

[Bereitgestellt: 05.12.2024 15:21]

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 049/2024

28.11.2024

**50 E 23/24w
BG Innere Stadt Wien**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**EZ 1791 Grundbuch 01008 Margarethen
1050 Wien, Bräuhausgasse 20**



- Betreibende Partei:** RAIFFEISEN BAUSPARKASSE GmbH
Mooslackengasse 12, 1190 Wien, FN 116309v
- vertreten durch:** APPIANO & KRAMER Rechtsanwälte GmbH
Bösendorferstraße 7, 1010 Wien
- Verpflichtete Partei:** SVETA IMMO12 Immobilien GmbH
Taborstraße 75a/EG, 1020 Wien, FN 461223w
- wegen:** EUR 200.000,00 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
- Auftragsgegenstand:** Liegenschaft EZ 1791 Grundbuch 01008 Margarethen
1050 Wien, Bräuhausgasse 20
- Auftragsgrundlage:** Beschluss des BG Innere Stadt Wien vom 16.07.2024 ON 4
- Auftrag:** Schätzung des Verkehrswertes
- Stichtag:** 30.08.2024 (Tag der Befundaufnahme)
- Grundlagen:**
1. Grundbuchauszug vom 18.07.2024
 2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
 3. Plandokument Nr. 7145 vom 21.02.2002
 4. Einsicht in den Bauakt
 5. Befundaufnahme vom 30.08.2024
 6. Erhebung im Verdachtsflächenkataster
 7. Erhebung von Vergleichsobjekten
 8. Einheitswertbescheid vom 18.07.2024
 9. Generalmietvertrag vom 06.03.2023
 10. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 21.11.2024
 11. Fotos
 12. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
 13. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - BEFUND

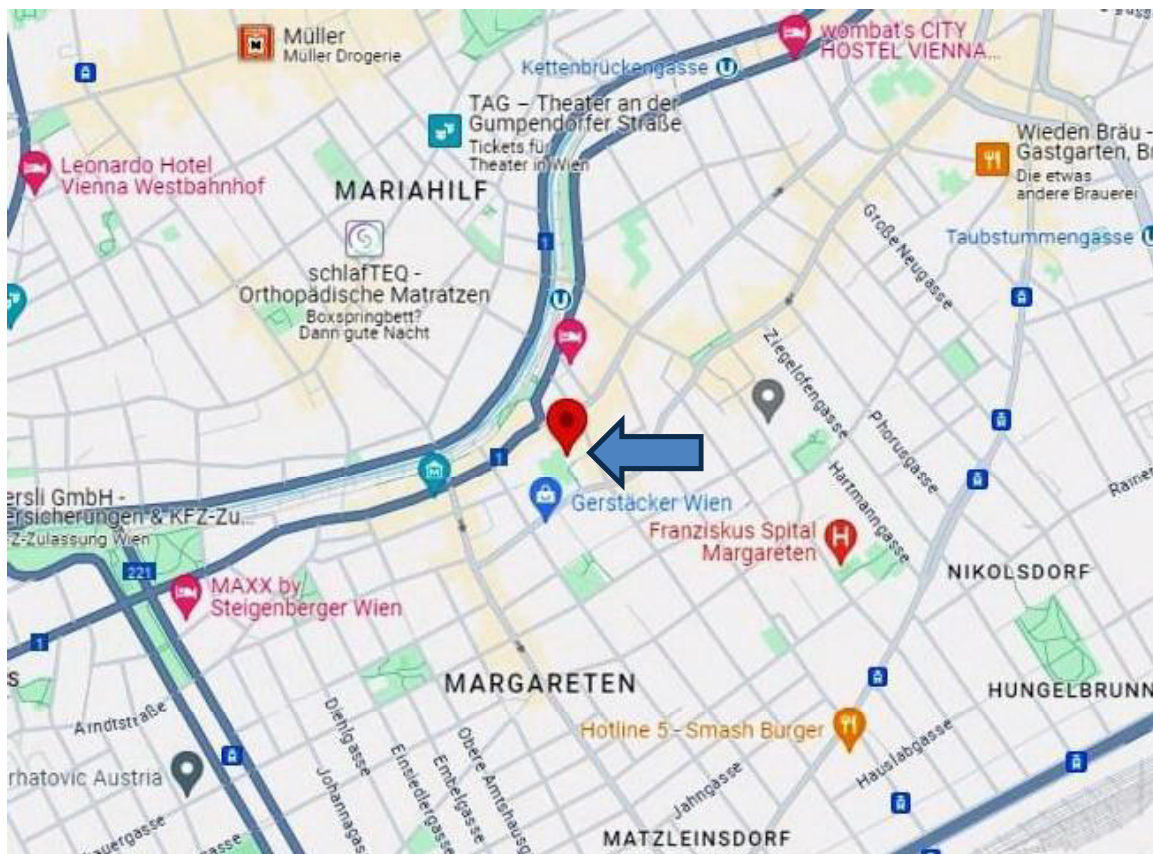
1. Befundaufnahme vom 30.08.2024

Bei der Befundaufnahme vom 30.08.2024 waren Mag. Klaus Prandstätter und Mag. Willibald Habeler für die betreibende Partei sowie Dr. Paul Georg Appiano für die Betreibendenvertreterin anwesend. Für die verpflichtete Partei ist niemand erschienen.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft und einige zugängliche Wohnungen wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 1791 Grundbuch 01008 Margarethen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 279/2 mit der Liegenschaftsadresse Bräuhausgasse 20, ist eine zwischen Ramperstorffergasse und Scheupark gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 380 m².



Quelle: www.google.at/maps

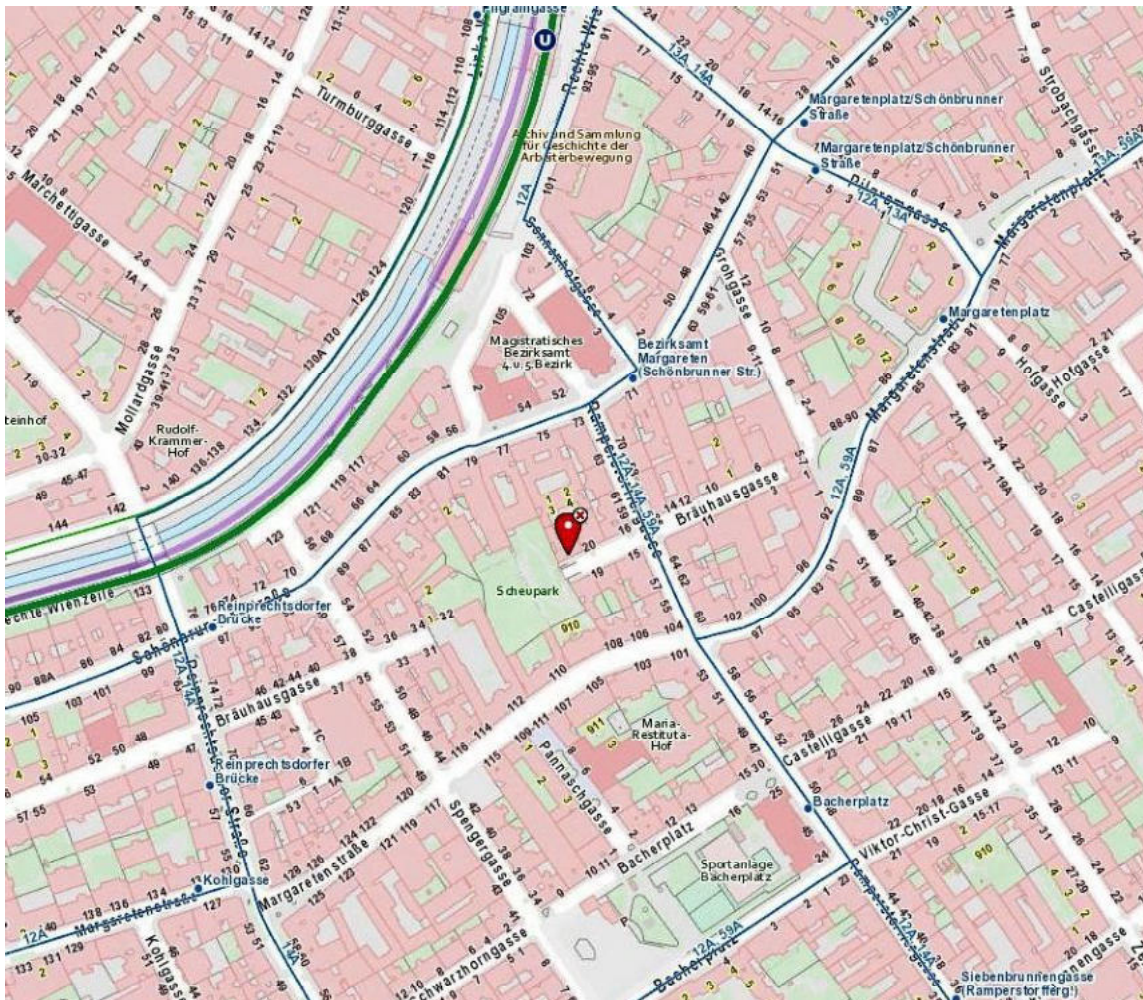
Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Parkanlagen.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen.

3. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

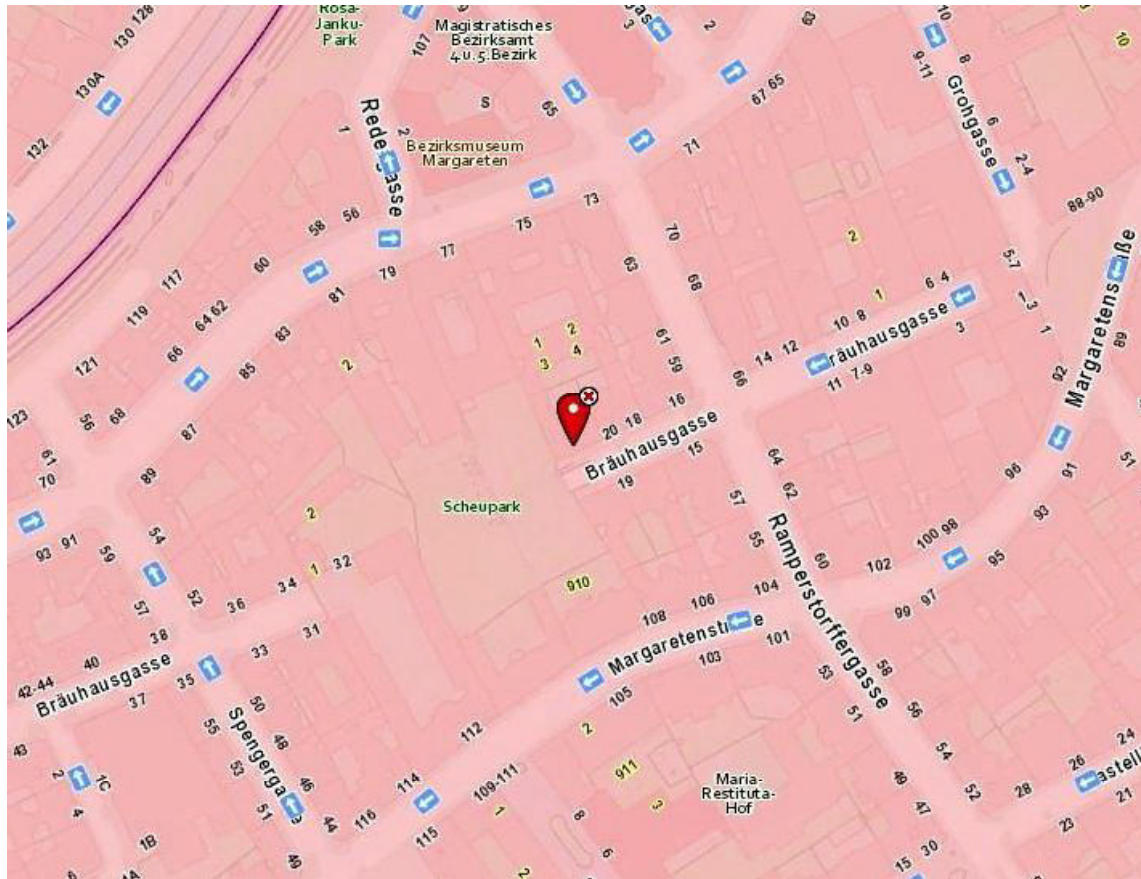
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinien 12A, 14A und 59A, weiters U-Bahnlinie U4 in ca. 320 m Entfernung) gut erreichbar, nach Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Verlängerung der U-Bahnlinie U2 wird sich die Erreichbarkeit noch wesentlich verbessern.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse beengt.

