



mag. markus reithofer msc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

888422 - 34 - 5/136

GUTACHTEN

Aktenzahl: 13 E 53/24i

Auftrag: Verkehrswertermittlung
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 5)
der EZ 402, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Leebgasse 30-32 ident Pernerstorfergasse 57

Stichtag: 20. Jänner 2025



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	2
1.4. Bewertungsstichtag: 20. Jänner 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme)	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand aktuell	4
2.2. Lage	5
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	8
2.2.2. Individualverkehr	10
2.2.3. Infrastruktur	12
2.2.4. Kaufkraft	13
2.3. Grundstück	14
2.3.1. Allgemeine Topographie	14
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	15
2.3.3. Hochwasserrisiko	16
2.3.4. Flächenwidmung	16
2.3.5. Anschlüsse	17
2.3.6. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	20
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	40
2.6. Objektbestand	42
2.6.1. Fundament/Keller/Tiefparterre/Zwischengeschoss/Unterteilung	42
2.6.2. 1. Obergeschoss	71
2.6.3. 2. Obergeschoss	87
2.6.4. 3. Obergeschoss	112
2.6.5. 4. Obergeschoss/Dachboden	126
2.7. Bestandsobjekte und Erträge	133
2.8. Kautionen	135
2.9. Betriebskosten	136
2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau	136
2.11. Sonstiges	137
3. Gutachten	138
3.1. Bewertungsgrundsätze	138
3.2. Restnutzungsdauer	139
3.2.1. Technische Lebensdauer	139



3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	140
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	140
3.3. Bewertung	142
3.3.1. Ertragswertverfahren	142
3.3.2. Bodenwert diskontiert	143
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	150
3.3.4. Nutzungskonzept/Liegenschaftszinssatz	167
3.3.5. Verkehrswertermittlung	169
3.3.6. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012	171
4. Zusammenfassung	173
5. Anmerkung	174
5.1. Umsatzsteuer	174
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	175
6. Fotodokumentation	176
7. Anlagen	178



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bauphasen Supergrätzl Favoriten	6
Abb. 2:	Straßenkonzept Supergrätzl Favoriten	6
Abb. 3:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	9
Abb. 4:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	9
Abb. 5:	Verbindung mittels Individualverkehr	10
Abb. 6:	Kurzparkzonen Wien	10
Abb. 7:	Straßen- / Autobahnnetz	11
Abb. 8:	Aus- und Weiterbildung	12
Abb. 9:	medizinische Versorgung	12
Abb. 10:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	13
Abb. 11:	DKM	14
Abb. 12:	Luftbild	14
Abb. 13:	Straßenlärm [dB]	15
Abb. 14:	Schienenlärm [dB]	15
Abb. 15:	Hochwasserrisikozonierung	16
Abb. 16:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	18
Abb. 17:	historischer Datumsvermerk	22
Abb. 18:	historische Ansichten/Schnitte	22
Abb. 19:	Teil-Ansicht/-Schnitt (1)	23
Abb. 20:	Teil-Ansicht/-Schnitt (2)	24
Abb. 21:	Teil-Ansichten/Schnitte (3)	25
Abb. 22:	Teil-Schnitte (4)	26
Abb. 23:	Teil-Schnitte (5)	26
Abb. 24:	Teil-Ansicht/-Schnitte (6)	27
Abb. 25:	Teil-Schnitt (7)	28
Abb. 26:	Teil-Schnitt (8)	28
Abb. 27:	Teil-Schnitt (9)	29
Abb. 28:	Teil-Schnitte (10)	29
Abb. 29:	Teil-Schnitte (11)	30
Abb. 30:	Teil-Schnitt (12)	30
Abb. 31:	Teil-Schnitt (13)	31
Abb. 32:	Teil-Schnitt (14)	31
Abb. 33:	Teil-Schnitt (15)	31
Abb. 34:	Teil-Schnitt (16)	32
Abb. 35:	Schnitte neu (1)	32
Abb. 36:	Schnitte neu (2)	33
Abb. 37:	Kriegssachschäden, um 1946	34
Abb. 38:	Unterlagen zu den Kriegsschäden	36
Abb. 39:	von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Schnitt	37



Abb. 40: von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Teil-Grundriss 2. Stock	37
Abb. 41: von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Teil-Grundriss 3. Stock	38
Abb. 42: von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Teil-Grundriss Dachgeschoss	38
Abb. 43: Grundriss Erdgeschoss (Kanal)	40
Abb. 44: Grundriss Fundament (1)	43
Abb. 45: Grundriss Niederparterre (1)	44
Abb. 46: Grundriss Fundament (2)	44
Abb. 47: Grundriss Niederparterre (2)	45
Abb. 48: Grundriss Unterteilungsgeschoss	45
Abb. 49: Grundriss Niederparterre (3)	46
Abb. 50: Grundriss Keller	46
Abb. 51: Grundriss Halbstock	47
Abb. 52: Grundriss Zwischengeschoss	47
Abb. 53: Grundriss Hochparterre (1)	48
Abb. 54: Grundriss Hochparterre (2)	48
Abb. 55: Grundriss Hochparterre (3)	49
Abb. 56: Grundriss Hochparterre (4)	49
Abb. 57: Grundriss Hochparterre (5)	50
Abb. 58: Grundriss Parterre (1)	50
Abb. 59: Grundriss Parterre (2)	51
Abb. 60: Grundriss Parterre (3)	51
Abb. 61: Grundriss Parterre (4)	52
Abb. 62: Grundriss Parterre (5)	52
Abb. 63: Grundriss Parterre (6)	53
Abb. 64: Teil-Grundriss Parterre (7)	53
Abb. 65: Teil-Grundriss/-Schnitt Parterre (8)	54
Abb. 66: Teil-Grundriss Parterre (9)	54
Abb. 67: Teil-Grundriss Parterre (10)	55
Abb. 68: Teil-Grundriss Parterre (11)	55
Abb. 69: Teil-Grundriss Erdgeschoss (1)	56
Abb. 70: Teil-Grundriss Erdgeschoss (2)	56
Abb. 71: Teil-Grundriss Erdgeschoss (3)	57
Abb. 72: Grundriss Erdgeschoss (4)	57
Abb. 73: Grundriss Erdgeschoss (5)	58
Abb. 74: Teil-Grundriss Erdgeschoss (6)	58
Abb. 75: Grundriss Erdgeschoss (7)	59
Abb. 76: Grundriss Erdgeschoss (8)	59
Abb. 77: Grundriss Erdgeschoss (9)	60
Abb. 78: Teil-Grundriss Erdgeschoss (10)	60
Abb. 79: Grundriss Erdgeschoss (11)	61



Abb. 80: Grundriss Erdgeschoss (12)	61
Abb. 81: Tief-/Hochparterre/EG (1)	62
Abb. 82: Tief-/Hochparterre/EG (2)	62
Abb. 83: Tief-/Hochparterre/EG (3)	62
Abb. 84: Tief-/Hochparterre/EG (4)	62
Abb. 85: Tief-/Hochparterre/EG (5)	62
Abb. 86: Tief-/Hochparterre/EG (6)	62
Abb. 87: Tief-/Hochparterre/EG (7)	62
Abb. 88: Tief-/Hochparterre/EG (8)	62
Abb. 89: Tief-/Hochparterre/EG (9)	63
Abb. 90: Tief-/Hochparterre/EG (10)	63
Abb. 91: Tief-/Hochparterre/EG (11)	63
Abb. 92: Tief-/Hochparterre/EG (12)	63
Abb. 93: Tief-/Hochparterre/EG (13)	63
Abb. 94: Tief-/Hochparterre/EG (14)	63
Abb. 95: Tief-/Hochparterre/EG (15)	63
Abb. 96: Tief-/Hochparterre/EG (16)	63
Abb. 97: Tief-/Hochparterre/EG (17)	64
Abb. 98: Tief-/Hochparterre/EG (18)	64
Abb. 99: Tief-/Hochparterre/EG (19)	64
Abb. 100:Tief-/Hochparterre/EG (20)	64
Abb. 101:Tief-/Hochparterre/EG (21)	64
Abb. 102:Tief-/Hochparterre/EG (22)	64
Abb. 103:Tief-/Hochparterre/EG (23)	64
Abb. 104:Tief-/Hochparterre/EG (24)	64
Abb. 105:Tief-/Hochparterre/EG (25)	65
Abb. 106:Tief-/Hochparterre/EG (26)	65
Abb. 107:Grundriss Top 4A	65
Abb. 108:Grundriss Top 93	68
Abb. 109:Grundriss 1. Obergeschoss (1)	71
Abb. 110:Grundriss 1. Obergeschoss (2)	72
Abb. 111:Grundriss 1. Obergeschoss (3)	72
Abb. 112:Grundriss 1. Obergeschoss (4)	73
Abb. 113:Grundriss 1. Obergeschoss (5)	73
Abb. 114:Grundriss 1. Obergeschoss (6)	74
Abb. 115:Grundriss 1. Obergeschoss (7)	74
Abb. 116:Grundriss 1. Obergeschoss (8)	75
Abb. 117:Grundriss 1. Obergeschoss (9)	75
Abb. 118:Grundriss 1. Obergeschoss (10)	76
Abb. 119:Grundriss 1. Obergeschoss (11)	76



Abb. 120:Grundriss 1. Obergeschoss (12)	77
Abb. 121:Grundriss 1. Obergeschoss (13)	77
Abb. 122:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (14)	78
Abb. 123:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (15)	78
Abb. 124:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (16)	79
Abb. 125:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (17)	79
Abb. 126:Grundriss 1. Obergeschoss (18)	80
Abb. 127:Grundriss 1. Obergeschoss (19)	80
Abb. 128:Grundriss 1. Obergeschoss (20)	81
Abb. 129:Grundriss 1. Obergeschoss (21)	81
Abb. 130:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (22)	82
Abb. 131:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (23)	82
Abb. 132:Grundriss 1. Obergeschoss (24)	83
Abb. 133:Grundriss 1. Obergeschoss (25)	83
Abb. 134:1. Obergeschoss (1)	84
Abb. 135:1. Obergeschoss (2)	84
Abb. 136:1. Obergeschoss (3)	84
Abb. 137:1. Obergeschoss (4)	84
Abb. 138:1. Obergeschoss (5)	84
Abb. 139:1. Obergeschoss (6)	84
Abb. 140:1. Obergeschoss (7)	84
Abb. 141:1. Obergeschoss (8)	84
Abb. 142:1. Obergeschoss (9)	85
Abb. 143:1. Obergeschoss (10)	85
Abb. 144:1. Obergeschoss (11)	85
Abb. 145:1. Obergeschoss (12)	85
Abb. 146:1. Obergeschoss (13)	85
Abb. 147:1. Obergeschoss (14)	85
Abb. 148:1. Obergeschoss (15)	85
Abb. 149:1. Obergeschoss (16)	85
Abb. 150:1. Obergeschoss (17)	86
Abb. 151:1. Obergeschoss (18)	86
Abb. 152:1. Obergeschoss (19)	86
Abb. 153:1. Obergeschoss (20)	86
Abb. 154:1. Obergeschoss (21)	86
Abb. 155:1. Obergeschoss (22)	86
Abb. 156:1. Obergeschoss (23)	86
Abb. 157:1. Obergeschoss (24)	86
Abb. 158:1. Obergeschoss (25)	87
Abb. 159:1. Obergeschoss (26)	87



Abb. 160:1. Obergeschoss (27)	87
Abb. 161:1. Obergeschoss (28)	87
Abb. 162:1. Obergeschoss (29)	87
Abb. 163:1. Obergeschoss (30)	87
Abb. 164:2. Obergeschoss – vermutlich nicht vermietete Flächen	88
Abb. 165:Grundriss 2. Obergeschoss (1)	89
Abb. 166:Grundriss 2. Obergeschoss (2)	89
Abb. 167:Grundriss 2. Obergeschoss (3)	90
Abb. 168:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (4)	90
Abb. 169:Grundriss 2. Obergeschoss (5)	91
Abb. 170:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (6)	91
Abb. 171:Grundriss 2. Obergeschoss (7)	92
Abb. 172:Grundriss 2. Obergeschoss (8)	92
Abb. 173:Grundriss 2. Obergeschoss (9)	93
Abb. 174:Grundriss 2. Obergeschoss (10)	93
Abb. 175:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (11)	94
Abb. 176:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (12)	94
Abb. 177:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (13)	95
Abb. 178:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (14)	95
Abb. 179:Grundriss 2. Obergeschoss (15)	96
Abb. 180:Grundriss 2. Obergeschoss (16)	96
Abb. 181:Grundriss 2. Obergeschoss (17)	97
Abb. 182:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (18)	97
Abb. 183:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (19)	98
Abb. 184:Grundriss 2. Obergeschoss (20)	98
Abb. 185:Grundriss 2. Obergeschoss (21)	99
Abb. 186:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (22)	99
Abb. 187:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (23)	100
Abb. 188:Grundriss 2. Obergeschoss (25)	100
Abb. 189:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (24)	101
Abb. 190:2. Obergeschoss (1)	101
Abb. 191:2. Obergeschoss (2)	101
Abb. 192:2. Obergeschoss (3)	101
Abb. 193:2. Obergeschoss (4)	101
Abb. 194:2. Obergeschoss (5)	101
Abb. 195:2. Obergeschoss (6)	101
Abb. 196:2. Obergeschoss (7)	102
Abb. 197:2. Obergeschoss (8)	102
Abb. 198:Grundriss Top 20, Top 20A, Top 28	103
Abb. 199:Grundriss Top 27	108



Abb. 200:Grundriss Top 27 entsprechend Fluchtwegplan	109
Abb. 201:Grundriss 3. Obergeschoss (1)	112
Abb. 202:Grundriss 3. Obergeschoss (2)	113
Abb. 203:Grundriss 3. Obergeschoss (3)	113
Abb. 204:Grundriss 3. Obergeschoss (4)	114
Abb. 205:Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (5)	114
Abb. 206:Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (6)	115
Abb. 207:Grundriss 3. Obergeschoss (7)	115
Abb. 208:Grundriss 3. Obergeschoss (8)	116
Abb. 209:Grundriss 3. Obergeschoss (9)	116
Abb. 210:Grundriss 3. Obergeschoss (10)	117
Abb. 211:Grundriss 3. Obergeschoss (11)	117
Abb. 212:Grundriss 3. Obergeschoss (12)	118
Abb. 213:Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (13)	118
Abb. 214:Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (14)	119
Abb. 215:Grundriss 3. Obergeschoss (15)	120
Abb. 216:3. Obergeschoss (1)	120
Abb. 217:3. Obergeschoss (2)	120
Abb. 218:3. Obergeschoss (3)	120
Abb. 219:3. Obergeschoss (4)	120
Abb. 220:3. Obergeschoss (5)	121
Abb. 221:3. Obergeschoss (6)	121
Abb. 222:3. Obergeschoss (7)	121
Abb. 223:3. Obergeschoss (8)	121
Abb. 224:3. Obergeschoss (9)	121
Abb. 225:3. Obergeschoss (10)	121
Abb. 226:3. Obergeschoss (11)	121
Abb. 227:3. Obergeschoss (12)	121
Abb. 228:3. Obergeschoss (13)	122
Abb. 229:3. Obergeschoss (14)	122
Abb. 230:3. Obergeschoss (15)	122
Abb. 231:3. Obergeschoss (16)	122
Abb. 232:3. Obergeschoss (17)	122
Abb. 233:3. Obergeschoss (18)	122
Abb. 234:3. Obergeschoss (19)	122
Abb. 235:3. Obergeschoss (20)	122
Abb. 236:3. Obergeschoss (21)	123
Abb. 237:3. Obergeschoss (22)	123
Abb. 238:3. Obergeschoss (23)	123
Abb. 239:3. Obergeschoss (24)	123





Abb. 240:3. Obergeschoss (25)	123
Abb. 241:3. Obergeschoss (26)	123
Abb. 242:3. Obergeschoss (27)	123
Abb. 243:3. Obergeschoss (28)	123
Abb. 244:3. Obergeschoss (29)	124
Abb. 245:3. Obergeschoss (30)	124
Abb. 246:3. Obergeschoss (31)	124
Abb. 247:3. Obergeschoss (32)	124
Abb. 248:3. Obergeschoss (33)	124
Abb. 249:3. Obergeschoss (34)	124
Abb. 250:3. Obergeschoss (35)	124
Abb. 251:3. Obergeschoss (36)	124
Abb. 252:3. Obergeschoss (37)	125
Abb. 253:3. Obergeschoss (38)	125
Abb. 254:3. Obergeschoss (39)	125
Abb. 255:3. Obergeschoss (40)	125
Abb. 256:3. Obergeschoss (41)	125
Abb. 257:3. Obergeschoss (42)	125
Abb. 258:3. Obergeschoss (43)	125
Abb. 259:3. Obergeschoss (44)	125
Abb. 260:Grundriss Bodengeschoss (1)	126
Abb. 261:Grundriss Bodengeschoss (2)	126
Abb. 262:Grundriss Dach(oberlichten)	127
Abb. 263:Teil-Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (1)	127
Abb. 264:Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (2)	128
Abb. 265:Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (3)	128
Abb. 266:Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (4)	129
Abb. 267:4. Obergeschoss/Dachboden (1)	129
Abb. 268:4. Obergeschoss/Dachboden (2)	129
Abb. 269:4. Obergeschoss/Dachboden (3)	129
Abb. 270:4. Obergeschoss/Dachboden (4)	129
Abb. 271:4. Obergeschoss/Dachboden (5)	130
Abb. 272:4. Obergeschoss/Dachboden (6)	130
Abb. 273:4. Obergeschoss/Dachboden (7)	130
Abb. 274:4. Obergeschoss/Dachboden (8)	130
Abb. 275:4. Obergeschoss/Dachboden (9)	130
Abb. 276:4. Obergeschoss/Dachboden (10)	130
Abb. 277:Grundriss Top 40	131
Abb. 278:Lage der Vergleichswerte	145
Abb. 279:Wachstum Spitzenmiete vs. Inflation	162



Abb. 280:Logistik Key Facts H1 2025	163
Abb. 281:Logistik Key Facts Q1 2020	163
Abb. 282:Mietpreise Industrie und Logistik 2018	164
Abb. 283:Mietpreise Industrie und Logistik 2019	166

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 12. August 2024, eingelangt am 19. August 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

UniCredit Bank Austria AG
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch

DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte
GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

Verpflichtete Partei

Backsteinbau Pernerstorfergasse 57
Besitzgesellschaft mbH
Friedrichstraße 7
1010 Wien

Mit Beschluss vom 12. Februar 2025 wurde die Parteienbezeichnung der verpflichteten Partei berichtigt auf:

Verpflichtete Partei

Mag. Dr. Ulla Reisch als MV im Konkurs
über das Vermögen der Backsteinbau
Pernerstorfergasse 57 Besitzgesellschaft
mbH
Landsstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 07,
Top 09
1030 Wien
Als MV im KO Backsteinbau
Pernerstorfergasse 57

wegen: € 664.086,73 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 53/24i**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen B-LNr. 5, der Liegenschaft Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 402, per Adresse 1100 Wien, Leebgasse 30-32 ident Pernerstorfergasse 57 erstatten.

1.4. Bewertungsstichtag: 20. Jänner 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am **19. September 2024**, 8:00 Uhr – 08:40 Uhr (teilerfolgreiche Befundaufnahme) sowie am **20. Jänner 2025**, 09:30 Uhr – 11:40 Uhr, unter Anwesenheit von:
 - den jeweiligen Mietern/Nutzern und
 - dem Gerichtsvollzieher samt Schlosser und Zeugen (bei der 2. Befundaufnahme)
 - Vertreter der betreibenden Partei (bei der 2. Befundaufnahme)
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Seitens der Hausverwaltung/verpflichteten Partei wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt



1.5.3. Literatur

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Stichprobenartige Maße werden mit einem Leica Disto X4 durchgeführt. Dieses Gerät ist nicht geeicht und es sind Messtoleranzen gegeben.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand aktuell

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 402
BEZIRKSGERICHT Favoriten

.....
Letzte TZ 533/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
.....

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1703			3017	
		Bauf. (10)	2767	
		Bauf. (20)	230	Leabgasse 30-32 Fernerstorfergasse 57

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

..... A1
1 a 1283/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich GSt 1703
..... B

b ANTEIL: 1/1

Sacksteinbau Fernerstorfergasse 57 Besitzgesellschaft mbH (FN 551259a)
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010
a 3623/2022 IM RANG 1545/2022 Kaufvertrag 2021-03-25 Eigentumrecht
b 4479/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-09
c 533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-02-04 (9 S 16/25d -
HG Wien)

..... C

3 a 4883/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 19.000.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

4 a 704/2024 Pfandurkunde 2024-02-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.800.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

5 a 1929/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollst
a) EUR 358.879,--
b) EUR 305.107,73
sowie zur hereinbringung der Kosten des Exekutionsantrages
von EUR 1.769,28
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) - (13 E 53/241)

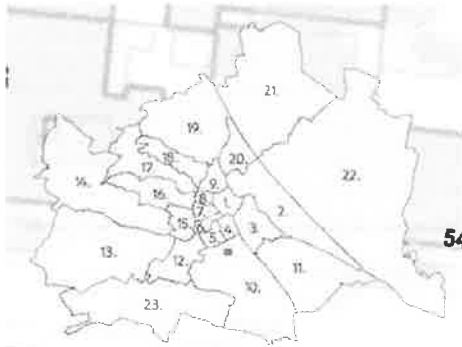
6 a 3434/2024 Rückstandsausweis 2024-09-24
PFANDRECHT vollst EUR 12.512,49
Kosten EUR 381,50 für
Stadt Wien
{MA 6, Buchhaltungsabt., Grundst. u.a. 05/14000402/0 u.a.}
13 E 95/24a

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Leebgasse 30-32 ident Pernerstorfergasse 57. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Leebgasse – Quellenstraße – Van-der-Nüll-Gasse – Pernerstorfergasse.

Die Leebgasse verläuft von der Landgutgasse im Norden, wird vom Paltramplatz unterbrochen und endet im Süden bei der Grenzackerstraße. Sie wird nahezu zur Gänze entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt – im bewertungsgegenständlichen Bereich ist sie jedoch in beide Richtungen befahrbar – und wurde 1894 (vorher: Richardgasse) nach Anton Joseph Edler von Leeb (1769-1837), Bürgermeister von Wien (1835-1837), Magistratsbeamter; Verdienste während der napoleonischen Kriege, benannt.

Die Pernerstorfergasse verläuft von der Gellertgasse im Osten bis zur Sonnleithnergasse im Westen. In ihrem Verlauf wird sie vom Wielandplatz und Viktor-Adler-Platz unterbrochen, im Bereich der Favoritenstraße ist sie nicht befahrbar. Sie wird überwiegend sowohl entlang, als auch entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1919 nach Engelbert Pernerstorfer; vorher Eugengasse.

Im DEHIO die Kunstdenkmäler Österreichs werden nur einzelne Orientierungsnummern der Pernerstorfergasse und Leebgasse im Detail – jedoch nicht die Straßenzüge selbst beschrieben, die bewertungsgegenständliche Adresse wird bei der Pernerstorfergasse wie folgt erwähnt:

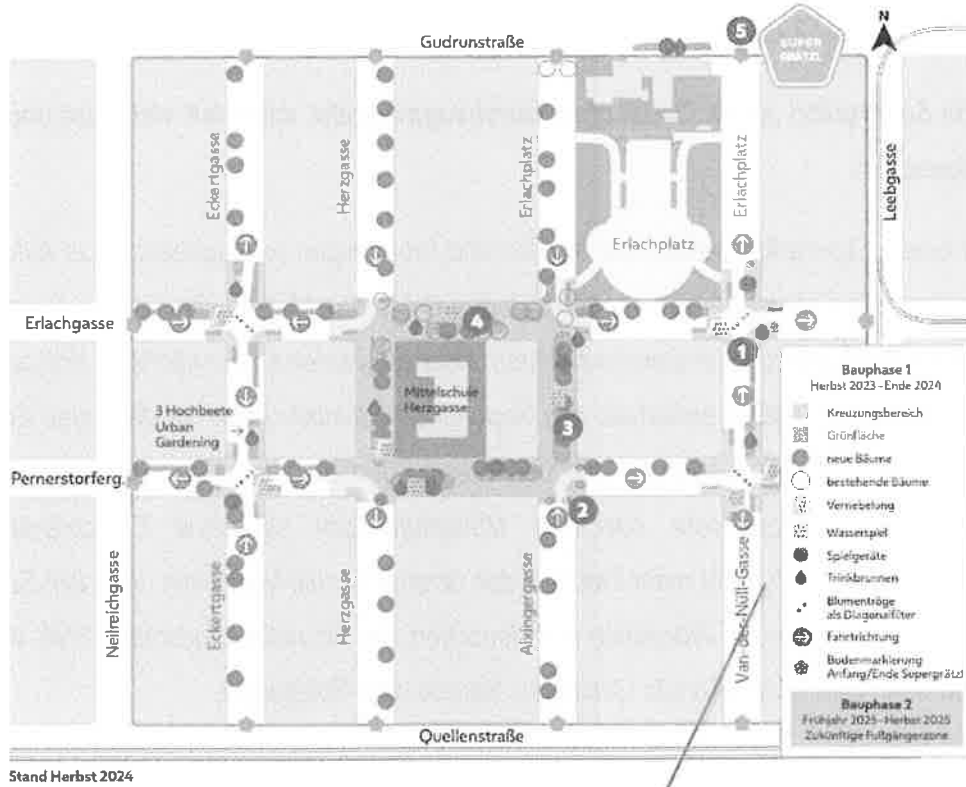
Nr. 57: Ehem. Lampenfabrik und Warenhaus zusammen mit der ehem. Nähmaschinenfabrik Leebgasse 34 einen ausgedehnten Fabrikskomplex bildend. Erb. ab 1898 von Carl Langhammer A. 20. Jh. erweitert. Kubisch-blockhafter 4geschossiger Bau um 2 Höfe, die flachen, schlicht gegliederten Sichtziegelfronten von durchlaufenden Gesimsen bestimmt; Eisensprossenfenster, im Hof Backsteinschlot.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der ostseitigen Grenze des Pilotprojekts „Supergrätzl Favoriten“.



Abb. 1: Bauphasen Supergrätzl Favoriten

Das passiert im Supergrätzl Favoriten



Quelle: Flyer supergraeztel der Stadt Wien

bewertungsgegenständliche Liegenschaft

Abb. 2: Straßenkonzept Supergrätzl Favoriten



bewertungsgegenständliche Liegenschaft

Das Supergrätzl Favoriten von oben. Die Straßen innerhalb des Grätzls (gelb) werden verkehrsberuhigt und begrünt. Durchzugsverkehr gibt es nur noch in den Straßen an den Außenseiten (blau).

Quelle: www.wien.gv.at/stadtplanung/supergraeztel-favoriten



„Nach Vorbildern in Barcelona und Berlin entsteht in Favoriten das 1. Wiener Supergrätzl. Mit dem Supergrätzl Favoriten rund um die Mittelschule Herzgasse schafft Wien mehr Grün, verbessert die Verkehrssicherheit und begegnet so den Herausforderungen des Klimawandels. Die Bauarbeiten sind im Herbst 2025 abgeschlossen.

Ein Supergrätzl ist ein Grätzl ohne Durchzugsverkehr, dafür mit viel Grün und Platz für die Menschen.

In einem Supergrätzl werden die Straßen und Kreuzungen so umgebaut, dass Autos und andere motorisierte Fahrzeuge nicht mehr durch das Grätzl durchfahren. Sie können zwar wie bisher zu jedem Haus und zu jeder Garage zufahren. Aber sie werden an der nächsten Kreuzung wieder auf die größeren Straßen außerhalb des Supergrätzls geleitet. Dazu werden neue Einbahnstraßen geschaffen und Absperrungen auf den Kreuzungen errichtet. Für Fuß- und Radverkehr, die Rettung, die Feuerwehr oder die Müllabfuhr gibt es keine Einschränkungen. Ohne Durchzugsverkehr bleibt mehr Platz auf den Straßen für die Menschen. In einem Supergrätzl wird dieser Platz nach den Wünschen der Menschen, die ihn nutzen, gestaltet. Statt Verkehr gibt es dort dann zum Beispiel breite Gehsteige, Bäume oder Spielgeräte.

Im Supergrätzl Favoriten sorgen künftig mehr als 60 neue Bäume und 94 Grünflächen für deutlich mehr Abkühlung und Schatten. Außerdem gibt es für die Bewohner*innen mehr Platz im Freien. Rund um die Mittelschule Herzgasse entsteht eine große Fußgängerzone. Diese bietet den Schulkindern ein sicheres und begrüntes Umfeld und ist ein attraktiver Treffpunkt für die Nachbarschaft. Hier gibt es Sitzgelegenheiten, Gemeinschaftsbeete und Wasserspiele. Wo früher Asphalt war, gibt es zukünftig Pflastersteine, die sich im Sommer weniger aufheizen. Auch Ziegelsteine kommen hier als Bodenbelag zum Einsatz. Sie verweisen auf die Geschichte des 10. Bezirks, der früher für seine Ziegel-Produktion bekannt war.

An den Kreuzungen außerhalb der Fußgängerzone werden die Gehsteige verbreitert. Daher entsteht auch hier Platz für Sitzgelegenheiten, Blumenbeete oder Nebeldüsen. Auf den Kreuzungen gibt es Absperrungen in der Form von großen, bepflanzten Blumentöpfen. Sie leiten die Autos zurück auf die stärker befahrenen Straßen außerhalb des Supergrätzls Favoriten.

Vorteile des Supergrätzls Favoriten

- Kein Durchzugsverkehr durch die Wohngebiete. Die Zufahrt bleibt weiterhin für alle möglich

- *Hohe Verkehrssicherheit durch weniger Verkehr, besonders vor Schulen und Kindergärten*
- *Weniger Lärm und saubere Luft*
- *Zusätzliche Spielgeräte, Wasserspiele und schattige Sitzgelegenheiten*
- *Mehr Platz zum Spazieren, Entspannen, Verweilen, Spielen und Bewegen*
- *Bessere Abkühlung im Sommer durch Begrünung und hellen Bodenbelag*
- *Breitere Gehsteige an den Kreuzungen*

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/supergraetzl-favoriten>

Die Bauphase 1 von Ende 2023 bis Ende 2024 ist bereits abgeschlossen. Die Bauphase 2 bis Herbst 2025 ist derzeit noch offen.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23) und „Meidling“ (12), im Norden „Margareten“ (5), „Wieden“ (4) und „Landstraße“ (3) und im Osten „Simmering“ (11). Favoriten hat etwa 212.000 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien O, 6 und 11 sowie der Autobuslinie 14A. Nach wenigen Gehminuten kann die U-Bahnhaltestelle „Keplerplatz“ der Linie U1 erreicht werden.

Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel“ entlang, vorbei am Westbahnhof bis zum Matzleinsdorfer Platz, wechselt in den 10. Bezirk (Quellenstraße, Gudrunstraße) und anschließend in den 11. Bezirk (Geiselbergstraße, Simmeringer Hauptstraße). Endstelle ist in Kaiserebersdorf, Zinnergasse. Die



Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enkplatz, Geiselbergstraße, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Autobuslinie **14A** fährt vom 10., Reumannplatz (Endstation der U1) stadteinwärts über die Gudrunstraße, Reinprechtsdorfer Straße (5. Bezirk), Pilgramgasse (6. Bezirk/U4) bis zur U-Bahnstation Neubaugasse (U3). Die Straßenbahnlinie „**O**“ startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1).

Abb. 3: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 4: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at



2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Pernerstorfergasse wird als Einbahn geführt, die Leebgasse ist im bewertungsgegenständlichen Bereich in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. In unmittelbarer Umgebung gibt es keine Parkhäuser.

Abb. 5: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

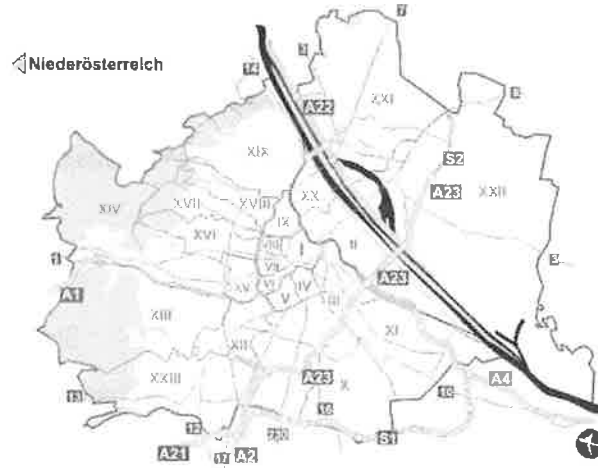
Abb. 6: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 7: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Quellenstraße führt zur Triester Straße und über diese stadtauswärts befahren wird die A2 Südbahn erreicht. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	5,0 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	4,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	10 Min.	2,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	40 Min.	21,5 km



2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Laxenburger Straße und Quellenstraße. Der Viktor-Adler-Markt kann nach wenigen Gehminuten erreicht werden.
- Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Laubepark, die PA Erlachplatz und der Arthaberpark.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Rotenhofgasse 17 bzw. In der Gudrunstraße 150.

Abb. 8: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 9: medizinische Versorgung

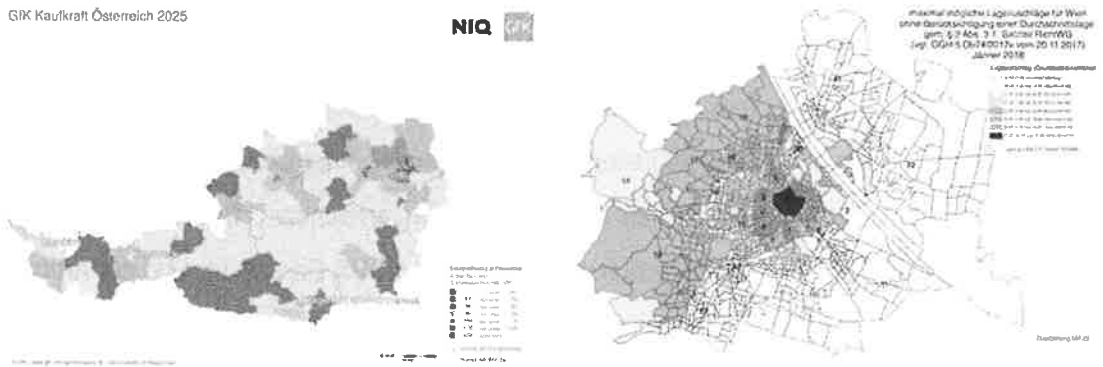


Quelle: www.wien.gv.at



2.2.4. Kaufkraft

Abb. 10: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data

Quelle: www.wien.gv.at/MA25

Die Lage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und weist straßenseitig in Richtung Leebgasse eine Ostausrichtung bzw. in Richtung Pernerstorfergasse eine Nordausrichtung auf. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 3 017 m² angegeben.

```

***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1703    G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
      1703    GST-Fläche             3017
      1703    Bauf. {10}             2787
      1703    Bauf. {20}             230   Leebgasse 30-32
                                           Pernerstorfergasse 57

Legende:
Bauf. {10}: Bauflächen (Gebäude)
Bauf. {20}: Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
  
```

Abb. 11: DKM



Abb. 12: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at



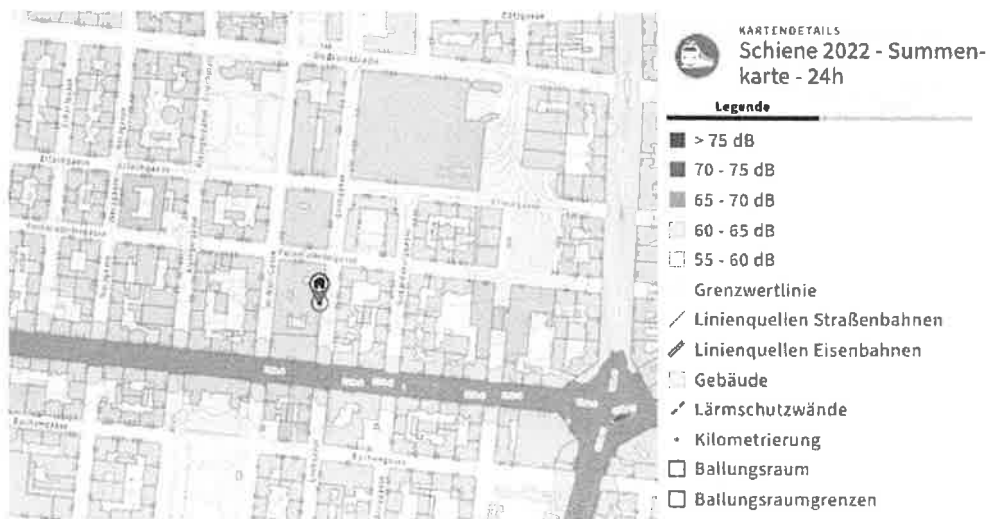
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 13: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 14: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig entlang der Leebgasse gemäß der Lärmkarte 2022 eine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (60-65 dB) gegeben.



2.3.3. Hochwasserrisiko

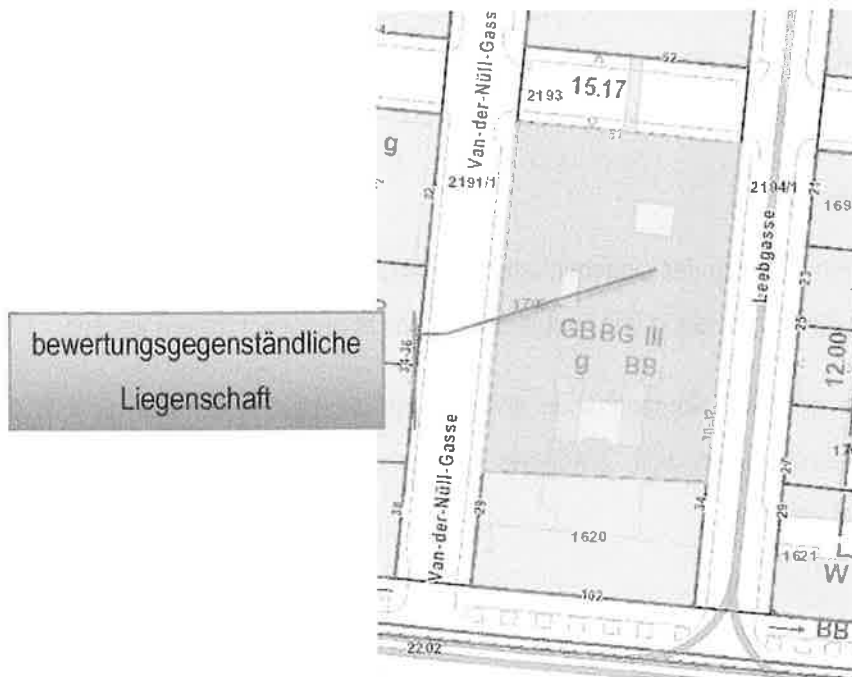
Abb. 15: Hochwasserrisikozonierung



Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einem Hochwasserrisikobereich.

2.3.4. Flächenwidmung



Quelle: www.wien.gv.at



Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

- Bauland Gemischtes Baugebiet Betriebsbaugebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *"Für die mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig."*

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.5. Anschlüsse

Hinsichtlich der Qualität, Funktionstüchtigkeit und Dimensionierung der Anschlüsse an notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen liegen keine Informationen vor. Am Tag der Befundaufnahmen war ersichtlich, dass es einen Traforaum von Wiener Netze auf der Liegenschaft gibt. Auskünfte über bestehende vertragliche Vereinbarungen seitens Wiener Netze wurden auch nach schriftlicher Anfrage nicht erteilt.

2.3.6. Kontaminationen

Aufgrund der historischen Nutzung der Liegenschaft zu unterschiedlichen gewerblichen Zwecken kann auch eine historische Verwendung von Problemstoffen nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:



Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Alttablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Alttablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Das Umweltbundesamt erteilte die nachfolgende Information:

„Das Grundstück 1703 in der KG Favoriten ist aufgrund der historischen Nutzung als Lampenfabrik nur in unserer (nicht öffentlichen) Datenbank erfasst. Konkrete Informationen über Verunreinigungen liegen uns bislang nicht vor.“



Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.



2.4. Gebäudebestand

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich mehrere Baukörper die in unterschiedlichen zeitlichen Epochen, ausgehend von 1896 (ursprünglich als Magazin- & Wohngebäude) an, errichtet und entsprechend dem Nutzungszweck adaptiert und miteinander verbunden wurden. Im Jahr 1903 erfolgte eine Stockwerksaufsetzung im Bereich der Leebgasse. Im Jahr 1908 erfolgte eine weitere Vergrößerung des „Magazin-Gebäudes“ und wurde ein Teil des Tiefparterres an der linken Grundstücksgrenze im Bereich der Leebgasse vergrößert/erweitert. Teilbereiche wurden im Laufe der Jahre abgetragen.

Weiters besteht eine Brückenverbindung zur Liegenschaft Erlachgasse 117 ident Van-der-Nüll-Gasse 19/ Pernerstorfergasse 62/ Leebgasse 26. Beide Gebäudeteile wurden in der Vergangenheit (vor Erwerb durch die verpflichtete Partei) von einem Unternehmen gemeinsam gewerblich genutzt bzw. wurden in Teilbereichen an Dritte vermietet.





Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird einerseits über eine offen gestaltete Einfahrt (mit Schranken) von der Leebgasse erschlossen, die über den befestigten Innenhof zu den einzelnen Stiegenhäusern führt, andererseits bestehen mehrere Industrietore im Bereich der Pernerstorfer Gasse. Straßenseitig im Bereich der Leebgasse ist eine einflügelige Eingangstür zu den Obergeschossen im Bereich der Leebgasse vorhanden.

Das Gebäude gliedert(e) sich in eine Teilunterkellerung /Tiefparterre/ Hochparterre, drei Obergeschosse und an der linken Grundstücksgrenze im Bereich der Leebgasse in ein 4. Obergeschoss/Dachgeschoss. Der Keller konnte nicht zur Gänze begangen werden und somit konnte nicht geklärt werden, inwieweit historische Bereiche noch vorhanden sind.

Die einzelnen Gebäudebereiche sind überwiegend baulich miteinander verbunden.

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt (gemäß den im Bauakt vorhandenen Bescheiden) über eine Öl-Heizungsanlage (die Bau- und Benützungsbewilligung für einen Öllagerraum unter dem Hofe für eine Ölfeuerungsanlage wurde im Jahr 1961 erteilt). Gemäß Bescheid aus dem Jahr 1985 ist eine Ölheizungsanlage im 2. Stock des Gebäudes vorhanden (Verdampfungsbrenner mit



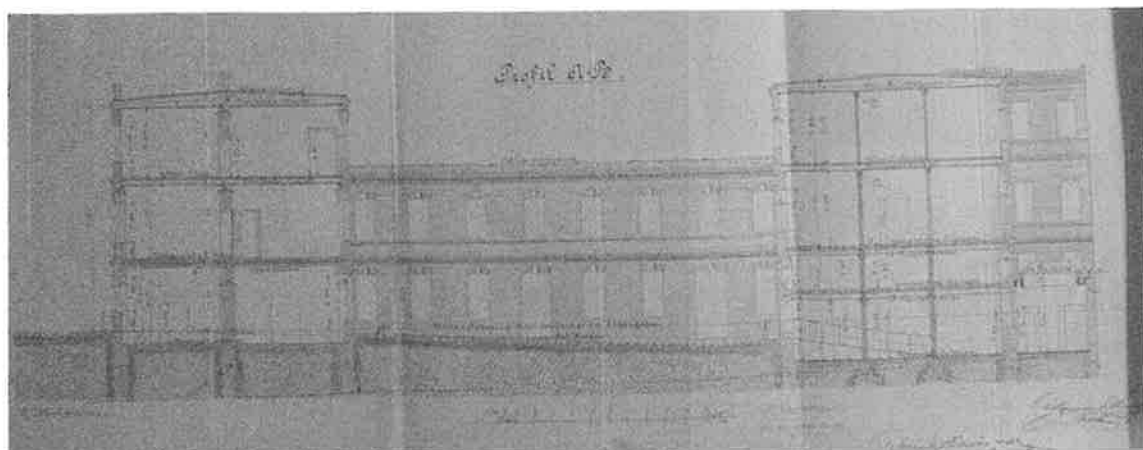
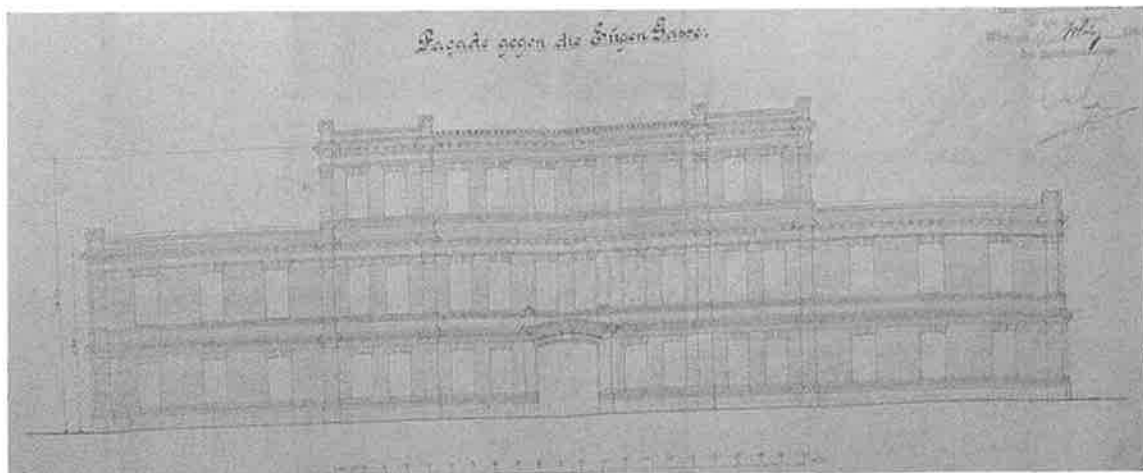
Luftgebläse). Im Bescheid aus 1992 ist angegeben, „dass die Arbeits- und Aufenthaltsräume durch eine ölbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage beheizt werden soll“. Eine durchgängige Beheizung aller Bereiche ist vermutlich nicht vorhanden. Über die Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlage kann keine Aussage getroffen werden. Manche Bestandseinheiten sind dezentral beheizt.

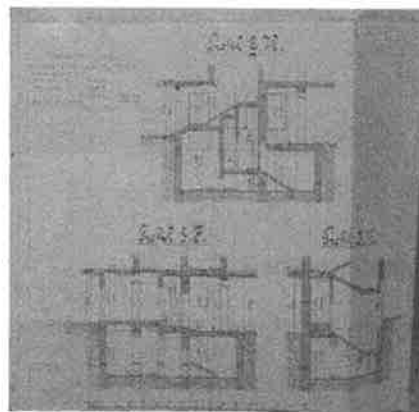
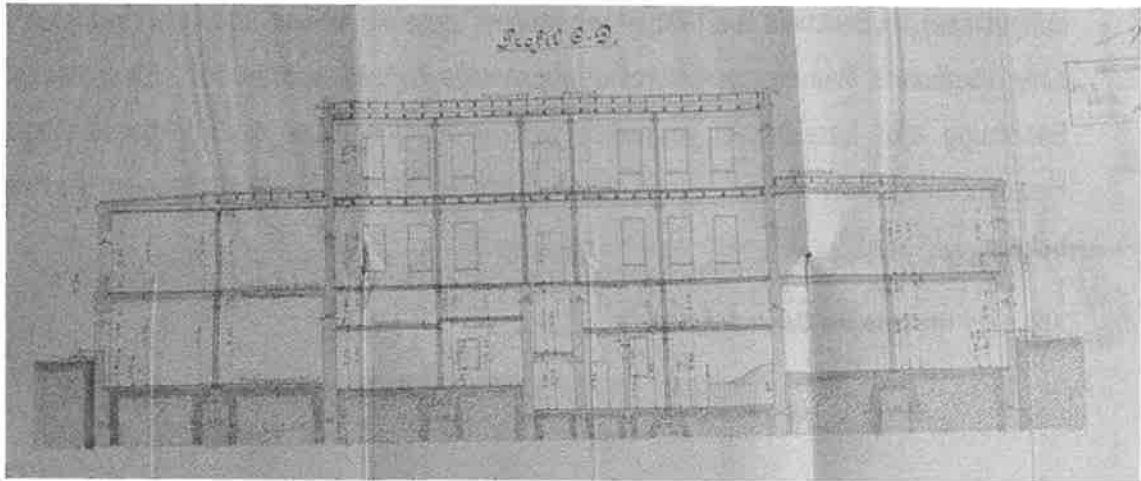
Abb. 17: historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA 37

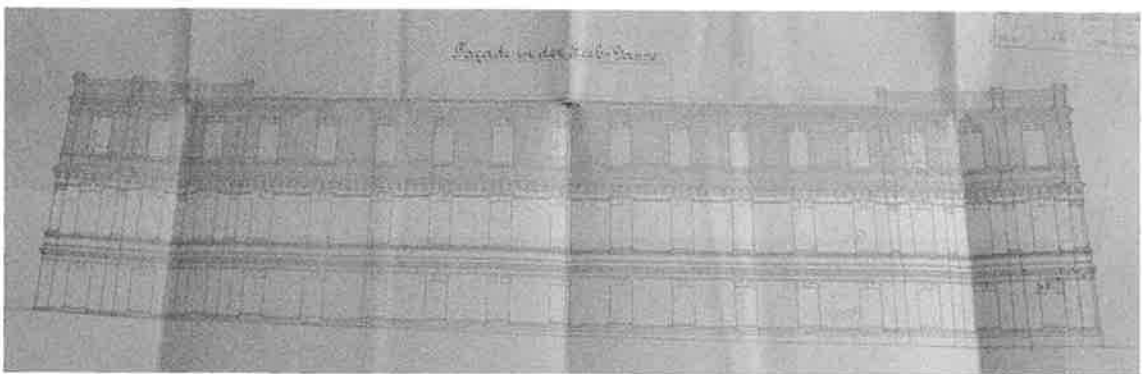
Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte

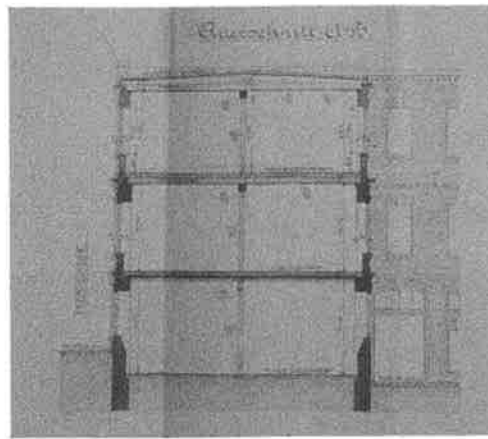
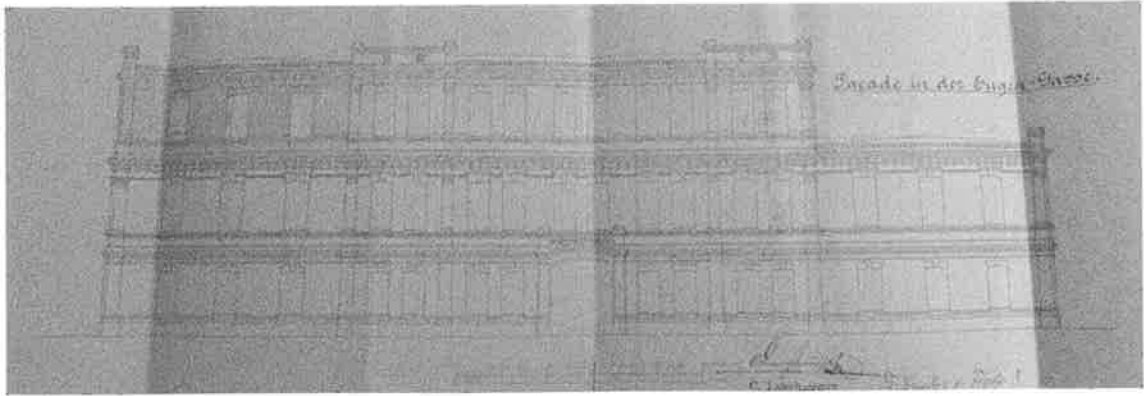




Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 09. März 1896)

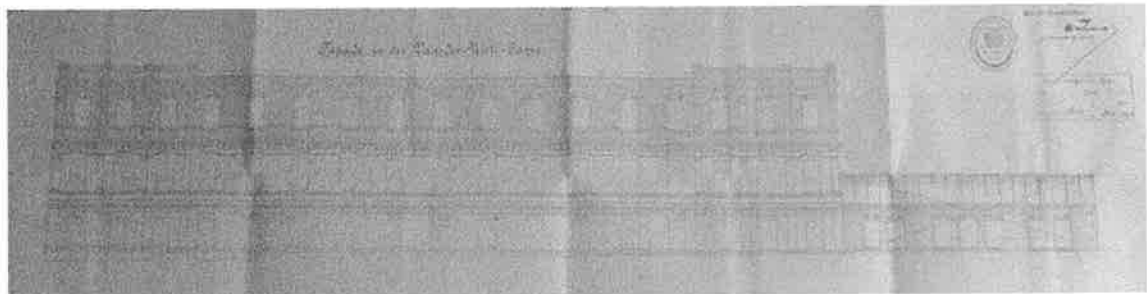
Abb. 19: Teil-Ansicht/-Schnitt (1)

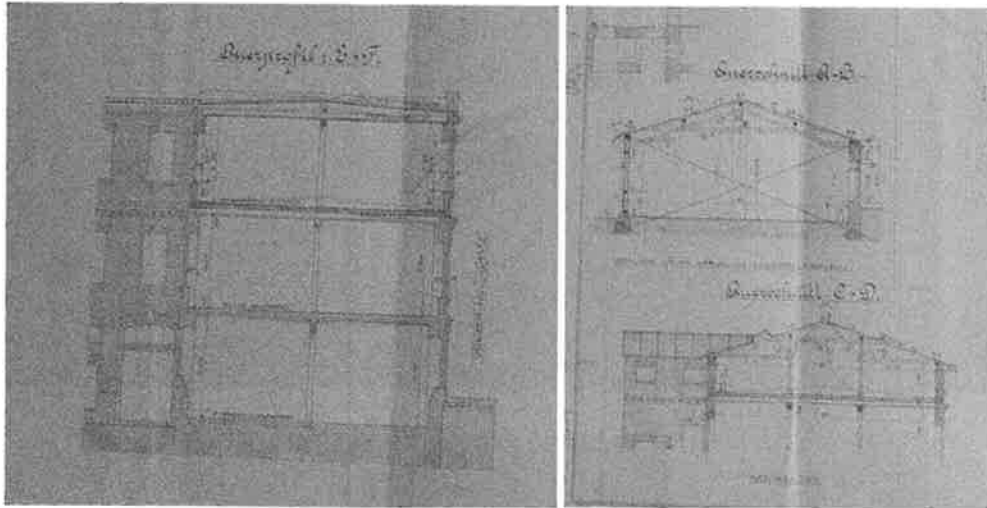




Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Februar 1903)

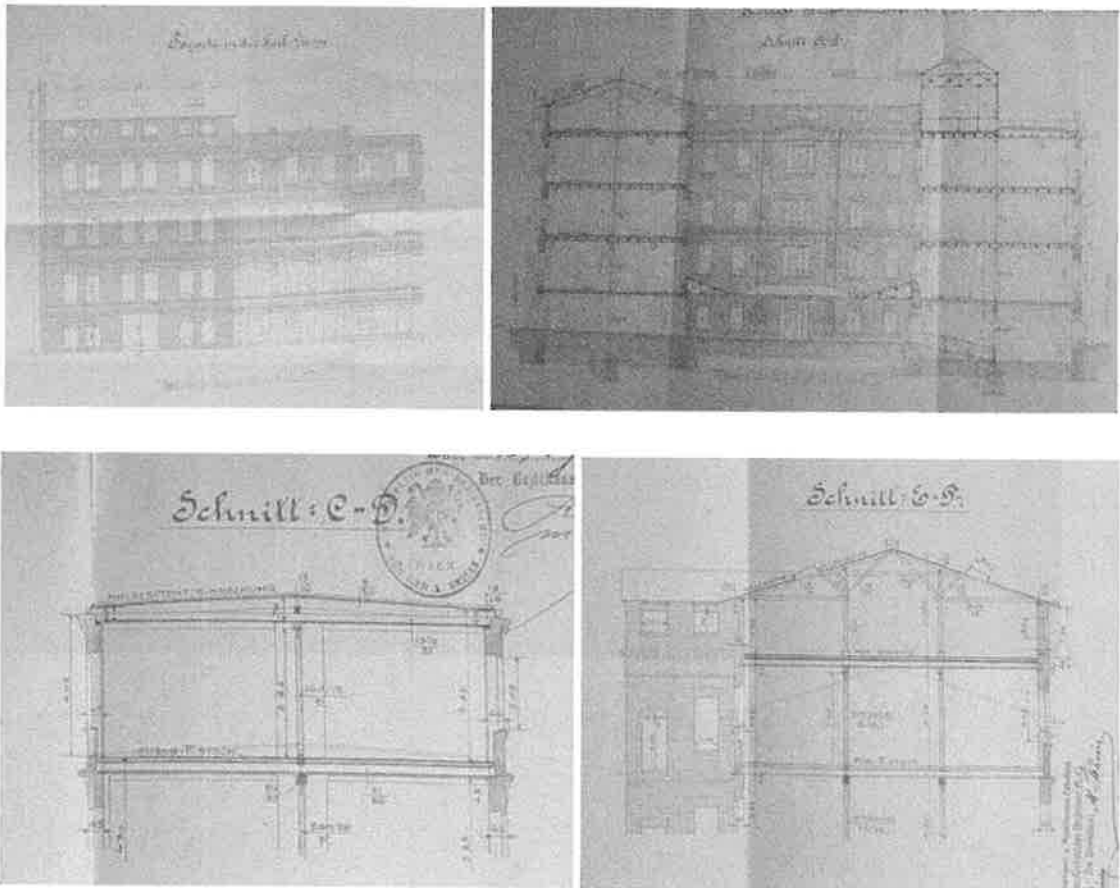
Abb. 20: Teil-Ansicht/-Schnitt (2)





Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 18. Juni 1907)

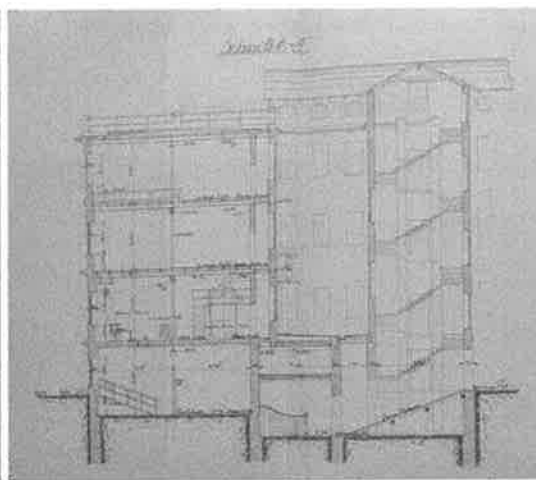
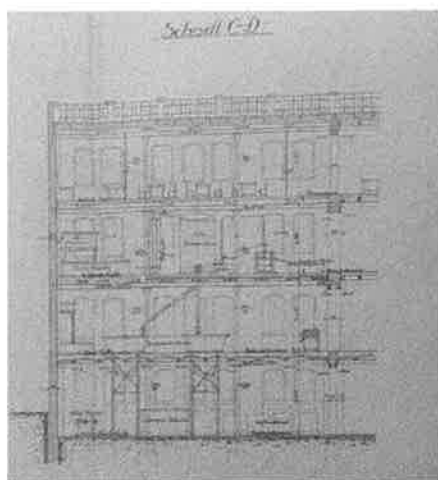
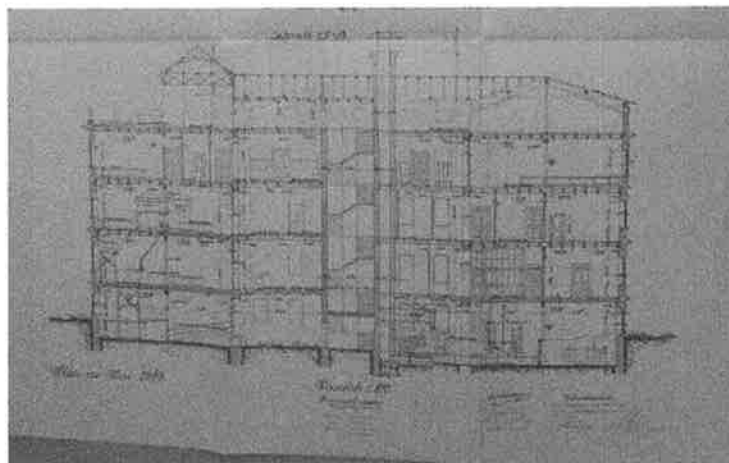
Abb. 21: Teil-Ansichten/Schnitte (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. April 1908)



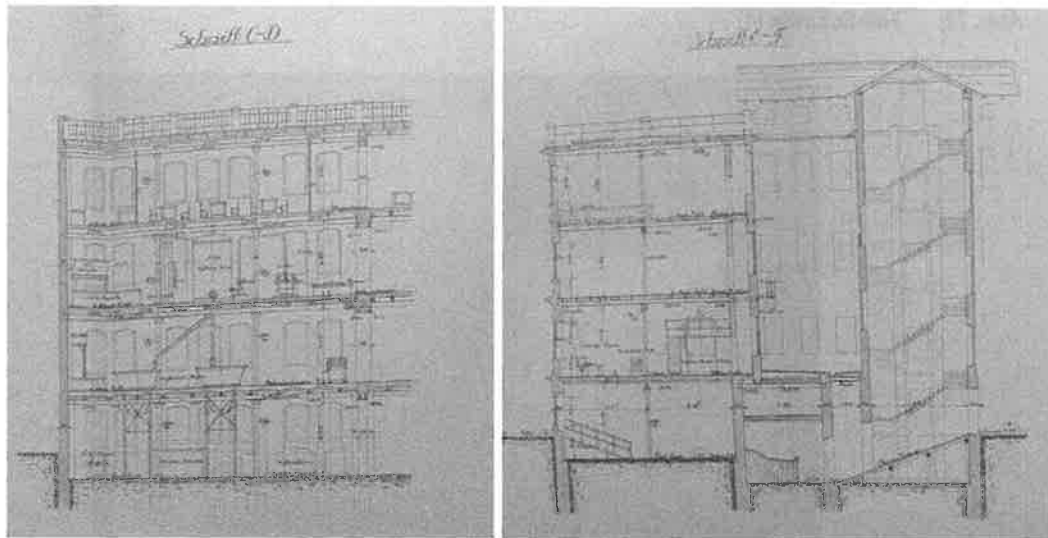
Abb. 22: Teil-Schnitte (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. Juli 1919)

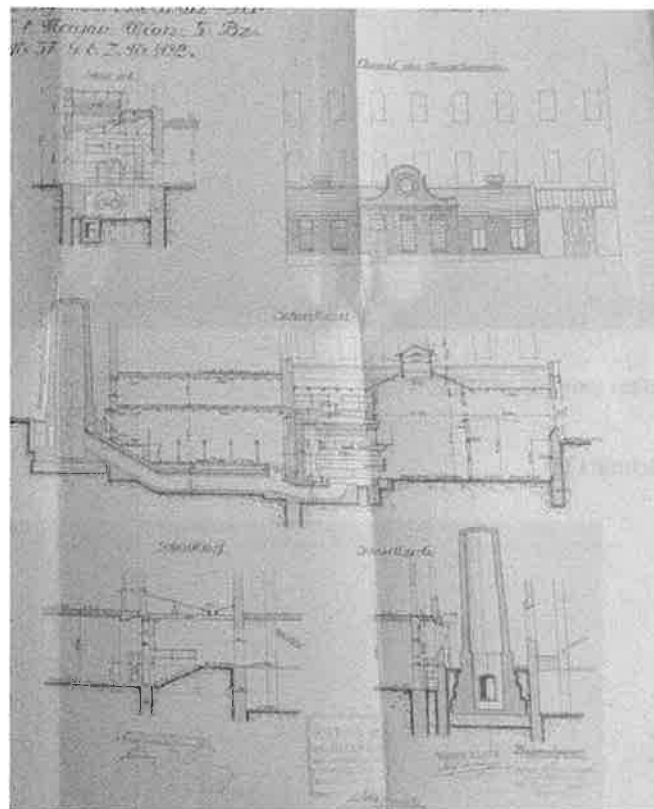
Abb. 23: Teil-Schnitte (5)





Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. August 1919)

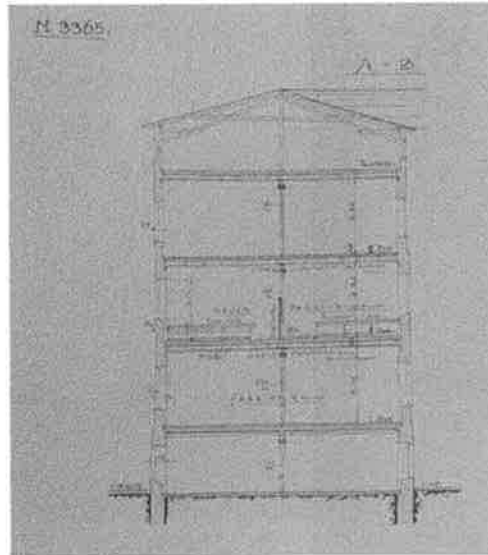
Abb. 24: Teil-Ansicht/-Schnitte (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 25. Oktober 1919)

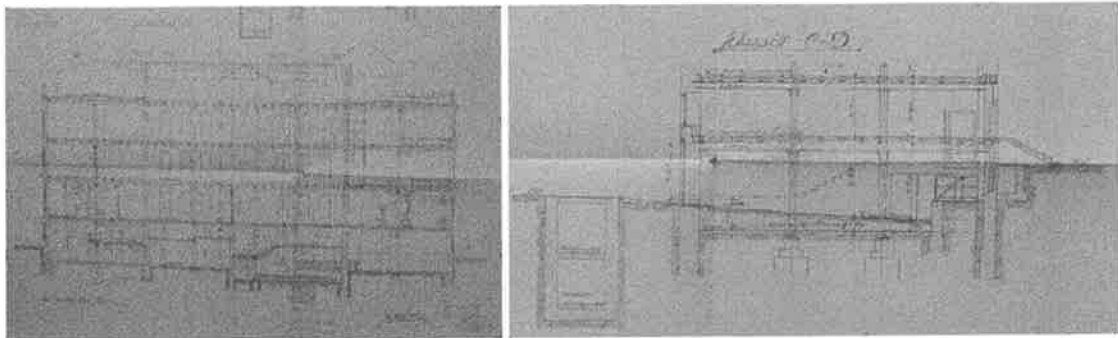


Abb. 25: Teil-Schnitt (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1920)

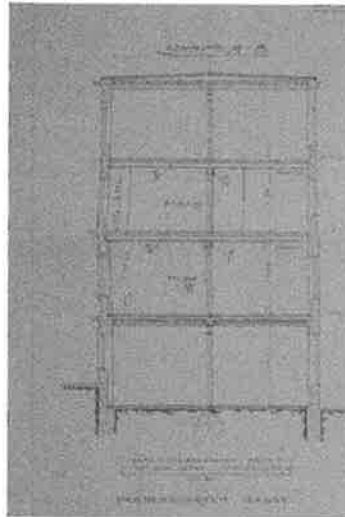
Abb. 26: Teil-Schnitt (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. April 1923)

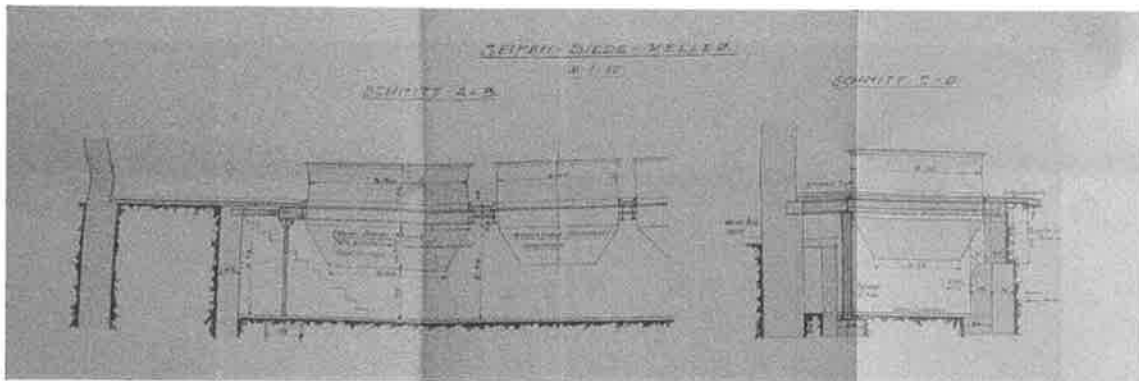


Abb. 27: Teil-Schnitt (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 07. Februar 1928)

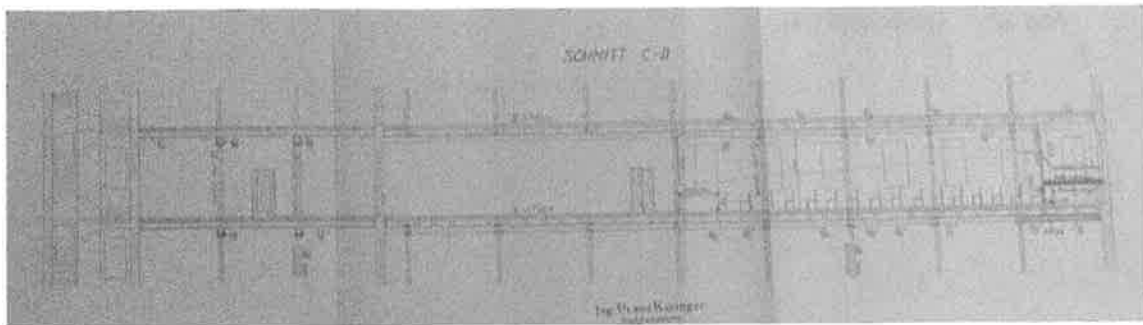
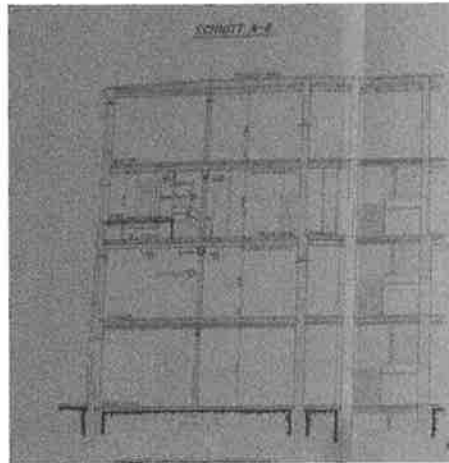
Abb. 28: Teil-Schnitte (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. August 1931)

