Schaukästen, Steckschilder, Namens- oder Firmentafeln anbringen, soweit im Einzelfall nicht eine ausdrückliche gesetzliche Vorschrift dies der Mieterin gestattet. Die im Mietgegenstand befindlichen Fenster und Glasflächen in ihrem Aussehen zu verändern, insbesondere für Reklamezwecke zu verwenden, ist der Mieterin nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Die Mieterin ist zur Umgestaltung des Außenfensters der straßenseitigen Fassade des Mietgegenstandes durch Umbau in ein Fenster mit Schiebeflügel zum Öffnen nach oben oder zum Einbau einer nach innen zu öffnenden Balkontüre berechtigt, sofern damit keine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes der Fassade verbunden ist.

Die Mieterin ist weiters zur Umgestaltung der Eingangstüre an der straßenseitigen Fassade des Mietgegenstandes durch Umbau in eine zweiflügelige Eingangstüre zum Öffnen nach innen berechtigt, sofern damit keine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes der Fassade verbunden ist.

- 7.5 Sämtliche von der Mieterin mit oder ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführten baulichen Veränderungen und Adaptierungen gehen nach Wahl des Vermieters entschädigungslos in sein Eigentum über, oder es ist über dessen Entscheidung der vorherige Zustand, wie er anlässlich der Übergabe des Mietgegenstandes geherrscht hat, auf Kosten der Mieterin wiederherzustellen. Die Wiederherstellungspflicht besteht über Verlangen des Vermieters bereits während des aufrechten Vertragsverhältnisses.
- 7.6 Die Bestimmungen des § 1096 ABGB bezüglich der Instandhaltungspflicht des Vermieters sind ebenso ausgeschlossen wie die Bestimmungen des § 1037, 1097 ABGB (Ersatz von Aufwendungen).

- 7.7 Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter die Durchführung von Verbesserungsarbeiten innerhalb des Mietgegenstandes zu gestatten. Ab dem der Fertigstellung folgenden Monatsersten ist ein dem verbesserten Zustand des Mietgegenstandes entsprechender Hauptmietzins zu vereinbaren.
- 7.8 Die Mieterin wird nützliche Verbesserungen des Hauses bzw. seines Mietgegenstandes zulassen, wie beispielsweise die Einrichtung einer Torgegensprechanlage und ähnlich nützlicher Einrichtungen, auch wenn diese erst durch den künftigen technischen Fortschritt ermöglicht werden.
- 7.9 **Einschränkungen bei der Benützung**
Untersagt ist das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art im Mietobjekt und in den allgemeinen Teilen des Hauses und der Liegenschaft, die Einrichtung von Werkstätten, der Einsatz von Maschinen, insbesondere Werkzeugmaschinen, die ungebührlichen Lärm oder Emissionen anderer Art (Geruch, Dämpfe) erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen wie feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen.
- 7.10 Aus kurzfristigen Einschränkungen der Nutzbarkeit des Bestandobjektes genauso wie aus der zeitweiligen Störung der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. ist die Mieterin nicht berechtigt gegenüber dem Vermieter, irgendwelche Rechtsfolgen (wie zum Beispiel Schadenersatzansprüche etc.) abzuleiten.
Dies gilt auch, wenn diese zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig sind.
Die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Geschäftslokales zur Durchführung von Veränderungen an anderen Bestandobjekten ist zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist jedoch die Mieterin angemessen zu entschädigen.
- 7.11 Wird die Mieterin im Genuss der Mietrechte gestört, ist er berechtigt, seine Ansprüche gegen den Störer selbst unmittelbar klagsweise durchzusetzen. Die Mieterin verzichtet im Gegenzug darauf, vom Vermieter Abhilfeleistungen, namentlich die Einleitung gerichtlicher oder verwaltungsbehördlicher Verfahren, zu fordern.
- 7.12 **Hausordnung**
Die Mieterin verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.
- 7.13 **Zutritt**
Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten, jedenfalls auch Angehörigen der vom Vermieter allenfalls beauftragten Hausverwaltung, aus wichtigem Grund und nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt für Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen (Rauchfangkehrer oder andere Handwerker). Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit der Mieterin, betreten.
- 7.14 Im Falle der Kündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses hat die Mieterin zwischen

der Abgabe dieser Erklärungen und der tatsächlichen Räumung allen Interessenten bzw Maklern, die durch den Vermieter legitimiert sind, die Besichtigung des Mietobjektes während der Geschäftszeiten zu ermöglichen.

8. Rückstellung des Mietgegenstandes

- 8.1 Bei der Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Mietgegenstand dem Vermieter im selben guten Zustand wie bei der Anmietung zurückzustellen. In diesem Sinne ist die Mieterin verpflichtet, Bohr- und Installationslöcher zu verschließen, Wandhaken, Dübel, Traversen und dergleichen zu entfernen und nach Wahl des Vermieters entweder neu auszumalen, neu tapezieren zu lassen, die Innenfenster und Innentüren streichen zu lassen, die Böden zu reinigen, allenfalls abziehen zu lassen, kurzum alles vorzukehren, um das Mietobjekt in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Diese Pflicht greift auch dann ein, wenn Verschlechterungen der Mietsache zufällig entstanden sind.
Die Kautions dient auch zur Abdeckung der Kosten dieser Arbeiten.
- 8.2 Im Fall verspäteter Übergabe schuldet die Mieterin dem Vermieter ein Benützungsentgelt im Ausmaß von 125 % des zuletzt geschuldeten Mietzinses bis zu dem der tatsächlichen Übergabe folgenden Monatsletzten. Ein darüber hinausgehender Schadenersatzanspruch des Vermieters ist dadurch nicht ausgeschlossen.

9. Untervermietung und Weitergabe

Die Mieterin ist nicht berechtigt, den Verwendungszweck des Mietgegenstandes zu ändern, das Mietobjekt gänzlich oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich unterzuvermieten oder anderweitig Dritten zu überlassen. Die Weitergabe des Mietrechtes ist lediglich innerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG zulässig. Die Mieterin hat die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens gem. § 12a MRG dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Jede entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG ist ausgeschlossen und unwirksam.

10. Verpflichtungen bei Ortsabwesenheit des Mieters

- 11.1 Die Mieterin verpflichtet sich für sich selbst und für seine Rechtsnachfolger, bei länger als 1 Monat andauernder Nichtbenutzung des Bestandsobjektes dem Vermieter schriftlich davon unter Bekanntgabe der neuen Zustellanschrift Mitteilung zu machen.
- 11.2 Kann die Mieterin eine solche Mitteilung nicht nachweisen, so haftet er dem Vermieter für jeden daraus resultierenden Schaden. Hierzu zählt auch ein Schaden durch unwirksame oder nichtige Zustellungen und damit verbundene Kosten.
- 11.3 Zustellungen und Übersendungen an die Mieterin erfolgen an die Anschrift des vermieteten Bestandsobjektes. Die Mieterin verpflichtet sich, eine allfällige Änderung

seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Erklärungen des Vermieters gelten der Mieterin als zugegangen, sofern sie an die zuletzt bekannt gegebene Zustellanschrift abgesendet wurden.

12. Gründe für Vertragsauflösung

- 12.1 Dem Vermieter steht bei Nichtbezahlung des Mietzinses samt Betriebskosten, bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes und unleidlichem Verhalten gegenüber dem Vermieter und anderen Personen und bei Verletzung von wesentlichen Bestimmungen dieses Vertrages das Recht zu, den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos aufzulösen.
- 12.2 Der Vermieter ist zur sofortigen Auflösung auch dann berechtigt, wenn über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenzverfahren (Vor-, Ausgleichs- oder Konkursverfahren) in erster Instanz eröffnet wurde bzw ein Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.
- 12.3 Für den Fall der berechtigten Auflösung des Vertrages (sofortig oder durch Kündigung) seitens des Vermieters oder unberechtigten vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages durch den Mieterin, jeweils vor Ablauf des Zeitraumes, für welchen die Mieterin auf sein Recht auf Kündigung verzichtet hat, behält der Vermieter seinen Anspruch auf die in diesem Vertrag vereinbarten Entgelte einschließlich Gewinnbestandteilen als Nichterfüllungsschaden-Ersatzanspruch. Auf diesen Schadenersatzanspruch muss sich der Vermieter Entgelte, die er im Zuge einer Weitervermietung tatsächlich erzielt, in Anrechnung bringen lassen.