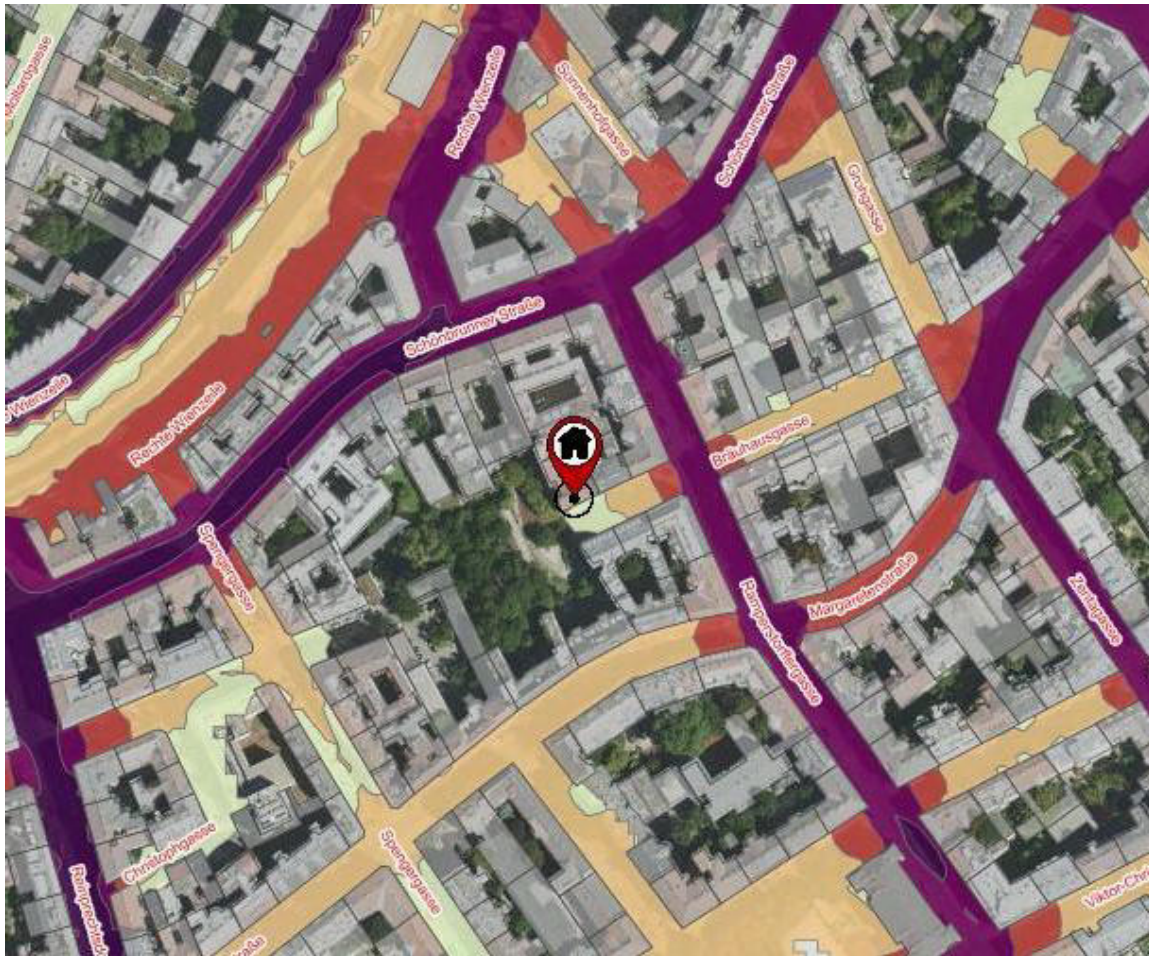
Es gibt in der unmittelbaren Umgebung keine öffentliche Parkgarage.

Auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Pkw-Abstellplätze.

4. Lärmsituation Straße

Die Bräuhausgasse ist in diesem Bereich eine Sackgasse und schwach frequentiert.

Die Verkehrsbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

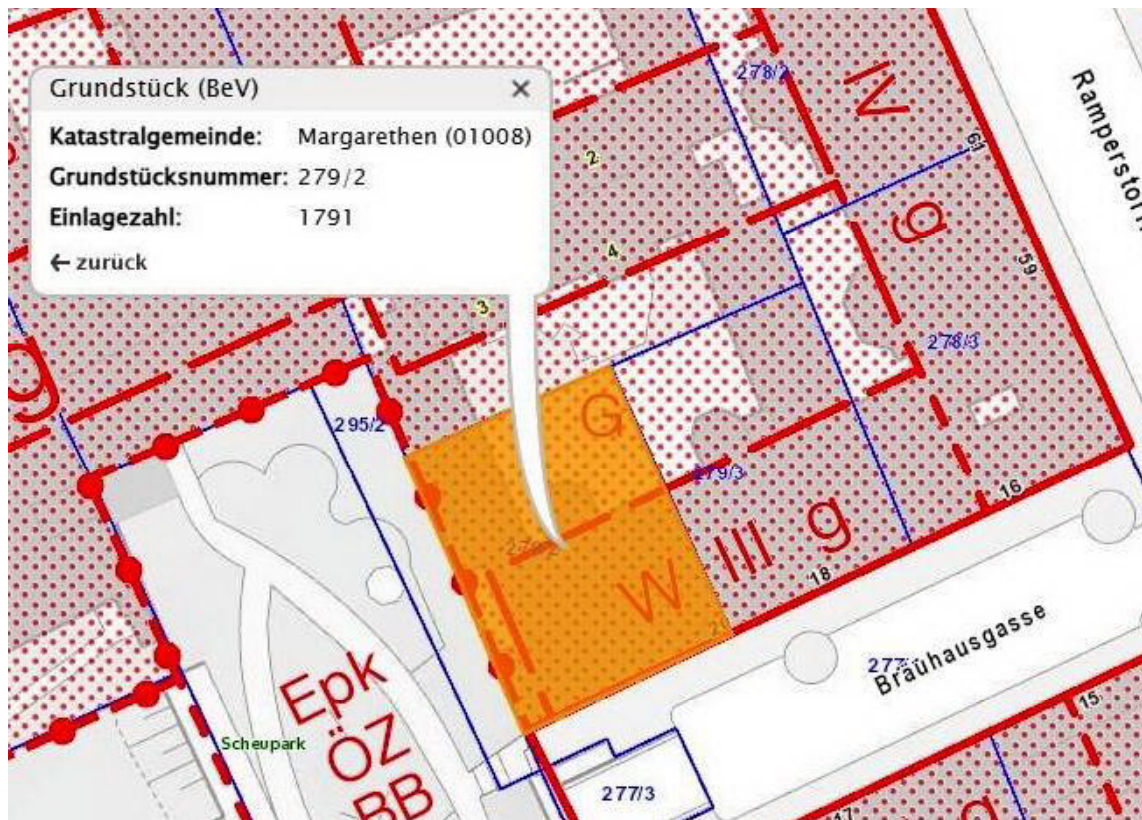
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

5. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und liegt in einer Wohnzone, es gilt Bauklasse III geschlossen.

Der nicht bebaubare Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten.



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

6. Kontaminierung

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

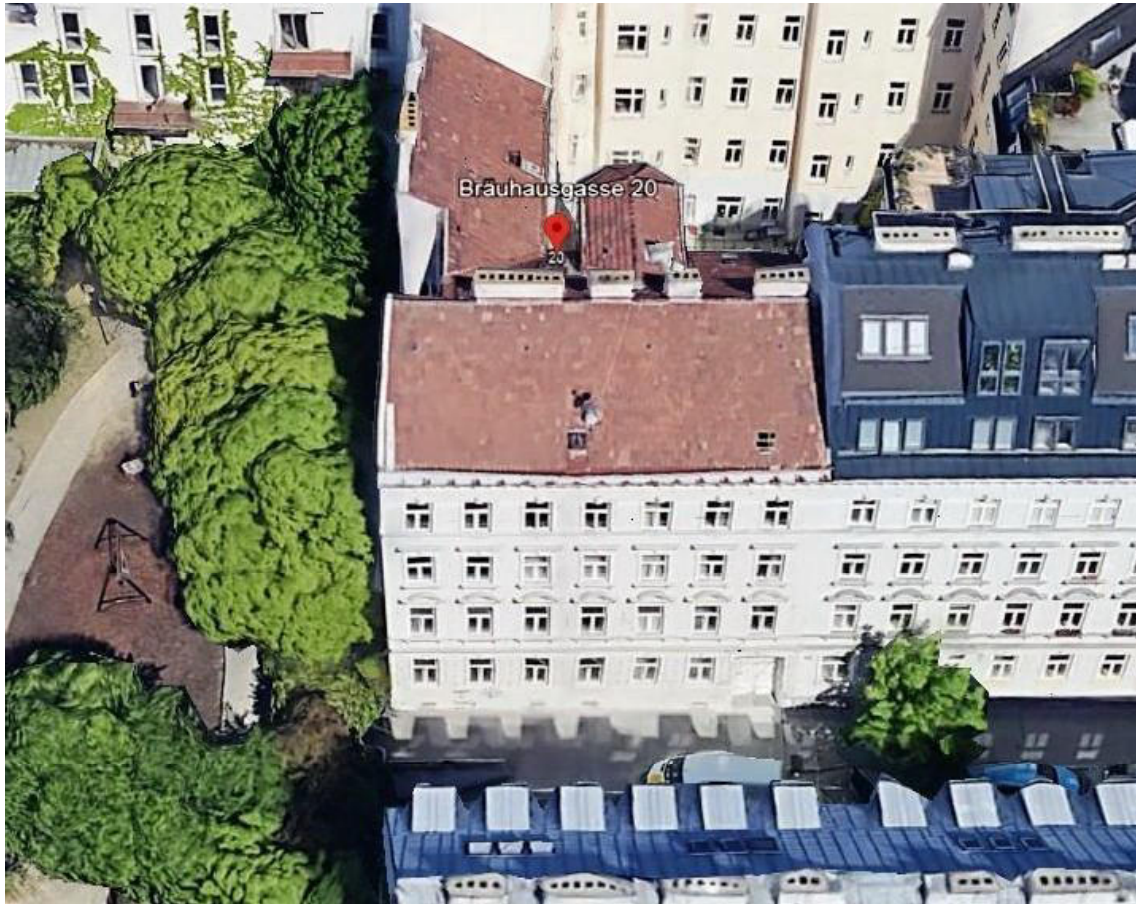
Ergebnis

Information: Das Grundstück 279/2 in Margarethen (1008) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/vfka

7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen rechteckigen Grundriss und ist eben. Sie schließt an der linken Seite direkt an den Scheupark an.



Quelle: <https://earth.google.com>

8. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom, Gas

9. Beschreibung des Gebäudes

a) Allgemeines

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss und drei Obergeschossen und verfügt über Gegensprechanlage, aber über keinen Lift.

Sämtliche Wohnungen und die allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in desolatem sanierungsbedürftigen Zustand.

b) Errichtung und Bewilligungen

Im Jahr 1888 wurde auf der Liegenschaft ein Miethaus der Gründerzeit als Seitenflügelhaus errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 07.06.1888 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 02.11.1888.

Im Jahr 2016 wurden in sämtlichen Geschossen bauliche Änderungen sowie Änderungen der Raumwidmungen und Raumaufteilungen durchgeführt und die Top-Nummernbezeichnungen geändert. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 01.04.2016 erteilt, die Fertigstellungsmeldung erfolgte am 23.06.2017.

Mit Bescheid vom 14.01.2022 wurde die Bewilligung erteilt, nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion drei neue Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoss einzubauen, Balkone und Terrassen herzustellen sowie in allen Geschossen Änderungen der Raumwidmungen und Raumeinteilungen durchzuführen.

Weiters wurde gegen jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, an der zum Park hinggerichteten Fassade eine zusätzliche Wärmedämmung, die über die Grundgrenze hinausreicht, anzubringen.

Mit den Um- und Ausbauarbeiten wurde bislang nicht begonnen.

c) Derzeitige Gesamtnutzfläche

Die derzeitige Gesamtnutzfläche von 729,03 m² wurde den der Fertigstellungsanzeige vom 23.06.2017 zugrundeliegenden Plänen entnommen und setzt sich, wie in Tabelle 1 ersichtlich zusammen wie folgt:

Tabelle 1

Geschoss	Top	Nfl m² Wohnung
EG	1	37,64
EG	2	32,92
EG	3	36,05
EG	4	46,10
1	5	48,41
1	6	93,27
1	7	49,45
2	8	71,05
2	9	33,99
2	10	37,03
2	11	49,28
3	12	72,42
3	13	35,83
3	14	36,19
3	15	49,40
GESAMT		729,03

10. Einheitswert

Laut Schreiben des Finanzamts Österreich vom 18.07.2024 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft zum Stichtag 01.01.2024 EUR 39.100,00.

11. Rechtsverhältnisse

Das gesamte Haus wurde mit Generalmietvertrag vom 06.03.2023 befristet bis 29.02.2028 an die Shikrhie KG vermietet.

Diese hat sämtliche Wohnungen an Flüchtlinge vermietet.

Der monatliche Mietzins beträgt Brutto EUR 7.300,00 und setzt sich zusammen wie folgt:

Hauptmietzins	EUR	4.811,36
Betriebskosten	EUR	<u>1.825,00</u>
Netto	EUR	6.636,36
USt.	EUR	<u>663,64</u>
Gesamt	EUR	7.300,00

Die erlegte Kautions beträgt **EUR 21.900,00**

Da der Generalmieter eines Hauses gemäß § 2 Abs. 1 MRG Hauptmietverhältnisse begründet, wurde bei der Befundaufnahme stichprobenartig überprüft, ob auch die Verträge der Shikrhie KG befristet abgeschlossen wurden.

Sämtliche überprüften Verträge enthalten Befristungen, auch der Generalmieter hat bestätigt, dass alle abgeschlossenen Verträge bis längstens 29.02.2028 befristet sind.

Wenngleich nicht mit 100%iger Sicherheit gesagt werden kann, dass sämtliche Verträge befristet abgeschlossen wurden, so wird bei der Bewertung dennoch davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Befristung des Generalmietvertrages die Liegenschaft vollständig geräumt zurückgestellt wird.