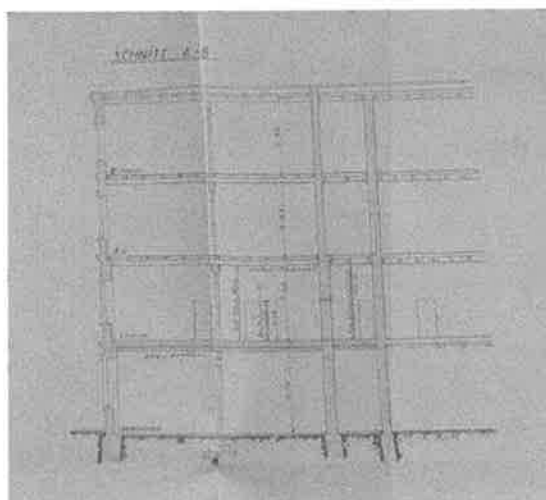


Abb. 29: Teil-Schnitte (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. September 1931)

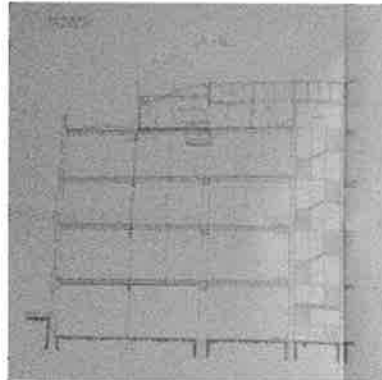
Abb. 30: Teil-Schnitt (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 13. April 1935)

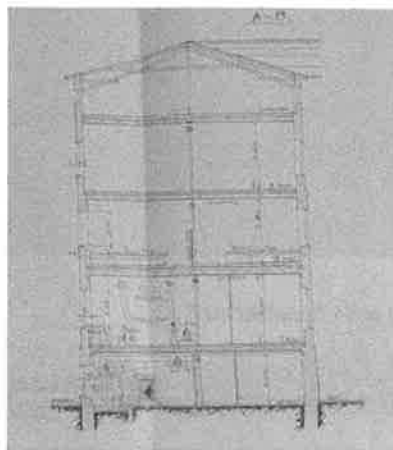


Abb. 31: Teil-Schnitt (13)



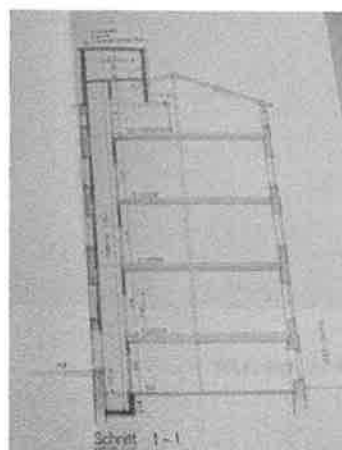
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. September 1935)

Abb. 32: Teil-Schnitt (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Dezember 1936)

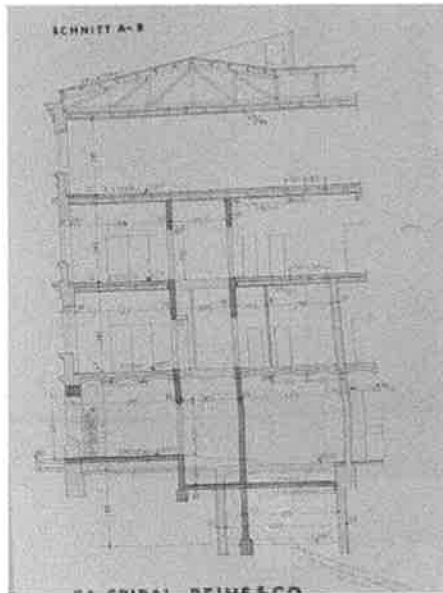
Abb. 33: Teil-Schnitt (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – Lasten-Personenaufzug, genehmigt am 09. Februar 1976)

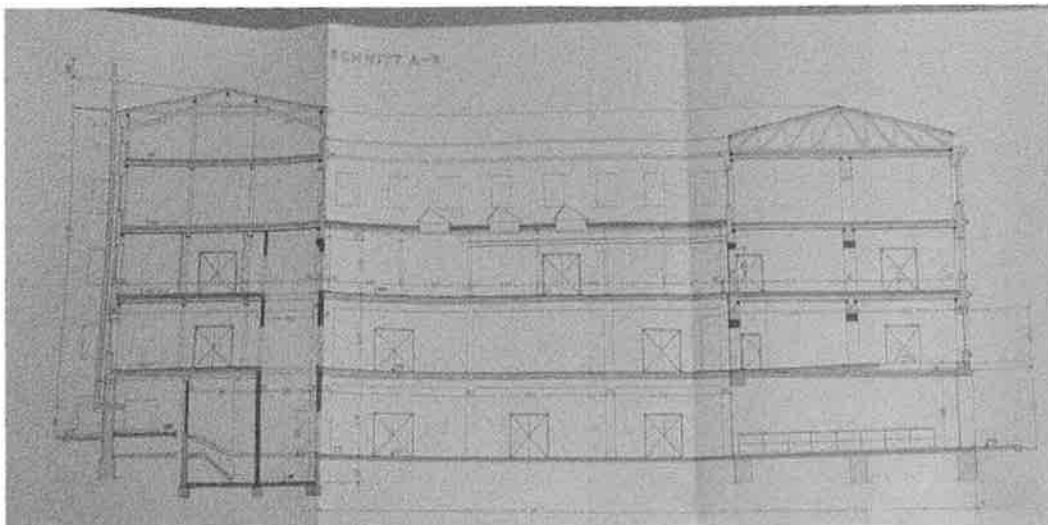


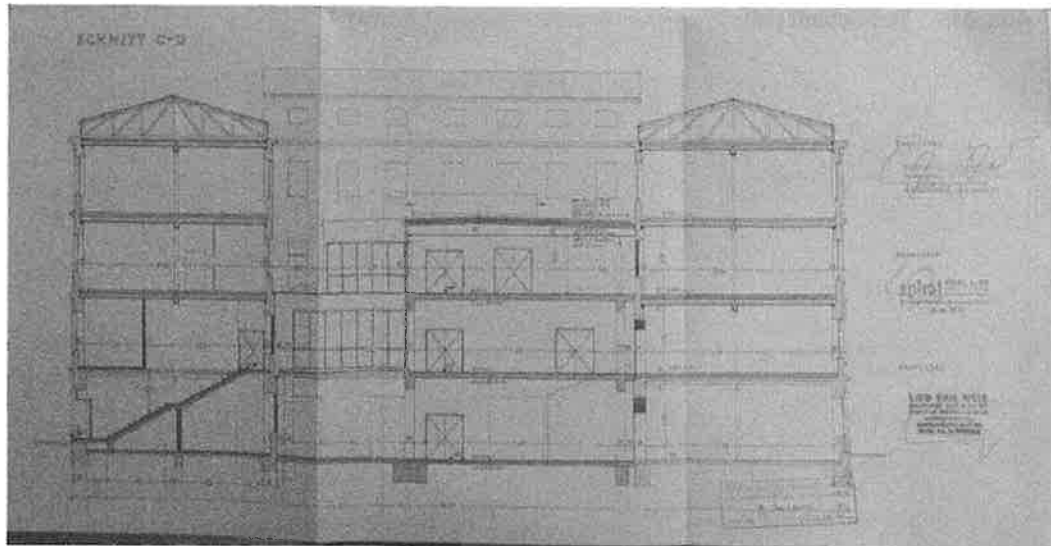
Abb. 34: Teil-Schnitt (16)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 10. Juli 1987)

Abb. 35: Schnitte neu (1)

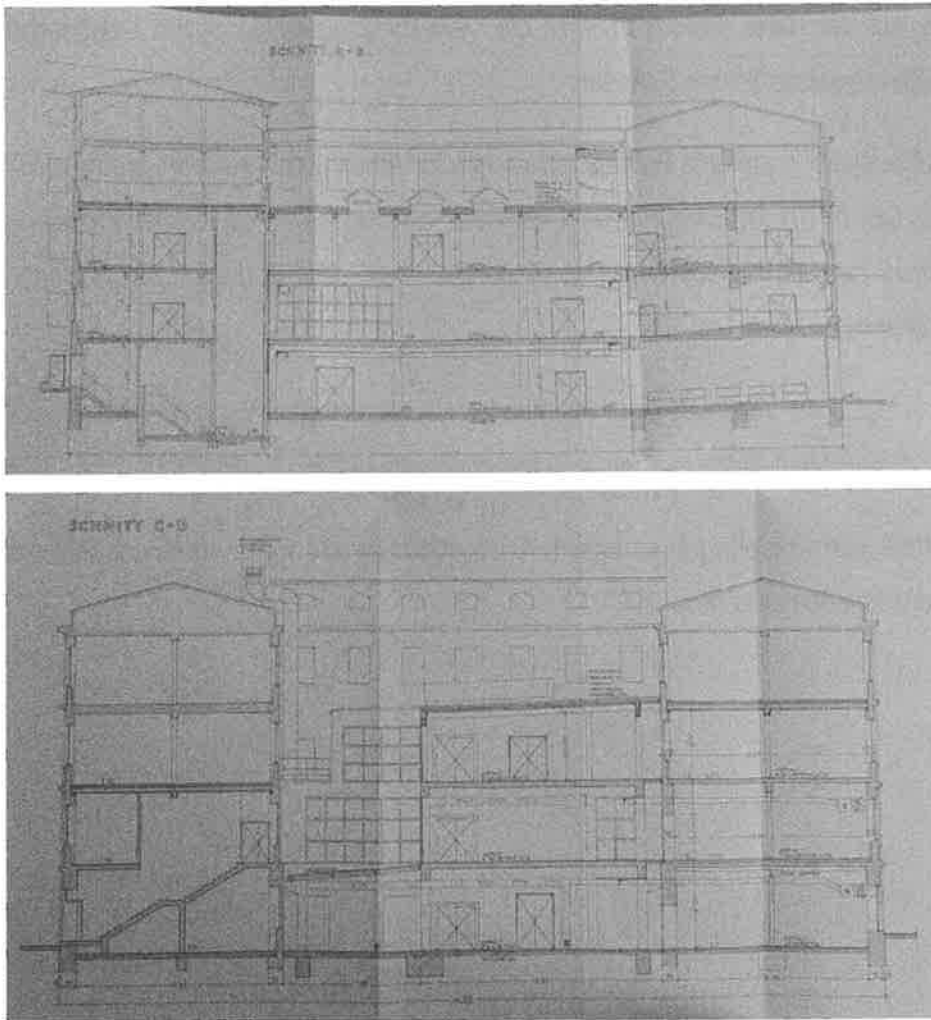




Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Mai 1992)

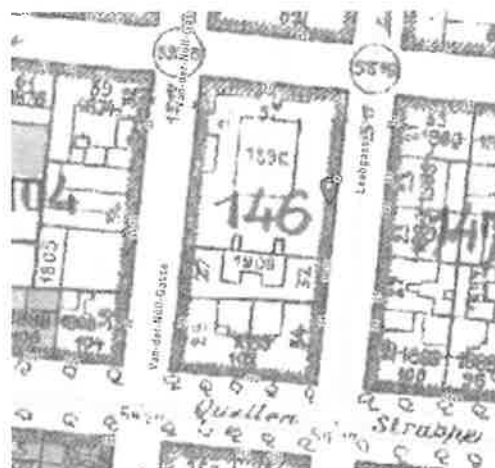
Abb. 36: Schnitte neu (2)

L E G E N D E	
EINFAHRT:	Nach Erweiterung der Breite und Höhe nunmehr auch für schwere LKW. Trennung Fußgängersteig - Durchfahrt mit Geländer. Faltdoor Ganzstahl gehängt mit elektro-mechanischen Antrieb, Drahtglaslichter, Gehtürflügel.
HALLE (NOF 1):	Abbruch des alten Holzhauses (seit Jahrzehnten außer Funktion), Vordächer und Außengang auf Konsolen. Fundamente B 275, Säulen, Unterzüge und Decken B 300. Decke Erdgeschoss und 1. Stock Stahlbetonplatte + 25cm GUBAsphalt. 2 Lichthöfe im Erdgeschoss: Glaskuppel, oben offen. Wände zu den Lichthöfen im 1. Stock Metallrahmen mit Brandschutzglas F 30. Im 2. Stock Lagerhalle in Ganzstahl-Bauweise. Decke (Dach) geschweißte Stahlträger + Trapezbleche, Innen: Brandschutzplatten 3 x 5m 1,5cm + außen Dachhaut + 8cm GUBAsphalt + 6cm Bekiesung, 3 Oberlichter EDERSPRACHER Toplicht. Wände zu den Lichthöfen Bläbblöcke, Außen- und Innenverkleidung Trapezbleche. Im Bereich Sichtkontakt Metallrahmen mit Brandschutzglas F 30. Be- und Entlüftung im Erdgeschoss und 1. Stock ab Straße und über Dach. Brandrauchabluft über Dach. Im 2. Stock mechanisch im Toplichtbereich. Brandrauchabluft im 2. Stock durch Kippstelle im Toplicht.
Alle Betriebsräume im Erdgeschoss, 1. und 2. Stock erhalten an Stelle des Holzfußbodens auf Beschüttung eine 18 bis 22cm dicke Stahlbetonplatte mit 25cm GUBAsphalt. Die mittleren Unterzüge wurden, soweit Holz, durch Stahlbetonbalken ersetzt und die Mehrbelastung durch zwischengekettete Stahlsäulen abgefangen.	
Stiege "1" wurde speziell als Fluchtsiege ausgebildet und führt direkt ins Freie. Ein zusätzliches Stiegenhaus an der Laebgasse für den 1. und 2. Stock als Fluchtweg, Stahlbetonlaufplatte mit Kunststeinstufen.	
Wände des neuen Aufzugsschacht aus Stahlbeton, Drehtüren T 30. Der Aufzug und seine Konstruktion wurde in einem gesonderten Verfahren durch die MA 35 bewilligt und kollaudiert. Brandabschnitte entsprechend den baubehördlichen Auflagen, alle Türen und Tore T 30, selbstzufallend. Aufzugsschächte, Treibwerksräume und Stapler-Ladestation mit direkter Entlüftung ins Freie.	
Im Erdgeschoss zwei, im 1. und 2. Stock je eine neue zentrale Sanitärgruppe mit WC, Pissoirs, Waschbecken mit warmem Wasser, Boden und Wände verfliesst, Zwischenwände Leichtbauplatten.	
Heizenergieversorgung über Fernwärme durch die WfB, Anschluß und Sekundärverteiler an der Front Pernerstorfergasse. In den Aufenthaltsräumen Radiatoren, ansonsten Luftbeizgeräte, Leitungen wärmedämmend.	
Ecke Laebgasse/Pernerstorfergasse Containerraum für Abfalltrennung, von innen und außen zugänglich. Außen 2 Faltscore Stahl mit Drahtglasfüllungen, händisch zu betätigen.	
Das Kanalsystem wurde einvernehmlich und wie bestätigt, nach Angaben der MA 30 teils saniert, teils erneuert.	



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. August 1994)

Abb. 37: Kriegssachschäden, um 1946



Kriegssachschäden, um 1946
Inhaltlichen Erläuterungen

-  Totalschaden
-  Ausgebrannt
-  Schwerer Schaden
-  Leichter Schaden
-  Bombentreffer
-  Beschuss

Quelle: www.wien.gv.at



Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keinen Schaden.

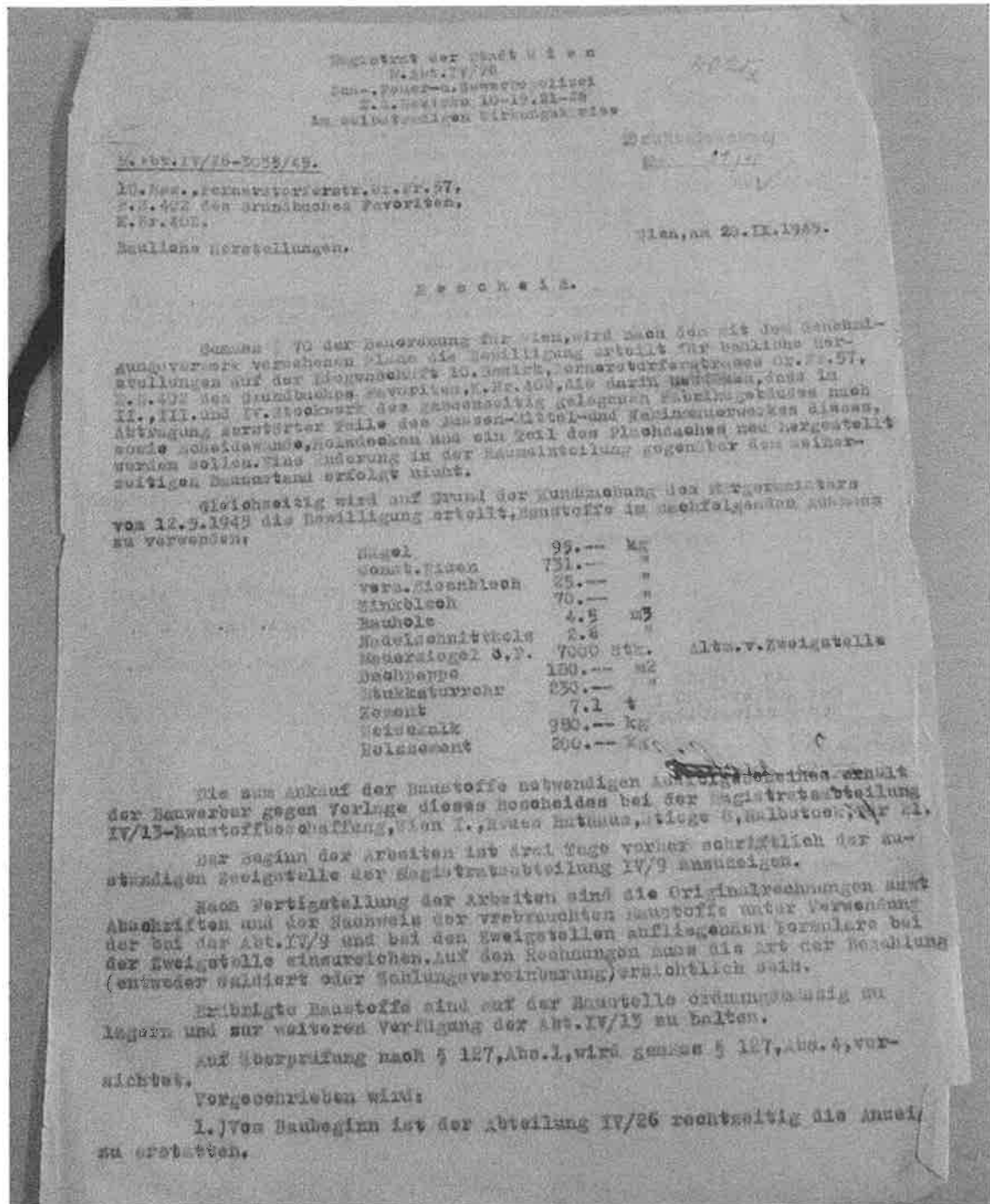
Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „wurde die Liegenschaft EZ. 402, GB. 01101 Favoriten, Haus 1100 Wien, Leebgasse 30-32/ Pernerstorfergasse 57 weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds gefördert.

Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbauförderung müssten Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Wien in Verbindung setzen.“

Gemäß dem Bauakt gab es jedoch Kriegsschäden und waren demnach folgende Bereiche von Kriegsschäden betroffen:



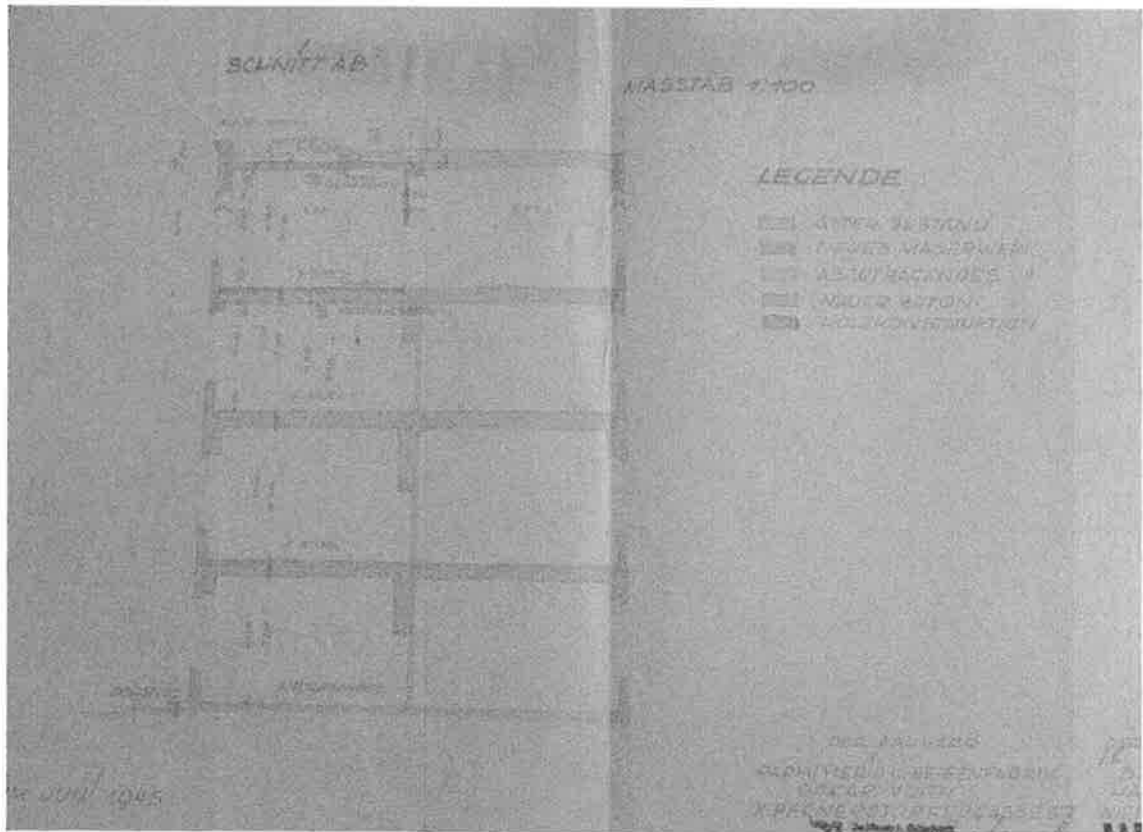
Abb. 38: Unterlagen zu den Kriegsschäden



Quelle: Bauakt MA 37

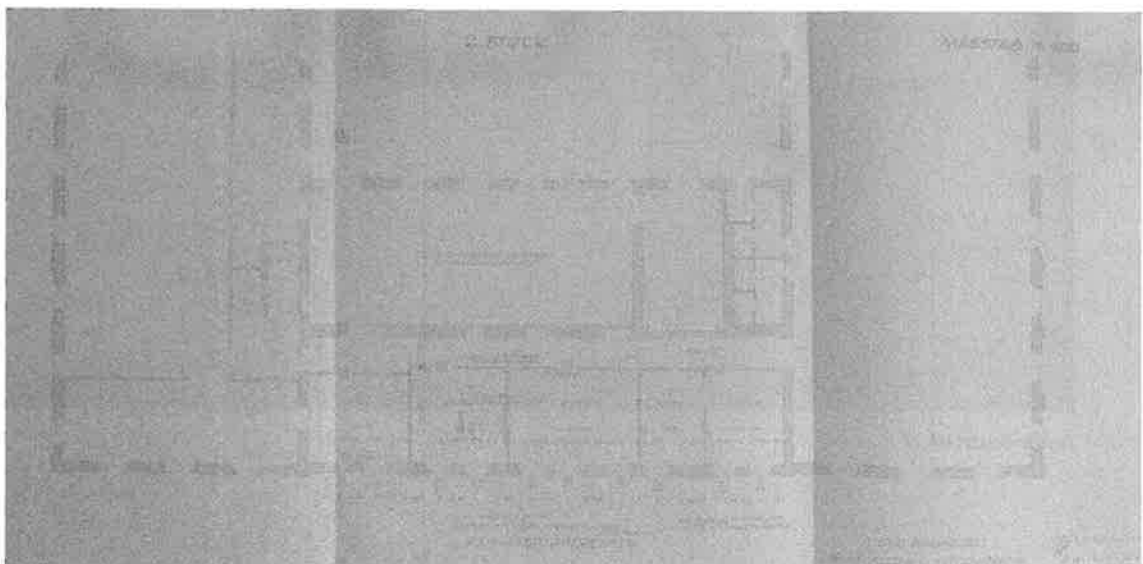


Abb. 39: von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Schnitt



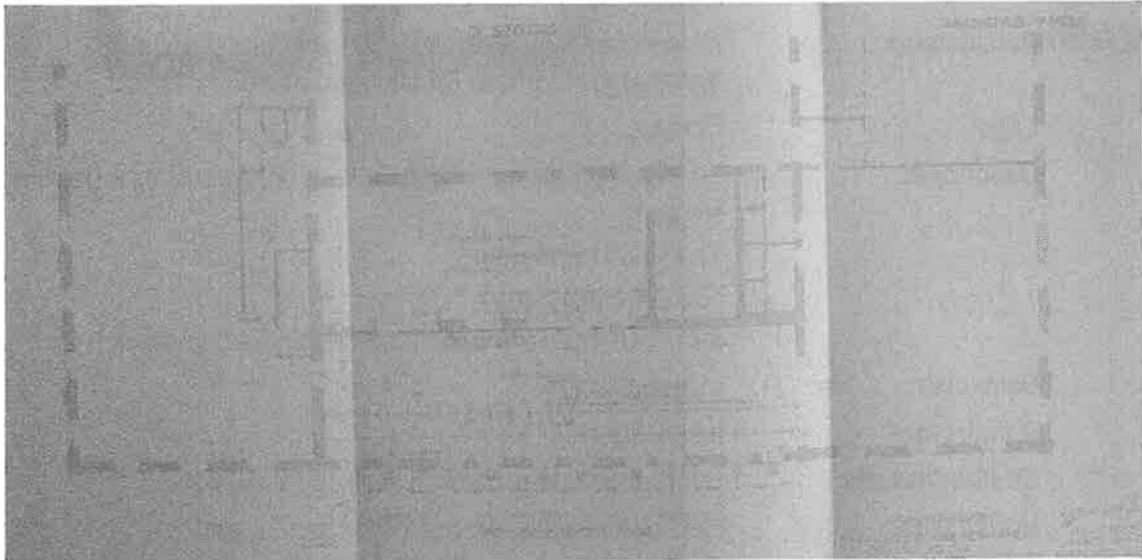
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 20. September 1945)

Abb. 40: von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Teil-Grundriss 2. Stock



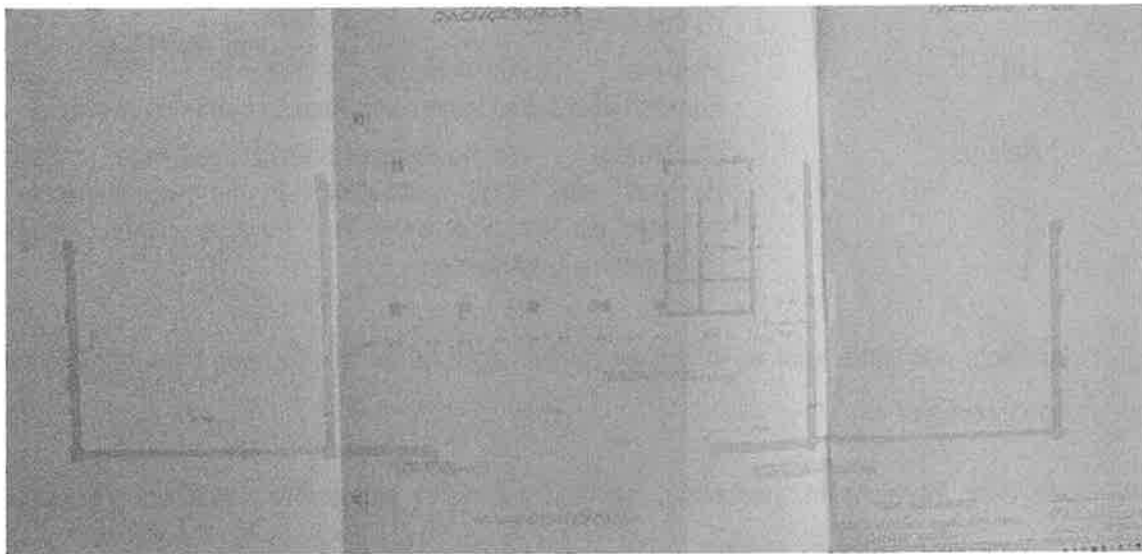
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 20. September 1945)

Abb. 41: von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Teil-Grundriss 3. Stock



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 20. September 1945)

Abb. 42: von Kriegsschäden betroffene Bereiche – Teil-Grundriss Dachgeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 20. September 1945)

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

Allgemein kann die Liegenschaft wie folgt beschrieben werden:

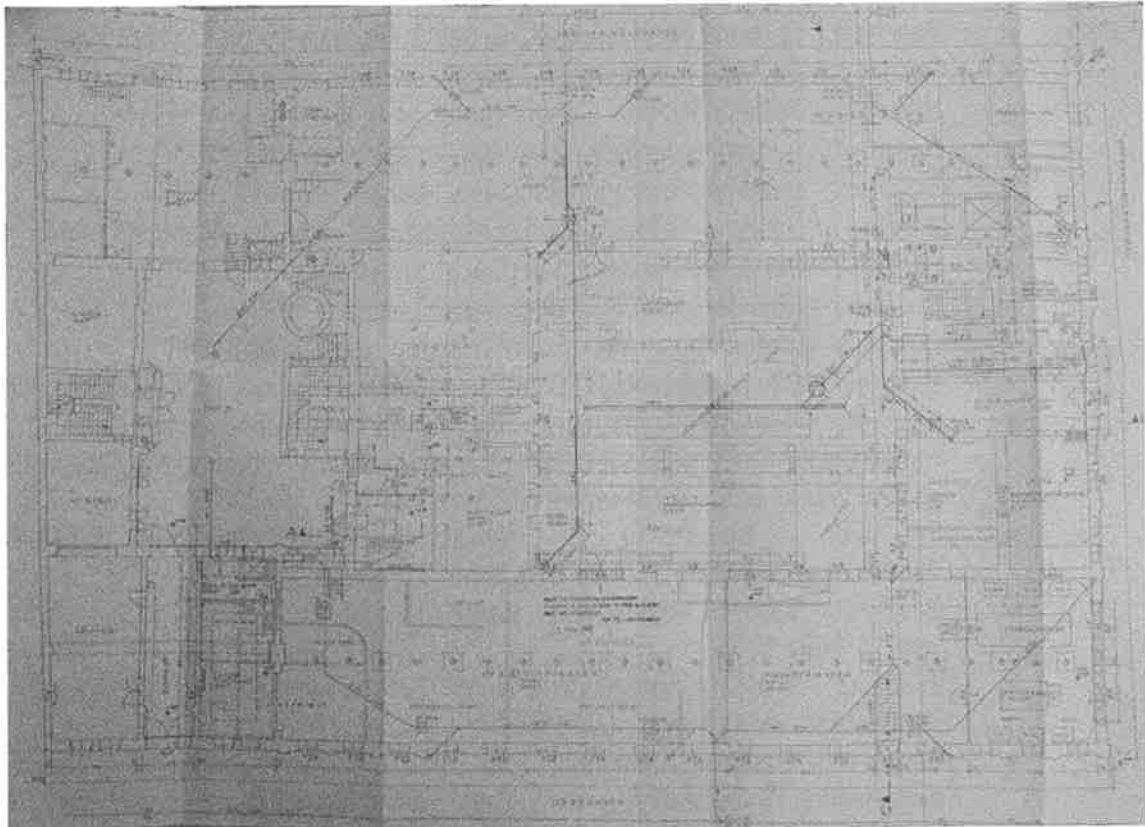


Nutzung:	überwiegend gewerbliche Nutzung (Lager, Proberäume, Ateliers, Büro, Kindergarten)
Bauzustand:	historischer Bestand, durchschnittlicher, teils sanierungsbedürftiger Erhaltungszustand
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Fundament/Kellergeschoss (konnte nicht zur Gänze besichtigt werden) Tief- und Hochparterre 1.-3. Obergeschoss teils 4. Obergeschoss/teilausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	Backsteinfassade, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	Backsteinfassade, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	gemischter Bestand (teils Kunststoff-/Metallfenster)
Stiegenhaus:	mehrere Stiegehäuser in unterschiedlicher Gestaltung vorhanden
Außenanlagen:	befestigt, teils Stellplätze im Innenhof vorhanden, teils Zugänge zu den Aufzügen
Lift:	mehrere (Lasten-)Aufzüge vorhanden (über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden)
Heizung:	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage (gem. Bescheid aus 1992), inwieweit ein Fernwärmeanschluss gegeben ist, war nicht ersichtlich, manche Bestandsobjekte dezentral mit Gasthermen

Im Laufe der Jahre kam es in den einzelnen Stockwerken zu diversen baulichen/betrieblichen Adaptierungen.

Mit dem Einreichplan, genehmigt am 01. Juli 1970 wurde das Dach von Presskies- auf Welleterniteindeckung geändert.

Abb. 43: Grundriss Erdgeschoss (Kanal)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, vom 02. Oktober 1992, ohne Genehmigungsvermerk)

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft per 15. Oktober 2024 keine offenen Bauvorhaben.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde konnten folgende „aktuelle“ bewertungsrelevante Baubescheide (in den Jahren zwischen und vor den angeführten Bescheiden gab es auf der Liegenschaft diverse Umbauten, die nachstehend nicht angeführt sind) erhoben werden:

- Bescheid – Bauliche Umgestaltungen – Herstellungen (unterirdischer Kohlenbunker), vom 02. September 1939
- Bescheid – Bauliche Umgestaltungen, vom 27. November 1939
- Bescheid – Planwechsel (Betonbunker), vom 29. Dezember 1939
- Bescheid – Benützungsbewilligung, vom 27. August 1940
- Bescheid – Bauliche Umgestaltungen (sämtliche Geschosse), vom 12. Februar 1944
- Bescheid – Erneuerung der Betriebsanlagengenehmigung, vom 06. März 1951
- Bescheid – Bauanzeige gem. § 61 BO. f.Wien (2. Stock), vom 02. April 1958



- Bescheid – Bau- und Benützungsbewilligung (ölbeheizter Wasserrohrstrahlungskessel im Kesselhaus und Öllagerraum), vom 22. August 1961
- Bescheid – Bauliche Abänderungen (2. und 3. Stock), vom 16. Oktober 1962
- Bescheid – Bauliche Änderungen (3. Stock), vom 10. Dezember 1964
- Bescheid – Betriebsanlage – Genehmigung, vom 06. Oktober 1966
- Bescheid – Änderung der Betriebsanlage, vom 24. November 1967
- Bescheid – Betriebsanlagengenehmigung, vom 29. November 1967
- Bescheid – Bauliche Abänderungen (Erdgeschoss), vom 30. November 1967
- Bescheid – Bauliche Abänderungen (Dach), vom 02. Juli 1970
- Bescheid – Abänderungen (1. Stock), vom 12. August 1971
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Baubewilligung, vom 02. Mai 1985
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Benützungsbewilligung, vom 13. September 1985
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Baubewilligung (Lastenaufzug EG bis 2. Stock, Hubgliedertor im Pernerstorfergasse, EG und 1. Stock Änderung der Raumeinteilung und -widmung, 2. Stock Mauerwerksöffnung), vom 10. Juli 1987
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben; Benützungsbewilligung (Rampe EG), vom 01. Februar 1988
- Bescheid – Bauliche Änderungen – Baubewilligung (2. Stock, Stiege 2, Vereinslokal), vom 13. März 1990
- Bescheid – Hydr. Personenaufzug Nr. 87/1018; Baubewilligung der Änderung und Benützungsbewilligung, 14. März 1990
- Bescheid – Bauliche Abtragung, Zubau und bauliche Änderungen – Abbruch der bestehenden Hofbebauung und Herstellung eines zweistöckigen, hofseitigen Zubaus zum bestehenden Betriebsgebäude; Baubewilligung, vom 19. Mai 1992
- Bescheid – Ind. hydr. Personenaufzug Nr. 704/7847; Baubewilligung, 17. November 1992
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 704/7847; Benützungsbewilligung, 30. August 1993
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben; Benützungsbewilligung (Abänderung innere Raumeinteilung und Hauskanalanlage; Versorgung durch Fernwärme), vom 03. August 1994
- Bescheid – Bauliche Änderungen (2. Stock, Stiege 2 – Änderung Raumeinteilung und -widmung; Einbau Büro- und Waschraum mit Aborten), vom 04. April 1995
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 2240/708/7122; Baubewilligung der Änderung, 25. April 2000
- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 704/7847/708/7123; Baubewilligung der Änderung, 19. Juli 2000
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 2240/708/7122; Benützungsbewilligung der Änderung, 14. August 2000
- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 704/7847/708/7123; Benützungsbewilligung der Änderung, 27. Oktober 2000



2.6. Objektbestand

Im Rahmen der Befundaufnahmen konnten teilweise die allgemein zugänglichen Flächen sowie nahezu sämtliche Bestandsflächen (sofern aufgrund von Fahrnisablagerungen zugänglich) besichtigt werden.

Im Kaufvertrag der verpflichteten Partei war eine Vorschreibungsliste aus 03/2021 als Beilage enthalten. Gemäß dieser war und ist ein Teil der Liegenschaft vermietet. Der Großteil der Flächen wurde durch die Verkäuferin genutzt und geräumt.

Der überwiegende Teil der Mieter der vermieteten Objekte waren am Tag der Befundaufnahmen anwesend und hat für die Zugänglichkeit der genutzten Flächen gesorgt bzw. die entsprechenden Nutzungsvereinbarungen übermittelt. Hinsichtlich der Nutzungssituation jener Flächen, die von der Verkäuferin genutzt und geräumt wurden, liegen mangels Anwesenheit und Kontaktmöglichkeit der verpflichteten Partei keine Informationen vor.

Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stockwerksbezeichnungen aus den Planunterlagen entnommen wurden.

2.6.1. Fundament/Keller/Tiefparterre/Zwischengeschoss/Unterteilung

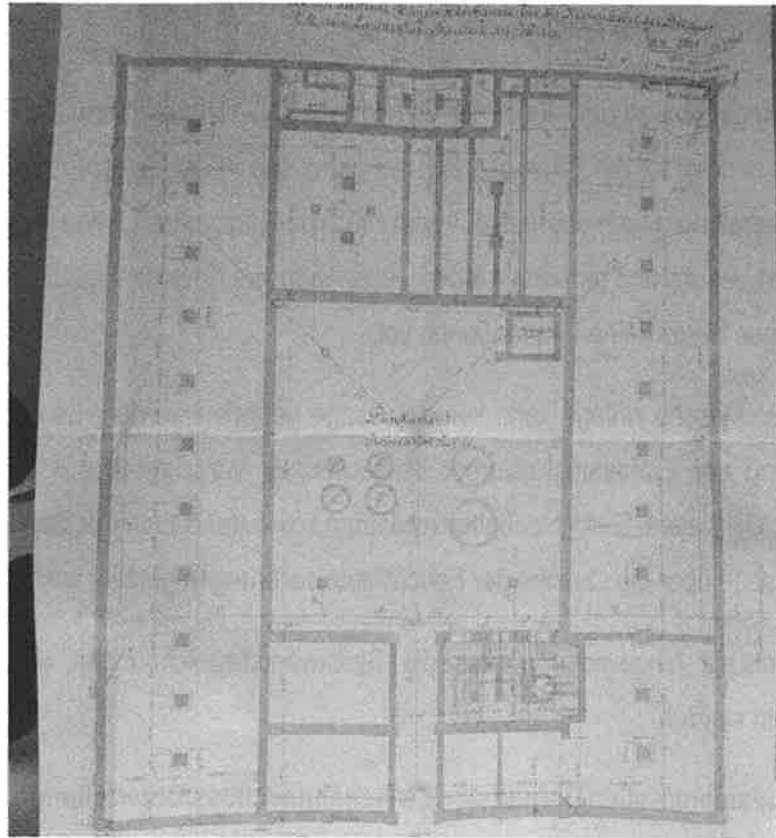
Das Hoch-/Tiefparterre wird einerseits über die auf der Straßenfront Pernerstorfergasse befindlichen Industrietore, andererseits über die einzelnen Stiegenhäuser erschlossen. Über die Pernerstorfergasse ist die Zufahrt mit PKW's gegeben. Die Räumlichkeiten des Tief- und Hochparterres/Erdgeschoss sowie Zwischengeschosses gehen teilweise durch Splitlevelösungen ineinander über. Die historischen Teil-Kellerbereiche sind vermutlich nicht mehr vorhanden bzw. wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht aufgefunden.

Im überwiegenden Teil des Tief- und Hochparterres sind Baumaterialien gelagert. Ein Fahrzeug war ebenfalls abgestellt, das gemäß der angebrachten Plankette die idente Anschrift wie die verpflichtete Partei hat. In diesen Bereichen sind Fensterflächen in Richtung Leebgasse, Pernerstorfergasse und Van-der-Nüll-Gasse vorhanden. Zwei Stiegenhäuser sind in diesen



Bereichen, die als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen sind und gemäß den letztgültigen, baubehördlichen Konsensplänen überwiegend als Lagerflächen und Verladezonen/Warenübernahmen genutzt wurden, situiert. Außerdem sind ein Containerraum, Sanitärräume, eine Trafostation, E-Zentralen sowie (Lasten-)Aufzüge in den Planunterlagen eingezeichnet. Die Böden sind befestigt, die Wände und Decken überwiegend verputzt.

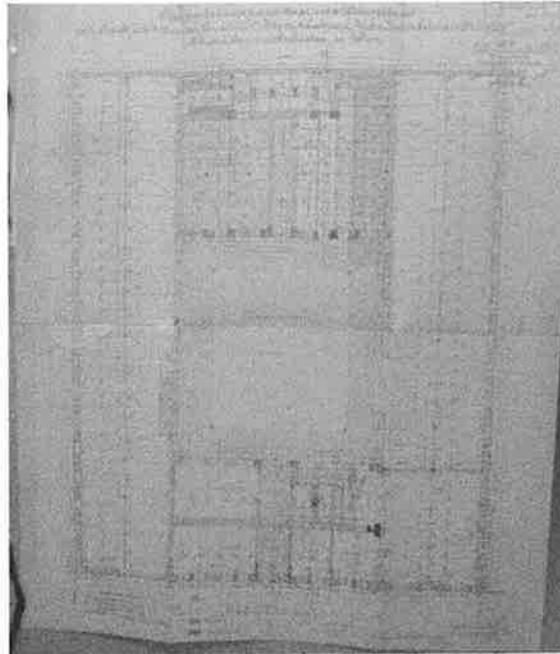
Abb. 44: Grundriss Fundament (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 09. März 1896)

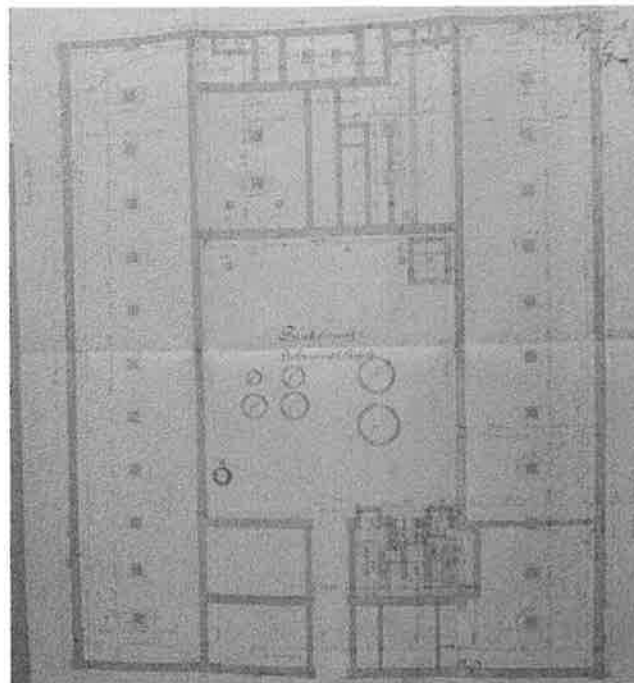


Abb. 45: Grundriss Niederparterre (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 09. März 1896)

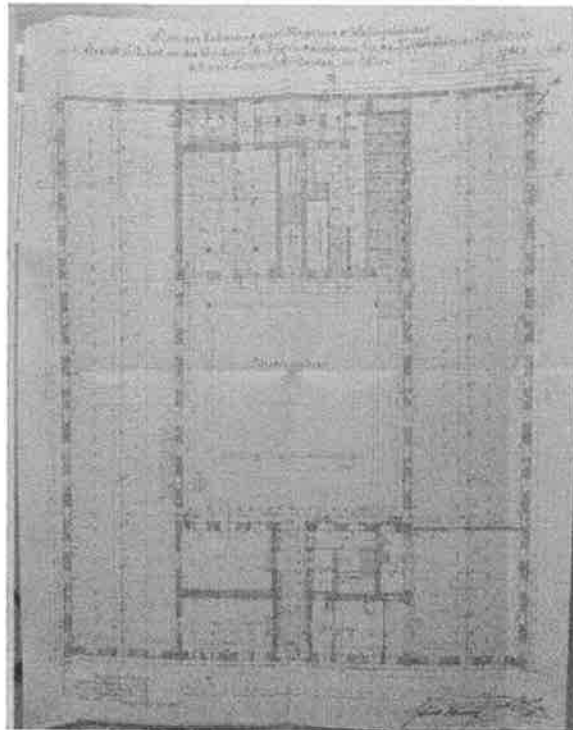
Abb. 46: Grundriss Fundament (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 27. Juni 1896)

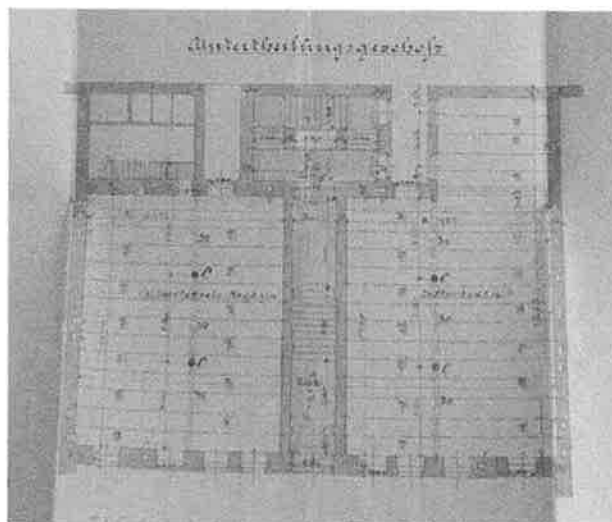


Abb. 47: Grundriss Niederparterre (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 27. Juni 1896)

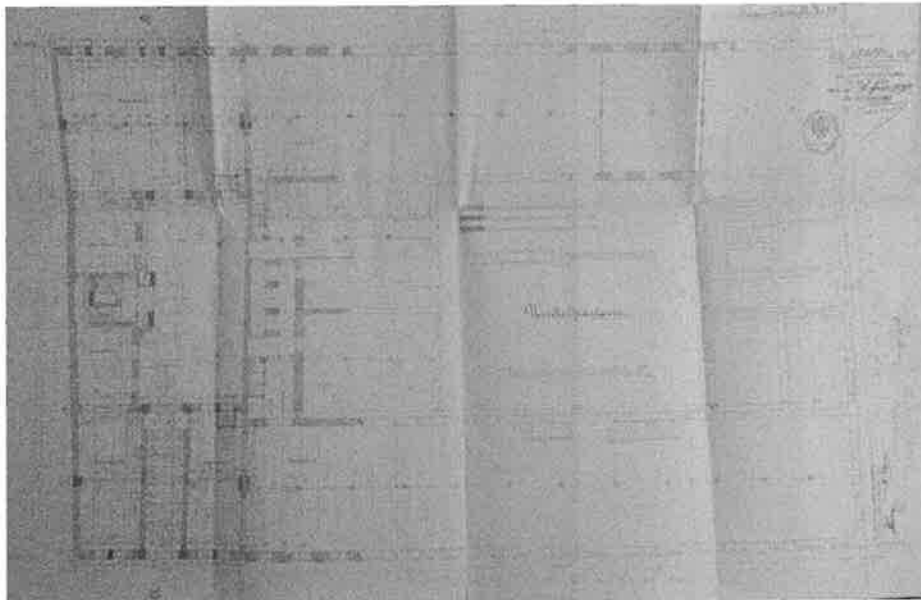
Abb. 48: Grundriss Unterteilungsgeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 09. März 1896)

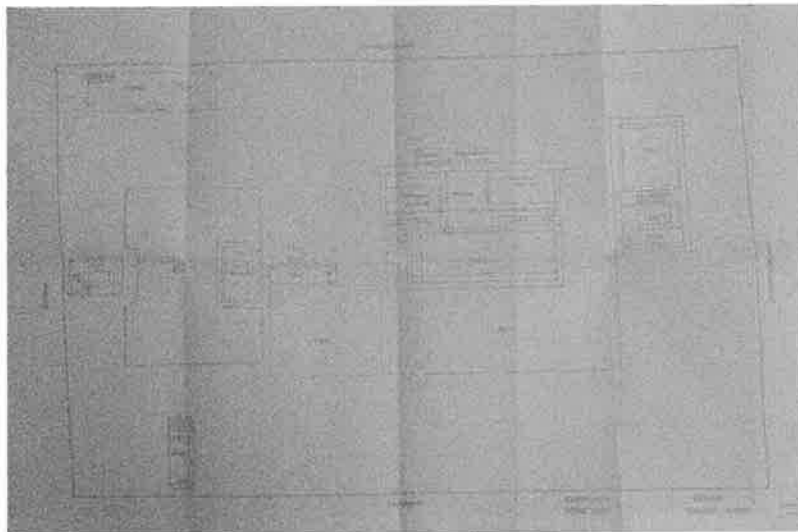


Abb. 49: Grundriss Niederparterre (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. April 1908)

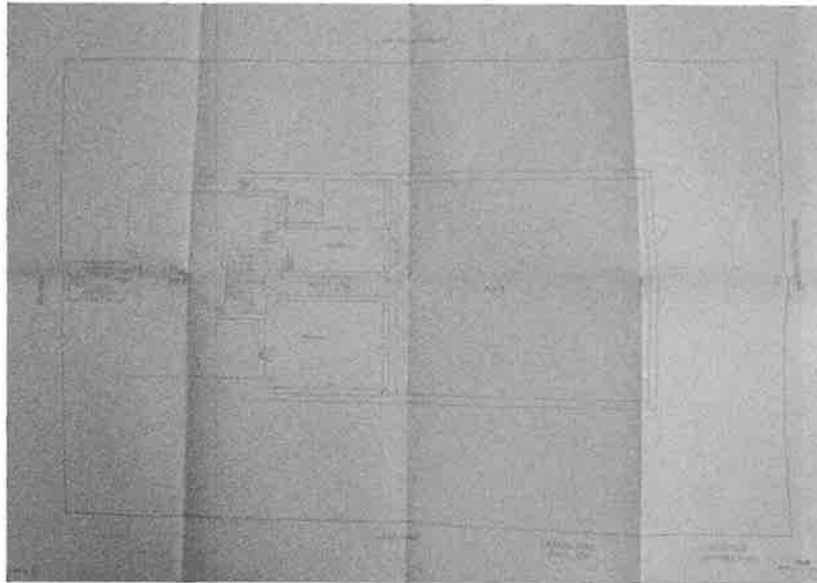
Abb. 50: Grundriss Keller



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)

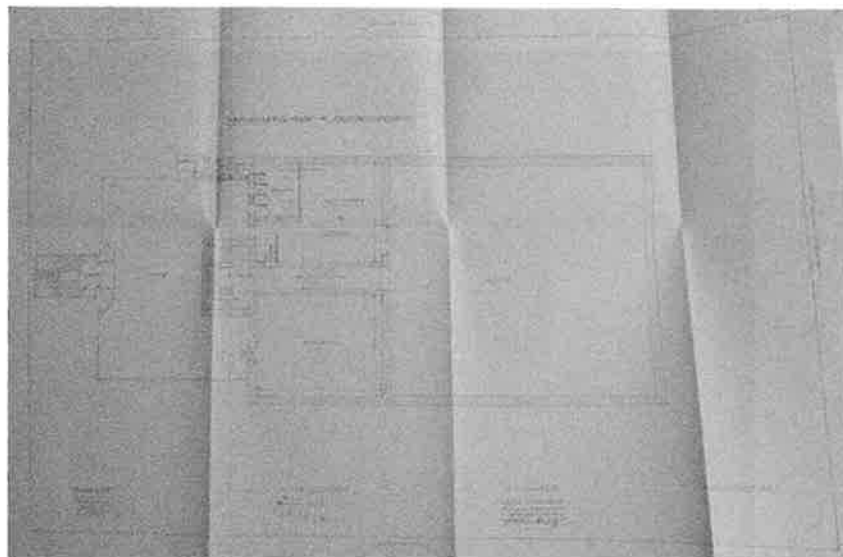


Abb. 51: Grundriss Halbstock



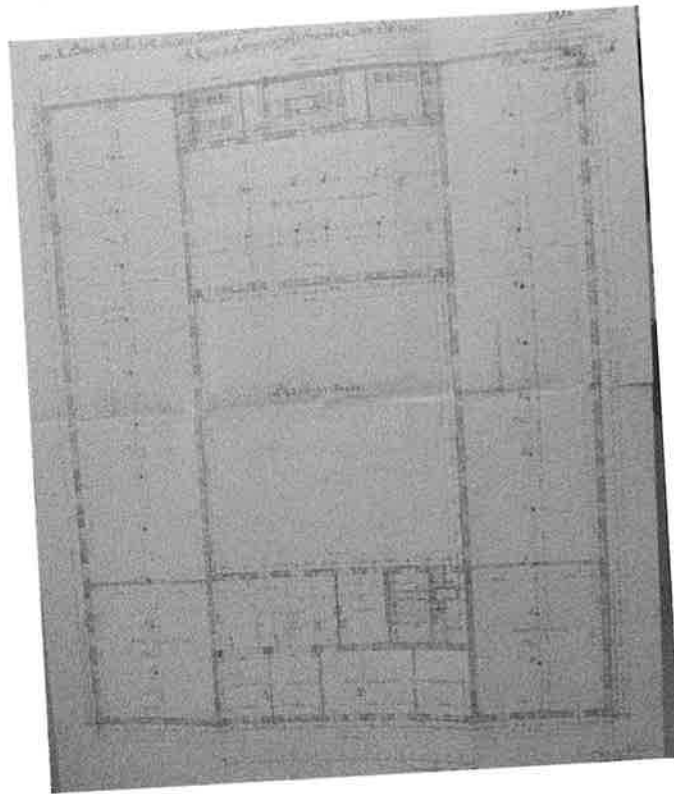
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)

Abb. 52: Grundriss Zwischengeschoss



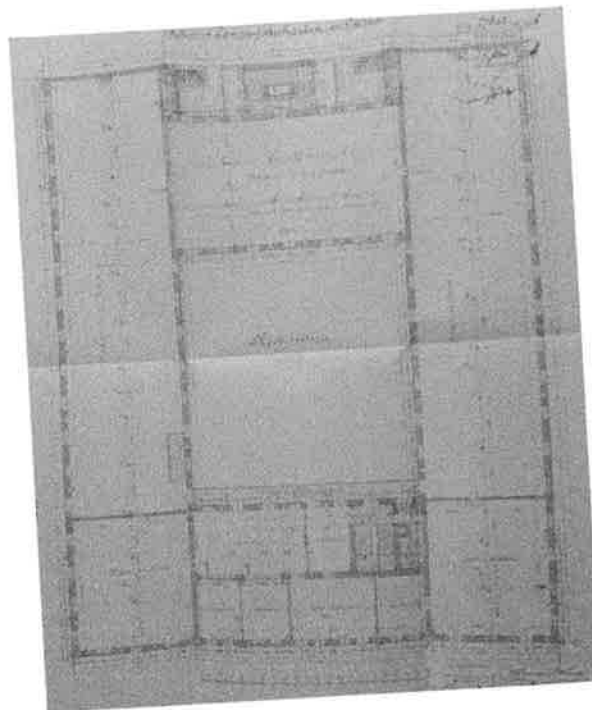
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 29. November 1967)

Abb. 53: Grundriss Hochparterre (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 09. März 1896)

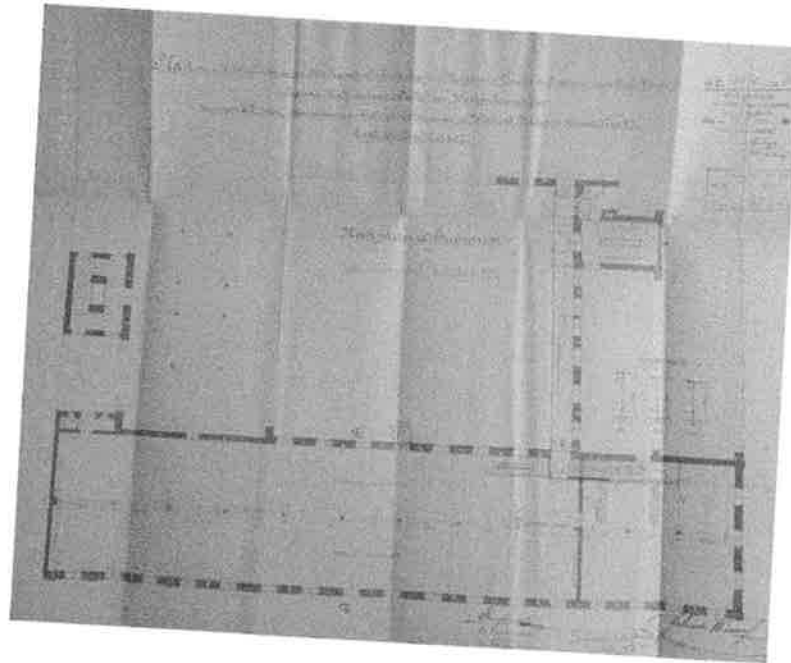
Abb. 54: Grundriss Hochparterre (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 27. Juni 1896)

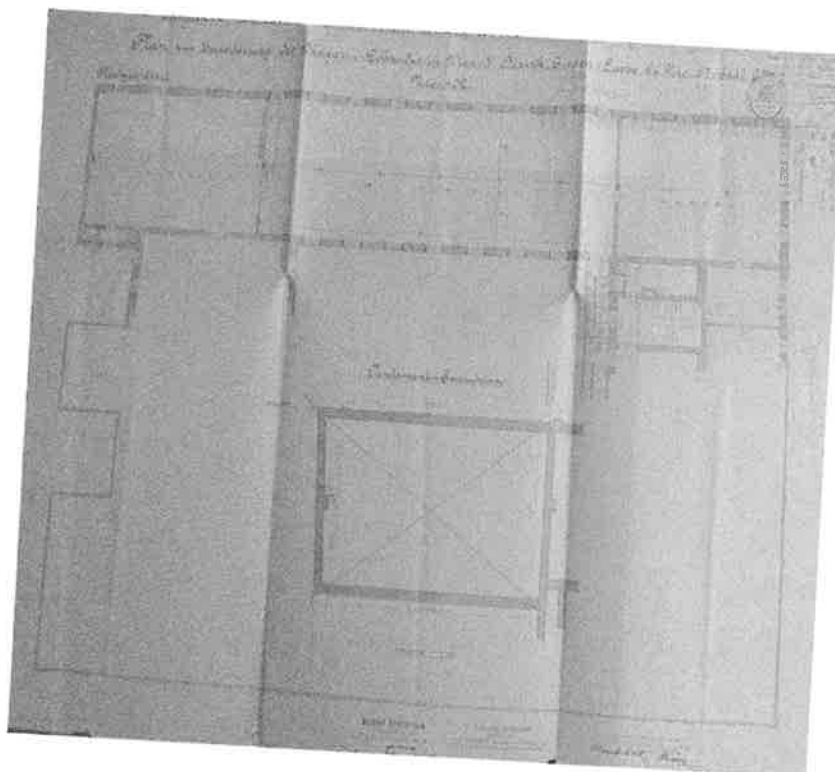


Abb. 55: Grundriss Hochparterre (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Februar 1903)

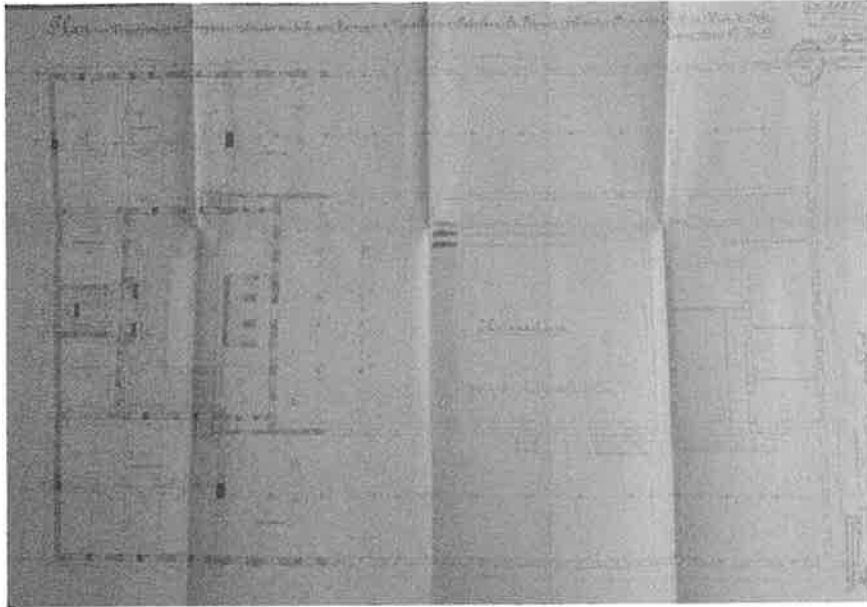
Abb. 56: Grundriss Hochparterre (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 18. Juni 1907)

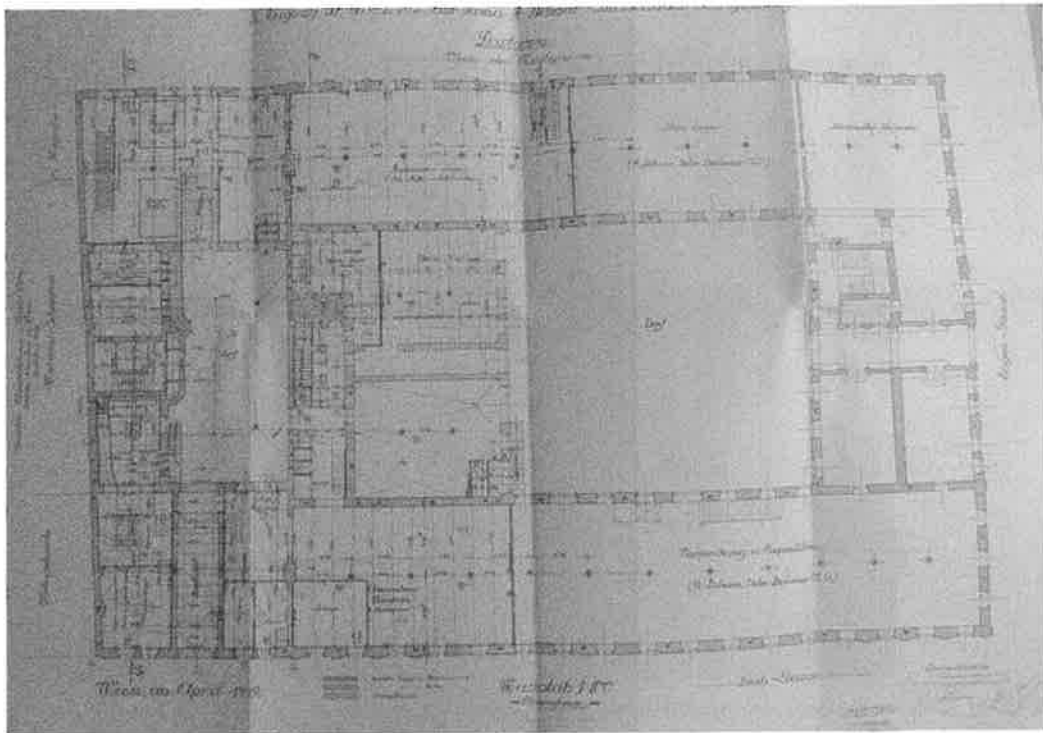


Abb. 57: Grundriss Hochparterre (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. April 1908)

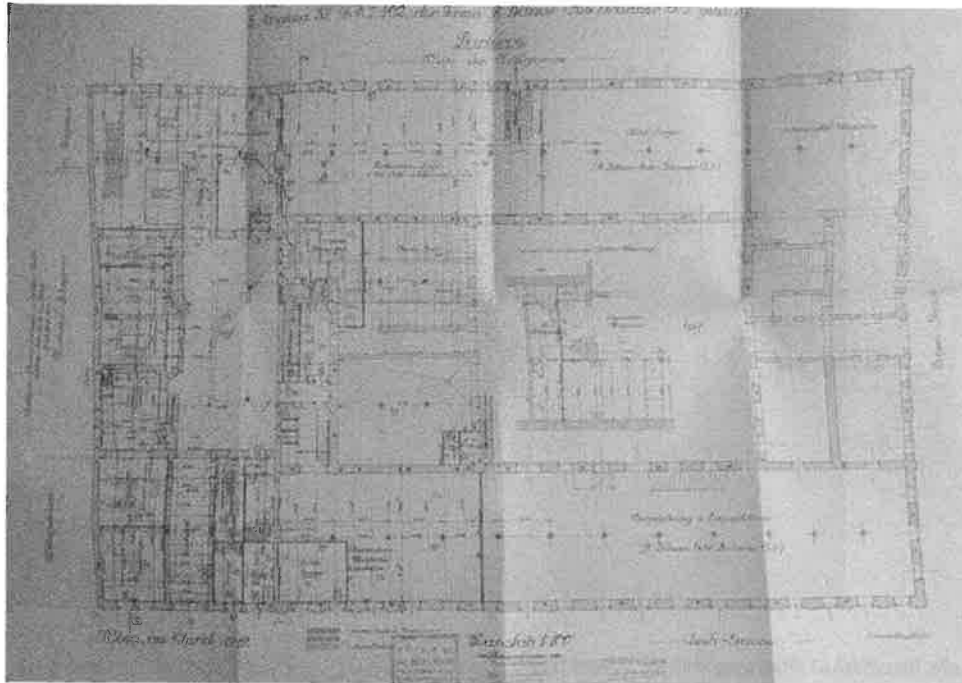
Abb. 58: Grundriss Parterre (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. Juni 1919)

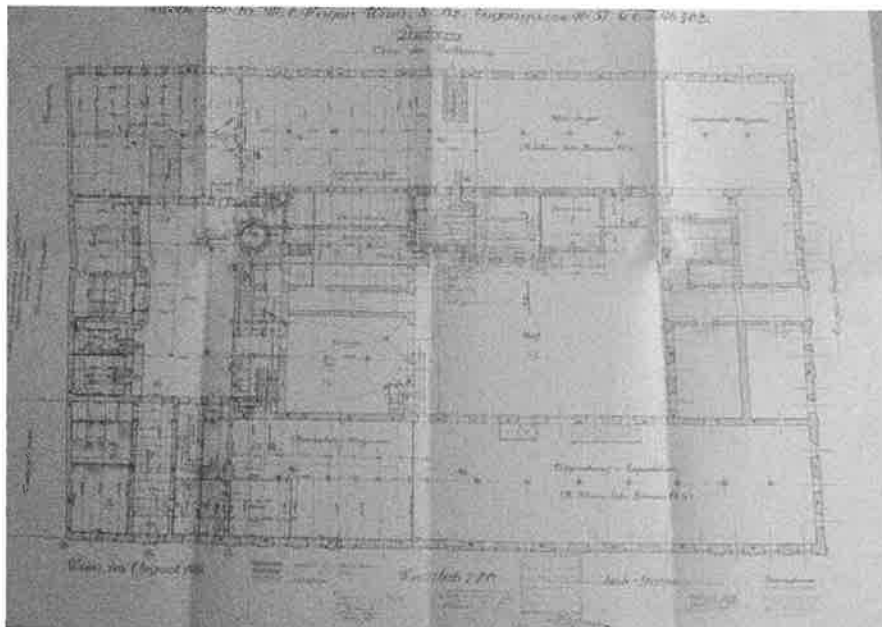


Abb. 59: Grundriss Parterre (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. August 1919)

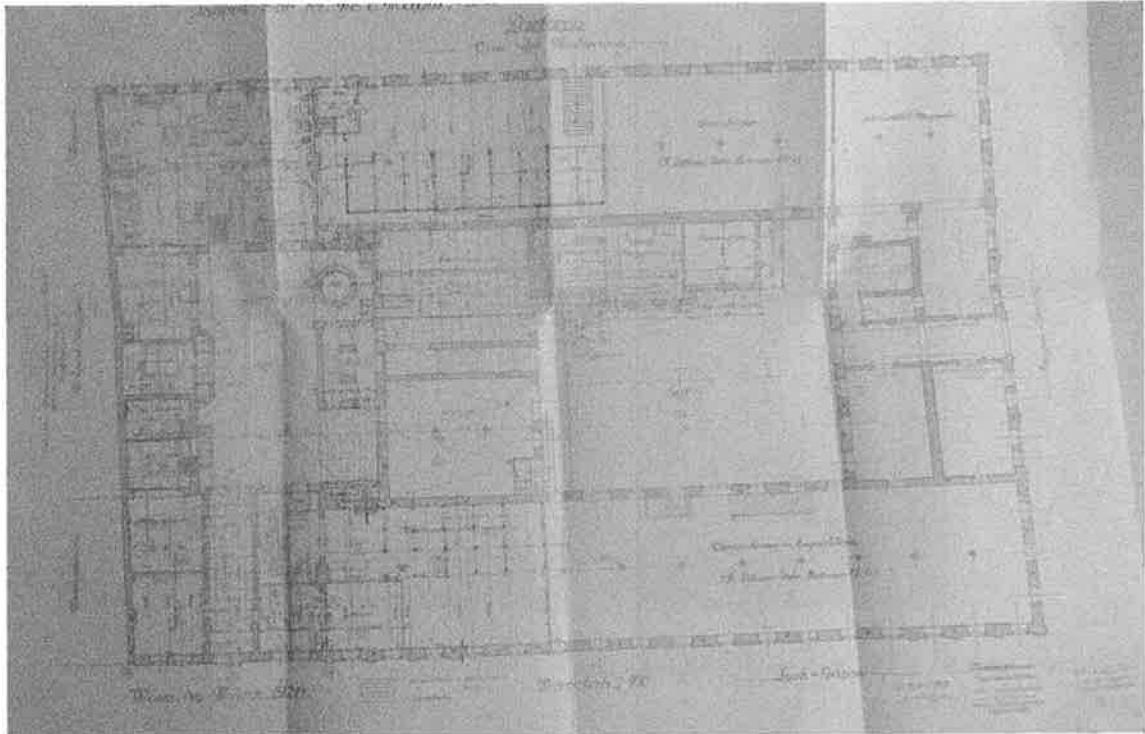
Abb. 60: Grundriss Parterre (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 25. Oktober 1919)