13. Kosten und Gebühren

- 13.1 Die mit der Errichtung und Ausfertigung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Vermieter, der auch den Auftrag zur Vertragserrichtung an den Vertragsverfasser erteilt hat.
- 13.2 Die Kosten der Vergebüßung dieses Vertrages trägt die Mieter. Dieser verpflichtet sich, den Vermieter hinsichtlich der Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende jährliche Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer, etc.) € 31.780,92 beträgt, somit die an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu bezahlenden Kosten der Vergebüßung € 954,00 (d.s 1% aus drei Jahren Bruttomietzins).

Die Mieterin verpflichtet sich, die Vergebüßungskosten spätestens zum Zeitpunkt der Schlüsselübergabe an den Vertragserrichter Mag. Michael STANZL, zwecks dessen Weiterleitung an das Finanzamt zu erlegen.

- 13.3 Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

14. Mietzinsvorauszahlung

- 14.1 Die Mieterin leistet bei Abschluss dieses Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von € 7.945,23.

Diese Vorauszahlung deckt den Hauptmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer für den Zeitraum bis zum 30.04.2021. Ab dem 01.05.2021 gelten die weiter oben vereinbarten Bestimmungen über Fälligkeiten und Zahlungsmodalitäten.

15. Sonstiges

- 15.1 Die Parteien halten fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen und Modifikationen dieses Vertrages nur in schriftlicher Form erfolgen können. Dies gilt selbst für eine Vereinbarung, gemäß welcher von der Schriftform abgegangen wird. Erklärungen der Mieterin können dem Vermieter gegenüber nur schriftlich abgegeben werden.
Die Mieterin verzichtet darauf, irgendwelche Erklärungen gegenüber dem Vermieter in unüblicher Form, beispielsweise durch Hinweise auf Zahlscheine, abzugeben.
- 15.2 Sämtliche Zahlungen an den Vermieter haben spesenfrei zu erfolgen.
- 15.3 Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages unberührt.
Die Vertragsparteien verpflichten sich, die allenfalls ungültige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem Zweck der früheren Vertragsbestimmung am ehesten entspricht.

16. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, deren eine für den Vermieter, die andere für die Mieterin bestimmt ist.

Wien, am 03.12.2020

Unterschrift

Mieterin

Unterschrift

Für den Vermieter

6.11.7. Top 13+13A

SELBSTBERECHNUNG 17.06.02

Steuer Nr.: 01113409

Lfd. Nr.: 43

Gebührenbetrag: € 1.021,39

Unterschrift

HAUPTMIETVERTRAG ÜBER EIN GESCHÄFTSLOKAL

abgeschlossen zwischen

1. Frau

Adresse 1010 Wien, Kollnerhofgasse 1

als grundstückserlöbte Eigentümerin des Geschäftslokales in 1010 Wien, Kollnerhofgasse 1, Lage 3 top 13/13a im folgenden "Vermieterin" genannt einerseits und

2. Firma

Adresse

im folgenden "Mieterin" genannt andererseits

wie folgt:

1. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Geschäftslokal top Nr. 13/13a im Hause 1010 Wien, Kollnerhofgasse 1, Lage 3. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 79,12 m² (ohne Gewähr). Festgehalten wird, daß eine etwaige Abhängigkeit der Mieterin nicht geleistet wurde. Die Vermieterin haftet nicht für etwaige Ansprüche die im Zusammenhang mit einer allfälligen Abösevereinbarung mit der Vermieterin oder wegen des Zustandes des von dieser übernommenen Inventars von der Mieterin geltend gemacht wurden. Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses wie Dachboden, Keller, Hof oder Einfahrt. Der Mieterin wird jedoch gestattet, in mit der Vermieterin schriftlich zu vereinbarenden Form und Ausmaß an der Fassade des Lokales Geschäftsschilder anzubringen und die Geschäftsfassade zu gestalten, sofern eine allenfalls zu erwirkende behördliche Bewilligung erteilt und dadurch das Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt wird und die Bausubstanz (Gesimse) nicht beschädigt wird. Festgehalten wird dazu, dass sich das Haus in einer Schutzzone befindet.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2002 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Frist für eine allfällige Kündigung beträgt beiderseits drei Monate zum Monatsletzten.

3. Gebrauchsrecht der Mieterin

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Geschäftszwecken des Einzelhandels mit Kunstwerken (Galeriebetrieb samt Verkauf), mit kunstgewerblichen Waren aller Art und Gegenständen zur Innendekoration genutzt werden.

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass das Geschäftslokal nur für die vereinbarte branchentypische Nutzung einer Galerie vermietet wird, da die Vermieterin die über dem Geschäftslokal gelegene Wohnung bewohnt, und jede Art der Beeinträchtigung der Vermieterin durch eine von den bisherigen Gegebenheiten abweichende Nutzung zuverlässig ausgeschlossen sein muss.

Die Mieterin versichert, jedwede Belästigung durch Immissionen, gleich welcher Art, die über das bislang geübte und branchentypische Maß hinausgehen, zuverlässig zu vermeiden und nimmt insbesondere zur Kenntnis, dass jede Änderung des Nutzungszweckes, insbesondere die Einrichtung eines gastronomietypischen Betriebes, eines Cassenverkaufes, eines Lokales mit hoher Kundenfrequenz, eines Lebensmittelgeschäftes, eines Sexshops oder sonst eines Betriebes mit über das branchentypische Maß hinausgehender Belästigung der Anwohner, außergewöhnlicher Kunden- oder Warenfrequenz oder Licht-, Wärme-, Erschütterungs- oder Geruchsbelästigung sowie sonstigen Emissionen dem Vertragszweck zuwiderläuft und unzulässig ist.

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass branchentypische und andere Werbeveranstaltungen in Form von Vernissagen etc. an maximal sechs Kalendertagen pro Jahr stattfinden dürfen und spätestens um Mitternacht zu enden haben. Musikalische oder sonstige akustische Darbietungen dürfen nur Zimmerlautstärke erreichen; die Verwendung von elektrischen Verstärkern und dergleichen ist in jedem Fall stets untersagt. Ebenso untersagt ist die Emission von Lichteffekten aus dem Lokal die nach Art oder Intensität das örtliche Ausmaß eines Einzelhandelsbetriebes in der unmittelbaren Umgebung überschreiten.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes, ebenso eine geschäftliche Tätigkeit mit dem oben aufgeführten unzulässigen Inhalt wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4. Mietzins

Als Hauptmietzins wird ein angemessener Betrag in der Höhe von netto € 2.250,00 monatlich vereinbart.

Die Mieterin ist Unternehmerin und erklärt ausdrücklich, daß kein Umstand besteht, die Höhe des vereinbarten Mietzinses zu rügen und er eine derartige Rüge auch nicht erhebt.

Demnach errechnet sich der Mietzins zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Mietvertrages wie folgt:

Hauptmietzins	€ 2.250,00
monatliche Betriebskostenpauschale von derzeit	€ 118,95
	€ 2.368,95
Zuzügl. 20 % Umsatzsteuer	€ 473,79
Gesamtmietzins derzeit	€ 2.842,74

Sämtliche Beträge sind zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 20 %, insoweit der Gesetzgeber der Vermieterin bei der Wahl des Stuersatzes ein Wahlrecht einräumen sollte, ist die Vermieterin bei dieser Wahl frei) jeweils am Ersten eines jeden Kalendermonats (einschlagend) im Vorhinein auf ein von der Vermieterin bekannt gegebenes Bankkonto zu bezahlen. Im Verzugsfälle ist die Vermieterin berechtigt, Zinsen in Höhe von 12 % p.a. zu berechnen.

5. Mietzinsvorauszahlung

Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin binnen vierzehn Tagen nach Beginn des Bestandverhältnisses eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe des sechsfachen voraussichtlichen Bestandzinses gemäß Punkt 4 des vorliegenden Vertrages für die Monate September 2002 bis Februar 2003 zu leisten. Die Zahlung wird in dem geleisteten Umfang auf die sich aus der oder den Mietzinsvorschriften für die genannten Monate tatsächlich ergebenden Mietzinsforderungen angerechnet.

6. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertsichernd. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verarbeitete Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verarbeitete Indexzahl. Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 3 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird der Mieterin von der Vermieterin schriftlich bekannt gegeben. Die Mieterin ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

7. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen

Die Mieterin ist damit einverstanden, dass die Prämien der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis ihres Anteiles an sie weiterverrechnet werden. Sofern zukünftig Messeinrichtungen betreffend verbrauchsabhängige Kosten (z.B. Wasser-Subzähler) für die einzelnen Mietobjekte eingerichtet werden sollten, wird die Mieterin dieser Maßnahme zustimmen und sich anteilig an den Kosten beteiligen. Die Mieterin stimmt der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten gem. § 21 MRG zu, die Vermieterin ist aber bei der Wahl der Verrechnungsart frei.

8. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Die Mieterin ist bei Benützung des Bestandsobjektes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften, einzuhalten. Soweit die Vermieterin den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, die von der Mieterin verletzt wurden, wird die Mieterin über jeweilige Aufforderung der Vermieterin unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und die Vermieterin schadlos halten.

9. Erhaltungspflicht der Mieterin

Die Mieterin bestätigt aufgrund ausführlicher Besichtigung des Bestandsobjektes dass sich dieses bei Vertragsunterfertigung in ordnungsgemäßen Zustand befindet. Bei Beginn des Mietverhältnisses laut Punkt 2 wird eine gemeinsame Begehung des Bestandsobjektes stattfinden und ein von den Vertragsparteien und ihren Vertretern zu unterfertigendes Übergabeprotokoll verfasst. Soweit der Zustand des Objektes nicht ausdrücklich in diesem Protokoll gerügt wird, gilt er seitens der Mieterin als genehmigt. Sie verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Die Mieterin übernimmt die Instandhaltungspflicht gem. § 1096 ABGB (dies gilt ausdrücklich auch für Schaufenster und Portale!) und erklärt, die Vermieterin aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten. Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist die Mieterin verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Vermieterin verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

Für den Fall vorübergehender Beeinträchtigungen aufgrund von Bauarbeiten im Hause o.ä. (z.B. Ausfall der Wasser- oder Stromversorgung) verzichtet die Mieterin auf die Erhebung jeglicher Ansprüche gegenüber der Vermieterin, sofern diesen nicht ein schweres Verschulden an der verzögerten Behebung dieser Probleme trifft.

10. Änderungen im Mietgegenstand

Die Mieterin ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters ist die Mieterin verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung ihres Geschäftslokales zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihr dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist die Mieterin angemessen zu entschädigen.

Die Mieterin verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand der Vermieterin rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung zu enthalten. Diese dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin durchgeführt werden. Jegliche baulichen Veränderungen dürfen seitens der Mieterin nur durch befugte Professionisten durchgeführt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen alle von der Mieterin getätigten Investitionen ohne Anspruch auf Ersatz in das Eigentum der Vermieterin über, welche aber auch das Recht hat, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu fordern.

Die Mieterin haftet der Vermieterin unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und hält die Vermieterin für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

11. Untervermietung, Weitergabe

Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12 a MRG ist unzulässig. Die Mieterin hat die allfällige Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens gem. § 12a MRG der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

12. Kautio

Die Mieterin erlegt Zug um Zug gegen Übergabe des Geschäftslokales, spätestens jedoch zu Beginn des Bestandverhältnisses gemäß Punkt 2 des vorliegenden Vertrages an die Vermieterin zur Sicherstellung für alle Ansprüche aus diesem Mietvertrag eine Kautio in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten, also € 8.528,22 durch Übergabe eines auf diesen Betrag lautenden, nicht verklausulierten Überbringersparbuches einer österreichischen Großbank. Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautio und allen von ihr abreifenden Zinsen hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieterin bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen. Die Hingabe der Kautio entbindet die Mieterin nicht von ihren Vertragspflichten. Die Mieterin ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen. Muss die Kautio von der Vermieterin in Anspruch genommen werden, so ist die Mieterin verpflichtet, das Sparbuch unverzüglich wieder aufzufüllen. Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen die Mieterin, ist der Kautionsbetrag samt den daraus abgereiften Zinsen binnen 28 Tagen durch Rückgabe des Sparbuches an diese zurückzuerstatten.

13. Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin und von ihr beauftragte Dritte

Die Vermieterin und von ihr beauftragte Dritte sind befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen. Auch sonst ist die Vermieterin und von ihr beauftragte Dritte im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten der Mieterin überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann die Vermieterin und von ihr beauftragte Dritte den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit der Mieterin, betreten. Bei Abwesenheit hat die Mieterin dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

14. Aufrechnungsverbot

Die Mieterin ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

15. Kosten und Gebühren

Die Vergütungskosten (einschließlich Bogengebühr) trägt die Mieterin und diese verpflichtet sich, die Vermieterin hinsichtlich der Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Renditekosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc.) jährlich € 14.112,88 beträgt. Die Mieterin erlegt bei Vertragsunterfertigung einen Betrag von € 1.023,39 beim Vertragsrichter, Herrn RA Dr. Georg RÖHSNER zwecks Ermöglichung der Entrichtung dieser Gebühren.

Weiters trägt die Mieterin als einmalige zusätzliche Mietzinszahlung die Kosten der Vertragsrichtung sowie Durchführung der Vergütung durch den Vertragsrichter. Diese Kosten werden mit € 2.250,00 zuzüglich 20% USt, somit brutto € 2.700,00 pauschaliert und werden von der Mieterin gemeinsam mit dem Gebührenbetrag erlegt.

16. Sonstige Bestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen bzw. mit dieser Vereinbarung außer Kraft treten. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsparteien unterfertigt ist.

Dieser Mietvertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält. Eine Ausfertigung ist für die Vergütung bestimmt.

Wien, am 3.6.2002

Die Vermieterin

Für die Mieterin

§ 7. Vereinbarer Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühnung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw., für das Jahr S. 42.600,- beträgt.

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kaufstiligen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietstiligen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter im § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 11. Sonstiges

~~Es wird vereinbart, daß der Mieter sich verpflichtet, die Mieträume zu bewohnen und die Wohnung zu benutzen.~~

Die gegenständliche Wohnung wird von Person(en) bewohnt werden. Jede Veränderung der Bewohnerzahl ist der Hausverwaltung unverzüglich bekanntzugeben.

§ 12. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die einseitige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesen Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

M i e t e r, den 14. 7. 191

(Ort)

Unterschrift des Vermieters:

Unterschrift des Mieters:

6.11.9.W 7

Unger Nr. 1 H
7/3/0

Mietvertrag
(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Wohnung Nr. 7
(Bitte in Schriftverkehr angeben)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bebaubausobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes —
Gesetz Nr. 100 vom 22. März 1973. Der Jahresmietzins (Jahresmietwert) 1974 des Mietobjektes beträgt 1.400.

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 22.36/73
im Betrage von S 1044,- in Worten
entrichtet.

Wien, am 22. Mai 1973

Zeichen Kelln/Frau Antonie Bräuer und Nithes als
vertreten durch [Redacted] als Vermieter(in)
und Herrn/Frau [Redacted] als Mieter(in)
zur Zeit in [Redacted] in Haupt-/Untermiete wohnhaft

wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1010 W i e n,
Köllnerhof-
-gasse Nr. 1, Stiege —, Stock 4s, Tür 7
2. Der Mietgegenstand besteht aus 4 Zimmern 1 Kabinett/Küche, Vorzimmer, Bad und WC —
und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

5. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

6. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubenuzen.

7. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit — Schlüssel ausgehändigt, soweit vorhanden.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 1973 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und
b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 5,44 Prozent beträgt.
c) der Umsatzsteuer (MWst).

2. Der vereinbarte Hauptmietzins (Grundzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses
monatlich S 2.500,— in Worten: Schilling zweitausendfünfhundert

* Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mieterschaften auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle gegenseitigen Rechte und Pflichten des Mietvertrages sind durchzustreichen, falls Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgender Kündigungsgrund wichtiger und bestimmter Tatsachen als Kündigungsgrund ausdrücklich vereinbart werden können:

Die Hausinhabung gewährt, um den Mietern hinsichtlich der Ausstattung des vierten Zimmers entgegenzukommen, für ein Jahr ab Vertragsbeginn, schon bis 31. Mai 74 einen Nachlaß von S 500.-- (fünfhundert) monatlich vom Hauptmietzins, sodass bis zu diesem Zeitpunkt lediglich ein Hauptmietzins von S 2.000.-- (zweitausend) monatlich, zuzüglich aller Nebengebühren und Umsatzsteuer, zu bezahlen ist. Nach Ablauf eines Jahres ist sodann der volle vertraglich vereinbarte Zins gemäß § 3 dieses Vertrages zu bezahlen.