12. Lasten

Zu C-LNr. 2 a ist die Dienstbarkeit des Gehrechtes durch die Toreinfahrt für EZ 1792 einverleibt.

Zu C-LNr. 11 a ist die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Bestandes und des Betriebes einer Verkehrstunnelanlage samt aller damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen gem. Punkt B.1. des Vertrages vom 24.01.2019 ob dem Grundstück 279/2 zu Gunsten des Grundstücks Nr. 2459 inneliegend der KG 01006 Landstraße einverleibt.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

13. Aushaftende Abgaben

Laut Information der Stadt Wien vom 24.07.2024 bestehen seitens der MA 6 folgende Forderungen:

Grundsteuer	EUR	272,70
Abgabe nach dem Wiener Abfallwirtschaftsgesetz	EUR	<u>2.729,02</u>
Gesamt	EUR	3.001,72

14. Bauprojekt

Aufgrund der Vermietung des gesamten Hauses bis 29.02.2028 kann das bewilligte Bauprojekt nicht binnen der gesetzlichen Frist von vier Jahren begonnen werden.

Es ist daher die Neueinreichung eines Projektes erforderlich, das sowohl den Normenbestand als auch die Kosten zum Gutachtensstichtag berücksichtigen muss.

Lediglich die Grundkonzeption wurde der vorhandenen Baubewilligung vom 14.01.2022 entnommen.

Die sich daraus ergebenden Nutzflächen der Wohnungen samt Nebenflächen sind der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2

Geschoss	Top	Nfl m² Wohnung	Balkon/Terrasse
EG	1	46,01	
EG	2	68,16	
EG	3	48,75	
1	4	69,20	5,30
1	5	70,40	9,70
1	6	50,42	10,93
2	7	69,65	5,30
2	8	70,35	6,88
2	9	50,33	10,93
3	10	70,02	5,30
3	11	70,29	6,88
3	12	50,41	10,93
Zwischensumme		733,99	72,15
DG 1/2	13	77,28	5,30
DG 1/2	14	87,07	33,24
DG 1/2	15	146,33	78,14
Zwischensumme		310,68	116,68
GESAMT		1 044,67	188,83

Die Kosten für die durchgreifende Sanierung des Gebäudebestandes sowie des Dachgeschossausbaus betragen gemäß dem Hilfsbefund des beigezogenen Sachverständigen aus dem Baufach, DI Martin Buschina netto EUR 2.881.197,00 zuzüglich USt., insgesamt sohin EUR 3.457.436,40.

Die Details sind dem in der Anlage angeschlossenen Hilfsbefund zu entnehmen.

B - B E W E R T U N G

1. Der Verkehrswert

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

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

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde, wobei auch die Anzahl potenzieller Käufer eine Rolle spielt.

Bei der Verkehrswertermittlung sind sämtliche wertrelevanten Umstände zu berücksichtigen, das heißt auch das Entwicklungspotential einer Liegenschaft.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) *Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

(2) *Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

(3) *Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

(4) *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

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

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

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

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) Residualwertverfahren

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sogenannten „tragfähigen Grundwertes“ eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren von Bauträgern angewendet.

Mit dieser Berechnung soll überprüft werden, ob es sich lohnt, ein Projekt zu realisieren.

Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sogenannte Machbarkeitsstudie ein.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der „fiktive Wert“ einer Liegenschaft, nach dem das Grundstück entwickelt wurde.

Ausgehend vom Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten, die durch die Bebauung anfallen, in Abzug gebracht.

Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und diesen Kosten wird als „Residuum“ („das, was übrigbleibt“) bezeichnet.

Da gerade bei größeren Liegenschaften der Wert wesentlich von Art und Dichte der Bebauung abhängt, sind Vergleichswerte unbebauter Grundstücke kaum auffindbar.

Mit Hilfe der Residualwertmethode wird es möglich, realistische Ansätze für den Bodenwert zu ermitteln.

Die Anwendung des Residualwertverfahrens ist auch bei Sanierungsprojekten zulässig, allerdings umfasst das „Residuum“ bei bebauten Grundstücken nicht nur den Bodenwert, sondern auch den Wert des Gebäudebestandes.

Das Residualwertverfahren ist zwar nicht ausdrücklich im Liegenschaftsbewertungsgesetz genannt, aber in Literatur und Praxis anerkannt (vgl. z.B. Ö-NORM B 1802-3).

f) Marktanpassung

Allen Bewertungsverfahren ist gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen, es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl der Bewertungsmethoden

Da das gesamte Haus bis 29.02.2028 befristet vermietet ist, erfolgt für diesen Zeitraum die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren.

Erst danach kann ein Bauprojekt realisiert werden, die Bewertung der weiteren Entwicklung erfolgt nach dem Residualwertverfahren.

Beide Teilwerte ergeben den Verkehrswert.

4. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma, lediglich der Kapitalisierungsfaktor wird mit vier Stellen hinter dem Komma dargestellt.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

5. Ertragswert

a) Grundlage

Der Bewertung wird der vertraglich vereinbarte monatliche Hauptmietzins von EUR 4.811,36 zugrunde gelegt.

b) Nutzungsdauer

Als Nutzungsdauer wird die Restlaufzeit des Generalmietvertrages herangezogen.

c) Zinssatz

Unter Berücksichtigung der Kapitalmarktverhältnisse erachte ich einen Kapitalisierungszinssatz von 3 % als angemessen.

d) Kapitalisierungsfaktor

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 3,5 Jahren und einem Zinssatz von 3 % beträgt der Kapitalisierungsfaktor 3,2761.

e) Laufende Instandhaltung

Diese Position wird nicht in Ansatz gebracht, da während der Restlaufzeit nicht mit Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen ist.

f) Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Dieses beträgt für Wohnungen 2 %.

Rohrertrag monatlich	EUR	4.811,36
Rohrertrag jährlich	EUR	57.736,32
Mietausfall 2 %	- EUR	<u>1.154,73</u>
Reinertrag	EUR	56.581,59
Kapitalisierter Reinertrag (EUR 56.581,59 x 3,2761)	EUR	185.366,95
Ertragswert gerundet	EUR	185.400,00

6. Residualwert

a) Sanierungs- und Ausbaurkosten

Gemäß dem Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 21.11.2024 betragen die Sanierungs- und Ausbaurkosten – wie bereits oben erwähnt – EUR 2.881.197,00 zuzüglich Umsatzsteuer, insgesamt daher EUR 3.457.436,40.

b) Sonstige Kostenfaktoren

Da bereits jetzt mit den Vorbereitungsarbeiten für die Neuprojektierung begonnen werden kann, ist davon auszugehen, dass bei Ablauf des bis 29.02.2028 befristeten Bestandverhältnisses eine rechtskräftige Baubewilligung bereits vorliegt, sodass Mitte des Jahres 2028 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Als voraussichtliche Baudauer werden zwei Jahre angenommen.

Als Kostenfaktoren sind die Finanzierungskosten für die Baukosten anzusetzen, wobei diese bis zur Fertigstellung kalkuliert wurden. Da die Zahlung der Rechnungen üblicherweise nach Baufortschritt erfolgt, müssen nicht die gesamten Baukosten während der gesamten Baudauer finanziert werden, sondern durchschnittlich zur Hälfte.

Aufgrund der Lage auf dem Kapitalmarkt zum Gutachtensstichtag wird nach Rücksprache mit einem großen Kreditinstitut ein Zinssatz von 3,5 % p.a. angenommen.

Hinzu kommen noch die Eintragungsgebühren für das Pfandrecht mit 1,2 %.

Da bei einem Abverkauf im Wohnungseigentum kein Vorsteuerabzug besteht, wurden alle Kosten einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Wagnis und Gewinn wurden mit 10 % des Gesamtverkaufspreises kalkuliert. Darin sind auch Vermarktungskosten beinhaltet.

Mit einer Fertigstellung ist bis Mitte 2030 zu rechnen, das Residuum ist daher über die Projektentwicklungslaufzeit zu diskontieren. Als Zinssatz werden ebenso wie bei der Kapitalisierung des Ertrages 3% als angemessen angenommen.

Die Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Pfandrecht Vertragserrichtung samt grundbücherlicher Durchführung,) betragen 7,6 % und sind in der nachfolgenden Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3

Grunderwerbsteuer	3,5
Eintragungsgebühr	1,1
Pfandrecht	1,2
Vertrag	1,8
Gesamt	7,6

c) Verkaufspreise

Aufgrund durchgeführter Erhebungen erachte ich nachstehende Verkaufspreise für angemessen.

- Erdgeschoss EUR 5.800,00
- Erstes bis drittes Obergeschoss EUR 6.500,00
- Dachgeschosse EUR 8.000,00

Balkone und Terrasse wurden jeweils mit 25 % der dazugehörigen Nutzflächen bewertet.

Daraus ergibt sich ein kalkulierter Gesamtverkaufspreis von EUR 7.492.900,00, der in der nachfolgenden Tabelle 4 detailliert dargestellt ist.

Tabelle 4

Maße/m ²	Art	Geschoss	Einzelpreis	Gesamt/EUR
162,92	Nutzfläche	EG	5 800,00	944 936,00
571,07	Nutzfläche	1 bis 3	6 500,00	3 711 955,00
72,15	Balkone/Terrassen		1 625,00	117 243,75
310,68	Nutzfläche	DG	8 000,00	2 485 440,00
116,68	Balkone/Terrassen		2 000,00	233 360,00
Gesamt				7 492 934,75
Gerundet				7 492 900,00

d) Residualwertberechnung

Die sich aus den obigen Ausführungen ergebenden Berechnungen sind in der Tabelle 5 detailliert dargestellt.

Tabelle 5

Residualwertberechnung		EUR
Gesamtverkaufspreis		7 492 900,00
Unternehmerisches Wagnis und Gewinn	0,10	-749 290,00
Sanierungskosten inkl. USt		-3 457 436,40
Finanzierung Sanierungskosten inkl Pfandrecht	0,047	-162 499,51
Gesamtverkaufspreis abzüglich Entwicklungskosten		3 123 674,09
diskontiert auf den Einwicklungshorizont	0,8375	2 616 077,05
Grunderwerbsnebenkosten	0,076	-184 778,68
Residualwert		2 431 298,37
Residualwert gerundet		2 431 300,00

7. Verkehrswert

Wie bereits oben ausgeführt setzt sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert sowie dem Residualwert zusammen.

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Ertragswert	EUR	185.400,00
Residualwert	EUR	<u>2.431.300,00</u>
Gesamt	EUR	2.616.700,00

C - GUTACHTEN

Der Verkehrswert der im Befund genauer beschriebenen Liegenschaft beträgt zum Gutachtensstichtag

EUR 2.616.700,00

**(in Worten: Euro zwei Millionen
sechshundertsechzehntausendsiebenhundert)**

Die vom Ersteher zu übernehmende Kautions beträgt EUR 21.900,00.

Die gemäß § 143 Abs. 1 EO vom Ersteher zu übernehmenden Abgaben betragen gemäß Schreiben der Stadt Wien vom 24.07.2024 seitens der MA 6 insgesamt EUR 3.001,72.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug
2. Generalmietvertrag
3. Gutachten des SV DI Martin Buschina vom 21.11.2024
4. Lageplan
5. Grundrisse laut Einreichung
6. Ansichten laut Einreichung
7. Schnitte laut Einreichung
8. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen EINLAGEZAHL 1791
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 Letzte TZ 5060/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
279/2	GST-Fläche	380	
	Bauf.(10)	273	
	Bauf.(20)	107	Bräuhausgasse 20

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

***** A2 *****
 1 gelöscht
 ***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
 Sveta Immo12 Immobilien GmbH (FN 461223w)
 ADR: Taborstraße 75a/EG, Wien 1020
 d 5196/2023 Verschmelzungsvertrag 2022-09-28 Eigentumsrecht vorgemerkt
 e 7697/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-21
 f 4295/2024 Rechtfertigung
 g 5060/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-28

***** C *****

2 a 2071/1932
 DIENSTBARKEIT des Gehrechtes durch die Toreinfahrt für EZ
 1792

11 a 1061/2019
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und
 des Betriebes einer Verkehrstunnelanlage samt aller damit
 im Zusammenhang stehenden Einrichtungen gem. Punkt B.1. des
 Vertrages vom 24.01.2019 ob dem Grundstück 279/2 zu Gunsten
 des Gst. Nr. 2459 inneliegend der KG 01006 Landstraße

13 a 3769/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-04-19
 PFANDRECHT EUR 3.800.000,--
 2,25 % Z, 1 % VZ, 3,25 % ZZ, NGS EUR 760.000,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)

b 4883/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 200.000,--
 samt Kosten EUR 2.063,72 für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
 (50 E 23/24w)

14 a 3818/2022 Pfandurkunde 2022-04-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
 für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)

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

 Grundbuch 18.07.2024 09:32:34

WOHNUNGSMIETVERTRAG
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

II. Mietvertragspartelen

Vermieter: Sveta Immo12 Immobilien GmbH
Singerstraße 6/5
1010 Wien

Mieter: Fa. SHIKRHIE KG
1050 Wien, Arbeitergasse 36/2

III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause **1050 Wien, Bräuhausgasse 20**
Gesamtes Haus
Nutzfläche ca.730m²

IV. Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand für Wohnzwecke zu benützen. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, Schriftlichkeit wird empfohlen!