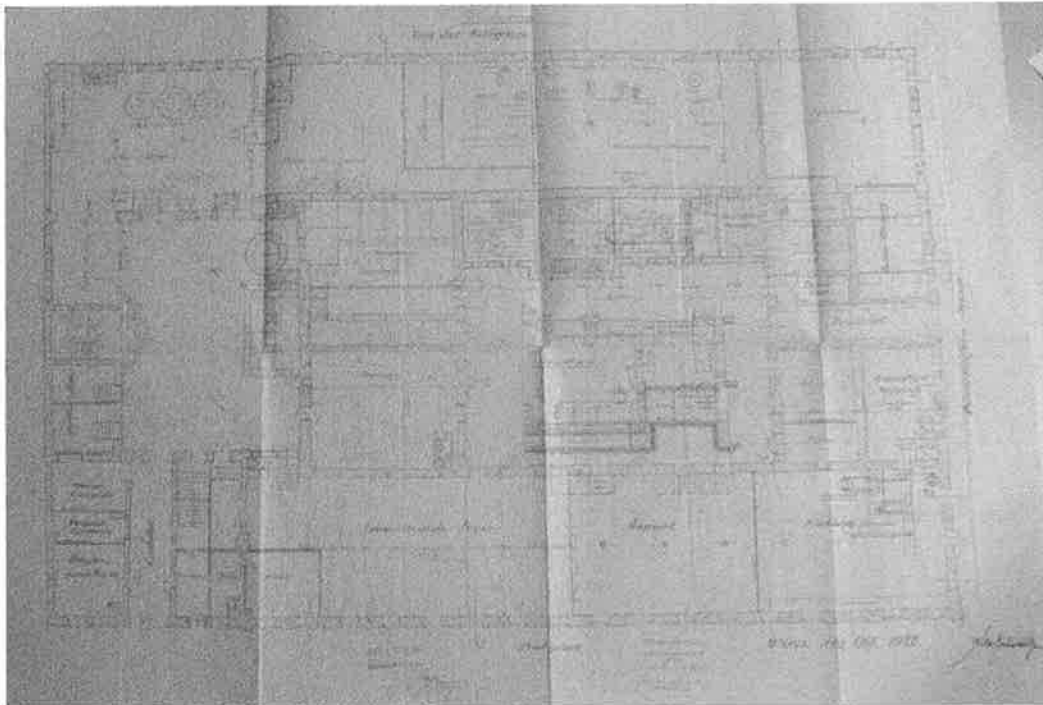


Abb. 61: Grundriss Parterre (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 26. Mai 1920)

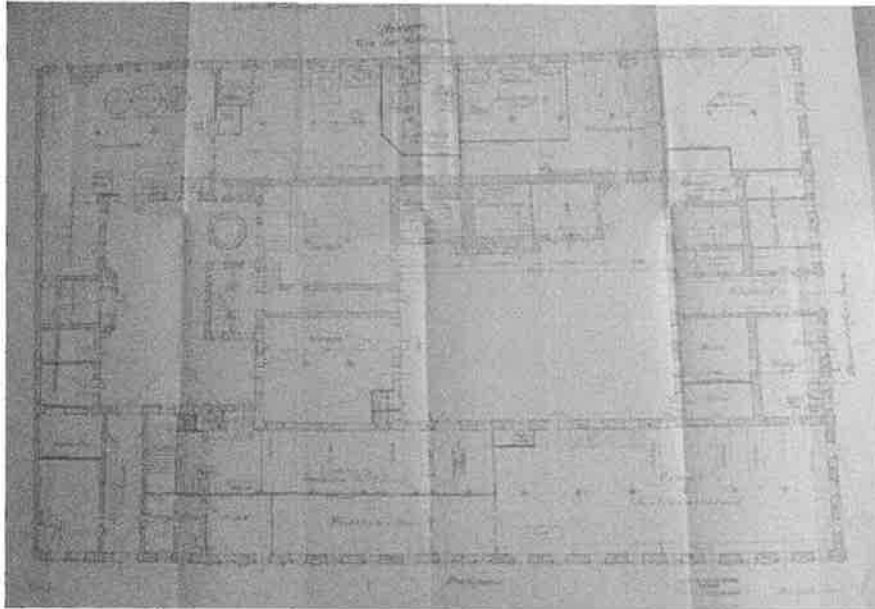
Abb. 62: Grundriss Parterre (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. April 1923)

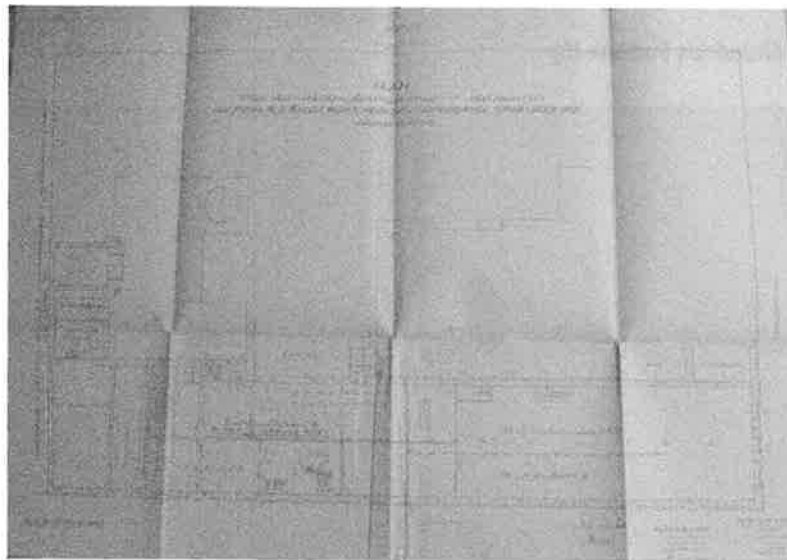


Abb. 63: Grundriss Parterre (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. November 1925)

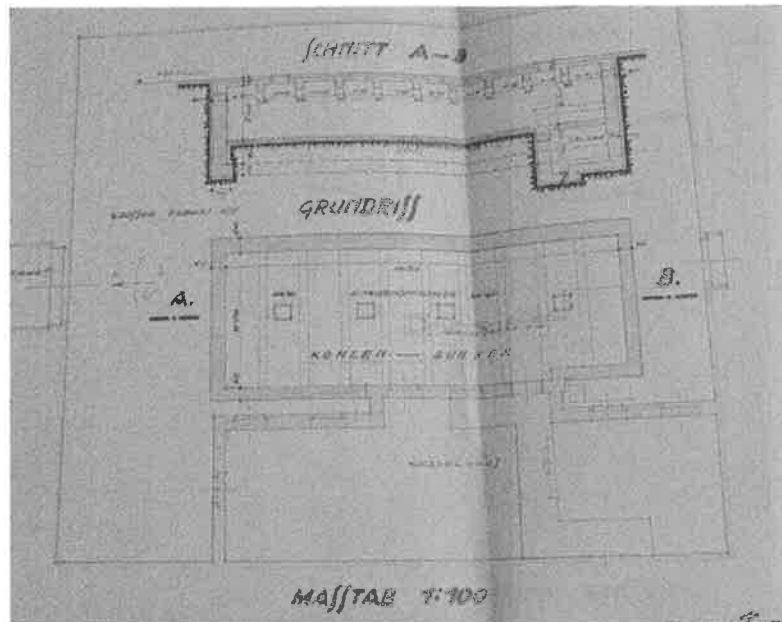
Abb. 64: Teil-Grundriss Parterre (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 19. Juni 1929)

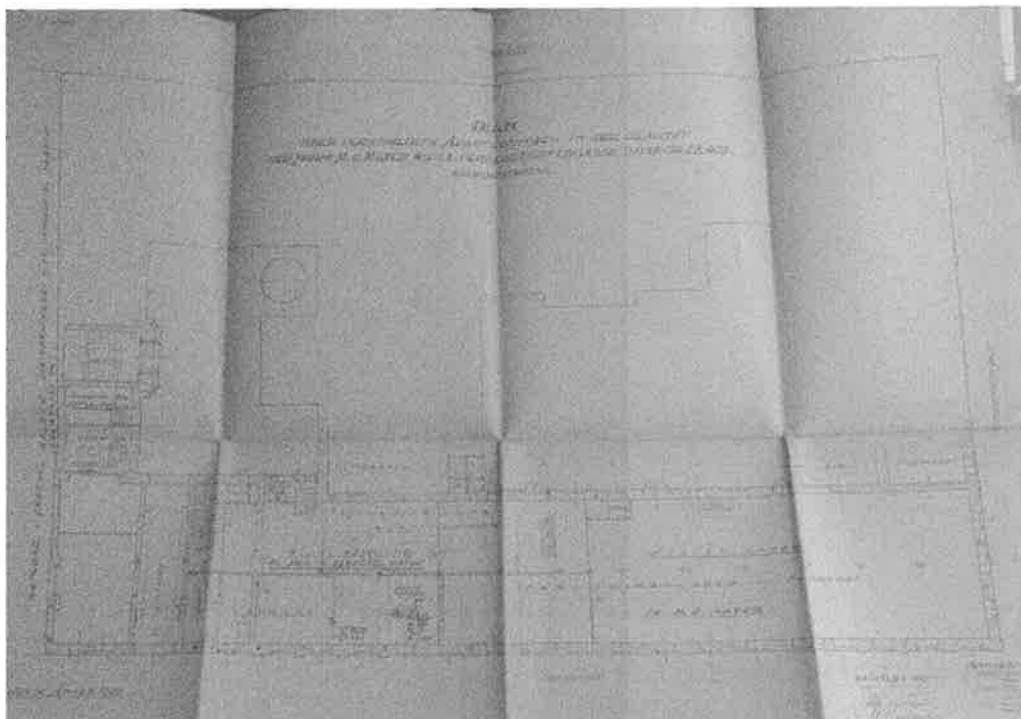


Abb. 65: Teil-Grundriss/-Schnitt Parterre (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. Februar 1930)

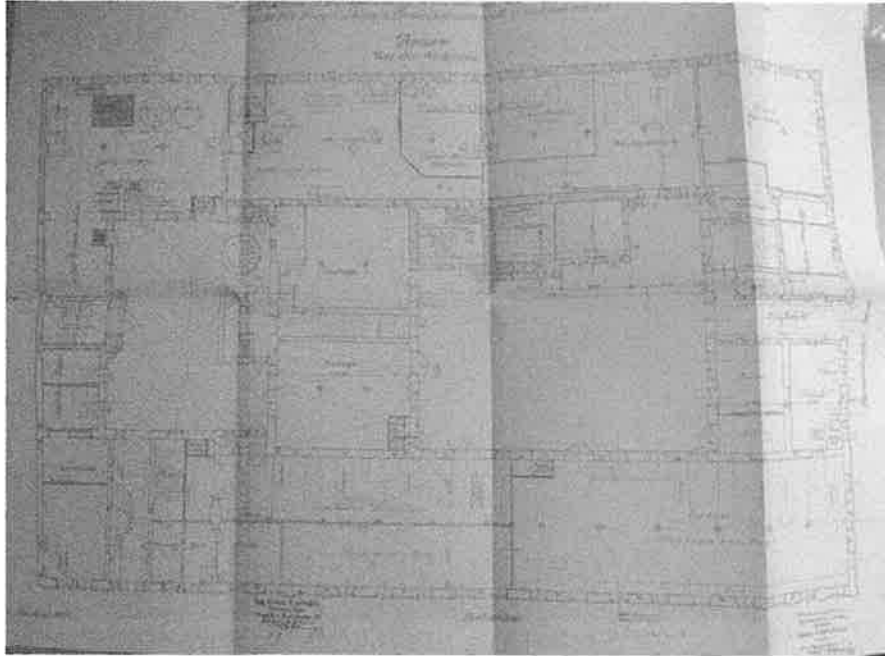
Abb. 66: Teil-Grundriss Parterre (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Dezember 1930)

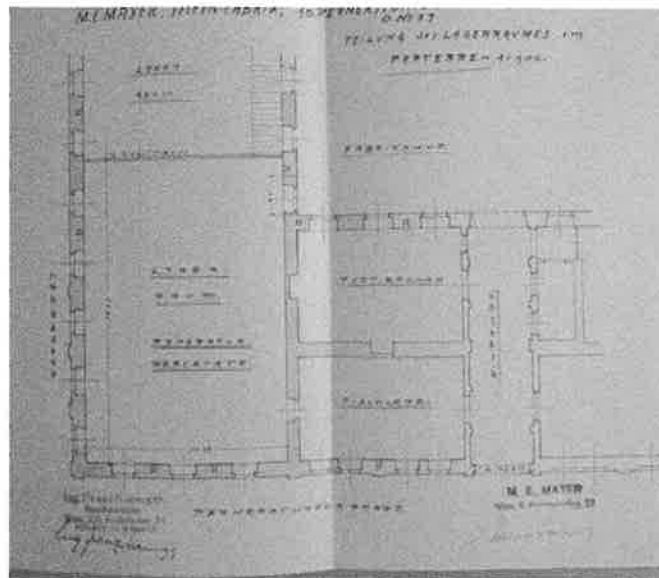


Abb. 67: Teil-Grundriss Parterre (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. August 1931)

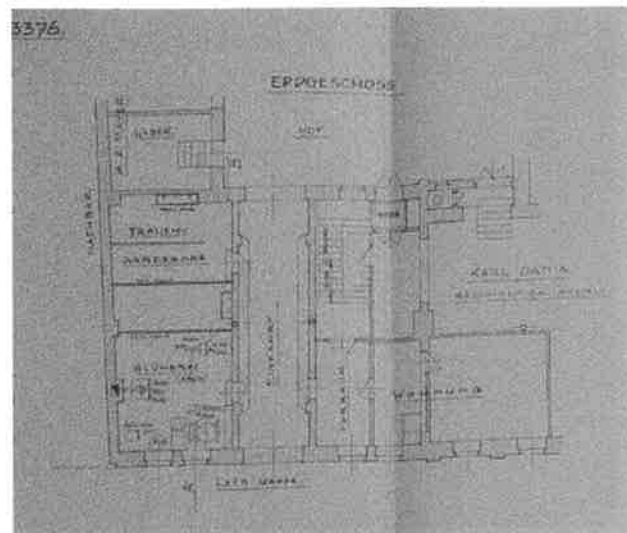
Abb. 68: Teil-Grundriss Parterre (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 15. Juli 1935)

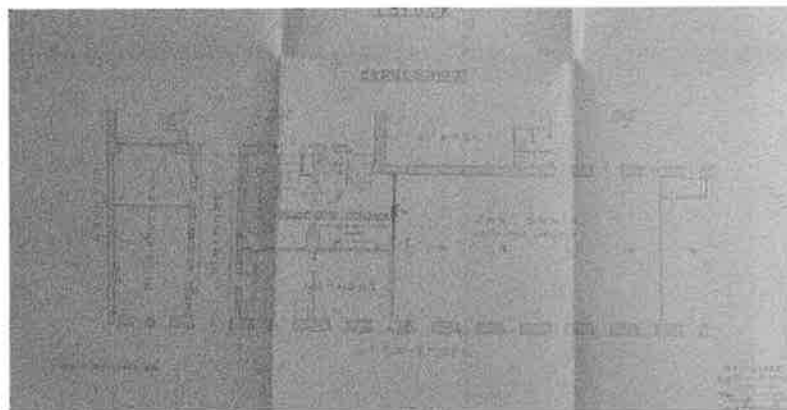


Abb. 69: Teil-Grundriss Erdgeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Dezember 1936)

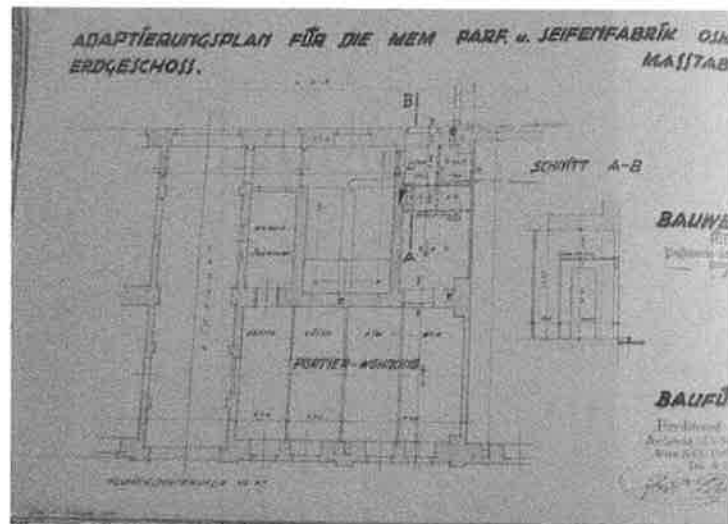
Abb. 70: Teil-Grundriss Erdgeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 09. Dezember 1937)

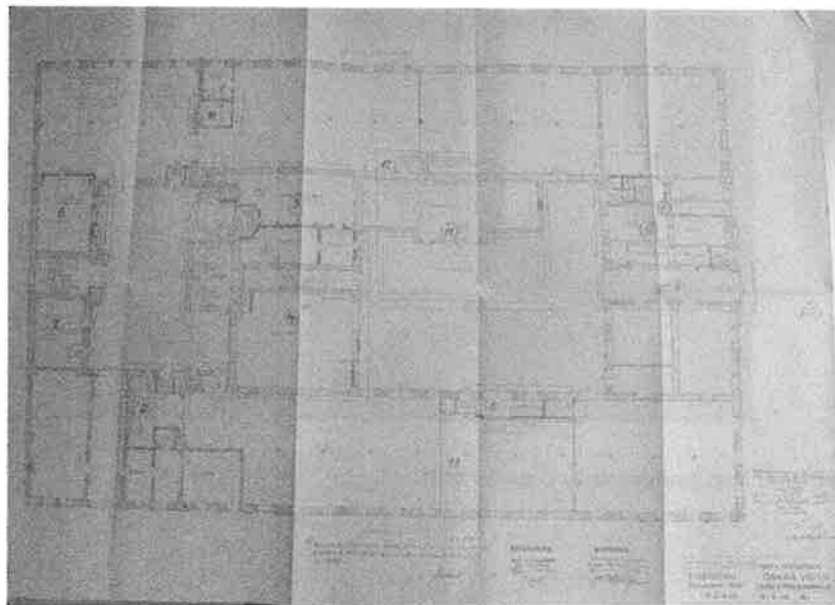


Abb. 71: Teil-Grundriss Erdgeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. November 1939)

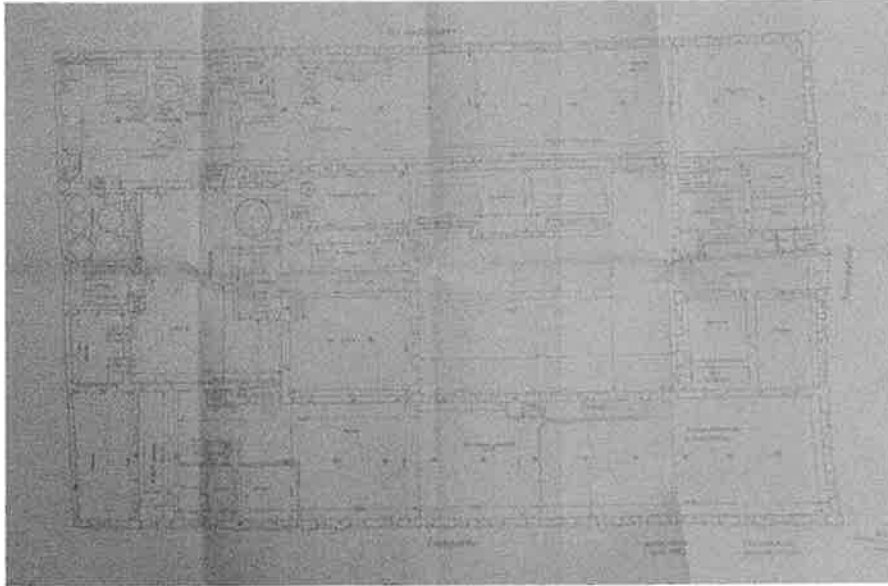
Abb. 72: Grundriss Erdgeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. Februar 1944)

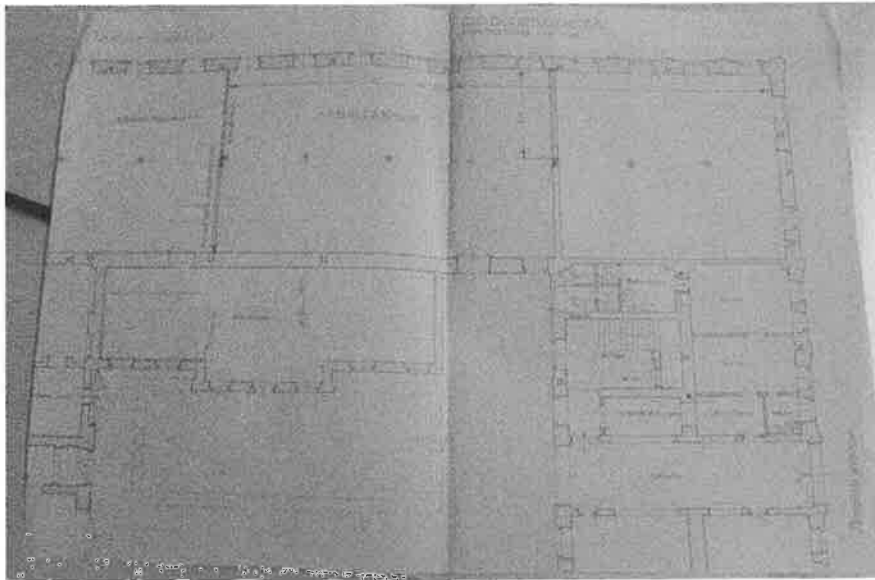


Abb. 73: Grundriss Erdgeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)

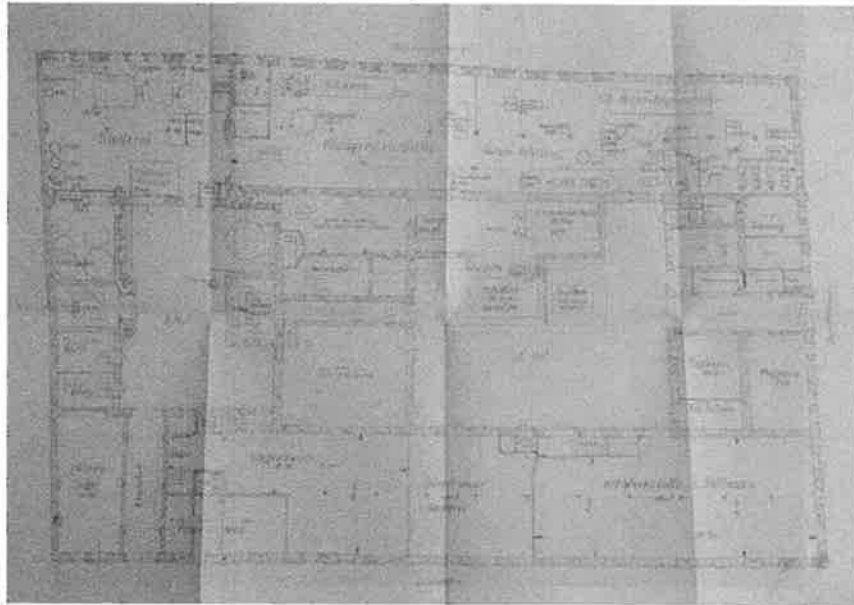
Abb. 74: Teil-Grundriss Erdgeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. Dezember 1958)

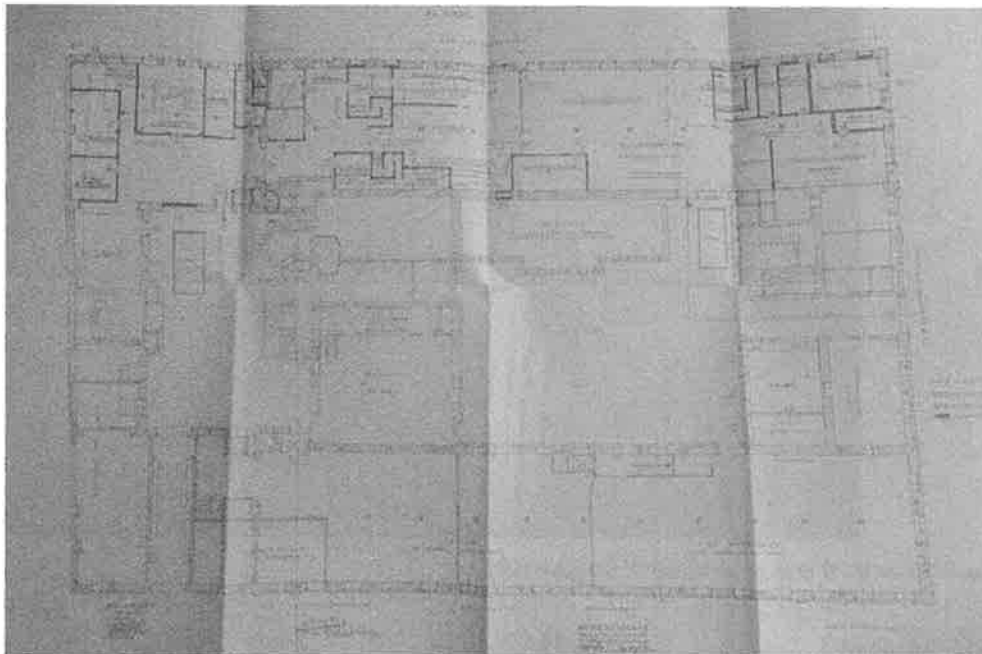


Abb. 75: Grundriss Erdgeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. Oktober 1966)

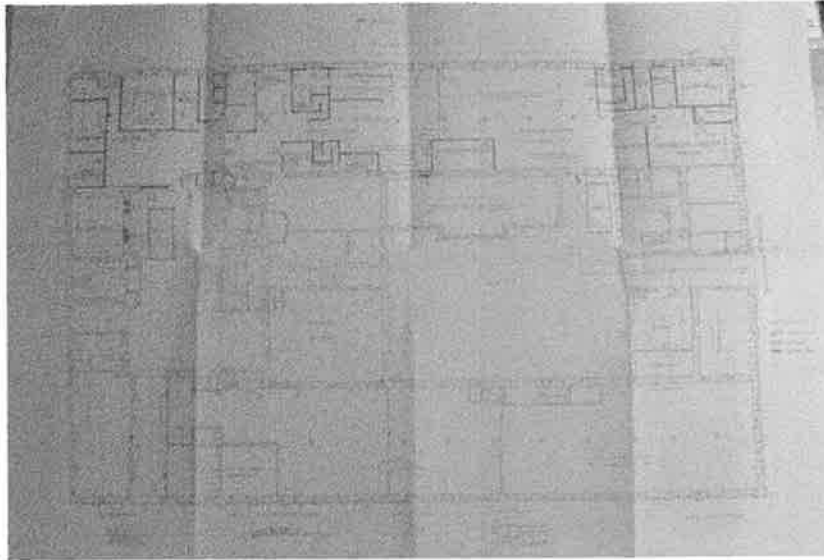
Abb. 76: Grundriss Erdgeschoss (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 29. November 1967)

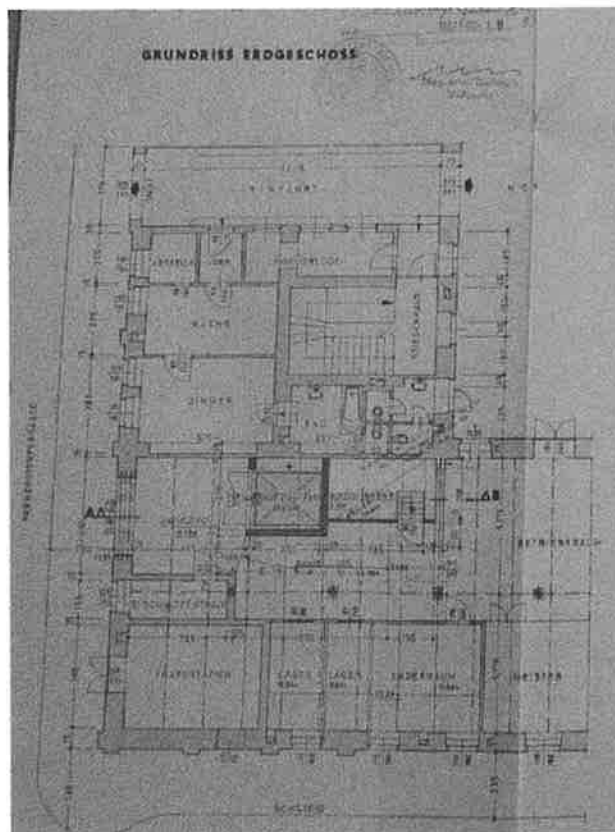


Abb. 77: Grundriss Erdgeschoss (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. November 1967)

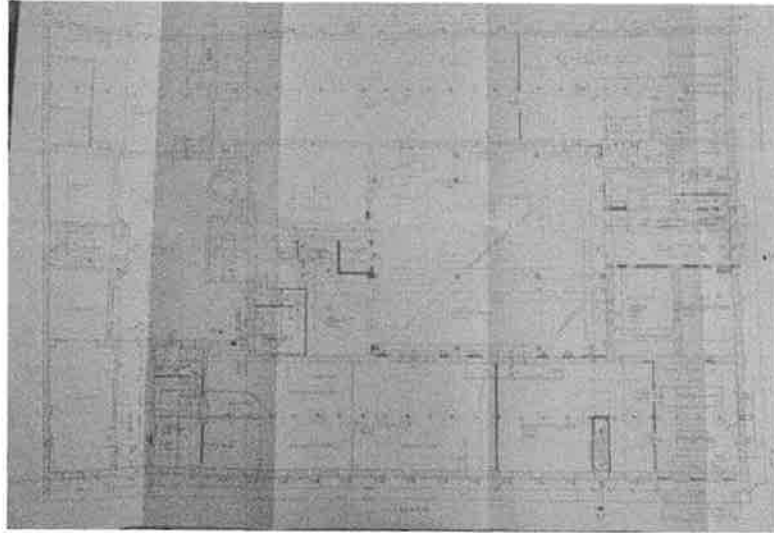
Abb. 78: Teil-Grundriss Erdgeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 10. Juli 1987)

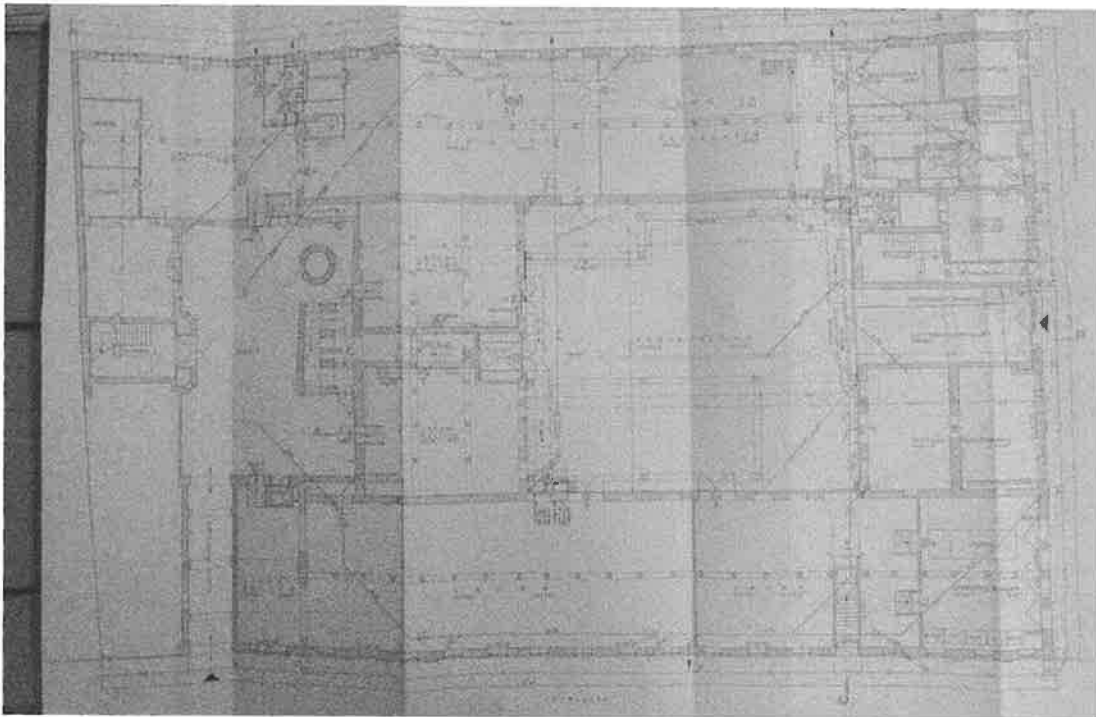


Abb. 79: Grundriss Erdgeschoss (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Mai 1992)

Abb. 80: Grundriss Erdgeschoss (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. August 1994)



Abb. 81: Tief-/Hochparterre/EG (1)



Abb. 82: Tief-/Hochparterre/EG (2)



Abb. 83: Tief-/Hochparterre/EG (3)



Abb. 84: Tief-/Hochparterre/EG (4)



Abb. 85: Tief-/Hochparterre/EG (5)



Abb. 86: Tief-/Hochparterre/EG (6)



Abb. 87: Tief-/Hochparterre/EG (7)



Abb. 88: Tief-/Hochparterre/EG (8)





Abb. 89: Tief-/Hochparterre/EG (9)



Abb. 90: Tief-/Hochparterre/EG (10)



Abb. 91: Tief-/Hochparterre/EG (11)



Abb. 92: Tief-/Hochparterre/EG (12)



Abb. 93: Tief-/Hochparterre/EG (13)



Abb. 94: Tief-/Hochparterre/EG (14)



Abb. 95: Tief-/Hochparterre/EG (15)



Abb. 96: Tief-/Hochparterre/EG (16)





Abb. 97: Tief-/Hochparterre/EG (17)



Abb. 98: Tief-/Hochparterre/EG (18)

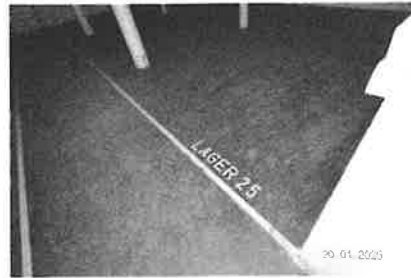


Abb. 99: Tief-/Hochparterre/EG (19)



Abb. 100: Tief-/Hochparterre/EG (20)



Abb. 101: Tief-/Hochparterre/EG (21)



Abb. 102: Tief-/Hochparterre/EG (22)



Abb. 103: Tief-/Hochparterre/EG (23)



Abb. 104: Tief-/Hochparterre/EG (24)





Abb. 105: Tief-/Hochparterre/EG (25)



Abb. 106: Tief-/Hochparterre/EG (26)

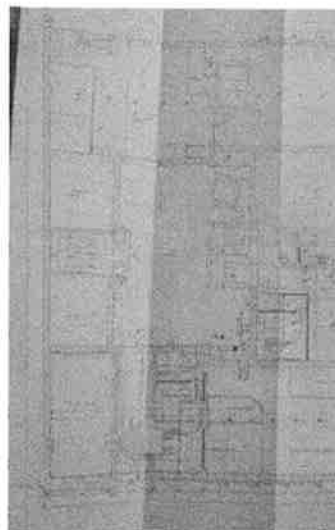


2.6.1.1. Objekt Top 4A

Das Objekt Top 4A ist im Erdgeschoss, links neben der Einfahrt zum Innenhof im Bereich der Leebgasse situiert. Es wird von der befestigten Durchfahrt über eine doppelflügelige Metalltür ebenerdig erschlossen, verfügt über zwei straßenseitige, in Richtung Leebgasse orientierte Holzkastenfenster sowie zwei in Richtung Durchfahrt orientierte Fenster. Es handelt sich um einen Raum mit befestigtem Boden, verputzten Wänden und einer verputzten Decke. Eine Heizquelle oder sanitäre Einrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Seitens des Nutzers wurde darauf hingewiesen, dass der Leasinggegenstand ursprünglich in einem anderen Bereich der Liegenschaft verortet war, aufgrund des Abbruchs dieses Bereichs wurde vom vormaligen Liegenschaftseigentümer das nunmehrige Objekt im Bereich der Leebgasse alternativ zur Nutzung überlassen. Eine diesbezügliche schriftliche Vereinbarung besteht nicht.

Abb. 107: Grundriss Top 4A



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Mai 1992)



Der Ist-Zustand stimmt nicht zur Gänze mit dem baubehördlichen Konsensplan überein, da die zweite Zugangstür in natura nicht vorhanden ist und im Bereich der Durchfahrt Fenster eingebaut wurden.

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Leasingvertragspunkte sind folgende:

Leasinggegenstand	Räumlichkeiten im Halbstock im Mitteltrakt des Hauses im Ausmaß von 100,4 m ² , bestehend aus Fabrikräumlichkeiten Verwendung nur als Werkstättenraum, jedoch nicht zu Wohnzwecken
Vertragsbeginn	02. März 1988
Vereinb. Hauptmietzins	Leasing-Entgelt besteht aus: <ul style="list-style-type: none">• Grundmiete• Betriebskosten• allfällige Nebenkosten• Umsatzsteuer Grundmiete: ATS 1.168,32 (= € 84,91)
Indexierung	VPI 1986, Basis: die für den Monat März 1988 errechnete Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 10 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Derzeit wird wie folgt vorgeschrieben:




mag. markus reithofer msc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

LNR Verwaltung
Leopoldstraße 21/18/9
3400 Klosterneuburg
Telefon: +43 681 2078 7886, E-Mail: verwaltung@lnr.at



Liegenschaft 06 UID: ATU76623717
Pernerstorfergasse 57
1100 Wien
Nutzung 004A

(regelbesteuert)

Monatsvorschreibung 02/2024

Rechnung 24/06/V500027 L.02.2024

Hauptmietzins	100,41	20%		
Betriebskosten	47,20	20%	0.8000 Prozent von	100,0000
Manipul. Gebühr	0,80	20%		
Netto gesamt	148,41			
20% USt	29,68			
Summe	EUR 178,09			

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: Miets Top 4A

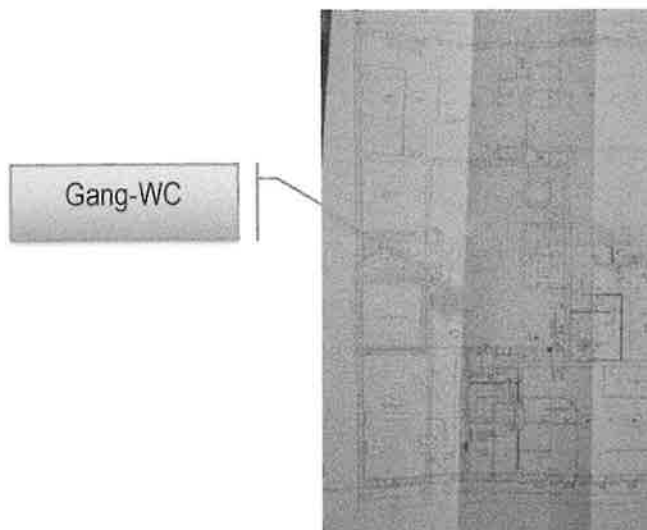
20.01.2025

Bankverbindung: Sparkasse Neunkirchen BIC: SPNGAT33XXX IBAN: AT08 2024 1050 0010 8034

2.6.1.2. Objekt Top 93

Das Objekt Top 93 ist im Erdgeschoss/Souterrain, links nach der Einfahrt zum Innenhof im Bereich der Leebgasse situiert. Es wird vom befestigten Innenhof über eine einflügelige Tür und über mehrere verflieste Stufen abwärts betreten, gliedert sich in einen Raum mit Laminatboden, gemalten Wänden und einer abgehängten (Akustik)decke, wird als Musik(probe)raum genutzt und verfügt weder über eine Heizquelle, noch über eine natürliche Belichtung/Belüftung, noch über sanitäre Einrichtungen. Ein WC am Gang im Bereich des Stiegenhauses 3 steht zur Nutzung zur Verfügung.

Abb. 108: Grundriss Top 93



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Mai 1992)

Der Ist-Zustand stimmt nicht zur Gänze mit dem baubehördlichen Konsensplan überein, da nur eine Zugangstür sowie Stufen abwärts vorhanden sind. Das Fenster in Richtung allgemeines Stiegenhaus ist nicht vorhanden.

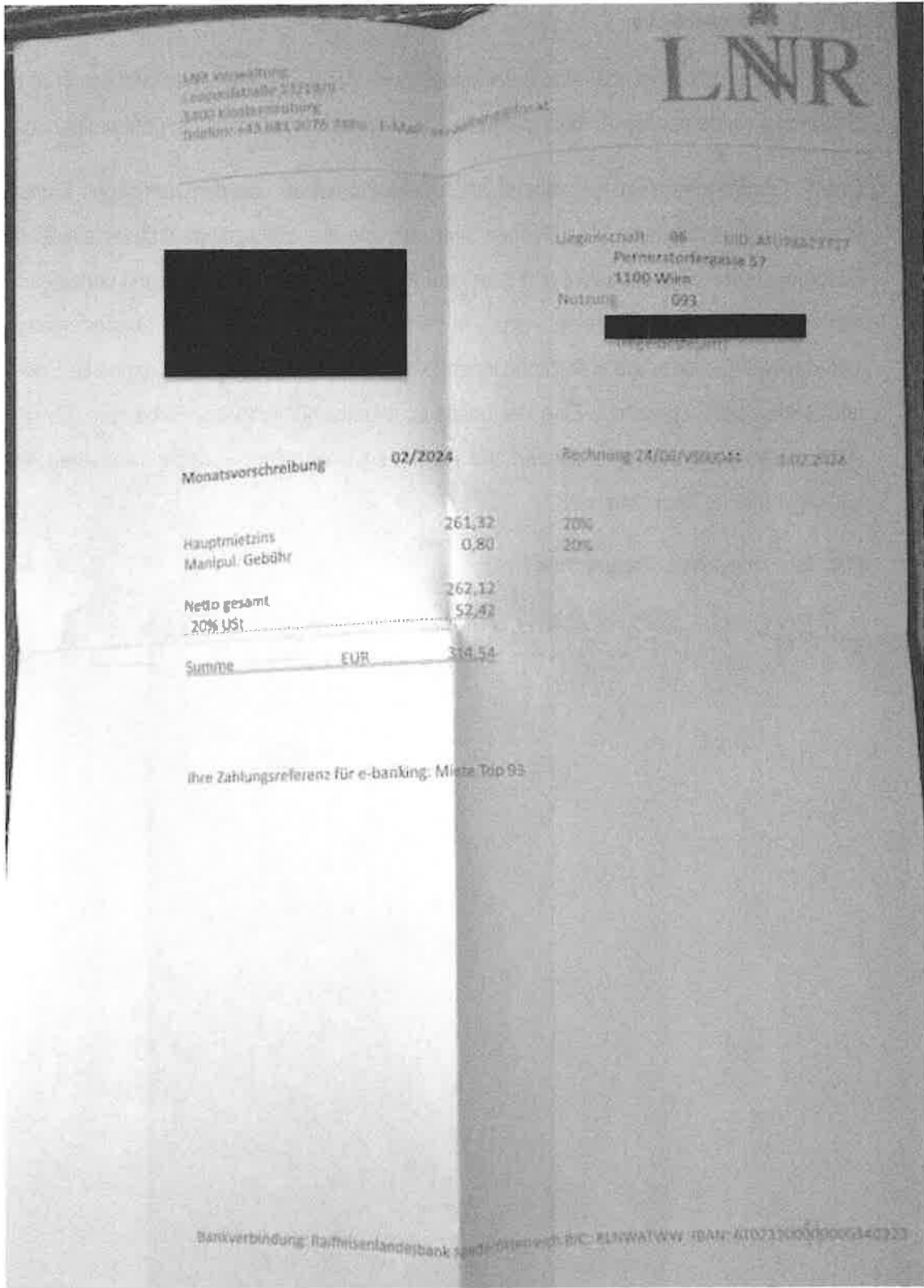
Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Leasingvertragspunkte sind folgende:

Leasinggegenstand	Räumlichkeiten im Souterrain im zweiten (kleinen) Hof im Ausmaß von 31 m ² , bestehend aus Fabrikträumlichkeiten Verwendung nur als privater Werkstättenraum und Proberaum, jedoch nicht zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken
Vertragsbeginn	01. Oktober 1988



Vereinb. Hauptmietzins	Leasing-Entgelt besteht aus: <ul style="list-style-type: none">• Grundmiete• allfällige Nebenkosten• Umsatzsteuer Grundmiete: ATS 2.000,-- (= € 145,35)
Indexierung	VPI 1986, Basis: die für den Monat Oktober 1988 errechnete Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 10 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Derzeit wird wie folgt vorgeschrieben:



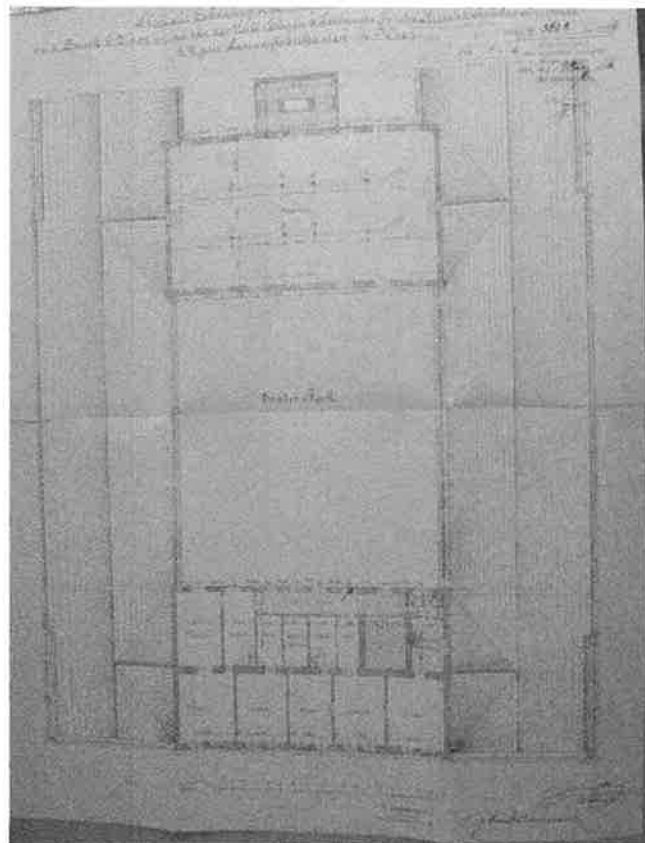


2.6.2. 1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss ist über eine Brückenlösung mit der Nachbarliegenschaft baulich verbunden. Die Brücke wurde mit den Einreichplänen am 19. Mai 1992 baubehördlich genehmigt.

Das 1. Obergeschoss ist leerstehend und dürfte vermutlich von der vormaligen Eigentümerin eigengenutzt worden sein. Die Flächen sind über die drei Hauptstiegenhäuser sowie über das Stiegenhaus von der Leebgasse und über zwei Aufzugsanlagen zugänglich und verlaufen rund um den Innenhof. Fensterfronten sind in Richtung Leebgasse, Pernerstorfergasse und Van-der-Nüll-Gasse sowie in Richtung Innenhof vorhanden. Die Böden sind asphaltiert, die Wände und Decken verputzt/gemalt. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden. Sanitärräume sind im Bereiche des Stiegenhauses 1 und 3 zu finden. In einzelnen Bereichen verlaufen vermutlich Lüftungsrohre im Deckenbereich.

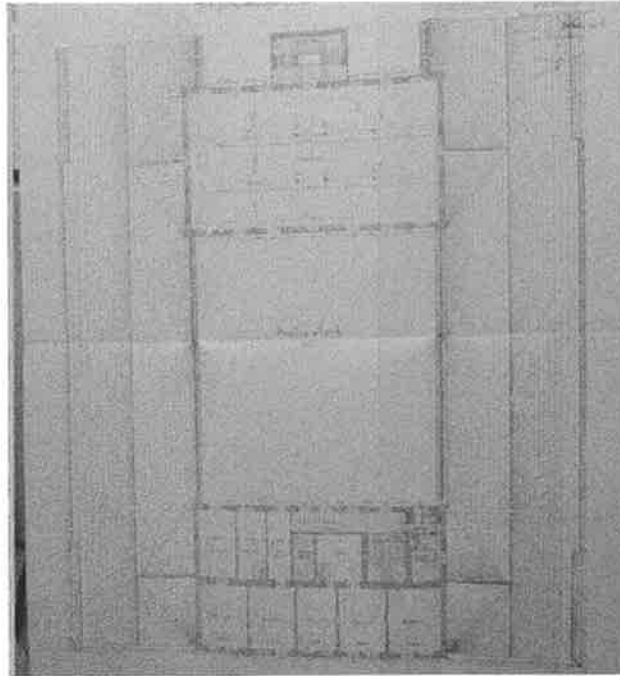
Abb. 109: Grundriss 1. Obergeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 09. März 1896)

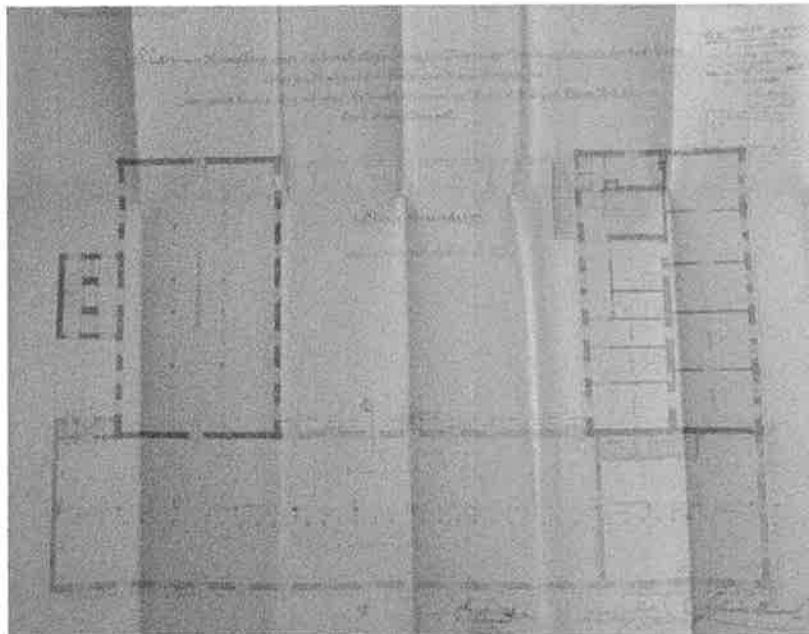


Abb. 110: Grundriss 1. Obergeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 27. Juni 1896)

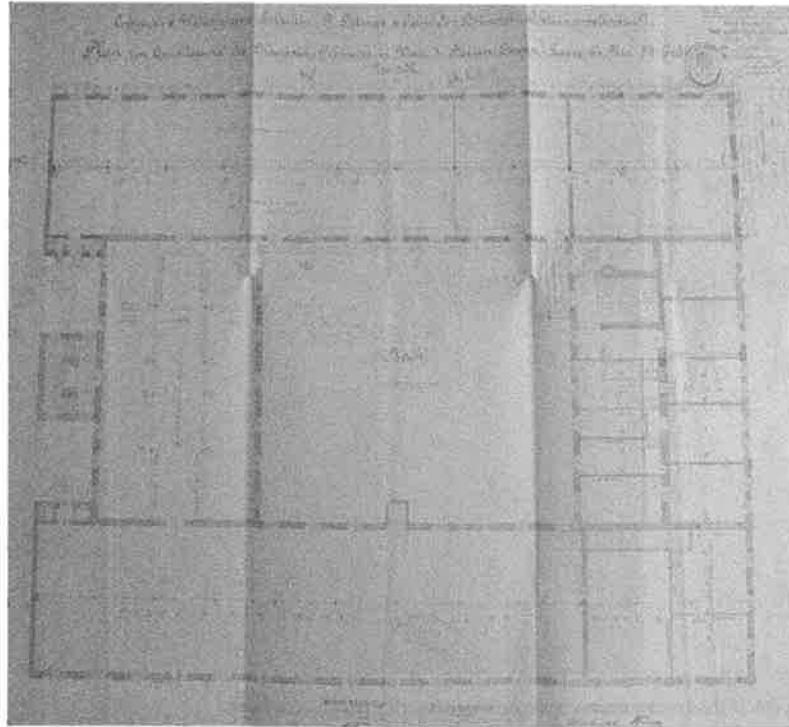
Abb. 111: Grundriss 1. Obergeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Februar 1903)

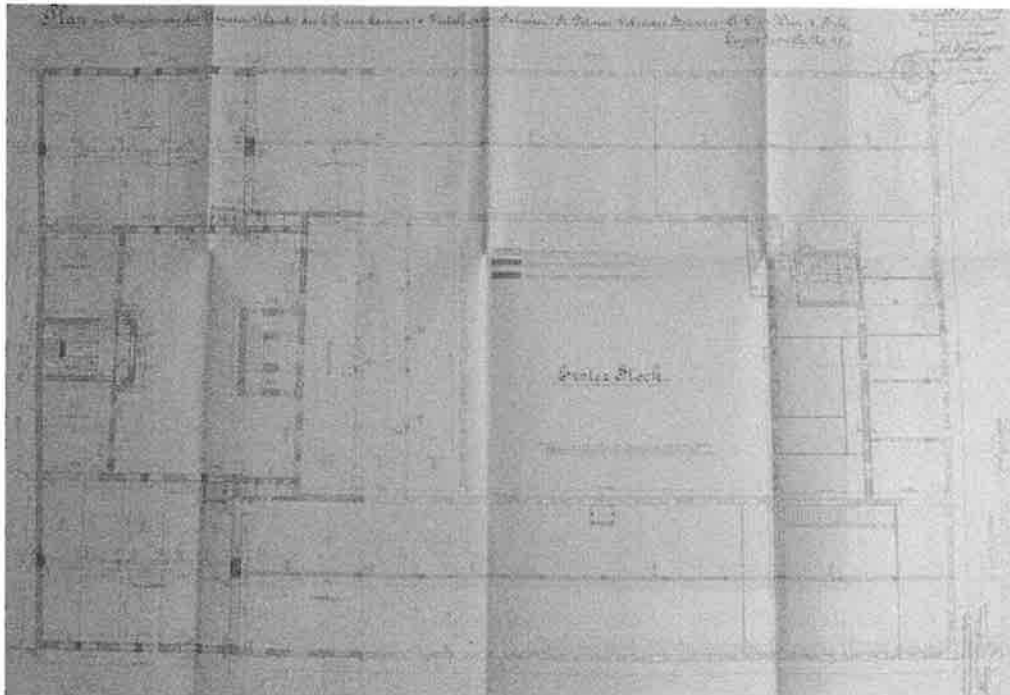


Abb. 112: Grundriss 1. Obergeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 18. Juni 1907)

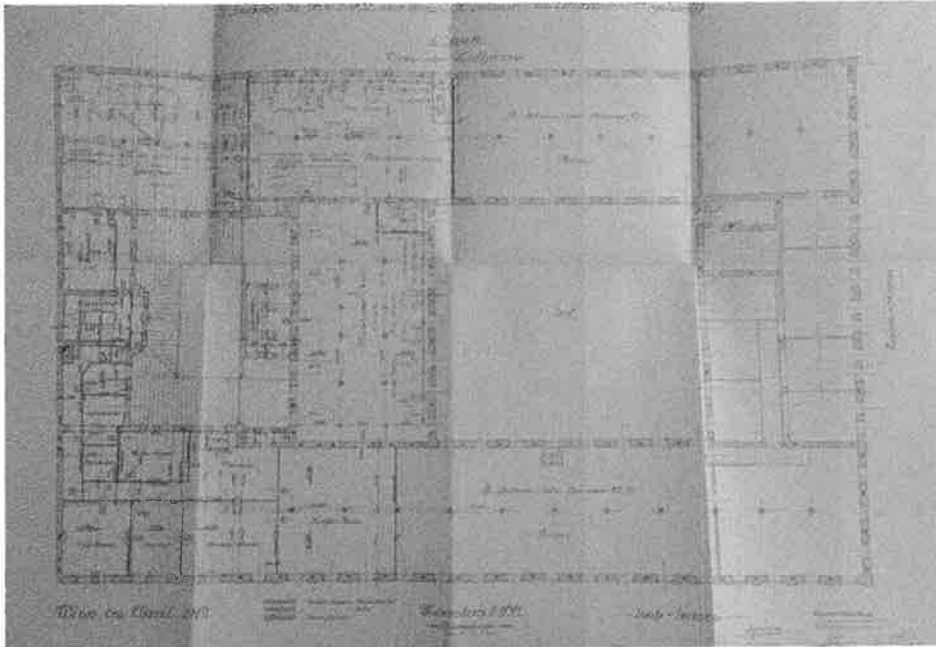
Abb. 113: Grundriss 1. Obergeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. April 1908)

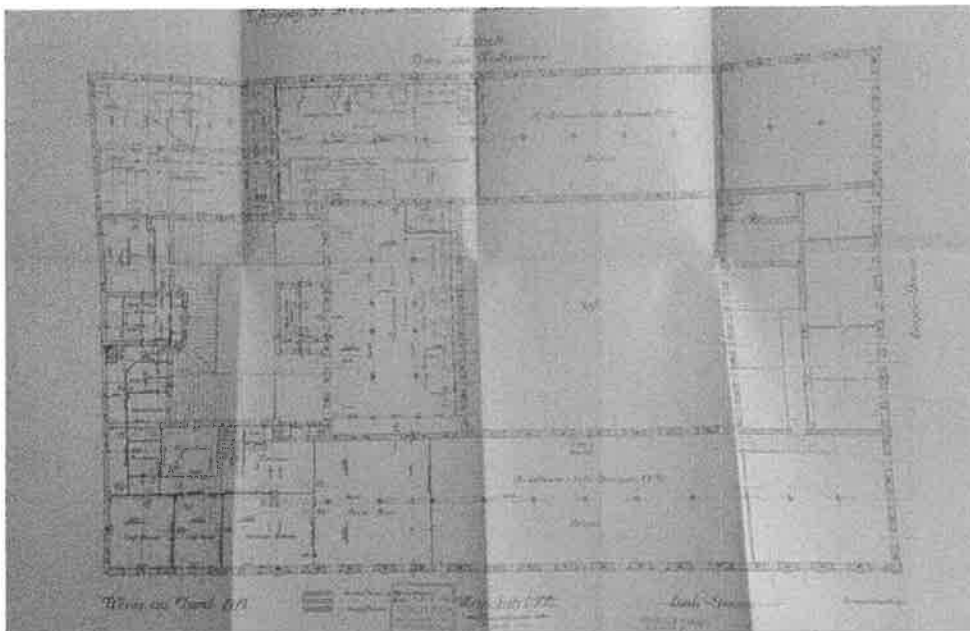


Abb. 114: Grundriss 1. Obergeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. Juni 1919)

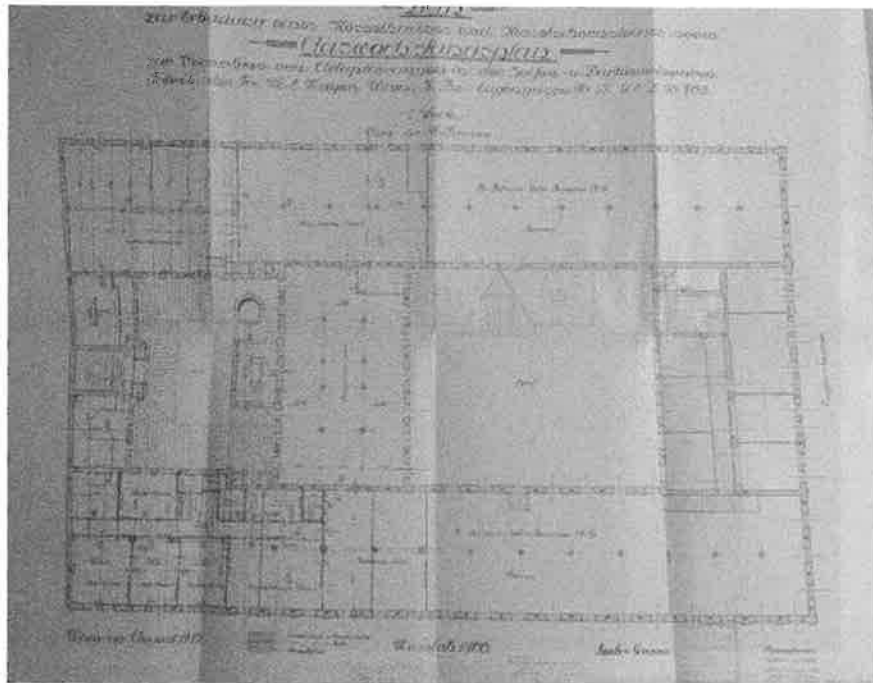
Abb. 115: Grundriss 1. Obergeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. August 1919)

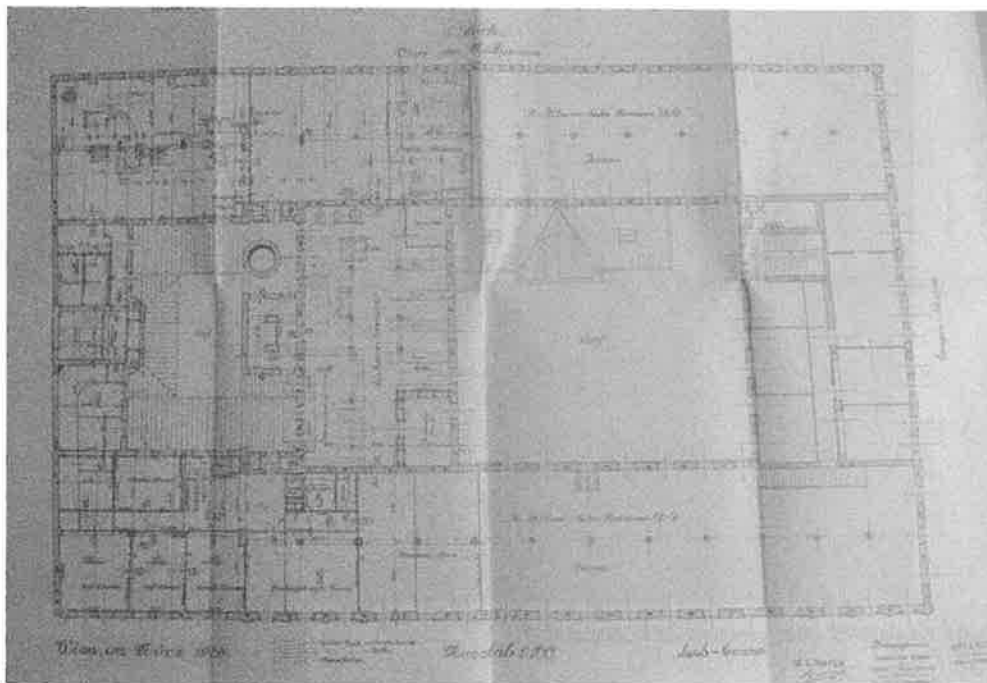


Abb. 116: Grundriss 1. Obergeschoss (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 25. Oktober 1919)

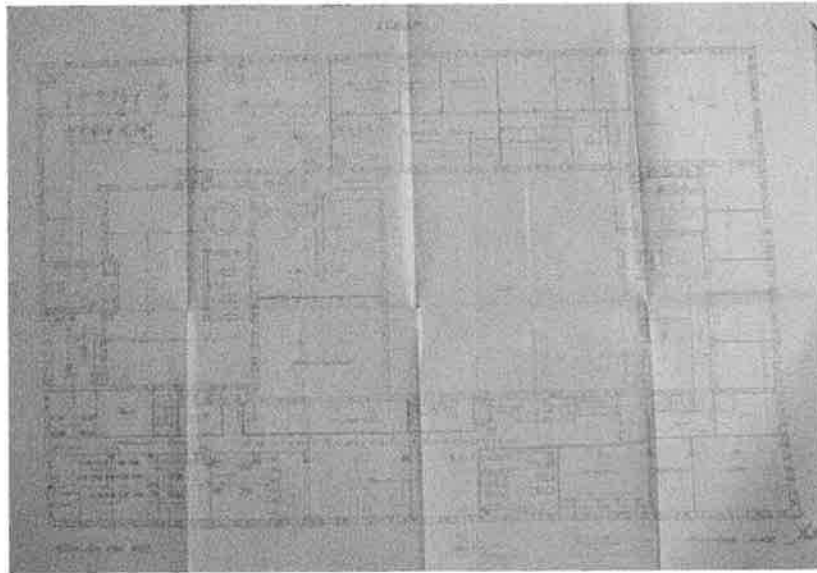
Abb. 117: Grundriss 1. Obergeschoss (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 26. Mai 1920)

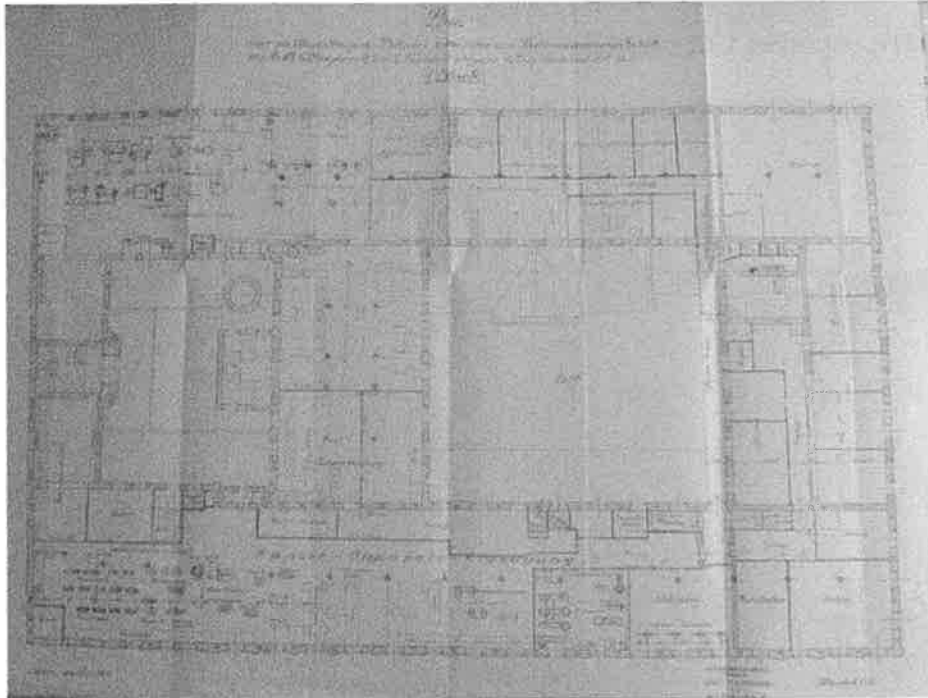


Abb. 118: Grundriss 1. Obergeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. April 1923)

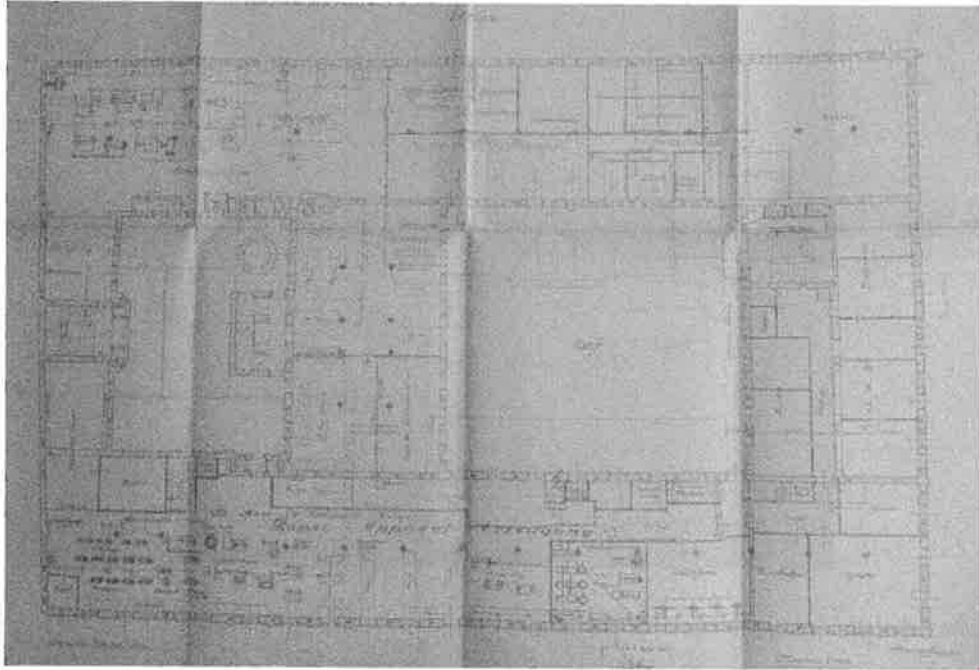
Abb. 119: Grundriss 1. Obergeschoss (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. November 1925)

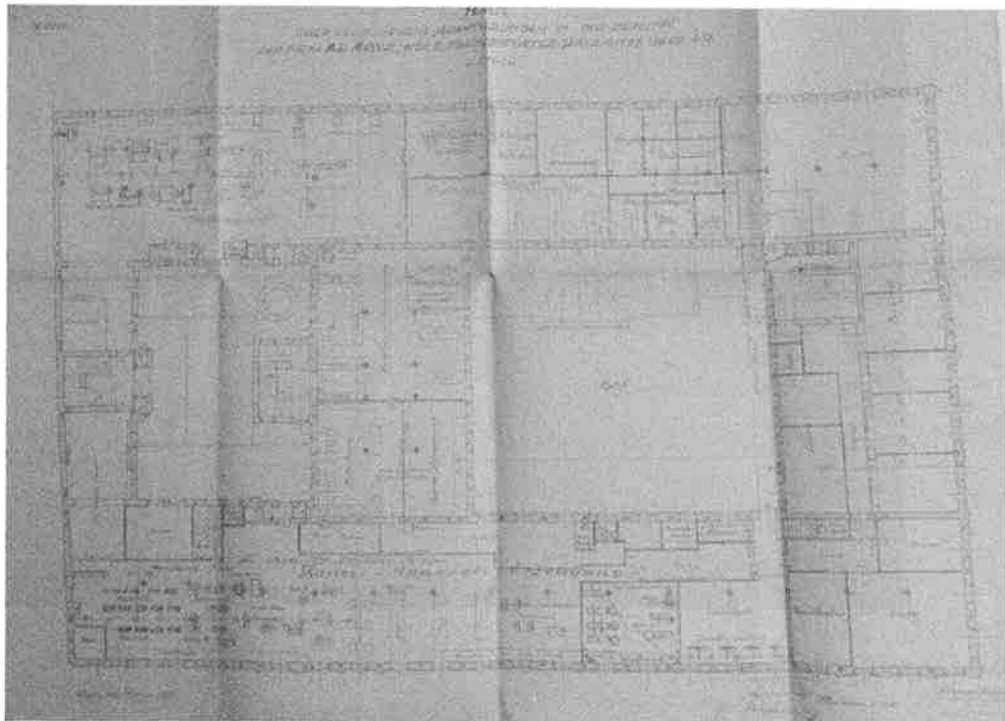


Abb. 120: Grundriss 1. Obergeschoss (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 19. Juni 1929)