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S 35.900.-- ca. beträgt incl. MWST.

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kaufstigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietstigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter im § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 11. Sonstiges

Die gegenständliche Wohnung wird von Personen bewohnt werden, jede Veränderung der Bewohnerzahl ist unverzüglich der Hausinhabung bzw. Hausverwaltung bekanntzugeben.

1.) Die gegenständliche Wohnung wird von Personen bewohnt werden, jede Veränderung der Bewohnerzahl ist unverzüglich der Hausinhabung bzw. Hausverwaltung bekanntzugeben.

2.) Die Errichtung und der Betrieb einer Gas-Raumheizung ist nur mit Zustimmung der Hausinhabung bzw. Hausverwaltung möglich.

3.) Die Vermieter räumen den Mietern das Recht ein, innerhalb von 5 Jahren ab Mietbeginn, d.i. bis längstens 31. Mai 78 einen Mietrechtsnachfolger zu den gleichen Mietzinsbedingungen namhaft zu machen, welcher von der Hausinhabung dann akzeptiert werden muss, falls er nicht unfähig ist, den Zins zu bezahlen und nicht offenbar schlecht beleumundet erscheint. Mit einmaliger, in dieser Weise erfolgter Mietrechtsnachfolge gilt dieses Recht als konsumiert und geht insbesondere nicht in den Mietvertrag des Mietrechtsnachfolgers über.

4.) Die Hausinhabung nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Frau Dr. Christine Butschek im Rahmen der Wohnung eine psychologische Beratung betreibt.

5.) Die Hausinhabung erhebt gegen die allfällige Untervermietung eines Zimmers der gegenständlichen Wohnung keinen Einwand.

§ 12. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die umseitige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesen Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

W i e n

(Ort)

den

19. Mai 1973

19

Unterschrift

Unterschrift des Mieters

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11.10. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.03.2018

IMMOBILIEN STEJSKAL
 immobilienverwaltung & immobilienvermittlung

P.T.
 WOHNUNGSEIGENTÜMER/INNEN
 DES HAUSES
 KÖLLNERHOFGASSE 1
 1010 WIEN

PROTOKOLL ZUR HAUSVERSAMMLUNG VOM 23.03.2018

ANWESENDE:

Tür Nr.	Name	Grund- Buchsanteil
Top + A, 1B+2, 3, 7-8, 10+11, 12A, 12B, 13+13A, 14+Lager, 15	DI Lajos Kálmán	18680
4	Johannes Kalliauer	1390
5	Christine Stottan und Ing. Andreas Stottan	1850
6	DI Mag. Peter Kliment	2010
	Summe Grundbuchsanteile	23730/23730

Christine Stejskal und Gerda Bäuerl, Hausverwaltung
 Ing. Heinz Lagler Firma Baumeister Rudolf Denk GmbH, Gast

Hausanierung:

an uns wurde der Wunsch herangetragen, Kostenvoranschläge für die Sanierung der Fenster (Tischler- und Anstreicherarbeiten), des Fassadenputzes samt Anstrich ab dem 1. Obergeschoss, sowie die Erneuerung aller Fassaden- und Gesimsebleche einzuholen. Weiters sollten alle Wohnungseingangstüren gestrichen und das Stiegenhaus gemalt werden.

Otto Stejskal Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung | Dornbacherstraße 49/2 | A-1170 Wien
 Telefon: +43 1 4868630 | Fax: +43 1 1599640 | E-Mail: office@immobilien-stejskal.at | Web: www.immobilien-stejskal.at

Öffnungszeiten: Mo-Do 9.00-12.00 & 14.00-17.00 | Fr 9.00-12.00 | Sprechstunden für Mieter: Mo & Mi 15.00-17.00

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

IMMOBILIEN STEJSKAL

Immobilienverwaltung & Immobilienvermittlung

Für die Renovierung der straßenseitigen und der hofseitigen Fassade samt zweifärbigem Anstrich, der Erneuerung der Verblechungen, der erforderlichen Tischlerarbeiten an den Außenfenstern und deren Anstrich wurden von nachstehenden Firmen Kostenvoranschläge eingeholt.

Sedlak Bauunternehmen, netto	392.879,48
Kopp Bauges.m.b.H., netto	370.865,28
Bmstr. Rudolf Denk Ges.m.b.H., netto	331.734,97

Da der günstigste Bieter die Firma Bmstr. Rudolf Denk Ges.m.b.H. für die vorstehend beschriebenen Arbeiten ist, wurde von dieser Firma noch ein Kostenvoranschlag für das Inkrustieren der Stufen im Haus, den Anstrich der Wohnungstüren außen samt Zargen und dem Malen des Stiegenhauses eingeholt.

Stufen im Stiegenhaus inkrustieren, netto	15.946,08
Anstrich der Wohnungstüren samt Zargen außen, netto	11.087,50
Stiegenhausmalerei samt Abscheren des kompletten alten Farbbestandes, Spachteln der gesamten Fläche, grundieren, malen und Herstellung eines Kehr-/Waschsockels	17.851,75
Summe:	44.885,33

Summe im Reparaturfonds zum 28.02.2018 € 117.020,00.

Gesamterfordernis:

Fassade, Verblechungen, Fenster, netto	331.734,97
Stufen, Türen, Stiegenhausmalerei	44.885,33
Zwischensumme:	376.620,30
Zuzüglich 10 % Umsatzsteuer vom Aufwand	37.662,03
Erfordernis inkl. Umsatzsteuer	414.282,33
Abzüglich Entnahme aus dem Reparaturfonds	-107.000,00
Zu finanzierender Restbetrag für Wohnzwecke	307.282,33

Darlehen:

Otto Stejskal Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung | Dornbacherstraße 49/2 | A-1170 Wien
Telefon +43.1.4866630 | Fax +43.1.4899640 | E-Mail: otto@immobilien-stejskal.at | Web: www.otto-stein-stejskal.at

Öffnungszeiten: Mo-Do 9.00-12.00 & 14.00-17.00 | Fr 9.00-12.00 | Sprechstunden für Mieter: Mo & Mi 15.00-17.00

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

IMMOBILIEN STEJSKAL

Immobilienverwaltung & Immobilienvermittlung

Die Erste Bank bietet für die Aufnahme eines Darlehens auf den Reparaturfonds folgende Konditionen:

Fixzinssatz 2,250%
Laufzeit 10 Jahre

Variabler Zinssatz – Euribor gebunden
3- Monats-Euribor + 2,250% Aufschlag, derzeit 1,923%
Laufzeit 10 Jahre

Die Hausverwaltung bedankt sich für das angenehme und konstruktive Gesprächsklima.
Die Hausversammlung ist geschlossen.

Otto Stejskal Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung | Dornbacherstraße 49/2 | A-1170 Wien
Telefon +43.1 4888630 | Fax +43.1 4899640 | E-Mail: office@immobilien-stejskal.at | Web: www.immobilien-stejskal.at

Öffnungszeiten: Mo-Do 9.00-12.00 & 14.00-17.00 | Fr 9.00-12.00 | Sprechstunden für Mieter: Mo & Mi 15.00-17.00

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11.11. Vorausschau 2024



Werte Eigentümerinnen und Eigentümer
der WEG 1010 Wien
Köllnerhofgasse 1

Betrifft: WEG 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1
Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihre Liegenschaft ab 1. Jänner 2024 verwalten zu dürfen und begrüßen Sie ganz herzlich.

Die Kommunikation mit unseren Kunden ist uns sehr wichtig. Sie können uns Ihre Anliegen gerne per E-Mail, telefonisch oder persönlich (nach Terminvereinbarung) bekannt geben. Bei Änderungen Ihrer Anschrift, E-Mail-Adressen und Telefonnummern ersuchen wir um eine kurze schriftliche Mitteilung.

Folgende Mitarbeiter unserer Firma sind für die Betreuung Ihrer Liegenschaft zuständig:

Frau Dr. Katharina Habeler-Marhold (khm@hvmarhold.at)
für Fragen zur Verwaltung

Herr Nicolas Dolezal (nd@hvmarhold.at)
für Versicherungsfälle, Schäden und sonstige Reparaturen und

⁻¹⁻
Frau Veronika Moser-Marhold (vm@hvmarhold.at)
für Buchhaltung, Vorschreibungen und Abrechnungen.