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzelgen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 IVm 1097 ABGB bedarf jedenfalls einer ausdrücklich gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahme-Recht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wegen kurzfristiger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen verzichtet der Mieter irgendetwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist gestattet.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen. Soweit nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist nur nach entsprechender Anmeldung oder Terminabsprache mit dem Mieter und zu den üblichen dem Mieter zumutbaren Tageszeiten eine Besichtigung zu vereinbaren.

Die Haltung von Haustieren ausgenommen exotischer und gefährlicher Tiere im Mietgegenstand ist unter der Voraussetzung gestattet, dass diese sachgerecht und unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Bewohner und des Vermieters erfolgt. Der Mieter hat über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen, wenn die übrigen Bewohner des Hauses durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, oder durch die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder in allgemeinen Teilen verursacht werden.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters,

Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

V. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 60 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am **01.03.2023** und endet am **29.02.2028 ohne Kündigung**. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist. Für die kompletten Sanierungsarbeiten seitens des Mieters ist die Miete ab 01.06.2023 zu zahlen. Der Mieter übernimmt alle entstehenden Kosten.

Es wird vereinbart, dass gem. § 1117 ABGB der Mieter berechtigt ist das gegenständliche Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne Schuld des Mieters in einen Zustand gerät, in welchem den bedungenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen. (§ 1117 ABGB)

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung werden seitens des Vermieters folgende wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gern. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag	€	
- BK-Akonto derzeit	€ ...	1.825,00
- Umsatzsteuer (10%)	€	663,64
Hauptmietzins Gesamt brutto	€	7.300,00

Das monatliche Bruttoentgelt für die Überlassung des Bestandsobjektes setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- a) aus dem Bestandszins inkl. Zu- und Abschläge
- b) aus den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG.
- c) aus der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer vom gesamten Bestandszins (inkl. Nebenkosten)
- d) Lagezuschlag: Der Zuschlag für die überdurchschnittlich gute Lage gegenüber der gewöhnlichen Wiener Lage als auch bezirksinternen Lage wurde mit dem Mieter vor Abschluss des Vertrages eingehend erörtert und wird von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen.
- e) Festgehalten wird, dass im Hauptmietzins ein Nutzungsentgelt für die Möbel in Höhe von monatlich € 0,00 -enthalten ist. Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird entsprechend der gesetzlichen Wertsicherungsvereinbarung (sh. Pkt. 4 dieses Vertrages) wertgesichert.

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objekts verbundenen Betriebskosten im Ausmaß seines Anteiles lt. Vorschreibung zu tragen.

Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören jedenfalls jene Positionen, die gemäß den §§ 21-24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwält werden können. Darunter fallen auch die anteiligen Prämien einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes der Leitungswasserschadenversicherung.

Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.

Strom, Gas, Heizung und Telefon werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils bis 5. eines Monats, auf das unten angegebene Konto zu entrichten. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen vereinbart.

IBAN:

Der Mieter haftet dem Vermieter im Falle eines ihn treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten, die dem Vermieter zur notwendigen Rechtsverfolgung entstanden sind, einschließlich zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere jedoch nur, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 ABGB).

b) Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und die Prämien-Einzahlungsbelege dem Vermieter unaufgefordert jährlich in Kopie nachzuweisen.

c) Erhaltung

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) hat der Mieter regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu warten. Kosten für Schäden an der Therme und damit verbundenen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung oder eine Neuanschaffung ganzer Systemkomponenten, die ohne Verschulden des Mieters auftreten bzw. notwendig wird. Die jährlichen Wartungskosten trägt der Mieter.

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Malerei, Bodenbeläge) vom Vermieter zu fordern.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige

Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten-entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers- jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten; Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

Schäden die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen jedenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet.

d) Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 21.900,- zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung- nach Wahl des Vermieters- an jeden der Mieter erfolgen.

VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Bei der Übergabe ist ein Wartungsbericht, der nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Therme vorzuweisen.

IX. Datenschutz

Der Mieter nimmt hiermit zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt demnach ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert werden, zweckgebunden verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben.

Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechtigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechtigte Personen, insbesondere zu Werbungszwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

X. Sonstiges

Es gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt V. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Vermieter:

SVETA Immo12 Immobilien GmbH
Singerstraße 6/5
1010 Wien
FN 461223 w, UID-AT U71881136
E-Mail: immo12@sveta-group.at

Ort: Wien

Mieter:

SH

Datum: 06.03.2023

SH



Dipl.-Ing.
Martin Buschina

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2024

21.11.2024

Auftragsgegenstand: **1050 Wien, Bräuhausgasse 20**
EZ 1791, KG Margarethen

1. Allgemeines - Aufgabenstellung

Der Verfasser erhielt den Auftrag zur Erstellung von Befund und Gutachten zur Überprüfung der Machbarkeit und Sinnhaftigkeit der baurechtlich bewilligten Planung zum Umbau und Dachgeschoßausbau sowie zur Fragestellung hinsichtlich der Sanierungs- und Errichtungskosten für das Wohnhaus an gegenständlicher Adresse.

2. Grundlagen

Übermittelte Unterlagen durch den Gerichtssachverständigen Dr. Georg Arthold wie folgt

- AV seiner Befundaufnahme vom 30.08.2024
- Fotodokumentation aus der Befundaufnahme
- Bescheid zur Baubewilligung vom 14.01.2022 Planstand Jänner 2022
- Zugehörige Planung aus dem Bauakt der MA37

3. Befund und Gutachten

3.1 Baurechtlicher Konsens

Der derzeitige baurechtliche Konsens im Gebäudebestand wurde nicht überprüft. Daher werden auch ev. entstehende Kosten aus baulichen Maßnahmen bei Abweichung vom Konsens und daraus folgend zur Herstellung des Konsenses nicht berücksichtigt.

3.2 Machbarkeit und Sinnhaftigkeit der bewilligten Planung

Die Beurteilung erfolgt mit dem baurechtlichen und normenmäßigem Kenntnisstand zum Stichtag August 2024.

Die Baubewilligung aus Jänner 2022 hat ihre Gültigkeit bis Jänner 2026. Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss ein Baubeginn erfolgt sein. Eine Verlängerung dieser Frist ist baurechtlich nicht möglich. Nach tatsächlich erfolgtem Baubeginn hat eine Bauvollendung nach längstens 4 Jahren zu erfolgen.

Durch befristete Vermietung an einen Generalmieter bis 29.02.2028 kann ein Baubeginn nicht fristgerecht erfolgen.

Damit ist eine Neueinreichung notwendig, deren baurechtliche und normativen Voraussetzungen zur derzeitigen Planung abweichen.

Die in der vorliegenden Planung dargestellten Grundrisse und Aufteilungen sind zeitgemäß und entsprechen in ihrer Qualität dem Fremdvergleich zur Verwertung und Vermarktung.

Die Ausarbeitungen in den weiteren Abschnitten orientiert sich grundsätzlich an der bewilligten Planung.

3.2.1 Baurechtliche Beurteilung

Die vorliegende Planung zur Baubewilligung nach §70 der WBO ist aus baurechtlicher Sicht wie folgt einzuschätzen.

Das bestehende Gründerzeithaus soll um einen Zubau eines zweigeschossigen Dachgeschoßausbau erweitert werden. Es wird hierbei die maximal mögliche Kubatur auf Grundlage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes i.d.g.F. zum Zeitpunkt der Einreichung dem Projekt zu Grunde gelegt. Es ist ein Vollgeschoss (1. DG) sowie ein weiteres Geschöß unter Berücksichtigung einer unter 45° geneigten Dachfläche unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudehöhe nach §75 der Bauordnung für Wien (WBO) vorgesehen. Weiters sind mögliche Dachaufbauten (Gaupen, Dachaufgänge) nach §86 der WBO bewilligt. Auf dem verbleibenden Flachdach des Gebäudes sollen in Teilbereichen den darunter liegenden Wohnungen Dachterrassen zugeordnet werden.

Die verpflichtende barrierefreie vertikale Erreichbarkeit der neu geschaffenen Flächen in den Dachgeschossen erfolgt über einen neu herzustellenden Personenaufzug. Dieser ist hofseitig, an das Gebäude direkt angebaut, vorgesehen. Um die Höhendifferenz vom Eingangsniveau des Hauses zum Erdgeschoß zu überwinden, ist der Aufzug als sogenannter Durchlader – von der Hofseite beschickbar – herzustellen. Damit lassen sich auch alle Bestandsgeschosse barrierefrei erreichen. Auch der bestehende Keller soll mit dem Aufzug erschlossen werden.

An den beiden Hoffassaden werden im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten nach §84 der WBO Balkone in den Bestandsgeschossen und dem 1. Dachgeschoss zur Nutzung als den Wohnungen zugeordnete Freiflächen situiert. Dies erfolgt im Rahmen der maximal zulässigen Möglichkeiten.

Durch den Zubau wird keine Verpflichtung zur Schaffung von Pflichtstellplätzen für Kfz ausgelöst. Erforderliche zu schaffende Fahrradstellplätze auf Basis des Teilers (1 Fahrrad / 30 m² Wohnnutzfläche) der neu errichtenden Flächen werden im Innenhof untergebracht.

Die Fassadenfront zum Scheupark (Westseite) ist eine freistehende Feuermauer. Nach Maßgabe des §71 der WBO ist hier das Anbringen einer Fassadendämmung über die Grundgrenze auf Nachbargrund vorgesehen. Diese Bewilligung setzt die Zustimmung des Grundeigentümers der Nachbarliegenschaft voraus. Die Stadt Wien als Grundeigentümer hat hierzu die Zustimmung erteilt. Die Fassade kann auf Widerruf (§71) errichtet werden.

Auch hier ist zu beachten, dass nach Ablauf der Bewilligung (2026) eine neuerliche Zustimmung des Nachbarn zur Bewilligung nach §71 einzuholen ist.

Die Planung der Zu- und Umbauten des Gebäudes orientieren sich sehr stark am Nachbargebäude auf der ON18. Hier wurde bereits ein ähnlicher Aus- und Zubau realisiert.

Die Situation des gemeinsam genützten Zugangs von der Straße auch für das Objekt ON 18 wird hier nicht weiter betrachtet.

3.2.2 Bautechnische Beurteilung

Die Beurteilung geht von einer durchgreifenden Sanierung des gesamten Objektes aus.

Für vorliegenden Fall ist im Rahmen einer Umsetzung von der kompletten bewohnerseitigen Freistellung der Liegenschaft auszugehen. Ein, auch nur teilweises Bewohnen während der Bauphase ist auf Grund der zu setzenden Maßnahmen nicht möglich.

Der gemeinsame und daher ständig aufrecht zu erhaltende Zugang des Objektes mit der ON 18 ist vor allem bauphysikalisch zu berücksichtigen und als Erschwernis kostenmäßig zu berücksichtigen.

Auf Grund einschlägiger Normen, Gesetze und Richtlinien wird im Rahmen der zulässigen Kubatur ein Ausbau in den Dachgeschossen in sogenannter Leichtbauweise gewählt. Nach Einbau einer schubsteifen Decke (Beton-Holz-Verbunddecke) über dem letzten Bestandsgeschoss (3. Stock) ist eine Mischbauweise aus einer Stahlrahmenstruktur und Ausfachungen mit Holzbauteilen im Bereich der Wände und Decken, wie auch des Daches vorgesehen. Dies entspricht heute üblichen Bauweisen von Auf- und Zubauten an Dachgeschossen von Gründerzeithäusern.

Eine Beurteilung des statischen Systems und dessen baulicher Umsetzbarkeit erfolgt im Rahmen meiner Ausarbeitung nicht. Es liegt mir dazu auch keine statische Berechnung oder Ingenieurbefund vor. Auch ev. erforderliche mauerwerksseitige Ertüchtigungen durch Verpressen werden nicht beurteilt, ebenso ist in den mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar, ob Ertüchtigungen im Bereich der Fundamente wie zum Beispiel der Einbau einer Fundamentplatte oder partielle Unterfangungen notwendig sein werden. Dies bleibt daher auch in der nachfolgenden Kostenermittlung unberücksichtigt.

Die Fassadenfront zum Scheupark als Feuermauer wird vollflächig gedämmt. Ebenso werden die Fassadenfronten im Bereich des Innenhofs gedämmt. Dies straßenseitige gegliederte Fassade bleibt ungedämmt.

Ob eine Erneuerung der Fenster in den Bestandsgeschossen vorgesehen war, kann ich nicht beurteilen. Es finden sich keine Hinweise auf den Planunterlagen, der Energieausweis bzw. eine bauphysikalische Berechnung stehen mir nicht zur Verfügung.

In der weiteren Bearbeitung, insbesondere hinsichtlich der Kosten, gehe ich jedoch von einer Kompletterneuerung mit Fenstern üblicher Kennwerte zum Bauzeitalter 2024 aus.

Das Heizsystem wird lt. Bescheid zur Baubewilligung vom 14.1.2022 mittels gasbefeuertem Warmwasserheizung (Zentralheizung) ausgewiesen. Dies ist in den Gestehungskosten auf der günstigen Seite zu sehen, entspricht im Sinne der Nachhaltigkeit nicht mehr heutigen Standards, wird jedoch in der kostenmäßigen Bewertung berücksichtigt.

Zeitgemäß wären alternative Heizsysteme mit Wärmepumpenanlagen zu berücksichtigen. Ebenso ist auf das Fehlen von mittlerweile verpflichtenden Photovoltaikflächen am Gebäude hinzuweisen.