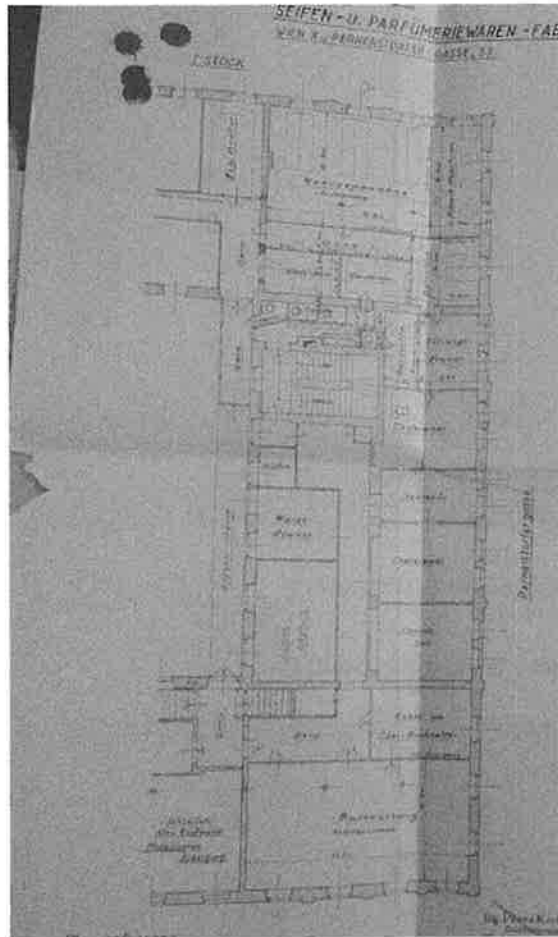
Abb. 121: Grundriss 1. Obergeschoss (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Dezember 1930)

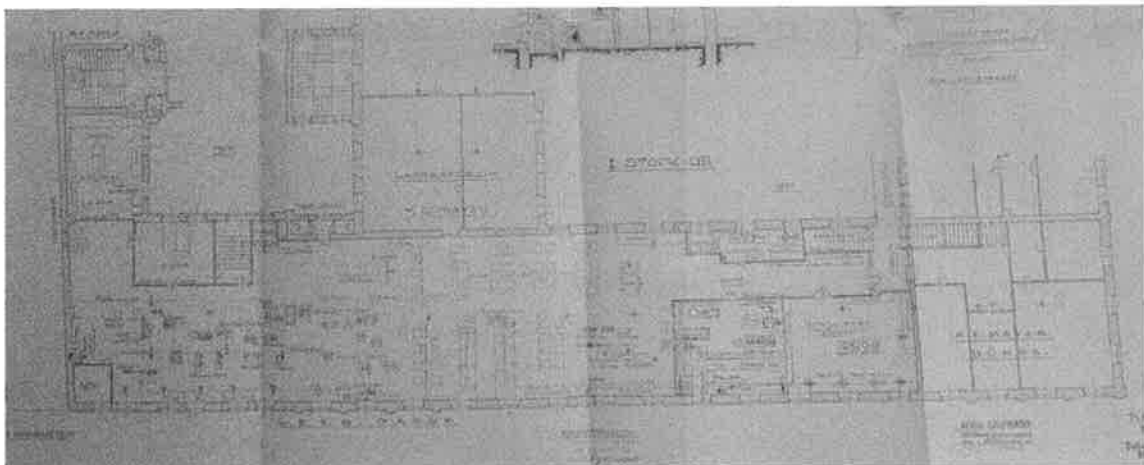


Abb. 122: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 13. April 1935)

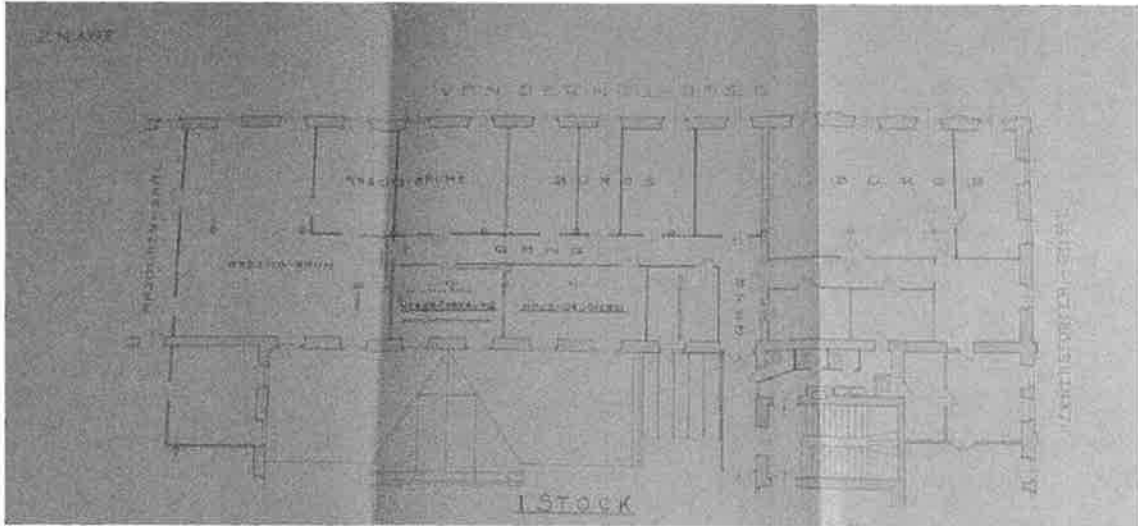
Abb. 123: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Dezember 1936)

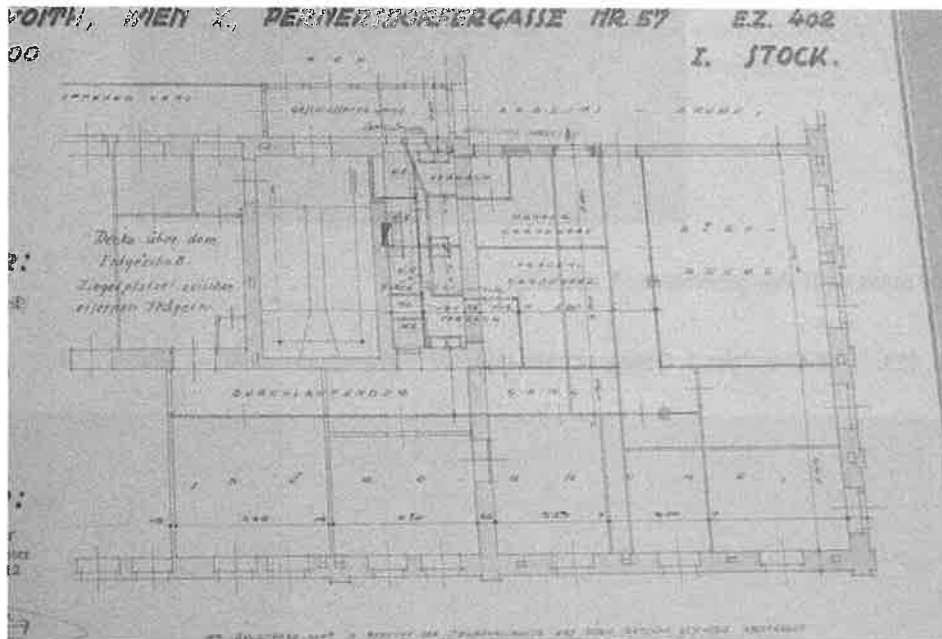


Abb. 124: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (16)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 09. Dezember 1937)

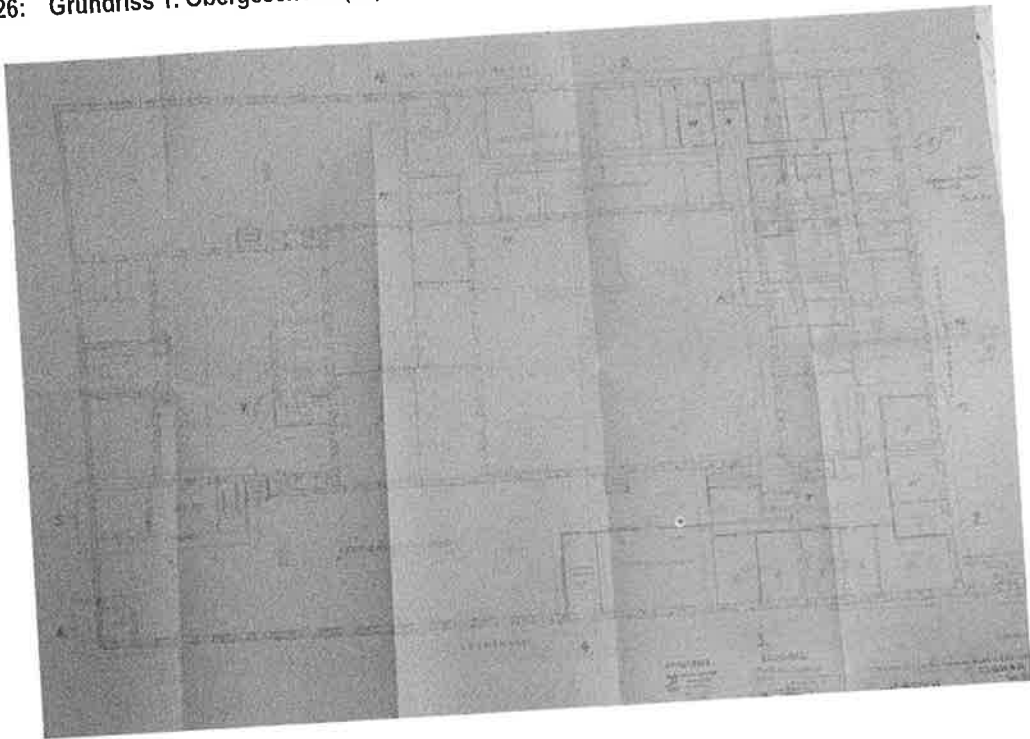
Abb. 125: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (17)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. November 1939)

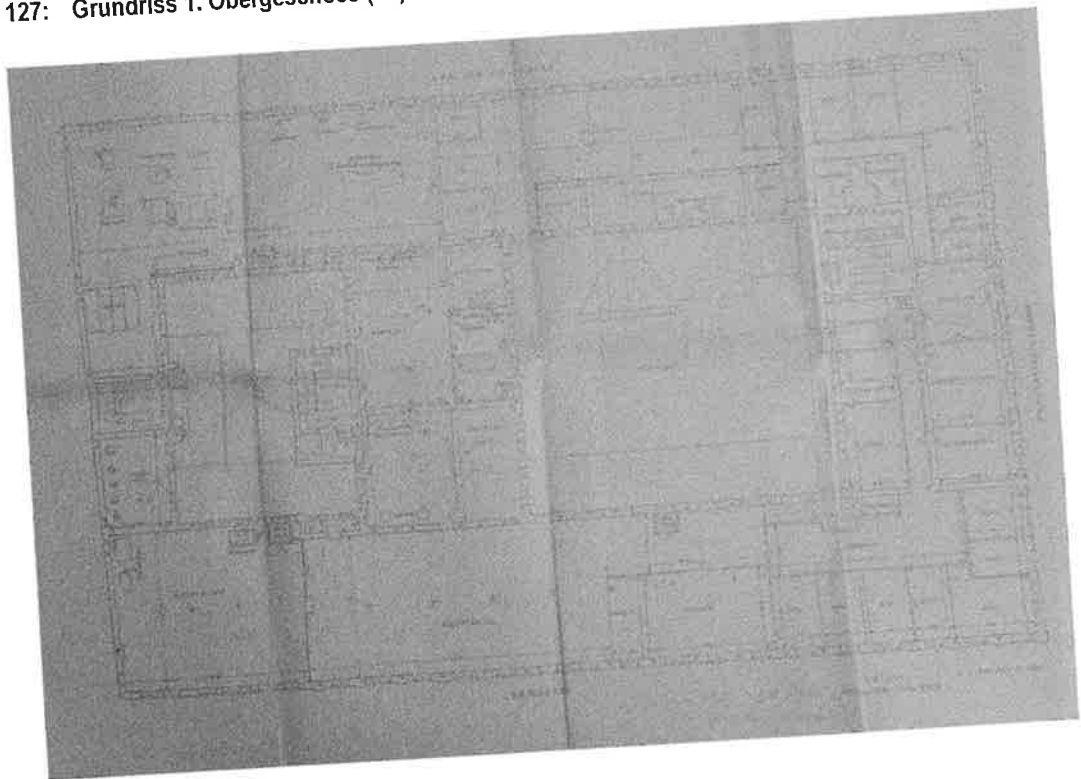


Abb. 126: Grundriss 1. Obergeschoss (18)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. Februar 1944)

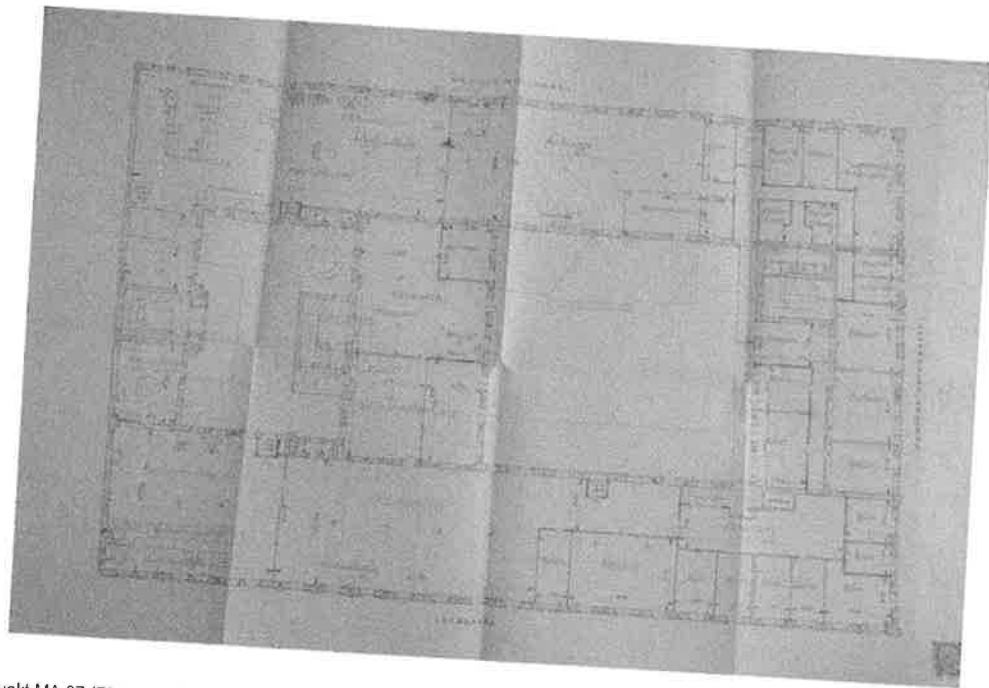
Abb. 127: Grundriss 1. Obergeschoss (19)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)

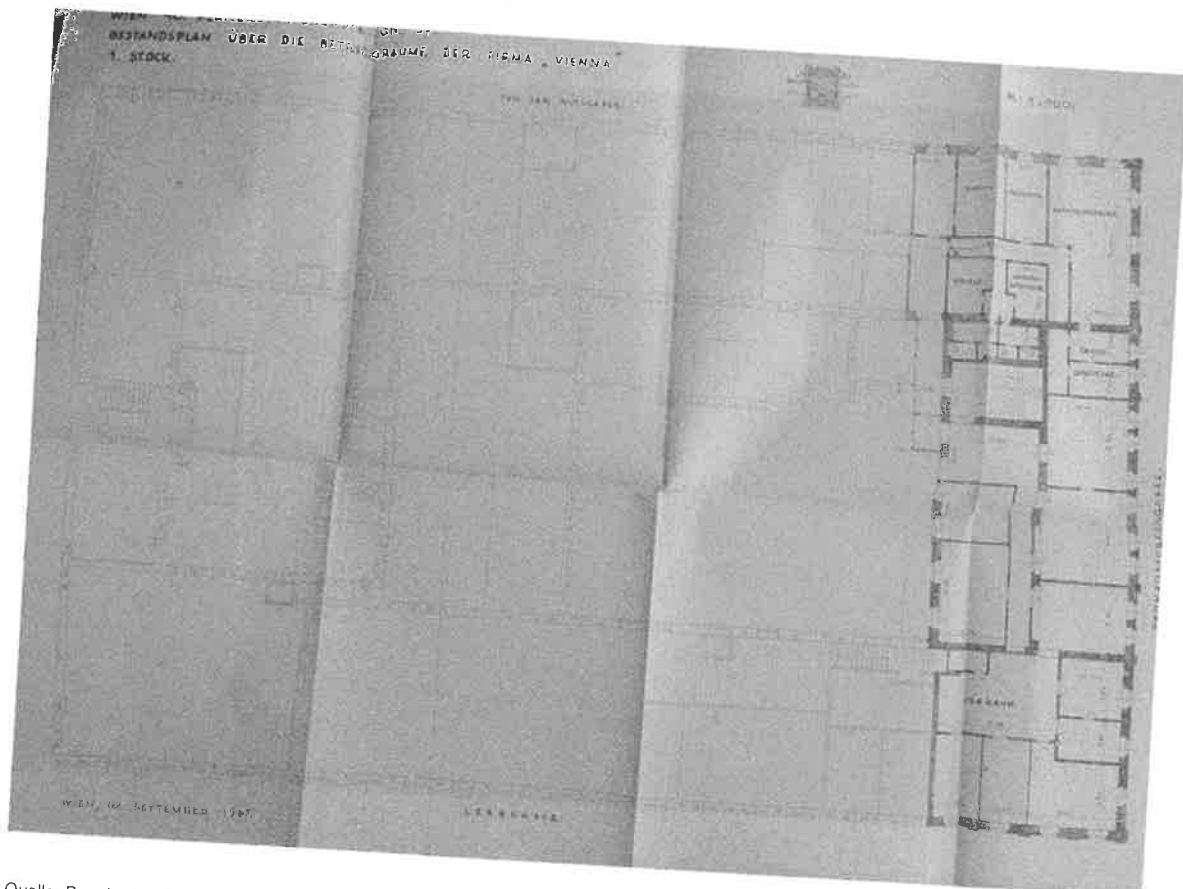


Abb. 128: Grundriss 1. Obergeschoss (20)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. Oktober 1966)

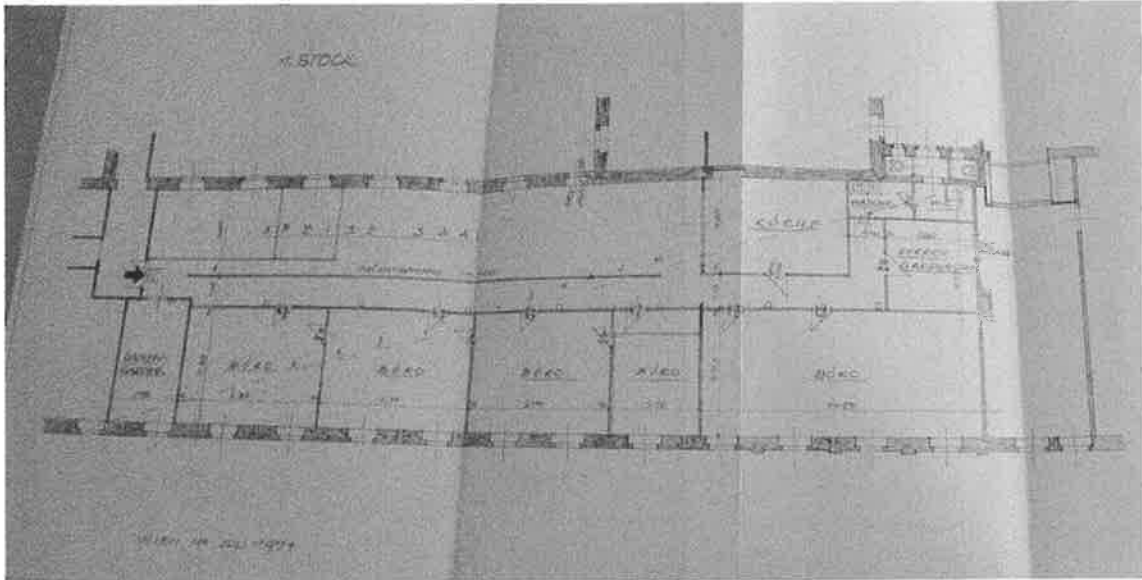
Abb. 129: Grundriss 1. Obergeschoss (21)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. November 1967)

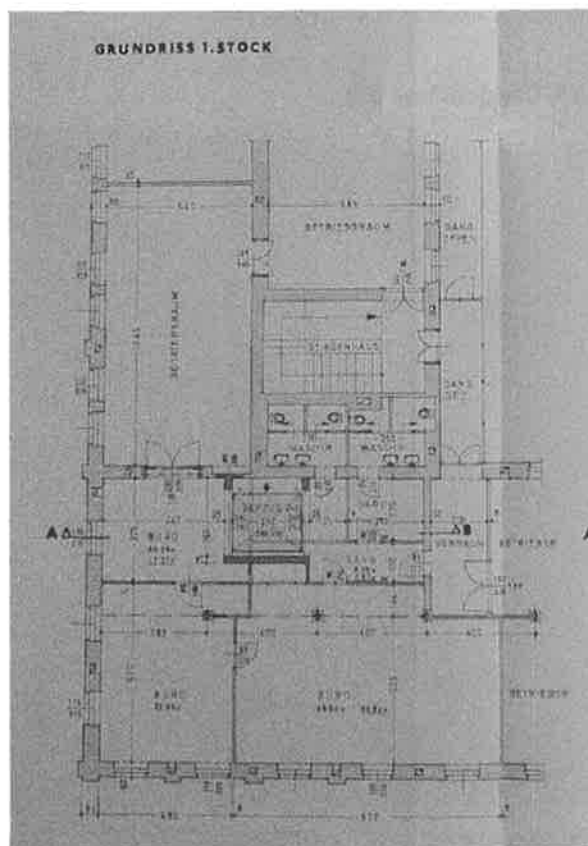


Abb. 130: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (22)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, aus 1971)

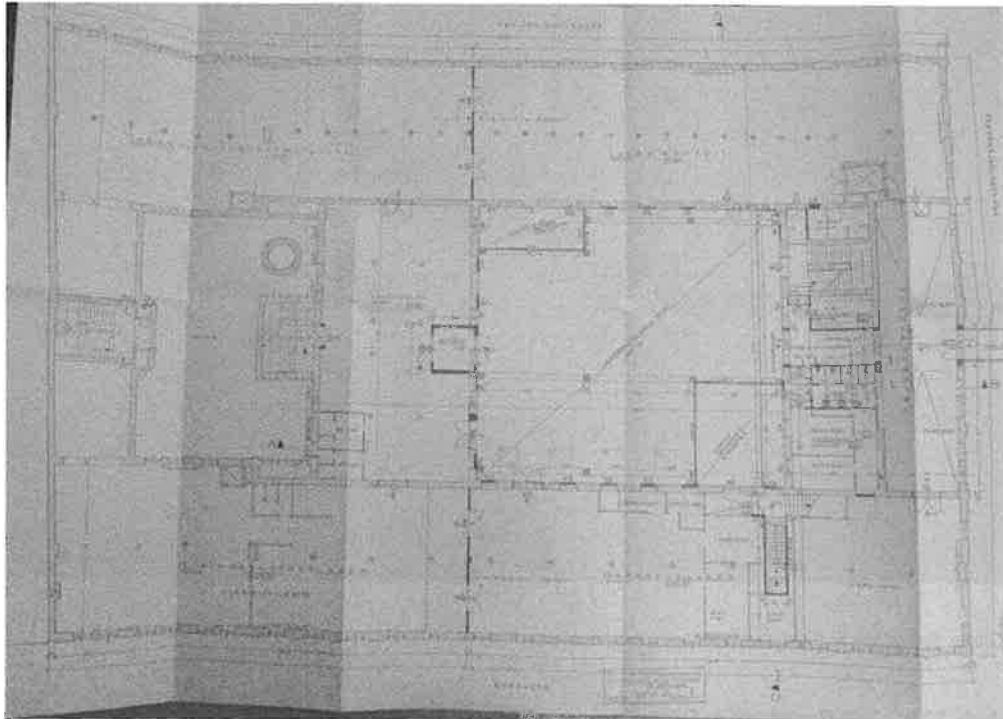
Abb. 131: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (23)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 10. Juli 1987)

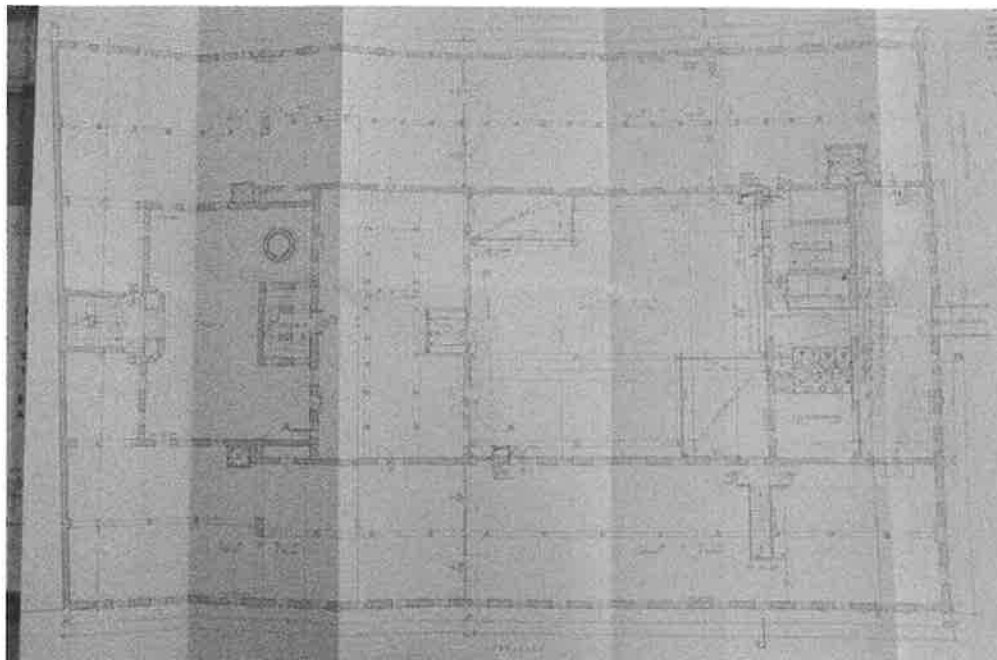


Abb. 132: Grundriss 1. Obergeschoss (24)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Mai 1992)

Abb. 133: Grundriss 1. Obergeschoss (25)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. August 1994)



Abb. 134: 1. Obergeschoss (1)



Abb. 135: 1. Obergeschoss (2)



Abb. 136: 1. Obergeschoss (3)



Abb. 137: 1. Obergeschoss (4)



Abb. 138: 1. Obergeschoss (5)



Abb. 139: 1. Obergeschoss (6)



Abb. 140: 1. Obergeschoss (7)



Abb. 141: 1. Obergeschoss (8)





Abb. 142: 1. Obergeschoss (9)



Abb. 143: 1. Obergeschoss (10)



Abb. 144: 1. Obergeschoss (11)



Abb. 145: 1. Obergeschoss (12)



Abb. 146: 1. Obergeschoss (13)



Abb. 147: 1. Obergeschoss (14)



Abb. 148: 1. Obergeschoss (15)



Abb. 149: 1. Obergeschoss (16)





Abb. 150: 1. Obergeschoss (17)



Abb. 151: 1. Obergeschoss (18)



Abb. 152: 1. Obergeschoss (19)



Abb. 153: 1. Obergeschoss (20)



Abb. 154: 1. Obergeschoss (21)



Abb. 155: 1. Obergeschoss (22)



Abb. 156: 1. Obergeschoss (23)



Abb. 157: 1. Obergeschoss (24)





Abb. 158: 1. Obergeschoss (25)



Abb. 159: 1. Obergeschoss (26)



Abb. 160: 1. Obergeschoss (27)



Abb. 161: 1. Obergeschoss (28)



Abb. 162: 1. Obergeschoss (29)



Abb. 163: 1. Obergeschoss (30)



2.6.3. 2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss wird einerseits über ein Stiegenhaus mit direkt straßenseitigem Zugang von der Leebgasse erschlossen, andererseits führen die 3 Stiegenhäuser zu den Flächen im 2. Obergeschoss.

Die in Richtung Leebgasse orientierte Gebäudefront ist vermietet, die übrigen Bereiche wurden vermutlich durch den Voreigentümer eigengenutzt und schienen am Tag der Befundaufnahme leerstehend. Fensterfronten bestehen in Richtung Van-der-Nüll-Gasse, Pernerstorfergasse und in Richtung der Lichthöfe. Die Flächen sind über drei Stiegenhäuser sowie drei Liftanlagen zugänglich. Sanitärräume bestehen im Bereich des Stiegenhauses 1 und 3. Die Böden sind asphaltiert, die Wände verputzt und gemalt. Teilweise sind Putzschäden – vermutlich durch Wassereintritte ersichtlich.

Der nachfolgend abgebildete Fluchtwegplan zeigt die – vermutlich – nicht vermieteten Flächen:

Abb. 164: 2. Obergeschoss – vermutlich nicht vermietete Flächen

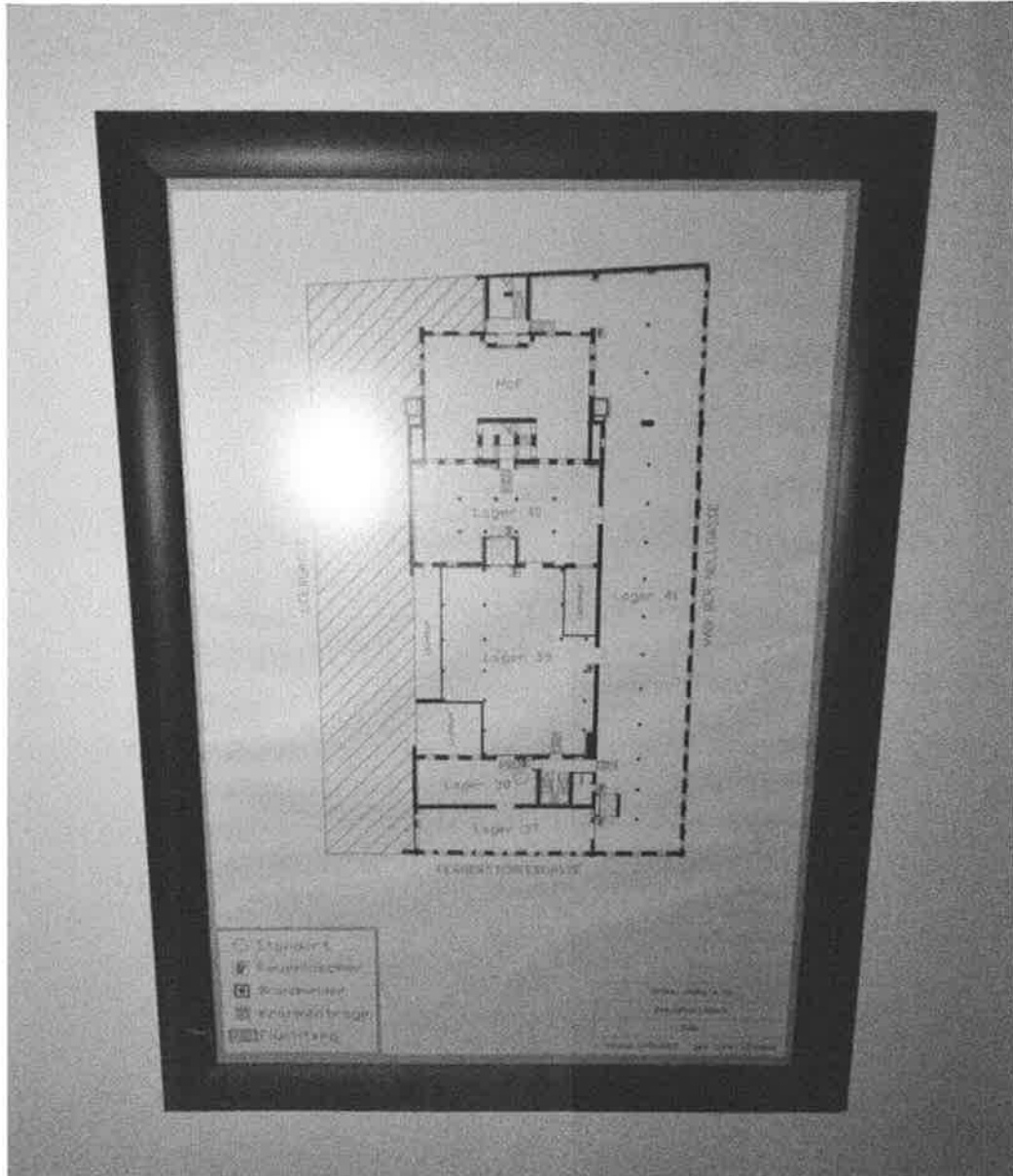
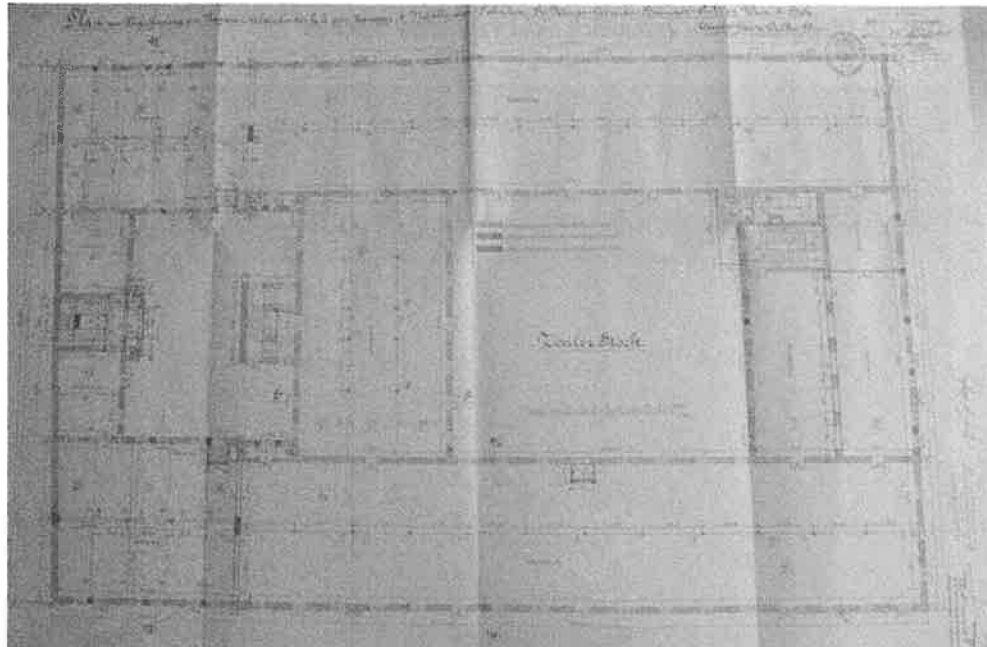


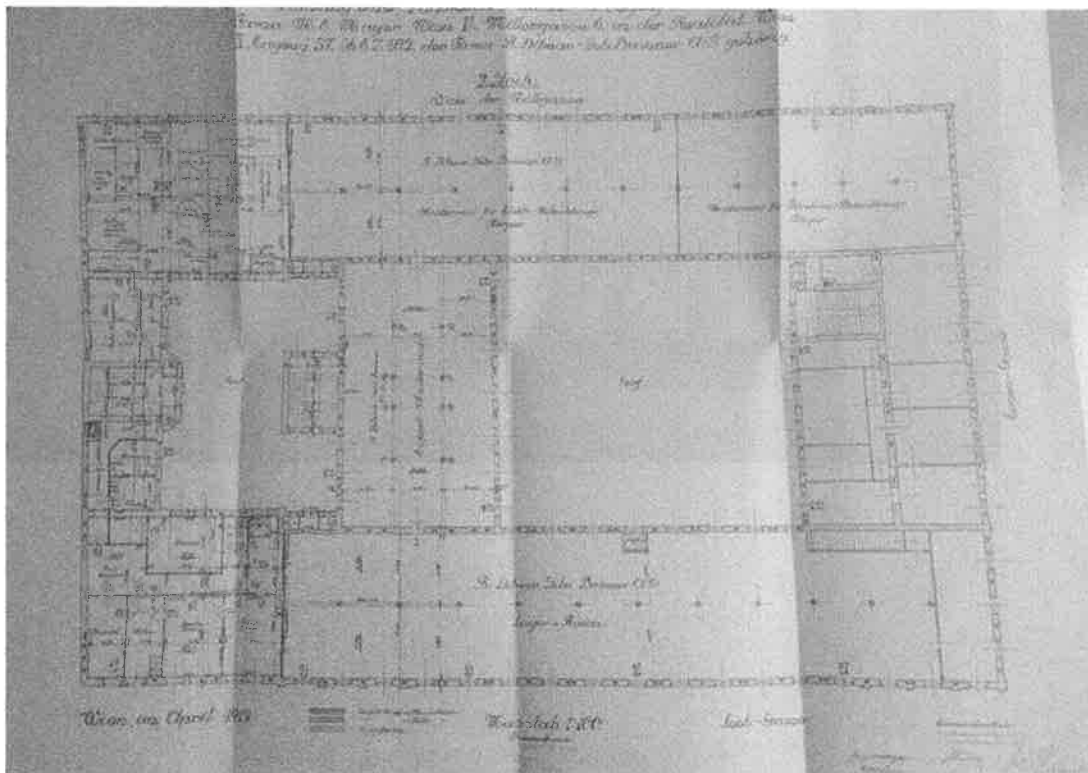


Abb. 165: Grundriss 2. Obergeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. April 1908)

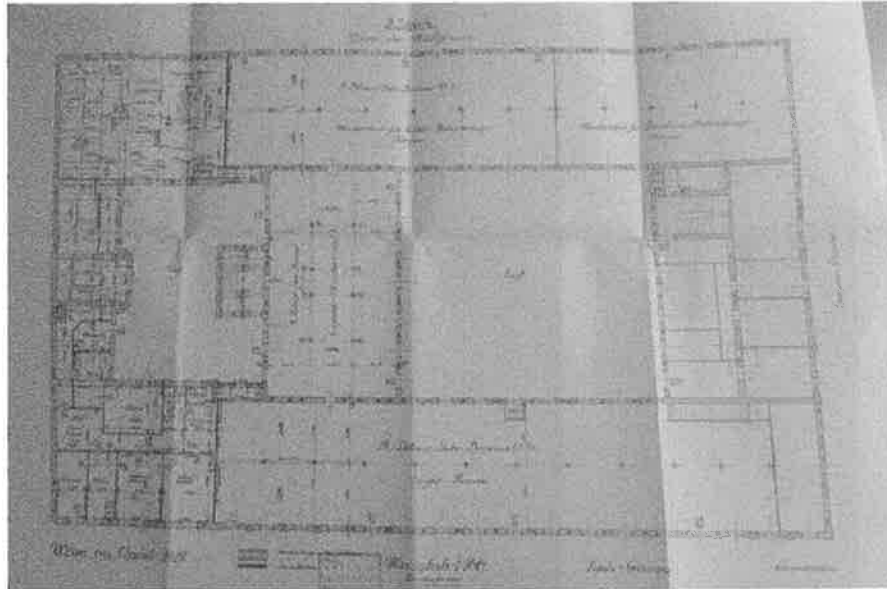
Abb. 166: Grundriss 2. Obergeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. Juli 1919)

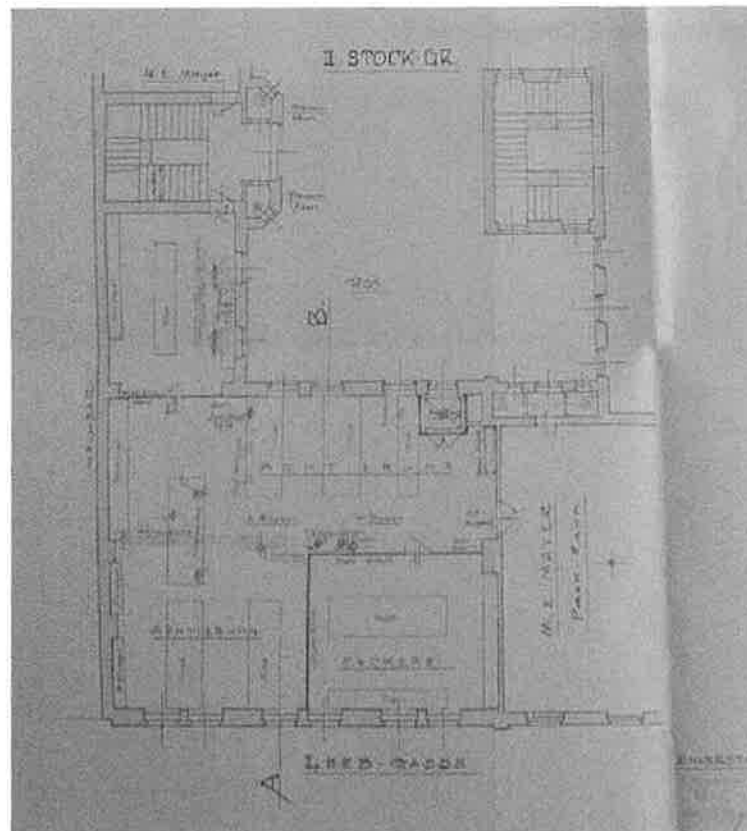


Abb. 167: Grundriss 2. Obergeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. August 1919)

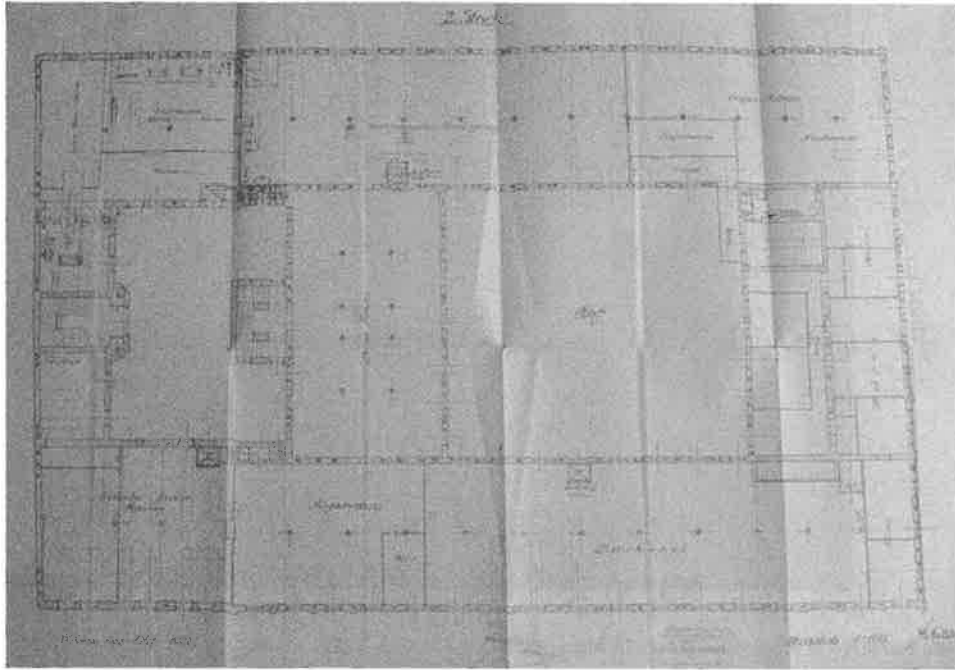
Abb. 168: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1920)

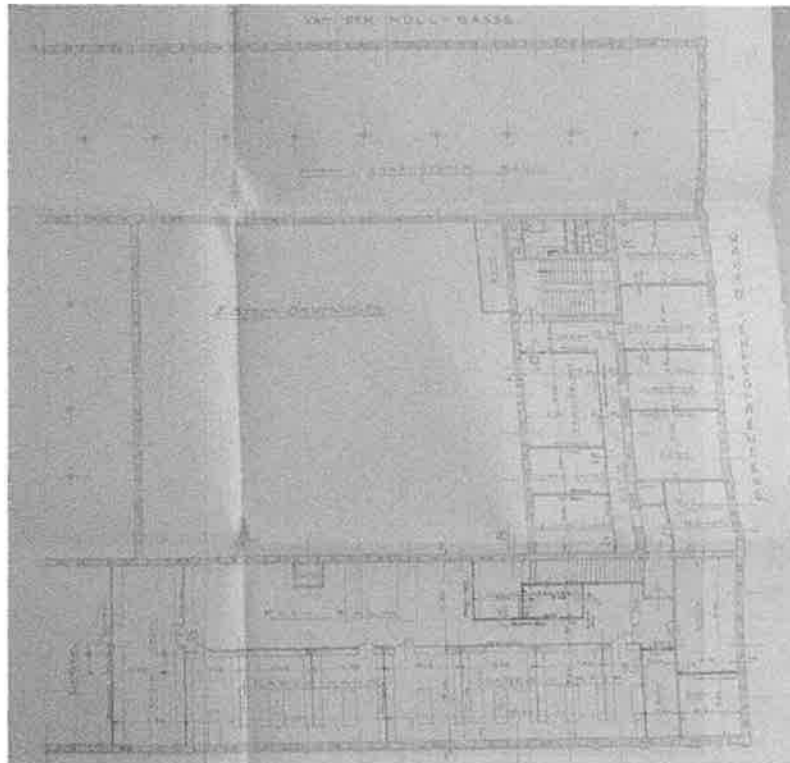


Abb. 169: Grundriss 2. Obergeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. April 1923)

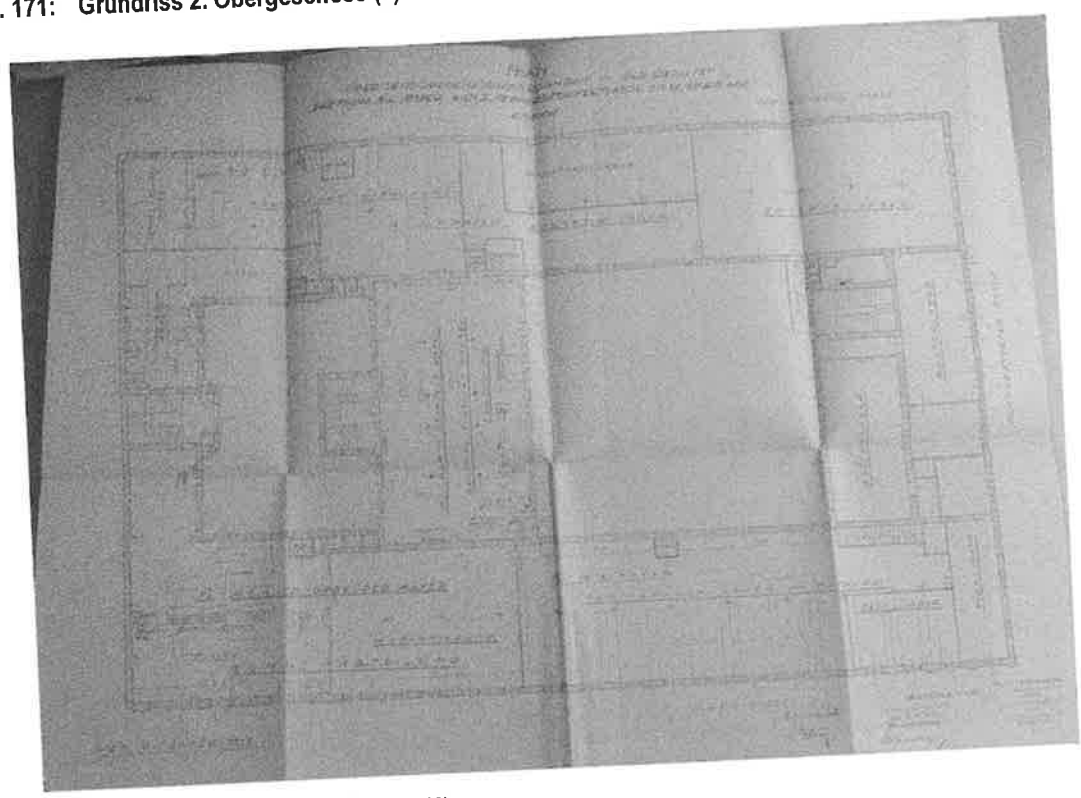
Abb. 170: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 07. Februar 1928)

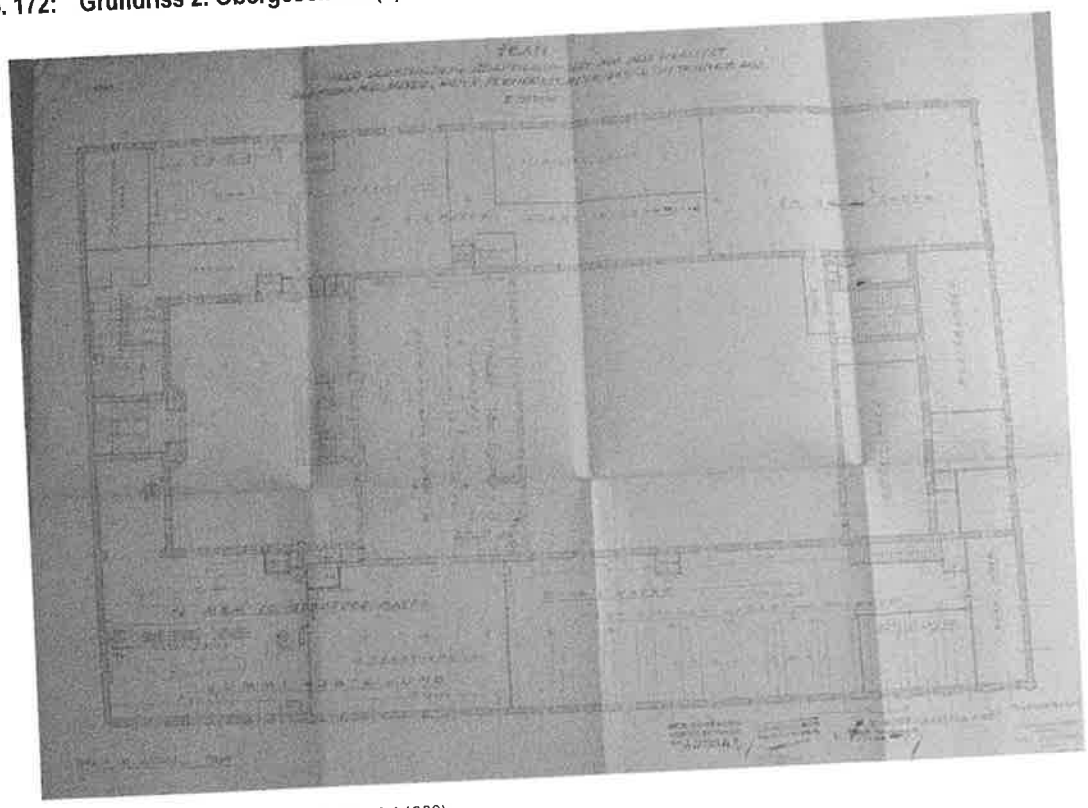


Abb. 171: Grundriss 2. Obergeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 19. Juni 1929)

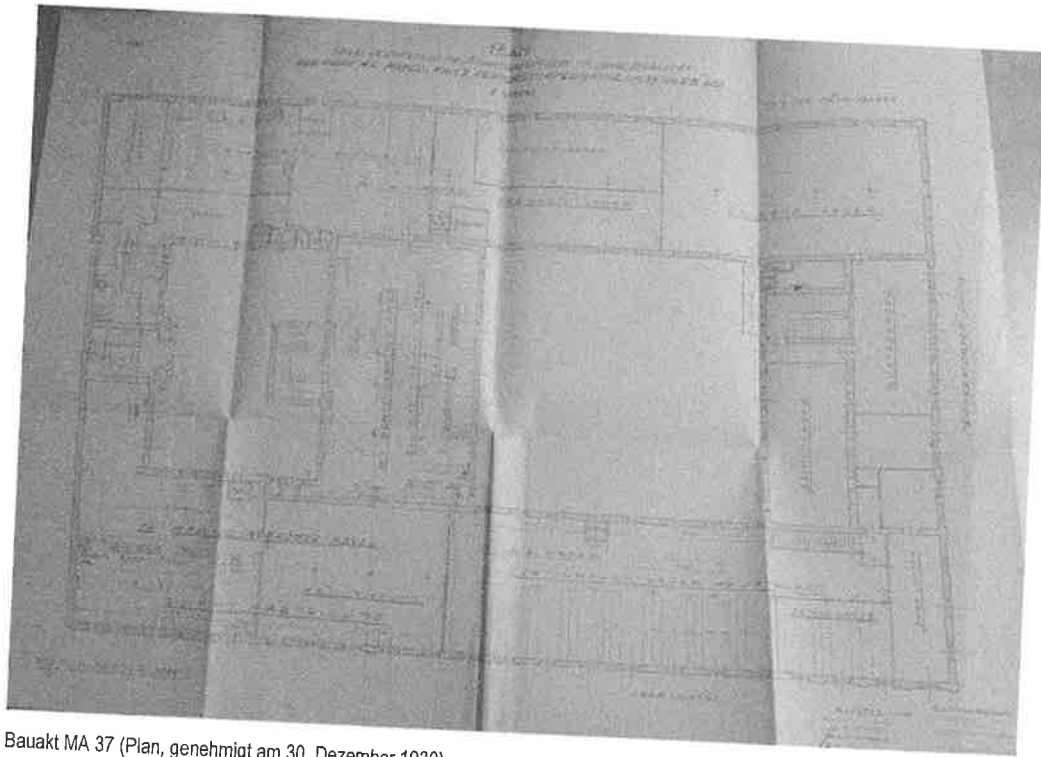
Abb. 172: Grundriss 2. Obergeschoss (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 16. Mai 1930)

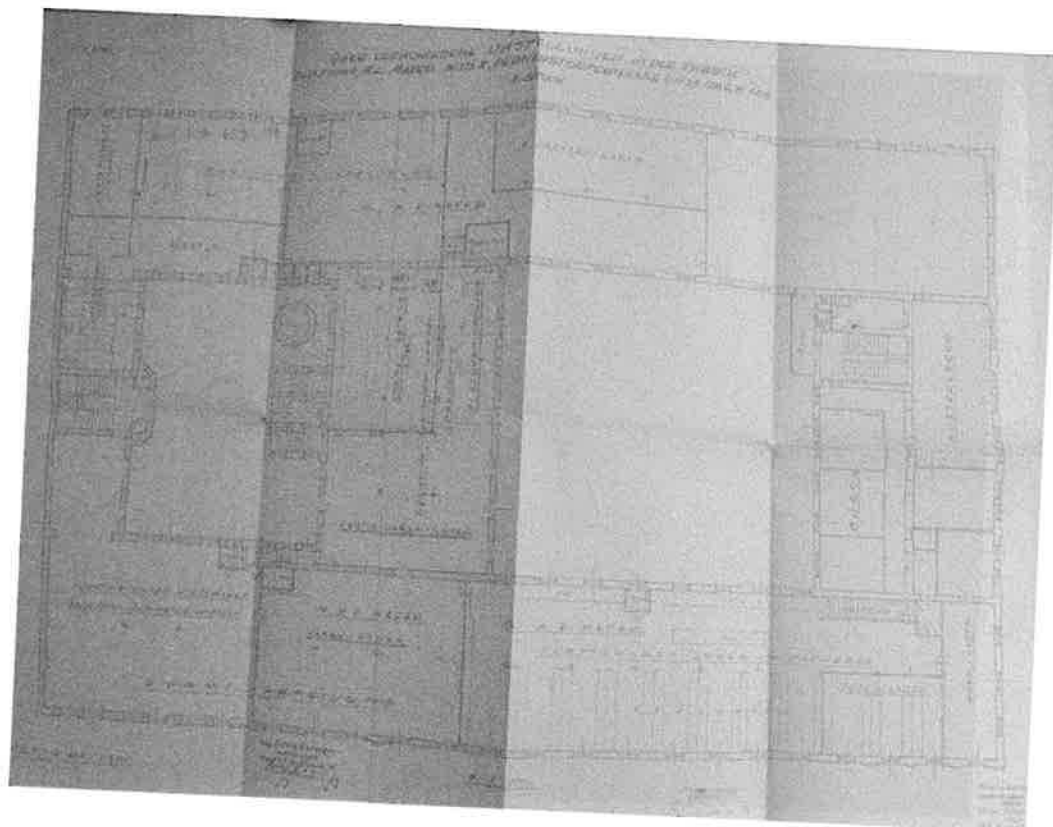


Abb. 173: Grundriss 2. Obergeschoss (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Dezember 1930)

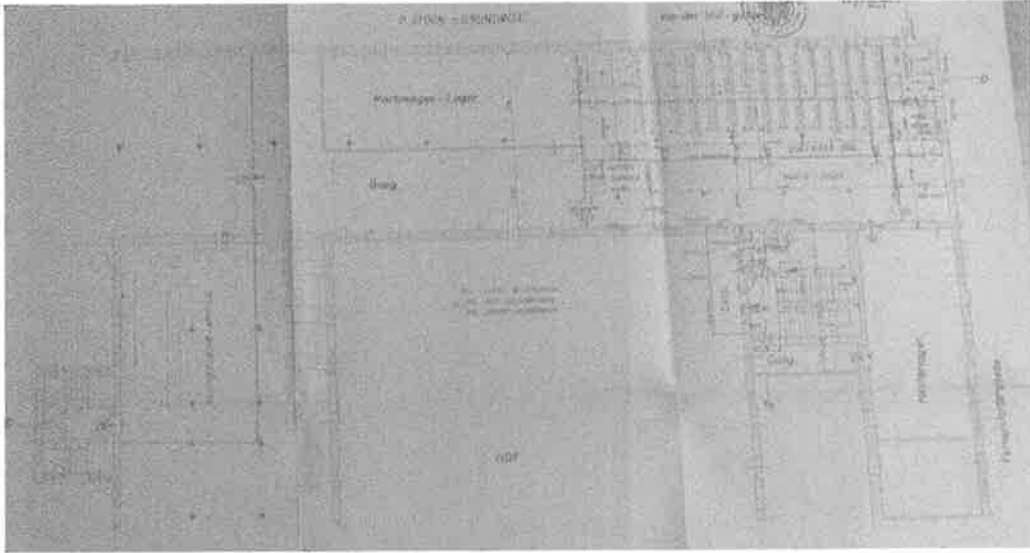
Abb. 174: Grundriss 2. Obergeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Dezember 1930)

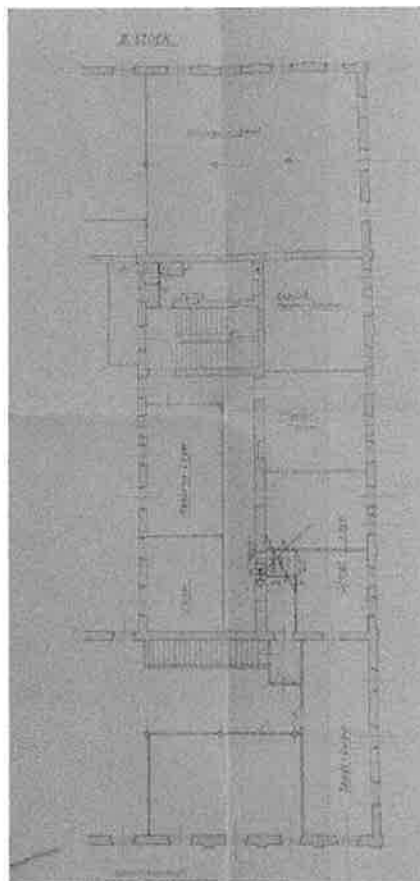


Abb. 175: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. September 1931)

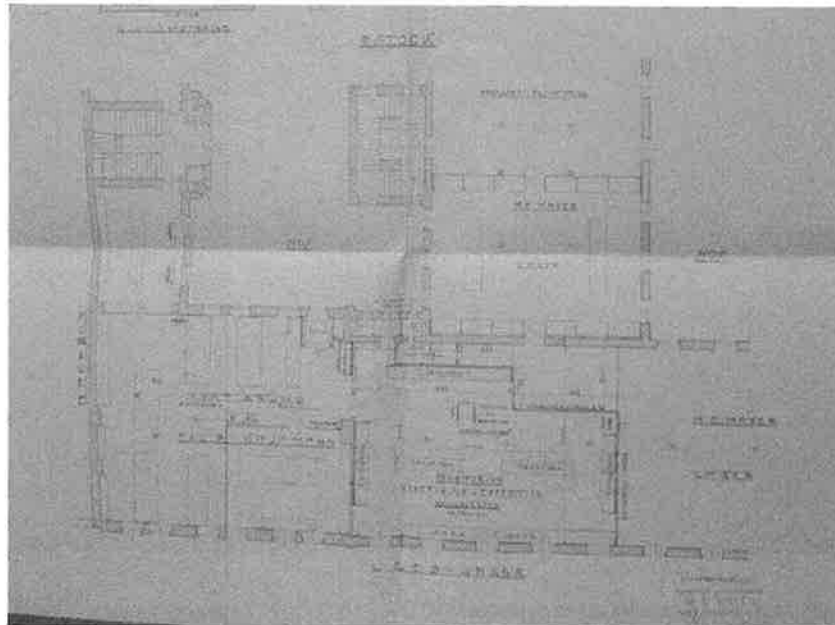
Abb. 176: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 13. April 1935)

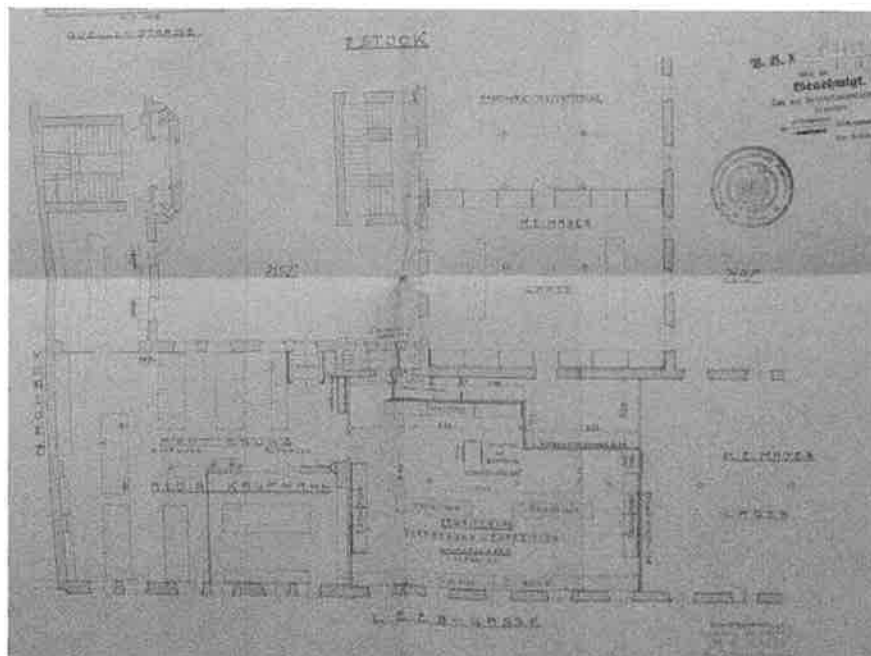


Abb. 177: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Dezember 1936)

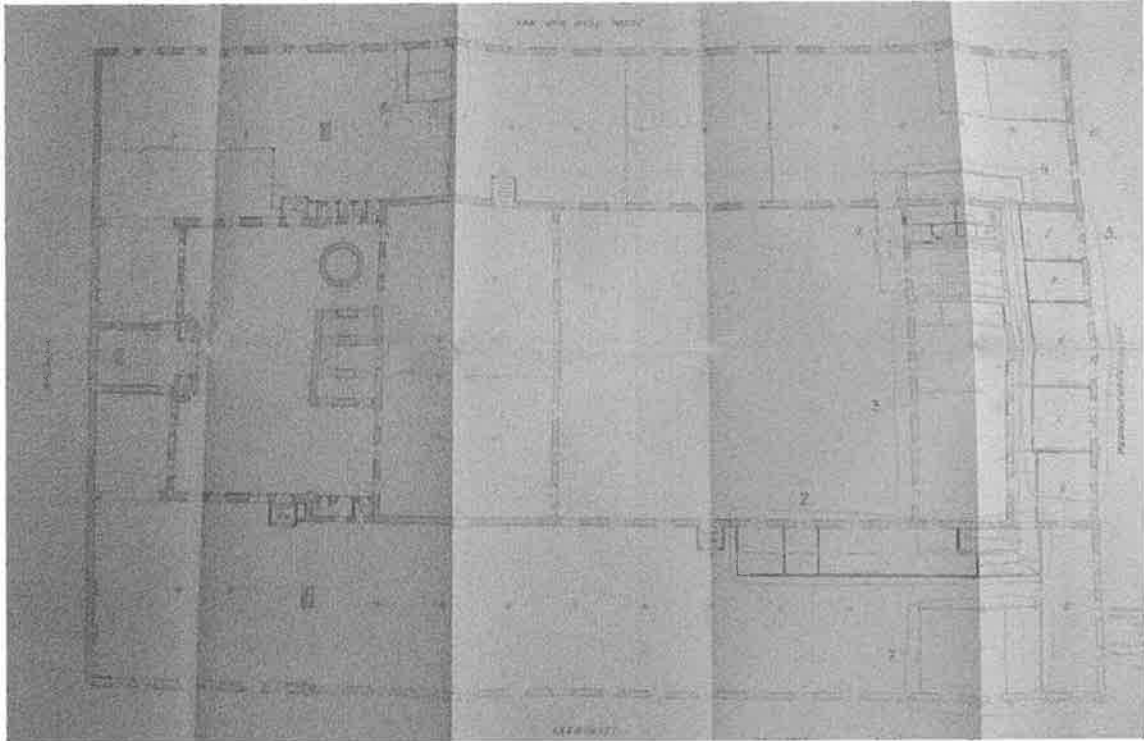
Abb. 178: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. Dezember 1937)

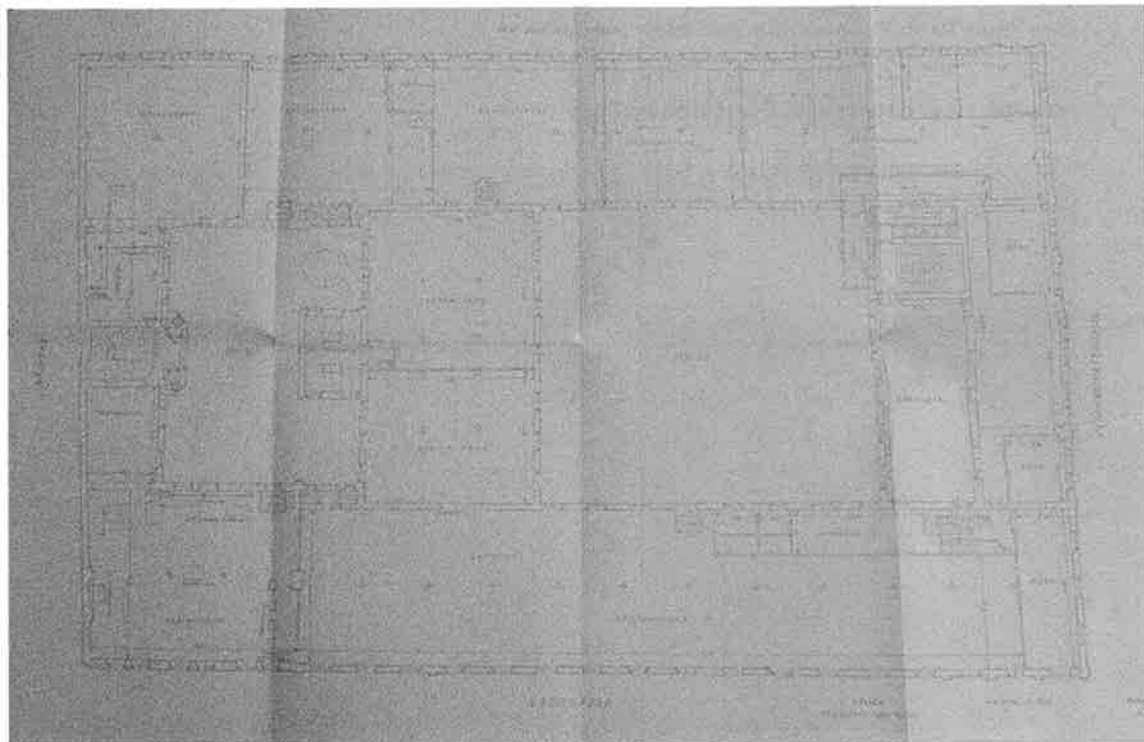


Abb. 179: Grundriss 2. Obergeschoss (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan genehmigt am 12. Februar 1944)

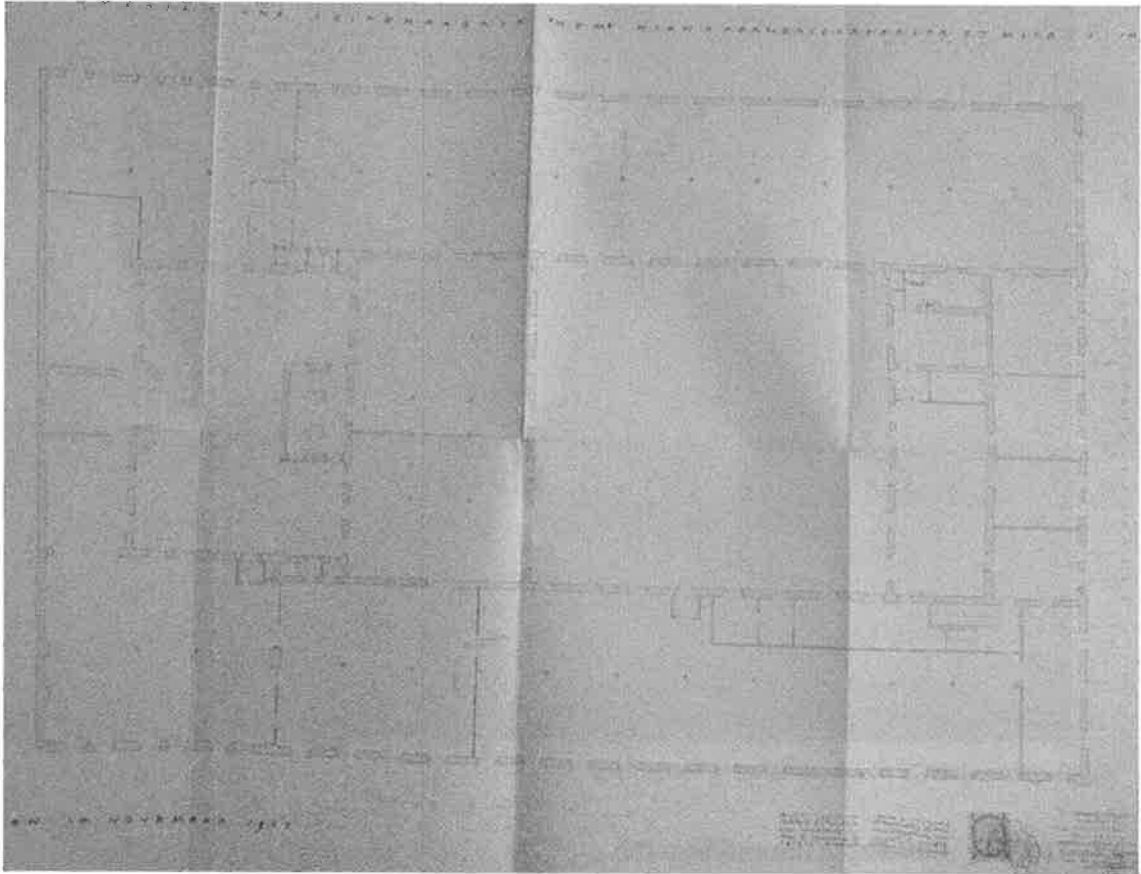
Abb. 180: Grundriss 2. Obergeschoss (16)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)