Auf unserer Homepage werden wir eine Seite für Ihre Wohnungseigentumsgemeinschaft einrichten und Ihnen die Zugangscodes für das Kunden-Login übermitteln. Dort können Sie dann als Eigentümer/In Einsicht in für die Gemeinschaft wichtige Dokumente (etwa Verträge, Gutachten, Befunde, Versammlungsprotokolle etc.) nehmen.

In der Anlage übermitteln wir Ihnen eine Einziehungsermächtigung, eine Zustimmungserklärung für den E-Mail-Versand sowie eine Verwaltungsvollmacht und ersuchen Sie diese unterfertigt im Original zu retournieren. Wir verwenden diese Vollmacht zur Vertretung der WEG nach außen. Im Innenverhältnis werden wir uns selbstverständlich an die Wünsche und Beschlüsse der Wohnungseigentumsgemeinschaft halten und diese entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwalten.

GESCHÄFTSZEITEN: Montag bis Freitag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Donnerstag 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Firmenbuch FN 90385 w; ATU 41712508

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Nachdem uns von der Otto Stejskal Gebäudeverwaltung eine Jahresabrechnung 2022 und die aktuelle Zinsliste November 2023 zur Verfügung gestellt wurden, wurden die Betriebskosten – unter Berücksichtigung der Indexanpassungen 2024 bei den einzelnen Positionen – für das Jahr 2024 hochgerechnet.

Für das Jahr 2024 wird ein monatlicher Akontobetrag zu den allgemeinen Betriebskosten in der Höhe von netto EUR 2,22 / m² Nutzfläche (bisher EUR 2,17) eingehoben. Nach Erhalt der Jahresabrechnung für 2023 und den Hausunterlagen werden wir prüfen, ob Einsparungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den einzelnen Positionen der Betriebskosten bestehen bzw. Anpassungen erforderlich sind.

Die monatlichen Beiträge für den Allgemeinen Reparaturfonds werden entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der Höhe von netto EUR 0,07 / Nutzwert eingehoben.

Sollten Sie Fragen zur Verwaltung Ihrer Liegenschaft haben oder noch weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit in den nächsten Jahren!

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Marhold Immobilien GmbH


Dr. Katharina Habeler-Marhold

6.12. Energieausweis

6.12.1. Energieausweis Lokale

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Haus 1010 Kölnerhofgasse 1 - Lokale	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Geschäftsbereich	Baujahr	1865
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kölnerhofgasse 1	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	735	Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudecharakteristika als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HSEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Erdenergieerträge und zusätzlich dem dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energiemenge, die eingeholt werden muss (Endenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Erdenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2037).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konventionsskizzen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	486,9 m ²	Heiztage	283 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	389,5 m ²	Heizgradtage	3 641 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2 220,2 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	946,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,35 m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	mittlerer U-Wert	0,66 W/m ² K	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	LEK _T -Wert	45,77	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³	Bauweise	schwer		

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 105,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 226,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,24
Heizwärmebedarf	HWB _{nk} = 105,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.e.m. für RH+WW	PEB _{Prim,nem,RK} = 226,4 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 56 855 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 116,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 56 855 kWh/a	HWB _{SK} = 116,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 4 976 kWh/a	WWWWG = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 108 166 kWh/a	HEB _{SK} = 222,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 2,50
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 1,68
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 1,75
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHS} = 11 090 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 119 255 kWh/a	EEB _{SK} = 244,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 138 646 kWh/a	PEB _{SK} = 284,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBnem,SK} = 127 674 kWh/a	PEB _{nem,SK} = 262,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 10 973 kWh/a	PEB _{em,SK} = 22,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 23 461 kg/a	CO _{2eq,SK} = 48,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,25
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM Wolfgang Cejka e.U. Ottakringerstraße 142/3, 1160 Wien
Ausstellungsdatum	20.04.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.04.2034		
Geschäftszahl	2012/76 A		

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

6.12.2. Energieausweis Wohngebäude

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Haus 1010 Köllnerhofgasse 1 - Wohnbereich	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnbereich	Baujahr	1865
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Köllnerhofgasse 1	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	735	Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Lufteinträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorheizen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimaprofil wurde auf Basis der Prognostiken (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1979 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energiesparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.947,6 m²	Heiztage	280 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.558,1 m²	Heizgradtage	3.641 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	7.339,9 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.309,7 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,18 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l ₀)	5,60 m	mittlerer U-Wert	1,64 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	60,63	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWS_{Ref,RefK} = 86,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$EEB_{RefK} = 208,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RefK} = 2,52$
Heizwärmebedarf	$HWS_{BjK} = 86,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf n.B.m. für RH+WW	$PEB_{HEB,aem,RefK} = 204,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{H,Ref,SK} = 186.418 \text{ kWh/a}$	$HWS_{Ref,SK} = 95,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$Q_{H,SK} = 186.418 \text{ kWh/a}$	$HWS_{SK} = 95,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Warmwasserwärmebedarf	$Q_{hw} = 19.904 \text{ kWh/a}$	$WWWB = 10,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK} = 386.822 \text{ kWh/a}$	$HEB_{SK} = 198,6 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieaufwandszahl Warmwasser		$e_{AWZ,WW} = 2,53$
Energieaufwandszahl Raumheizung		$e_{AWZ,RH} = 1,80$
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H} = 1,87$
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HStB} = 44.358 \text{ kWh/a}$	$HHSR = 22,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$Q_{EB,SK} = 431.180 \text{ kWh/a}$	$EEB_{SK} = 221,4 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK} = 504.090 \text{ kWh/a}$	$PEB_{SK} = 258,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,nem,SK} = 460.304 \text{ kWh/a}$	$PEB_{nem,SK} = 236,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,em,SK} = 43.786 \text{ kWh/a}$	$PEB_{em,SK} = 22,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO_2eq,SK} = 84.636 \text{ kg/a}$	$CO_{2eq,SK} = 43,5 \text{ kg/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		$f_{GEE,SK} = 2,50$
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK} = - \text{ kWh/a}$	$PVE_{EXPORT,SK} = - \text{ kWh/m}^2\text{a}$

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM Wolfgang Cejka e.U. Ottakringerstraße 142/3, 1160 Wien
Ausstellungsdatum	26.06.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	25.06.2034		
Geschäftszahl	2012/76		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseffizienzen veränderlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit und der Lage hinsichtlich der Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

6.13. Bescheid Denkmalschutz



BUNDESDENKMALAMT

1010 Wien
Hofburg – Säulenstiege
Tel. +43-1-53415-0 oder DW
Fax +43-1-53415-252
service@bda.at
www.bda.at

GZ: 51.786/5/2008 (bei Beantwortung bitte angeben)
Wien, 1. Bezirk
Köllnerhofgasse 1-4
Ensemble (bestehend aus vier Gebäuden)
Stellung unter Denkmalschutz

Bescheid

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

Spruch

Es wird festgestellt, dass die Erhaltung der nachstehend genannten **vier Häuser in Wien**, 1. Bezirk, Ger. Bez. Innere Stadt Wien, GB 01004 Innere Stadt Wien, wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 170/1999, **als Ensemble dh. Einheit** im öffentlichen Interesse gelegen ist:

Köllnerhofgasse 1 = Lugeck 3, Gst.Nr. 736, EZ 645
Köllnerhofgasse 2 = Sonnenfelsgasse 1, Gst.Nr. 716, EZ 646
Köllnerhofgasse 3, Gst.Nr. 737, EZ 647
Köllnerhofgasse 4 = Grashofgasse 2, Gst.Nr. 715, EZ 648

Begründung

Das beschriebene Ensemble steht im Eigentum zahlreicher Privatpersonen.

Auf Grund eines Amtssachverständigen-Gutachtens sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens steht fest:

Geschichte

Die vier Häuser wurden 1792/93 einheitlich nach einem Entwurf des „Fortifications- und bürgerlichen Baumeisters“ Peter Mollner für Anna Maria Cennini geb. von Albrechtsburg errichtet. Hand in Hand mit ihrer Erbauung erfolgte eine bedeutende Veränderung des Stadtgrundrisses: Ihr Vorgängerbau, der Köllnerhof, wurde abgebrochen, und ein Straßendurchbruch zwischen Grashofgasse und Unterer Bäckerstraße (heute Sonnenfelsgasse) wurde hergestellt.