Beide Maßnahmen waren zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens noch nicht verpflichtend umzusetzen. In einer Betrachtung zum Stichtag sind solche Systeme jedenfalls umzusetzen.

3.3 Kosten zur Errichtung:

3.3.1 Abgrenzung hinsichtlich der Ermittlung der Errichtungskosten

Gegenständliche Ermittlung der Kosten umfasst das gesamte Gebäude samt Freiflächen. Die Hinweise aus dem Abschnitt 3.2. sind berücksichtigt. Finanzierungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die Qualität der Ausstattung richtet sich nach der städtischen Lage und den Wohnungsgrößen im vergleichbaren Eigentumssegment.

Kontaminationen (auch von Einzelbauteilen) sind derzeit nicht dokumentiert und werden in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Durchfeuchtung von Mauerwerk im Keller oder Erdgeschoß liegen mir keine Dokumentationen vor und werden in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Die Schärfe der Schätzung und mögliche Abweichungen liegen im Rahmen von ca. 15%. Die Kostenschätzung reduziert sich auf die Kostengruppen nach ÖNORM B1801 wie folgt:

Kostengruppe 1 – Aufschließung, Baureifmachung

Kostengruppe 2 - Rohbau

Kostengruppe 3 – Technik



Kostengruppe 4 – Ausbau
Kostengruppe 7 – Honorare
Kostengruppe 8 – Nebenkosten
Kostengruppe 9 – Reserven

Die Kostengruppe 5 (Einrichtung) wird nicht berücksichtigt.

3.3.2 Kosten und Maßnahmen:

Die Baukosten werden zu Marktpreisen zum Stichtag bewertet. Wahrnehmbare Abweichungen davon bezogen auf vorhergegangene Zeiträume sind auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitraum seit der Einreichung und Bewilligung begründbar.

Folgende Maßnahmen werden bewertet:

3.3.3 Bautechnische Maßnahmen / Rohbau – Zubau am Dachgeschoß

Herstellen der Verbunddecke über dem letzten Geschoß
Dachaufbau in Leichtbauweise (Stahl-Holz) samt Dachgewerken
Zubau des Aufzugsschachtes
Änderung der Raumaufteilungen in den Bestandsgeschoßen
Anpassungen der Allgemeinflächen
Außenanlagen Hofbereich

3.3.4 Bautechnische Maßnahmen / Innenausbau

Bodenaufbauten sowie Boden- und Wandbeläge samt Malerei.
Wohnungseingänge und Wohnungseingangstüren.

3.3.5 Haustechnische Maßnahmen

Errichtung einer (neuen) zentralen Heizanlage im Keller / Technikraum
Erneuerung der Steigleitungen
Herstellung der Wärmeabgabeeinrichtungen in den Wohnungen

Sanitärzellen samt Sanitäreinrichtung
Konventionelle Elektroinstallation ohne Automatisierung

Die Ermittlung der Kosten erfolgt über ein Mengen- und Massengerüst wie auch über Kennwertkosten. Die angeführten Kosten verstehen sich jeweils netto zuzügl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Stichtag für die Kosten ist mit August 2024 zu werten.

3.3.6 Außenanlagen

Außenanlagen Hofbereich

3.3.7 Honorare

Die zur baulichen Herstellung erforderlichen Honorare für Planung, Fachplanung, Bauaufsicht, Projektplanung werden auf Basis üblicher Honorarsätze ermittelt. Kosten aus bauherrenseitiger Projektleitung und Vermarktung sind hier nicht berücksichtigt.

3.3.8 Nebenkosten

Nebenkosten aus Gebühren, Versicherungskosten und sonstigen nicht den anderen Kostengruppen zuordenbaren Kosten sind hier berücksichtigt.

3.3.9 Reserven

Reserven werden im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt.

3.3.10 Kostenermittlung dazu

Die Errichtungskosten für werden lt. Kostenmatrix (siehe Anlage A) wie folgt festgestellt:
(netto zuzügl. 20% USt.)

EUR 2.881.197,-

4. Zusammenfassung

Der Zubau im Dachgeschoß an gegenständlichem Objekt wurde unter maximaler Ausnutzung im Rahmen der Möglichkeiten der Bauordnung für Wien zum Zeitpunkt der Bewilligung geplant und bewilligt. Auf Grund der bereits zumindest 4 Jahre zurückliegenden Konzeption dieser Planung sind Maßnahmen im Bereich der energetischen Betrachtung wie beispielsweise die Wärmebereitstellung mittels Gaszentralheizung als nicht nachhaltig einzustufen.

Zur baulichen Umsetzung wird von einem kompletten Leerstand ausgegangen.

Die Kosten für die Errichtung belaufen sich auf EUR 2.881.197,- netto exkl. USt.

Wien, am 21.11.2024



Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachbereich Bauwesen 72.01 Hochbau ohne Architektur

ANHANG A – Kostenermittlung

GZ. 2024 SV
Bräuhaus20

KOSTENERMITTLUNG
gemäß ÖNORM B 1801-1



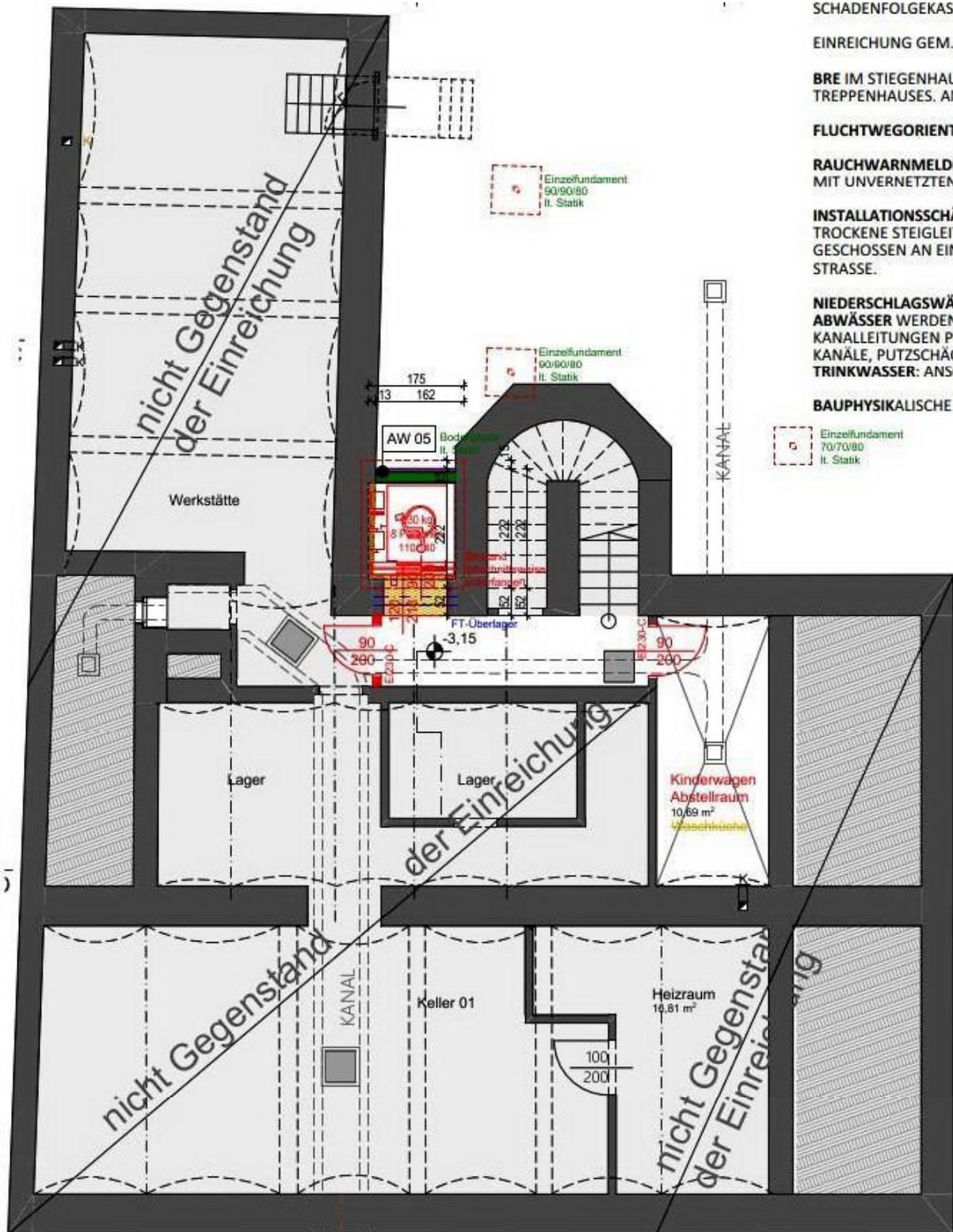
KOSTENKATEGORIE 0 - 9 (Stichtag 07.11.2024)	Anmerkungen	nicht berücksichtigt	Kostenschätzung Ebene 1		ANMERKUNGEN
			budgetiert netto	brutto	
REINE FINANZIERUNGSKOSTEN					
0 GRUND		nicht berücksichtigt			nicht bewertet
		Σ KB 0 - GRUND	€ 0,00		
1 BAUREIFMACHUNG - AUFSCHLIESSUNG		Budget	€ 0,00	€ 0,00	
Anschlußgebühren					
Kanal, Befahrung, Sanierung		1 PA	€ 7 500,00		
Wasser		1 PA	€ 5 000,00		
Strom - Ergänzungsgebühren Anschluss		1 PA	€ 14 040,00		
Telefon/Internet		1 PA	€ 2 500,00		
ABBRUCH - Teilabbrüche siehe KB 2		1 PA	€ 0,00		
Altlastenbeseitigung (Kontaminaton)		1 PA	€ 0,00		nicht bewertet
		Σ KB 1 - AUFSCHLIESSUNG	€ 29 040,00	€ 34 840,00	
2+3+4 BAUWERK ROHBAU, TECHNIK, AUSBAU		Budget	€ 0,00	€ 0,00	
Adaptierung Eingangsbereich / Korridorbereich+Technik /Allgemein		1 PA	€ 95 000,00		
Einbau Liftanlage inkl. maschinelle Ausstattung		1 PA	€ 125 000,00		
Trackenlegemaßnahmen / partielle Trackenlegung		1 PA	€ 0,00		nicht bewertet
Einheiten im Bestand (Top 1 - 12)		1 PA	€ 765 700,00		Ausstattung mittlerer Standard
Freiflächen zu Beständeneinheiten (inkl. Loggien)		1 PA	€ 41 850,00		
Stabilisierung / Erdbeben Bestand (Scheiben, Decken,Rahmen)		1 PA	€ 25 500,00		Stahlrahmen in den Beständigeschossen
DG -Ausbau inkl. Dach (Top 13 - 15)		1 PA	€ 884 497,50		Ausstattung mittlerer Standard
DG -Ausbau Freiflächen Loggien/Terrassen		1 PA	€ 134 550,00		
Fassadenverkleidung + Dämmung		1 PA	€ 161 550,00		
Erneuerung Fenster + Portale		1 PA	€ 145 750,00		Qualität Kunststofffenster
Einbau Wärmepumpanlage inkl. Verteilung + Steigleitungen		1 PA	€ 92 500,00		WP-Anlage lt. OIB zum Stichtag
PV-Anlage		1 PA	€ 30 000,00		PV-Anlage lt. OIB zum Stichtag
		Σ KB 2 - BWK ROHBAU	€ 2 501 897,50	€ 3 002 277,00	
5 EINRICHTUNG	nicht berücksichtigt	Budget	€ 0,00	€ 0,00	nicht bewertet
		Σ KB 5 - EINRICHTUNG	€ 0,00	€ 0,00	
6 AUSSENANLAGEN			€ 0,00	€ 0,00	
AAL (Bau + Oberfläche) - Instandhaltung (Gehsteig, Hof)		1 PA	€ 45 000,00		
GARTENBAU - keiner		1 PA	€ 0,00		
		Σ KB 6 - AUSSENANLAGEN	€ 45 000,00	€ 54 000,00	
7 HONORARE		Budget	€ 0,00	€ 0,00	
Architekt + Fachplaner + OBA		1 PA	€ 280 158,73		
Gutachten Sonderfachleute (Maurwerk, Gastechnik, Abbruch, etc.		1 PA	€ 15 000,00		
FE / PM / PS					
Vertrieb, Marketing					
		Σ KB 7 - HONORARE	€ 295 158,73	€ 354 190,47	Bauhändler intern - nicht bewertet Bauhändler intern - nicht bewertet
8 NEBENKOSTEN		Budget	€ 0,00	€ 0,00	
Gebühren (Behörden, Eintragungen)		1 PA	€ 2 500,00		
Versicherung Bauwesen, Haftung, etc.		1 PA	€ 7 500,00		
		Σ KB 8 - NEBENKOSTEN	€ 10 000,00	€ 12 000,00	
9 RESERVEN		Budget	€ 0,00	€ 0,00	
zur Abdeckung von Risiken, Sonderwünschen, Mehrungen - ca. 8% KB 1	worden nicht berücksichtigt	1 PA	€ 0,00		
- B					
		Σ KB 9 - RESERVEN	€ 0,00	€ 0,00	
		Σ 2-4 "BAUWERKSKOSTEN"	€ 2 501 898	€ 3 002 277	
		Σ 1-6 "BAUKOSTEN"	€ 2 575 938	€ 3 091 125	
		Σ 1-9 "ERRICHTUNGSKOSTEN"	€ 2 881 097	€ 3 457 316	
		Σ 0-9 "GESAMTKOSTEN"	€ 2 881 097	€ 3 457 316	



Lageplan



Kellergeschoss (Einreichplan 2021)



SCHADENFOLGEKASS

EINREICHUNG GEM. I

BRE IM STIEGENHAUS:
TREPPENHAUSES. AN

FLUCHTWEGORIENTI

RAUCHWARNMELDE
MIT UNVERNETZTEN

INSTALLATIONSSCHÄ
TROCKENE STEIGLEIT
GESCHOSSEN AN EIN
STRASSE.