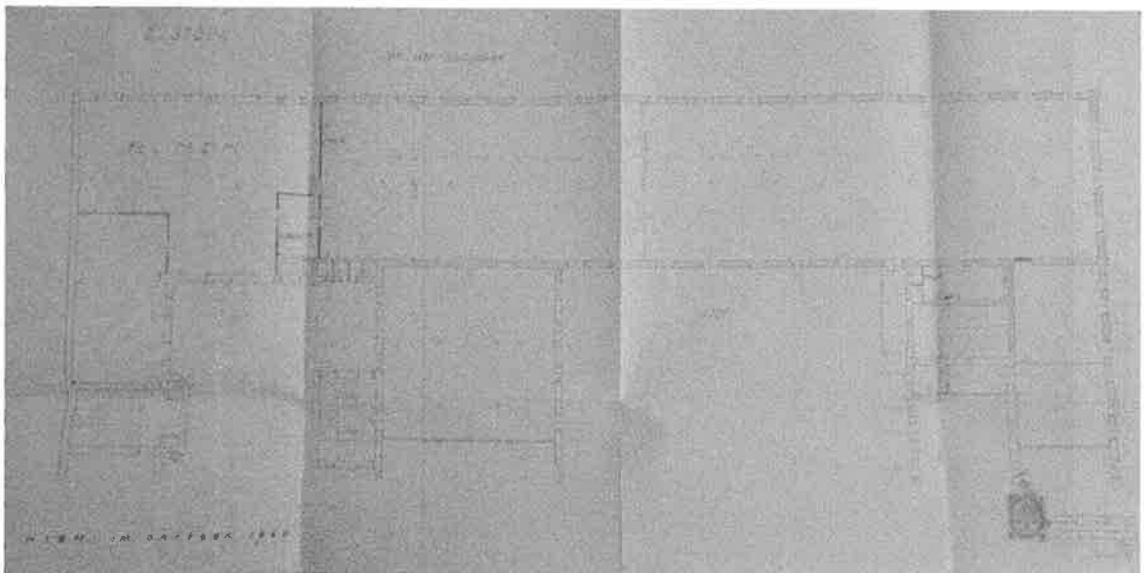


Abb. 181: Grundriss 2. Obergeschoss (17)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 02. April 1958)

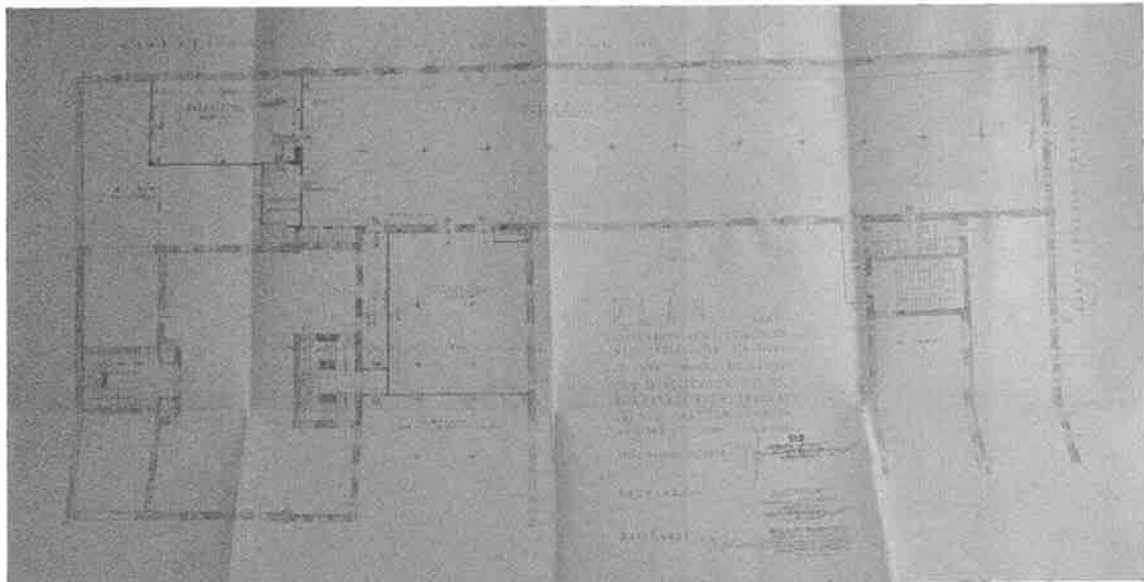
Abb. 182: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (18)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 20. Juni 1958)

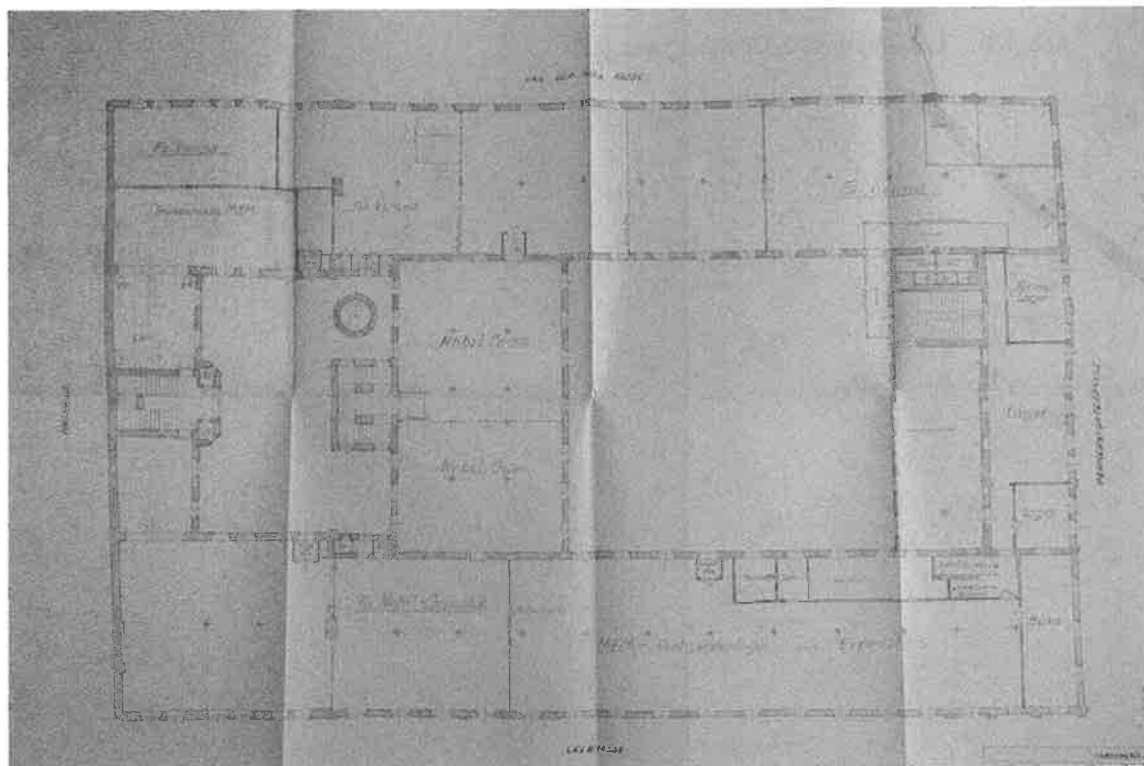


Abb. 183: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (19)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 16. Oktober 1962)

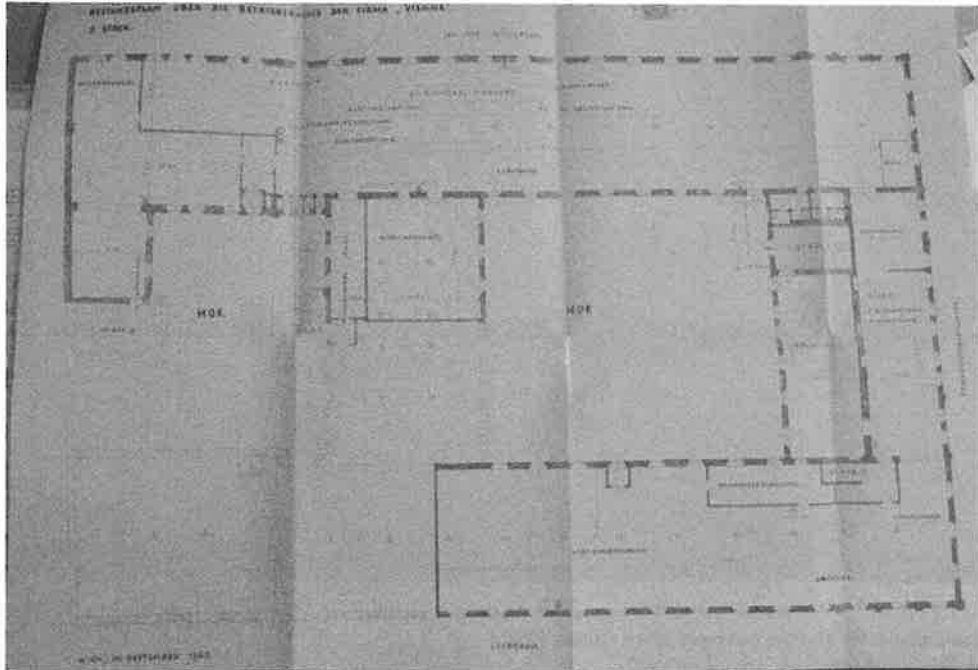
Abb. 184: Grundriss 2. Obergeschoss (20)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. Oktober 1966)

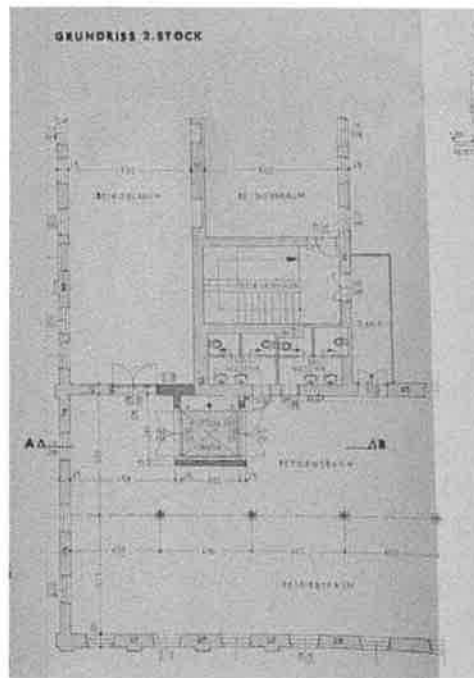


Abb. 185: Grundriss 2. Obergeschoss (21)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. November 1967)

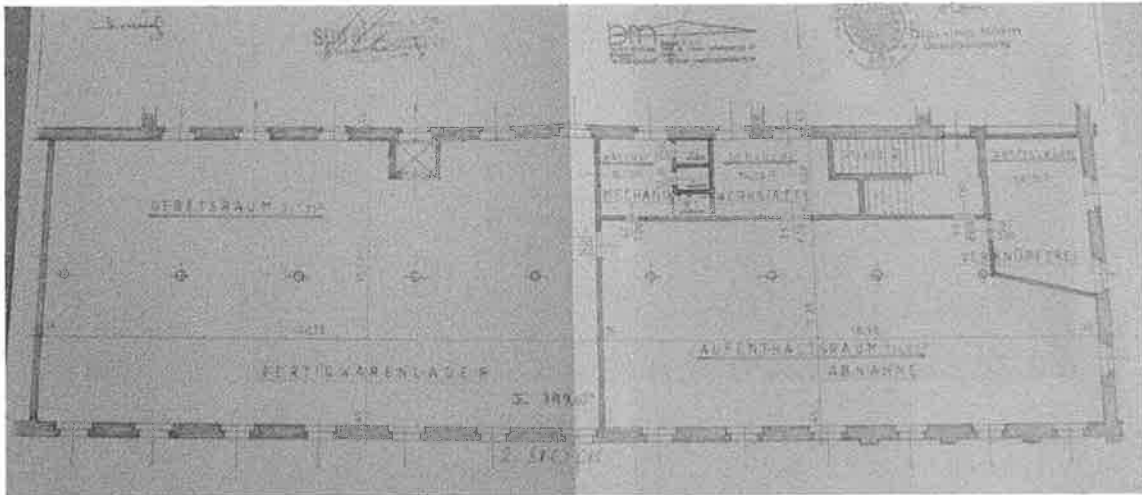
Abb. 186: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (22)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 10. Juli 1987)

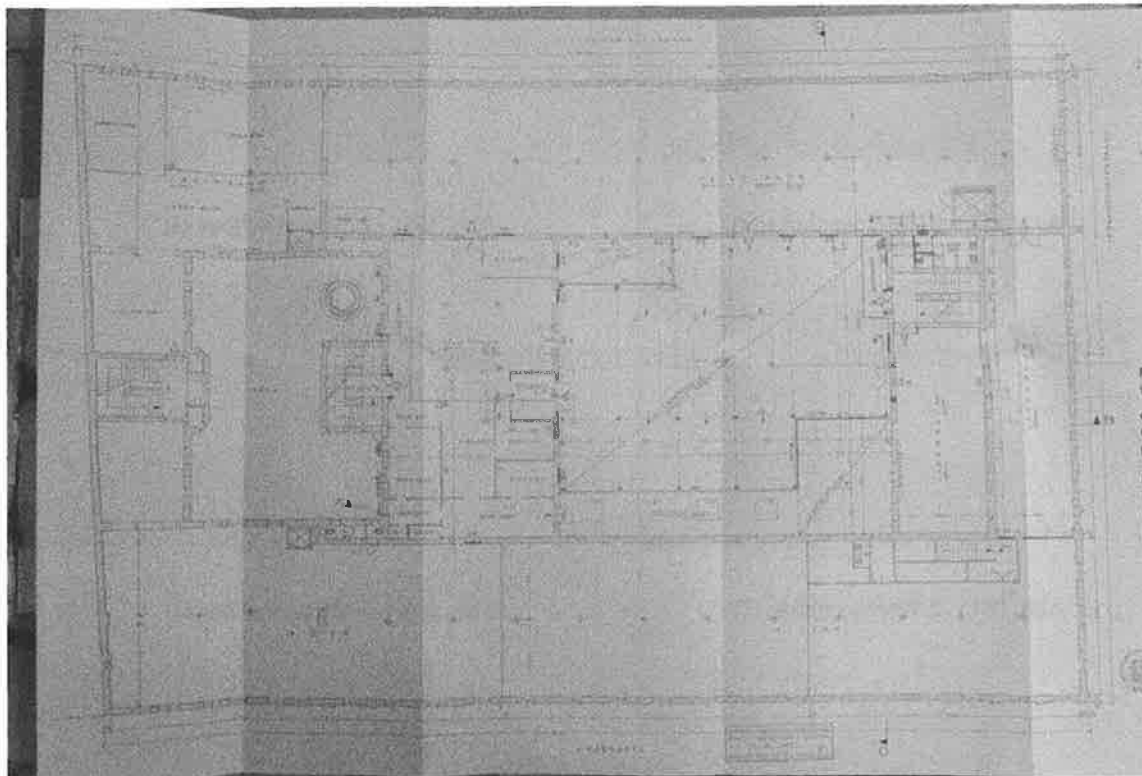


Abb. 187: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (23)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 13. März 1990)

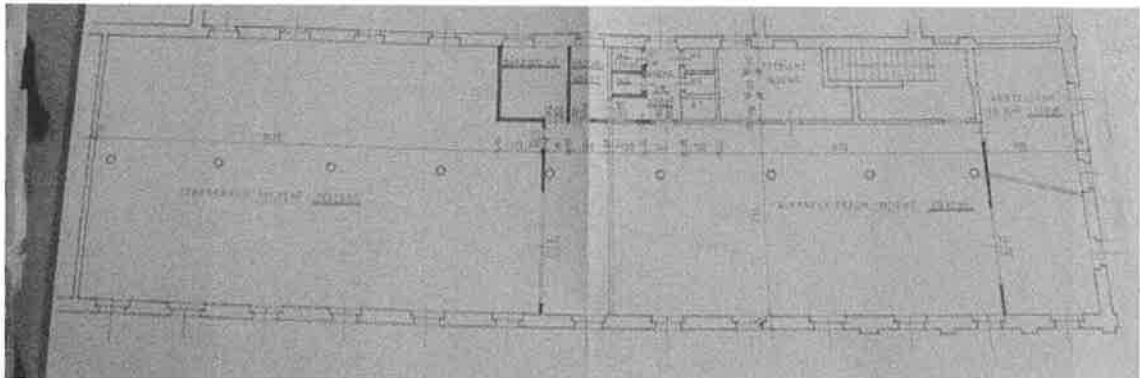
Abb. 188: Grundriss 2. Obergeschoss (25)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Mai 1992)



Abb. 189: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (24)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. April 1995)

Abb. 190: 2. Obergeschoss (1)



Abb. 191: 2. Obergeschoss (2)



Abb. 192: 2. Obergeschoss (3)



Abb. 193: 2. Obergeschoss (4)



Abb. 194: 2. Obergeschoss (5)



Abb. 195: 2. Obergeschoss (6)





Abb. 196: 2. Obergeschoss (7)



Abb. 197: 2. Obergeschoss (8)



2.6.3.1. Objekt Top 20, 20A und 28

Die Objekte Top 20, 20A und 28 sind im 2. Obergeschoss des Gebäudeteils im Bereich der Leebgasse situiert und werden über das Stiegenhaus 3 erschlossen. Eine einflügelige Holztür führt zu einem Gangbereich, über den wiederum die drei Bestandseinheiten (Top 20, 20A und 28) erschlossen werden. Im Gangbereich sind eine Gastherme (versorgt nicht alle Bereiche) sowie 5 Holzfenster in Richtung Innenhof vorhanden. Weiters gibt es einen Waschraum mit Dusche sowie einen WC-Raum. Der Waschraum ist mit einem Waschbecken, einer Gastherme, einem Heizkörper sowie einer Dusche, einem Boden mit Holzbretterbelag, verfliesen bzw. gemalten Wänden und einer gemalten Dusche ausgestattet. Der WC-Raum verfügt über einen Fliesenboden, gemalte Wände und eine gemalte Decke, ein Stand-WC und einen Heizkörper.

Die Top 20 wird über eine einflügelige Holztür erschlossen, gliedert sich in einen Raum, ist mit einem Estrich- bzw. Terrazzoboden, gemalten Wänden und einer gemalten Decke, Radiatoren sowie vier straßenseitigen Holzfenstern in Richtung Leebgasse ausgestattet. Ein funktionstüchtiger Stromanschluss ist augenscheinlich vorhanden.

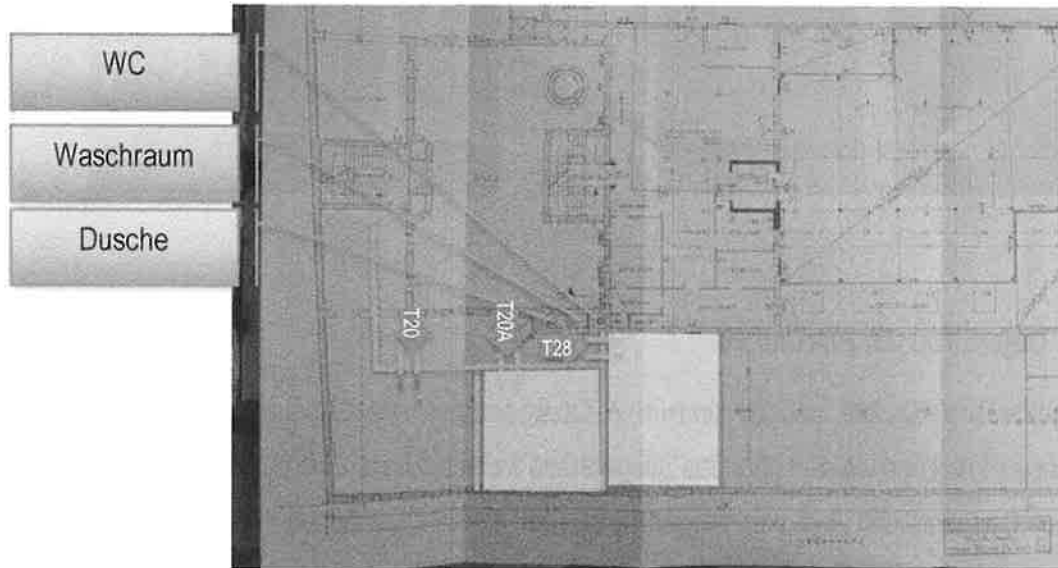
Die Top 20A wird über eine einflügelige Holztür betreten, besteht ebenfalls aus einem Raum, verfügt über einen befestigten Boden, gemalte Wände und eine gemalte Decke, Radiatoren sowie drei straßenseitige Holzfenster in Richtung Leebgasse. Ein funktionstüchtiger Stromanschluss ist augenscheinlich vorhanden.

Der Zugang zur Top 28 erfolgt über eine doppelflügelige Tür, besteht aus einem Raum mit befestigtem Boden, gemalten Wänden und einer gemalten Decke. Ein funktionstüchtiger Stromanschluss sowie Radiatoren sind augenscheinlich vorhanden. Die Belichtung/Belüftung erfolgt über drei straßenseitige Holzfenster. Im Rahmen der Befundaufnahme wies der Nutzer darauf hin, dass es ursprünglich keine Heizung im Objekt gegeben hätte.



Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.

Abb. 198: Grundriss Top 20, Top 20A, Top 28



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Mai 1992)

Der Ist-Zustand stimmt nicht zur Gänze mit dem baubehördlichen Konsensplan überein, da Zwischenwände und -türen errichtet wurden.

Die Objekte wurden vom Voreigentümer an Dritte vermietet.

Die wesentlichen Leasingvertragspunkte der Top 20 sind folgende:



Leasinggegenstand	Räumlichkeiten im 2. Stock Front Leebgasse, im Ausmaß von 117 m ² , bestehend aus einem Raum Verwendung nur als Atelier, jedoch nicht zu Wohnzwecken
Vertragsbeginn	01. April 1990
Vereinb. Hauptmietzins	Leasing-Entgelt besteht aus: <ul style="list-style-type: none"> • Grundmiete • allfällige Nebenkosten • Umsatzsteuer <p>Grundmiete: ATS 3.159,- (= € 229,57)</p>
Indexierung	VPI 1986, Basis: die für den Monat Jänner 1990 errechnete Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kautions	ATS 15.000,- (=1.090,09)

Laut Auskunft durch den Leasingnehmer beträgt die derzeitige Miete per Jänner 2025 € 816,72. Eine aktuelle Vorschreibung wurde nicht vorgelegt. In den vorgelegten Vorschreibungen anderer Mietobjekte hat sich die Betriebskostenvorschreibung zur vorhandenen Zinsliste 03/2021 aus dem Kaufvertrag nicht geändert. Es wird somit auch bei der Top 20 von den Netto-Betriebskosten gem. Zinsliste 03/2021 und so wie bei den vorgelegten Vorschreibungen von einer Manipulationsgebühr von € 0,80 ausgegangen. Somit ergibt sich der monatliche Hauptmietzins wie folgt:

Top	20	
Quelle:	herausgerechnet	
m2	117,20 m ²	€/m2
Hauptmietzins	588,35 €	
BK	91,45 €	0,78 €
Manipul. Gebühr	0,80 €	
Netto	680,60 €	
UST	136,12 €	
Brutto	816,72 €	

Die wesentlichen Leasingvertragspunkte der Top 20A sind folgende:



Leasinggegenstand	Räumlichkeiten im 2. Stock Front Leebgasse, im Ausmaß von 82 m ² , bestehend aus einem Werkstättenraum Verwendung nur als Werkstätte und Bildhaueratelier, jedoch nicht zu Wohnzwecken
Vertragsbeginn	01. November 1989
Vereinb. Hauptmietzins	Leasing-Entgelt besteht aus: <ul style="list-style-type: none"> • Grundmiete • allfällige Nebenkosten • Umsatzsteuer Grundmiete: ATS 2.214,-- (= € 160,90)
Indexierung	VPI 1986, Basis: die für den Monat September 1989 errechnete Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Laut Auskunft durch den Leasingnehmer beträgt die derzeitige Miete per März 2025 € 453,26. Eine aktuelle Vorschreibung wurde nicht vorgelegt. In den vorgelegten Vorschreibungen anderer Mietobjekte hat sich die Betriebskostenvorschreibung zur vorhandenen Zinsliste 03/2021 aus dem Kaufvertrag nicht geändert. Es wird somit auch bei der Top 20 von den Netto-Betriebskosten gem. Zinsliste 03/2021 und so wie bei den vorgelegten Vorschreibungen von einer Manipulationsgebühr von € 0,80 ausgegangen. Somit ergibt sich der monatliche Hauptmietzins wie folgt:

Top	20A	
Quelle:	herausgerechnet	
m ²	82,00 m ²	€/m ²
Hauptmietzins	313,20 €	
BK	63,72 €	0,78 €
Manipul. Gebühr	0,80 €	
Netto	377,72 €	
UST	75,54 €	
Brutto	453,26 €	



Die wesentlichen Leasingvertragspunkte der Top 28 sind folgende:

Leasinggegenstand	Räumlichkeiten im 2. Stock Front Leebgasse, im Ausmaß von 88 m ² , bestehend aus Fabrikräumlichkeiten Verwendung nur als Werkstättenraum und Bildhaueratelier, jedoch nicht zu Wohnzwecken
Vertragsbeginn	01. Februar 1989
Vereinb. Hauptmietzins	Leasing-Entgelt besteht aus: <ul style="list-style-type: none">• Grundmiete• allfällige Nebenkosten• Umsatzsteuer Grundmiete: ATS 2.288,- (= € 166,27)
Indexierung	VPI 1986, Basis: die für den Monat März 1989 errechnete Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 10 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kautions	-

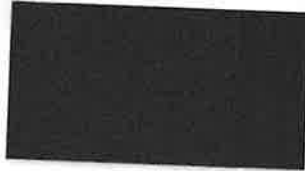
Derzeit wird wie folgt vorgeschrieben:



LNR Verwaltung
Leopoldstraße 21/18/9
3400 Klosterneuburg
Telefon: +43 681 2076 7886, E-Mail: verwaltung@lnr.at



Herrn



Liegenschaft 06 UID: ATU76623717
Pernerstorfergasse 57
1100 Wien
Nutzung: 028
(regelmäßig)

Monatsvorschreibung 02/2024

Rechnung 24/06/vs00038 1.02.2024

Hauptmietzins	331,10	
Betriebskosten	68,44	
Manipul. Gebühr	0,80	
Netto gesamt	400,34	
20% USt	80,07	
Summe	EUR 480,41	

20%	
20%	1,1600 Prozent von 100,0000
20%	

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: Miete Top 28

Bankverbindung: Raiffeisenlandesbank Niederösterreich RIC: RLNWATWW IBAN: AT02820000000340323

2.6.3.2. Objekt Top 27

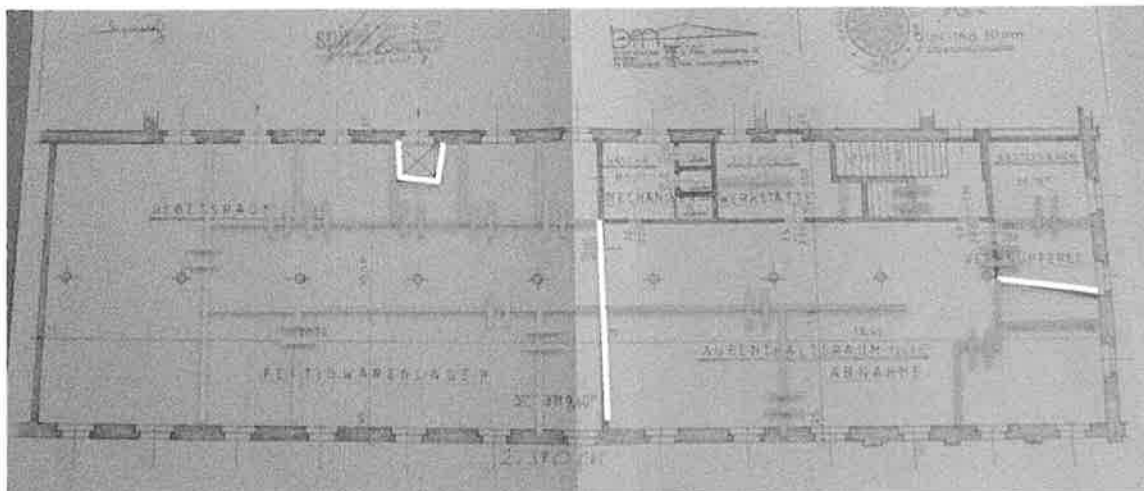
Das Objekt Top 27 ist im 2. Stock der Liegenschaft im Bereich des Gebäudeteils Leebgasse situiert und wird direkt von der Leebgasse über eine Stufe sowie eine L-förmige, verflieste Treppe mit einem Viertelpodest und Holzhandlauf erschlossen. Derzeit wird ein Kindergarten in den Räumlichkeiten betrieben.

Die Räumlichkeiten sind sowohl straßen- (in Richtung Leebgasse und Pernerstorfergasse) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Kunststoffenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration möglich. Der Kindergarten weist einen Gang, Büro- und Besprechungsräume, einen Technikraum, eine Küche, Waschräume, Garderoben, einen Personalraum, einen Archiv- und einen Seminarraum sowie drei Gruppenräume und einen Bewegungsbereich auf. Die Böden sind überwiegend als Laminatböden bzw. Fliesenböden in den Nassräumen ausgeführt, die Wände und Decken sind überwiegend gemalt bzw. abgehängt und mit Rasterlampen ausgestattet. Eine Gastherme sowie Radiatoren in einzelnen Räumen sind vorhanden. Die Sanitärräume sind mit Waschbecken und WC-Kabinen ausgestattet.

Vor der Eingangstür zum Objekt befindet sich eine kleine Abstellnische, die in Form einer Treppe in das 3. Obergeschoss ausgeführt ist und als Technikraum/Werkstätte dient und zu den Räumlichkeiten im 3. Obergeschoss führt.

Der Erhaltungszustand der Kindergartenräume ist als gut und jener des Technikraumes/der Werkstätte als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 199: Grundriss Top 27



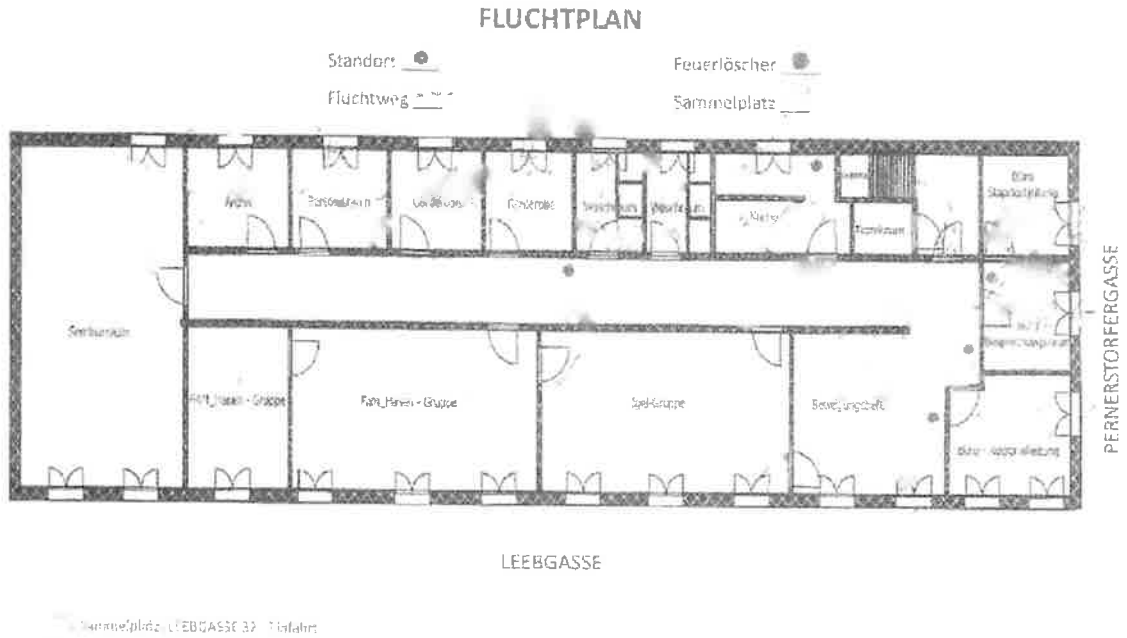
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 13. März 1990)



Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem baubehördlichen Konsensplan überein, sowohl Raumwidmungsänderungen als auch Zwischenwände und -türen wurden verändert.

Der nachfolgende Fluchtwegplan entspricht in etwa der Ist-Situation:

Abb. 200: Grundriss Top 27 entsprechend Fluchtwegplan



Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Leasingvertragspunkte sind folgende:



Leasinggegenstand	Räumlichkeiten im 2. Stock im Trakt Leebgasse, im Ausmaß von 368 m ² , bestehend aus Fabrikräumlichkeiten Verwendung nur als Kulturzentrum und vorübergehender Aufenthaltsraum, jedoch nicht zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken
Vertragsbeginn	01. März 1988
Vereinb. Hauptmietzins	Leasing-Entgelt besteht aus: <ul style="list-style-type: none">• Grundmiete• Betriebskosten• allfällige Nebenkosten• Umsatzsteuer Grundmiete: ATS 6.312,80 (= € 458,77)
Indexierung	VPI 1986, Basis: die für den Monat März 1988 errechnete Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 10 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Derzeit wird wie folgt vorgeschrieben:



LNR Verwaltung
Leopoldstraße 21/18/9
3400 Klosterneuburg
Telefon: +43 681 2076 7886 , E-Mail: verwaltung@lnr.at



Liegenschaft 06 UID: ATU76623717
Pernerstorfergasse 57
1100 Wien
Nutzung 027
{regelbesteuert}

Monatsvorschreibung 02/2024

Rechnung 24/06/VS00037 1.02.2024

Hauptmietzins	907,96	20%		
Betriebskosten	787,33	20%	4,8700 Prozent von	100,0000
Manipul. Gebühr	0,80	20%		
Netto gesamt	1.196,09			
20% USt	239,22			
Summe	EUR 1.435,31			

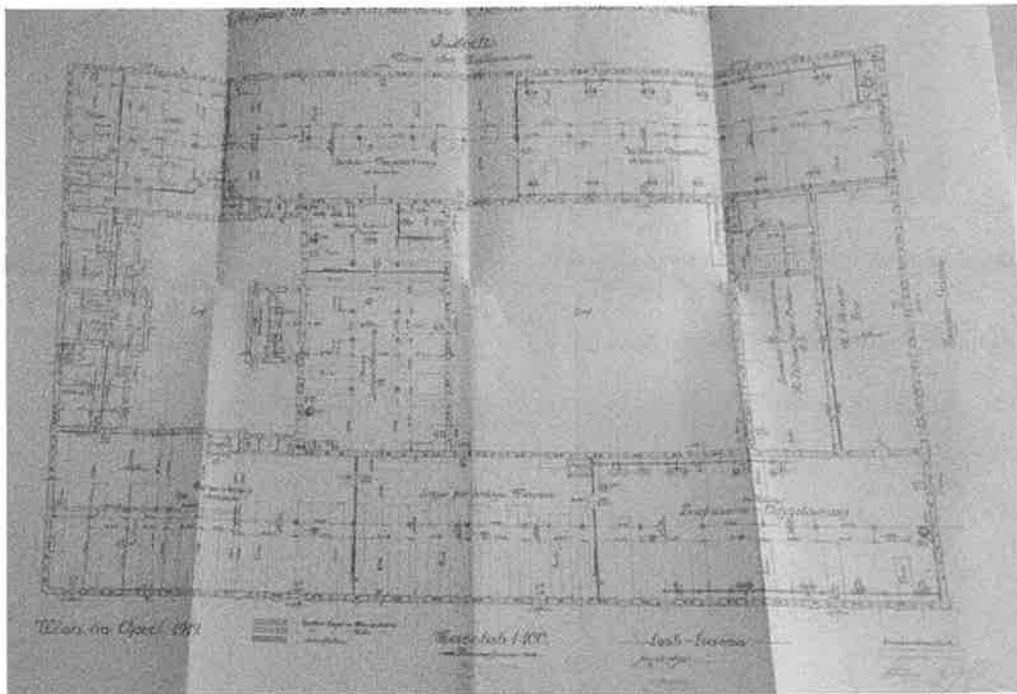
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: Miete Top 27



2.6.4. 3. Obergeschoss

Das 3. Obergeschoss ist leerstehend und dürfte vermutlich auch von der vormaligen Eigentümerin nicht genutzt worden sein. Die Flächen sind über die drei Hauptstieghäuser sowie über das Stiegenhaus von der Leebgasse (Top 27) zugänglich und verlaufen rund um den Innenhof bzw. das Dach zwischen dem Stiegenhaus 1 und 2. Fensterfronten sind in Richtung Leebgasse, Pernerstorfergasse und Van-der-Nüll-Gasse sowie in Richtung Innenhof vorhanden. Die Oberflächen und Fenster sind augenscheinlich historisch, alte Einzellöfen sind vorhanden, ebenso wie historische Sanitäranlagen. Der Erhaltungszustand ist als einfach und nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

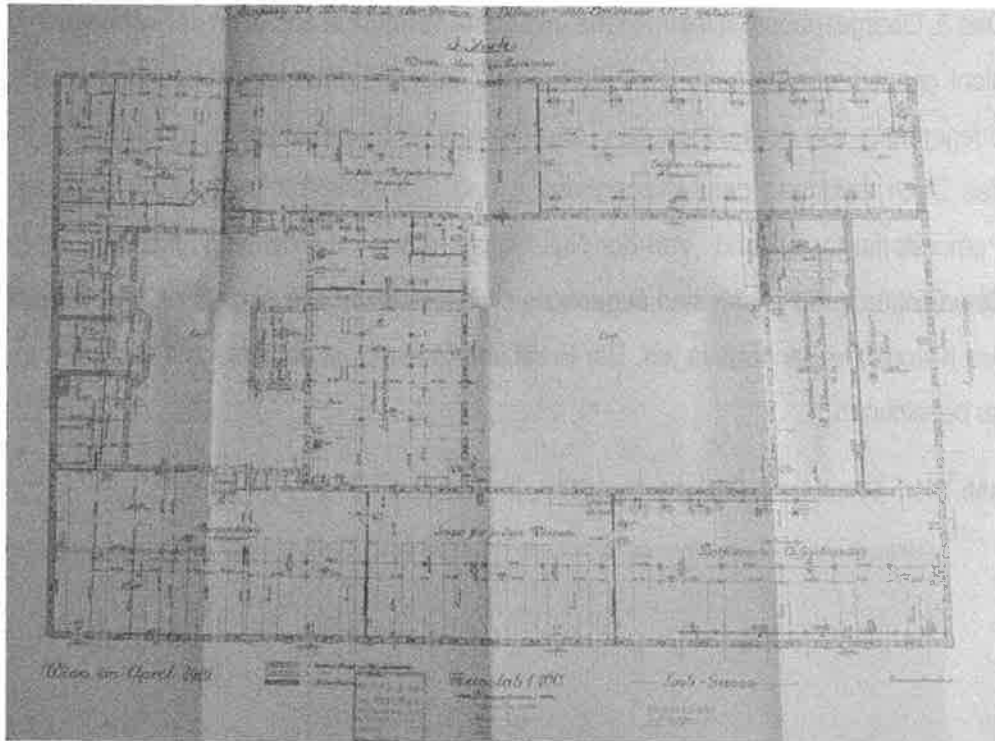
Abb. 201: Grundriss 3. Obergeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. Juli 1919)

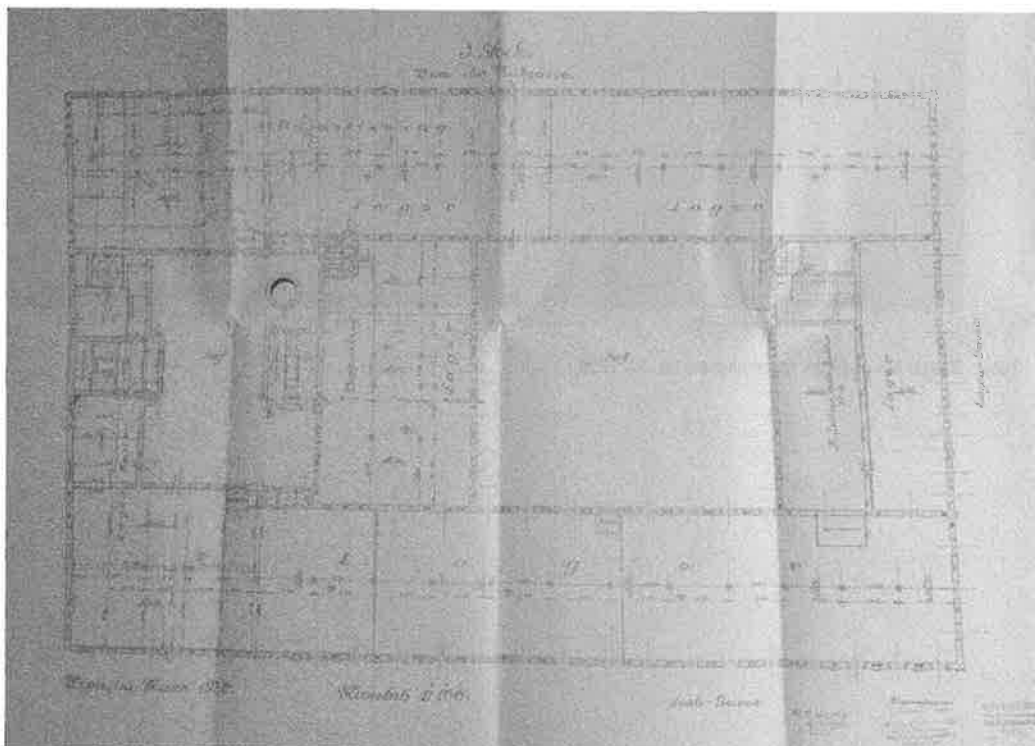


Abb. 202: Grundriss 3. Obergeschoss (2)



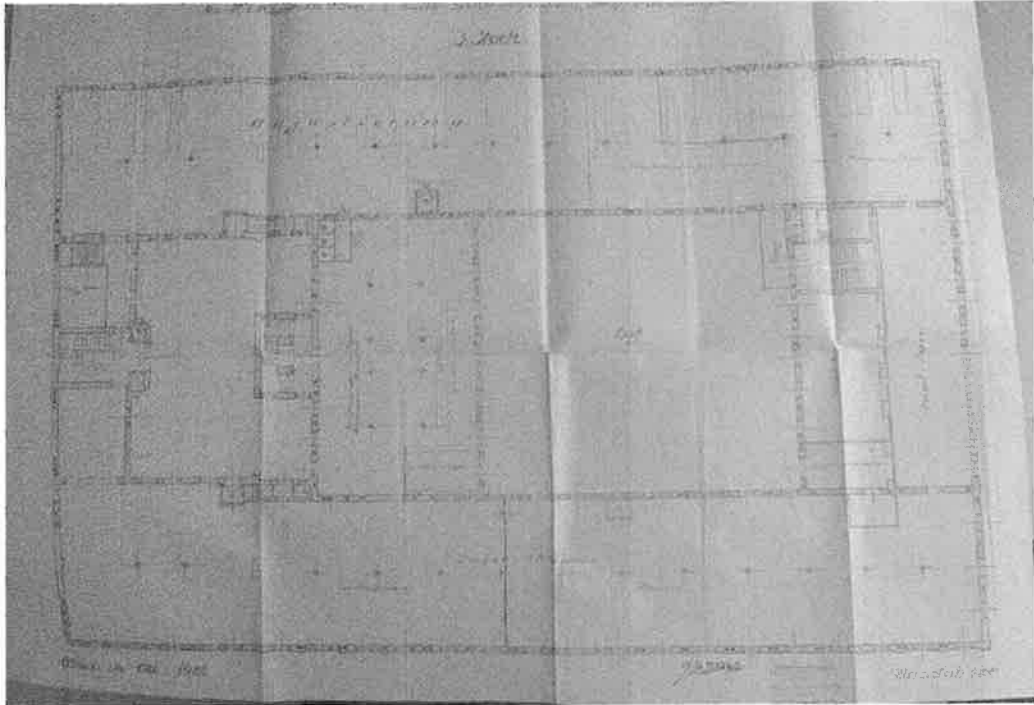
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. August 1919)

Abb. 203: Grundriss 3. Obergeschoss (3)



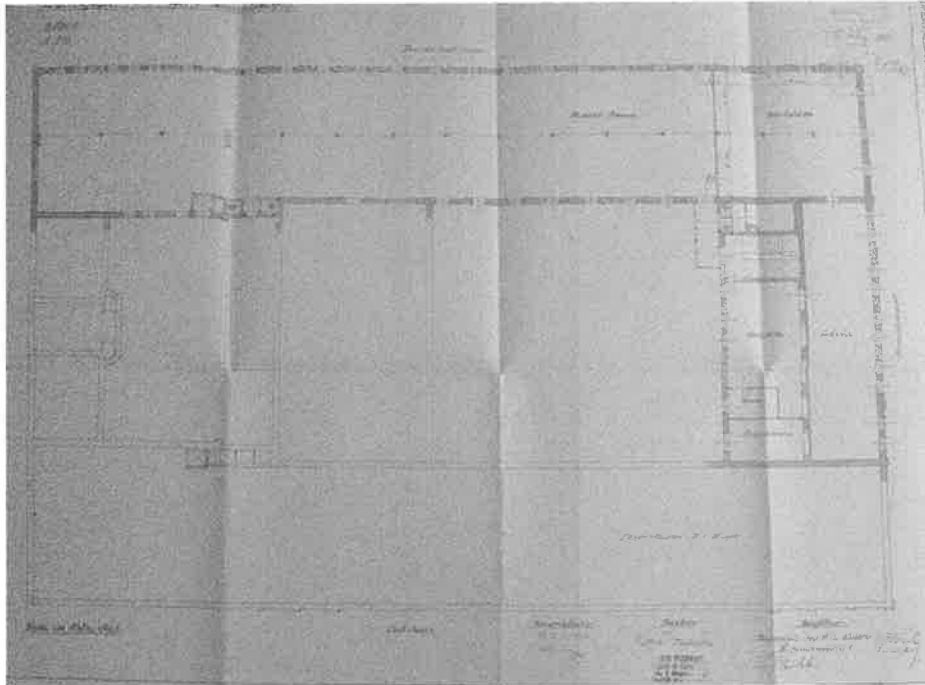
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1920)

Abb. 204: Grundriss 3. Obergeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. April 1923)

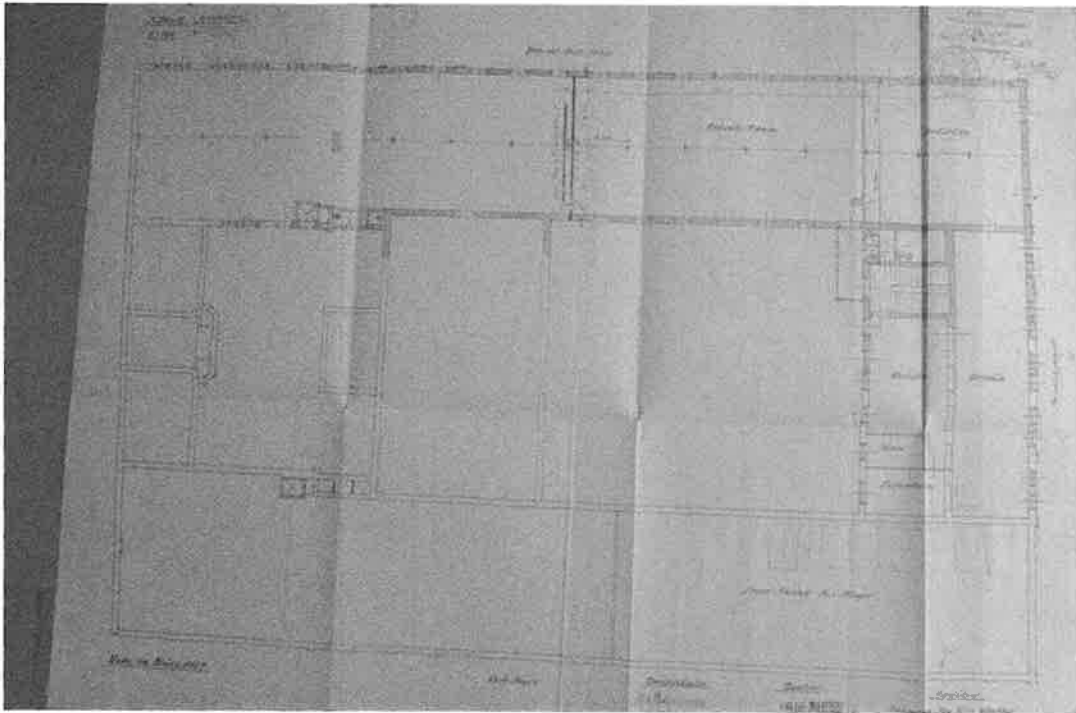
Abb. 205: Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. März 1927)

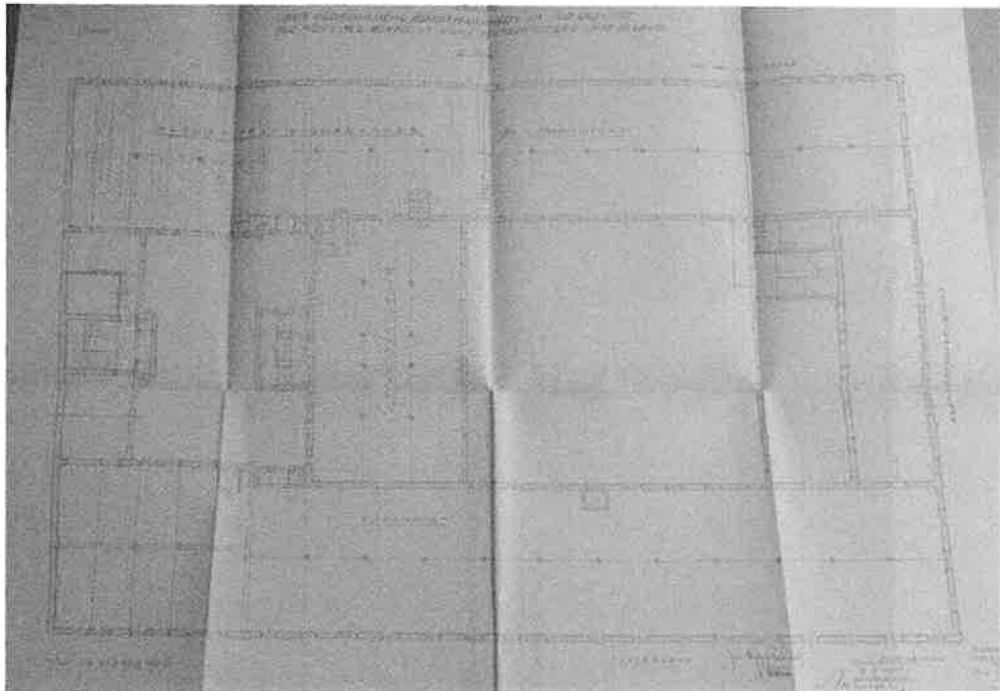


Abb. 206: Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Dezember 1928)

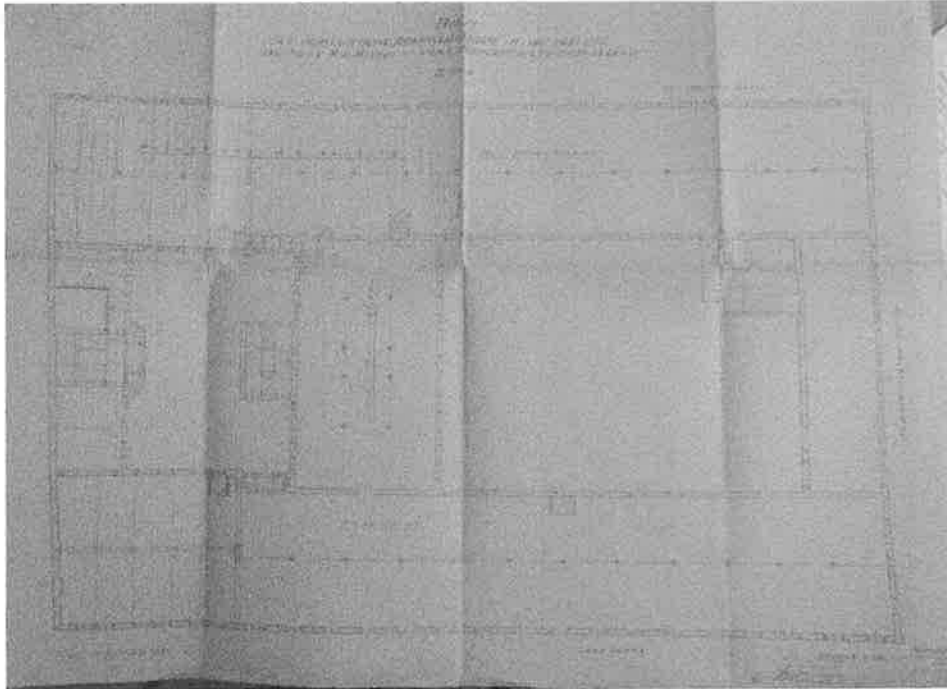
Abb. 207: Grundriss 3. Obergeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 19. Juni 1929)

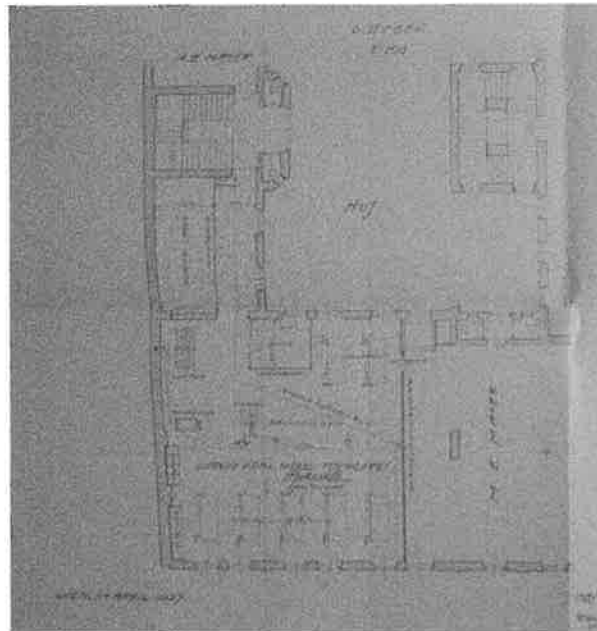


Abb. 208: Grundriss 3. Obergeschoss (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Dezember 1930)

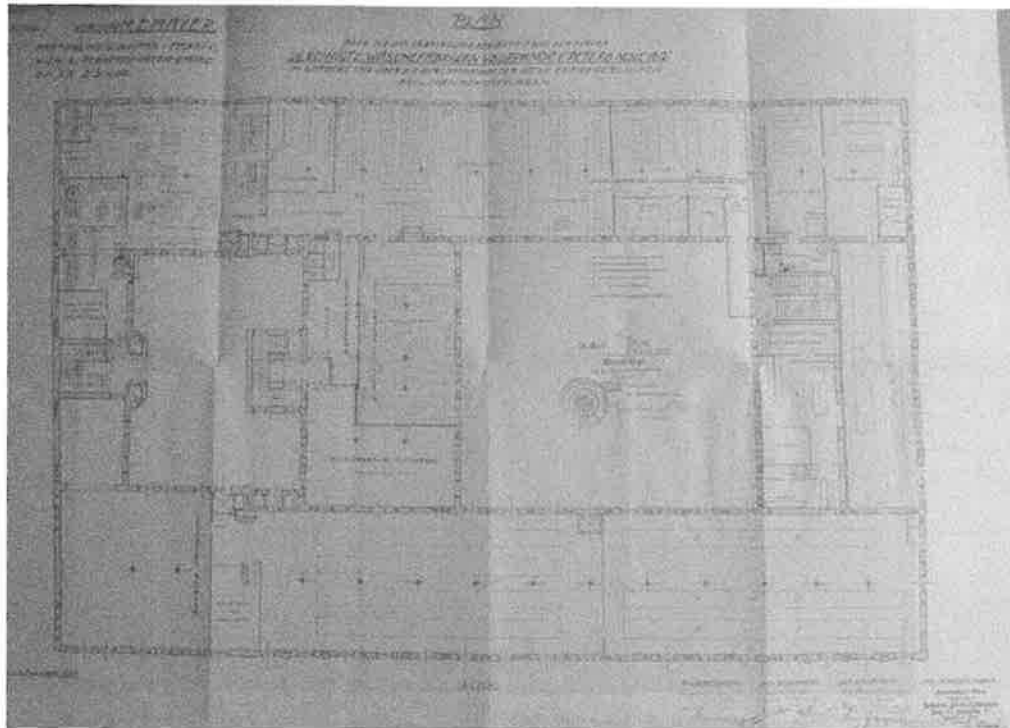
Abb. 209: Grundriss 3. Obergeschoss (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Juni 1937)

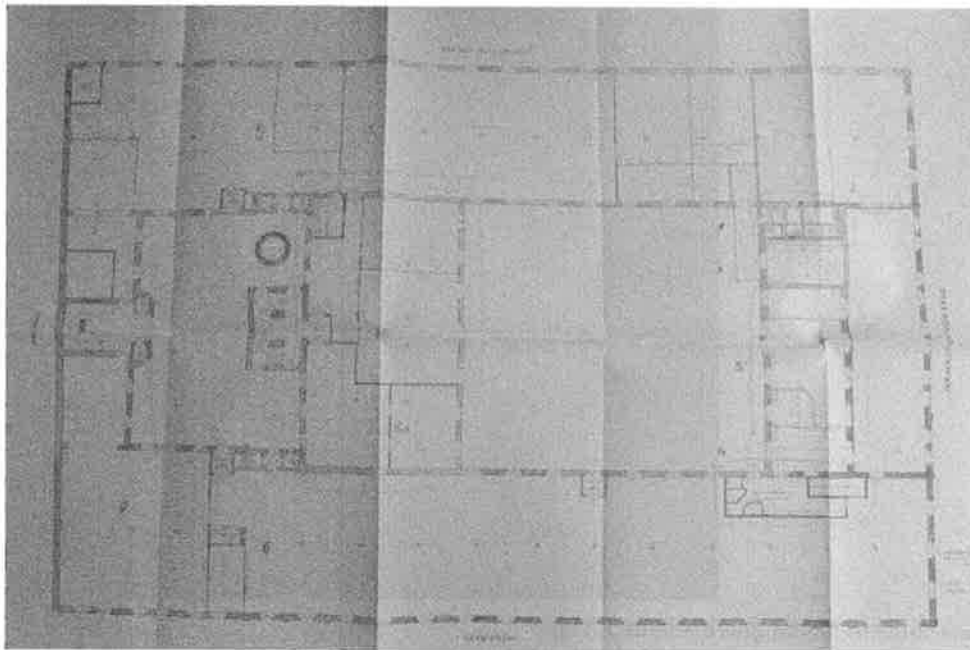


Abb. 210: Grundriss 3. Obergeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Februar 1938)

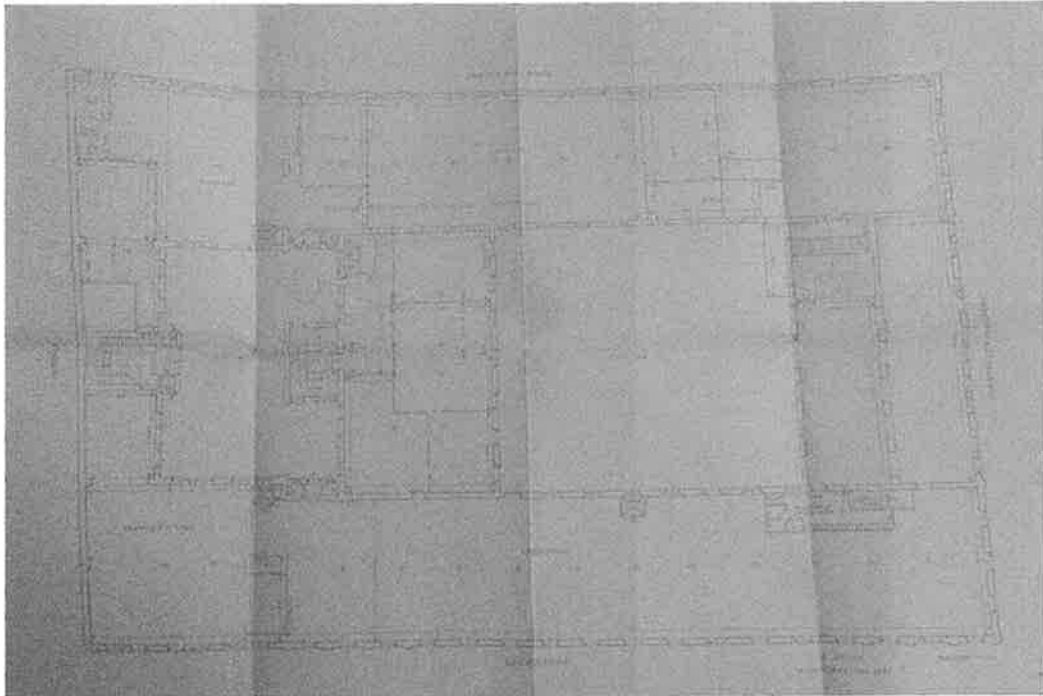
Abb. 211: Grundriss 3. Obergeschoss (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. Februar 1944)

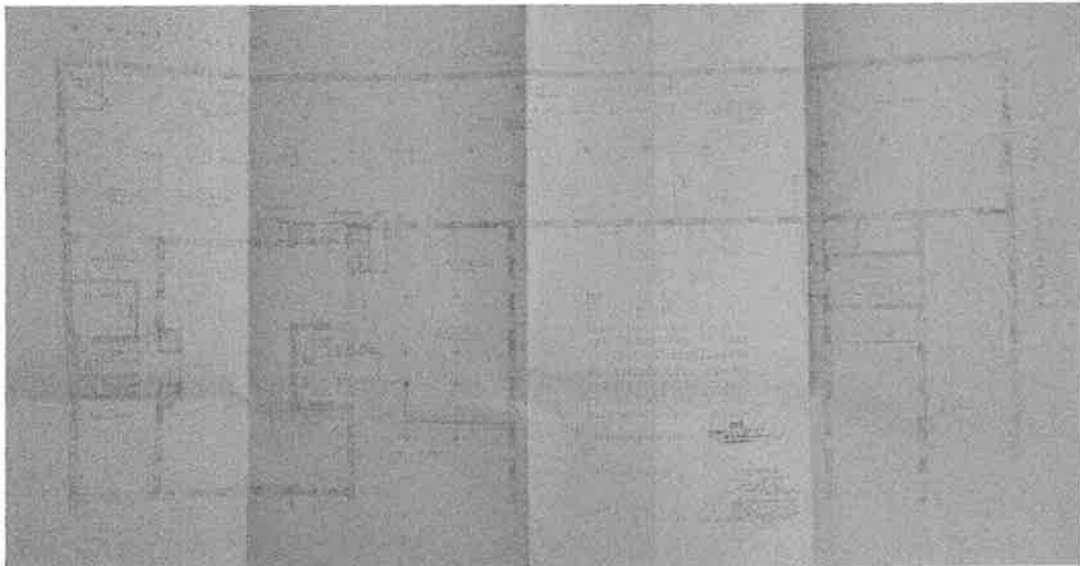


Abb. 212: Grundriss 3. Obergeschoss (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)

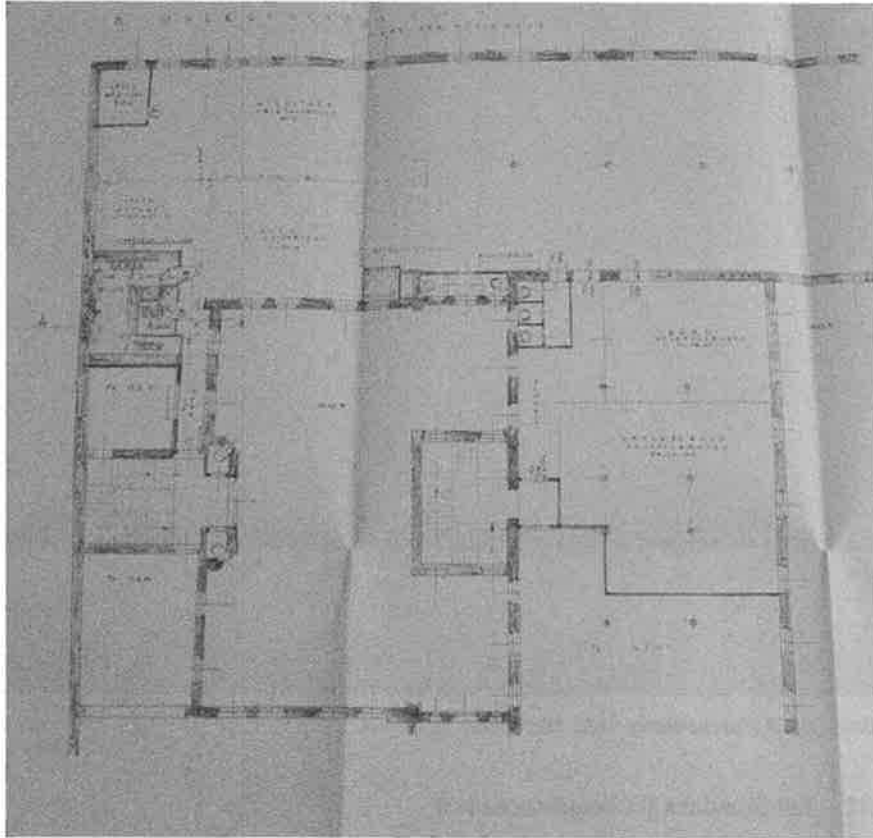
Abb. 213: Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 16. Oktober 1962)



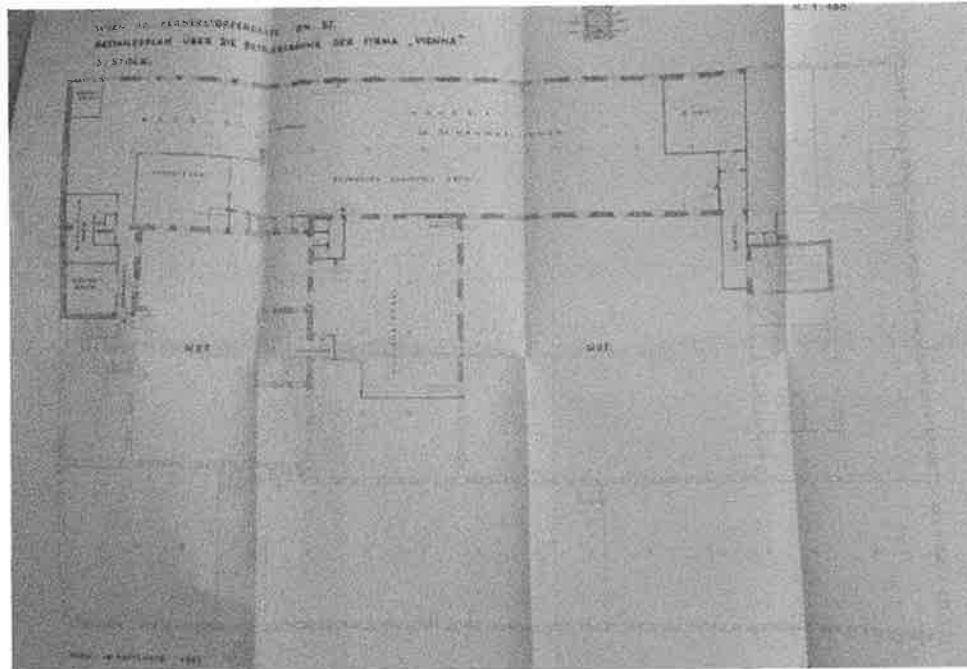
Abb. 214: Teil-Grundriss 3. Obergeschoss (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 10. Dezember 1964)



Abb. 215: Grundriss 3. Obergeschoss (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. November 1967)

Abb. 216: 3. Obergeschoss (1)



Abb. 217: 3. Obergeschoss (2)



Abb. 218: 3. Obergeschoss (3)



Abb. 219: 3. Obergeschoss (4)





Abb. 220: 3. Obergeschoss (5)



Abb. 221: 3. Obergeschoss (6)



Abb. 222: 3. Obergeschoss (7)



Abb. 223: 3. Obergeschoss (8)



Abb. 224: 3. Obergeschoss (9)



Abb. 225: 3. Obergeschoss (10)



Abb. 226: 3. Obergeschoss (11)



Abb. 227: 3. Obergeschoss (12)





Abb. 228: 3. Obergeschoss (13)



Abb. 229: 3. Obergeschoss (14)



Abb. 230: 3. Obergeschoss (15)



Abb. 231: 3. Obergeschoss (16)



Abb. 232: 3. Obergeschoss (17)



Abb. 233: 3. Obergeschoss (18)



Abb. 234: 3. Obergeschoss (19)



Abb. 235: 3. Obergeschoss (20)





Abb. 236: 3. Obergeschoss (21)



Abb. 237: 3. Obergeschoss (22)



Abb. 238: 3. Obergeschoss (23)



Abb. 239: 3. Obergeschoss (24)



Abb. 240: 3. Obergeschoss (25)



Abb. 241: 3. Obergeschoss (26)



Abb. 242: 3. Obergeschoss (27)



Abb. 243: 3. Obergeschoss (28)





Abb. 244: 3. Obergeschoss (29)



Abb. 245: 3. Obergeschoss (30)



Abb. 246: 3. Obergeschoss (31)



Abb. 247: 3. Obergeschoss (32)



Abb. 248: 3. Obergeschoss (33)



Abb. 249: 3. Obergeschoss (34)



Abb. 250: 3. Obergeschoss (35)



Abb. 251: 3. Obergeschoss (36)





Abb. 252: 3. Obergeschoss (37)



Abb. 253: 3. Obergeschoss (38)



Abb. 254: 3. Obergeschoss (39)



Abb. 255: 3. Obergeschoss (40)



Abb. 256: 3. Obergeschoss (41)



Abb. 257: 3. Obergeschoss (42)



Abb. 258: 3. Obergeschoss (43)



Abb. 259: 3. Obergeschoss (44)

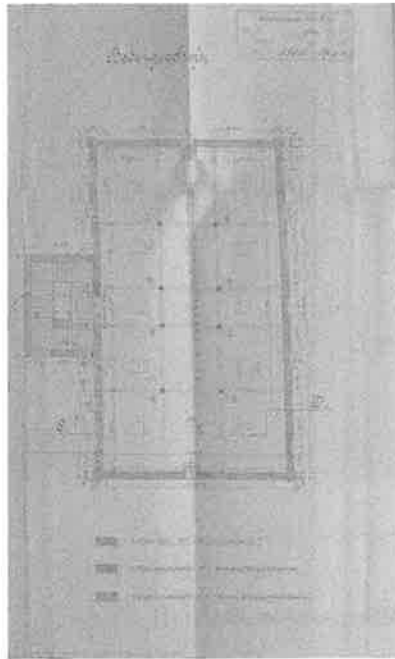




2.6.5. 4. Obergeschoss/Dachboden

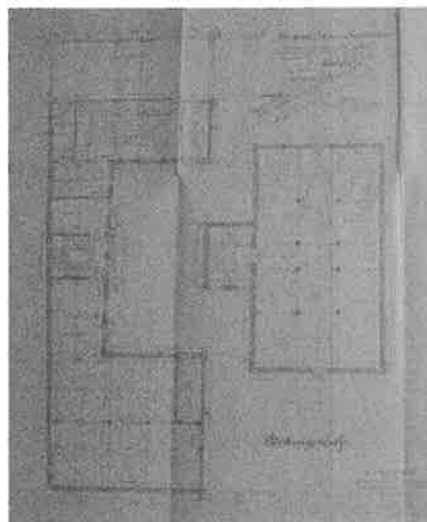
Im Bereich des 4. Obergeschosses konnte nur der Stiegenaufgang vom Stiegenhaus 2, das über den Innenhof erreicht wird, sowie das Objekt Top 40, besichtigt werden. Weitere Flächen waren nicht zugänglich.