Der Köllnerhof, die Wiener Niederlage der Kölner Kaufleute, ist bereits auf dem Stadtplan des Augustin Hirschvogel von 1547 nachweisbar. Auf dem Stadtgrundriss des Joseph Nagel von 1770 wird er als tiefrechteckiger Baukomplex zwischen Grashofgasse und Sonnenfelsgasse dargestellt. In seinem großen Rechteckhof stand ein kleines Gebäude, gegen die Grashofgasse lagen drei weitere kleine Höfe. Im Köllnerhof bestand auch eine den Hl. Philippus und

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Jakobus geweihte Kapelle. 1624-1638 war hier die Buchdruckerei Formica untergebracht (Czeike 1993, 2, 346), im 18. Jahrhundert ein Seminar der Hieronymiten (Wagner-Rieger 1957, 62f.). Sowohl zum späteren Lugeck als auch zur Grashofgasse ist die Straßenflucht auf den erwähnten Plänen jeweils geschlossen dargestellt. Auf dem Stadtplan von Vasquez (nach 1839) ist bereits die bis heute bestehende Situation der Kölnerhofgasse abgebildet.

Auf den 1792 datierten Einreichplänen (Wien Archiv, Unterkammeramt, Bauamt, Zl. 3990), die für alle vier Häuser gleichzeitig erstellt wurden, sind die Gebäude beiderseits einer Gasse dargestellt, die als „Neu angefangene Gaße“ (sic) bezeichnet ist. Ihre Verlängerung nach Norden hin, ein Teil der bereits zuvor bestehenden Grashofgasse, heißt auf dem Plan „Gaße (sic) gegen den alten Fleischmarkt.“ Die neu eröffnete, 1830 als Kölnerhofgasse bezeichnete Straße wird zu beiden Seiten von je zwei lang gestreckten, zweihüftigen Häusern begleitet, der Verlauf der Gasse folgt mehr oder weniger dem tiefrechteckigen Hof des Vorgängerbaues. Insbesondere die Gebäude an der linken Straßenseite (Nr. 1, 3) liegen relativ genau über dem Westflügel des Vorgängerbaus.

Renate Wagner-Rieger hat daher bereits 1957 angenommen, dass Teile des alten Kölnerhofs in diesem Bereich in den Neubau übernommen wurden (Wagner-Rieger 1957, 62f.). Die neu eröffnete Kölnerhofgasse stellt seit dem ausgehenden 18. Jahrhundert eine Verbindung zwischen Fleischmarkt und Lugeck her. Am Lugeck lief sie ursprünglich auf die nördliche Seitenfront des alten Regensburger Hofes zu, der wesentlich weiter in den Platz hineinragte als sein bis heute bestehender Nachfolgebau Lugeck 4. Erst dessen Errichtung (1896/97 durch Franz von Neumann) vollendete die bis heute bestehende Platzsituation am Lugeck, denn der Neubau (Lugeck 4) wurde wesentlich kürzer gehalten, so dass sein nördlicher Erker als Point-de-vue von der Kölnerhofgasse aus wahrgenommen wird, wenn man sich vom Fleischmarkt nähert. Letztendlich reagierte die Planung damit auf die Anlegung der Häuser Kölnerhofgasse 1-4 im ausgehenden 18. Jahrhundert.

Spätere Veränderungen betrafen einen hofseitigen Zubau zu Nr. 3 durch Bernhard Kledus 1841 sowie insbesondere Veränderungen in Binnenstrukturen und Fassaden der Erdgeschossbereiche. Das Haus Nr. 4 erhielt in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts eine historistische Fassadenüberformung mit Nutzung und neobarocken Aufsätzen, wobei aber die spätbarocke Gliederung mit übernommen wurde, so dass die Einheitlichkeit der Häusergruppe erhalten blieb. Weitere Veränderungen betrafen die Binnenstrukturen der Geschosse (Einbauten von Badezimmern etc.) und die Oberflächengestaltung (Wände, Fußböden) der Kommunikationsbereiche sowie Aufzugseinbauten. An den Fassaden wurden einige wenige Fenster im späteren 20. Jahrhundert ausgetauscht, bei Nr. 2, 3 und 4 die Dachräume ausgebaut.

Beschreibung

Die Häuser Nr. 1 und 2 haben jeweils vierachsige Fassaden zum Lugeck. Ihre Schrägen folgen dem historischen Verlauf der Baufluchtlinien der Oberen Bäckerstraße. Nr. 3 liegt in der Straßenflucht, während Nr. 4 zur Grashofgasse eine Fassade mit sechs Fensterachsen ausbildet. Alle Fassaden sind risalitlos ausgebildet und analog gestaltet, lediglich Nr. 4 wurde überformt (s. oben). Über den Erdgeschossen verläuft ein einfaches Kordongesims, ein weiteres, stärker profiliertes Gesims liegt zwischen zweitem und drittem Obergeschoss, und gegen die Dachtraufe werden die Fassaden durch ein Traufgesims abgeschlossen. Die übereinander liegenden Fenster werden durch Parapet- und Sturzdekor zusammengeschlossen, so dass markante vertikale Gliederungselemente entstehen. Die Parapete enthalten profilierte Kassetten, die Fensterstürze eingetiefte Rechteckfelder und – im ersten und dritten Obergeschoss – gerade Verdachungen über Konsolen. Über dem zweiten und vierten Obergeschoss übernehmen die durchlaufenden Gesimse die Aufgabe der Verdachungen. An der Kölnerhofgasse sorgen die unverkröpft durchlaufenden Horizontalgesimse für einen stark perspektivischen Eindruck, der die Häuser zusammenschließt und gestalterisch vereinheitlicht. Durch die prominenten Gesimse ergibt sich im Aufriss der Eindruck nahezu gleichartiger, aufeinander getürmter und jeweils

zweigeschossiger Einheiten, der nun an die Stelle der bis dahin verbindlichen Gliederungsschemata des barocken Palaistyps (Sockel – betonte Beletage – Obergeschoss) tritt. Die Zweiteilung des Aufrisses spiegelt sich in der Binnenstruktur der Gebäude, denn auf den Einreichplänen sind die Grundrisse von erstem/zweiten und drittem/viertem Stock jeweils zusammengefasst („Grundriss des Ersten so auch zweiten Stock“, „Grundriss des Dritten so auch: Vierten Stock.“). Während der Grundriss des Erdgeschosses eine Reihe von vorwiegend kleinen, ein und zwei Achsen breiten Geschäftslokalen zeigt, unterscheiden sich die originalen Obergeschoss-Grundrisse nur wenig, auch hier wird keine Beletage mit Vorrangstellung ausgeschieden. Wegen des knappen Grundrisses mit der aussteifenden, fassadenparallelen Mittelmauer waren auch seither keine tief greifenden Veränderungen der Binnenstruktur möglich.

Alle vier Häuser werden durch Rechteckportale erschlossen. Die Originalrahmungen mit Sturzfeldern, Konsolen und Gesimsverdachungen sind erhalten, bei Nr. 2, 3, und 4 mitsamt den originalen Oberlichtengittern. Das Türblatt von Nr. 1 wurde neu hergestellt, das von Nr. 3 in die erneuerte Laibung hinein gesetzt. Bei Nr. 3 ist im Sturzfeld des Portals auch die historische Hausnummer vorhanden, teilweise bestehen auch die Originalbeschläge in überarbeiteter Form. Hinter den Portalen führt ein schmaler tonnengewölbter Gang zu den Stiegenhäusern. Diese liegen jeweils im hinteren Hausbereich und sind u-förmig bzw. oval mit gewendelten Steintreppen gestaltet. Die rechteckigen Treppenpodeste, die ursprünglich ebenso wie die Flure mit Kelheimer Platten belegt waren (tw. erhalten), erschließen die Wohnungen. Insgesamt sind die Grundrisse von einer betonten Funktionalität (kurze Wege, hohe Grundstücksausnutzung), die als Indiz für die Entwicklung des damals neuen Bautyps „Großstadtmiethaus“ gelten kann.

Geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung

1. für die städtebauliche Entwicklung des Viertels,
2. als frühe und seltene Beispiele des Bautypus Großstadtmietshaus,
3. als Arbeiten von Peter Mollner.

Ad 1.