NIEDERSCHLAGSWÄS
ABWÄSSER WERDEN
KANALLEITUNGEN PV
KANÄLE, PUTZSCHÄC
TRINKWASSER: ANSC

BAUPHYSIKALISCHE

Einzelfundament
70/70/80
lt. Statik

Einzelfundament
90/90/80
lt. Statik

Einzelfundament
90/90/80
lt. Statik

nicht Gegenstand
der Einreichung

nicht Gegenstand
der Einreichung

nicht Gegenstand
der Einreichung

nicht Gegenstand
der Einreichung

Werkstätte

Lager

Lager

Kinderwagen
Abstellraum
10,69 m²

Keller 01

Heizraum
16,81 m²

AW 05

FT-Überlager
-3,15

KANAL

KANAL

175
113 162

30 kg
8 P
1100 mm

90
200

90
200

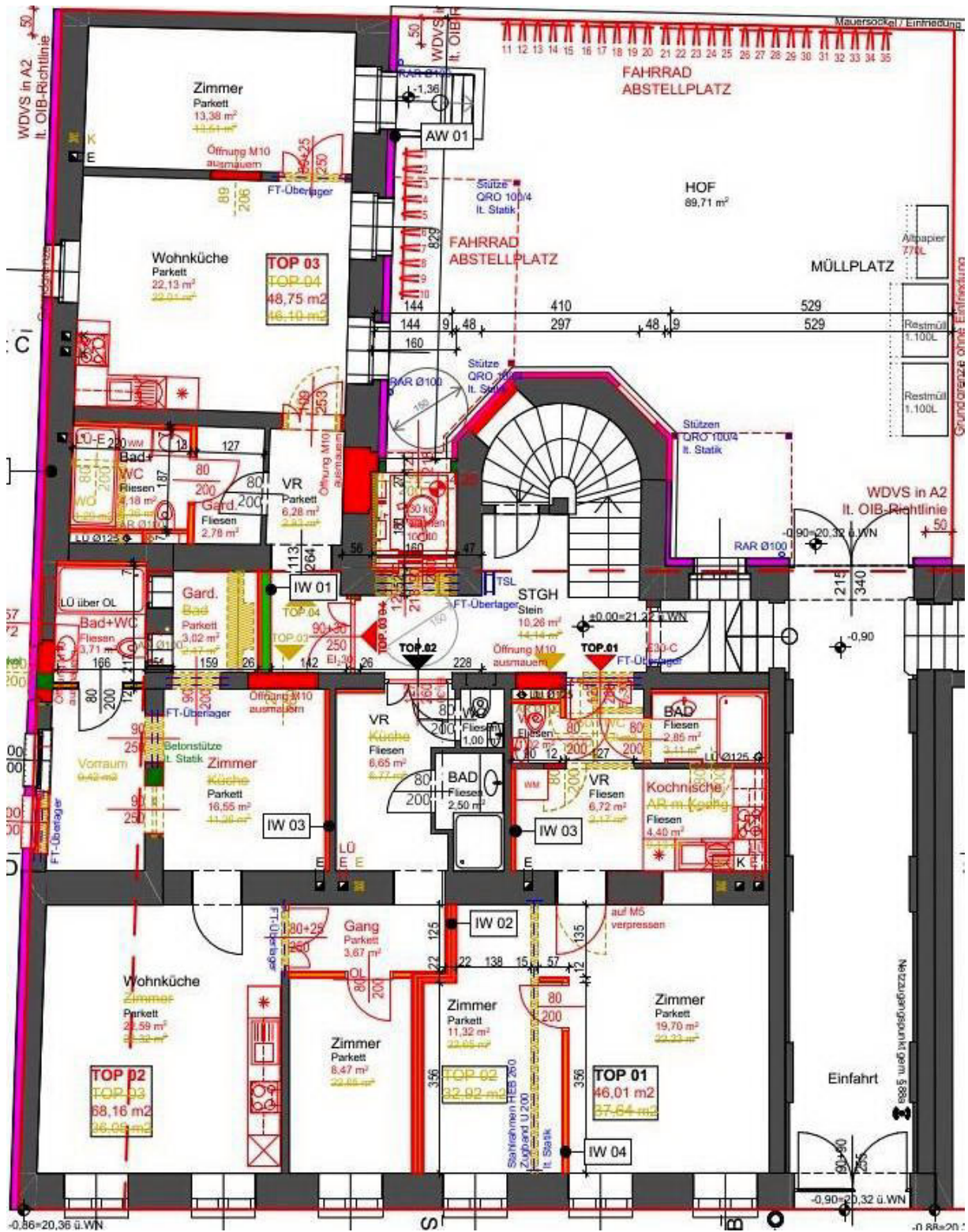
100
200

100
200

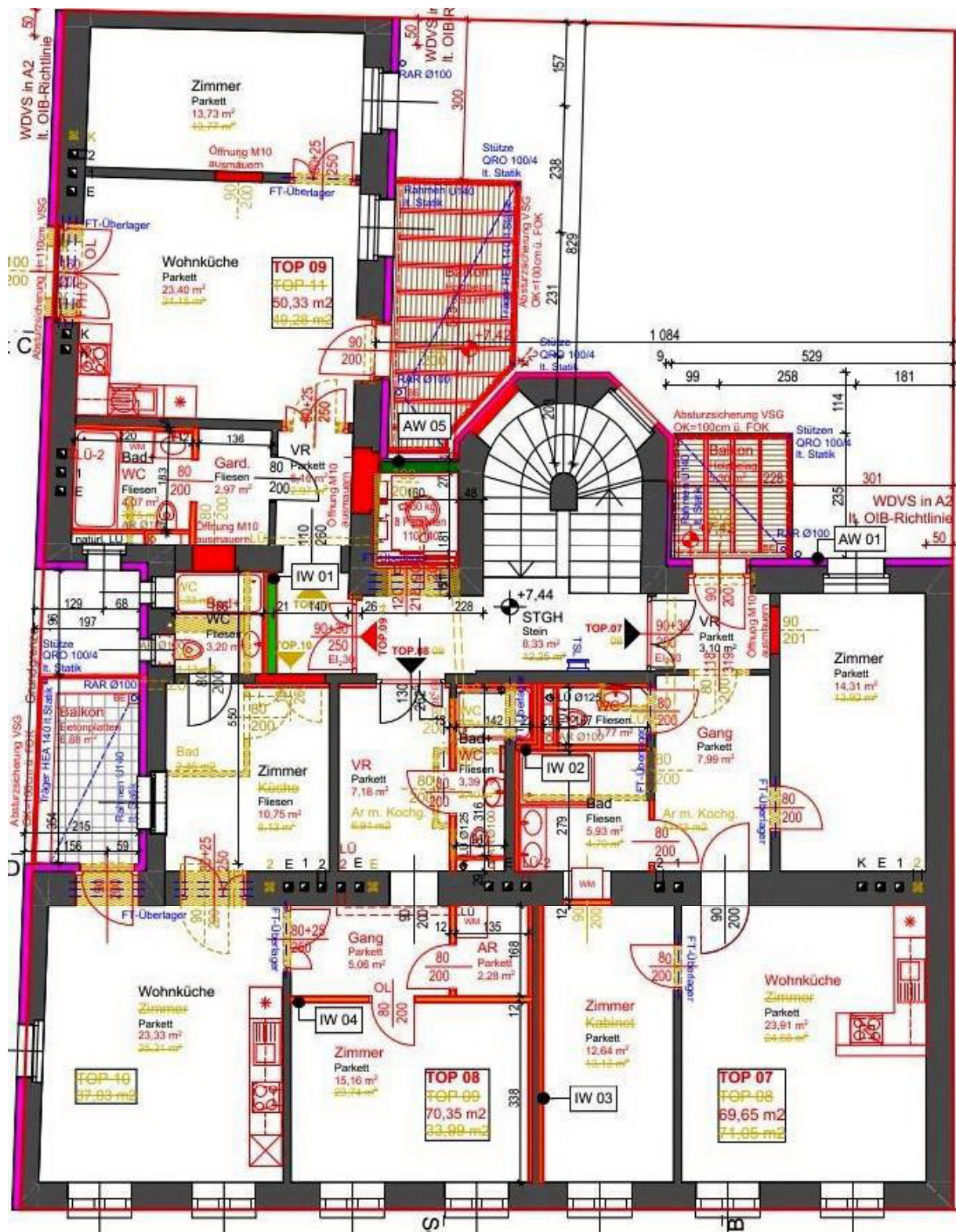
100
200

100
200

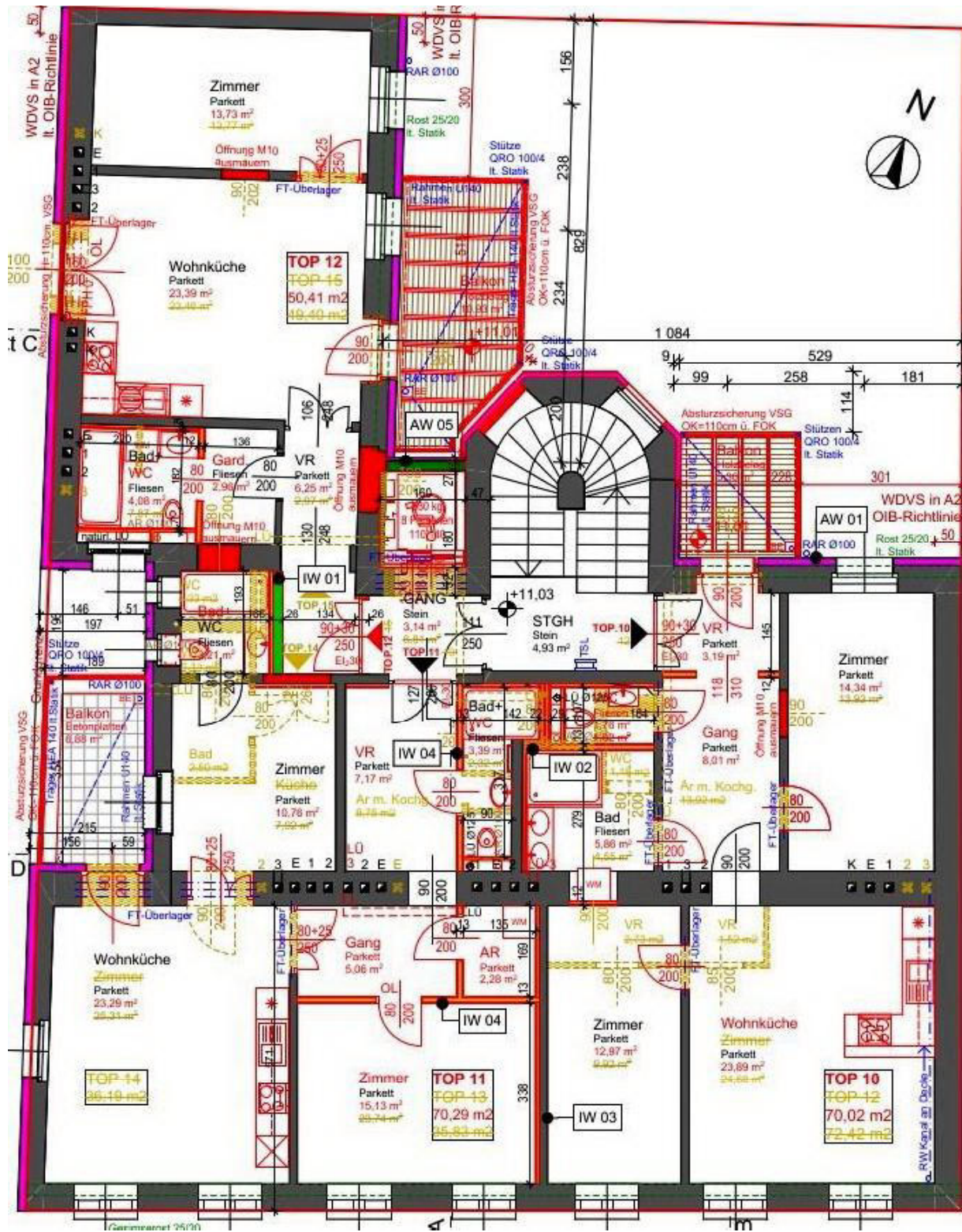
Erdgeschoss (Einreichplan 2021)



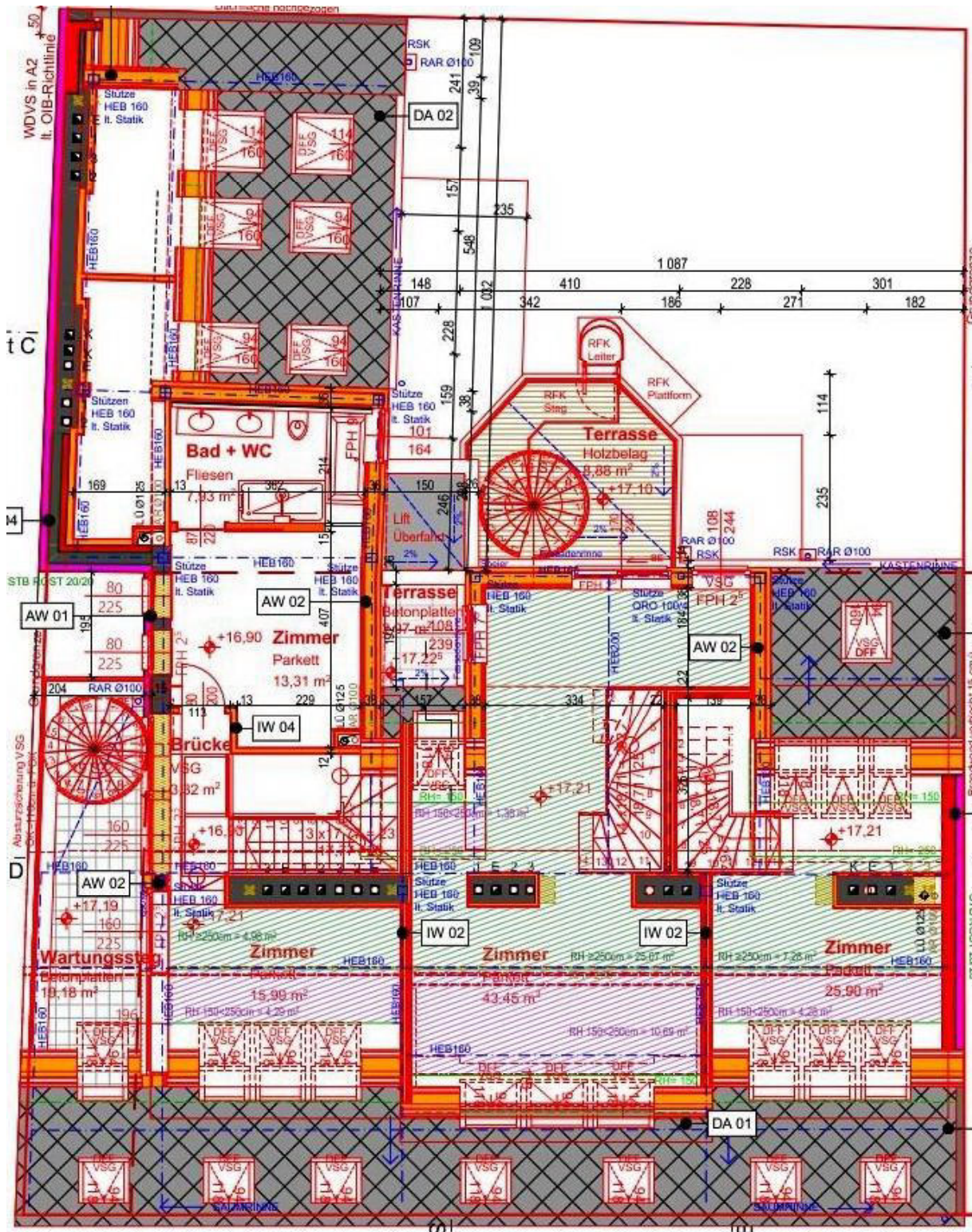
Obergeschoss 2 (Einreichplan 2021)



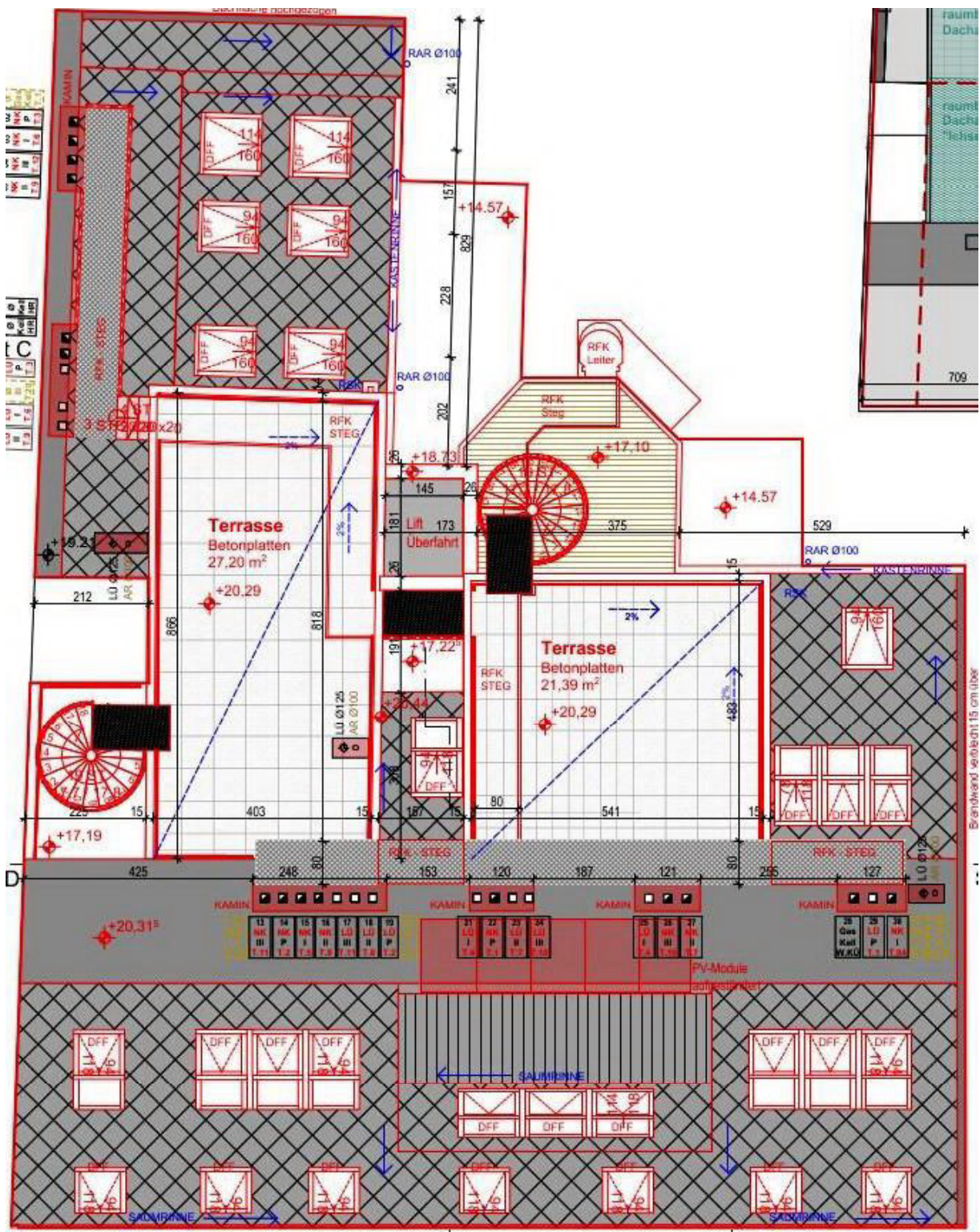
Obergeschoss 3 (Einreichplan 2021)



Dachgeschoss 2 (Einreichplan 2021)



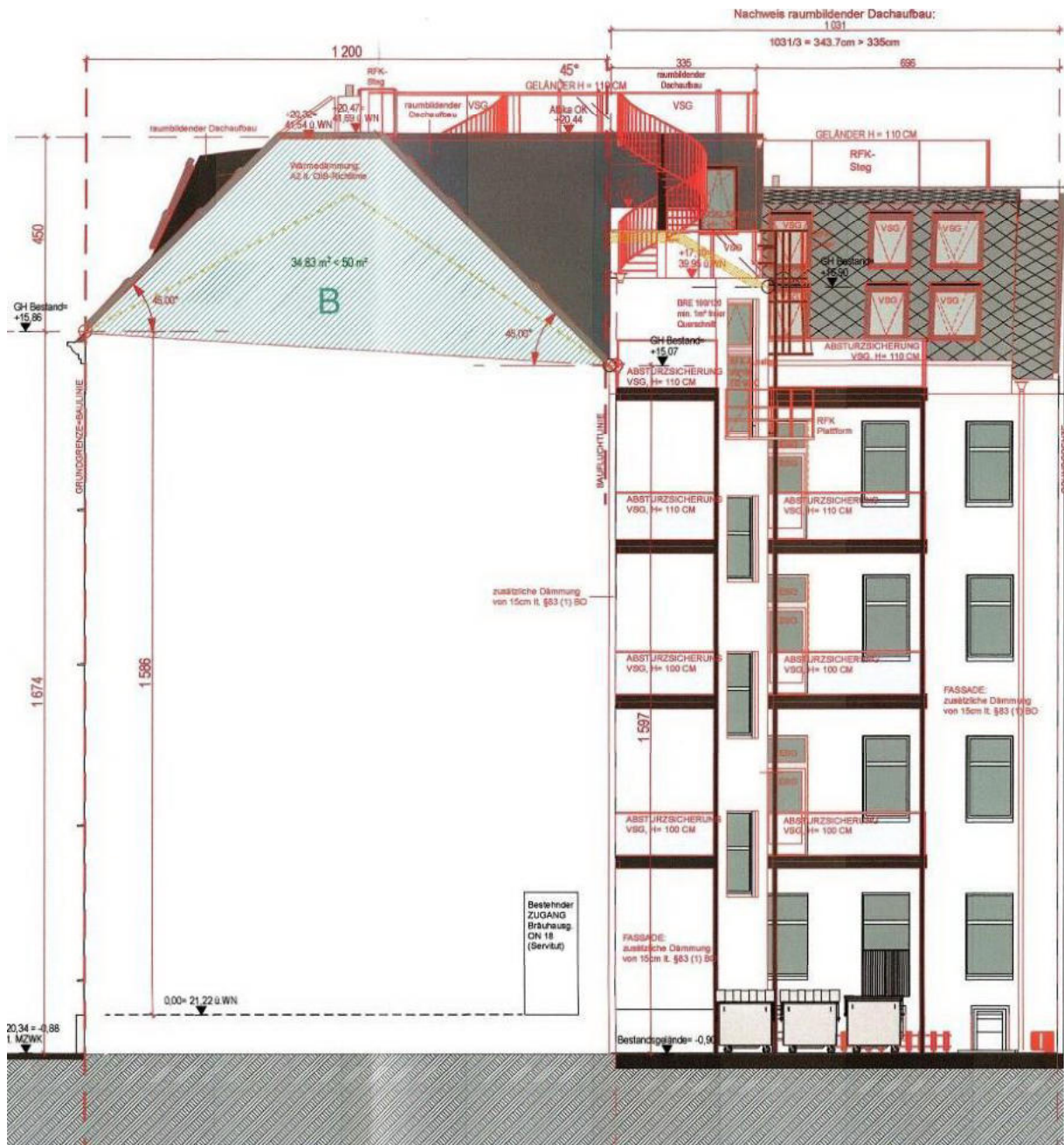
Dachdraufsicht (Einreichplan 2021)



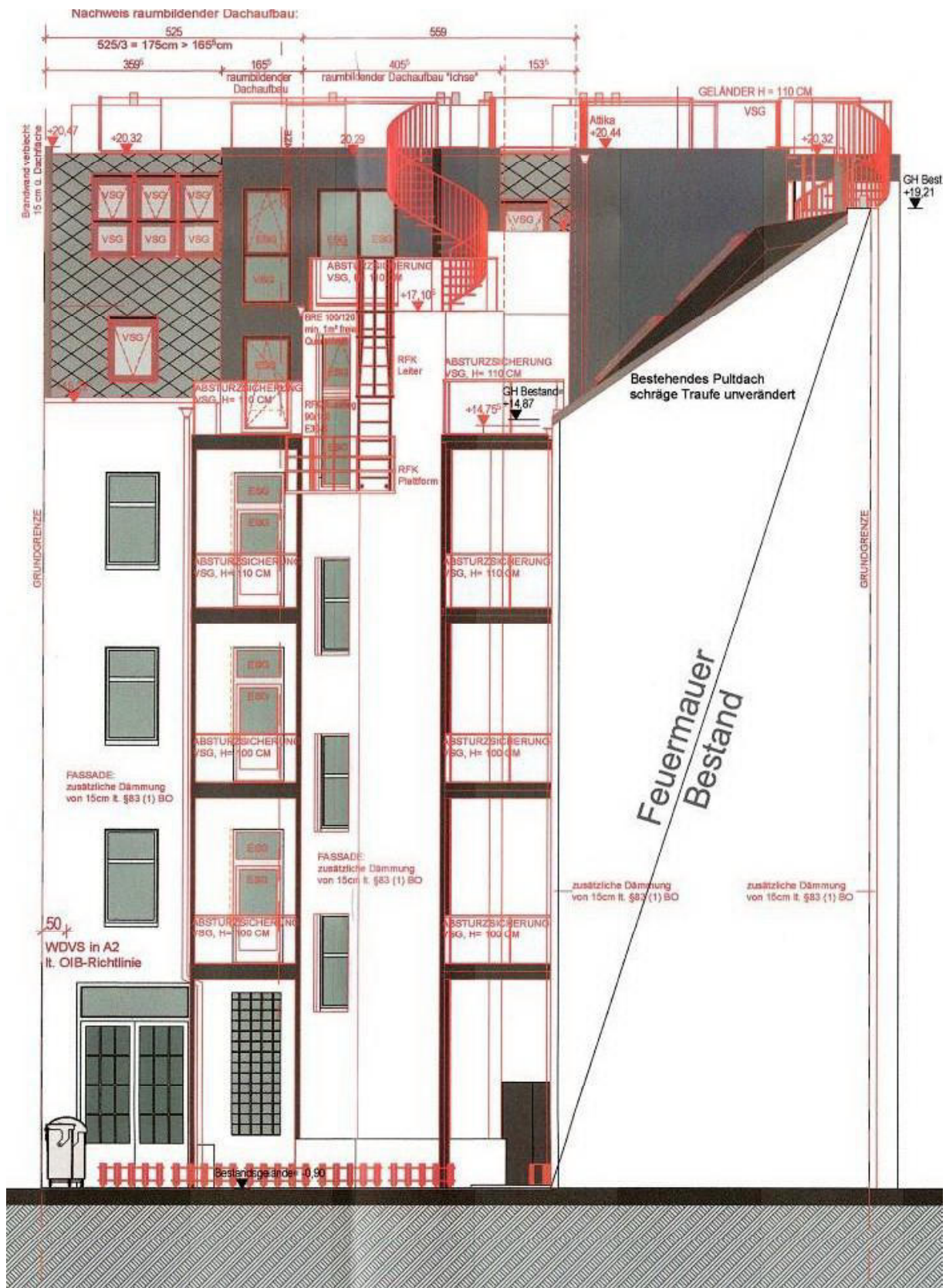
Ansicht Süd (Einreichplan 2021)



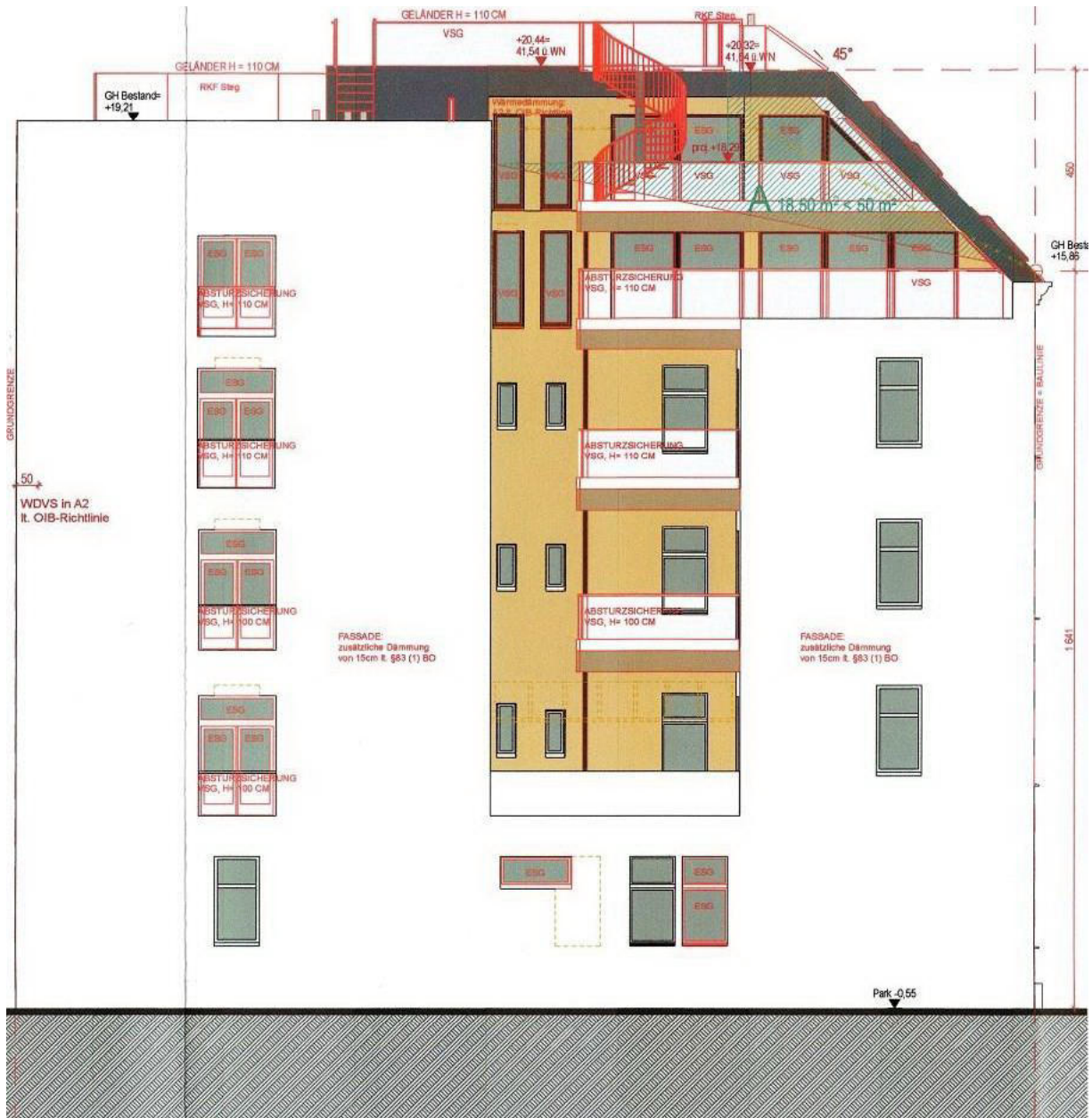
Hof, Ansicht Ost (Einreichplan 2021)



Ansicht Nord (Einreichplan 2021)



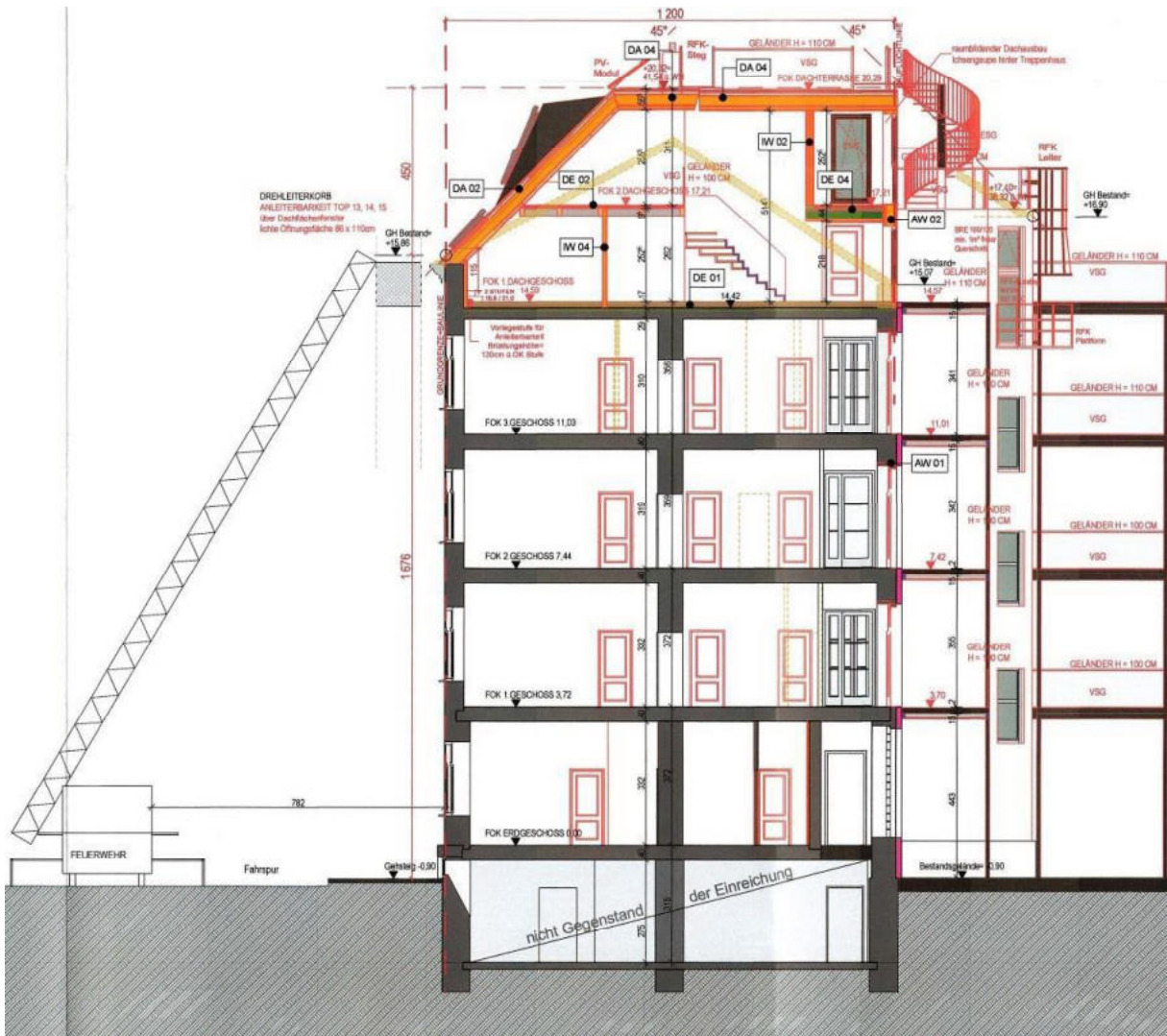
Ansicht West (Einreichplan 2021)



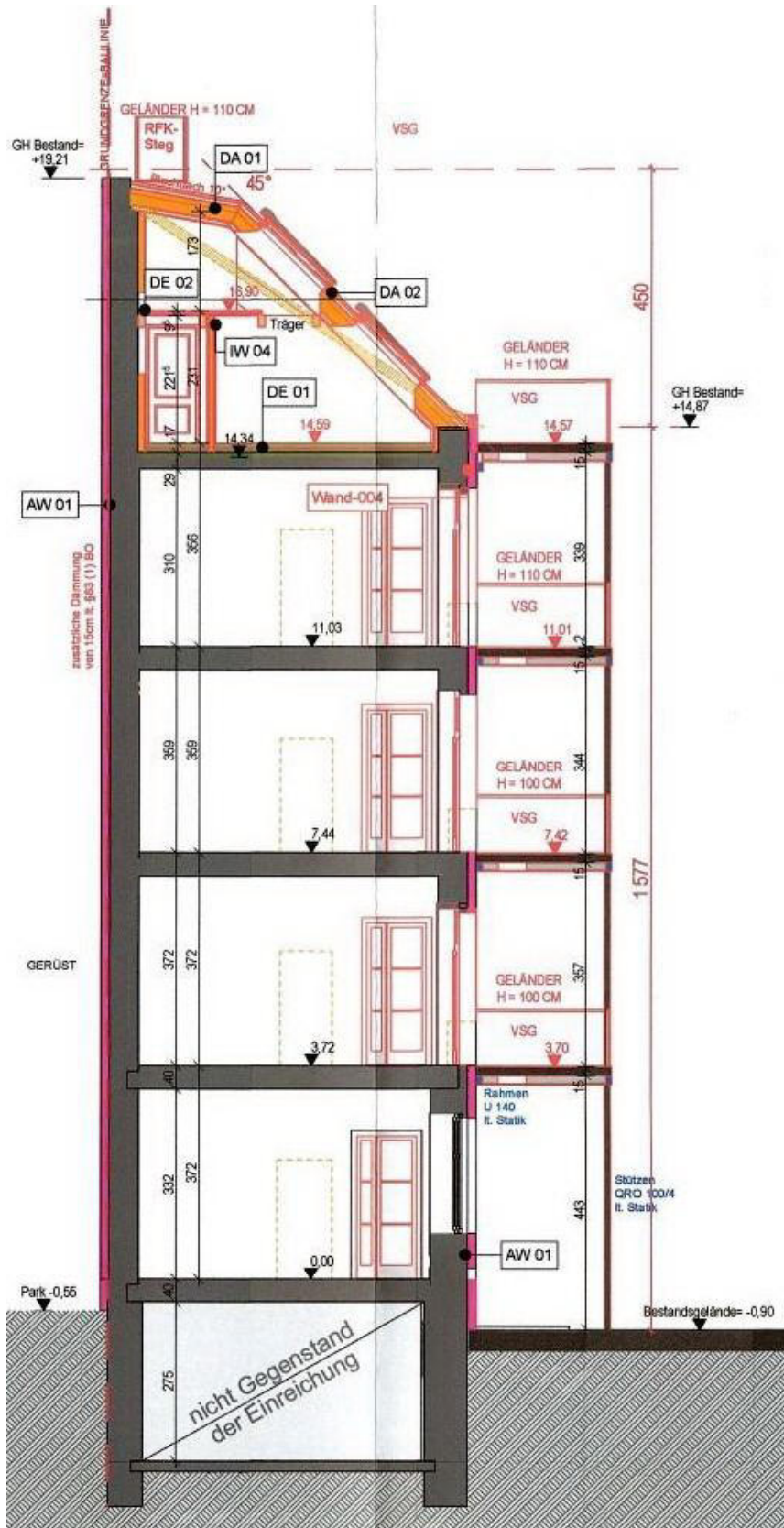
Schnitt A (Einreichplan 2021)



Schnitt B (Einreichplan 2021)



Schnitt C (Einreichplan 2021)



Schnitt D (Einreichplan 2021)