Abb. 260: Grundriss Bodengeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 18. Juni 1907)

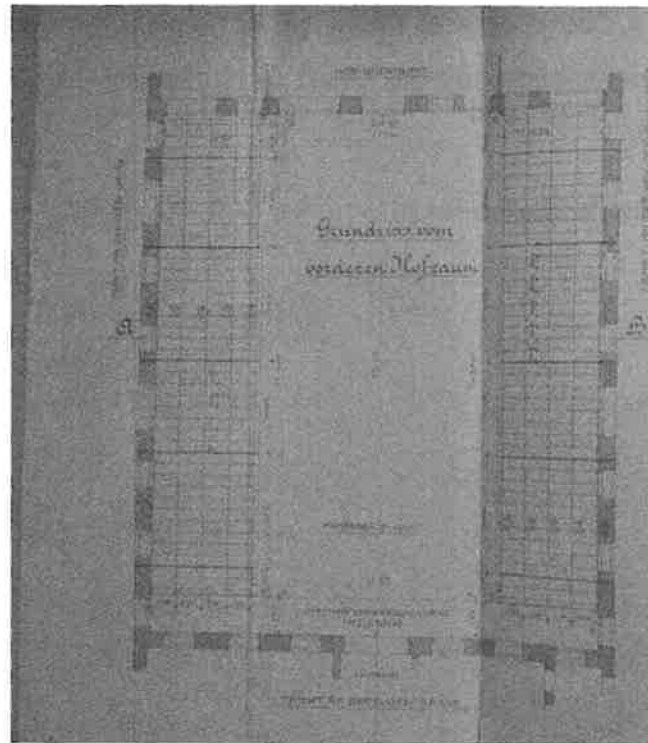
Abb. 261: Grundriss Bodengeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. April 1908)

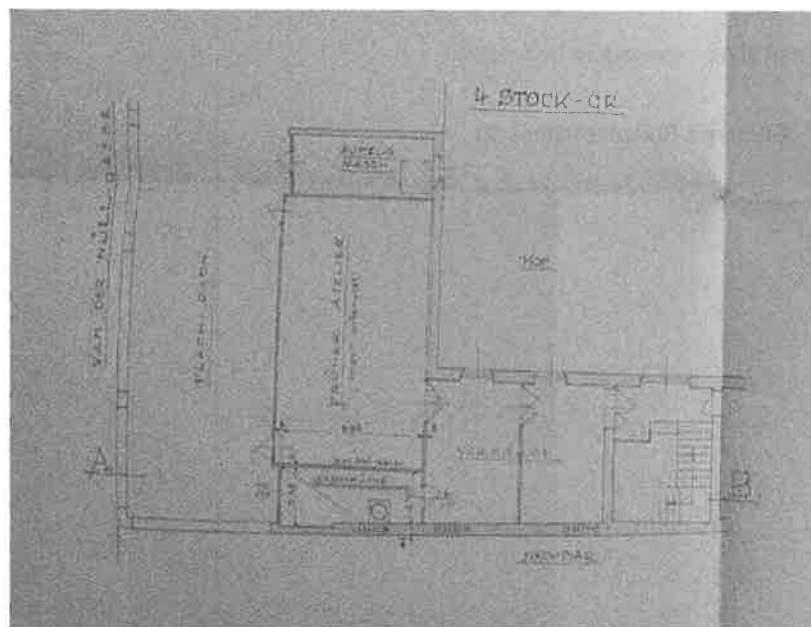


Abb. 262: Grundriss Dach(oberlichten)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 09. Juli 1909)

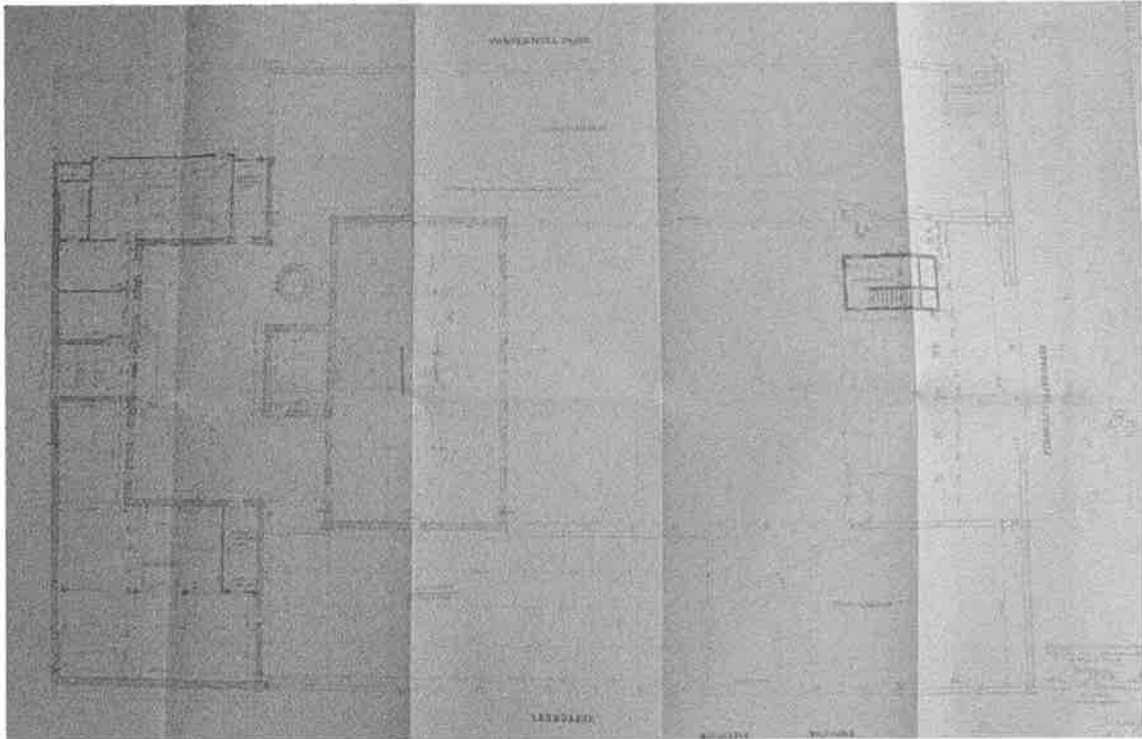
Abb. 263: Teil-Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. September 1935)

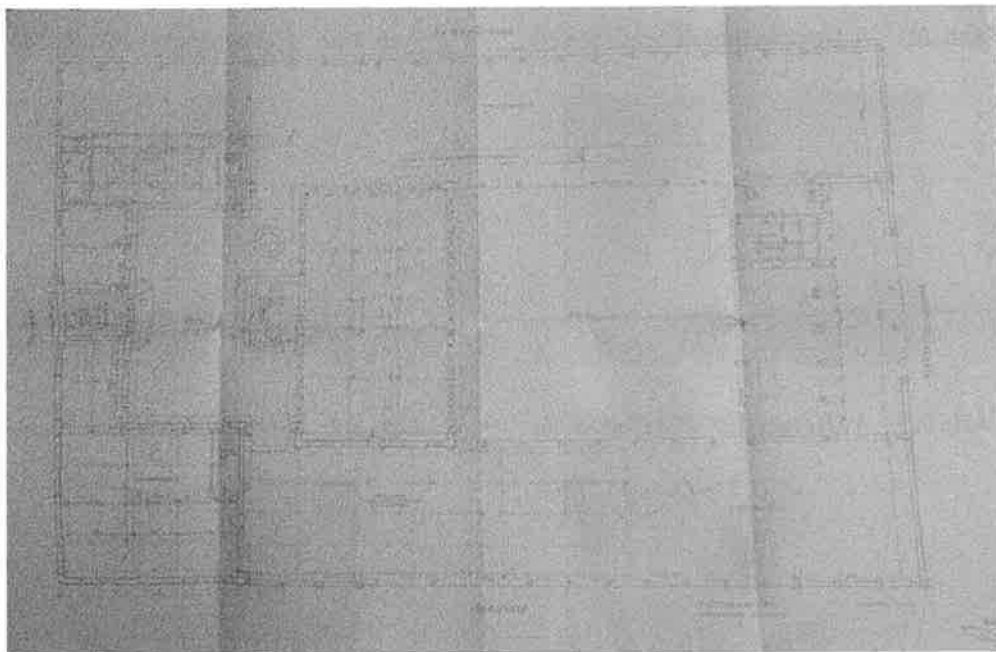


Abb. 264: Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 12. Februar 1944)

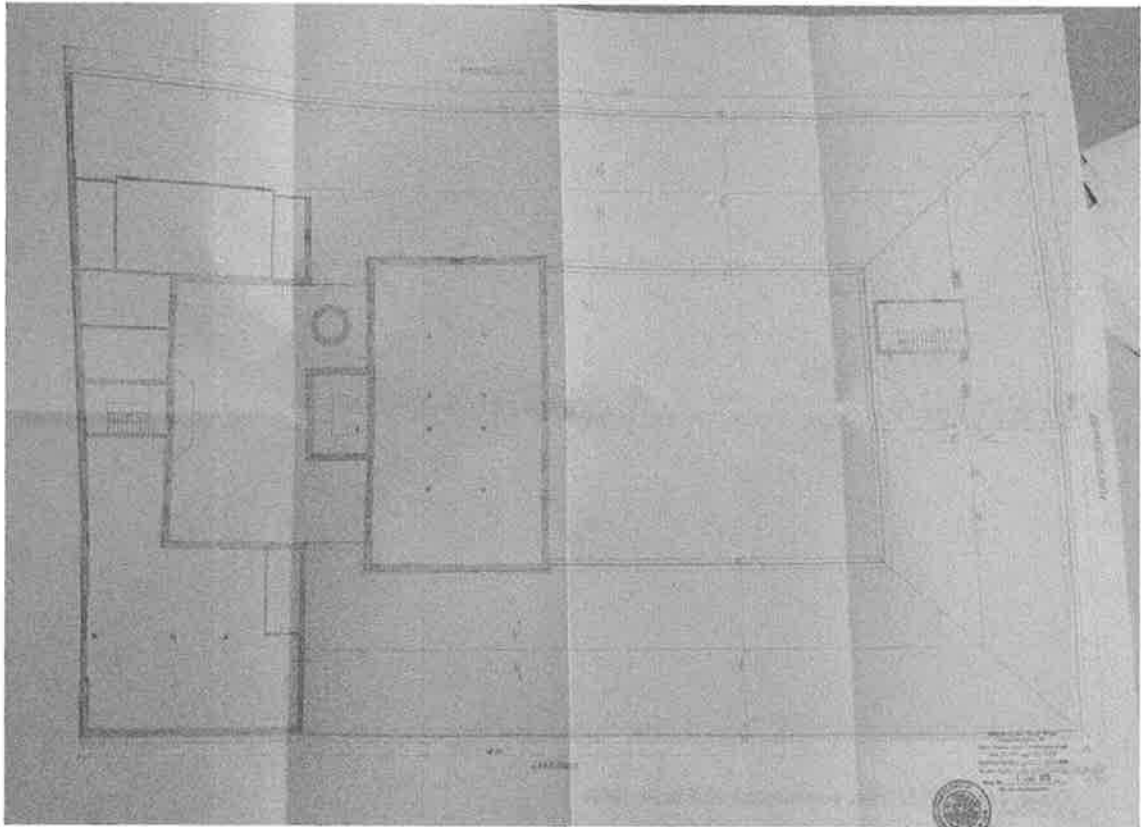
Abb. 265: Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)



Abb. 266: Grundriss 4. Obergeschoss/Dach (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 01. Juli 1970)

Abb. 267: 4. Obergeschoss/Dachboden (1)



Abb. 268: 4. Obergeschoss/Dachboden (2)



Abb. 269: 4. Obergeschoss/Dachboden (3)



Abb. 270: 4. Obergeschoss/Dachboden (4)





Abb. 271: 4. Obergeschoss/Dachboden (5)



Abb. 272: 4. Obergeschoss/Dachboden (6)



Abb. 273: 4. Obergeschoss/Dachboden (7)



Abb. 274: 4. Obergeschoss/Dachboden (8)



Abb. 275: 4. Obergeschoss/Dachboden (9)



Abb. 276: 4. Obergeschoss/Dachboden (10)

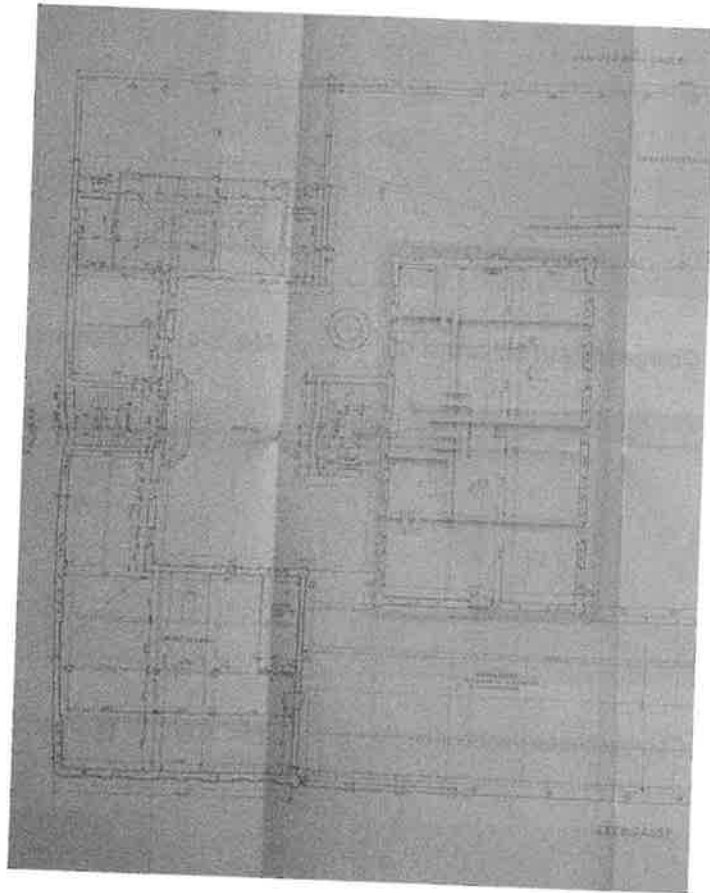


2.6.5.1. Objekt Top 40

Das Objekt Top 40 ist im 4. Stock der Liegenschaft im mittleren Gebäudetrakt situiert und wird über das Stiegenhaus 2, das über den Innenhof begehbar ist, erreicht. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Handläufe im Stiegenhausbereich sowie die Absturzsicherungen teilweise nicht mehr vorhanden sind. Der Zugang erfolgt über eine doppelflügelige Metalltür. Mehrere hofseitige Kunststofffenster sowie Dachlukenfenster sind vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme – diese wurde vom Mieter eingebaut. Ein WC ist ebenfalls innerhalb des Objektes vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen und vom Mieter in der heutigen Form (mehrere Musikräume sowie ein WC) geschaffen.



Abb. 277: Grundriss Top 40



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. März 1951)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem baubehördlichen Konsensplan überein, da die Gesamtfläche unterteilt, Zwischenwände und -türen eingebaut und ein WC sowie eine Heizung geschaffen wurden. Die eingezeichneten – neu errichteten – Wände konnten nur näherungsweise dargestellt werden.

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:



Mietgegenstand	Räumlichkeiten im 4. Stock, laut angeschlossenem Lageplan, im Ausmaß von 244 m ² Verwendung als Musikzimmer
Mietvertragsbeginn	01. Juli 1979
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 1.000,-- (= € 72,67)
Indexierung	VPI 1966, Ausgangspunkt: Indexzahl für Julio 1979 geringfügige Schwankungen, das sind solche, bei denen sich die Indexzahl um nicht mehr als 5 % ändert, bleiben außer Betracht
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	Die Vermieterin stellt der Mieterin keine Heizmöglichkeit zur Verfügung, da derzeit keine Installation in den vermieteten Räumlichkeiten besteht. Sollte die Mieterin an einer Heizungsanlage interessiert sein, so muss dieselbe von einer konzessionierten Heizungsfirma errichtet werden und sind die entsprechenden Pläne der Vermieterin vorher vorzulegen.

Derzeit werden € 234,59 vorgeschrieben. Eine aktuelle Vorschreibung wurde nicht vorgelegt.

In den vorgelegten Vorschreibungen anderer Mietobjekte hat sich die Betriebskostenvorschreibung zur vorhandenen Zinsliste 03/2021 aus dem Kaufvertrag nicht geändert. Es wird somit auch bei der Top 40 von der Betriebskostenvorschreibung (es wurden gemäß der Vorschreibungsliste 03/2021 nur Strom-Betriebskosten vorgeschrieben) und so wie bei den vorgelegten Vorschreibungen von einer Manipulationsgebühr von € 0,80 ausgegangen. Somit ergibt sich der monatliche Hauptmietzins wie folgt:

Top	40	
Quelle:	herausgerechnet	
m ²	244,00 m ²	€/m ²
Hauptmietzins	185,24 €	
BK	9,45 €	0,04 €
Manipul. Gebühr	0,80 €	
Netto	195,49 €	
UST	39,10 €	
Brutto	234,59 €	



2.7. Bestandsobjekte und Erträge

Von Seiten der verpflichteten Partei bzw. der Hausverwaltung wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Es liegt auch keine aktuelle Zinsliste vor, weshalb hinsichtlich der Flächen auf eine Zinsliste vom 03/2021 zurückgegriffen wird (diese war im Kaufvertrag zwischen der Voreigentümerin und der verpflichteten Partei enthalten). Die im Bauakt vorhandenen Pläne enthalten in Teilbereichen keine Flächenstempel, weshalb auf die Zinsliste zurückgegriffen wird. Das im Gutachten ausgewiesene Flächenergebnis kann als nur näherungsweise angesehen werden. Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden seitens der Mieter teilweise die aktuellen Vorschriften samt Mietverträgen/Leasingverträgen vorgelegt bzw. per Mail übermittelt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse entsprechend in der Zinsliste adaptiert.

Aus den vorgelegten Vorschriften ergibt sich, dass sich die Höhe der Betriebskosten im Vergleich zur Zinsliste 03/2021 nicht verändert haben. Somit wird für jene Objekte, bei denen nur eine Auskunft über die derzeitige monatliche Gesamtbelastung erteilt wurde, von den Betriebskosten entsprechend der Zinsliste 03/2021 ausgegangen und diese Höhe samt Umsatzsteuer und Manipulationsgebühren (entsprechend den vorgelegten Vorschriften) in Abzug gebracht.

Gemäß der Zinsliste 03/2021 sind auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft 21 Bestandsobjekte vorhanden, die sich in 3 Ateliers, ein Gewerbeobjekt (Vereinslokal) und Lagerobjekte/Proberäume gliedern. 7 Objekte sind derzeit vermietet, hinsichtlich der Nutzungssituation der übrigen Flächen liegen keine Informationen vor.

Über weitere Ertragspositionen, wie z.B. Reklameflächen bzw. Antennenflächen, liegen keine Informationen vor.



Lfn	Top	Geschoss gem. Zili 03/2021	Widm gem. Zili 03/2021	Vertrag	Status	Fläche m ²	Nettomiete p.m. gem. Vorschreibungen/Info Mieter	Ertrag / m ²
1	1	-	L		?	333,70 m ²	0,00 €	
2	2	-	L		?	730,10 m ²	0,00 €	
3	3	-	L		?	276,30 m ²	0,00 €	
4	4	-	L		?	162,00 m ²	0,00 €	
5	4A	-	L	u	verm	60,00 m ²	100,41 €	1,67 €
6	5	-	L		?	57,90 m ²	0,00 €	
7	10	-	L		?	100,40 m ²	0,00 €	
8	11-12	-	L		?	487,25 m ²	0,00 €	
9	14	-	L		?	800,00 m ²	0,00 €	
10	16	-	L		?	735,00 m ²	0,00 €	
11	20	2. OG	At	u	verm	117,20 m ²	588,35 €	5,02 €
12	20A	2. OG	At	u	verm	82,00 m ²	313,20 €	3,82 €
13	21	-	n.b.		?	107,00 m ²		
14	22	-	L		?	1.247,20 m ²	0,00 €	
15	27	2. OG	G	u	verm	368,00 m ²	907,96 €	2,47 €
16	28	2. OG	At	u	verm	88,00 m ²	331,10 €	3,76 €
17	30	-	L		?	1.173,40 m ²		
18	31	-	L		?	630,90 m ²	0,00 €	
19	40	-	L	u	verm	244,00 m ²	185,24 €	0,76 €
20	92	-	L		?	124,50 m ²	0,00 €	
21	93	-	L	u	verm	31,01 m ²	261,32 €	8,43 €
Summe						7.955,86 m²	2.687,58 €	0,34 €

Die Flächensumme der einzelnen Objekte aus der Zinsliste stimmt mit der ausgewiesenen Gesamtfläche nicht überein. Die Flächendifferenz konnte nicht geklärt werden.

Legende:

Widmung:

G Geschäft/Gewerbe
W Wohnung
S Stellplatz/Garage
L Lager/Archiv
B Büro
H Hotel
R Reklame
A Antenne
n.b. nicht bekannt
At Atelier

Vertragsdauer:

u unbefristet
b befristet

Status:

verm
leer
eigen
hausb

Mietzinsbildung:

RW Richtwertmietzins
frei freier Mietzins
angem angemessener Mietzins
Kat Kategoriemietzins

vermietet
Leerstand
Eigennutzung
Hausbesorger



2.8. Kauttionen

Über die Höhe von etwaig geleisteten Kauttionen finden sich Informationen in den jeweiligen Mietverträgen. Eine abschließende Aussage über den Stand der Kauttionen kann nicht getroffen werden:



Lfn	Top	Widm gem. Zili 03/2021	Vertrag	Status	Fläche m ²	Kaution gem. Unterlagen
1	1	L		?	333,70 m ²	
2	2	L		?	730,10 m ²	
3	3	L		?	276,30 m ²	
4	4	L		?	162,00 m ²	
5	4A	L	u	verm	60,00 m ²	
6	5	L		?	57,90 m ²	
7	10	L		?	100,40 m ²	
8	11-12	L		?	487,25 m ²	
9	14	L		?	800,00 m ²	
10	16	L		?	735,00 m ²	
11	20	At	u	verm	117,20 m ²	1.090,09 €
12	20A	At	u	verm	82,00 m ²	
13	21	n.b.		?	107,00 m ²	
14	22	L		?	1.247,20 m ²	
15	27	G	u	verm	368,00 m ²	
16	28	At	u	verm	88,00 m ²	
17	30	L		?	1.173,40 m ²	
18	31	L		?	630,90 m ²	
19	40	L	u	verm	244,00 m ²	
20	92	L		?	124,50 m ²	
21	93	L	u	verm	31,01 m ²	
Summe					7.955,86 m²	1.090,09 €

2.9. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt. Laut der vorhandenen Zinsliste 03/2021 betragen die Betriebskosten zum Stichtag überwiegend rd. € 0,78/m² netto. Bei der Top 40 wurden nur Strom-Betriebskosten in der Höhe von rd. € 0,04/m² netto vorgeschrieben. Für die Top 92 und 93 wurden keine Betriebskosten vorgeschrieben.

2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau

Über etwaige geplante Informationen liegen keine Informationen vor.



2.11. Sonstiges

Laut Auskunft der MA 34 bestehen derzeit (per. 24. September 2024) zur gegenständlichen Liegenschaft folgende Rückstände:

auf der Liegenschaft KG Favoriten –EZ 402 besteht folgender Abgabenrückstand:

- Wasser-Abwassergebühr: 3.048,83 EURO (01/2024-07/2024)
- Grundsteuer: 2.112,89 EURO (inkl. Nebengebühren) (02/2024-08/2024)
- Abgabe n. d. Wr. Abfallwirtschaftsgesetz 8.350,77 EURO (inkl. Nebengebühren) (02/2024-08/2024)
- Grundsteuer Jahresbetrag 2.716,50 EURO
- Abgabe n. d. Wr. Abfallwirtschaftsgesetz Jahresbetrag: 10.916,05 EURO.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen. In der Verkehrswertermittlung bleiben diesen subjektiven Wertbeimessungen unberücksichtigt.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität des Objektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die



Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da es sich beim gegenständlichen Gebäude um ein Anlageobjekt handelt bzw. zum Teil vermietet ist, gelangt im Zuge der Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder



Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
 - Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
- aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrwohnungshäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

In Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Gewerbe- und Industriegebäude (Fabriksgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsmöglichkeit) eine

übliche Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 50 Jahren und für Lagerhallen und Logistikimmobilien 20 bis 40 Jahre ausgewiesen.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren aufgrund der gründerzeitlichen Gebäudestruktur eine Restnutzungsdauer von gerundet 45 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$



EW....Ertragswert	RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger	BW.....Bodenwert
q..... $1+i$	i..... $p / 100$
p.....Zinssatz	n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert diskontiert

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen zu erfassen.

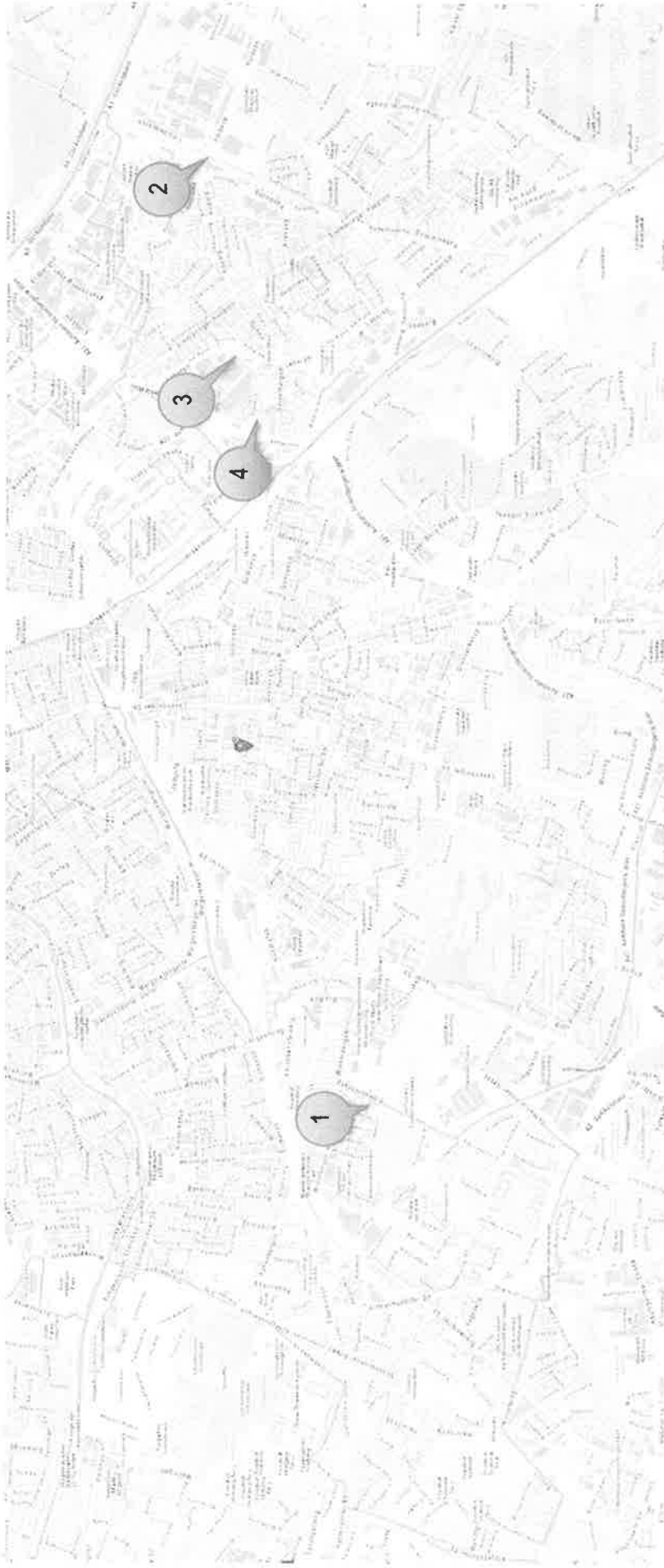
3.3.2.1. Vergleichswerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wurde von unbebauten Objekten ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnten folgende Vergleichswerte, die mit der vorliegenden Widmung einhergehen, erhoben werden:



Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Gfl.	KP	KP/m ² Gfl.	KV-Datum	Widmung	TZ	Info
1	1120	Eibesbrunnnergasse	24	970,00 m ²	679.000,00 €	700,00 €	03.08.16	GB BG III g, BB	2803/2016	Dienstbarkeiten vorhanden, Hallengebäude, bestandsfrei
2	1110	Haidestraße	1	5.455,00 m ²	5.000.000,00 €	916,59 €	04.05.21	GB BG III g BB, BB, Ebt	5166/2021	bestandsfrei
3	1110	Leberstraße	50-60	3.852,22 m ²	1.961.760,00 €	509,25 €	04.04.16	GB BG III g	12076/2018	bestandsfrei
4	1110	Brehmstraße	19	44,00 m ²	48.400,00 €	1.100,00 €	23.04.21	GB BG III g BB	8904/2021	bestandsfrei

Abb. 278: Lage der Vergleichswerte

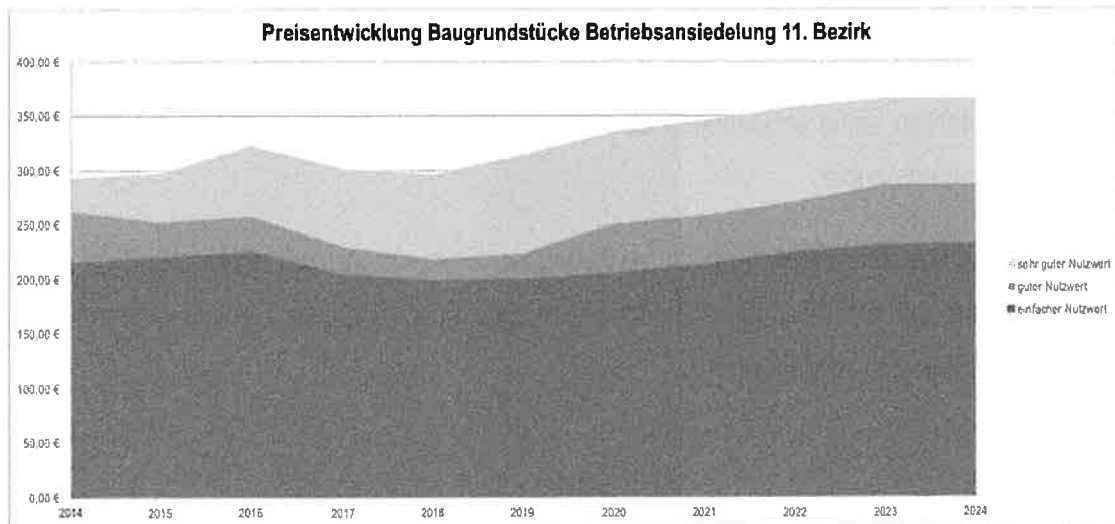
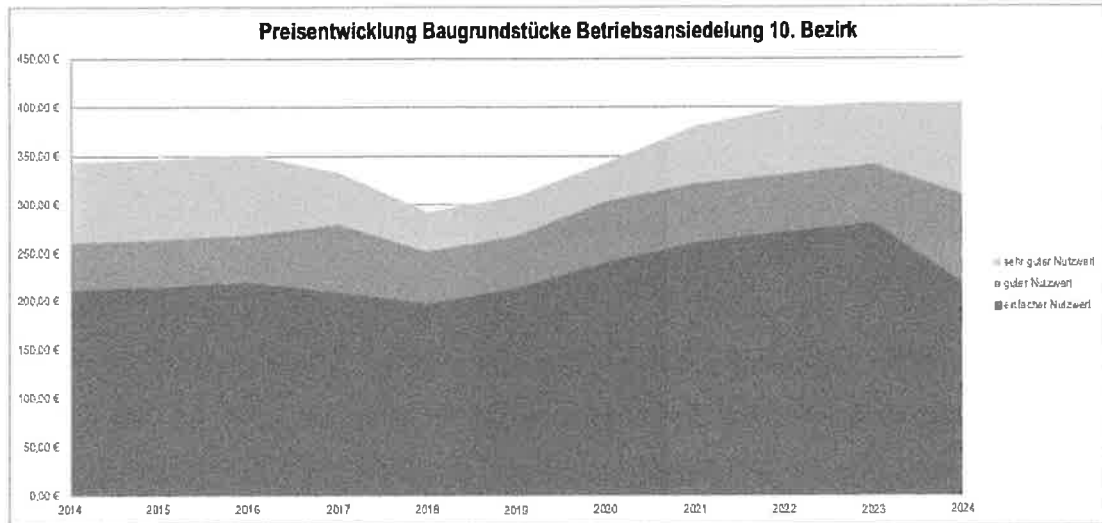


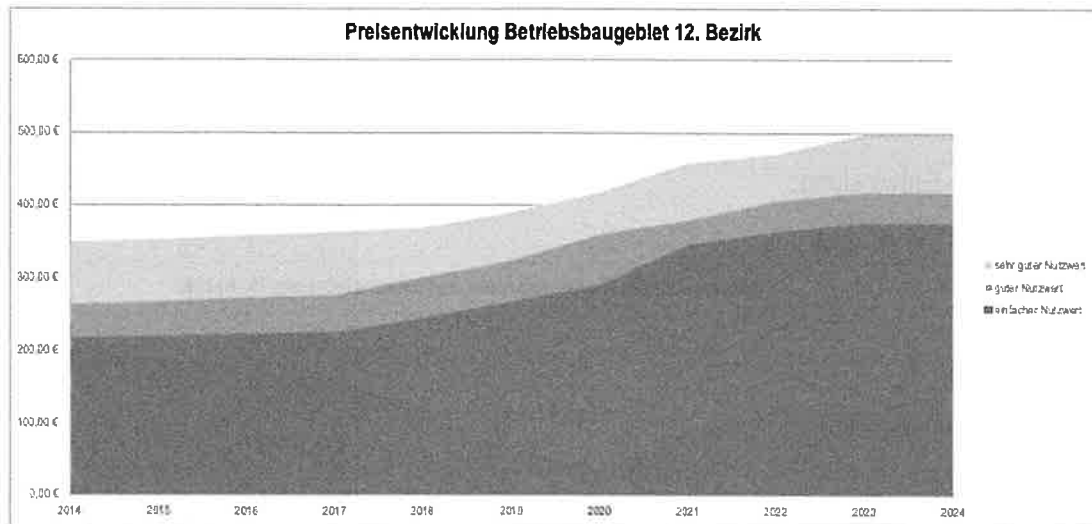
Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Marktentwicklung Betriebsbaugebiet

Anhand der veröffentlichten Werte in den Immobilienpreisspiegeln herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich zeigt sich für Betriebsgrundstücke im 10., 11. und 12. Bezirk folgende Entwicklung:





Es wird darauf hingewiesen, dass für das Jahr 2024 für Betriebsgrundstücke mit sehr gutem Nutzwert im 10. Bezirk und für Betriebsgrundstücke mit einfachem, gutem und sehr gutem Nutzwert im 12. Bezirk bzw. für Betriebsgrundstücke mit sehr gutem und gutem Nutzwert keine Daten im Immobilienpreisspiegel ausgewiesen sind, weshalb zur zeitlichen Anpassung die Werte aus dem Vorjahr herangezogen wurden.

Anhand der Grafik zeigt sich, dass die Preise für Betriebsbaugründe im 11. und 12. Bezirk in den letzten Jahren stetig angestiegen sind. Im 10. Bezirk war im Jahr 2018 und 2024 ein leichter Rückgang erkennbar.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für Betriebsbaugrundstücke wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.



zeitliche Anpassung

Jahr	Anp. zum Stichtag	Anp. zum Stichtag	Anp. zum Stichtag
	10. Bezirk	11. Bezirk	12. Bezirk
2014	13,32%	13,98%	58,37%
2015	12,17%	14,02%	56,74%
2016	9,94%	9,23%	54,20%
2017	12,44%	19,66%	52,19%
2018	24,23%	23,99%	43,10%
2019	16,72%	20,18%	32,96%
2020	3,80%	12,24%	21,85%
2021	-4,46%	8,42%	9,13%
2022	-8,08%	3,65%	4,24%
2023	-10,42%	0,13%	0,00%
2024	0,00%	0,00%	0,00%

Ausgehend von diesen Werten werden die erhobenen Vergleichswerte für Betriebsbaugebiete wie folgt angepasst:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Gfl.	KP	KP/m ² Gfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. Vergl.wert
1	1120	Eibesbrunnnergasse	24	970,00 m ²	679.000,00 €	700,00 €	03.08.16	54,20%	1.079,37 €
2	1110	Haidestraße	1	5.455,00 m ²	5.000.000,00 €	916,59 €	04.05.21	8,42%	993,73 €
3	1110	Leberstraße	50-60	3.852,22 m ²	1.961.760,00 €	509,25 €	04.04.16	9,23%	556,26 €
4	1110	Brehmstraße	19	44,00 m ²	48.400,00 €	1.100,00 €	23.04.21	8,42%	1.192,57 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	angep. Vergl.wert/m ² Gfl.
Minimum	556,26 €
Maximum	1.192,57 €
Median	1.036,55 €
Mittelwert	955,48 €

Um die Vergleichsdaten von extrem gelegenen Werten, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und von der Stichprobe auszuschließen sind, zu bereinigen, werden sogenannte „Ausreißertests“ durchgeführt.



Wie in Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022 beschrieben, werden Ausreißertest erst dann durchgeführt, wenn die Werte bereits hinsichtlich ungewöhnlicher Umstände sowie persönlicher Verhältnisse bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von $\pm 35\%$ des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % über und 35 % unter dem arithmetischen Mittel.

Ausgehend von einem Mittelwert von 955,48 €/m² ergeben sich folgende Bereichsgrenzen:

Abweichung vom Mittelwert	%	Ausreißertest	
untere Bandbreite	-35%	-334,42 €	621,06 €
obere Bandbreite	35%	334,42 €	1.289,90 €

Der Vergleichswert 3 kann somit als Ausreißer qualifiziert werden und wird ausgeschieden. Aus den verbleibenden Vergleichswerten ergeben sich somit folgende Kennzahlen.

Kennzahl	angep. Wert/m ² Gfl. ohne Ausreißer
Minimum	993,73 €
Maximum	1.192,57 €
Median	1.079,37 €
Mittelwert	1.088,56 €

Anhand der Vergleichswerte lässt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter der derzeitigen Widmung ein Bodenwert in der Höhe von rund € 1.090,- /m² Grundstücksfläche verifizieren.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$



3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{nstandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag

Es wird an dieser Stelle informativ darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

10061; LEEBGASSE	37
10065; LEEBGASSE	30-32
10060; LEEBGASSE	31
10065; PERNERSTORFERGASSE	56
10065; PERNERSTORFERGASSE	57
10065; PERNERSTORFERGASSE	58

Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.



3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten, fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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 kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:



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 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
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 %
Industriliegenschaft	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 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

3.3.3.4. Marktanalyse Büroimmobilien

Gemäß dem EHL-Büromarktbericht vom Frühjahr 2025 sorgte die eingeschränkte Neubautätigkeit am Wiener Büromarkt in den vergangenen Jahren zu einem stark eingeschränkten Angebot an Erstbezugsflächen in Top-Lagen und einer historischen niedrigen Leerstandsrate. Ein Nachfrageüberhang bestand/besteht in den besten Lagen wie der Wiener Innenstadt und rund um den Hauptbahnhof, was zu steigenden Mietpreisen und rückläufigen Incentives geführt hat. Für das Jahr 2025 wurde aufgrund des erhöhten Fertigstellungsvolumens im Jahr 2024 und der dadurch gesteigerten Neuflächenproduktion eine Belebung des Büromarktes und eine neue

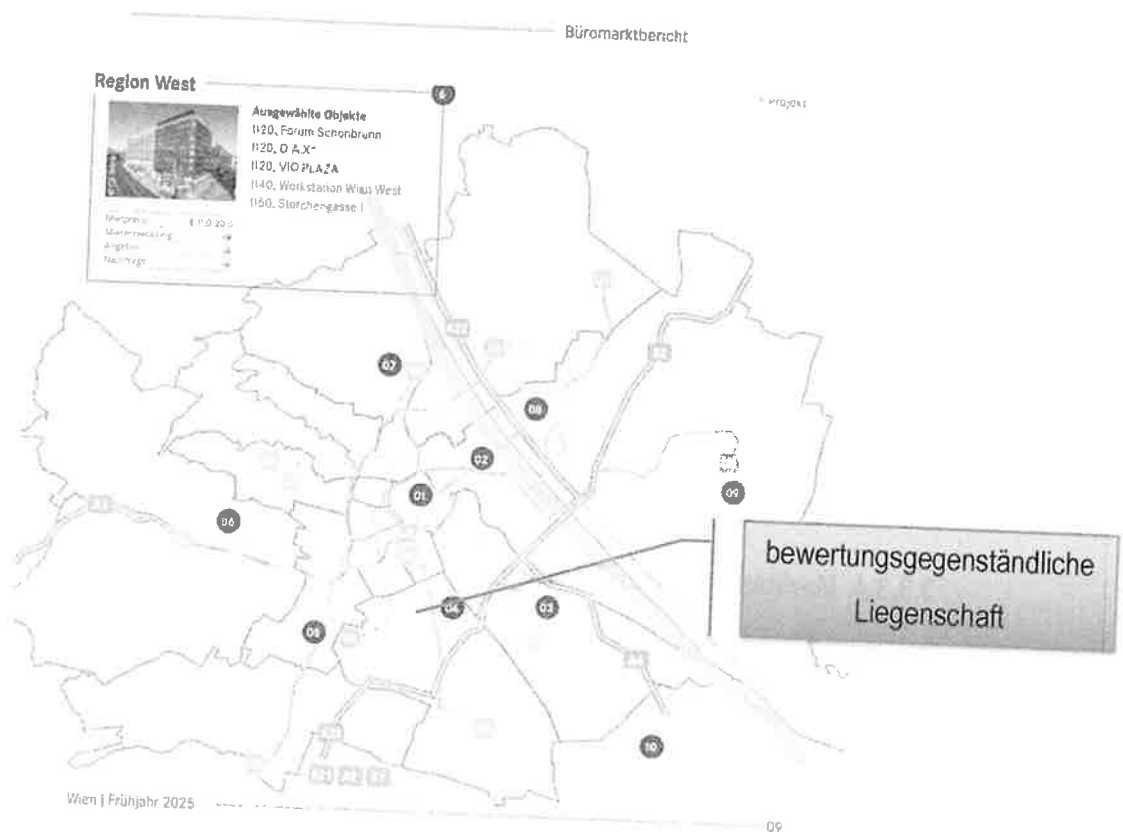


Dynamik prognostiziert. Weiters wurde erwähnt, dass sich die neuen Büroraumkonzepte zunehmend an Wohn- und Hotelanforderungen anstatt an traditionellen Büroformaten orientieren.

Folgende Mieten im Erstbezug sowie Wiener Büroregionen rund um die bewertungsgegenständliche Liegenschaft werden ausgewiesen:




Mieten im Erstbezug






Hauptbahnhof | Quartier Belvedere



Ausgewählte Objekte
1020, DOCKS
1030, LOOP Offices*
1030, Village Works
1100, LAX 2B
1100, QBC
1100, The Icon Vienna
1100, Tower Carinthia/30e
1110, LMNT Offices*

Metropole: K 14 0 18,0
Mietentwicklung: 2
Angebot: 2
Nachfrage: 2

Region Süd | Wienerberg

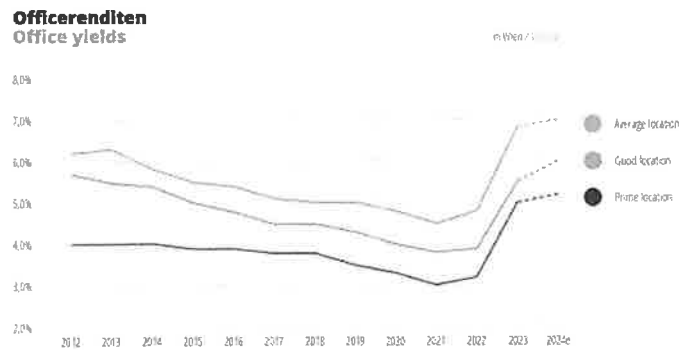


Ausgewählte Objekte
1100, mylive am Wienerberg
1100, The Brnci
1120, EURO PLAZA
1120, INNO CENTER
1230, Site Next
1230, Site Plus
2315, Campus 21

Metropole: K 11 0 18,0
Mietentwicklung: 2
Angebot: 2
Nachfrage: 2

Quelle: EHL-Büromarktbericht Frühjahr 2025

Im Colliers Immobilien Marktbericht 2024 sind folgende Bürorenditen ausgewiesen:



Die Büromarktsituation hat sich gemäß Colliers Immobilien Marktbericht 2024 nach den Unsicherheiten der Pandemie erholt/verbessert, das Angebot an hochwertigen Erstbezugsflächen durch die steigende Neubauleistung erhöht und stellt sich hinsichtlich der Fertigstellungen, der Vermietungsleistung sowie des Leerstandes wie folgt dar:

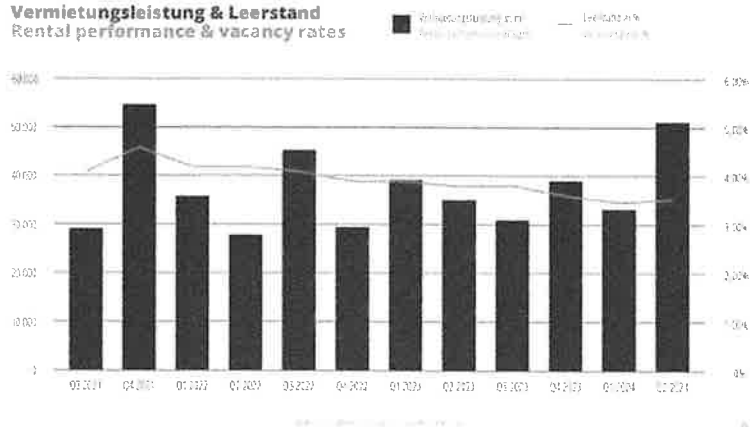


Fertigstellungen und Pipeline Completions and pipeline

* Generalisierung: Generalisierung
Mittelwert: Mittelwert

Projekt Name	Standort/Location	Fläche/Size (m²)	Jahr/Year	Art/Type
FRANCIS	CBD	37.600	2024	Generalisierung
Grand Central	Norden	12.900	2024	Neubau
Technologiezentrum Aspern (BT 3)	Donau City	* 3.300	2024	Neubau
CAREE Muthgasse	Norden	5.500	2025	Neubau
CKV Headquarter	Norden	7.300	2025	Neubau
DC Waterline	Donau City	1.500	2025	Neubau
enna	CBD	25.000	2025	Generalisierung
TwentyOne Central Hub	Norden	22.500	2025	Neubau
VIENNA TWENTYTWO Unique Office	Donau City	3.500	2025	Neubau
VIENNA TWENTYTWO (BT 1)	Donau City	17.000	2025	Neubau
VIENNA TWENTYTWO (BT 2)	Donau City	16.500	2025	Neubau
DC Tower 2	Donau City	26.600	2026	Neubau
GO:19	Norden	10.000	2026	Neubau
LeopoldQuartier	CBD	22.400	2026	Neubau
EMNF Offices	Erdberg & St. Marx	19.000	2026	Neubau
Silo Next	Wienerberg (Süden)	9.000	2026	Neubau
Village Works	CBD	7.200	2026	Neubau

Vermietungsleistung & Leerstand Rental performance & vacancy rates



Quelle: Colliers Immobilien Marktbericht 2024

Gemäß Colliers Immobilien Marktbericht 2024 „hat sich die Leerstandsquote konstant auf unter 4 % eingependelt und wird auch trotz der steigenden Neubauaktivität voraussichtlich unter diesem Wert bleiben. Auffällig ist, dass der Submarkt Hauptbahnhof den CBD in Sachen Leerstand mittlerweile unterboten hat und mit 1,73 % die geringste Leerstandsquote am Wiener Büromarkt aufweist. Am oberen Ende findet sich der Submarkt Wienerberg-Süd – die aktuell 6,28 % Leerstand bilden aber auch für diesen Markt einen erfreulich guten Wert, der sich aus einer kontinuierlichen Senkung über die letzten Quartale ergibt. Die Mieten spiegeln sowohl die anhaltend hohen Baukosten für verfügbare Erstbezugsflächen als auch die hohen Mietpreise wider, die durch die

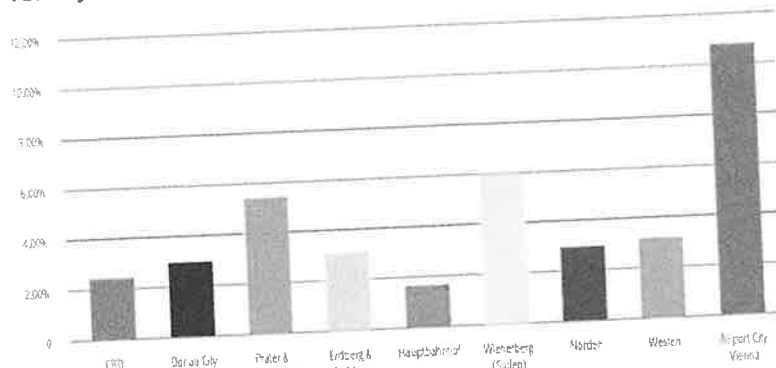


anhaltend starke Nachfrage im CBD und am Hauptbahnhof entstehen. Auch die in den letzten Quartalen spürbare Inflation hat zu einem Overrent bei den Bestandsmieten geführt, was viele Nutzer zum Anlass nehmen, bei vertraglich vorgesehene Optionen eben diese Mieten nachzuverhandeln oder dies zum Anlass für einen Standortwechsel zu nehmen.“

Der Fokus bzw. die Nachfrage liegt bzw. bezieht sich gemäß Colliers Immobilien Marktbericht 2024 auf Flex Office Arbeitsplätzen, unter anderem flexible Anpassungen an die Anzahl der benötigten Arbeitsplätze, kürzere Mietvertragslaufzeiten, ein „Rundum-Sorglos-Paket“ mit Reinigung, IT-Diensten, Empfangsservice sowie auf den ESG-Richtlinien (Nachdem sich in den letzten beiden Jahrzehnten diverse Zertifizierungssysteme für Green Buildings am Markt fest etabliert haben, weisen insbesondere die jüngsten Vorgaben der Europäischen Union in Richtung Klima- bzw. CO2-Neutralität.)

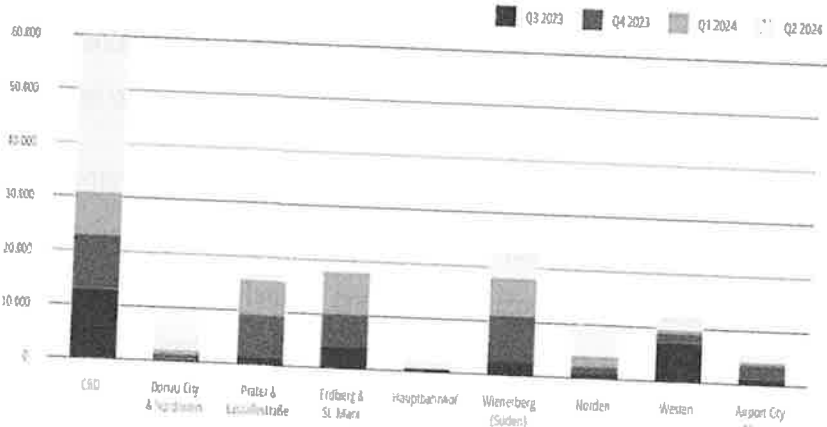
Die Leerstandsdaten der Wiener Büroflächen sowie die Vermietungsleistung wird wie folgt ausgewiesen:

Leerstandsdaten Q2 2024
Vacancy rates





Vermietungsleistung kumuliert Q3 2023 - Q2 2024
Accumulated rental performance



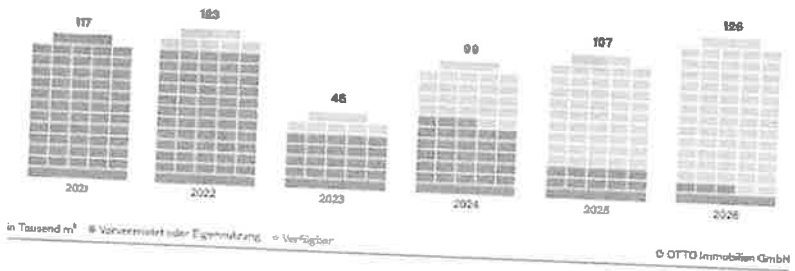
Mietpreise
Rental rates



Quelle: Colliers Immobilien Marktbericht 2024

Der Otto Immobilien Büromarktbericht vom Frühjahr 2025 weist folgende Zahlen aus:

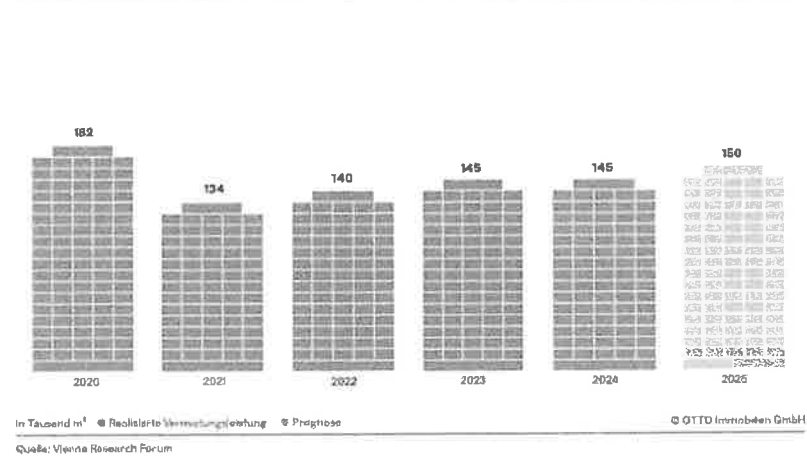
Fertigstellungsvolumen inkl. Vermietungen 2021-2026



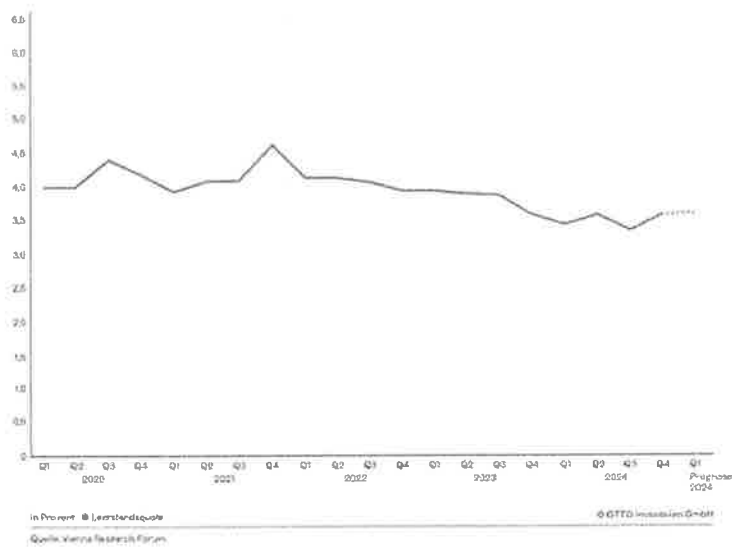
in Tausend m² ■ Volumen inkl. Vermietung ■ Verfügbar © OTTO Immobilien GmbH



Vermietungsleistung 2019-2024



Leerstandsquote



Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025

Folgende Mietpreisspannen werden angegeben:

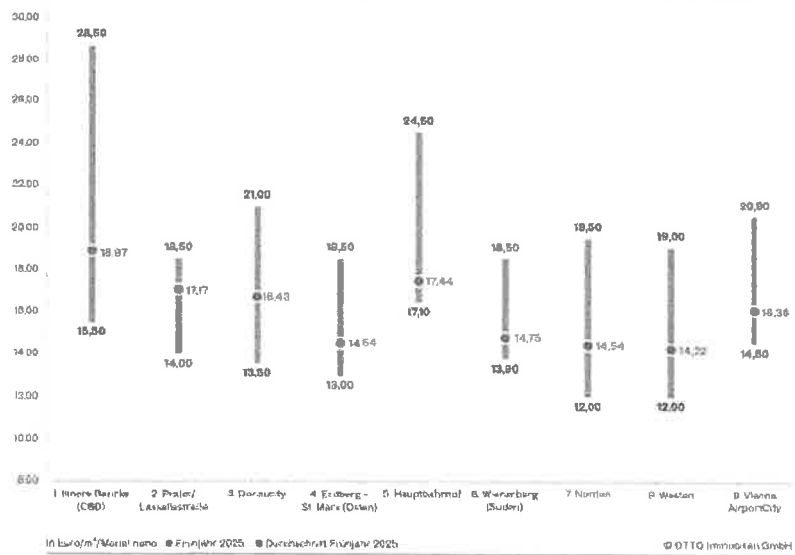


Standorte und Mieten



Mietpreisspannen Frühjahr 2025

Die Preise beziehen sich auf moderne Büroflächen in starkem bis gutem bis hin zu moderater Qualität und abwärts davon sind wesentlich günstiger zu haben



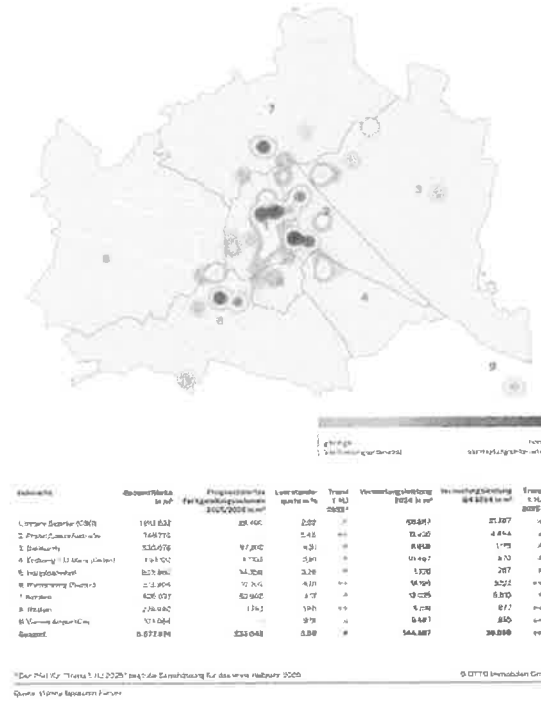
Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025

Der Wiener Büromarkt gestaltete sich hinsichtlich der Vermietungsintensität und speziell in den Büromarktregionen im und um den 10. Bezirk wie folgt:

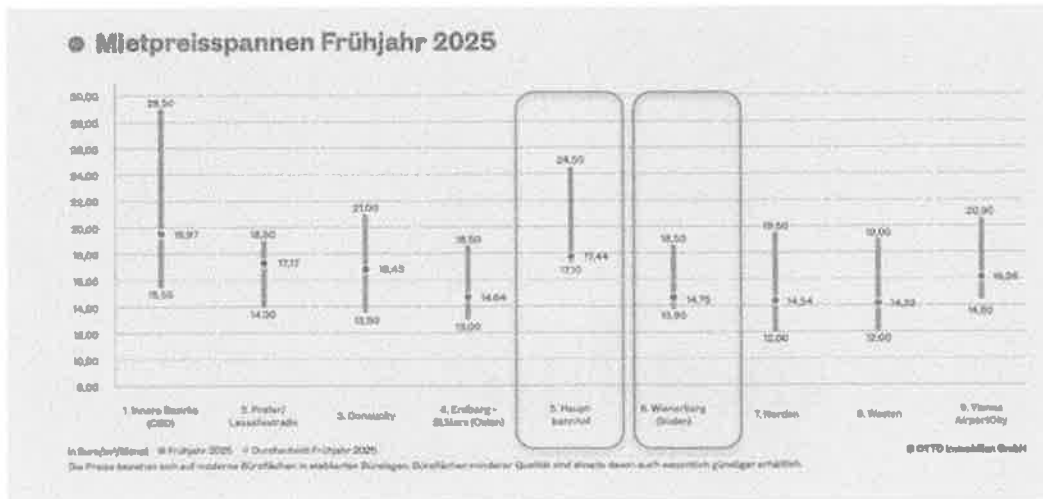


3.1 Hard Facts

Vermietungsintensität im Überblick (2024)



Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025

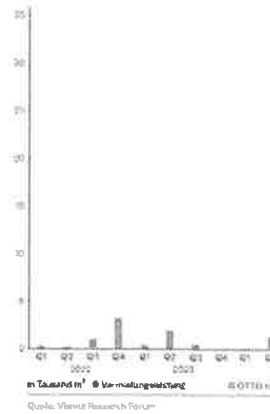


Quelle: Büromarktupdate Q1 2025 Otto Immobilien

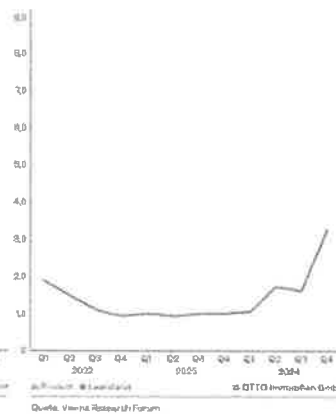
Folgende Werte werden für die Region Hauptbahnhof bzw. Wienerberg (Süden) ausgewiesen:



3 Jahres-Entwicklung-Vermietungsleistung



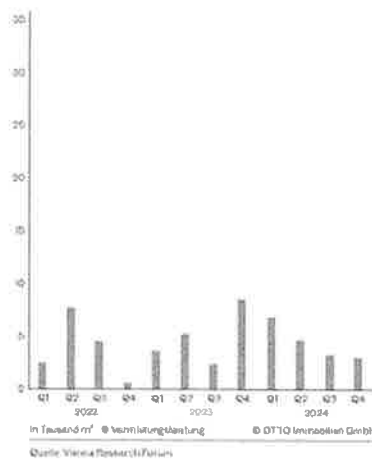
3 Jahres-Entwicklung-Leerstandsquote



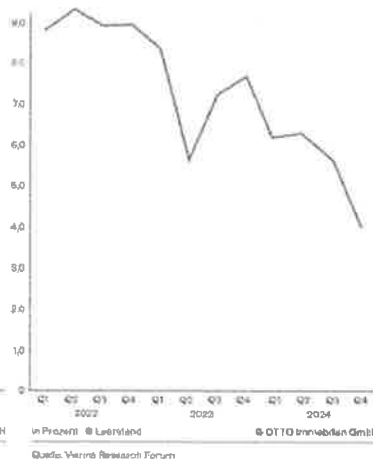
Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025 – Hauptbahnhof



3 Jahres-Entwicklung-Vermietungsleistung



3 Jahres-Entwicklung-Leerstandsquote



Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025 – Wienerberg (Süden)

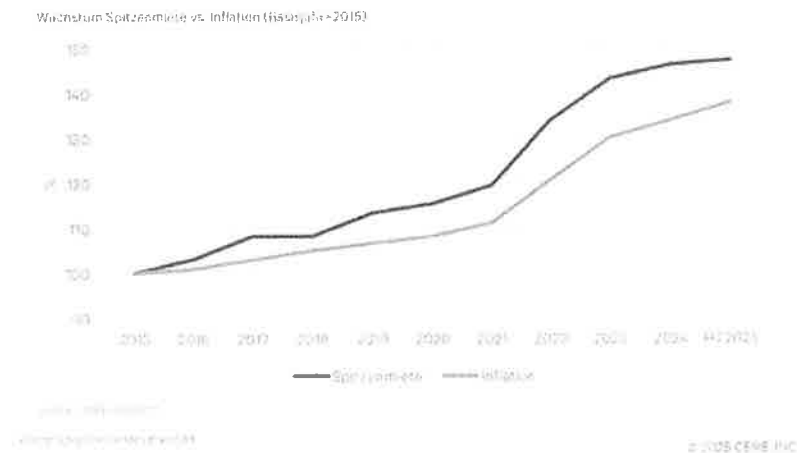
3.3.3.5. Marktanalyse Logistikimmobilien

Gemäß Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage, 2014 bewegen sich die Mieten für Logistikimmobilien im Vergleich zum Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt auf einem relativ

niedrigen Niveau und unterliegen nur geringen Schwankungen. Die Durchschnittsmiete für diesen Immobilientyp liegt zwischen 4,0 und 6,0 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Gemäß den CBRE Österreich Logistik Figures H1 2025 sind die Spitzenmieten für Logistikimmobilien in den vergangenen Jahren überwiegend ansteigend verlaufen.

Abb. 279: Wachstum Spitzenmiete vs. Inflation



Quelle: CBRE Outlook 2020

Die Logistikflächen wurden von CBRE 12/2015 wie folgt definiert:

DEFINITIONEN

Class A: Erstklassige Logistikflächen, über 5.000 m², die internationalem Standard (Hallentiefen und lichte Raumhöhen, Anzahl an Toren, Rangierflächen etc.) entsprechen und deren Errichtungszeitraum nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt.

Class B: Beschaffenheit und Konfiguration lassen Drittverwertung – gegebenenfalls mit Hilfe notwendiger Investition – zu. Die Immobilien sind zumeist älter als 10 Jahre.

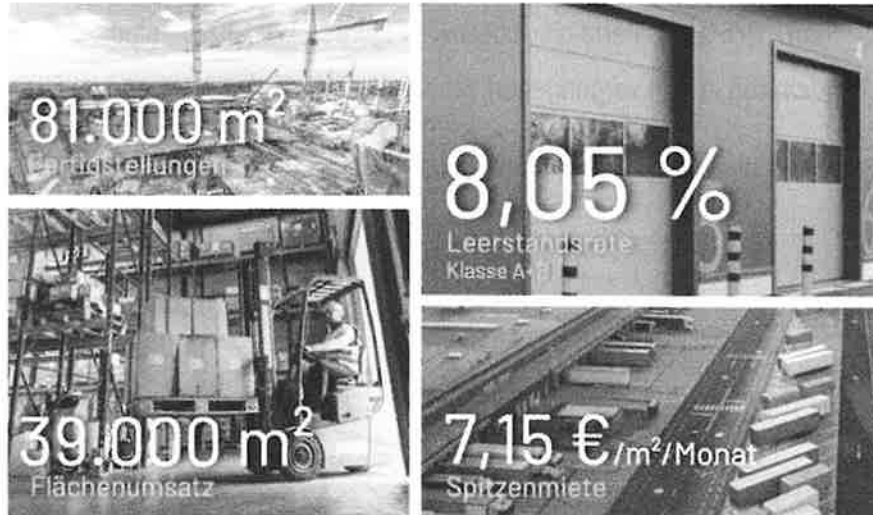
Class C: Altbestand, der aufgrund Situierung und Lage, Konfiguration und Gesamtzustand keiner sinnvollen Nachnutzung als Logistikimmobilie zuzuführen ist.

Quelle: Bestandserfassung Logistikimmobilien, Dezember 2015



Abb. 280: Logistik Key Facts H1 2025

LOGISTIKKENNZAHLEN WIEN & WIEN UMGEBUNG H1 2025



Quelle: CBRE Österreich Logistik Figures H1 2025

Abb. 281: Logistik Key Facts Q1 2020

LOGISTIK KEY FACTS Q1 2020



* beinhaltet Wien, Öst- & Unt-
Pfl. In zeigen Vergleich zu Q1 2019

ÜBERSICHT MIETEN UND GRUNDSTÜCKSPREISE

	Lagermieten (€/m ² /Monat)		Grundstückspreise (€/m ²)	
	Klasse A	Klasse B	Umland	Stadt
WIEN	4,65 - 5,50	3,90 - 4,50	50 - 200	235 - 350

LAGERMIETEN – KLASSE A

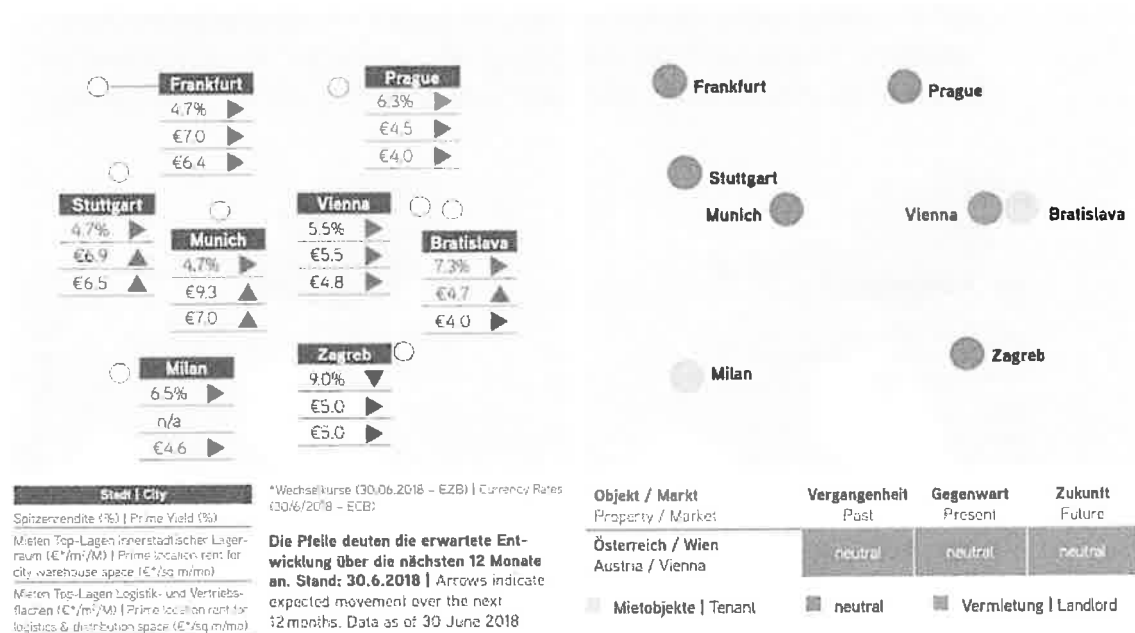
Lage	€/m ² /Monat
Wien Nord	4,65 – 4,95
Wien Ost	4,65 – 4,95
Wien Süd	4,80 – 5,50
Wien West	4,80 – 5,50

Quelle: CBRE Research

Quelle: CBRE Logistikmarktbericht 2020

Gemäß den Coliers Marktberichten 2018 und 2019 stellen sich die Mieten für Industrie und Logistik wie folgt dar:

Abb. 282: Mietpreise Industrie und Logistik 2018





Facts & Figures

MIETEN (m²/Monat)

RENT (m²/month)

Abwertung für veraltete Liegenschaften |
Depreciation for old/obsolete properties: 50%-75%

Yield (Light Industrial/Industrial): 6.50%-8.50 %
Yield (Logistic): 5.50%-7.00 %



Zu den Anforderungen zählen außerdem ein moderner Standard mit geringerem Büroanteil, modernen Rampensystemen und ausreichend Rangierflächen sowie Raumhöhen in den angebotenen Hallen von 8-10 Metern für den Logistikbereich und 5-6 Metern für die gewerbliche Produktion. Die Möglichkeit einer ausreichenden und nachhaltigen Energieversorgung sowie die Entsorgung und Behandlung von Abwasser und Abfällen sollten sichergestellt werden. Im Zuge einer zunehmenden Automatisierung wird auch die Anbindung an ein modernes und schnelles Datenkommunikationsnetz, Stichwort Glasfasernetz, immer interessanter.