Die vier Häuser an der Köllnerhofgasse sind ein wichtiges Dokument für die Geschichte der städtebaulichen Gestaltung des Viertels und markante Träger seiner physischen Erscheinung. Mit der Trassierung der Köllnerhofgasse um 1792/93 und ihrer Verbauung durch die vier ggst. Häuser wurde die Grundlage für die heutige Gestalt der Lugeck-Umgebung gelegt, allerdings nicht ohne mit dem Gassenverlauf und der Baufluchtlinie der Fassaden von Köllnerhofgasse 1 und 2 gegen das Lugeck den Verlauf der dortigen älteren Baufluchtlinie aufzunehmen und weiter zu tradieren. Die Öffnung der Gasse war letztendlich der Grund für die Schaffung des Platzes Am Lugeck in seiner heutigen Ausdehnung, denn nach Abbruch des mittelalterlichen Regensburger Hofes (an Stelle des heutigen Gebäudes Lugeck 4) entschloss man sich beim Neubau – in Reaktion auf die Stelle der Einmündung der Köllnerhofgasse – zu einer Reduktion des Baukörpers und zur Zurücknahme der dortigen Baufluchtlinie. Als dessen Folge konnte der nördliche Erker des 1894 erbauten Hauses Lugeck 4 im Sinn einer „malerischen“ spätgründerzeitlichen Stadtgestaltung als Blickpunkt für die Köllnerhofgasse wirken, und die frei werdende Fläche vor dem Haus konnte dem Platz Am Lugeck zugeschlagen werden. Damit sind die Häuser Köllnerhofgasse 1, 2, 3 und 4 essentielle Träger der Stadtgestalt des Viertels.

Ad 2.

Das großstädtische Mietshaus hat seine Wurzeln im ausgehenden 18. Jahrhundert, und abgesehen von den großen Stiftshöfen haben nur wenige Häuser dieser Epoche in Wiens dicht bebauter Innenstadt bis heute überlebt. Die ggst. Häuser sind eines von wenigen Beispielen dieser Art. Als einheitliche Planung von vier Häusern gleichzeitig ist der ggst. Komplex überhaupt das einzige Beispiel des ausgehenden 18. Jahrhunderts in Wien und hat damit Seltenheitswert. Gestaltung und Erschließung der Häuser liegen funktionelle Überlegungen in weitaus höherem Maße zugrunde als Repräsentationsabsichten, und auch in dieser Hinsicht ist der Bau Zeichen eines Aufbruchs zu einer damals neuen, großstädtisch-

bürgerlichen Bauweise, die sich nicht mehr am Vorbild des barocken Adelspalais orientiert (wie z.B. Freyung 7 von 1774), sondern neue, ökonomisch und strukturell optimierte Typen ausbildet. Dies ist am dichten Binnengrundriss der Häuser mit funktionell bestimmtem Kommunikationssystem und maximaler Grundstücksausnutzung ebenso ablesbar wie am weitgehenden Verzicht auf Hierarchisierung der Geschosse und Repräsentativität der Fassaden: Die Geschosse enthalten im Wesentlichen gleichartige Wohnungen und sind daher analog gestaltet. Dadurch war eine neue künstlerische Lösung für den neuen Bautypus gefunden, die im Sinn einer rationalistischen Ästhetik eine Kongruenz von Innen und Außen verwirklichte: Am Außenbau wird die Gleichartigkeit der inneren Wohneinheiten „gezeigt“. Diese praktische und ästhetische Tendenz zur Funktionalisierung ging Hand in Hand mit den Tendenzen des internationalen Klassizismus, dessen Einflüsse Peter Mollner bereits früh verarbeitet hat.

Ad 3.

Peter Mollner war einer der meistbeschäftigten Baumeister seiner Zeit in Wien. Im Rahmen seiner Tätigkeit, die in der mariatheresianischen Ära begonnen hatte, vollzog Mollner den Übergang vom Spätbarock zum Klassizismus, wobei beide Richtungen in seinem Oeuvre parallel und in Wechselwirkung verwendet werden konnten. Als Mollners Wiener Hauptwerk kann die griechisch-orthodoxe Kirche am Fleischmarkt gelten (1782); kurz zuvor entstand in Zusammenarbeit mit dem Hildebrandt-Mitarbeiter Franz Jänggl die Stockerauer Pfarrkirche. Im Profan- und Wohnhausbau war Mollner ebenfalls vielfach tätig (Ballgasse 8, 1772/73; Neuer Markt 9, 1788; Generali-Hof am Graben, 1. Bauphase, zusammen mit Ernest Koch, 1794/95; Schönlaterngasse 9, Umbau, 1799 etc.). Ein weiteres innerstädtisches Großmietshaus, das Peter Mollner 1773-76 errichtet hatte, war der alte Trattnerhof, der 1911/12 durch den heute bestehenden Bau ersetzt wurde.

Die Profan- und Wohnbauten Mollners vollziehen den Übergang vom palaisartigen Stadthaus zum zukunftsweisenden Großstadtmietshaus. In diesem Kontext haben die Häuser in der Köllnerhofgasse mit ihrer innovativen reduzierten Ästhetik einen besonderen entwicklungsgeschichtlichen Stellenwert.

In Zusammenhang damit wird auch auf folgende Literatur/ alte Ansichten / Pläne verwiesen:

- Wien Archiv, Unterkammeramt, Bauamt, Alte Baukonsense, Akten: Nachträge/ 1686-18311, 3998
- Archiv der MA 37, Wien
- Eisler Max (Hg.). Historischer Atlas des Wiener Stadtbildes, Wien 1919
- Wagner-Rieger Renate, Das Wiener Bürgerhaus des Barock und Klassizismus, Wien 1957
- Czeike Felix, Historisches Lexikon Wien, 1. Bezirk, Wien 1995
- Messner Robert, Die innere Stadt im Vormärz, Wien 1996
- Dehio-Handbuch der Kunstdenkmäler Österreichs, 1. Bezirk, Wien 2003

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit Verständigung vom 26.8.2008, GZ : 51.786/ 1/ 2008, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist folgende zwei Äußerungen abgegeben:

Mit Mail vom 11.9.2008 teilte Herr Wöginger, GF der Dr. Robert Semelmayer KG , Wien 19.Bezirk, als bevollmächtigter Verwalter der Liegenschaft Köllnerhofgasse 2 mit, dass beantragt werde, den Personenaufzug und den Bereich des Stiegenhauses, welcher sich im

DG befinde, ausdrücklich auszunehmen. Beides sei erst Anfang der 1980er Jahre errichtet worden, sodass daran zweifelsfrei kein öffentliches Erhaltungsinteresse bestehe.

Mit Mail (dat. 15.10.2008) erklärte Herr Saverschel, dass das Schreiben des Bundesdenkmalamtes zur Kenntnis genommen und der Vorgang ausdrücklich begrüßt werde.

Das Bundesdenkmalamt hat wie folgt erwogen:

Die Bewertung des Ensembles im Gutachten als Denkmal von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung wurde dem Grunde nach nicht bestritten.

Das Ersuchen auf Herausnahme von Teilbereichen hins. eines Hauses wurde nochmals überprüft. Wie die Amt sachverständige des Landeskonservatorats für Wien in einer Stellungnahme dazu festhielt, kann keine Herausnahme des Personenaufzuges und jenes Bereichs des Stiegenhauses, der sich im Dachgeschoss befindet, erfolgen.

Die Instandsetzung in diesem Bereich entspricht dem für Häuser dieses Baualters üblichen Erneuerungsumfang. Das Bundesdenkmalamt hat bei Unterschutzstellung vom vorliegendem status quo auszugehen. Die Feststellung, ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Gegenstandes besteht, wird grundsätzlich hinsichtlich des gesamten Gegenstandes (Stichwort: zivilrechtliche Einheit) getroffen, sodass eine aus verwaltungstechnischer Perspektive sinnlose „Zerstückelung“ des Denkmals verhindert wird.

Fest steht aber, dass im fraglichen Bereich eine großzügige Handhabung von Veränderungswünschen in Aussicht gestellt werden kann.