WIEN VIENNA

MIETEN & RENDITEN | RENTS & YIELDS

BISHER | HISTORIC

12m Change Yield (yoy)	▼
12m Change Rent - Prime WH (yoy)	◄
12m Change Rent - Prime L (yoy)	▲

AKTUELL | CURRENT

Prime L Yield	5,50
Prime Warehouse Headline Rent (€/sq m/mo)	5,50
Prime Log&Dist Headline Rent (€/sq m/mo)	4,80

AUSBLICK | OUTLOOK

Prime L Yield 12m Forecast	◄
Prime Warehouse Rent 12m Forecast	◄
Prime Log&Dist Rent 12m Forecast	▲

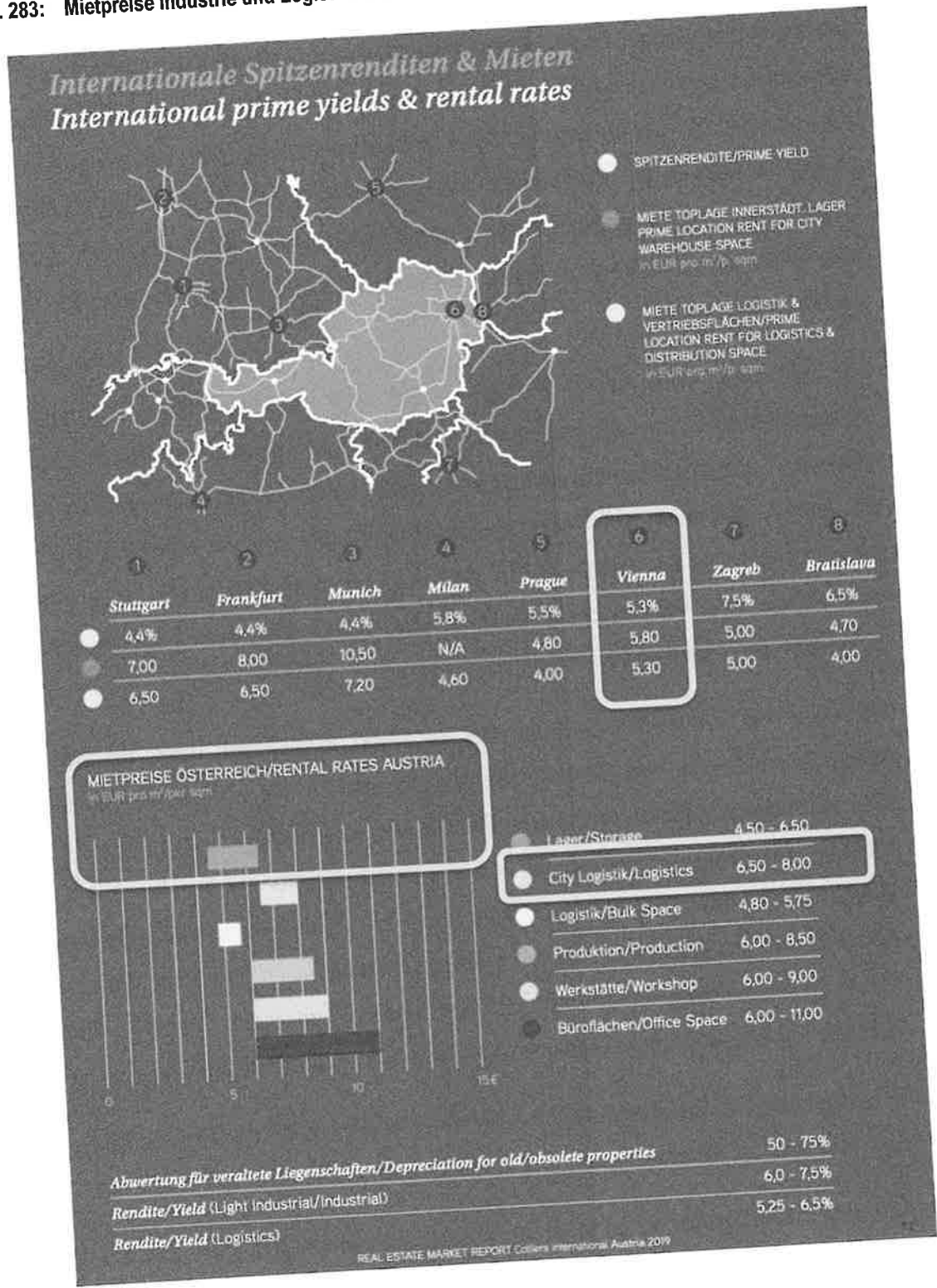
OCCUPIER CONDITIONS

bisher historic	NEUTRAL
aktuell current	NEUTRAL
Ausblick outlook	NEUTRAL

Quelle: Colliers Marktbericht 2018



Abb. 283: Mietpreise Industrie und Logistik 2019



Quelle: Colliers Marktbericht 2019



3.3.4. Nutzungskonzept/Liegenschaftszinssatz

Die historische „Backsteinbaugebäudestruktur“ hat aufgrund ihres Loftcharakters eine flexible und adaptierbare Nutzungsmöglichkeit. Diese ist aufgrund der derzeit gegebenen Flächenwidmung eingeschränkt. Im gewerblichen Bereich könnte jedoch eine Nutzung von einem Zwischenmieter angedacht werden, der die Flächen, nach Adaptierung entsprechend den Bedürfnissen von Untermietern, in Bestand gibt. Die Mietansätze in der Berechnung werden entsprechend dieses konzeptionellen Gedankens in Ansatz gebracht und können diese als eine Art „Grundmiete“ gesehen werden.

Die einzelnen Gebäudeteile verfügen über eine unterschiedliche Zugänglichkeit und entsprechende Nutzungsmöglichkeit. Während die Erdgeschossbereiche (Tief-/Hochparterre) der einzelnen Gebäudetrakte meist sehr gut erschlossen werden können, ist die Nutzungsmöglichkeit der oberen Stockwerke auf Grund der Erschließung über Stiegenhäuser bzw. Lastenaufzüge eingeschränkt. Aus der Zinsliste 03/2021 lässt sich keine eindeutige Zuordnung der leerstehenden Flächen bzw. jener Flächen, bei denen keine Informationen über Nutzungsverhältnisse vorliegen, hinsichtlich der Situierung vornehmen.

Gerade in der Vermietung an Drittnutzer ist davon auszugehen, dass, aufgrund der nicht zeitgemäßen Struktur und Gesamtgröße der Liegenschaft, die vermietbare Flächen nicht als Ganzes, sondern aufgeteilt in kleineren Einheiten an verschiedene Nutzer vergeben werden. In Hinblick auf eine Vermietung an einen Zwischenmieter wird von einem erhöhten Mietausfallswagnis von 5,00 % ausgegangen. Ein präsumtiver Erwerber könnte in Abstimmung mit der MA21 und dem Bezirk eine Flächenerweiterung eventuell auch in Richtung Wohnen erreichen. Dieses Potenzial wird im Zinssatz entsprechend mit gewürdigt, da eine flächenmäßige Abschätzung einer solchen Erweiterung im Rahmen der Gutachtenserstellung nicht möglich war.

Der Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der für gewerblich genutzte Liegenschaften sehr guten Lage (bezogen auf Österreich) mit 3,5 % in Ansatz gebracht.

Auf Basis dieser Beschaffenheit sowie der Ausstattung und des Zustandes wird eine fiktive Miete in der Höhe von € 7,50/m², für die leerstehenden Flächen bzw. jene Flächen, bei denen keine Informationen über Nutzungsverhältnisse vorliegen, angesetzt.

Der Mietertrag stellt sich somit wie folgt dar:



Lfn	Top	Geschoss gem. Zili 03/2021	Widm gem. Zili 03/2021	Vertrag	Status	Fläche m ²	Nettomiete p.m. gem. Vorschreibungen/Info Mieter	fikt. Miete	Ertrag / m ²
1	1	-	L		?	333,70 m ²		2.502,75 €	7,50 €
2	2	-	L		?	730,10 m ²		5.475,75 €	7,50 €
3	3	-	L		?	276,30 m ²		2.072,25 €	7,50 €
4	4	-	L		?	162,00 m ²		1.215,00 €	7,50 €
5	4A	-	L	u	verm	60,00 m ²	100,41 €		1,67 €
6	5	-	L		?	57,90 m ²		434,25 €	7,50 €
7	10	-	L		?	100,40 m ²		753,00 €	7,50 €
8	11-12	-	L		?	487,25 m ²		3.654,38 €	7,50 €
9	14	-	L		?	800,00 m ²		6.000,00 €	7,50 €
10	16	-	L		?	735,00 m ²		5.512,50 €	7,50 €
11	20	2. OG	At	u	verm	117,20 m ²	588,35 €		5,02 €
12	20A	2. OG	At	u	verm	82,00 m ²	313,20 €		3,82 €
13	21	-	n.b.		?	107,00 m ²		802,50 €	7,50 €
14	22	-	L		?	1.247,20 m ²		9.354,00 €	7,50 €
15	27	2. OG	G	u	verm	368,00 m ²	907,96 €		2,47 €
16	28	2. OG	At	u	verm	88,00 m ²	331,10 €		3,76 €
17	30	-	L		?	1.173,40 m ²		8.800,50 €	7,50 €
18	31	-	L		?	630,90 m ²		4.731,75 €	7,50 €
19	40	-	L	u	verm	244,00 m ²	185,24 €		0,76 €
20	92	-	L		?	124,50 m ²		933,75 €	7,50 €
21	93	-	L	u	verm	31,01 m ²	261,32 €		8,43 €
Summe						7.955,86 m²	2.687,58 €	52.242,38 €	6,90 €

Ertrag/m2 inklusive fiktive Mieten

Der Mietertrag stellt sich wie folgt dar:

Nettomieten Zinsliste	2.687,58 €
Nettomieten fiktiv	52.242,38 €
Nettomieten erzielbar	54.929,95 €

Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.



3.3.5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ermittelt sich aus der Addition des kapitalisierten Reinertrags sowie dem diskontierten Bodenwert. Das Ergebnis gestaltet sich wie folgt:

	%	m ²	€/m ²
Bodenwert		3.017,00	€ 1.090,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 3.288.530,00

Baujahr	1896
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,21266
diskontierter Bodenwert	€ 699.336,29

erzielbare Nettomiete	m ²	pro Monat	pro Jahr
	7.955,86	€ 54.929,95	€ 659.159,44
Jahresrohertrag			€ 659.159,44
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 19.774,78
Mietausfallswagnis in %		5 %	-€ 32.957,97
abzgl. Instandhaltung (€/m ² / p.m.)		€ 1,00	-€ 95.470,32
Jahresreinertrag			€ 510.956,36

Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Rentenbarwertfaktor V	22,49545
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung	€ 11.494.193,49

Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung		€ 11.494.193,49
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen		€ 699.336,29
Sanierungsmaßnahmen	7.955,86 m ²	€ 250,00 /m2
offene Forderungen		-€ 27.145,04
Kautions		-€ 1.090,00
Summe		€ 10.176.329,65

Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrem gerundet	rd.	€ 10.180.000
--	------------	---------------------



Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form von einer marktüblichen Kenngröße, der gerundete Verkehrswert bezogen auf die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. gem. Zinsliste € 1.279



3.3.6. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012¹

Durch das 1. Stabilitätsgesetz wurde dem § 6 Abs. 2 UStG zwei Sätze angefügt, deren Auswirkungen im Zusammenhang mit der Übergangsregelung des § 28 Abs. 38 UStG „neu“ für beträchtliche Diskussionen sorgen:

§ 6 Abs. 2 neu ergänzt:

*„Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks **nahezu ausschließlich** für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.*

Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.

In § 28 wird nach dem Abs. 37 folgender Abs. 38 angefügt:

*„(38) 1. § 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, (also die vorgenannte neue Bestimmung !!) ist hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 16 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die **nach dem 31. August 2012 beginnen**, sofern mit der **Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nicht bereits vor dem 1. September 2012** begonnen wurde, sowie hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 17 auf **Wohnungseigentum**, das nach dem 31. August 2012 **erworben** wird.*

Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegen- der Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also tatsächliche handwerkliche Baumaßnahmen erfolgen.“

Das BMF vertritt in einer FAQ-Liste vom 24.8.2012 die Meinung, dass ein **Wechsel auf der Vermieterseite nach dem 31.8.2012 stets zur Anwendung der oben genannten neuen Bestimmung führt**, somit zum **Entfall** der früher bestehenden **Optionsmöglichkeit** für den Neueigentümer, da dieser das Vermietungsobjekt nicht selbst errichtet hat.

Fazit: Der neue Eigentümer muss befürchten, dass ein solcher (nicht vor-

¹ Stingl, TopAudit, Newsletter 11/2012



steuerabzugsberechtigter) Mieter, gestützt auf die Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1. StabG und die zitierte Rechtsmeinung des BMF, geltend macht, dass der bisher vom Alteigentümer erklärte Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht auf den Zinshauswerber weiterwirkt und damit ab dem **Eigentümerwechsel** die **Verrechnung von 20% Umsatzsteuer** durch den Zinshauswerber, der ja das Objekt nicht selbst hergestellt hat, gegen § 6 Abs. 2 UStG „neu“ verstößt und damit **gesetzwidrig** ist und er nicht gezwungen werden kann, gesetzwidrige Beträge an den „neuen“ Vermieter zu bezahlen.

Der neue Vermieter kann versuchen, sich auf **§ 30 UStG** zu berufen und entsprechend dieser Bestimmung einen „**angemessenen Ausgleich**“ für diese Vorsteuerverlustsituation vom Mieter verlangen. Ob diese Bestimmung auf diese Fälle überhaupt zur Anwendung kommt, bzw. in welcher Höhe die Gerichte einem diesbezüglichen Begehren Rechnung tragen würden, bleibt abzuwarten, im ungünstigsten Fall - wenn diese Bestimmung nicht zur Anwendung kommt - würde dies bedeuten, dass der **Zinshauskäufer** in Zukunft Miete und Betriebskosten in diesen Fällen nur mehr „**netto**“ in **Rechnung** stellen darf, umgekehrt aber auch für diese Mietobjekte den anteiligen Vorsteuerbetrag verliert, somit einen realen wirtschaftlichen Verlust in Höhe der anteiligen, nicht mehr geltend zu machenden Vorsteuer erleidet.



4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag,

den 20. Jänner 2025,

ergibt sich somit der folgende gerundete

VERKEHRSWERT

der **1/1 Anteile** (B-LNr. 5) der Liegenschaft

per Adresse 1100 Wien, Leebgasse 30-32 ident Pernerstorfergasse 57

inneliegend im GB 01101 Favoriten, EZ 402

€ 10.180.000,--

(in Worten: zehnmillioneneinhundertachtzigtausend Euro)

Wien, 13. Oktober 2025



Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

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

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:





Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:

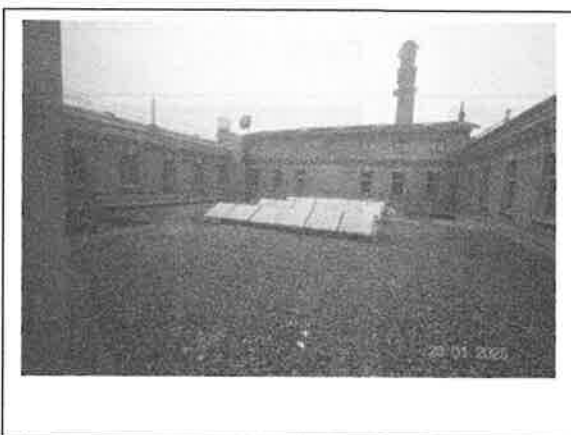


Foto 12:





7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide	31 Seiten
Anlage./II	Mietzinsliste aus dem Kaufvertrag	3 Seiten
Anlage./III	Leasingvertrag Top 4A	5 Seiten
Anlage./IV	Leasingvertrag Top 93	5 Seiten
Anlage./V	Leasingvertrag Top 20	7 Seiten
Anlage./VI	Leasingvertrag Top 20A	6 Seiten
Anlage./VII	Leasingvertrag Top 28	5 Seiten
Anlage./VIII	Leasingvertrag Top 27	6 Seiten
Anlage./IX	Mietvertrag Top 40	5 Seiten

Bezirksbauhauptmannschaft Favoriten
in selbständiger Wirkungsabteilung.

A. - B. 200 P./B

Real Nr. 402

X., Fernerstorfergasse Gr.
Nr. 97 B.Z. 402 des Grund-
buches Favoriten X. Nr. 402
Bauliche Umgestaltungen -
Herstellungen

Archit. I. Kersch

Wien, am 9. Sept. 1939.

B e s c h l u s s

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird
nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatz 1/70
der Bauvernehmung für Wien die Bewilligung erteilt, nachstehend be-
schriebene bauliche Umgestaltungen an und Herstellungen auf der Lie-
genschaft X., Fernerstorfergasse Gr. Nr. 97 B.Z. 402 des Grundbuches
Favoriten X. Nr. 402 vorzunehmen,

B a u b e s c h r e i b u n g

In der Fassade der heiligen Kreuzkirche soll anschließend
an das bestehende Kesselhaus unter teilweiser Mitbenützung der
Hofhauptmauer derselben ein unterirdischer Kellerraum mit be-
fahrbarer Eisenbahn-Schienenbohledecke hergestellt werden, wobei
der bestehende Schloßring zum Teil abgetragen und in der Höhe
der Dächerdecke mit einer Eisenbetondecke versehen werden soll.
Die Dächerdecke soll mittelweiser aus hermetisierender Kasse
Schichtung in den bestehenden Schloßring, der mit dem Kesselhaus
jedoch nicht in Verbindung steht, angeschlossen werden. Die Dächer-
decke soll mit vier, durch elektrische, befahrbare Ritterschlepp-
schleifbahnen einwärtsgeführten Vorsetzungen und der Dächerbau durch
eine neu herzustellende Stützbohle von dem Kesselhaus aus abge-
schlossen werden.

Vorgeschrieben wird:

1.) Es dürfen nur solche Baustoffe zur Verwendung gelangen,
die den Bestimmungen der in der Verordnung des Herrn Bürgermeisters
von B. VII. 1937, G. B. L. n. Stadt Wien, Nr. 89 vom 1937, angeführten,
vom Österreichischen Normenausschuß herausgegebenen Normenblätter
(ÖNorm) entsprechen und eine bei Berechnung best. Berücksichtigung aller
liegenden Konstruktionsstelle sowie bei Ausführung der mit den vor-
liegenden Bauvernehmungen zusammenhängenden Arbeiten diese Bestim-
mungen einhalten.

S t r u k t u r m a ß n a h m e n

2.) Die Baugrubenwände sind gegen aufsteigende Grundfeuch-
tigkeit entsprechend zu isolieren.

3.) Die Baugrube ist in geeigneter Weise zu sichern und die
Kesselhausmauer während des Ausgrabens zu stützen oder zu unter-
lagern.

4.) Die zur Zahl B. Z. IV. 2100/336/1025 Pr vom Arbeitsamt
Wien frei gegebene Eisenmenge von 2.406 t darf nicht überschritten
werden.

5.) Die Fuge zwischen Kesselraum und Keller ist feuerher-
misch anzugehen.

Für Baubegleit- und wegen Vornahme der Berechnung des Untergrun-
des, und der Beschränkungen ist der Statikbauplanmenschafft Fa-
voriten Bauamt rechtzeitig die Anzeige zu erstatten.

F.H. 10 - Nr. 530/39/B.

10. Bezirk, Landstraßer
Gasse Nr. 57, L.Nr. 402
des Grundbuches Favorit
K.Nr. 402.

Bauliche Umgestaltungen.

Wien, am 27. November 1939

B e s c h l e ß

Auf Grund des durchgeführten Bauplanungsverfahrens wird beschlossen, dem mit dem Spandlungsvertrag versehenen Plan gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, nachstehend beschriebene bauliche Umgestaltungen an in dem Grundbuch 10. Bezirk, Landstraßer Gasse Nr. 57, L.Nr. 402 des Grundbuches Favorit K.Nr. 402 vorzunehmen.

Bauausführung

Die Baugruben soll durch Veranschlagung einer Zwischenwand die Raumteilung in der Portierwohnung geändert und der Dienstraum für den Portier nach Herstellung einer Türdurchbrüche mit dem anschließenden Nebenraum verbunden werden. Westlich des nach der Portierwohnung gelegenen Stiegenhauses soll nach Abmauerung bzw. Herstellung von Türöffnungen, Aufstellung von Zwischenwänden in Leichtbauweise ein Badezimmer und eine Abortanlage bestehend aus Vorraum, 2 Abarten und einer Pisseraum hergestellt werden. Das Badezimmer aus mit Gas beheizt werden soll und die Aborte sollen an die Portierwohnung angeschlossen werden, sodass die Aborte aus Küche, Zimmer, Dienstraum und Badraum besteht.

Im ersten Stock soll nach Ausbrechung bzw. Vermauerung von Tür- und Fenstereffnungen, Aufstellung von Zwischenwänden, die Raumteilung in den Büros geändert und eine Abortanlage sowie Umkleideräume für Männer und Frauen geschaffen werden. Die Aborte sollen an die bestehende Abfallleitung angeschlossen werden.

Schiffesoll sollen noch der Länge der westlichen Stiegenhausleiter führende nicht mehr in Benutzung stehende Rauchfang in allen Geschossen einschließlich des über dem nachfolgenden Teil abgetragen und verputzt werden, und die notwendigen Anschlüsse an den Rauchfang führen in den Dachstuhl verlegt werden.

Auf diese Ausführung finden die Bestimmungen der Bauordnung für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Aborte und das Badezimmer sind in die Erde zu unter- oder überfluten und mit flüssigkeitsundurchlässigen Bodenbelag auszustatten. Die Aborte sind mit Wasserpflanzung zu versehen.
- 2.) Wasserabläufe sind mit Geruchsverschlüssen zu versehen.
- 3.) Die Trennungswände bei den Abarten sind so hoch zu machen, dass ein Einblick von außen nicht möglich ist.
- 4.) Die neu herzustellenden Tür- und Fensterdurchbrüche sind zu überfluten.
- 5.) Gemäss Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10.10.1939 L.F.Nr. für Wien Nr. 91 sind die Bestimmungen des von Österr. Bauwesen Ausschusses herausgegebenen Normenblattes B 2073 betreffend "Aborte und Senkgruben, Bestimmungen für den Bau" genau einzuhalten.

Bezirkshauptmannschaft für den 10. Bezirk k.k.

H.10.- Bb 143/40/D.

10. Bezirk, Fernerstorfergasse
Gr.Nr. 57, A.Nr. und E.Z.402
des Grundbuches Favoriten.

Bauverm. bewilligung.

Wien, am 27. August 1940.

Sachverhalt.

Die Bezirkshauptmannschaft Favoriten erteilt auf Grund der
Eigenscheine vom 27. August 1940 die Bewilligung der auf Folge der Bau-
bewilligung vom 9.9.1939, H.N.10.-Bb 353/39/H und der Genehmigung der
Planabseilung vom 29. Dezember 1939, H.N.10.-Bb 668/39/B, auf der
Liegenschaft 10. Bezirk, Fernerstorfergasse Gr.Nr. 57, A.Nr. und E.Z.402
des Grundbuches Favoriten erbaute Kohlenbunker konfirmieren zu lassen.
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach der Zustellung
bei der Bezirkshauptmannschaft für den 10. Bezirk der Einspruch schrift-
lich oder telegraphisch eingebracht werden.
Der neu hergestellte Bunker wurden nach Angabe der Kartal
seit 15. April 1940 benützt.

Ergeht an:

- 1.) die Bauwerberin und Hausigentümerin: Parfümerie- und Seifenfabrik
Oskar Voith, 10. Fernerstorfergasse 57 mit Belehrung

In Abschrift:

- 2.) den Bauführer: Baumeister Ferdinand Lachinger, 16. Feuertgasse 12
- 3.) E.N.F.d. 10. Bezirk-Bauamt
- 4.) Abteilung I/3 Mietaufwandsteuer
- 5.) Finanzamt Innere Stadt Ost- 1. Riesenrgasse 2.

Für den Bezirkshauptmann
Der Leiter des Bauamtes:

[Handwritten Signature]
Oberstadtbaurat.



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
FAVORITEN

18. AUG. 1940

[Handwritten: Bb 143/40 D. Bauverm. Bewilligung]

27.8.40

[Handwritten: my Bauamt... Auftragsfeld...]

1000

Abt. 37- 0044/45
10. Bezirk, Pernertorfergasse
Gr. Nr. 57, N. Z. 408
des Grundbuches Favoriten.
Bauliche Umgestaltungen.

Wien, am 14. Februar 1944

1000

1000
119

Beschluss.

Genau § 70 wird auf Grund der zufolge § 115, nach dem mit dem Genehmigungsantrag versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, bauliche Umgestaltungen in dem Gebäude 10. Bezirk, Pernertorfergasse Gr. Nr. 57, N. Z. 408 der Grundbuches Favoriten, vorzunehmen, die darin bestehen, das durch Abtragung bzw. Neuerrichtung von Leihbalken sowie durch Abbrechen und Aufbrechen von Tür- und Fensteröffnungen in allen Geschossen die Raumeinteilung geändert und hierdurch neue Betriebs- Kessel- sowie Bad- und Aborträume geschaffen, das Stiegenhaus des Traktes an der Pernertorfergasse durch einen Aufbau bis über Dach hochgeführt und schliesslich im Trakt an der Loebgasse eine Nebenstiege eingebaut wurde.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der neue Dachaufbau ist nach aussen und die schonen gegen die Nachbarräume nach den Vorschriften der DIN 4102 feuerhemmend abzuschliessen. Die Stiege ist beiderseits mit Anhaltstangen zu versehen.

2.) Die Lüftungsfenster der neben der Stiege des Traktes an der Pernertorfergasse neuerrichteten Aborte sind entweder auf das in der B. O. F. Wien vorgeschriebene Mass von 1/5 der Grundfläche zu vergrössern oder es ist eine mechanische Belüftung einzurichten.

3.) Die Aborte sowie die Bad- und Aborträume haben wasserundurchlässige Fussböden zu erhalten. Die Fussböden der Baderäume sind mit einem Gefälle gegen mit Geruchsverschluss versehene Wassereinflüsse auszustatten.

4.) Im Fettkeller ist ein den Vorschriften der B. O. F. Wien entsprechender Fettfänger einzubauen, um dessen Bewilligung bei der Abt. 37 anzusehen ist.

Von einer Bewilligungsbewilligung wird wegen der Geringfügigkeit der Umgestaltungen Abstand genommen.
In übrigen sind die Vorschriften der Bauordnung zu befolgen.

Für die Erfüllung der Bedingung Punkt 1.) (erster Satz) und Punkt 2.) wird eine Frist bis ein Jahr nach Kriegsende gewährt.

Gegen diesen Beschluss kann binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der Abt. 37 der Einspruch erhoben werden.

Magistratisches Bezirksamt für den I. Bezirk
im städtischen Wirkungsbereiche.

M.B.K.X - F 357/50.

E. Z. 402/Ordb. Favoriten.

G. H. E. M. E. M a y e r ;
Erneuerung der Betriebsan-
lagengenehmigung.

Wien, am 6. März 1951.

B e s c h e i d .

Die Firma "MERK" Parfümerie - und Seifenfabrik d. S. Mayer, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Mathilde Skorpoda, besitzt für den Standort Wien, I., Fernreiterbergasse 57, zur Reg. Zl. 25.655/tr/I die Gewerbeberechtigung für die

"fabrikmäßige Erzeugung von Parfümerien und Seifen, chemischen Ganz- und Halbfabrikaten, soweit diese Tätigkeit nicht Gemäss § 15, Abs. 1, Punkte 14, 14a und 14b, der Gewerbeordnung so eine Konzeption gebunden ist".

sie hat nunmehr unter Verzicht auf die Rechtmäßigkeit der bisherigen Genehmigungsbescheide um die (Neu-)Genehmigung ihrer seit Jahrzehnten bestehenden Betriebsanlage und gleichzeitig auch um die Genehmigung ihrer Dampfesselanlage ersucht.

Über dieses Begehren wurde gemäss § 27 und 29 der Gewerbeordnung das Ediktverfahren eingeleitet und am 14. Februar 1951 an Ort und Stelle eine mündliche Verhandlung abgeführt.

Auf Grund des Ergebnisses derselben, das in nachfolgenden erwähnten Betriebsbeschreibung sowie der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne g e s t a t t e t das Magistratische Bezirksamt für den I. Bezirk, als zuständige Gewerbebehörde, gegen Einhaltung der unten angeführten Betriebsbedingungen die in Rede stehende Betriebsanlage gemäss §§ 25, 26, 27, 50 und 74 der Gewerbeordnung.

Die in diesem Zusammenhange von der Firma beigebrachte (und einen Teil der amtlichen Betriebsbeschreibung darstellende) "allgemeine Beschreibung der gesamten Anlage" wird - ebenso wie die Pläne - mit dem Genehmigungsvermerk versehen; sie bildet mit den Plänen einen Bestandteil dieses Genehmigungsbescheides.

Unter einem wird auch die zusätzliche Genehmigung der Dampfesselanlage gemäss § 21 der Dampfesselverordnung vom 17. April 1948, BML. Nr. 93, erteilt.

Amliche Ergänzung der Betriebsbeschreibung:

Bei den in der Betriebsbeschreibung der Firma genannten 2 Kesseln handelt es sich 1.) um einen Hochdruckdampfessel, Fabrikat RICHNER, Fabr. Nr. 26850, 7 mH, 100 cm Hohe, Wassermantel 14.500 Liter, Gewicht 2.24 qm, 2.) um einen GONZOLD-Kessel (liegender Zweifeldrohrkessel)

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerkepolizei
f. d. Bezirke 10-19 u. 21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Assistentenstelle f. d. 10. Bezirk
10., Laxenburger Strasse 47.

EZ 402/FAV
P.P.

M. Abt. 37/A - Fernerstorfergasse 57

3/58

10. Bez., Fernerstorfergasse Gr. Nr. 57,
S. Z. 402 des Grdb. Favoriten.

Baugeneige gem. I Gl NO. F. Wien,
Kenntnisnahme.

Wien, am 2. April 1938.

B e s c h e i d .

Die am 11. Jänner 1938 eingelangte Anzeige über die Errichtung folgender heulicher Anlagen geringerer Art in Hause 10, Bezirk, Fernerstorfergasse Gr. Nr. 57, S. Z. 402 des Grundbuchs der Kat. Gem. Favoriten, wird gemäss I Gl der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen!

Die im II. Stock befindliche Halle an der Front der Laabgasse wurde durch Aufstellung einer Trennwand (System "esser") unterteilt.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zugstellung, bei der M. Abt. 37/A, 10., Laxenburger Strasse 47/II/20, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 2 G. Bundessteuergeld pro Bogen zu versehen.

Erght als Bescheid an:

- 1.) u. 2.) Parfümerie- u. Seifenfabrik "Nem" Wien, 10. Bezirk, Fernerstorfergasse 57 als Bauwerber und Hauseigentümer mit Plan A 1 u. stat. Berechnung A 2,

In Abschrift an:

- 3.) Herrn Irachik, Hans Bant., Wien, 4., Operngasse 22 als Bauführer,
- 4.) die M. Abt. 37/A mit Plan B 1 u. stat. Berechnung B 2,
- 5.) die M. Abt. 4 Referat 5,
- 6.) Finanzamt f. d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Wien, 3., Vordere Zollamtsstrasse 5, Nachrichtenreferat,
- 7.) E. E. A. X. (Betriebsanlagenreferat).

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Len

Der Abteilungsleiter:
I. V.

Dipl. Ing. Frohenka.

*Substanten werden plangemäß
zurückgeführt!*

Alt. 20. 9. 38.

Stadtbaureat.

Q. 10. E. Z. 402 Fav.

Frohenka

Magistrat der Stadt Wien

in selbständiger Wirkungsbereich
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
XVII., Kolvarienberggasse 35

Tele: 60-16-61/41.221 (Durchwahl für Platz)

Entscheidungen

Abt. 35 - 6124/61

Fernradiatoranlage Nr. 57
102 G. Grdb. Favoriten,
Mühlbühlgraben,
Neu- und Baumgasse

Ursache

28.10.

12

Wien, am 22. August 1961

Beschreibung

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird gem. § 78 der Bauordnung für Wien nach den Bestimmungen der Verordnung über Gelfeuerungsanlagen vom 22.6.1954 (Lsgl. Nr. 35) und nach dem mit dem seitlichen Vermerk versehenen Plan und der Beschreibung nachträglich die Bewilligung erteilt, in Haus X., Fernradiatorstrasse Gr. Nr. 57, 2. Et. 102 G. Grdb. Favoriten, für eine Gelfeuerungsanlage einen Gelferraum unter dem Hofe mit einem, auf betonierten Kockeln fruchtenden Behälter aus Flugschl für 30.000 l Heizöl und im Heizraum einen Zwischenbehälter für 375 l Heizöl einzurichten, ferner im Hof in der Kockelraumauer eine Müllstelle herzustellen.

Die Wirkungsbasis der Anlage ist hier von der Lieferfirma vorgelegt, einen Bestandteil des Bescheides bildenden Bescheinigung zu entnehmen.

Die Gelfeuerungsanlage dient zur Feuerung eines großen Hochdruckkessels für gewerbliche Zwecke.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Fußboden des Lagerraumes ist mit einer unverwundlichen und undurchlässigen Befassung von solcher Höhe zu umgeben, dass die gesamte gelegerte Ölmenge von der darüber gebildeten Wanne abgefangen werden kann.

2.) Die elektrischen Einrichtungen müssen den "Österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik" entsprechen.

In Übrigen sind die einschlägigen Bestimmungen der Wiener Gelfeuerungsverordnung, der Bauordnung für Wien und der Allgemeinen Dienstnehmerchutzverordnung einzuhalten.

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 22.6.1961 wird daher einem die Bewilligung gem. § 128 der Bauordnung für Wien und gem. § 2 der Gelfeuerungsverordnung erteilt.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegrafisch bei der M. Abt. 35 die Berufung erhoben werden; die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.- 3 Bundessteuern zu versehen.

Es wird nochmals gemacht, dass um die gewerbebehördliche Genehmigung der Betriebsanlagen - Erweiterung bei dem Mag. Bezirksamt für den I. Bezirk gesondert anzusuchen ist.

Kopie:
Wasserbau
Eigent.
Lsg.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbeполиси
i. d. Bezirke 10-19 u. 1-23
im selbständigen Wirkungsbereich
ausserhalb i. d. 10. Bezirk
10., Laxenburger Strasse 43.

Passat

M. Abt. 37/X-Fernerstorfergasse 57
4/61

10. Bez., Fernerstorfergasse Gr. Nr. 57,
Gut. Nr. 1703 Bfl. in K. L. 402 des
Erdb. Favoriten.

Bauliche Abänderungen.

Wien, 16. Okt. 1962

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien, wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan der Firma "Vienna" Ges. b. H., mit Zustimmung des Eigentümers die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft K. L. 402 des Grundbuches der Kat. Gen. Favoriten, Gut. Nr. 1703 Bfl. in Wien, 10., Fernerstorfergasse Gr. Nr. 57, nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen:

Im 3. Stock des an der Front gegen die Vander Hüll-Gasse gelegenen Gebäudetraktes, soll nach Abtragung der zwischen Mähnsal- u. Stofflagerraum befindlichen Trennwand, der Mähnsal vergrössert werden. Gleichseitig wird die Aufstellung einer 1500 kg. schweren Mägelmaschine in der im selben Stockwerk befindlichen Mägelerei, weiters im 2. Stock desselben Gebäudetraktes die nach Herstellung eines Türdurchbruches und Aufstellung von Trennwänden neu geschaffene im den grossen Verkleidenraum anschliessende Werkstatt, sowie der durch Errichtung einer 10 cm DWA-Wand geschaffene geradlinige Verbindungsgang vom Stiegenhaus zur Werkstatt, nachträglich genehmigt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist gemäss § 124 Abs. 2 B. v. vom Bauführer der M. Abt. 37/X anzuzeigen.
- 2.) Gemäss § 127 Abs. 4 B. v. wird auf die Überprüfung der geringfügigen Baupläne während der Bauführung nach § 127 Abs. 1 lit a - c B. v. verzichtet.
- 3.) Von Erfordernis einer Bewilligungsbewilligung für die Bauänderung, wird gemäss § 128 Abs. 1 B. v. Abstand genommen.

B e g r ü n d u n g :

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 29. Juni 1962 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeamt
für die Bezirke 12-19 u. 21-23
in selbständigen Wirkungsbereich
Ausschüsse für den 10. Bezirk
Wien 10., Laxenburger Straße 43

Ms. Abt. 37/X - Fernerstorfergasse 57

4/64

10. Bez. Fernerstorfergasse Nr. 57
Betr. Nr. 1703 in E. G. 402 des Grund-
buches der kat.-Ge. Pfarren

Beachtliche Änderungen

Wien, am 10. Dezember 1964

B e s c h l u s s

Dem § 70 der Bauordnung für Wien wird nach dem mit dem Genehmigungsver-
merk versehenen Plan der Firma "V I W M B" Bekleidungs- und
Waschfabrik die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E. G. 402 des
Grundbuches der kat.-Ge. Pfarren, Betr. Nr. 1703 in Wien 10., Ferner-
storfergasse Nr. 57 nachstehende bautechnische Änderungen durchzuführen:

Es soll im 3. Stock des Betriebsgebäudes nach einwandfreier In-Lieferung
ein Treppenturm sowohl für Frauen als auch für Männer neu geschaffen
werden.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen an der Bau-
ordnung für Wien und der damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Treppenturm für Herren ist mit einem Drahtgitter abzudecken.
- 2.) Die Eingangstüre des Damen-Bauwerks ist nach außen aufgehend herzustellen.
- 3.) Der Saubereich ist gem. § 126 Abs. 2 Bv von Bauhöher der Ms. Abt. 37/X anzureichen.
- 4.) Gem. § 127 Abs. 4 Bv wird auf die Überprüfung der geringfügigen Bau-
mängel während der Bauführung nach § 127 Abs. 1 lit a) - c) Bv ver-
sichtet.
- 5.) Von Erfordernis einer Baukostenbewilligung für die Bauübertragung
wird gem. § 128 Abs. 1 Bv Abstand genommen.

B e z u n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten
Plänen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung vom 26. Nov. 1964
entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften
zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestim-
mungen begründet.

4/5

AM 10. - Nr. 022/1967

"VIENNA" Bekleidungs- und
Wäsche fabrik Ges.m.b.H.

Wien 10., Pernertorfergasse 57
Aenderung der Betriebsanlage

Kat.-Bl.: 402

Grundbuch: Kat.-Gem. Pav

Reg.-Bl.: 27072/1961/10

Wien, 24. 11. 1967

H E B E R I D

Die Aenderung der Betriebsanlage im Standorte Wien 10., Pernertorfergasse 57, in welcher die "VIENNA" Bekleidungs- und Wäsche fabrik Gesellschaft m.b.H., das Gewerbe "Fabrikmäßige Erzeugung von Herren- und Damenbekleidung, Damenoberbekleidung und Wäsche" ausübt, ist in genehmigter Bescheinigung zulässig.

Die beantragte Genehmigung der Aenderung der Betriebsanlage wird gemäß § 22 Gewerbeordnung erteilt. Die Pläne bilden Bestandteil dieser Bescheinigung.

In der sich rechtskräftigen Bescheinigung genehmigten Betriebsanlage ist folgende Aenderung eingetreten:

Im Kesselhaus im Hofe wurden anstelle des mittelgroßen Wasserröhrenstrahlungskessels 2 neue kleine Flammrohr-Rauchrohrkessel der Fa. Bredot & Gorny, Fabrik Nr. 347 und 348, je 6 atü Betriebesdruck, 3,5 m² Heizfläche und 90 l Wassereinhalt aufgestellt. Die Dampfkessel werden mit Mittelöl beheizt. Zur Verwendung gelangen vollautomatische Brenner der Fa. Withers, Type MAT 30 kW2 (8). Für die Fernsteuerung des Wasserstandes ist auf jedem Kessel ein 2. Ober eingebaut. Die Fernsteuerung und ein Generalschalter für die komplette Steuerung befinden sich im Büro im 2. Stock.

Die Speisung der Dampfkessel erfolgt mittels elektrischer Speisepumpen der Fa. Vogel. Zusätzlich besitzt jeder Kessel eine Handpumpe.

Außerdem wurden in der Betriebsanlage noch folgende Änderungen vorgenommen:

Im 3. Stock wurde die Zuschneiderei in die ehemaligen Büro- und Garderoberräume verlegt, während das Büro nunmehr in die Näherlei eingebaut wurde. Die Garderoberräume wurden in neugemietete Räume der M. H. Mayer AG in den 1. Stock verlegt.

Im 2. Stock wurde die Modellwerkstätte in das ehemalige Rohwarenlager verlegt, während das Rohwarenlager in einem neugemieteten Raum der M. H. Mayer, welcher an der Van-der-Billgasse und an der Feuermauer gelegen ist, untergebracht wurde. Außerdem wurde die Betriebsanlage um Räume, die an der Front Pernertorfergasse und Laubgasse gelegen sind, erweitert. In diesen Räumen sind die Handnäherlei, Bügelerei, Verkleiderei, Abwaschen, das Fertigwarenlager und die mechanische Werkstatt untergebracht.

E 12. 602. Fas.

MAGISTRATISCHES BEZIRKSAMT FÜR DEN 10. BEZIRK

MRA 10 - Es 14819/1/67
K o d a k Gesellschaft m.b.H.
Wien 10., Fernerstorfergasse 57
Betriebsanlage-Genehmigung

Einl.Zl.: 402
Grundbuch: Kat.-Gem.Fav.
Reg.Zl. 15941/frei/15
Wien, 29. 11. 1967

B E S C H E I D

Die Betriebsanlage im Standorte Wien 10., Fernerstorfergasse 57, in welcher die K o d a k Gesellschaft m.b.H. das Gewerbe "fabrikmäßige Entwicklung von Filmen sowie fabrikmäßige Herstellung von Kopien und Vergrößerungen auf Film und Papier, beschränkt auf solche Materialien, die nur in der Farbfotographie Verwendung finden und Erzeugnisse der Firma Kodak sind, erweitert um fabrikmäßige Entwicklung von Mikrofilmen" ausübt, ist in gewerbe-polizeilicher Beziehung zulässig.

Die beantragte Genehmigung der Betriebsanlage wird gemäß § 25 Gewerbeordnung erteilt. Die Pläne und die Betriebsbeschreibung bilden Bestandteile dieses Bescheides.

Beschreibung der Betriebsanlage:
Nach Durchführung baulicher Änderungen soll in den ehemals von der OHG. F.E. Meyer verwendeten Betriebsräumen im Erdgeschoß an der Front von der Null-Gasse von der Kodak Ges.m.b.H. eine Entwicklungsstation für Farbfilme errichtet werden.

Es sollen folgende Räume geschaffen werden:

- 1 Papier-, Chemikalien- und Ersatzteillager
- 1 Filmbügel-Waschraum
- 4 Dunkelkammern mit Lichtschleuse
- 1 Raum für Filmanipulation (E II)
- 1 Filmanipulationsraum (E 3, E 4)
- 1 Prüfraum
- 1 Verbandsraum
- 1 Traforaum mit anrech. Niederspannungsschaltraum

Außerdem sind noch ein Aufenthaltsraum, ein Essraum sowie sanitäre Anlagen vorhanden.

Diese Räume sind sämtlich im Erdgeschoß gelegen. Außerdem stehen weitere Räume im Halbstock anschließend an das Kesselhaus zur Verfügung, und zwar:

- 1 Chemikalienmischraum
- 1 Wasch- u. Garderoberraum

Diese Räume weisen nur eine Raumhöhe v. 2,10 m auf, Dienstnehmer werden dort daher nur fallweise beschäftigt.

In den neu geschaffenen Arbeitsräumen im Erdgeschoß sollen nachfolgende Maschinen aufgestellt werden:

- 1 Filmentwicklungsmaschine E 606
- 1 Schnellfilmentwicklungsmaschine H ouston

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeinspektion
für die Bezirke 10-19 und 21-23
Aussenstelle für den 10. Bezirk
1100 Wien, Laxenburger Straße 13

MA 37/4 - Fernerstorfergasse 57

4/67

10. Bez., Fernerstorfergasse Nr. 57,
Gst.Nr. 1703 in S.Z. 402 des Grund-
buches der Katastralgemeinschaft Favoriten

Bauliche Änderungen

Wien, am 30. November 1967

B e s c h e i d

Gemäß § 76 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, BBl. für Wien Nr. 22/57, wird nach den mit dem Genehmigungsversuch versehenen Plänen der Firma K. & K. Gesellschaft o. b. H. die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft S.Z. 402 des Grundbuches der Katastralgemeinschaft Favoriten, Gst.Nr. 1703 in Wien 10., Fernerstorfergasse Nr. 57 nachstehende bauliche Änderungen durchzuführen:

Die im Erdgeschoss liegenden ehemaligen Betriebsräume der Firma K. & K. sollen durch errichten von Scheidewänden, wodurch eine Anzahl für den Betrieb notwendigen Spezialräume entstehen, in ein Ferrolabor abgetrennt werden.

Außerdem soll im Zwischengeschoss die ehemalige Garderobe in einen Nischenraum umgestaltet werden.

Schließlich sind noch im Hof 2 PKW-Einstellplätze vorgesehen.

Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Die fensterlosen Räume müssen ausreichend mechanisch be- und entlüftbar eingerichtet werden.
- 2) Die Arbeiten im Trafohaus müssen im Einvernehmen mit dem Wiener Netzen durchgeführt werden.
- 3) Gemäß § 127 Abs. 4 BG wird auf die Überprüfung der geringfügigen Bauanlage während der Ausführung nach § 127 Abs. 1 lit a) bis c) verzichtet.
- 4) Vor Gebrauchnahme des Baues ist gem. § 128 Abs. 1 BG bei der MA 37/4 die Benützungsbewilligung zu erwirken.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeполисеі
für die Bezirke 10-19 und 21-23
Aussonstello für das 10. Bezirk
Wien 10., Lazemburger Straße 43
Bauländermaß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Ma 37/X - Fernerstorfergasse 57

Einlagen EZ-402 (3) ~~100~~
Wien, am 27. Mai 1971

5/70

Referent:

F. d. Abt.-Leiter:

10. Bezirk, Fernerstorfergasse Gkr. 57
Gut.Nr. 1703 in R.Nr. 402 des Grundbuches der
Kat.-Gemein. Favoriten

Bauliche Abänderungen

Wien, am 2. Juli 1970

Stadtbaurat

B e s c h l u s s

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien 1970 wird dem mit dem Bauantrag
eingereichten Plan die Bewilligung erteilt, auf der
Liegenschaft G.Nr. 402 des Grundbuches der Kat.-Gemein. Favoriten,
Gut.Nr. 1703 in Wien 10., Fernerstorfergasse Gkr. 57 nachstehende
bauliche Abänderung durchzuführen:

Von den Fabrikobjekten soll das schadhafte Profilsdach in Be-
reich der von der Müll-Gasse 21-27, Ledergasse 20-28 und Ferner-
storfergasse 57, durch eine neue Dachkonstruktion mit Wellsternit-
deckung ausgewechselt werden.

Das Rauchfangkopfmauerwerk und die anschließende Feuermauer werden
instandgesetzt und bauliche Abänderungen geringerer Art durchge-
führt.

Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bau-
ordnung für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 NO vom Bauführer der M. 37/
anzukünden.
- 2) Von Anforderung einer Bewilligung für die Bauabänderung
wird gemäß § 128 Abs. 1 NO Abstand genommen.

B e s c h l u s s

Der dem Bauantrag zugrunde liegende Sachverhalt ist von eingereichten
Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 1. Juli 1970
entnommen. Die Aufklärung ist nach den bestehenden Rechtsvor-
schriften erfolgt. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den an-
geführten Bestimmungen begründet.

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Einlagen EZ 40% KG Fav

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 57

Wien, am 12. August 1971

Bau-, Feuer- und Gewerbesteueramt
für die Bezirke 10-19 und 21-23
ausgenommen die des 10. Bezirks
1100 Wien Laxenburger Straße 45

F. d. ...

MA 37/10 - Erneuerungsgasse 57/2/71

10. Bezirk, Erneuerungsgasse 57
45 402 des Grundbuches der Katastr. Bez.
Favoriten

Abänderungen

Wien, am 12. August 1971

B e s c h l e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach dem mit dem Bau-
nehmervereinbarung versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der
Liegenschaft 45 402 des Grundbuches der Katastr. Bez. Favoriten in Wien
10., Erneuerungsgasse 57 nachstehende bauliche Abänderung
durchzuführen: Im 1. Stock des an der Von der Hüllgrasse (Liegenschaft
Traktas soll der Arbeiterausgang durch nichttragende Scheideböden auf-
gestellt werden, so daß ein Treppengang mit Tische, Garderoben mit
Spiegel und Abert und 5 Treppentritten entstehen, der Zugang vom
Gang wird 1,75 m breit gemacht. Im Fenster wird als Notausstieg
eingerichtet und eine Fluchtleuchte aufgestellt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bau-
ordnung für Wien Anwendung.
Vorgeschrieben wird:

Der Baubegleitplan ist gemäß § 124 Abs. 2 Bk. von Bauführer der MA 37/10
anzufertigen.

Gemäß § 127 Abs. 4 BO wird auf die Überprüfung der geringfügigen
Bauanlage während der Bauführung nach § 127 Abs. 1 lit. a BO, verzichtet.

B e g r ü n d u n g

Der der Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten
Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 9. August 1971
entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften
zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Be-
stimmungen zu finden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der
MA 37/10, 1100 Wien, Laxenburger Straße 45, schriftlich oder tele-
graphisch als Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen
begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 2,- Bundes-
schilling pro Bogen zu versehen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 19
Bräuner Straße 75
1200 Wien

Wien, 2. Mai 1955

MA 19-A/10-5524-07/2/55

10. Bez., Leobgasse 30
EZ 402 der Kat. Gm. Favoriten
Ölfeuerungsanlage
Baubewilligung

Entsprechen

zur Einlage Registr. Abt. 37/10

Wien, am 1955-10-31 19

Für den Abteilungsleiter:

B e s c h e i d

Gemäß § 3 des Wiener Ölfeuerungsgesetzes vom 27. Februar 1940, 1061. Nr. 19, in Verbindung mit §§ 70 und 51 der Verordnung über die Ölfeuerungsanlagen vom 27. Februar 1940, 1061. Nr. 19, in Verbindung mit dem amtlichen Vermerk vorsehen techn. Gelesen bei Einbringung der nachfolgenden Auflagen die Bewilligung erteilt, in 2. Stock des e. S. Hauses innerhalb des Betriebs eine Ölfeuerungsanlage mit einem Verdampfungsbehälter mit Luftgebläse der Fa. Shell Type 44 1 einzubauen und in der Werkstätte einen Haushaltskessel mit einem Inhalt von 300 l aufzustellen und 300 l Heizöl extra leicht zu lagern.

Weiters gelangt im Betrieb ein Wassermesserkessel Fabrikat Shell Type Block 25 mit einer Leistung von 29 kW zur Aufstellung.

Die Wirkungsweise der Anlage ist der von der Lieferfirma vorgelegten, einen Bestandteil des Bescheid bildenden Beschränkung zu entnehmen.

Die Ölfeuerungsanlage dient zur Beheizung von Aufenthaltsräumen.

Vorgeschrieben wird:

1. Die Gesamtmenge des gelagerten Heizöls darf 300 l nicht übersteigen.
2. Die Anlage ist so zu betreiben, daß die Nachbarschaft nicht durch Rauch, Rül, Lärm oder üblen Geruch belästigt wird.
3. Die störende Leistung ist im Verkehrsbereich gegen Beschädigung zu schützen.
4. Nach Fertigstellung der Anlage ist unter Vorlage eines Rauchfang befundes, der auf einen Vordruck für Ölfeuerungsanlagen ausgestaltet sein muß an die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Ölfeuerungsgesetzes und § 123 der Bauordnung für Wien bei der MA 15 anzuseuchen.

Vor Erteilung der Benützungsbewilligung darf die Anlage nicht in Betrieb genommen werden; die Erprobung der Anlage unter Aufsicht eines befugten Fachmanns ist zulässig.

402/Fa

MA 35-A/10-3623-57/2/85

Wien, 12. September 1985

10., Leebgasse 30
k.z. 402 der Kat.Geb.: Favoriten

Entsprochen

Ölfeuerungsanlage
Besitzungsbewilligung

Zur Einlage Registr. Abt. 37/10

Wien, am 1985-10-31 10

Für den Abteilungsleiter

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortverhandlung vom 26. August 1985 wird die Besitzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Ölfeuerungsgesetzes vom 22. Feb. 1974, LGBl.Nr. 39, in Verbindung mit § 12a der BO für Wien für die im 2. Stock des o.g. Hauses mit Bewilligung vom 2. Mai 1985 zu MA 35-A/10-3623-57/2/85 errichtete Ölfeuerungsanlage erfüllt.

Bedungen wird:

Die stführende Leitung ist im Verkehrsbereich gegen Beschädigung zu schützen.

Die Beseitigung des Mangels ist der MA 35 binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der MA 35 schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 120 S Bundesstempel zu versehen.

Es wird noch aufmerksam gemacht, daß um die gewerbebehördliche Genehmigung der Anlage bei der MA für den 10. Bezirk gesondert anzusuchen ist.

AV, vom 1985-10-11

Zur Kenntnis genommen

Einlegen

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 10. Bezirk

Eingelangt: D. 7. 0V. 1985

MA 37/10 - *[Signature]* 57/7/85

Bez: *[Signature]*

Rel: *[Signature]*

[Signature]

[Signature]

AV 1987-08-04

Baubeginn mit 15.7.1987 angezeigt.

Handwritten signature

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Pernerstorfergasse 57/3397/87

Wien, 10. Juli 1987

10. Bezirk, Pernerstorfergasse OMr. 57
Gst.Nr. 1703 in EZ 402 des Grundbuches
der Kat. Gemeinde Favoriten

Bauliche Änderungen, Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 83 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Vom Erdgeschoß soll bis in den 2. Stock ein Aufzugssacht für einen Lastenaufzug hergestellt werden. Im Erdgeschoß sollen an der Pernerstorfergasse eine Türöffnung für einen Hubgliedertor hergestellt und im Erdgeschoß und im 1. Stock die innere Raumaufteilung, die Anordnung von Scheidewänden, die Lage und Größe sowie die Anzahl von Wand- und Mauerwerksöffnungen und die Widmung von Räumen abgeändert werden. Im 2. Stock soll eine Mauerwerksöffnung in einer tragenden Wand hergestellt werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Unterlagen zu unterfertigen.
- 2) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 3) Mind. 1 Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127 Abs. 1 lit b BO über die Festigkeit der Fundamente, der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen vorzulegen.
- 4) Gemäß § 127 Abs. 3 BO hat der Bauführer zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung mind. 3 Tage vorher der Baubehörde folgendes anzuzeigen:
lit b) den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen);

EZ 402/Fou

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Pernerstorfergasse 57/6054/87

Wien, 1. Feb. 1988

10. Bezirk, Pernerstorfergasse ONr. 57
EZ 402 der Kat. Gemeinde Favoriten

- I. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
- II. Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

I. Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 für Wien (BO) nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Die Rampe im Erdgeschoß wurde um 2,10 m länger ausgeführt, womit sich eine geringere Rampenneigung ergibt.

II. Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 10. Juli 1987 MA 37/10-Pernerstorferg. 57/3397/87 in dem Gebäude auf der im Betreff genannten Liegenschaft abgeänderten Räume benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 10. Dez. 1987 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,- Bundesstempel zu versehen.

Wien, am
Bewilligungsmäßig hergestellt
Einlegen EZ *402* Grdb *Favoriten*
Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Pernerstorfergasse 57/1060/90

Wien, 13. März 1990

10. Bezirk, Pernerstorfergasse ONr. 57
EZ 402 der Kat. Gemeinde Favoriten

Bauliche Änderungen - Baubewilligung

B e s c h e i d

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

Im 2. Stock, Stiege 2 soll ein Vereinslokal eingerichtet werden. Dazu werden die Raumwidmung und die Raumteilung geändert.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der MA 37/10 schriftlich anzuzeigen.
- 2) Der Fußboden in NaBräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mindestens 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 3) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

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

AV 1230 -00- 08
Bau Beginn mit 28.5. 1990 angezeigt.

Bf

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
1200 Wien, Dresdner Straße 75
Tel. 35-66-11
Telefax 35 66 11/411

402/100

MA 35-A/10-62/90

Wien, 14. März 1990
DVR:0000191

10., Pernerstorfergasse 57
EZ 402 der Kat.Gem. Favoriten

Hydr. Personenaufzug Nr. 87/1018
Baubewilligung der Änderung
und Benützungsbewilligung

Entsprochen 37/10
zur Einlage Registr. Abt. 1990-07-31 19
Wien, am
Für den Abteilungsleiter: [Signature]

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belägen die Bewilligung erteilt, im Betriebsgebäude auf der o.a. Liegenschaft den mit Bescheiden MA 35-A/10-321/87 vom 26. August 1987 und MA 35-A/10-579/87 vom 31. Dezember 1987 bewilligten hydraulischen Personenaufzug Nr. 87/1018 mit einer Tragfähigkeit von 2000 kg oder für die Beförderung von 26 Personen umzubauen. Der Umbau umfaßt die Herstellung einer zusätzlichen Haltestelle mit zwei Ladestellen im 1. Stock. Der Aufzug besitzt wie bisher einen Antriebsmotor von 18,4 kW.

Der Aufzug führt nach dem Umbau vom Erdgeschoß in den 2. Stock und hat nunmehr 3 Halte- und 5 Ladestellen.

Die baulichen Herstellungen bestehen darin, daß im 1. Stock nach zwei Mauerdurchbrüchen zum Aufzugsschacht zwei Ladestellen eingerichtet werden sollen.

Gemäß § 127 Abs. 6 BO wird auf die Überprüfung der Bauanlage während der Bauführung nach § 127 Abs. 3 verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

Die Auflagen der vorzitierten Bescheide sind sinngemäß einzuhalten.

In einem wird aufgrund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 14. März 1990 und des vom zuständigen Sachverständigen vorgelegten Befundes über die Abnahmeprüfung die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBl. Nr. 12 für den Aufzug erteilt.

Magistralstellenstellung 07
Außenstelle für den 10. Bezirk

Eingelangt: 10. AUG. 1990
MA 3710 - 2088/90

Big.: _____ Ref.: W13 ✓

as Et L [Signature]

AV 1990-08-10
s.kp. aa EZ 402/100
[Signature]

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Leebgasse 30-32/6467/91

Wien, 19. Mai 1992

10. Bezirk, Leebgasse ONr. 30-32
ident mit Pernerstorfergasse ONr.
57 und ident mit Van-der-Nüll-G.
ONr. 25-27 in EZ 402 der Kat. Gem.
Favoriten

Bauliche Abtragung, Zubau und bauliche Änderungen - Abbruch der bestehenden Hofbebauung und Herstellung eines zweistöckigen, hofseitigen Zubaus zum bestehenden Betriebsgebäude; Baubewilligung

B e s c h e i d

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

Auf Grund der mit Bescheid der MA 37/V vom 22. Okt. 1991, Zl. MA 37/V-7307/91 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen soll nach erfolgter baulicher Abtragung eines ebenerdigen, hofseitigen Gebäudeteiles ein nichtunterkellertes, zweistöckiger Zubau im Hof des bestehenden Betriebsgebäudes hergestellt werden. Die Dachflächenniederschlagswasser des Zubaus sollen in die bestehende Hausmischwasserkanalanlage eingeleitet werden. Im bestehenden Gebäude sollen die innere Aufteilung der Räume, die Anordnung von Trenn- und Scheidewänden, die Widmung von Räumen und die Lage, Größe sowie die Anzahl von Wand- und Mauerwerksöffnungen abgeändert werden. Die Arbeits- und Aufenthaltsräume sollen durch eine ölbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage beheizt werden. Im Gebäudeinneren soll ein Aufzugsschacht (für einen Lastenaufzug) eingebaut werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) schriftlich anzuzeigen.
- 2) Gemäß § 127 Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.

AV 1992-05-27

Baubeginn mit 26. 5. 1992 angezeigt. *[Handwritten signature]*


MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
1200 Wien, Dresdner Straße 75
Tel. 331 40
Telefax 331 40/411

MA 35-A/10-781/92

Wien, 17. November 1992
DVR:0000191

10., Pernerstorfergasse 57
EZ 402 der Kat.Gem. Favoriten

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 704/7847
Baubewilligung

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 37/10
Wien, am 1993-10-29 19__
Für den Abteilungsleiter: 

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im Betriebsgebäude auf der o.a. Liegenschaft den indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 704/7847 mit einer Tragfähigkeit von 2000 kg oder für die Beförderung von 26 Personen einzubauen. Der Aufzug besitzt einen Antriebsmotor von 28 kW.

Der Aufzug führt vom Erdgeschoß in das 2. Obergeschoß und hat 3 Halte- und 5 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bestimmungen der ÖNORM B 2450, Ausgabe 1966, sind einzuhalten.
- 2.) Vor der Türe jedes Triebwerksraumes ist ein Kästchen mit Glasfrontscheibe, das den Schlüssel des Triebwerksraumes enthält, anzubringen.
- 3.) In jedem Triebwerksraum ist das Beiblatt der ÖNORM B 2451 (Anleitung zur Befreiung von Personen) auszuhängen.
- 4.) Die Schachttüren samt Rahmen sind doppelwandig mit feuerhemmend ausgeführter Stopfung herzustellen, wobei Riegelbereiche etc. ausgenommen sind. Insbesondere ist der Anschluß des Rahmens an das umgebende Mauerwerk feuerhemmend (brandhemmend gemäß ÖNORM B 3800) auszuführen.
- 5.) Seileinläufe sind mit einem wirksamen Berührungsschutz abzudecken.
- 6.) Jede Triebwerksraumtüre ist feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden.
- 7.) Die Entlüftungsleitung jedes Triebwerksraumes ist direkt und unabhängig ins Freie zu führen und im Bereich des Abstellraumes feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3800 auszubilden.
- 8.) Die Entlüftungsleitung jedes Schachtes ist direkt und unabhängig ins Freie zu führen und feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3800 auszubilden.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
1200 Wien, Dresdner Straße 75
Tel. 331 40
Telefax 331 40/411

MA 35-A/10-427/93

Wien, 30. August 1993
DVR:0000191

10., Pernerstorfergasse 57
EZ 402 der Kat.Gem. Favoriten

Personenaufzug Nr. 704/7847
Benützungsbewilligung

Entsprochen

zur Einlage Registr. Abt. 37/10
Wien, am 1993-10-29 19

Für den Abteilungsleiter: 

B E S C H E I D

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 30.8.1993 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl.Nr. 12 für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 17.11.1992 zu Zl. MA 35-A/10-781/92 aufgestellten Personenaufzug Nr. 704/7847 erteilt.

Bedungen wird:

- 1.) Die Notrufglocke und die parallele Notrufglocke sind funktionstüchtig einzurichten.
- 2.) Die Schachtgrube ist zu säubern.
- 3.) Die aufzugsfremde Telefonleitung ist aus dem Triebwerksraum zu entfernen.

Die Behebung der Mängel ist der MA 35 binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit 120,- S Bundesstempel zu versehen ist.

Ergeht an:

- 1.) Bauwerber:

Spiral, Reihls & Co,
Erlachgasse 117, 1100 Wien

Magistratsabteilung 37

Außenstelle für den 10. Bezirk

Eingang: 09. NOV. 1993

MA 37/10 - ~~20-2213884/93~~

Blg.:

Ref.: 6015 ✓
aa EZRa

AV 1993-11-10

J.Kp. aa EE 402 Fav.





EZ 402/TAV

888422 - 34 - 112/136

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 10. Bezirk
10., Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Leebgasse 30-32/2457/93

Wien, 3.8.1994

10. Bezirk, Leebgasse ONr. 30-32
ident mit Pernerstorfergasse ONr. 57
ident mit Van der Nüll-G. ONr. 25-27
EZ 402 der Kat. Gem. Favoriten

I) Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben

II) Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

I) Der Magistrat erteilt gem. § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Die innere Raumaufteilung und die Hauskanalanlage wurden abgeändert. Das Gebäude wird durch Fernwärme wärmetechnisch versorgt.

II) Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, den zufolge der Baubewilligung vom 19. Mai 1992, Zl. MA 37/10-Leebgasse 30-32/6467/91 auf der im Betreff genannten Liegenschaft geschaffenen Zubau und die im bestehenden Gebäude abgeänderten Räume benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Vor Inbetriebnahme einer hauseigenen Heizung mit Rauchfanganschluß ist der Baubehörde ein Rauchfangbefund vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 20. Okt. 1993 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind im § 128 Abs. 4 BO begründet.

Entlang der Baulinien besteht ein Gehsteig. Die Gehsteigkonstanzierung wurde nicht vorgelegt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 10. Bezirk
10., Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Leebgasse 30-32/317/95

Wien, 4. April 1995

10. Bezirk, Pernerstorfergasse
ONr. 57 EZ 402 der Kat. Gem.
Favoriten

Bauliche Änderungen

B E S C H E I D

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

Im 2. Stock, Stiege 2 sollen, nach Änderung von Raumteilungen und -widmungen, ein Büro- und ein Waschraum mit Aborten eingebaut werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) schriftlich anzuzeigen.
- 2) Der Fußboden in NaBräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mindestens 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 3) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, der Bauführer hat jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und

AV. 78.52000 - d.k.g. - Einlage #7403/FW Leder

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock
Telefon: 4000
Telefax: 4000/99/92110
e-mail: post@m35.magwien.gv.at

STADT WIEN
WIENER WOHNEN
für den 10. Bezirk
Eing. am - 5. Mai 2000
Zahl Schlanker

MA 35-A/10-51/2000

Wien, 25. April 2000
DVR:0000191

10., Leebgasse 30-32
EZ 402 der Kat. Gem. Favoriten
Personenaufzug Nr. 2240/708/7122
Baubewilligung der Änderung

Magistratsabteilung 35
Außenstelle für den 10. Bezirk
Eingelangt: 17. MAI 2000 MA 37/10
Leebg. 30-32

BESCHEID: 1962/0 Flst.: Leed 100 EF

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im Lagergebäude auf der oben angeführten Liegenschaft den mit den Bescheiden MA 35-A/10-15/91 vom 26.3.1991 und MA 35-A/10-168/91 vom 19.6.1991, bewilligten indirekt hydraulischen Personenaufzug Fabrikat Rauscher, Baujahr 1990, Fabr.Nr. 2240, dahingehend abzuändern, dass

- ➔ im 1. und 2. Stock gebäudeseitig zusätzliche Halte- und Ladestellen errichtet,
- ➔ in beiden türlosen Fahrkorböffnungen jeweils ein Lichtgitter eingebaut und
- ➔ der Aufzug für die Benützung nur durch befugte und eingewiesene Personen als Lastenaufzug adaptiert

werden soll.

Der geänderte Personenaufzug (Lastenaufzug für befugte und eingewiesene Benutzer), mit der Umbaunummer 708/7122, mit einer Tragfähigkeit von 630 kg oder für die Beförderung von 7 Personen, besitzt einen Antriebsmotor von 12,5 kW, führt vom Hofniveau bis in den 3. Stock und hat 4 Halte- und 4 Ladestellen.

Die baulichen Herstellungen bestehen darin, dass Wanddurchbrüche im Schacht für die zusätzlichen Haltestellen im 1. und 2. Stock sowie bei den gebäudeseitigen Ladestellen in sämtlichen Geschossen jeweils brandbeständige Vorräume mit Brandschutztüren (T30) zu den Lagerräumen ausgeführt werden.

Gemäß § 127 Abs. 6 BO wird auf die Bestellung eines Prüfsachverständigen (§ 127 Abs. 3 BO) und auf die Erstattung von Anzeigen zwecks Überprüfungen der Bauausführung (§ 127 Abs. 3b BO) verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vor Baubeginn der Magistratsabteilung 35 und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten, 1010 Wien, Fichtegasse 11, anzuzeigen.

**MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35**

Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock

Telefon: 4000

Telefax: 4000/99/92110

e-mail: post@m35.magwien.gv.at

MA 35-A/10-109/2000

10. Pernerstorfergasse 57
EZ 402 der Kat.Gem. Favoriten

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 704/7847/708/7123
Baubewilligung der Änderung

Wien, 19. Juli 2000

DVR:0008/91

Entsprochen

zur Einlage Registr. Abt. 37/10

Wien, am 31. Jan. 2001 19

Für den Abteilungsleiter:

BESCHIED

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im oben angeführten Haus den mit den Bescheiden MA 35-A/10-781/92 vom 18.11.1992 und MA 35-A/10-427/93 vom 30.8.1993 bewilligten Personenaufzug Fabrikat Lödige, Baujahr 1992, Fabr.Nr. 704/7847, dahingehend abzuändern, dass

- die Anzahl der Schachtzugänge durch Errichtung einer zusätzlichen Halte- und Ladestelle im 3. Stock erhöht,
- die Förderhöhe auf 13,55 m vergrößert,
- die Tragseile, das Begrenzerseil und der Hydraulikheber erneuert,
- die Hydraulikpumpe sowie der Antriebsmotor erneuert und die Motorleistung auf 28 kW erhöht und
- die Steuerung adaptiert

werden sollen.

Der geänderte Personenaufzug mit der Umbaunummer 708/7123, mit einer Tragfähigkeit von 2000 kg oder für die Beförderung von 26 Personen, besitzt einen Antriebsmotor von 28 kW, führt vom Erdgeschoss in den 3. Stock und hat 4 Halte- und 6 Ladestellen.

Die baulichen Herstellungen bestehen darin, dass die Schachtkopffläche im 2. Stock abgetragen, der gemauerte Schacht in den 3. Stock bis zur bestehenden Lagerraumdecke verlängert und die Wartungsöffnung für den Geschwindigkeitsbegrenzer mit Brandschutztüre in den 3. Stock verlegt werden sollen.

Gemäß § 127 Abs. 6 BO wird auf die Bestellung eines Prüfenieurs (§ 127 Abs. 3 BO) und auf die Erstattung von Anzeigen zwecks Überprüfungen der Bauausführung (§ 127 Abs. 3b BO) verzichtet.

Einlagen
402/Fav

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35

Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock
Telefon: 4000
Telefax: 4000/99/92110
e-mail: post@m35.magwien.gy.at

Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 10. Bezirk
Eingelangt: - 7. NOV. 2000 MA 37/10
Leebg. 30-32
Z.: *3376/00* Ref.: *Leeb*

MA 35-A/10-162/2000

10., Leebgasse 30-32
EZ 402 der Kat. Gem. Favoriten

Personenaufzug Nr. 2240/708/7122
Benützungsbewilligung der Änderung

Wien, 14. August 2000
DVR:0000191

Entsprochen

zur Einlage Registr. Abt. *P.110*
3 1. Okt. 2000 19

Wien, am _____
Für den Abteilungsleiter:
[Signature]

BESCHIED

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 14.8.2000 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBI. Nr. 12, für den im Lagergebäude auf der o.a. Liegenschaft mit Baubewilligung vom 25.4.2000 zu Zl. MA 35-A/10-51/2000 geänderten Personenaufzug Nr. 2240/708/7122 erteilt.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, schriftlich Berufung eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist gemäß Gebührengesetz 1957, in der geltenden Fassung, mit 180,-- ATS (entspricht 13,08 EUR) zu vergebühren.

Schriftliche Berufungen können auch telegrafisch, fernschriftlich, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung erfolgen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Erght an:

- 1) Bauwerber:
Spiral Reihls & Co Werkzeug- und Maschinenhandel
Erlachgasse 117, 1100 Wien
- 2) Grundeigentümer:
SPL Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH
Erlachgasse 117, 1100 Wien

Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 10. Bezirk
Eingelangt: - 7. NOV. 2000 MA 37/10

Z.: _____ Ref.: _____

In Abschrift an:

- 3) MA 35 mit Konsens, techn. Beleg C5 und Abnahmebefund

Perlegte 2 402/FW

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock
Telefon: 4000
Telefax: 4000/99/92110
e-mail: post@m35.magwien.gv.at

Magistratsabteilung 37
Abteilungsleiter für den 10. Bezirk
- 1. FEB. 2001 MA 37/10
Lec 6 p. 20-32
z. 370/01 Ref: Log

MA 35-A/10-342/2000

Wien, 27. Oktober 2000
DVR:0000191

oo EL

10., Pernerstorfergasse 57
EZ 402 der Kat.Gem. Favoriten

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. *37/10*

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 704/7847/708/7123
Benutzungsbewilligung der Änderung

Wien am 31. Jan. 2001 19

Für den Abteilungsleiter:

BESCHEID



Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 25.10.2000 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, für den im o.a. Haus mit Baubewilligung vom 19.7.2000 zu Zl. MA 35-A/10-109/2000 aufgestellten indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 704/7847/708/7123 erteilt.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, schriftlich Berufung eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist gemäß Gebührengesetz 1957, in der geltenden Fassung, mit 180,- ATS (entspricht 13,08 EUR) zu vergebühren.

Schriftliche Berufungen können auch telegrafisch, fernschriftlich, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung erfolgen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Ergeht an:

- 1) Bauwärber:
Spiral Reih & Co Werkzeug- und Maschinenhandel,
Erlachgasse 117, 1100 Wien
- 2) Grundeigentümer:
SPL Immobilien - VermietungsgesmbH
(vormals Dr. Helmuth Reih Gesellschaft mbH),
Pernerstorfergasse 62, 1100 Wien

In Abschrift an:

- 3) MA 35 mit Konsens, dem techn. Beleg C6 und Abnahmebefund

Realkanzlei SODOMA a.U.
Mariahilfer Straße 57-59, 1060 Wien

TeilNr: +43 1 587 92 96-0, E-Mail: sodoma@sodoma.at
Firmenbuch: FN6906g

13 | Pernerstorfergasse 57

Vorschreibungsliste für den Monat 03/2021

100	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /1	333,70 m ²		
				20	1.139,56	
				BK Anteil in % 4,4200%	20	260,78
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 280,23 von 1.401,14 (Netto: 1.401,14)		1.681,37
200	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /2	730,10 m ²		
				20	1.209,20	
				BK Anteil in % 9,6600%	20	569,94
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 355,99 von 1.779,94 (Netto: 1.779,94)		2.135,93
300	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /3	276,30 m ²		
				20	540,14	
				BK Anteil in % 3,6600%	20	215,94
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 151,38 von 756,88 (Netto: 756,88)		908,26
400	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /4	162,00 m ²		
				20	553,02	
				BK Anteil in % 2,1400%	20	126,26
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 136,02 von 680,08 (Netto: 680,08)		816,10
500	[Redacted] Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Werkstätte	Stiege/Tür: /4A	60,00 m ²		
				20	91,07	
				BK Anteil in % 0,8000%	20	47,20
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 27,81 von 139,07 (Netto: 139,07)		166,88
600	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /5	57,90 m ²		
				20	113,19	
				BK Anteil in % 0,7700%	20	45,43
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 31,88 von 159,42 (Netto: 159,42)		191,30
700	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /10	100,40 m ²		
				20	342,75	
				BK Anteil in % 1,3300%	20	78,47
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 84,40 von 422,02 (Netto: 422,02)		506,42
800	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /11-12	487,25 m ²		
				20	1.663,92	
				BK Anteil in % 6,4600%	20	381,14
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 409,17 von 2.045,86 (Netto: 2.045,86)		2.455,03
900	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /14	800,00 m ²		
				20	2.335,79	
				BK Anteil in % 10,5800%	20	624,22
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 592,16 von 2.960,81 (Netto: 2.960,81)		3.552,97
1000	Spiral Reih's u. Co KG / Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr	Lager	Stiege/Tür: /15	735,00 m ²		
				20	2.146,00	
				BK Anteil in % 9,7300%	20	574,07
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 544,17 von 2.720,87 (Netto: 2.720,87)		3.265,04
1100	[Redacted] Hauptmietzins Geschäftlich Betriebskosten Allgemein Servicespesen - Zahlungsverkehr Z. OG	Atelier	Stiege/Tür: /20	117,20 m ²		
				20	518,15	
				BK Anteil in % 1,5500%	20	91,45
				Anzahl Manipulationsgebühren 5,2632%	20	0,80
				20% USt: 122,08 von 610,40 (Netto: 610,40)		732,48

13 | Pernerstorfergasse 57

Vorschreibungsliste für den Monat 03/2021

1200		Atelier	Stiege/Tür: /20A	82,00 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	296,77
	Betriebskosten Allgemein	BK Anteil in %	1,0800%	20	63,72
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
	2. OG	20% USt: 72,26 von 361,29	(Netto: 361,29)		433,55
1300	LEER /	(Unbekannt)	Stiege/Tür: /21	107,00 m ²	
	Betriebskosten Allgemein	BK Anteil in %	1,4200%	0	83,78
		(Netto: 83,78)			83,78
1400	Spiral Reihls u. Co KG /	Lager	Stiege/Tür: /22	1.247,20 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	906,38
	Betriebskosten Allgemein	BK Anteil in %	16,5000%	20	973,50
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
		20% USt: 376,14 von 1.880,68	(Netto: 1.880,68)		2.256,82
1500		Vereinslokal	Stiege/Tür: /27	368,00 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	823,55
	Betriebskosten Allgemein	BK Anteil in %	4,8700%	20	287,33
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
	2. OG	20% USt: 222,34 von 1.111,68	(Netto: 1.111,68)		1.334,02
1600		Atelier	Stiege/Tür: /28	88,00 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	300,22
	Betriebskosten Allgemein	BK Anteil in %	1,1600%	20	68,44
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
	2. OG	20% USt: 73,89 von 369,46	(Netto: 369,46)		443,35
1700	LEER /	Werkstätte	Stiege/Tür: /30	1.173,40 m ²	
	Betriebskosten Allgemein	BK Anteil in %	15,5200%	0	915,68
		(Netto: 915,68)			915,68
1800	Spiral Reihls u. Co KG /	Lager	Stiege/Tür: /31	630,90 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	1.692,70
	Betriebskosten Allgemein	BK Anteil in %	8,3500%	20	492,65
	Hauptmietzins Lift			20	218,02
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
		20% USt: 480,83 von 2.404,17	(Netto: 2.404,17)		2.685,00
1900		Proberaum	Stiege/Tür: /40	244,00 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	175,46
	Betriebskosten Strom			20	9,45
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
		20% USt: 37,14 von 185,71	(Netto: 185,71)		222,85
2200	Spiral Reihls u. Co KG /	Lager	Stiege/Tür: /92	124,50 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	385,41
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
		20% USt: 77,24 von 386,21	(Netto: 386,21)		463,45
2300		Proberaum	Stiege/Tür: /93	31,01 m ²	
	Hauptmietzins Geschäftlich			20	237,26
	Servicespesen - Zahlungsverkehr	Anzahl Manipulationsgebühren	5,2632%	20	0,80
		20% USt: 47,61 von 238,06	(Netto: 238,06)		285,67

Entgeltposten für 03/2021

	Betrag
Betriebskosten Allgemein	(Menge: 100,00) 5.900,00
Betriebskosten Strom	9,45
Hauptmietzins Geschäftlich	15.470,54
Hauptmietzins Lift	218,02
Servicespesen - Zahlungsverkehr	(Menge: 19,00) 15,20
20% Umsatzsteuer	(Basis: 20.613,75) 4.122,74
Summe	(Netto: 21.613,21) 25.735,95

Realkanzlei SODOMA a.U.
Mariahilfer Straße 57-59, 1060 Wien

TeilNr: +43 1 587 92 96-0, E-Mail: sodoma@sodoma.at
Firmenbuch: FN6906g

13 | Pernerstorfergasse 57

Vorschreibungsliste für den Monat 03/2021

Mengen	gültig ab	gültig bis	Gesamt
Nutzfläche	01.01.2011		8.021,26
Grundbuch - Anteile (ideelle Anteile)	01.11.2001		1,00
BK Anteil in %	01.01.2011		100,00
Anzahl Manipulationsgebühren	01.01.2011		19,00

Objekt Nr. 10

LEASINGVERTRAG

abgeschlossen an unten angesetzten Ort und Tag zwischen

SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.G.
Gustav Reihls - Dr. Reinhold Reihls
1100 Wien, Partnerstorfergasse 82

vertreten durch FREGGNER, VERMIETUNGS-UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT N.B.G., 1030 Wien, Jacquingasse
11, Tel. 75 86 83

als Leasinggeber (LG) einerseits und



als Leasingnehmer (LN) andererseits wie folgt:

§ 1 Leasinggegenstand

Die SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.G., Gustav Reihls - Dr. Reinhold Reihls, ist
(grundbücherliche) Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Partnerstorfergasse 57, n.k.
eines Werkstättengebäude.

Leasinggegenstand sind Räumlichkeiten im Halbstock im Mitteltrakt des Hauses im Ausmaß von
300,4 qm.

Der Leasinggegenstand besteht aus Fertigeräumlichkeiten darf nur als Werkstättenraum, le-
doch nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Nicht abgrenzbar ist ein Kellerabteil oder
Dachbodenabteil. Verletzt ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes. Eine Änderung
des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der LN ist zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbucher Bescheid ist.

20.01.2025

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 2. März 1968 (zweiter März eintausendneunhundertachtundachtzig) und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendervierteljahres aufgekündigt werden. Der LN verzichtet darauf, diesen Vertrag vor dem 1. März 1971 (erster März eintausendneunhunderteinundsechzig) aufzukündigen.

Ungeachtet möglicher Bestimmungen ist der LN jedoch berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- a) der LN mit der Bezahlung des Mietzinses mehr als einen Monat in Verzug ist;
- b) über das Vermögen des LN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt;
- c) der LN vor Mietobjekt einen schweblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1113 ABGB macht;
- d) der LN die die Benutzung der gemieteten Räume betreffenden behördlichen Vorschriften - vor allem die feuerpolizeilichen, baupolizeilichen oder gewerbebehördlichen Vorschriften nicht einhält und behördlichen Anordnungen trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung der beanstandeten Mängel nicht Folge leistet.

§ 3 Leasingentgelt

Das vereinbarte Entgelt besteht aus

- a) der Grundmiete
- b) den Betriebskosten
- c) allfälligen Nebenkosten
- d) der Besitzsteuer.

Die vereinbarte Grundmiete beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 1.165,37 (Schilling eintausendeinundachtundsechzig).

Diese Grundmiete wird auf den von Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1958 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat März 1958 erreichte Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 10 % (in Worten: zehn Prozent) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung dieser gesamten Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errachnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter gibt ein Erhöhungsbegehren rechtzeitig unter Einhaltung allenfalls hierfür geltender gesetzlicher Vorschriften bekannt.

Hizu kommen die anteiligen gesetzlichen Betriebskosten.

Der Mieter verpflichtet sich weiters (allenfalls außerhalb der Betriebskosten und zusätzlich zur vereinbarten Hauptmiete) bei einer Bewachung des Betriebsobjektes durch die Organe einer Wach- oder Schließgesellschaft einen aliquoten Teil an den Kosten zu entrichten.

Der LN verpflichtet sich, das IS zusätzlich zu obigen Beträgen noch die jährliche gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

20.01.2025

Der vereinbarte Mietbetrag samt Zuschüssen ist im Voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats auf das vom Vermieter genannte Bankkonto einzuzahlen.

In Falle eines Verzuges mit der Zahlung verpflichtet sich der LM, angemessene Mahnsperen, die Inkassobeden eines allenfalls vom LG beauftragten Gläubiger-Schutzverbandes und zusätzlich Verzugszinsen in der Höhe von 12 % p.a. zu bezahlen.

§ 4. Erhaltungsflcht

Der LM beschließt, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der LM ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsechgenüßigen Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. In Abänderung der Bestimmungen des ABGB hat der LM das Mietobjekt und seine Einrichtungen, die in besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen zu instandzuhalten, daß der LG und von anderen Nutzern des Hauses kein Nachteil erwirkt. Wird die Innebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so hat LG ohne Verzug Anzeige mit rekommandiertem Brief zu machen.

§ 5. Bewältigung

1. Der LM erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserversorgung, Heizwasserzufuhr, Gasbrechen oder Absperrung des Aufzuges, an der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der LG diese Störung weiter vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungsrohre sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Geeignete Pläne sind vorzulegen. Die in diesen Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des LG über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen in Noßräumen nur als Feuchtrauminstallation gemäß den öffentlichen Vorschriften verlegt werden.

Bei Installation von zusätzlichen Wasserverbrauchsrichtungen sind zusätzliche Wasserzähler zu installieren.

Der LG hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen - nur mit Bewilligung des LG - gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (BKW, PKW, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gewiesenen Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hof, Dachboden, noch sonst an irgendwelchen Orte abgestellt werden.

4. Der LM darf die Zugangswege zu den von ihm gemieteten Räumen nicht als Abstellplatz verwenden und haftet für Beschädigungen, die aus einer nicht ordnungsgemäßen Benutzung der Zugangswege entstehen.

5. Der LG haftet nicht für eine bestimmte Leitungs- oder Kabelstärke der in der Liegenschaft befindlichen Gas-, Strom- oder Wasserleitungen. Der LM verpflichtet sich, bei Anschluss von Stromverbrauchseinrichtungen auf die Leitungs- oder Kabelstärke der vorhande-

20.01.2025

den Stromleitungen zu achten und es dürfen keine Überlastungen erfolgen. Die Einleitung einer Stromleitung und/oder eines gesonderten Stromzählers muß durch einen zugelassenen Elektriker erfolgen.

5. Der LN verpflichtet sich, von ihm eingebrachte Gegenstände oder Adaptierungen ausreichen gegen Feuerschaden oder Wasserschaden versichert zu halten. Sollte infolge der Eigenart oder Umfangs der von Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten durchgeführten Tätigkeit eine gegenüber der derzeitigen Situation besondere Gefahrerhöhung für das Mietsobjekt stattfinden, verpflichtet sich der LN, das LS die Mehrkosten an Versicherungsbeiträgen aufgrund zusätzlicher Umsatzsteuer zu ersetzen.

2. Eine zeitweilige Überbelastung der übrigen Nutzer des Hauses darf das zumutbare Ausmaß nicht übersteigen.

§ 6 Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des LS das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht in Folge eines zeitweiligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl. Dritten Personen überlassen werden. In jedem Falle ist es dem LN gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7 Vereinbarter Kündigungsgrund

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

Wenn der LN die die Benutzung der gemieteten Räume betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften trotz Einlösung einer einmonatigen Nachfrist zur Befolgung bzw. Abstellung der bestehenden Mängel nicht befolgt; dies betrifft insbesondere feuerpolizeiliche, baupolizeiliche, arbeitspolizeiliche und gewerbepolizeiliche Vorschriften.

§ 8 Kosten und Gebühren

Die Kosten der Erhaltung und Vergebahrung dieses Mietvertrages trägt der LN. Für die Zwecke der Gebührenerhebung wird festgesetzt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtbetrag einschließlich Betriebskosten, Nebenkosten, Umsatzsteuer etc. für das Jahr 1985/86 S. 10.000,- beträgt.

§ 9 Beiträge der Mieter zum Schutz des LN

Der LN oder ein Bevollmächtigter können die Absicht haben Gefahr im Verzug vorzutreten, aus rechtlichen Gründen (Feststellung von Hausmängeln, Durchführung derselben, Beschichtigung im Falle der Kaltengabe, Anmündigung und dgl.) zu den üblichen Lager- und Geschäftszwecken Interesse und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in

20
01
2020

Ausfertigung für den Leasingnehmer


Objekt Nr. 93

Diese Ausfertigung ist eine **Gleichschrift**
 Erreichte Zahl der Ausfertigungen ist
 Einschränkung der Anzahl der Ausfertigungen ist

157254

Wien am 21. SEP. 1938

LEASINGVERTRAG



abgeschlossen am unten angesetzten Ort und Tag zwischen

SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R.
Gustav Reihls - Dr. Helmut Reihls
1100 Wien, Pernerstorfergasse 62

vertreten durch TREUHAND VERMÖGENSTREUHANDGESELLSCHAFT N.B.H., 1030 Wien, Jacquingasse 31, Tel. 78 86 60

als Leasinggeber (LG) einerseits und



als Leasingnehmer (LN) andererseits wie folgt:

§ 1 Leasinggegenstand

Die SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R., Gustav Reihls - Dr. Helmut Reihls, ist (grundbücherliche) Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Pernerstorfergasse 57, mit einem Werkstättengebäude.

Leasinggegenstand sind Räumlichkeiten im Souterrain im zweiten (kleinen) Hof im Ausmaß von 31 qm.

Der Leasinggegenstand besteht aus Fabrikzuzulässigkeiten darf nur als privater Werkstättenraum und Proberaum, jedoch nicht zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken verwendet werden. Nicht mitvermietet ist ein Kellerabteil oder Dachbodenabteil. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der LN nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 1988 (erster Oktober eintausendneuhundertachtundachtzig) und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendervierteljahres aufgekündigt werden. Der LN verzichtet darauf, diesen Vertrag vor dem 1. März 1991 (erster März eintausendneuhunderteinundneunzig) aufzukündigen.

Ungeachtet obiger Bestimmungen ist der LG jedoch berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- a) der LN mit der Bezahlung des Mietzinses mehr als eine Woche in Verzug ist;
- b) über das Vermögen des LN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt;
- c) der LN vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 413 ABGB macht;
- d) der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden behördlichen Vorschriften - vor allem die feuerpolizeilichen, baupolizeilichen oder gewerbebehördlichen Vorschriften nicht einhält und behördlichen Anordnungen trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Beseitigung der beanstandeten Mängel nicht Folge leistet.

§ 3 Leasingentgelt

Das vereinbarte Entgelt besteht aus

- a) der Grundmiete
- b) allfälligen Nebenkosten
- c) der Umsatzsteuer.

Die vereinbarte Grundmiete beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 2.000,- (Schilling zweitausend).

Diese Grundmiete wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesen Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Oktober 1988 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 10 % (in Worten: zehn Prozent) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errrechnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter gibt ein Erhöhungsbegehren rechtzeitig unter Einhaltung allenfalls hierfür geltender gesetzlicher Vorschriften bekannt.

Der Mieter verpflichtet sich weiters (allenfalls außerhalb der Betriebskosten und zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins) bei einer Bewachung des Betriebsobjektes durch die Organe einer Wach- oder Schließgesellschaft einen aliquoten Teil an den Kosten zu entrichten.

Der LN verpflichtet sich, dem LG zusätzlich zu obigen Beträgen noch die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Der vereinbarte Mietentgelt samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats auf das vom Vermieter genannte Bankkonto einzuzahlen.

Im Falle eines Verzuges mit der Zahlung verpflichtet sich der LN, angemessene Mahnspesen,

die Inkassospesen eines allenfalls vom LG beauftragten Gläubigererschutzverbandes und zusätzlich Verzugszinsen in der Höhe von 12 % p.a. zu bezahlen.

§ 4 Erhaltungspflicht

Der LN bestätigt, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der LN ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. In Abänderung der Bestimmungen des ABGB hat der LN das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie in besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so instandzuhalten, daß dem LG und den anderen Nutzern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernstem Schäden des Hauses nötig, ist dem LG ohne Verzug Anzeige mit rekommandiertem Brief zu machen.

§ 5 Benützung

1. Der LN erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Heizwasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Aufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der LG diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Saurliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Geeignete Pläne sind vorzulegen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des LG über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen in Naßräumen nur als Feuchtrauminstallation gemäß den öffentlichen Vorschriften verlegt werden. Bei Installation von zusätzlichen Wasserverbrauchseinrichtungen sind zusätzliche Wasserzähler zu installieren.

Der LG hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nur mit Bewilligung des LG gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen in Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

4. Der LN darf die Zugangswege zu den von ihm gemieteten Räumen nicht als Abstellplatz verwenden und haftet für Beschädigungen, die aus einer nicht ordnungsgemäßen Benützung der Zugangswege entstehen.

5. Der LG haftet nicht für eine bestimmte Leitungs- oder Kabelstärke der in der Liegenschaft befindlichen Gas-, Strom- oder Wasserleitungen. Der LN verpflichtet sich, bei Anschluß von Stromverbrauchseinrichtungen auf die Leistungs- oder Kabelstärke der vorhandenen Stromleitungen zu achten und es dürfen keine Überlastungen erfolgen. Die Einrichtung einer Stagleitung und/oder eines gesonderten Stromzählers muß durch einen konzessionierten Elektriker erfolgen.

6. Der LN verpflichtet sich, von ihm eingebrachte Gegenstände oder Adaptierungen ausreichend gegen Feuerschaden oder Wasserschaden versichert zu halten. Sollte infolge der Eigenart oder Umfangs der vom Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten durchgeführten Tätigkeit eine gegenüber der derzeitigen Situation beachtliche Gefahrenerhöhung für das Mietobjekt stattfinden, verpflichtet sich der LN, dem LG die Mehrkosten an Versicherungsprämienaufwand zuzüglich Umsatzsteuer zu ersetzen.

7. Eine allfällige Lärmbelästigung der übrigen Nutzer des Hauses darf das zumutbare Ausmaß nicht übersteigen.

§ 6 Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des LG das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem LN gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7 Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgende für den LG wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:
Wenn der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden öffentlichen Vorschriften trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung bzw. Abstellung der beanstandeten Mängel nicht befolgt; dies betrifft insbesondere feuerpolizeiliche, baupolizeiliche, ortspolizeiliche und gewerbepolizeiliche Vorschriften.

§ 8 Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der LN. Für die Zwecke der Gebührenbemessung wird festgesetzt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, Nebenkosten, Umsatzsteuer, etc. für das Jahr ungefähr S 25.400,- beträgt.

§ 9 Betreten der Mieträume durch den LG

Der LG oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr in Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle der Weitergabe, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes

oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem LG an zugrunde liegenden Schäden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der LN zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der LG oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Räume zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zu den Räumen auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der LG den beabsichtigten Zutritt dem LN mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 10 Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das Leasingentgelt ist ausgeschlossen.



§ 11 Sonstiges

Die Vertragsparteien verzichten hiemit ausdrücklich auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Zwanges, Betrug oder Irrtums.

Zusätze oder Erklärungen des LN auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des LG. Der LN nimmt zur Kenntnis, daß die Angestellten des LG oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem LN zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des LG können dem LN an die Adresse des vermieteten Objektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem LN zugegangen anzusehen sind, es sei denn, der LN hätte dem LG für solche Erklärungen eine andere Anschrift schriftlich bekanntgegeben.

Die nach dem Mieter unterzeichneten Personen (Garanten) garantieren persönlich zur ungeteilten Hand die Erfüllung aller Verpflichtungen durch den Mieter über erste Aufforderung. (Stefan JUSITS, geb. 22.3.1970, 2344 Südstadt, Donaustraße 117/10).

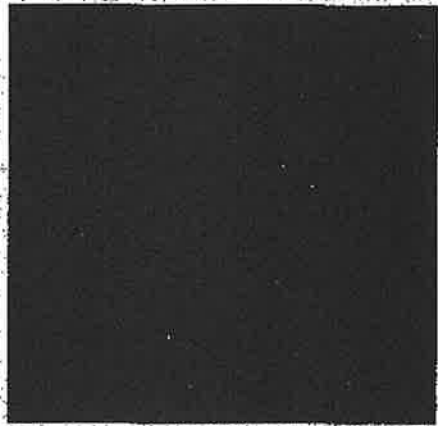
Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Urkund dessen nachstehende Fertigungen


Wien, am 14.9.1988

Spitzl Imbach Geomler
Gustav Reith Dr. Helmut Reith
A-1100 WIEN, Perforatorergasse 62

FREIOMMERZ
Vermögensbetreuungsgesellschaft m.b.H.
A-1030 Wien, Jacquinlg. 31/10
☎ (0222) 75 86 60



Diese Schrift ist eine Gleichschrift.
 Die entfallenden Gebühren wurden
 zu G. M. S. 1728/90 entrichtet.
 Wien, am 23. M. 1961



Leasingvertrag

abgeschlossen am unten angebetzten Ort und Tag zwischen

SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R.
 Gustav Reins - Dr. Helmuth Reins
 1100 Wien, Pernerstorfergasse 52

vertreten durch:

Gebäudeverwaltung
 Heinz Sudzma
 1060 Wien, Marziahilferstraße 49

als Leasinggeber (LG) einerseits und



als Leasingnehmer (LN) andererseits wie folgt:

§ 1 Leasinggegenstand:

Die SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R., Gustav Reins - Dr. Helmuth Reins, ist
 Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Pernerstorfergasse 57, mit einem Werk-
 stätteengebäude.

Leasinggegenstand sind Räumlichkeiten im 2. Stock Front Leebgasse, im
 Ausmaß von 117,-- m².

Der Leasinggegenstand besteht aus einem Raum -----
 und darf nur als Atelier -----
 jedoch nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Ein Kellerabteil oder Dach-
 bodenabteil wird nicht hergestellt. Leasinggegenstand ist nur der Innenraum
 des Leasinggegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der LN räumt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist.

§ 2 Vertragsdauer:

Das Leasingverhältnis beginnt am 1. April 1990 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendervierteljahres aufgekündigt werden.

Ungeachtet obiger Bestimmungen ist der Leasinggeber jedoch berechtigt, das Leasingverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) der LN mit der Bezahlung des Leasingentgeltes mehr als eine Woche in Verzug ist;
- b) über das Vermögen des LN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt;
- c) der LN vom Leasingobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB macht;
- d) der LN die die Benutzung der gegenständlichen Räume betreffenden behördlichen Vorschriften, vor allem die feuerpolizeilichen oder gewerbebehördlichen Vorschriften, nicht einhält und behördlichen Anordnungen trotz Einräumung einer angemessenen Frist zur Behebung der beanstandeten Mängel nicht Folge leistet.

§ 3 Leasingentgelt:

Das vereinbarte Entgelt besteht aus

- a) dem Grundentgelt
- b) allfälligen Nebenkosten - Betriebskostenanteil 1,55%
- c) der Umsatzsteuer

Das vereinbarte Grundentgelt beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 3.159,--

(In Worten Schilling dreitausendeinhundertfünfzigneun)

Dieses Grundentgelt wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertminderung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangspunkt für diese Wertminderungsklausel ist die für den Monat Januar 1990 errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis einschließlich fünf Prozent nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreiten die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der LG gibt ein Erhöhungsbegehren rechtzeitig unter Einhaltung allenfalls hierfür geltender gesetzlicher Vorschriften bekannt.

Der LN verpflichtet sich weiters (allenfalls außerhalb der Betriebskosten und zusätzlich zum vereinbarten Grundentgelt) bei einer Bewachung des Betriebsobjektes durch die Organe einer Wach- oder Schließgesellschaft einen aliquoten Teil an den Kosten zu entrichten.

Der LN verpflichtet sich, dem LG zusätzlich zu obigen Beträgen noch die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Das vereinbarte Leasingentgelt samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats auf das vom LG genannte Bankkonto einzuzahlen. Im Falle eines Verzuges mit der Zahlung verpflichtet sich der LN, angemessene Mahnspesen, die Inkassospesen eines allenfalls vom LG beauftragten Gläubigerschutzverbandes und zusätzlichen Verzugszinsen in der Höhe von 12% p.a. zu bezahlen.

§ 4 Erhaltungspflicht:

Der LN bestätigt, den Leasinggegenstand in brauchbarer Zustand übernommen zu haben. Der LN ist verpflichtet, den Leasinggegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem LG aus einer unsachgemäßen Behandlung des Leasinggegenstandes durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. In Abänderung der Bestimmungen des ABGB hat der LN den Leasinggegenstand und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, ~~Beheizungs-, Kesselschloß-, Wasserversorgungsanlagen~~ und sanitären Anlagen so instandzuhalten, daß dem LG und den anderen Nutzern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, ist dem LG ohne Verzug Anzeige mit rekommandiertem Brief zu machen.

§ 5 Benutzung:

1. Der LN erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der LG diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des LG erfolgen. Geeignete Pläne sind vorzulegen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des LG über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen in NaGräumen nur als Feuchtrauminstallation gemäß den öffentlichen Vorschriften verlegt werden. Bei Installation von zusätzlichen Wasserverbrauchseinrichtungen sind zusätzliche Wasserausströmer zu installieren.

Der LG hat bei Vertragsende das Wahlrecht auf die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nur mit Bewilligung des LG gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (LKW, PKW, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der geleasteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

4. Der LN darf die Zugangswege zu den von ihm geleasteten Räumen nicht als Abstellplatz verwenden und haftet für Beschädigungen, die aus einer nicht ordnungsgemäßen Benützung der Zugangswege entstehen.

5. Der LG haftet nicht für eine bestimmte Leistungs- oder Kabelstärke der in der Liegenschaft befindlichen Gas-, Strom oder Wasserleitungen. Der LN verpflichtet sich, bei Anschluß von Stromverbrauchseinrichtungen auf die Leistungs- oder Kabelstärke der vorhandenen Stromleitungen zu achten und es dürfen keine Überlastungen erfolgen. Die Einrichtung einer Steigleitung und/oder eines gesonderten Stromzählers muß durch einen konzessionierten Elektriker erfolgen.

6. Der LN verpflichtet sich, von ihm eingebrachte Gegenstände oder Adaptierungen ausreichend gegen Feuerschaden oder Wasserschaden versichert zu halten. Sollte infolge der Eigenart oder Umfangs der vom LN in den gemieteten Räumlichkeiten durchgeführten Tätigkeit eine gegenüber der derzeitigen Situation beachtliche Gefahrerhöhung für das Bestandsobjekt stattfinden, verpflichtet sich der LN, dem LG die Mehrkosten an Versicherungsprämienaufwand zuzüglich Umsatzsteuer zu ersetzen.

7. Eine allfällige Lärmbelästigung der übrigen Nutzer des Hauses darf das zumutbare Ausmaß nicht übersteigen.



§ 6 Weitergabe oder sonstige Überlassung:

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des LG das Bestandobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des LG auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u.dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem LN gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7 Vereinbarter Kündigungsgrund:

Es wird vereinbart, daß zusätzlich folgende für den LG wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:
Wenn der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden öffentlichen Vorschriften trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung bzw. Abstellung der beanstandeten Mängel nicht befolgt; dies betrifft insbesondere feuerpolizeiliche, baupolizeiliche, ortspolizeiliche und gewerbepolizeiliche Vorschriften.

§ 8 Kosten und Gebühren:

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Leasingvertrages trägt der LN. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß das auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtergelt einschl. Betriebskosten, Nebenkosten und Umsatzsteuer etc. für das Jahr S 60.221,-- beträgt.

§ 9 Betreten der Bestandobjekte durch den LG:

Der LG oder ein Beauftragter können das Objekt bei Gefahr im Verzug jederzeit aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle der Weitergabe, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch d. Benützer in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Bestandobjektes oder von Teilen des Bestandobjektes erforderlich ist und dem LG am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuerwerfen ist, verpflichtet sich der LN zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der LG oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Räume zu betreten, hat der Benutzer dafür zu sorgen, daß der Zutritt zu den Räumen auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der LG den beabsichtigten Zutritt dem LN mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 10 Aufrechnung von Gegenforderungen:

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das Leasingentgelt ist ausgeschlossen.

§ 11 Sonstiges:

Die Vertragsparteien verzichten hiemit ausdrücklich auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Zwanges, Betruges oder Irrtums.

Zusätze oder Erklärungen des LN auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des LG. Der LN nimmt zur Kenntnis, daß die Angestellten des LG oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem LN zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des LG können dem LN an die Adresse des gegenständlichen Objektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärung als dem LN zugegangen anzusehen sind, es sei denn, der LN hätte dem LG für solche Erklärungen eine andere Anschrift schriftlich bekanntgegeben.

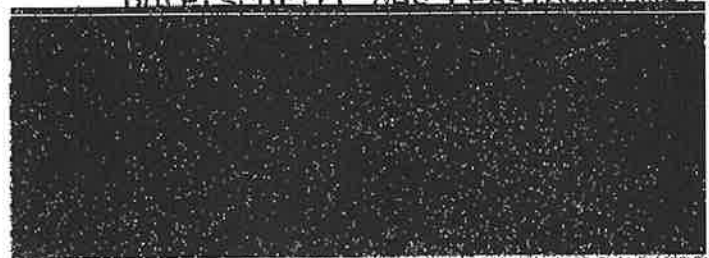
Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Urkund dessen nachstehende Fertigungen

Unterschrift des Leasinggebers

Gesellschaftsverwaltung
HEINZ SUDOMA
1060 Wien, Franziskanergasse 47
Tel. 327 13 14, 327 13 15

Unterschrift des Leasingnehmer:



Wien, am 7. März 1990

REALKANZLEI
Heinz Sodoma
INHABER BERNHARD HINTERWIRTH

IMMOBILIENVERWALTUNG · REALITÄTEN · HYPOTHEKEN · GESCHÄFTE · WOHNUNGEN

Herrn / Frau



Mitglied des Ehrenschiedsgerichtes
der Landesregierung Wien



Mitglied des Österr. Verbandes
der Immobilienverwalter



Mitglied des Internat. Verbandes
der Immobilienberater (FIABCI)

Ihr Zeichen

Mein Zeichen 13/H/81.

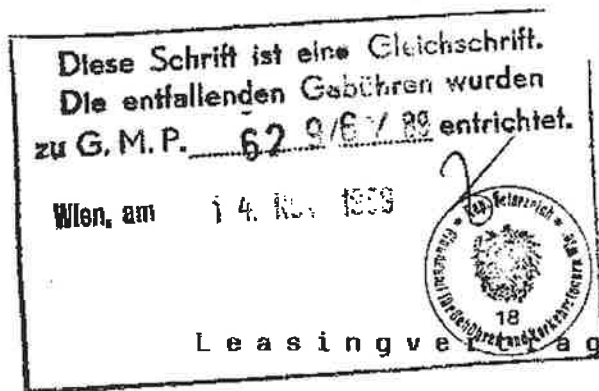
Betrifft: Wien X., Pernerstorfergasse 57
Front Leebgasse, 2.Stock

Wien, 7. März 1990

Ich bestätige Ihnen hienit, daß Sie anlässlich des Vertragsabschlusses für das Atelier im Hause Wien X., Pernerstorfergasse 57 eine Kautions in der Höhe von S 15.000,-- (Schilling fünfzehntausend) erlegt haben.

Hochachtungsvoll

IMMOBILIENVERWALTUNG
HEINZ SODOMA



abgeschlossen am unten angesetzten Ort und Tag zwischen

SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R.
Gustav Reihls - Dr. Helmuth Reihls
1100 Wien, Pernerstorfergasse 62

vertreten durch:

Gebäudeverwaltung
Heinz Sodoma
1060 Wien, Mariahilferstraße 49

als Leasinggeber (LG) einerseits und



als Leasingnehmer (LN) andererseits wie folgt:

§ 1 Leasinggegenstand:

Die SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R., Gustav Reihls - Dr. Helmuth Reihls, ist Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Pernerstorfergasse 57, mit einem Werkstättengebäude.

Leasinggegenstand sind Räumlichkeiten im 2. Stock Front Leebgasse, im Ausmaß von 82,-- m².

Der Leasinggegenstand besteht aus einem Werkstättenraum -----
und darf nur als Werkstätte und Bildhaueratelier -----
jedoch nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Ein Kellerabteil oder Dachbodenabteil wird nicht beigestellt. Leasinggegenstand ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der LN nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist.

§ 2 Vertragsdauer:

Das Leasingverhältnis beginnt am 1. November 1989 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendervierteljahres aufgekündigt werden.

Ungeachtet obiger Bestimmungen ist der Leasinggeber jedoch berechtigt, das Leasingverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) der LN mit der Bezahlung des Leasingentgeltes mehr als eine Woche in Verzug ist;
- b) über das Vermögen des LN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt;
- c) der LN vom Leasingobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB macht;
- d) der LN die die Benützung der gegenständlichen Räume betreffenden behördlichen Vorschriften, vor allem die feuerpolizeilichen oder gewerbebehördlichen Vorschriften, nicht einhält und behördlichen Anordnungen trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung der beanstandeten Mängel nicht Folge leistet.

§ 3 Leasingentgelt:

Das vereinbarte Entgelt besteht aus

- a) dem Grundentgelt
- b) allfälligen Nebenkosten - Betriebskostenanteil 1,00%
- c) der Umsatzsteuer

Das vereinbarte Grundentgelt beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 2.214,-- -----

(in Worten Schilling zweitausendzweihundertvierzehn -----).

Dieses Grundentgelt wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat September 1989 errechnete Indexzahl.



Schwankungen bis ausschließlich fünf Prozent nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreiten die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der LG gibt ein Erhöhungsbegehren rechtzeitig unter Einhaltung allenfalls hiefür geltender gesetzlicher Vorschriften bekannt.

Der LN verpflichtet sich weiters (allenfalls außerhalb der Betriebskosten und zusätzlich zum vereinbarten Grundentgelt) bei einer Bewachung des Betriebsobjektes durch die Organe einer Wach- oder Schließgesellschaft einen aliquoten Teil an den Kosten zu entrichten.

Der LN verpflichtet sich, dem LG zusätzlich zu obigen Beträgen noch die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Das vereinbarte Leasingentgelt samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats auf das vom LG genannte Bankkonto einzuzahlen. Im Falle eines Verzuges mit der Zahlung verpflichtet sich der LN, angemessene Mahnspesen, die Inkassospesen eines allenfalls vom LG beauftragten Gläubigerschutzverbandes und zusätzlichen Verzugszinsen in der Höhe von 12% p.a. zu bezahlen.

§ 4 Erhaltungspflicht:

Der LN bestätigt, den Leasinggegenstand in brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der LN ist verpflichtet, den Leasinggegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem LG aus einer unsachgemäßen Behandlung des Leasinggegenstandes durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. In Abänderung der Bestimmungen des ABCB hat der LN den Leasinggegenstand und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so instandzuhalten, daß dem LG und den anderen Nutzern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Beseitigung von ernststen Schäden des Hauses nötig, ist dem LG ohne Verzug Anzeige mit rekommandiertem Brief zu machen.

§ 5 Benützung:

1. Der LN erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der LG diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des LG erfolgen. Geeignete Pläne sind vorzulegen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des LG über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen in NaBräumen nur als Feuchtrauminstallation gemäß den öffentlichen Vorschriften verlegt werden. Bei Installation von zusätzlichen Wasserverbrauchseinrichtungen sind zusätzliche Wassersubzähler zu installieren.

Der LG hat bei Vertragsende das Wahlrecht auf die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

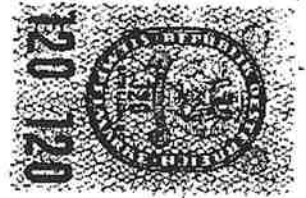
3. Hunde und Kleintiere dürfen nur mit Bewilligung des LG gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (LKW, PKW, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der geleasteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

4. Der LN darf die Zugangswege zu den von ihm geleasteten Räumen nicht als Abstellplatz verwenden und haftet für Beschädigungen, die aus einer nicht ordnungsgemäßen Benützung der Zugangswege entstehen.

5. Der LG haftet nicht für eine bestimmte Leitungs- oder Kabelstärke der in der Liegenschaft befindlichen Gas-, Strom oder Wasserleitungen. Der LN verpflichtet sich, bei Anschluß von Stromverbrauchseinrichtungen auf die Leistungs- oder Kabelstärke der vorhandenen Stromleitungen zu achten und es dürfen keine Überlastungen erfolgen. Die Einrichtung einer Steigleitung und/oder eines gesonderten Stromzählers muß durch einen konzessionierten Elektriker erfolgen.

6. Der LN verpflichtet sich, von ihm eingebrachte Gegenstände oder Adaptierungen ausreichend gegen Feuerschaden oder Wasserschaden versichert zu halten. Sollte infolge der Eigenart oder Umfangs der vom LN in den gemieteten Räumlichkeiten durchgeführten Tätigkeit eine gegenüber der derzeitigen Situation beachtliche Gefahrenerhöhung für das Bestandsobjekt stattfinden, verpflichtet sich der LN, dem LG die Mehrkosten an Versicherungsprämienaufwand zuzüglich Umsatzsteuer zu ersetzen.

7. Eine allfällige Lärmbelästigung der übrigen Nutzer des Hauses darf das zumutbare Ausmaß nicht übersteigen.



§ 6 Weitergabe oder sonstige Überlassung:

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des LG das Bestandobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des LG auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u.dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem LN gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7 Vereinbarter Kündigungsgrund:

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

Wenn der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden öffentlichen Vorschriften trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung bzw. Abstellung der beanstandeten Mängel nicht befolgt; dies betrifft insbesondere feuerpolizeiliche, baupolizeiliche, ortspolizeiliche und gewerbepolizeiliche Vorschriften.

§ 8 Kosten und Gebühren:

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Leasingvertrages trägt der LN. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß das auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtentgelt einschl. Betriebskosten, Nebenkosten und Umsatzsteuer etc. für das Jahr S 42.163,-- beträgt.

§ 9 Betreten der Bestandobjekte durch den LG:

Der LG oder ein Beauftragter können das Objekt bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle der Weitergabe, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch d.Benützer in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Bestandobjektes oder von Teilen des Bestandobjektes erforderlich ist und dem LG am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der LN zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der LG oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Räume zu betreten, hat der Benützer dafür zu sorgen, daß der Zutritt zu den Räumen auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der LG den beabsichtigten Zutritt dem LN mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 10 Aufrechnung von Gegenforderungen:

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das Leasingentgelt ist ausgeschlossen.

§ 11 Sonstiges:

Die Vertragsparteien verzichten hiemit ausdrücklich auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Zwanges, Betruges oder Irrtums.

Zusätze oder Erklärungen des LN auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des LG. Der LN nimmt zur Kenntnis, daß die Angestellten des LG oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem LN zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des LG können dem LN an die Adresse des gegenständlichen Objektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem LN zugegangen anzusehen sind, es sei denn, der LN hätte dem LG für solche Erklärungen eine andere Anschrift schriftlich bekanntgegeben.

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

Urkund dessen nachstehende Fertigungen

Unterschrift des Leasinggebers

Gebäudeverwaltung
HEINZ SODOMA
1060 Wien, Mariahilfer Straße 49
Telefon 597 73 96 u. 597 8202

Unterschrift des Leasingnehmers



Wien, am 3. November 1988

Objekt Nr. 28

LEASINGVERTRAG

abgeschlossen am unten angegebenen Ort und Tag zwischen

SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R.
Gustav Reihls - Dr. Helwuth Reihls
1100 Wien, Pernerstorfergasse 52

vertreten durch FREUCHBERGER VERMÖGENSSTEUERUNGSGESELLSCHAFT N.B.W., 1030 Wien, Jacquingasse
31, Tel. 79 86 60

als Leasinggeber (LG) einerseits und



als Leasingnehmer (LN) andererseits wie folgt:

§ 1 Leasinggegenstand

Die SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.W., Gustav Reihls - Dr. Helwuth Reihls, ist
(grundbücherliche) Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Pernerstorfergasse 52, mit
einem Werkstattengebäude.

Leasinggegenstand sind Räumlichkeiten im 2. Stock Front Leebgasse im Ausmaß von 88 qm.

Der Leasinggegenstand besteht aus Fabrikrräumlichkeiten darf nur als Werkstättenraum und
Bildhaueratelier, jedoch nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Nicht mitvermietet ist ein
Kellerabteil oder Dachbodenabteil. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegen-
standes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der LN nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist.

Der Mieter ist gegen jederzeitigen Widerruf bis auf weiteres berechtigt, den Lastenaufzug
während der Geschäftszeiten Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr und von 13 Uhr bis 16
Uhr und Freitag von 9 bis 12 Uhr mitzubedenützen. Eine Benutzung des Aufzuges zu anderen
Zeitpunkten ist strengstens untersagt.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Februar 1989 (erster Februar eintausendneunhundertneunundachtzig) und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendervierteljahres aufgekündigt werden. Der LN verzichtet darauf, diesen Vertrag vor dem 1. März 1990 (erster März eintausendneunhundertneunzig) aufzukündigen.

Ungeachtet obiger Bestimmungen ist der LG jedoch berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- a) der LN mit der Bezahlung des Mietzinses mehr als eine Woche in Verzug ist;
- b) über das Vermögen des LN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens untarbleibt;
- c) der LN vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB macht;
- d) der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden behördlichen Vorschriften - vor allem die feuerpolizeilichen, baupolizeilichen oder gewerbebehördlichen Vorschriften nicht einhält und behördlichen Anordnungen trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung der beanstandeten Mängel nicht Folge leistet.

§ 3 Leasingentgelt

Das vereinbarte Entgelt besteht aus

- a) der Grundmiete
- b) allfälligen Nebenkosten
- c) der Umsatzsteuer.

Die vereinbarte Grundmiete beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 2.289,-- (Schilling zweitausendzweihundertachtundachtzig).

Diese Grundmiete wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 verbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat März 1989 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 10 % (in Worten: zehn Prozent) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter gibt ein Erhöhungsbegehren rechtzeitig unter Einhaltung allenfalls hierfür geltender gesetzlicher Vorschriften bekannt.

Der LN verpflichtet sich weiters (allenfalls außerhalb der Betriebskosten und zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins) bei einer Bewachung des Betriebsobjektes durch die Organe einer Wach- oder Schließgesellschaft einen aliquoten Teil an den Kosten zu entrichten.

Der LN verpflichtet sich, dem LG zusätzlich zu obigen Beträgen noch die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Der vereinbarte Mietentgelt samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats auf das vom Vermieter genannte Bankkonto einzuzahlen. Der Monat Februar 1989 ist mietzinsfrei.

Im Falle eines Verzuges mit der Zahlung verpflichtet sich der LN, angemessene Mahnspesen, die Inkassospesen eines allenfalls vom LG beauftragten Gläubigerschutzverbandes und zusätzlich Verzugszinsen in der Höhe von 12 % p.a. zu bezahlen.

§ 4 Erhaltungspflicht

Der LN bestätigt, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der LN ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. In Abänderung der Bestimmungen des ABGB hat der LN das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie insbesondere die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so instandzuhalten, daß dem LG und den anderen Nutzern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem LG ohne Verzug Anzeige mit rekommandiertem Brief zu machen.

§ 5 Benützung

1. Der LN erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Heizwasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Aufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der LG diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Geeignete Pläne sind vorzulegen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des LG über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen in Naßräumen nur als Feuchtrauminstallation gemäß den öffentlichen Vorschriften verlegt werden.

Bei Installation von zusätzlichen Wasserverbrauchseinrichtungen sind zusätzliche Wasserzähler zu installieren. Der LG hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen - nur mit Bewilligung des LG - gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

4. Der LN darf die Zugangswege zu den von ihm gemieteten Räumen nicht als Abstellplatz verwenden und haftet für Beschädigungen, die aus einer nicht ordnungsgemäßen Benützung der Zugangswege entstehen.

5. Der LG haftet nicht für eine bestimmte Leitungs- oder Kabelstärke der in der Liegenschaft befindlichen Gas-, Strom- oder Wasserleitungen. Der LN verpflichtet sich, bei Anschluß von Stromverbrauchseinrichtungen auf die Leistungs- oder Kabelstärke der vorhandenen Stromleitungen zu achten und es dürfen keine Überlastungen erfolgen. Die Einrichtung einer Steigleitung und/oder eines gesonderten Stromzählers muß durch einen konzessionierten Elektriker erfolgen.

6. Der LN verpflichtet sich, von ihm eingebrachte Gegenstände oder Adaptierungen ausreichend gegen Feuerschaden oder Wasserschaden versichert zu halten. Sollte infolge der Eigenart oder Umfangs der vom Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten durchgeführten Tätigkeit eine gegenüber der derzeitigen Situation beachtliche Gefahrenerhöhung für das Mietobjekt stattfinden, verpflichtet sich der LN, dem LG die Mehrkosten an Versicherungsprämien- und Aufwand zuzüglich Umsatzsteuer zu ersetzen.

7. Eine allfällige Lärmbelästigung der übrigen Nutzer des Hauses darf das zumutbare Ausmaß nicht übersteigen.

§ 6 Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des LG das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem LN gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7 Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß zusätzlich folgende für den LG wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:
Wenn der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden öffentlichen Vorschriften trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung bzw. Abstellung der bestehenden Mängel nicht befolgt; dies betrifft insbesondere feuerpolizeiliche, baupolizeiliche, ortspolizeiliche und gewerbepolizeiliche Vorschriften.

§ 8 Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der LN. Für die Zwecke der Gebührenbemessung wird festgesetzt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, Nebenkosten, Umsatzsteuer etc. für das Jahr ungefähr S 44.148,— beträgt.

§ 9 Betreten der Mieträume durch den LG

Der LG oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle der Weitergabe, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und der LG an zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuerkennen ist, verpflichtet sich der LN zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der LG oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Räume zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zu den Räumen auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zueuthar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der LG den beabsichtigten Zutritt dem LN mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 10 Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das Leasingentgelt ist ausgeschlossen.

§ 11 Sonstiges

Die Vertragsparteien verzichten hiermit ausdrücklich auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Zwanges, Betruges oder Irrtums.

Zusätze oder Erklärungen des LN auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des LG. Der LN nimmt zur Kenntnis, daß die Angestellten des LG oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem LN zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des LG können dem LN an die Adresse des vermieteten Objektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem LN zugegangen anzusehen sind, es sei denn, der LN hätte dem LG für solche Erklärungen eine andere Anschrift schriftlich bekanntgegeben.

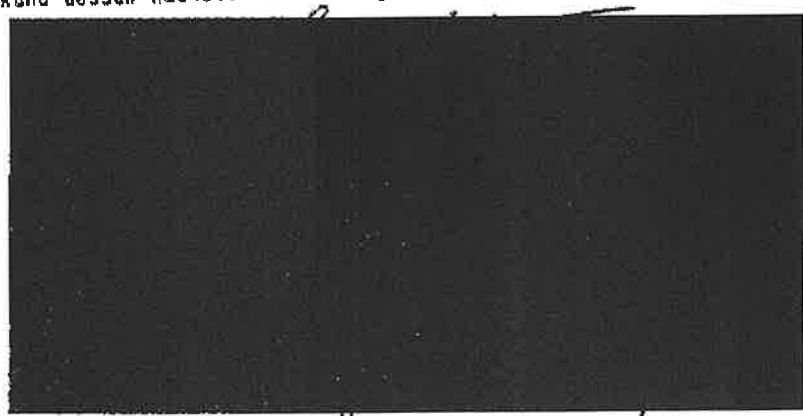
Die nach dem Mieter unterzeichneten Personen (Garanten) garantieren persönlich zur ungeteilten Hand die Erfüllung aller Verpflichtungen durch den Mieter über erste Aufforderung: Markus RÖTZER, Student, geb. 19.10.1966, 1040 Wien, Margaretenstraße 22/2/19.

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

Urkund dessen nachstehende Fertigungen

Wien, am 30.1.1989

MIVEL0.VER



Anlage VIII

Ausfertigung für den Leasingnehmer

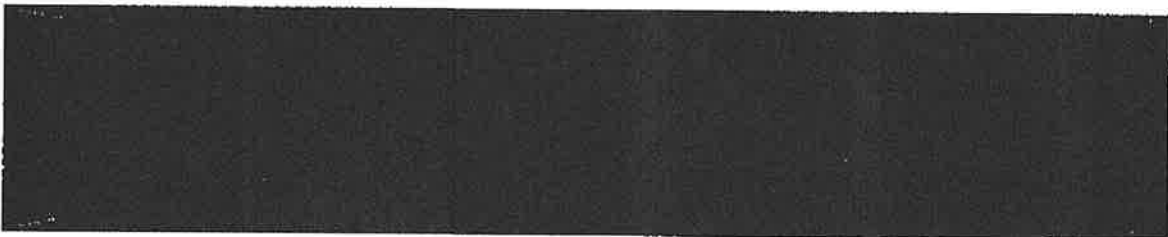
Objekt-Nr. 27
Gleichsch.
44898
LEASING VERLEASER, ANB
Dieser Vertrag
wurde
zwischen

abgeschlossen am unten angegebenen Ort und Tag zwischen

SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R.
Gustav Reihls - Dr. Helmuth Reihls
1100 Wien, Pernerstorfergasse 62

vertreten durch TREUCHNERZ VERMÖGENSTREUHANDGESELLSCHAFT N.B.H., 1030 Wien, Jacquingasse
31, Tel. 78 86 80

als Leasinggeber (LG) einerseits und



als Leasingnehmer (LN) andererseits wie folgt:

§ 1 Leasinggegenstand

Die SPIRAL LEASINGGESELLSCHAFT N.B.R., Gustav Reihls - Dr. Helmuth Reihls, ist (grundbücherliche) Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Pernerstorfergasse 57, mit einem Werkstattegebäude.

Leasinggegenstand sind Räumlichkeiten im 2. Stock im Trakt Leebgasse des Hauses im Ausmaß von 368 qm.

Der Leasinggegenstand besteht aus Fabrikräumlichkeiten darf nur als Kulturzentrum und vorübergehender Aufenthaltsraum, jedoch nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Nicht vermietet ist ein Kellerabteil oder Dachbodenabteil. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der LN nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 1988 (erster März eintausendneuhundertachtundachtzig) und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendervierteljahres aufgekündigt werden. Der Mieter verzichtet darauf, diesen Vertrag vor dem 1. März 1993 (erster März eintausendneuhundertdreißig) aufzukündigen. Ungeachtet obiger Bestimmungen ist der LG jedoch berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- a) der LN mit der Bezahlung des Mietzinses mehr als einen Monat in Verzug ist;
- b) über das Vermögen des LN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt;
- c) der LN vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB macht;
- d) der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden behördlichen Vorschriften - vor allem die feuerpolizeilichen, baupolizeilichen oder gewerbebehördlichen Vorschriften nicht einhält und behördlichen Anordnungen trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung der beanstandeten Mängel nicht Folge leistet.

§ 3 Mietentgelt

Das vereinbarte Entgelt besteht aus

- a) der Grundmiete
- b) den Betriebskosten
- c) allfälligen Nebenkosten
- d) der Umsatzsteuer.

Die vereinbarte Grundmiete beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 6312,80 (Schilling sechstausenddreihundertzwoßlf).

Diese Grundmiete wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat März 1988 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 10 % (in Worten: zehn Prozent) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter gibt ein Erhöhungsbegehren rechtzeitig unter Einhaltung allenfalls hiefür geltender gesetzlicher Vorschriften bekannt.

Hiezu kommen die anteiligen gesetzlichen Betriebskosten.

Der LN erklärt ausdrücklich, einer allfälligen - wenn auch in Zukunft abgeschlossenen - Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen im Rahmen der Betriebskosten. Der Mieter verpflichtet sich weiters (allenfalls außerhalb der Betriebskosten und zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins) bei einer Bewachung des Betriebsobjektes durch die Organe einer Wach- oder Schließgesellschaft einen aliquoten Teil an den Kosten zu entrichten.

Der LN verpflichtet sich, dem LG zusätzlich zu obigen Beträgen noch die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Der vereinbarte Mietentgelt samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats auf das vom Vermieter genannte Bankkonto einzuzahlen. In Falle eines Verzuges mit der Zahlung verpflichtet sich der LN, angemessene Mahnspesen, die Inkassospesen eines allenfalls vom LG beauftragten Gläubigerschutzverbandes und zusätzlich Verzugszinsen in der Höhe von 12 % p.a. zu bezahlen.

§ 4 Erhaltungspflicht

Der LN bestätigt, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. In Abänderung der Bestimmungen des ABGB hat der LN das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie in besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so instandzuhalten, daß dem LG und den anderen Nutzern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernstesten Schäden des Hauses nötig, ist dem LG ohne Verzug Anzeige mit rekommandiertem Brief zu machen.

§ 5 Benützung

1. Der LN erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Heizwasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Aufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.
2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Geeignete Pläne sind vorzulegen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des LG über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen in Naßräumen nur als Feuchtrauminstallation gemäß den öffentlichen Vorschriften verlegt werden. Bei Installation von zusätzlichen Wasserverbrauchseinrichtungen sind zusätzliche Wassersubzähler zu installieren. Der LG hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder auf Entfernung zu bestehen.
3. Hunde und Kleintiere dürfen - nur mit Bewilligung des LG - gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.
4. Der LN darf die Zugangswegs zu den von ihm gemieteten Räumen nicht als Abstellplatz verwenden und haftet für Beschädigungen, die aus einer nicht ordnungsgemäßen Benützung der Zugangswegs entstehen.

5. Der LG haftet nicht für eine bestimmte Leitungs- oder Kabelstärke der in der Liegenschaft befindlichen Gas-, Strom- oder Wasserleitungen. Der LN verpflichtet sich, bei Anschluß von Stromverbrauchseinrichtungen auf die Leistungs- oder Kabelstärke der vorhandenen Stromleitungen zu achten und es dürfen keine Überlastungen erfolgen. Die Einrichtung einer Steigleitung und/oder eines gesonderten Stromzählers muß durch einen konzessionierten Elektriker erfolgen.

6. Der LN verpflichtet sich, von ihm eingebrachte Gegenstände oder Adaptierungen ausreichend gegen Feuerschaden oder Wasserschaden versichert zu halten. Sollte infolge der Eigentart oder Umfangs der vom Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten durchgeführten Tätigkeit eine gegenüber der derzeitigen Situation beachtliche Gefahrenerhöhung für das Mietobjekt stattfinden, verpflichtet sich der LN, dem LG die Mehrkosten an Versicherungsprämienaufwand zuzüglich Umsatzsteuer zu ersetzen.

7. Eine allfällige Lärmbelästigung der übrigen Nutzer des Hauses darf das zumutbare Ausmaß nicht übersteigen.

§ 6 Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des LG das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem LN gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7 Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgende für den LG wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:
Wenn der LN die die Benützung der gemieteten Räume betreffenden öffentlichen Vorschriften trotz Einräumung einer einmonatigen Nachfrist zur Behebung bzw. Abstellung der beanstandeten Mängeln nicht befolgt; dies betrifft insbesondere feuerpolizeiliche, baupolizeiliche ortspolizeiliche und gewerbepolizeiliche Vorschriften.

§ 8 Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der LN. Für die Zwecke der Gebührenbemessung wird festgesetzt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, Nebenkosten, Umsatzsteuer etc. für das Jahr 1964 ungefähr S 132.000,— beträgt.

§ 9 Betreten der Mieträume durch den LG

Der LG oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle der Weitergabe, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem LG am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuerwerfen ist, verpflichtet sich der LN zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der LG oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Räume zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zu den Räumen auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der LG den beabsichtigten Zutritt dem LN mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 10 Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das Leasingentgelt ist ausgeschlossen.

§ 11 Sonstiges

Die Vertragsparteien verzichten hiewit ausdrücklich auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Zwanges, Betruges oder Irrtums.

Zusätze oder Erklärungen des LN auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des LG. Der LN nimmt zur Kenntnis, daß die Angestellten des LG oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem LN zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

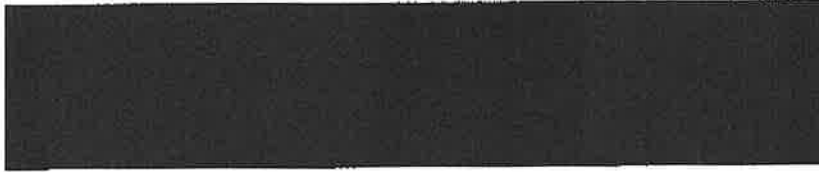
Rechtsgeschäftliche Erklärungen des LG können dem LN an die Adresse des vermieteten Objektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem LN zugegangen anzusehen sind, es sei denn, der LN hätte dem LG für solche Erklärungen eine andere Anschrift schriftlich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Absreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

§ 12 Garantierklärungen

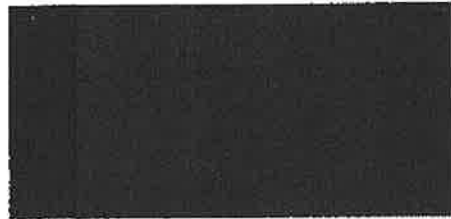
Die in der Folge genannten und unterzeichneten Personen garantieren die Einhaltung sämtli-

cher Verpflichtungen des LN, insbesondere der finanziellen Verpflichtungen über erste Aufforderung:



Urkund dessen nachstehende Fertigungen

Wien, am 25.1.1988



spiral lessing gesnbr
Gustav Reihls - Dr. Helmuth Reihls
A-1100 WIEN, Pomeratorfergasse 62

i.v. J. Grunig

#IVE10.VER

M I E T V E R T R A G
=====

welcher am unten angesetzten Ort und Tag zwischen der

pret. Firma M.E.MAYER, Parfümerie und Seifenfabrik, lloo Wien,
Fernersterfergasse 57 als Vermieterin einerseits und



I.

Die pret. Firma M.E.MAYER, Parfümerie und Seifenfabrik ist grund-
bücherliche Eigentümerin der Liegenschaft lloo Wien, Fernersterfergasse
57.

Mietgegenstand sind Räumlichkeiten im 4. Stock des Hauses Fernersterfer-
gasse 57, lloo Wien, laut angeschlossenen Lageplan - welcher einen
integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet - in Gesantaus-
mass von 244,- m2.

II.

- 1) Die pret. Firma M.E.MAYER, Parfümerie und Seifenfabrik - in folgenden
kurs Vermieterin genannt - vermietet und Herr [redacted] in
folgenden kurs Mieterin genannt - mietet die in Punkt I. dieses Vertrages
näher bezeichneten Räumlichkeiten.
- 2) Das Mietverhältnis soll am 1. Juli 1979 beginnen und wird auf
unbestimmte Zeit eingegangen.
- 3) Das Mietverhältnis kann von jedem der Vertragsteile unter Einhaltung
einer einjährigen Kündigungsfrist zum 30. Juni der Jahre aufgekündigt
werden.
- 4) Beide Vertragsteile verzichten jedoch darauf, diesen Vertrag bis zum
1. Juli 1980 aufzukündigen.
- 5) Ungeachtet der Bestimmungen der Abs.2) bis 4) ist die Vermieterin
jedoch berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen,
wenn
 - a) Die Mieterin mit der Bezahlung des Mietzinses gemäss Punkt III.

trotz Setzung einer Nachfrist von mindestens einem Monat in Verszug ist;

- b) über das Vermögen der Mieterin ein Konkurs - oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Konkursverfahrens nur mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt;
- c) die Mieterin vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB macht;
- d) die Mieterin die die Benutzung der gemieteten Räume betreffenden behördlichen Vorschriften - vor allem die feuer- und baupolizeilichen Vorschriften - nicht einhält und behördliche Anordnungen trotz Einräumung einer vierwöchigen Nachfrist zur Besehung der beanstandeten Mängel nicht Folge leistet.

III.

1) Der monatliche Bestandszins für das in Punkt I. näher bezeichnete Bestandsobjekt wird mit S 1.000.-- (Eintausend) vereinbart.

2) Der Mietzins wird derart wertgesichert, dass er sich im selben Verhältnis ändert, wie die vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Indexzahl der Verbraucherpreise durchschnittlicher Arbeitnehmerhaushalte (Basis 1956 = 100).

Ausgangspunkt der Wertberechnung ist die Indexzahl für Juli 1979

Geringfügige Schwankungen, das sind solche, bei denen sich die Indexzahl um nicht mehr als 5% ändert, bleiben außer Betracht.
Eine Änderung in der Höhe des Mietzinses tritt demnach erst dann ein, wenn sich die der letzten Berechnung zugrundeliegende Indexzahl um mehr als 5% ändert, wobei eine Änderung dann in vollem Umfang zu berücksichtigen ist.

Sollte der vorgenannte Index nicht mehr verlaublich werden, so ist der Wertberechnung der amtlich veröffentlichte Nachfolgeindex zugrunde zu legen. Sollte überhaupt kein Index veröffentlicht werden, erfolgt die Wertberechnung auf Grund gerichtlicher Festsetzung.

Allfällige Aufwertungsbeträge sind von der Vermieterin zu errechnen und jeweils zusammen mit dem vereinbarten Mietzins am Fälligkeitstermin zu bezahlen. Die Mieterin verzichtet darauf, einer Nachforderung von allfälligen Aufwertungsbeträgen den Einwand der Verjährung oder des

Verzichtet entgegenzuhalten.

- 3) Der Mietzins ist jeweils am ersten jedes Monats zur Zahlung fällig.
- 4) Die Mieterin ist nicht berechtigt, etwaige Gegenforderungen mit dem Mietzins oder den sonst in diesem Vertrag vorgesehenen Leistungen des Mieters aufzurechnen.

IV.

- 1) Die Mieterin wird das Bestandsobjekt als Musikzimmer verwenden.
- 2) Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

V.

- 1) Die Mieterin übernimmt das Bestandsobjekt nach eingehender Besichtigung in gutem Zustand und verpflichtet sich, dieses in eben dem Zustand zu erhalten, in dem es sich bei Übernahme befand. Zur Behebung von Abnutzungsfolgen, die sich aus dem ordnungsgemässen Gebrauch der gemieteten Räume ergeben, ist die Mieterin nicht verpflichtet.
- 2) Die Mieterin darf die Zugangswege zu den von ihr gemieteten Räumen nicht als Abstellplatz verwenden und haftet für Beschädigungen, die aus einer nicht ordnungsgemässen Benützung der Zugangswege entstehen.
- 3) Die Vermieterin übernimmt keine Garantie für eine bestimmte Beschaffenheit der gemieteten Räume. Installationen und bauliche Massnahmen jeder Art sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin zulässig, doch berechtigen sie die Mieterin nicht, von der Vermieterin nach Beendigung des Bestandsverhältnisses dessen Ablöse zu begehren.
- 4) Die Mieterin ist berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses ihrgehörige Einrichtungen, die sich ohne Beschädigung der Haussubstanz entfernen lassen, mitzunehmen. Alle bei Rückstellung des Bestandsobjektes von der Mieterin nicht entfernten Verbesserungen des Mietobjektes gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über. Behördlich angeordnete Einrichtungen und Schutzvorrichtungen hat die Mieterin auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Rückersatz durch die Vermieterin herstellen zu lassen.

5) Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.
Bauliche Veränderungen und Instandhaltungsarbeiten sind - soweit erforderlich - nur auf Grund von behördlich genehmigten Plänen zulässig.

VI.

1) Die Vermieterin ist verpflichtet, das Bauwerk, in dem sich die vermieteten Räume befinden, in benutzbarem Zustand zu erhalten und gegen Feuerschäden ausreichend versichert zu halten.

2) Die Mieterin ist verpflichtet, diejenigen Versicherungen in der erforderlichen Höhe einzugehen und aufrecht zu erhalten, die der Betrieb der Mieterin spezifisch erfordert.

VII.

Die Kosten für den Bezug von Energie (Gas und elektrischer Strom) sowie die Hinrichtung und Erhaltung der hierfür erforderlichen Installationen hat die Mieterin aus eigenem zu tragen;
die Mieterin ist verpflichtet, für das in Punkt I. näher bezeichnete Bestandsobjekt eigene Strom-, Gas- und Wasserzähler zu installieren oder installieren zu lassen. Die Vermieterin erteilt hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, dass die Mieterin auf eigene Kosten an den vorhandenen Gas-, Strom- und Wasserleitungen Anschlüsse installiert. Die Vermieterin haftet jedoch nicht für eine bestimmte Leitungs- oder Kabelstärke der auf der Liegenschaft befindlichen Gas-, Strom- und Wasserleitungen. An der derzeit vorhandenen Stromleitung dürfen keine Elektroheizungen oder sonstige Elektroinstallationen, mit Ausnahme eines Lautverstärkers angebracht werden.

VIII.

Die Vermieterin stellt der Mieterin keine Heizmöglichkeit zur Verfügung, da derzeit keine Installation in den vermieteten Räumlichkeiten besteht. Sollte die Mieterin an einer Heizanlage interessiert sein, so muss dieselbe von einer konzessionierten Heizungsfirma errichtet werden und sind die entsprechenden Pläne der Vermieterin vorher vorzulegen.

IX.

1) Die vertragsschliessenden Parteien verzichten hiermit ausdrücklich

auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, Zwanges, Betruges und Irrtums.

2) Mit Unterzeichnung dieses Vertrages sind alle zwischen den vertragschliessenden Parteien vorher über den Inhalt dieses Vertrages getroffenen andersartigen Vereinbarungen als einverständlich aufgehoben anzusehen.

3) Alle Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform.

4) Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Rechtsnachfolger der vertragschliessenden Parteien über.

Wien, am 1. Juli 1979




Friedrich R. Mayer