Das Bundesdenkmalamt weist abschließend darauf hin, dass mit dem Denkmalschutz einige Steuerbegünstigungen und finanzielle Erleichterungen verbunden sind (vgl dazu zB § 16 Mietrechtgesetz oder § 28 Einkommensteuergesetz)

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Ensembles erachtet die Behörde aus Folgendem für gegeben:

Die ggstl. vier Häuser wurden 1792/93 nach einem einheitlichen Entwurf errichtet und bilden ein bedeutendes Zeugnis für die Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung des Viertels Köllnerhofgasse / Lugeck. Der Gebäudekomplex des ausgehenden 18. Jh. ist - wie dem ha.Gutachten entnommen werden kann - als frühes und unikales Beispiel des Bautypus Großstadtmietshaus anzusehen. Funktionelle Überlegungen und damit auch eine Abkehr vom reinen Repräsentationsbedürfnis stehen im Vordergrund. Die innovative Ausgestaltung lässt die Handschrift Peter Molners erkennen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes das in Rede stehende Ensemble unter Denkmalschutz gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Unterricht, Kunst und Kultur zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an Herrn / Frau :

Ad EZ 645

1. Dipl. Ing. Dr. Alfred Kalliauer, Zeillergasse 13/9, 1170 Wien
2. Angyalka Adler, Köllnerhofgasse 1/1, 1010 Wien
3. Dipl. Ing. Mag. Peter Kliment, Singerstraße 8, 1010 Wien
4. Katharina Stottan, Bernoullistraße 4/35/1, 1220 Wien

Ad EZ 646

5. Michel Erb, Köllnerhofgasse 2, 1010 Wien
6. Edna Mazur, Böcklinstraße 47/5a, 1020 Wien
7. die Bank für Arbeit und Wirtschaft AG, Seitzergasse 2-4, 1010 Wien
8. Dr. Grashyna Kurtschinskaja, Wipplingerstraße 15/16, 1010 Wien
9. Dr. Wilfried Pototschnig, Wipplingerstraße 15/16, 1010 Wien
10. Margot Häupl, Stanzingerstraße 13, 5061 Elsbethen
11. Valerie Loudon, Erlaaer Straße 54/4, 1230 Wien
12. Dr. Gunnel Unger, Brucknerstraße 8, 4840 Vöcklabruck
13. die R.S. Immobilien Gesellschaft m.b.H., Kohlmarkt 4, 1010 Wien
14. Dipl. Ing. Christine Reitzi-Ennsberger, Köllnerhofgasse 2/6, 1010 Wien
15. Wolfgang J. Reitzi, Köllnerhofgasse 2/6, 1010 Wien

Ad EZ 647

16. Eva Kollmann, Ziehrer-Platz 9, 1030 Wien
17. Dr. Kurt Janek, (als Vertreter) Singerstraße 13/1, 1010 Wien
18. Ing. Walter Wunderer, Rathausstraße 4, 3730 Eggenburg
19. Eva Steindl, Mariannengasse 2, 2551 Enzesfeld
20. Andrew Simon, Hartackerstraße 44, 1190 Wien
21. Henriette Hacker, Limberggasse, 2451 Hof/Leithagebirge
22. Christine Bühl, Hauptstraße 20, 3503 Krems-Rehberg
23. Elisabeth Török, Himmelfortgasse 11, 1010 Wien
24. Mag. Robert Schatzer, Naglergasse 4, 1010 Wien
25. Dkfm. Helmut Anstoss, Quellenweg 20, 2384 Breitenfurt
26. Gerhard Kurzreiter, Rasumofskygasse 34/14, 1030 Wien
27. Manijeh Torabi, Kahlenbergerstraße 32, 1190 Wien
28. Sinisa Rakovic, Köllnerhofgasse 3/10, 1010 Wien
29. Dr. Angelika Juttner, Hornbostelgasse 5, 1060 Wien
30. Dr. Johannes Leiner, Untere Hauptstraße 96, 7100 Neusiedl am See
31. Mag. Barbara Leiner, Untere Hauptstraße 96, 7100 Neusiedl am See
32. Dr. Michael Alexander, Köllnerhofgasse 3/14b, 1010 Wien
33. die Palmers AG, Lehargasse 9-11, 1060 Wien
34. Heinrich Bischoff, Köllnerhofgasse 3/17, 1010 Wien
35. Günter Saverschel, Köllnerhofgasse 3/19B, 1010 Wien
36. Tanja Kazianschütz, Seestraße 22, 7100 Neusiedl am See
37. Dr. Thomas Horvatits, Hauptstraße 13, 7332 Kobersdorf
38. Judith Horvatits, Hauptstraße 13, 7332 Kobersdorf
39. Christian Mädl, Oberer Sauerbrunn 4, 7100 Neusiedl am See
40. Mag. Blandina Baranes-Gaisbauer, Köllnerhofgasse 3/14A, 1010 Wien
41. Dr. Gabriele Müller, Invalidenstraße 5/11, 1030 Wien
42. Andreas Wiegert, Plattensteingasse 29, 1220 Wien
43. Christa Wiegert, Plattensteingasse 29, 1220 Wien

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

44. Tomoko Alexander, Köllnerhofgasse 3/14B, 1010 Wien

Ad EZ 648

45. die Novoreal Immobilieninvest AG, Freyung 4/15, 1010 Wien

46. den Landeshauptmann und Bürgermeister von Wien, per Adr. MA 19, Niederhofstraße 23, 1121 Wien

47. die Stadt Wien, MA 7, Friedrich Schmidt-Platz 5, 1082 Wien

Nachrichtlich an:

I) den Magistrat der Stadt Wien, MA 69 Liegenschaftsmanagement, Lerchenfelder Straße 4, 1082 Wien

II) den Magistrat der Stadt Wien, MA 37/ für den 1. Bezirk, Lerchenfelder Straße 4, 1082 Wien

Wien, am 4. Dezember 2008

Die Präsidentin:

Neubauer

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.14. Bundesdenkmalamt – Ablehnung Dachgeschoßausbau

 Bundesdenkmalamt

bda.gv.at

Wehdorn Architekten ZT GmbH
Schlossgasse 20
1050 Wien

BMKÖS - WIEN (BDA -Landeskonservatorat für
Wien)
wien@bda.gv.at

Ing. Mag. Manuela LEGEN-PREISL
Sachbearbeiterin

manuela.legen-preisl@bda.gv.at
+43 1 534 15-850191
Hofburg, Säulenstiege , 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an wien@bda.gv.at zu richten.

Geschäftszahl: GZ 2023-0.216.595

1010 Wien, Köllnerhofgasse 1,2,3 und 4

Wien, 24. Juli 2023

Sehr geehrter Herr Professor Wehdorn!

Bezugnehmend auf die am 15.03.2023 übermittelte Machbarkeitsstudie für einen Dachgeschossausbau des als Teil eines Ensembles (Köllnerhofgasse 1,2, 3 und 4, GZ: 51786/5/2008) denkmalgeschützten Gebäudes Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien, nimmt das Bundesdenkmalamt ergänzend zu der am 21.03.2023 im Landeskonservatorat für Wien geführten Besprechung wie folgt Stellung:

Die vier symmetrisch angeordneten und annähernd analog gestalteten Miethäuser Köllnerhofgasse Nr. 1, 2, 3 und 4 wurden 1792/93 von Peter Mollner als einheitliche Bebauung der nur sechs Meter breiten Straße, die als Verbindung zwischen Sonnenfeldgasse /Lugeck und Fleischmarkt dient, errichtet.

Das Eckgebäude Köllnerhofgasse 1 /Lugeck 3 ist das stadtbildprägendste dieses josephinischen Ensembles. Das Dachwerk stammt noch aus der Erbauungszeit 1793. Die Satteldächer, bestehend aus Kehlbalkengesparren und einem Pultdach ohne Stuhlgerüst, sind im Katalog der Dachwerke der Wiener Innenstadt auf den Seiten 279-281 publiziert. Die Dachneigung ist mit 25-29 Grad ungewöhnlich flach.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Zur Bedeutung gilt es festzustellen, dass das gegenständliche Dachwerk von 1793 unter den gerüstlosen Kehlbalkendächern das Dachwerk mit der größten Spannweite und der geringsten Neigung ist und sich annähernd unverändert erhalten hat.

Aufgrund der geringen Neigung kommt ein Dachgeschossausbau gemäß vorliegender Machbarkeitsstudie einem Totalverlust des historischen und innerhalb der Wiener Dachlandschaft bedeutenden Dachstuhls gleich, weshalb aus denkmalfachlicher Sicht einem Ausbau nicht zugestimmt werden kann.

Mit besten Grüßen

HR Univ. Doz. Dr. Friedrich DAHM

Leiter der Abteilung für Wien

	Unterzeichner	serialNumber=1766448112,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2023-07-24T06:07:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bda.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger