



GUTACHTEN

Aktenzahl: 13 E 52/24t

Auftrag: Verkehrswertermittlung
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 3)
der EZ 333, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Erlachgasse 117 ident Van-der-Nüll-Gasse 19, Pernerstorfergasse 62,
Leebgasse 26

Stichtag: 20. Jänner 2025





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	9
2.2.2. Individualverkehr	10
2.2.3. Infrastruktur	13
2.2.4. Kaufkraft	14
2.3. Grundstück	15
2.3.1. Allgemeine Topographie	15
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	16
2.3.3. Hochwasserrisiko	17
2.3.4. Flächenwidmung	17
2.3.5. Anschlüsse	18
2.3.6. Kontaminationen	18
2.4. Gebäudebestand	21
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	38
2.6. Objektbestand	40
2.6.1. Fundament/Keller/Souterrain	41
2.6.2. Parterre/Erdgeschoss	50
2.6.3. 1. Obergeschoss	78
2.6.4. 2. Obergeschoss	98
2.6.5. 3. Obergeschoss	114
2.6.6. 4. Obergeschoss/Dachgeschoss	119
2.7. Bestandsobjekte und Erträge	125
2.8. Kautionen	126
2.9. Betriebskosten	126
2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau	126
2.11. Sonstiges	126
3. Gutachten	127
3.1. Bewertungsgrundsätze	127
3.2. Restnutzungsdauer	128



3.2.1. Technische Lebensdauer	128
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	129
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	129
3.3. Bewertung	131
3.3.1. Ertragswertverfahren	131
3.3.2. Bodenwert diskontiert	132
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	139
3.3.4. Nutzungskonzept/Liegenschaftszinssatz.....	156
3.3.5. Verkehrswertermittlung.....	157
3.3.6. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012	159
4. Zusammenfassung	161
5. Anmerkung.....	162
5.1. Umsatzsteuer	162
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	163
6. Anlage.....	164



Abbildungsverzeichnis

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



Abb. 40: Teil-Schnitte (7)	34
Abb. 41: Teil-Ansichten/Schnitte (8)	34
Abb. 42: Teil-Schnitt (9)	35
Abb. 43: Schnitte neu (1)	35
Abb. 44: Schnitte neu (2)	36
Abb. 45: Kriegssachschäden, um 1946	37
Abb. 46: Grundriss Fundament (1)	41
Abb. 47: Teil-Grundriss Fundament (2)	41
Abb. 48: Teil-Grundriss Fundament (3)	42
Abb. 49: Teil-Grundriss Souterrain (4)	42
Abb. 50: Grundriss Souterrain (5)	42
Abb. 51: Grundriss Souterrain (6)	43
Abb. 52: Teil-Grundriss Souterrain (7)	43
Abb. 53: Teil-Grundriss Souterrain (8)	43
Abb. 54: Grundriss Keller (9)	44
Abb. 55: Grundriss Souterrain (10)	45
Abb. 56: Grundriss Keller u. Fundamente (11)	45
Abb. 57: Grundriss Keller (12)	46
Abb. 58: Teil-Grundriss Keller (13)	46
Abb. 59: Teil-Grundriss Keller (14)	47
Abb. 60: Grundriss Keller (15)	47
Abb. 61: Kellergeschoss (1)	48
Abb. 62: Kellergeschoss (2)	48
Abb. 63: Kellergeschoss (3)	48
Abb. 64: Kellergeschoss (4)	48
Abb. 65: Kellergeschoss (5)	48
Abb. 66: Kellergeschoss (6)	48
Abb. 67: Kellergeschoss (7)	48
Abb. 68: Kellergeschoss (8)	48
Abb. 69: Kellergeschoss (9)	49
Abb. 70: Kellergeschoss (10)	49
Abb. 71: Kellergeschoss (11)	49
Abb. 72: Kellergeschoss (12)	49
Abb. 73: Kellergeschoss (13)	49
Abb. 74: Kellergeschoss (14)	49
Abb. 75: Kellergeschoss (15)	49
Abb. 76: Kellergeschoss (16)	49
Abb. 77: Kellergeschoss (17)	50
Abb. 78: Kellergeschoss (18)	50
Abb. 79: Kellergeschoss (19)	50



Abb. 80: Kellergeschoss (20)	50
Abb. 81: Kellergeschoss (21)	50
Abb. 82: Grundriss Parterre (1)	51
Abb. 83: Grundriss Parterre (2)	52
Abb. 84: Teil-Grundriss Parterre (3)	53
Abb. 85: Grundriss Parterre/Schnitte (4)	53
Abb. 86: Teil-Grundriss Parterre (5)	54
Abb. 87: Teil-Grundriss Parterre (6)	55
Abb. 88: Teil-Grundriss Parterre (7)	55
Abb. 89: Teil-Grundriss Parterre (8)	56
Abb. 90: Teil-Grundriss Parterre (9)	56
Abb. 91: Grundriss Parterre (10)	57
Abb. 92: Teil-Grundriss Parterre (11)	57
Abb. 93: Teil-Grundriss Parterre (12)	58
Abb. 94: Teil-Grundriss Parterre (13)	58
Abb. 95: Teil-Grundriss Parterre/Hochparterre (14)	59
Abb. 96: Teil-Grundriss Parterre (15)	59
Abb. 97: Teil-Grundriss Parterre/Hochparterre (16)	60
Abb. 98: Teil-Grundriss Erdgeschoss (17)	60
Abb. 99: Teil-Grundriss Erdgeschoss/Schnitt (18)	61
Abb. 100: Grundriss Erdgeschoss (19)	61
Abb. 101: Grundriss Erdgeschoss (20)	62
Abb. 102: Grundriss Parterre (21)	62
Abb. 103: Grundriss Parterre (22)	63
Abb. 104: Grundriss Erdgeschoss (23)	63
Abb. 105: Grundriss Erdgeschoss (24)	64
Abb. 106: Grundriss Erdgeschoss (25)	64
Abb. 107: Grundriss Erdgeschoss (26)	65
Abb. 108: Grundriss Erdgeschoss (27)	65
Abb. 109: Teil-Grundriss Erdgeschoss (28)	66
Abb. 110: Grundriss Erdgeschoss (29)	66
Abb. 111: Grundriss Erdgeschoss (30)	67
Abb. 112: Teil-Grundriss Erdgeschoss (31)	67
Abb. 113: Grundriss Erdgeschoss (32)	68
Abb. 114: Parterre/EG (1)	68
Abb. 115: Parterre/EG (2)	68
Abb. 116: Parterre/EG (3)	69
Abb. 117: Parterre/EG (4)	69
Abb. 118: Parterre/EG (5)	69
Abb. 119: Parterre/EG (6)	69



Abb. 120:Parterre/EG (7)	69
Abb. 121:Parterre/EG (8)	69
Abb. 122:Parterre/EG (9)	69
Abb. 123:Parterre/EG (10)	69
Abb. 124:Parterre/EG (11)	70
Abb. 125:Parterre/EG (12)	70
Abb. 126:Parterre/EG (13)	70
Abb. 127:Parterre/EG (14)	70
Abb. 128:Parterre/EG (15)	70
Abb. 129:Parterre/EG (16)	70
Abb. 130:Parterre/EG (17)	70
Abb. 131:Parterre/EG (18)	70
Abb. 132:Parterre/EG (19)	71
Abb. 133:Parterre/EG (20)	71
Abb. 134:Parterre/EG (21)	71
Abb. 135:Parterre/EG (22)	71
Abb. 136:Parterre/EG (23)	71
Abb. 137:Parterre/EG (24)	71
Abb. 138:Parterre/EG (25)	71
Abb. 139:Parterre/EG (26)	71
Abb. 140:Parterre/EG (27)	72
Abb. 141:Parterre/EG (28)	72
Abb. 142:Parterre/EG (29)	72
Abb. 143:Parterre/EG (30)	72
Abb. 144:Parterre/EG (31)	72
Abb. 145:Parterre/EG (32)	72
Abb. 146:Parterre/EG (33)	72
Abb. 147:Parterre/EG (34)	72
Abb. 148:Parterre/EG (35)	73
Abb. 149:Parterre/EG (36)	73
Abb. 150:Parterre/EG (37)	73
Abb. 151:Parterre/EG (38)	73
Abb. 152:Parterre/EG (39)	73
Abb. 153:Parterre/EG (40)	73
Abb. 154:Parterre/EG (41)	73
Abb. 155:Parterre/EG (42)	73
Abb. 156:Nutzungsobjekt	74
Abb. 157:EG – Nutzungsobjekt (1)	75
Abb. 158:EG – Nutzungsobjekt (2)	75
Abb. 159:EG – Nutzungsobjekt (3)	75



Abb. 160:EG – Nutzungsobjekt (4)	75
Abb. 161:EG – Nutzungsobjekt (5)	75
Abb. 162:EG – Nutzungsobjekt (6)	75
Abb. 163:EG – Nutzungsobjekt (7)	75
Abb. 164:EG – Nutzungsobjekt (8)	75
Abb. 165:EG – Nutzungsobjekt (9)	76
Abb. 166:EG – Nutzungsobjekt (10)	76
Abb. 167:EG – Nutzungsobjekt (11)	76
Abb. 168:EG – Nutzungsobjekt (12)	76
Abb. 169:EG – Nutzungsobjekt (13)	76
Abb. 170:EG – Nutzungsobjekt (14)	76
Abb. 171:historischer Grundriss 1. Obergeschoss (1)	79
Abb. 172:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (2)	80
Abb. 173:Historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (3)	80
Abb. 174:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (4)	81
Abb. 175:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (5)	81
Abb. 176:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (6)	82
Abb. 177:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (7)	82
Abb. 178:Historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss/Dachboden (8)	83
Abb. 179:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss/Dachboden (9)	83
Abb. 180:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (10)	84
Abb. 181:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (11)	84
Abb. 182:historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (12)	85
Abb. 183:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (13)	85
Abb. 184:Grundriss 1. Obergeschoss (14)	86
Abb. 185:Grundriss 1. Obergeschoss (15)	86
Abb. 186:Grundriss 1. Obergeschoss (16)	87
Abb. 187:Grundriss 1. Obergeschoss (17)	87
Abb. 188:Grundriss 1. Obergeschoss (18)	88
Abb. 189:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (19)	88
Abb. 190:Grundriss 1. Obergeschoss (20)	89
Abb. 191:Grundriss 1. Obergeschoss (21)	89
Abb. 192:Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (22)	90
Abb. 193:Grundriss 1. Obergeschoss (23)	90
Abb. 194:1. Obergeschoss (1)	91
Abb. 195:1. Obergeschoss (2)	91
Abb. 196:1. Obergeschoss (3)	91
Abb. 197:1. Obergeschoss (4)	91
Abb. 198:1. Obergeschoss (5)	91
Abb. 199:1. Obergeschoss (6)	91



Abb. 200:1. Obergeschoss (7)	91
Abb. 201:1. Obergeschoss (8)	91
Abb. 202:1. Obergeschoss (9)	92
Abb. 203:1. Obergeschoss (10)	92
Abb. 204:1. Obergeschoss (11)	92
Abb. 205:1. Obergeschoss (12)	92
Abb. 206:1. Obergeschoss (13)	92
Abb. 207:1. Obergeschoss (14)	92
Abb. 208:1. Obergeschoss (15)	92
Abb. 209:1. Obergeschoss (16)	92
Abb. 210:1. Obergeschoss (17)	93
Abb. 211:1. Obergeschoss (18)	93
Abb. 212:1. Obergeschoss (19)	93
Abb. 213:1. Obergeschoss (20)	93
Abb. 214:1. Obergeschoss (21)	93
Abb. 215:1. Obergeschoss (22)	93
Abb. 216:1. Obergeschoss (23)	93
Abb. 217:1. Obergeschoss (24)	93
Abb. 218:1. Obergeschoss (25)	94
Abb. 219:1. Obergeschoss (26)	94
Abb. 220:1. Obergeschoss (27)	94
Abb. 221:1. Obergeschoss (28)	94
Abb. 222:1. Obergeschoss (29)	94
Abb. 223:1. Obergeschoss (30)	94
Abb. 224:1. Obergeschoss (31)	94
Abb. 225:1. Obergeschoss (32)	94
Abb. 226:1. Obergeschoss (33)	95
Abb. 227:1. Obergeschoss (34)	95
Abb. 228:1. Obergeschoss (35)	95
Abb. 229:1. Obergeschoss (36)	95
Abb. 230:1. Obergeschoss (37)	95
Abb. 231:1. Obergeschoss (38)	95
Abb. 232:1. Obergeschoss (39)	95
Abb. 233:1. Obergeschoss (40)	95
Abb. 234:1. Obergeschoss (41)	96
Abb. 235:1. Obergeschoss (42)	96
Abb. 236:1. Obergeschoss (43)	96
Abb. 237:1. Obergeschoss (44)	96
Abb. 238:1. Obergeschoss (45)	96
Abb. 239:1. Obergeschoss (46)	96



Abb. 240:1. Obergeschoss (47)	96
Abb. 241:1. Obergeschoss (48)	96
Abb. 242:1. Obergeschoss (49)	97
Abb. 243:1. Obergeschoss (50)	97
Abb. 244:1. Obergeschoss (51)	97
Abb. 245:1. Obergeschoss (52)	97
Abb. 246:1. Obergeschoss (53)	97
Abb. 247:1. Obergeschoss (54)	97
Abb. 248:1. Obergeschoss (55)	97
Abb. 249:historischer Grundriss 2. Obergeschoss/ehemals Dachboden (1)	99
Abb. 250:historischer Teil-Grundriss 2.Obergeschoss/ehemals Dachboden (2)	99
Abb. 251:historischer Grundriss 2. Obergeschoss/teilweise ehemals Dachboden (3)	100
Abb. 252:historischer Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (4)	101
Abb. 253:historischer Teil-Grundriss 2.Obergeschoss/ehemals Dachboden (5)	101
Abb. 254:historischer Teil-Grundriss 2. Obergeschoss/Dachboden (6)	102
Abb. 255:historischer Grundriss 2. Obergeschoss (7)	102
Abb. 256:historischer Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (8)	103
Abb. 257:Grundriss 2. Obergeschoss (9)	103
Abb. 258:Grundriss 2. Obergeschoss (10)	104
Abb. 259:Grundriss 2. Obergeschoss (11)	104
Abb. 260:Grundriss 2. Obergeschoss/Dachboden (12)	105
Abb. 261:Grundriss 2. Obergeschoss (13)	105
Abb. 262:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (14)	106
Abb. 263:Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (15)	106
Abb. 264:Grundriss 2. Obergeschoss (16)	107
Abb. 265:Grundriss 2. Obergeschoss (17)	107
Abb. 266:2. Obergeschoss (1)	108
Abb. 267:2. Obergeschoss (2)	108
Abb. 268:2. Obergeschoss (3)	108
Abb. 269:2. Obergeschoss (4)	108
Abb. 270:2. Obergeschoss (5)	108
Abb. 271:2. Obergeschoss (6)	108
Abb. 272:2. Obergeschoss (7)	108
Abb. 273:2. Obergeschoss (8)	108
Abb. 274:2. Obergeschoss (9)	109
Abb. 275:2. Obergeschoss (10)	109
Abb. 276:2. Obergeschoss (11)	109
Abb. 277:2. Obergeschoss (12)	109
Abb. 278:2. Obergeschoss (13)	109
Abb. 279:2. Obergeschoss (14)	109





Abb. 280:2. Obergeschoss (15)	109
Abb. 281:2. Obergeschoss (16)	109
Abb. 282:2. Obergeschoss (17)	110
Abb. 283:2. Obergeschoss (18)	110
Abb. 284:Nutzungsobjekt	110
Abb. 285:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (1)	111
Abb. 286:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (2)	111
Abb. 287:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (3)	111
Abb. 288:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (4)	111
Abb. 289:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (5)	111
Abb. 290:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (6)	111
Abb. 291:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (7)	112
Abb. 292:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (8)	112
Abb. 293:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (9)	112
Abb. 294:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (10)	112
Abb. 295:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (11)	112
Abb. 296:2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (12)	112
Abb. 297:historischer Teil-Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (1)	114
Abb. 298:historischer Teil-Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (2)	115
Abb. 299:Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (3)	115
Abb. 300:Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (4)	116
Abb. 301:Grundriss 3. Obergeschoss (5)	116
Abb. 302:Grundriss 3. Obergeschoss (6)	117
Abb. 303:3. Obergeschoss (1)	117
Abb. 304:3. Obergeschoss (2)	117
Abb. 305:3. Obergeschoss (3)	117
Abb. 306:3. Obergeschoss (4)	117
Abb. 307:3. Obergeschoss (5)	118
Abb. 308:3. Obergeschoss (6)	118
Abb. 309:3. Obergeschoss (7)	118
Abb. 310:3. Obergeschoss (8)	118
Abb. 311:3. Obergeschoss (9)	118
Abb. 312:3. Obergeschoss (10)	118
Abb. 313:3. Obergeschoss (11)	118
Abb. 314:3. Obergeschoss (12)	118
Abb. 315:3. Obergeschoss (13)	119
Abb. 316:3. Obergeschoss (14)	119
Abb. 317:Grundriss 4. Obergeschoss/Dachgeschoss (1)	120
Abb. 318:Grundriss 4. Obergeschoss/Dachgeschoss (2)	121



Abb. 319:4. Obergeschoss/Dachboden (1)	121
Abb. 320:4. Obergeschoss/Dachboden (2)	121
Abb. 321:4. Obergeschoss/Dachboden (3)	121
Abb. 322:4. Obergeschoss/Dachboden (4)	121
Abb. 323:4. Obergeschoss/Dachboden (5)	122
Abb. 324:4. Obergeschoss/Dachboden (6)	122
Abb. 325:4. Obergeschoss/Dachboden (7)	122
Abb. 326:4. Obergeschoss/Dachboden (8)	122
Abb. 327:4. Obergeschoss/Dachboden (9)	122
Abb. 328:4. Obergeschoss/Dachboden (10)	122
Abb. 329:4. Obergeschoss/Dachboden (11)	122
Abb. 330:4. Obergeschoss/Dachboden (12)	122
Abb. 331:4. Obergeschoss/Dachboden (13)	123
Abb. 332:4. Obergeschoss/Dachboden (14)	123
Abb. 333:4. Obergeschoss/Dachboden (15)	123
Abb. 334:4. Obergeschoss/Dachboden (16)	123
Abb. 335:4. Obergeschoss/Dachboden (17)	123
Abb. 336:4. Obergeschoss/Dachboden (18)	123
Abb. 337:4. Obergeschoss/Dachboden (19)	123
Abb. 338:4. Obergeschoss/Dachboden (20)	123
Abb. 339:4. Obergeschoss/Dachboden (21)	124
Abb. 340:4. Obergeschoss/Dachboden (22)	124
Abb. 341:4. Obergeschoss/Dachboden (23)	124
Abb. 342:4. Obergeschoss/Dachboden (24)	124
Abb. 343:4. Obergeschoss/Dachboden (25)	124
Abb. 344:4. Obergeschoss/Dachboden (26)	124
Abb. 345:Lage der Vergleichswerte	134
Abb. 346:Wachstum Spitzenmiete vs. Inflation	151
Abb. 347:Logistik Key Facts H1 2025	152
Abb. 348:Logistik Key Facts Q1 2020	152
Abb. 349:Mietpreise Industrie und Logistik 2018	153
Abb. 350:Mietpreise Industrie und Logistik 2019	155



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:

Btreibende 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 Erlachgasse 117
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
Konkursverfahren über das Vermögen der
Backsteinbau Erlachgasse 117
Besitzgesellschaft mbH
Landsstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 07,
Top 09
1030 Wien
Als MV im KO Backsteinbau
Erlachgasse 117

wegen: € 224.744,62 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 52/24t**



1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen B-LNr. 3, der Liegenschaft Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 333, per Adresse 1100 Wien, Erlachgasse 117 ident Van-der-Nüll-Gasse 19, Pernerstorfergasse 62, Leebgasse 26 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 **01. Oktober 2024**, 08:00 Uhr (erfolglose 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 333
BEZIRKSGERICHT Favoriten

Letzte TZ 387/2025

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1760	GST-Fläche	2340	
	Bauf.(10)	2298	
	Bauf.(20)	42	Erlachgasse 117 Van-der-Nüll-Gasse 19 Pernerstorfergasse 62 Leebgasse 26

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

1 a 931/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gat 1760

3 ANTEIL: 1/1
Baukateinbau Erlachgasse 117 Besitzgesellschaft mbH (FN 551258z)
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010
a 3624/2022 IM RANG 1546/2022 Kaufvertrag 2021-03-25 Eigentumsrecht
b 4477/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-09
c 4783/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot bzw. Verbot aller
Rechtshandlungen und Verfügungen über die Liegenschaft
(Einstweilige Vorkehrung gem. § 73 IO - 3 Se 430/24s-4 HG Wien)
d 387/2025 Eröffnung des Konkurses am 27.1.2025 (3 S 11/25z HG Wien)

2 a 4881/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 14.000.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

3 a 703/2024 Pfandurkunde 2024-02-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.800.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

4 a 1928/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 224.744,62 und der Kosten
des Exekutionsantrags von EUR 1.422,48 für UniCredit Bank
Austria AG (FN 150714p) - (13 E 52/24t)

5 a 4272/2024 Rückstandsausweis 2024-11-19
PFANDRECHT vollstr EUR 1.126,97
Antragskosten EUR 217,50 für Stadt Wien, vertr. d. d. MA
6, Buchhaltungsabteilung 34
163 E 5942/24g BG Innere Stadt Wien)

6 a 4763/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT (Einstweilige
Vorkehrung gem. § 73 IO - 3 Se 430/24s-4 HG Wien)

HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

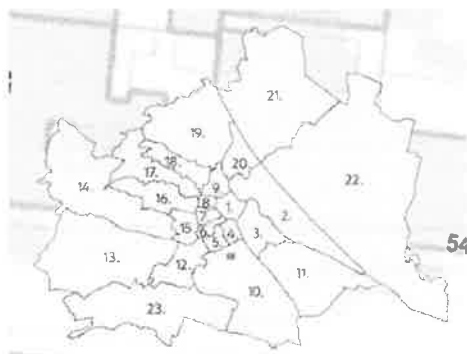
Grundbuch

29.09.2025 10:25:21

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



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Erlachgasse 117 ident Van-der-Nüll-Gasse 19, Pernerstorfergasse 62, Leebgasse 26. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Erlachgasse – Leebgasse – Pernerstorfergasse – Van-der-Nüll-Gasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Erlachgasse verläuft von der Kempelengasse im Südosten bis zur Fernkorngasse im Westen und wird durch den Wielandplatz, den Viktor-Adler-Platz und den Erlachplatz unterbrochen. Sie wird teils entlang, teils gegenläufig den Orientierungsnummern als Einbahn geführt; im Bereich des Familienbades Gudrunstraße und des Viktor-Adler-Platzes ist sie nicht befahrbar. Benannt wurde sie um 1875 nach dem Barockarchitekten Johann Bernhard Fischer von Erlach.

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 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 entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1919 nach Engelbert Pernerstorfer; vorher Eugengasse.

Die Van-der-Nüll-Gasse verläuft von der Landgutgasse im Norden bis zu Migerkastraße im Süden und wird dabei durch den Erlachplatz, den Laubeplatz und den Paltramplatz unterbrochen. Sie wird zur Gänze fast ausschließlich entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1875 nach Eduard van der Nüll, Architekt (u.a. Hofoper (Staatsoper)).

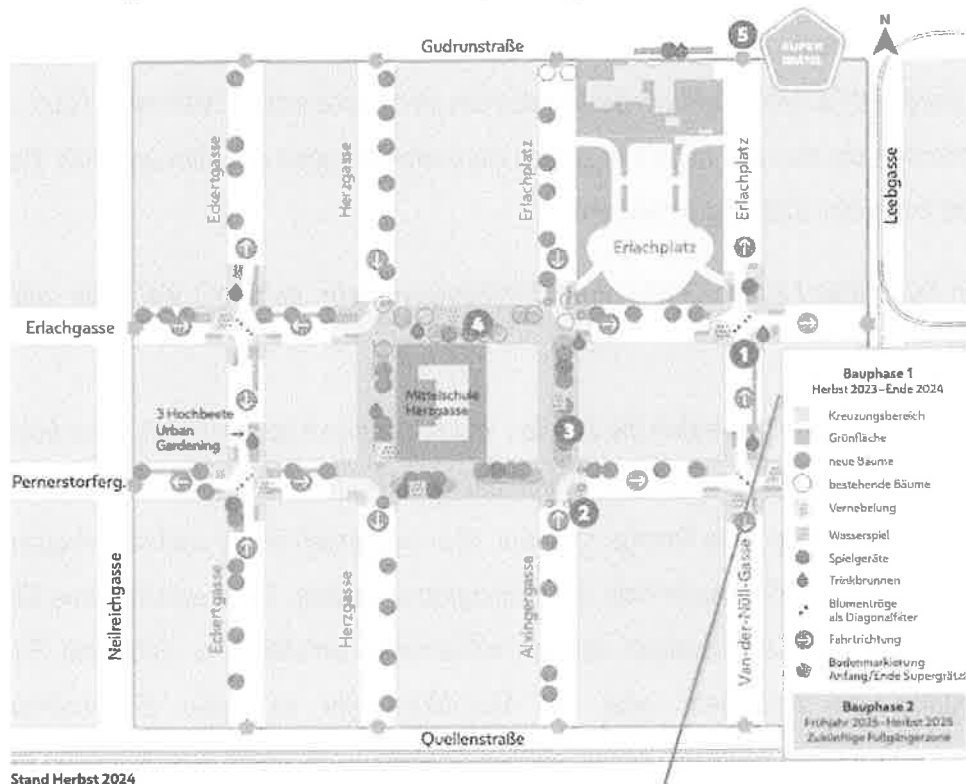
Im DEHIO die Kunstdenkmäler Österreichs werden nur einzelne Orientierungsnummern der Pernerstorfergasse, Erlachgasse und Leebgasse im Detail – jedoch nicht die Straßenzüge selbst beschrieben, die bewertungsgegenständliche Adresse wird bei der Erlachgasse wie folgt erwähnt:

Nr. 117: Ehem. Armaturen- und Maschinenfabrik, Blockverbauung in Sichtziegel E. 19. Jh., der urspr. 3geschossige gesimsgegliederte Vordertrakt aufgestockt; entlang der Leebgasse und der Van-der-Nüll-Gasse 2geschossige Werkshallen, letztere verändert; im Inneren Eisenstützen und Holztramdecken.

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

Abb. 1: Bauphasen Supergrätzl Favoriten

Das passiert im Supergrätzl Favoriten

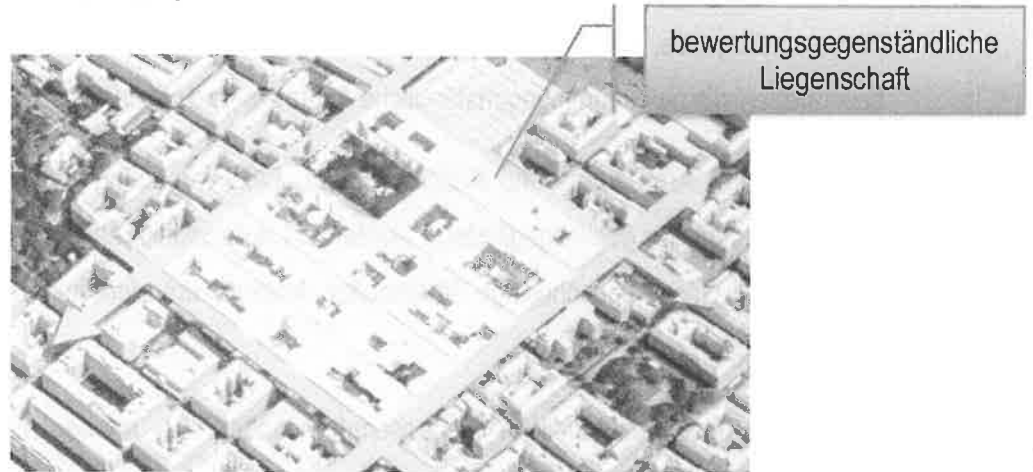


Quelle: Flyer supergraeztel der Stadt Wien

bewertungsgegenständliche Liegenschaft



Abb. 2: Straßenkonzept Supergrätzl Favoriten



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/supergraetzl-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 Straßenzüge werden allesamt im bewertungsgegenständlichen Bereich als Einbahn geführt. 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



Kurzparkzone (KPZ) ∨

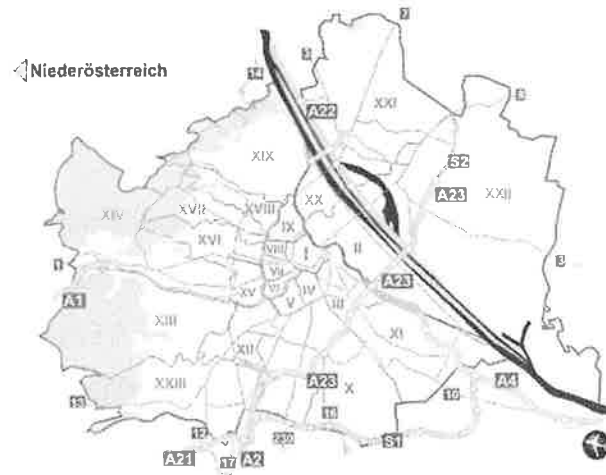
□ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h

○ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

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 Südatautobahn 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 in der 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

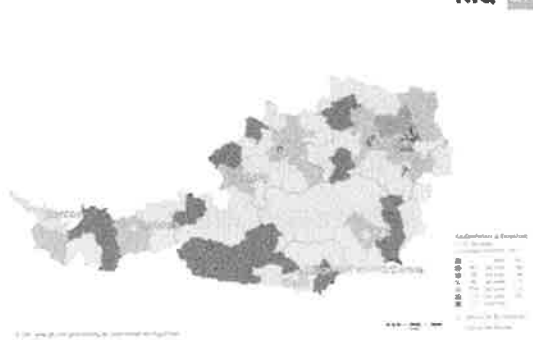


Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 10: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GIK Kaufkraft Österreich 2025



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

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 Südausrichtung, in Richtung Van-der-Nüll-Gasse eine Westausrichtung und in Richtung Erlachgasse 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 2 340 m² angegeben.

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1760	GST-Fläche	2340	
	Bauf. (10)	2310	
	Bauf. (20)	30	Erlachgasse 117 Van-der-Nüll-Gasse 19 Pernerstorfergasse 62 Leebgasse 26

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

Abb. 11: DKM



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 12: Luftbild



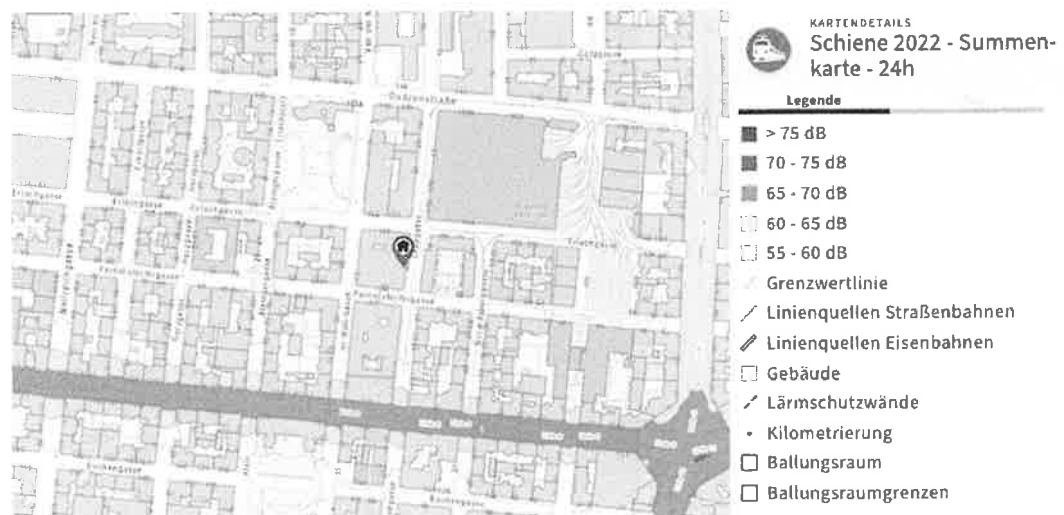
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 13: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 14: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig an der Ecke Leebgasse/Erlachgasse 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

Bereich 1

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

Bereich 2

- Bauland Gemischtes Baugebiet Betriebsbaugebiet
- Bauklasse II
- 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. Augenscheinlich ist im Kellergeschoss ein Fernwärmeanschluss vorhanden.

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):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, 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 1760 in der KG Favoriten ist aufgrund der historischen Nutzung als Armaturen u. Maschinenfabrik 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 Gebäudeteile die in unterschiedlichen zeitlichen Epochen, ausgehend von 1875 an, errichtet und entsprechend dem Nutzungszweck adaptiert im Laufe der Jahre erweitert/aufgestockt wurden.



In den Jahren um 1978 wurde an der Gebäudefront Erlachgasse/Ecke Leebgasse/Ecke Van-der-Nüll-Gasse ein dritter Stock und ein ausgebautes Dachgeschoss (4. Obergeschoss) aufgebaut und ein Aufzugsschacht vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss (gem. Bescheid) errichtet. In den Jahren um 1992 wurde der Innenhof überdacht (über mehrere Geschosse) und dadurch Lagerflächen/Verladezonen geschaffen.



Weiters besteht eine Brückenverbindung zur Liegenschaft Leebgasse 30-32 ident Pernerstorfergasse 57. 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.

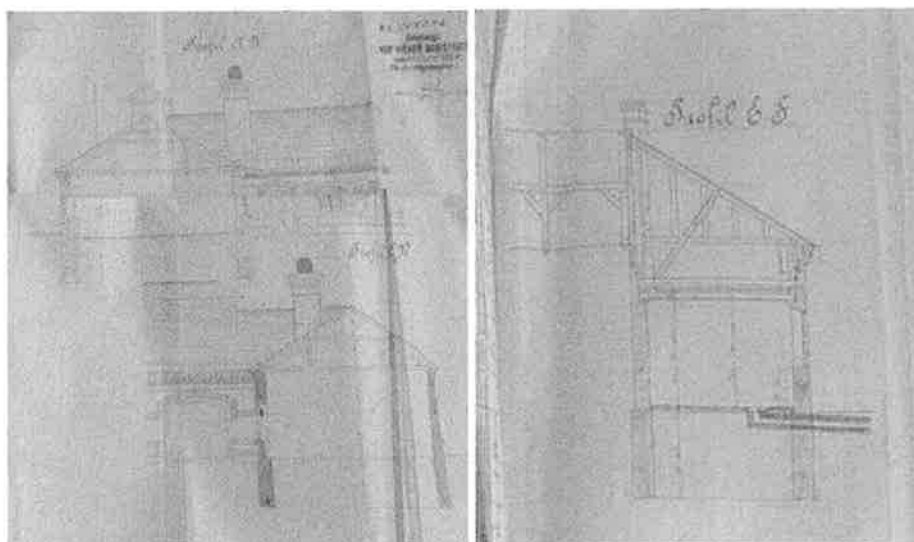
Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt (gemäß den im Bauakt vorhandenen Planunterlagen) über einen Fernwärmeanschluss (Heizraum im Kellergeschoss vorhanden) und Radiatoren in einzelnen Räumen/Stockwerken. Eine durchgängige Beheizung aller Bereiche ist vermutlich nicht vorhanden. Über die Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlage kann keine Aussage getroffen werden.

Abb. 17: historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA 37

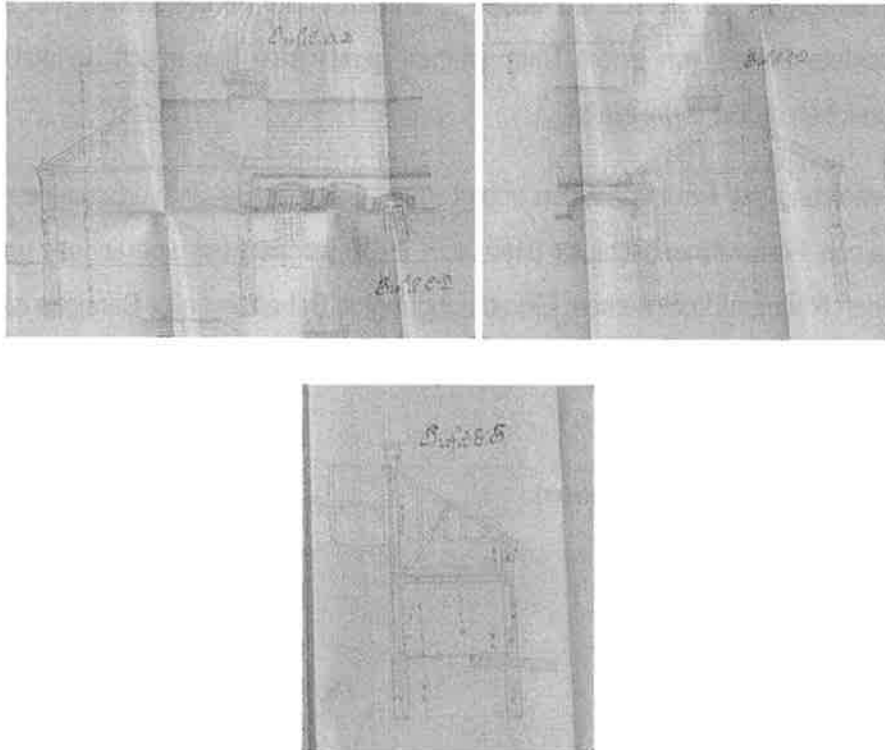
Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. August 1875)

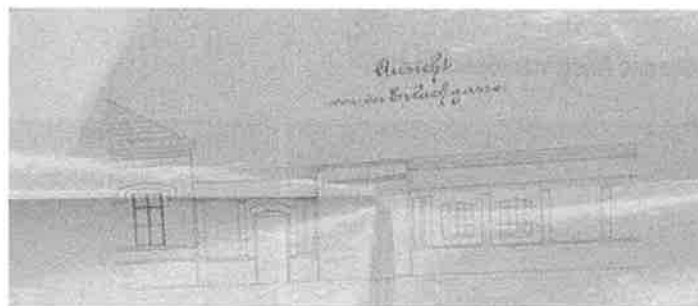


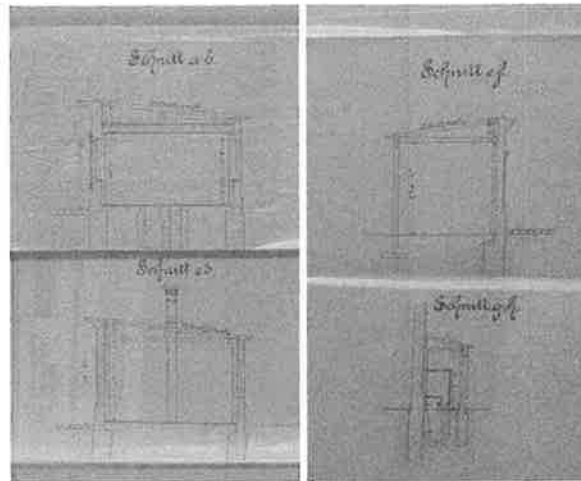
Abb. 19: historische Ansichten/Schnitte (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 16. Dezember 1875)

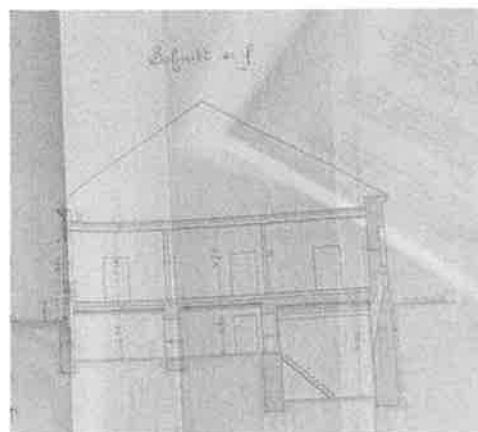
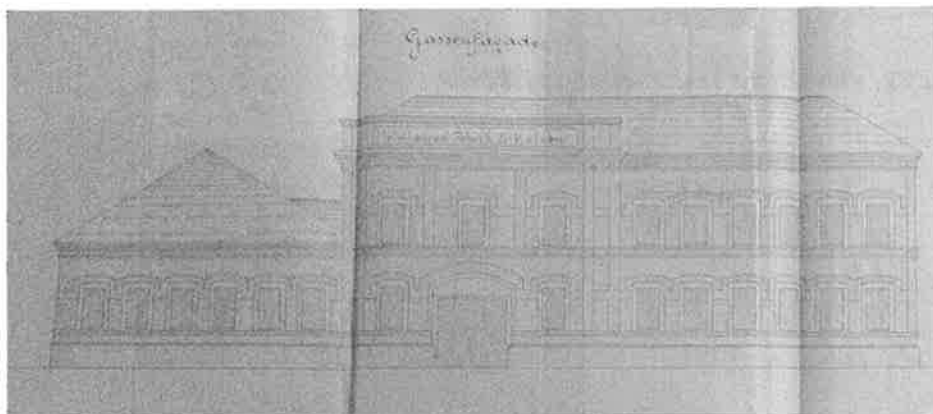
Abb. 20: historische Teil-Ansicht/Schnitte (3)





Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 22. November 1879)

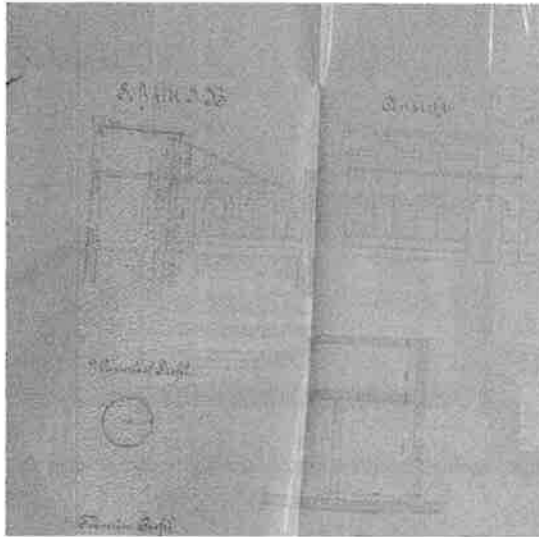
Abb. 21: historische Ansichten/Schnitte (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 29. September 1888)

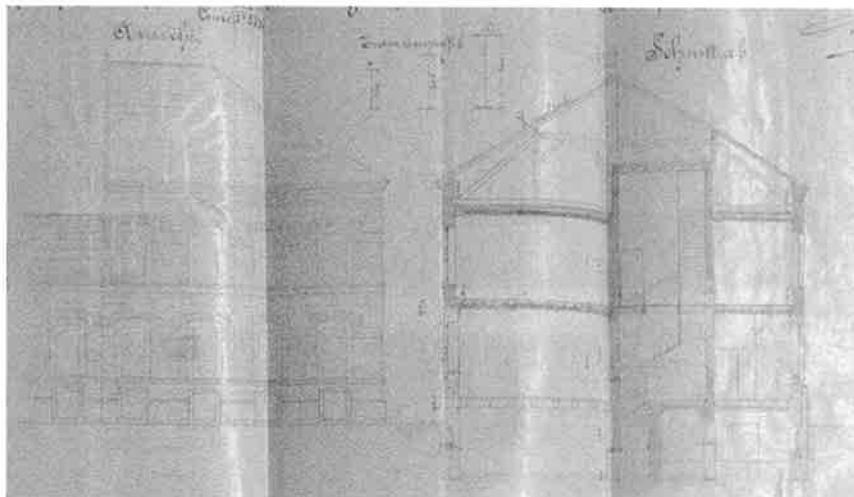


Abb. 22: historische Teil-Ansichten/Schnitte (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 19. März 1889)

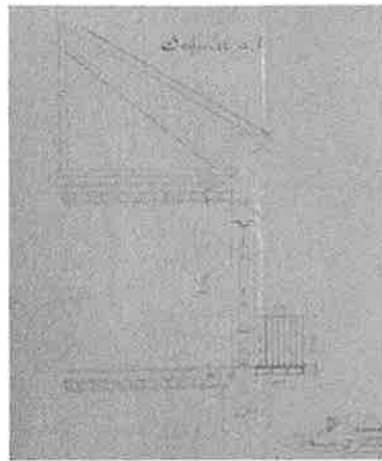
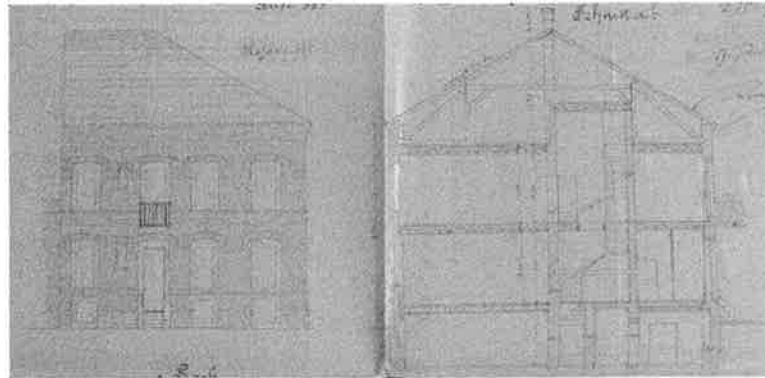
Abb. 23: historische Ansichten/Schnitte (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 06. April 1891)

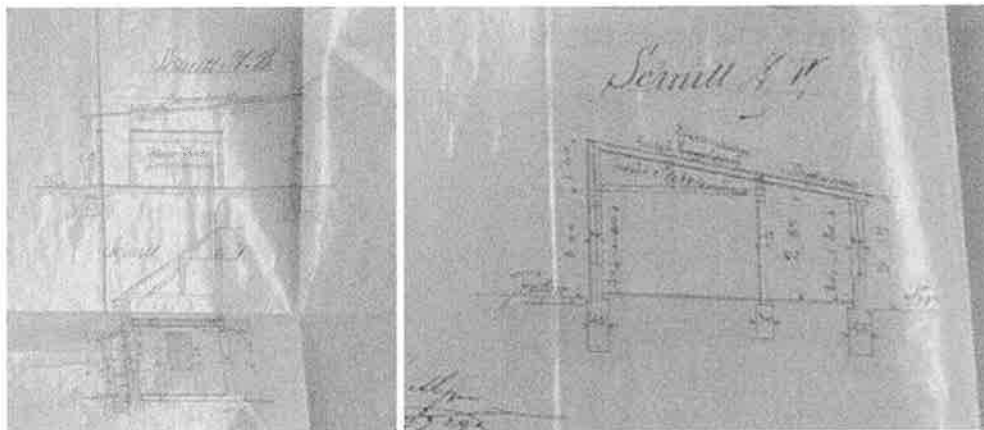


Abb. 24: historische Ansichten/Schnitte (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Auswechslungsplan, genehmigt am 17. Juni 1891)

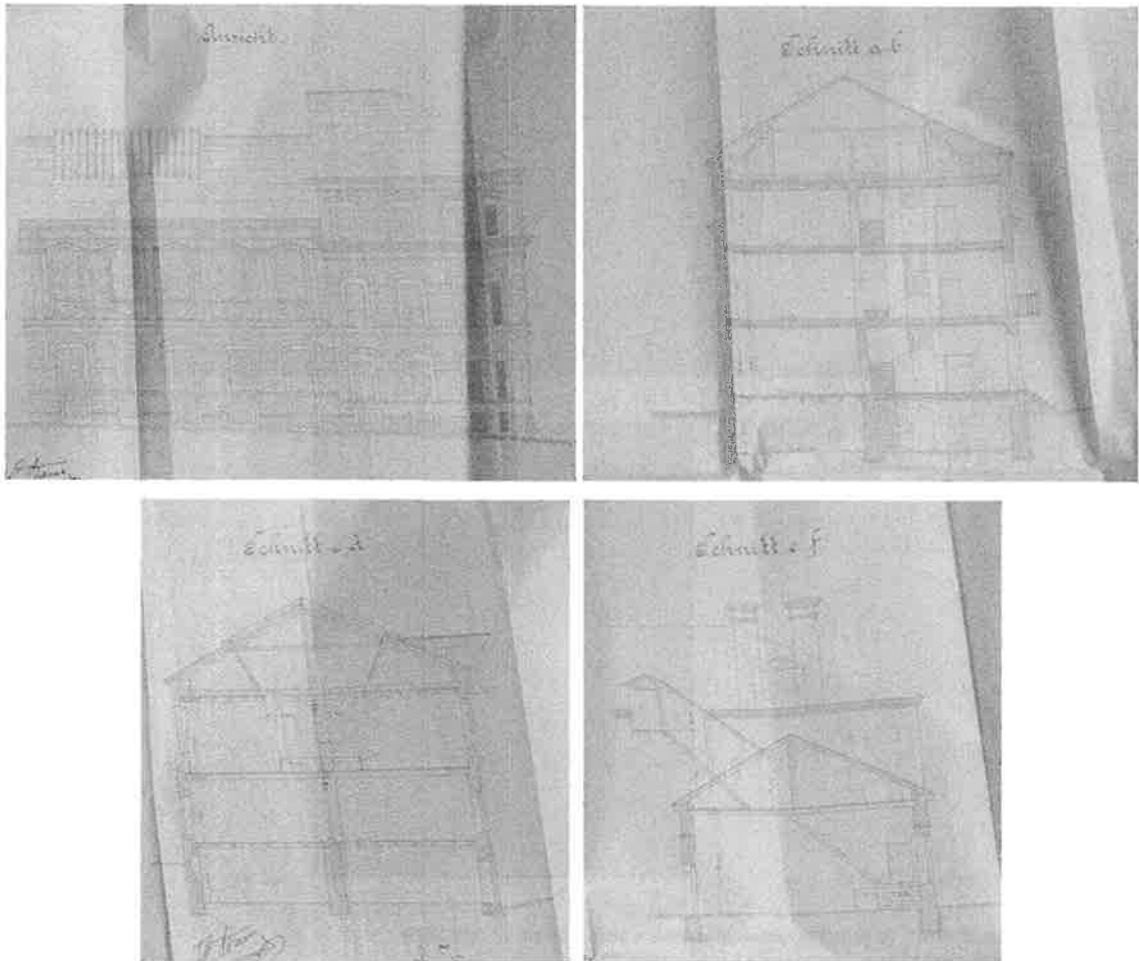
Abb. 25: historische Teil-Schnitte (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 18. April 1893)

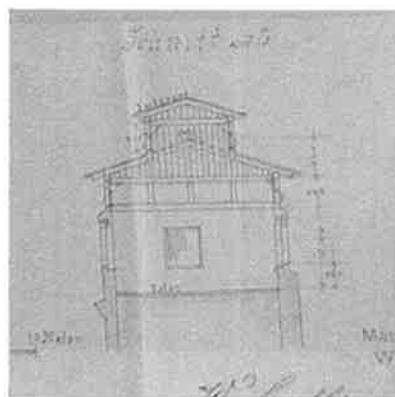


Abb. 26: historische Ansichten/Schnitte (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Jänner 1894)

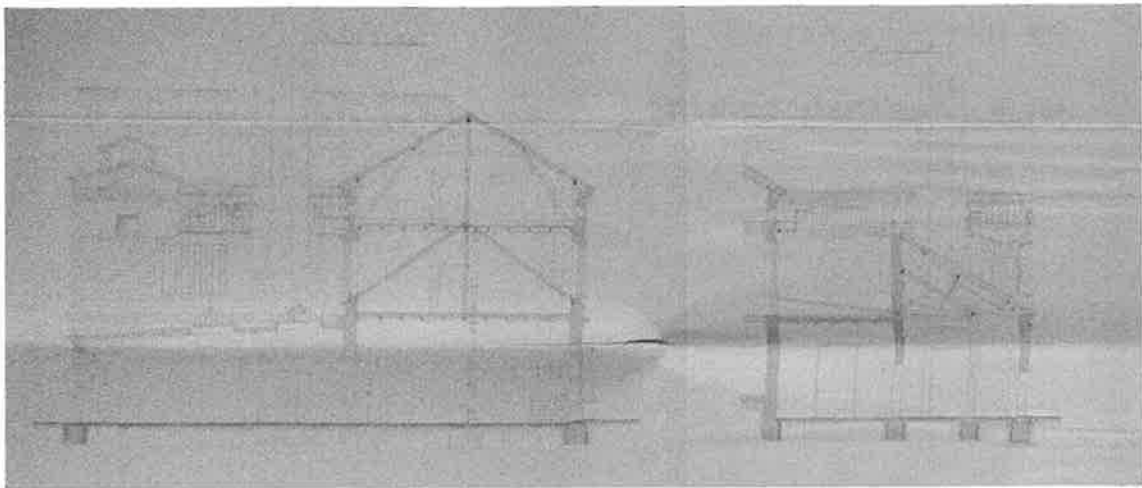
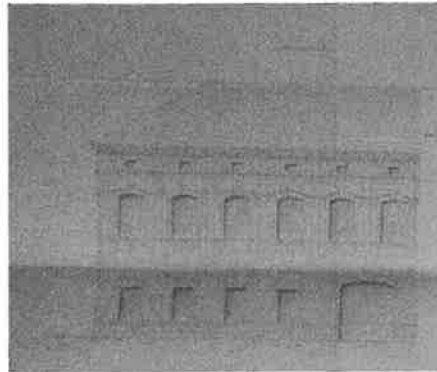
Abb. 27: historischer Teil-Schnitt (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 05. Juni 1894)

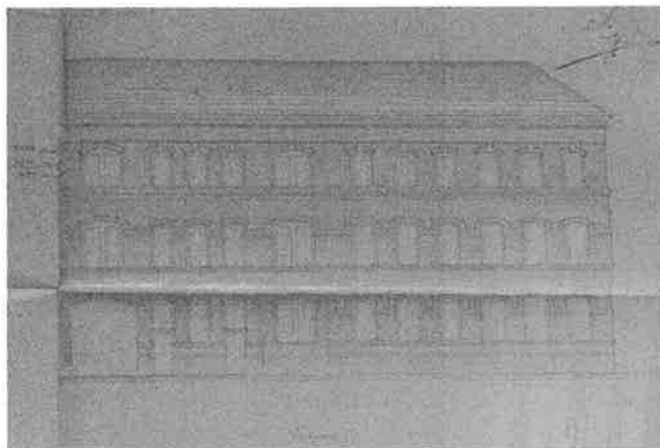


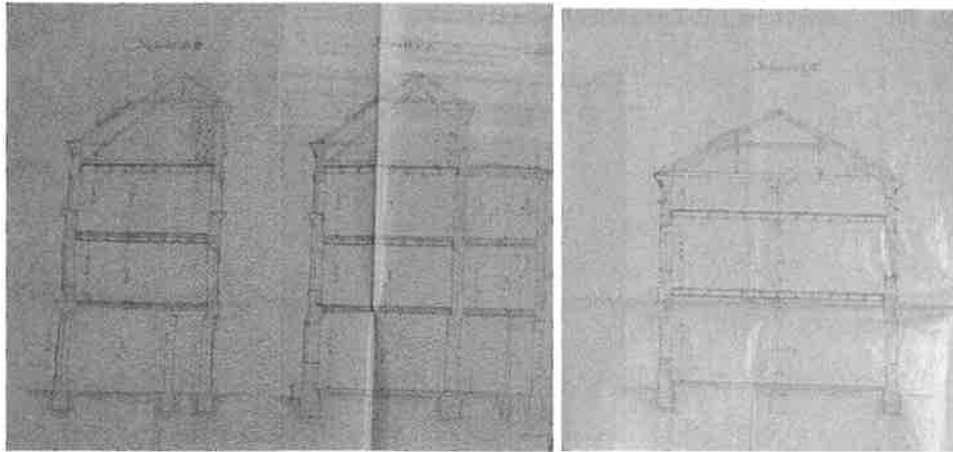
Abb. 28: historische Teil-Ansicht/Schnitte (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. November 1896)

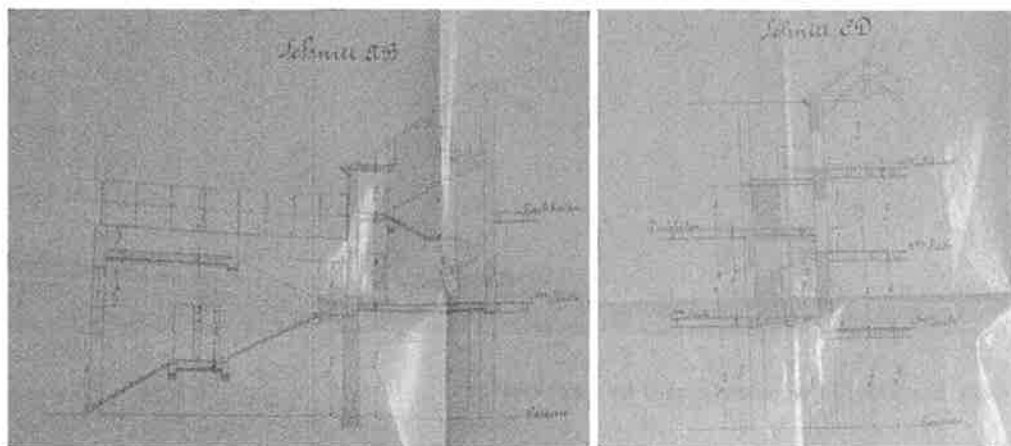
Abb. 29: historische Ansicht/Schnitte (12)





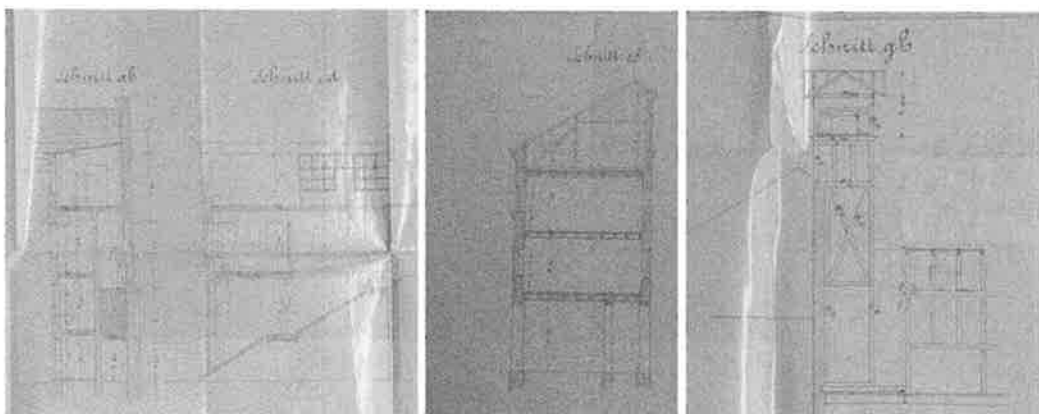
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 1897)

Abb. 30: historische Teil-Schnitte (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt 14. April 1897)

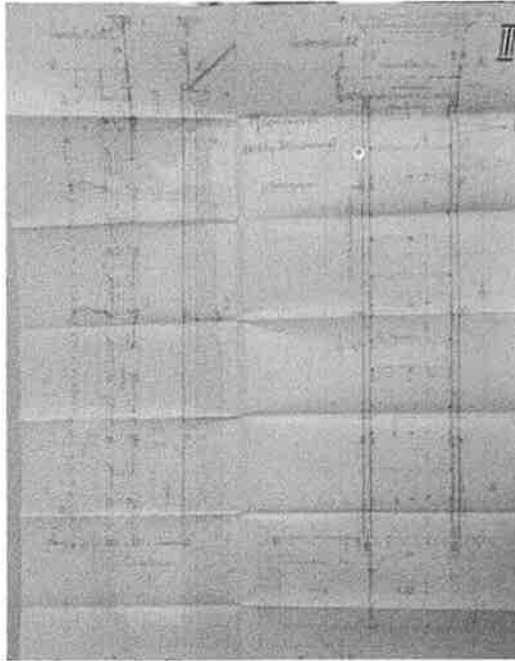
Abb. 31: historische Teil-Schnitte (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Juli 1897)

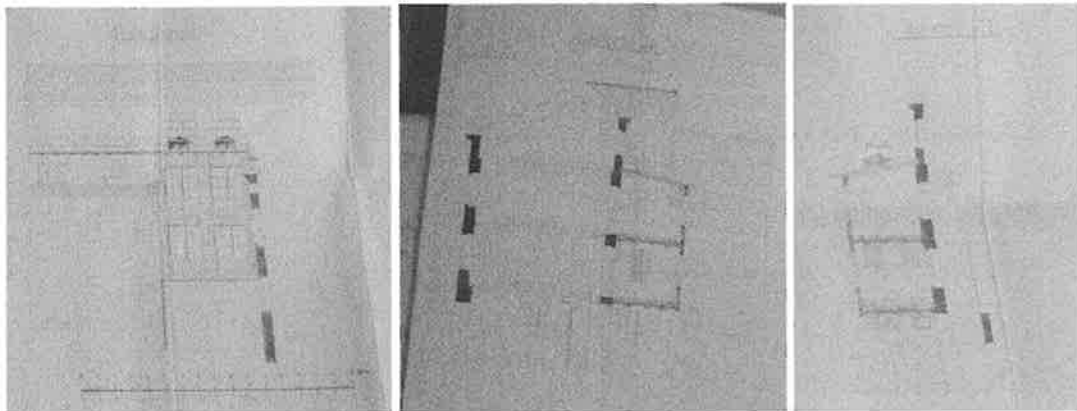


Abb. 32: historische Teil-Schnitte (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 1897)

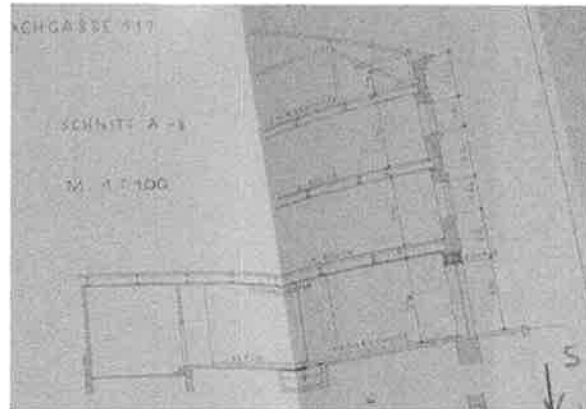
Abb. 33: historische Teil-Ansichten/Schnitte (16)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. November 1906)

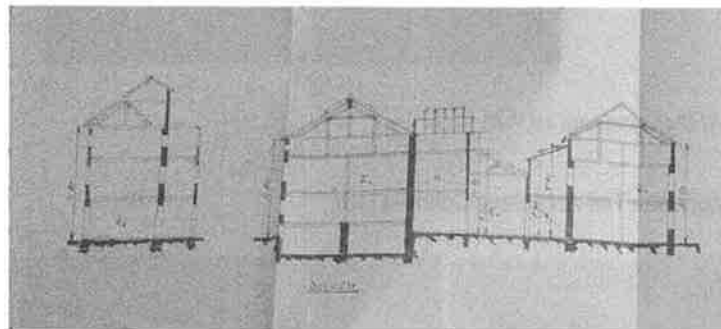


Abb. 34: Teil-Schnitte (1)



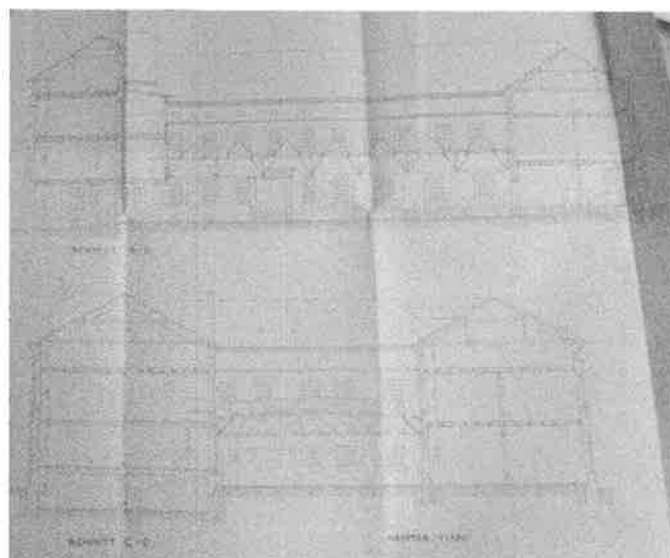
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1940)

Abb. 35: Schnitte (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, aus 1945)

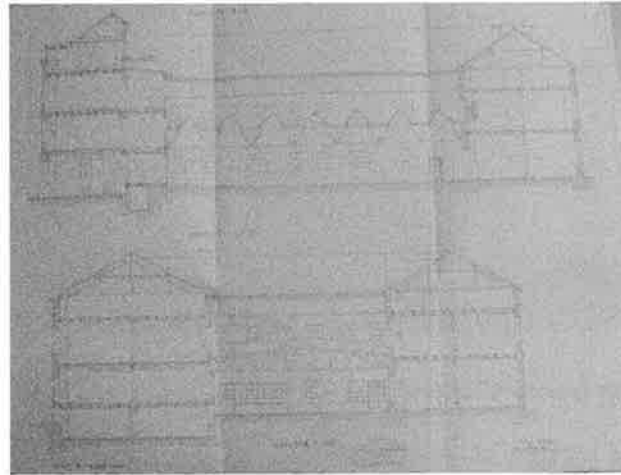
Abb. 36: Schnitte (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt im Jänner 1955)

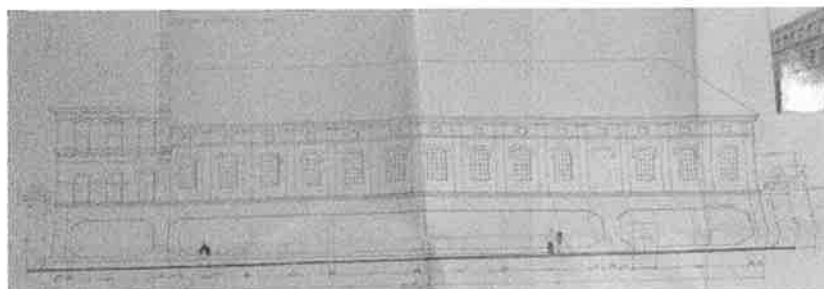


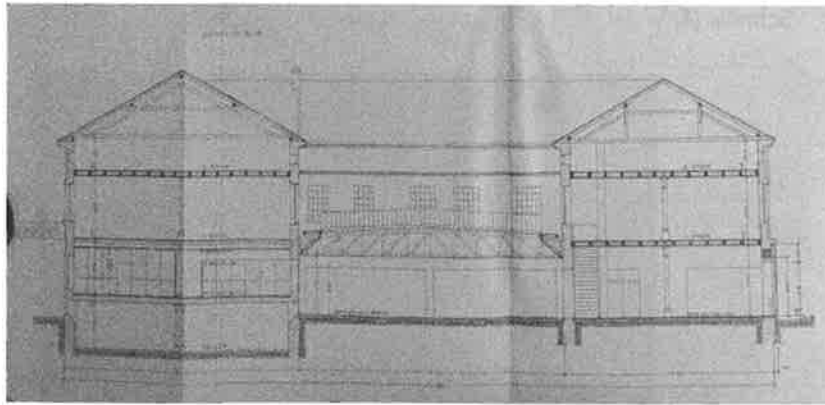
Abb. 37: Schnitte (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1957)

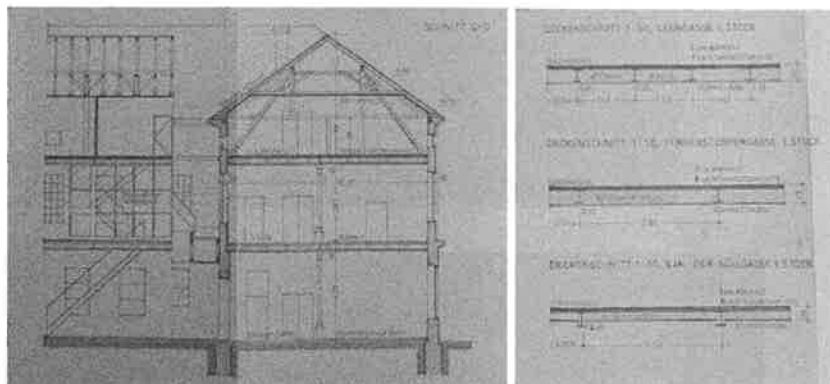
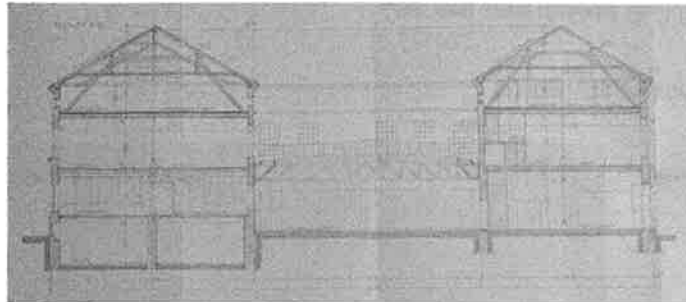
Abb. 38: Ansichten/Schnitte (5)





Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 08. Juni 1973)

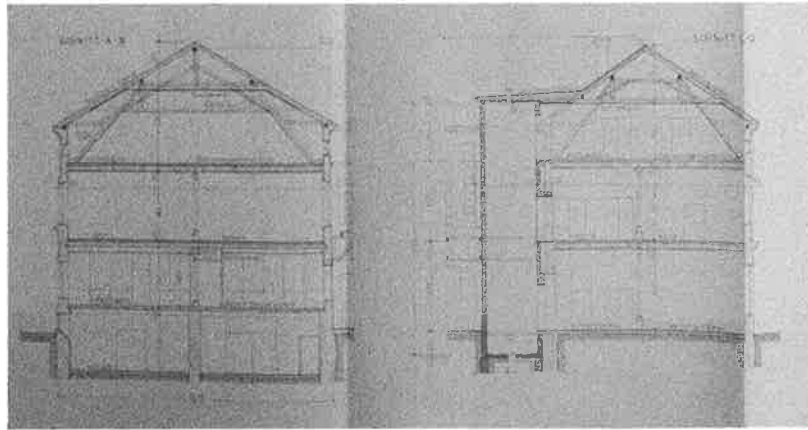
Abb. 39: Schnitte neu (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 05. Oktober 1976)

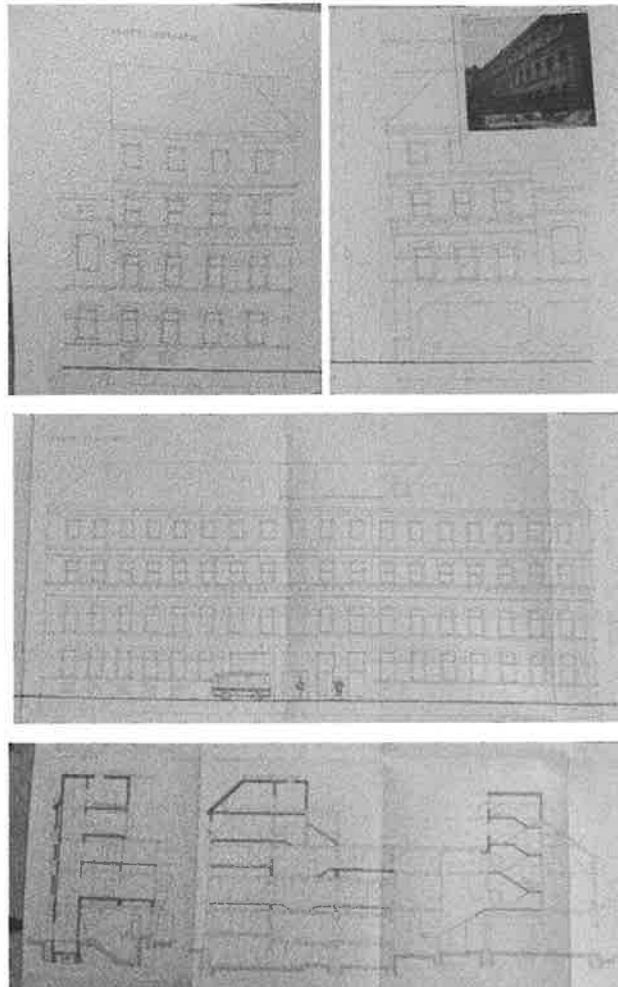


Abb. 40: Teil-Schnitte (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 14. April 1977)

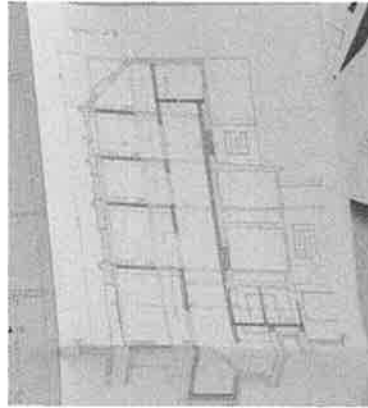
Abb. 41: Teil-Ansichten/Schnitte (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1978)

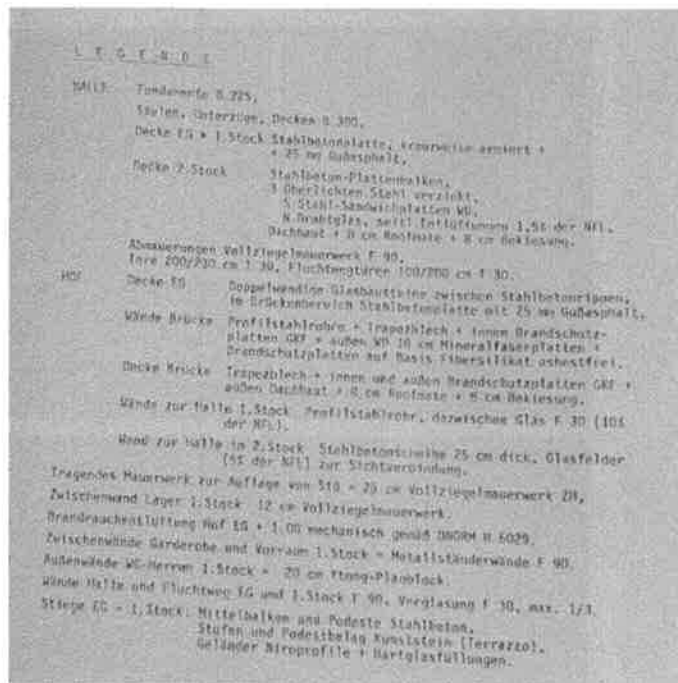


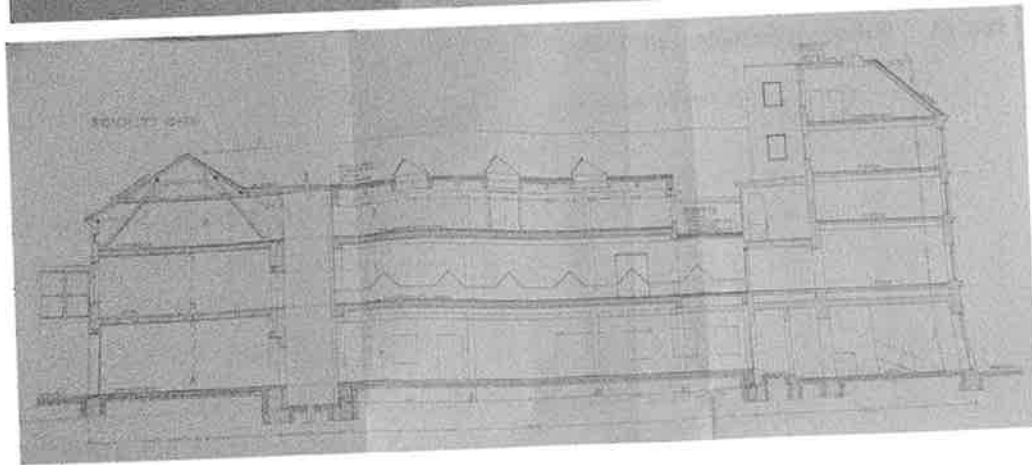
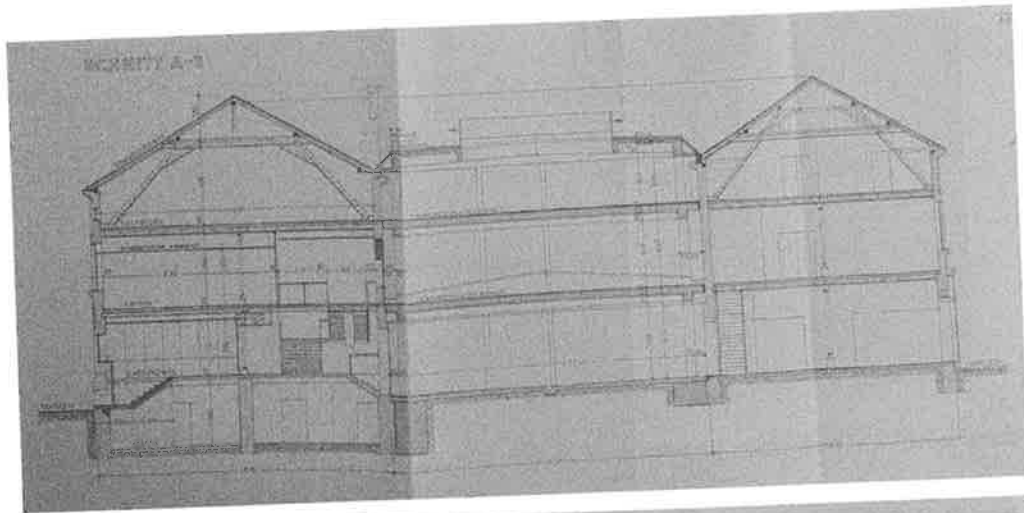
Abb. 42: Teil-Schnitt (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Juli 1980)

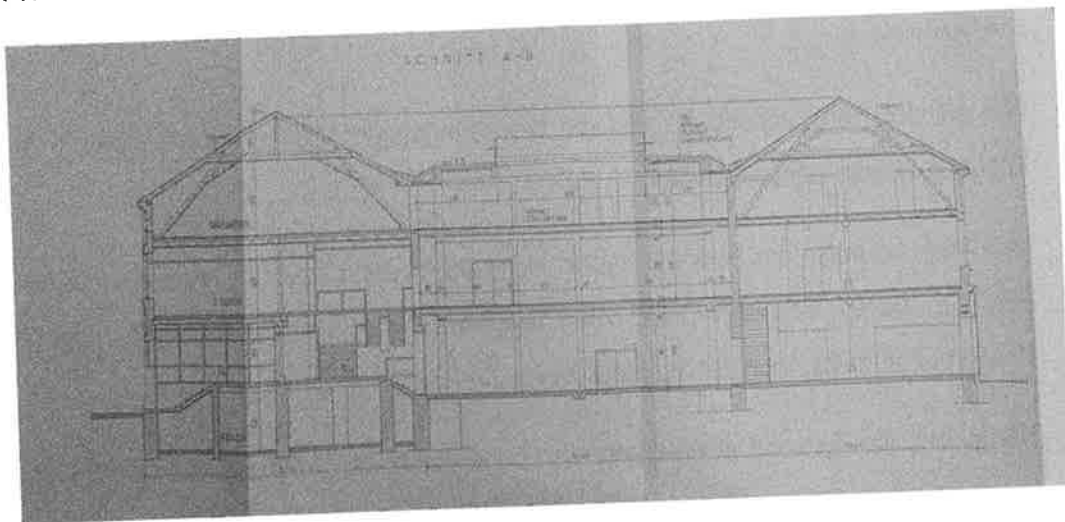
Abb. 43: Schnitte neu (1)

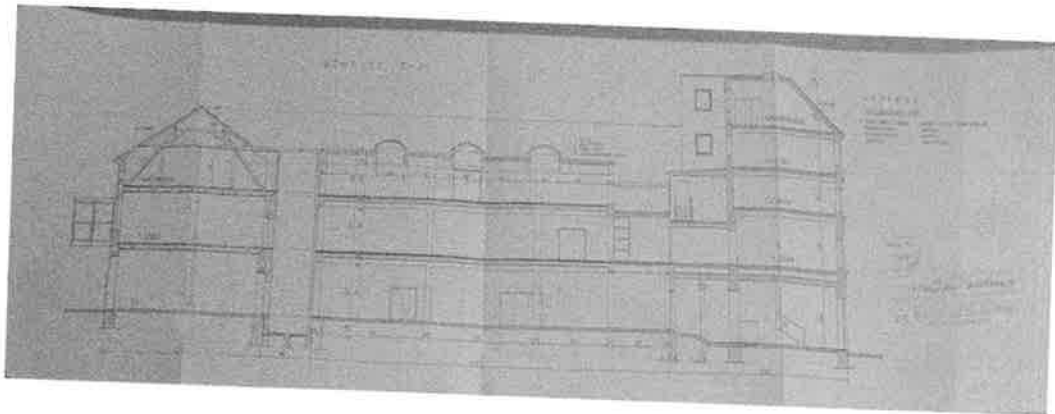




Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 20. Mai 1992)

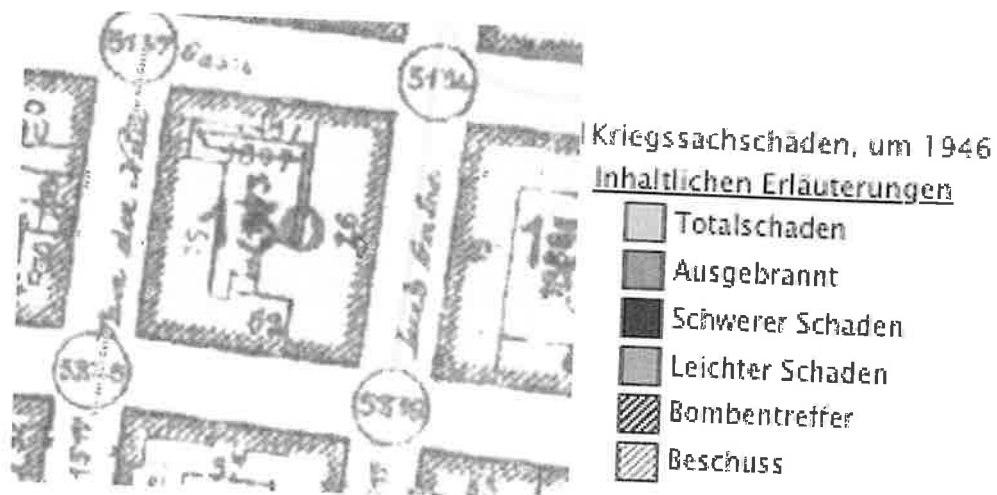
Abb. 44: Schnitte neu (2)





Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 13. Juli 1995)

Abb. 45: Kriegssachschäden, um 1946



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. 333, GB. 01101 Favoriten, 1100 Wien, Erlachgasse 117 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.“

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, Ateliers)
Bauzustand:	historischer Bestand, durchschnittlicher, teils sanierungsbedürftiger Erhaltungszustand
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Fundament/Keller/Souterrain (Hoch-)Parterre 1.-3. Obergeschoss teils 4. Obergeschoss/teilausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	außen liegend
Straßenfassade:	Backsteinfassade, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	gemischter Bestand (teils Kunststoff-/Metallfenster/historische Industriefenster)
Stiegenhaus:	mehrere Stiegenhäuser in unterschiedlicher Gestaltung vorhanden
Außenanlagen:	nicht mehr vorhanden, Innenhof wurde in den Jahren um 1992 überbaut und dadurch im Erdgeschoss/1. und 2. OG Verladezonen/Lagerflächen geschaffen
Lift:	mehrere (Lasten-)Aufzüge vorhanden – über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden
Heizung:	vermutlich Fernwärme

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

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 – (Umwandlung in Garage), vom 22. März 1940
- Bescheid – Benützungsbewilligung (Einstellraum), vom 21. Juni 1941
- Bescheid – Bauliche Veränderungen (Werkstättenraum), vom 26. Jänner 1954
- Bescheid – Bauliche Abtragungen und Herstellungen (Überdachung Hof), vom 10. Jänner 1955



- Bescheid – Bauliche Herstellungen u. Abänderungen (Keller bis Dachgeschoss), vom 22. März 1957
- Bescheid – Benützungsbewilligung (Arbeitsraum (Hofüberdachung)), vom 26. Juni 1959
- Bescheid – Bauliche Bauabänderungen während der Bauausführung (Massivdecken EG, 1. Stock), vom 24. Dezember 1959
- Bescheid – Bauanzeige gem. § 61 BO. f. Wien; Kenntnisnahme (Fassadeninstandsetzung), vom 20. November 1960
- Bescheid – Bauabänderungen während der Bauausführung (Fertigteildecke über EG Werkhalle), vom 28. Dezember 1960
- Bescheid – Benützungsbewilligung und Kenntnisnahme (abgeänderte Räume vom Keller bis zum Dachgeschoss), 22. Dezember 1967
- Bescheid – Bauliche Abänderungen (EG), vom 08. Juni 1973
- Bescheid – Bauanzeige gem. § 61 BO; Kenntnisnahme (EG), 11. Oktober 1974
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Baubewilligung, 14. Oktober 1974
- Bescheid – Heizöllagerung; Wasserrechtsbewilligung, vom 14. Oktober 1974
- Bescheid – Herstellung einer Lüftungsanlage, vom 13. November 1974
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Benützungsbewilligung, 17. Dezember 1974
- Bescheid – Heizöllagerung; Betriebsbewilligung, vom 17. Dezember 1974
- Bescheid – Bauliche Abänderung (Deckenadaptierung über 1. Stock, Veränderung der Holzdachwerke, Einbau eines Arbeitsraumes mit Vorraum im Trakt Van-der-Nüll-Gasse), vom 05. Oktober 1976
- Bescheid – Bauabänderungen während der Bauausführung (EG, 1. Stock, Dachboden), vom 14. April 1977
- Bescheid – hydr. Personenaufzug Nr. 3423; Baubewilligung, vom 26. Mai 1977
- Bescheid – Benützungsbewilligung, vom 14. Juli 1977
- Bescheid – Bauliche Abänderungen und Zubau (Schaffung 3. Stock, DG, Änderung 1., 2. Stock), vom 26. Mai 1978
- Bescheid – hydr. Personenaufzug Nr. 3423; Benützungsbewilligung, vom 09. Februar 1979
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32 KE 2791; Baubewilligung, vom 07. August 1979
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32 KE 2791; Benützungsbewilligung als Selbstfahrer Bauaufzug, vom 21. Dezember 1979
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32KE 2791; Benützungsbewilligung, vom 06. März 1980
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben; Benützungsbewilligung (Aufzug, 2., 3., 4. Stock), vom 11. Juli 1980
- Bescheid – Bauliche Abtragung, Zubau und bauliche Änderungen – Abbruch der bestehenden Hofbebauung und Herstellung eines zweistöckigen, hofseitigen Zubaus zum bestehenden Betriebsgebäude; Baubewilligung, vom 20. Mai 1992
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 13. Mai 1994
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben; Benützungsbewilligung, vom 13. Juli 1995



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 ist festgehalten, dass die Verkäuferin den Kaufgegenstand zu Eigenzwecken nutzt(e) und bis 30.06.2022 geräumt von sämtlichen Fahrnissen und besenrein an die Käuferin (verpflichtete Partei) übergeben wird. Weiters war eine Auflistung der Nett Nutzfläche enthalten.

Am Tag der 2. Befundaufnahme war ein Mieter/Nutzer anwesend, der durch nahezu das gesamte Gebäude geführt und auch einen weiteren Mieter/Nutzer verständigt hat, der wiederum seinen Bereich zugänglich gemacht hat. Ein weiterer (an der Fassade ausgewiesener) Nutzer gab nach der Kontaktaufnahme nach der ersten, erfolglosen Befundaufnahme an, dass das Objekt beim Vermieter gekündigt wurde und dieser mit Ende Dezember 2024 ausziehen werde. Am Tag der 2. Befundaufnahme waren laut Aussage des anwesenden Mieters diese rückgestellten Flächen leerstehend.

Der überwiegende Teil der Nutzer der vermieteten Objekte war am Tag der 2. Befundaufnahme anwesend und hat für die Zugänglichkeit ihrer genutzten Flächen gesorgt bzw. die entsprechenden Nutzungsvereinbarungen übermittelt. Hinsichtlich der Nutzungssituation jener Flächen, die nicht von den beiden anwesenden Nutzern genutzt werden, 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. Über die Funktionstüchtigkeit und Qualität der Heizungsanlage bzw. Wasserentnahmestellen kann keine Aussage getroffen werden.

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



2.6.1. Fundament/Keller/Souterrain

Das Kellergeschoss wird über einen einläufigen Stiegenabgang (Stein, mit Metallgeländer, Metallhandlauf) im Bereich der Erlachgasse („Betriebseingang“) erschlossen. Augenscheinlich ist nur der Gebäudetrakt im Bereich der Leebgasse unterkellert. Die Böden sind befestigt, die Wände und Decken zum Teil verputzt. Augenscheinlich ist ein Heizraum mit Fernwärmeanschluss vorhanden. Zwei Liftanlagen führen ebenfalls in das Kellergeschoss (über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden). Überwiegend sind historische Kellerfenster vorhanden. Der Zustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.

Abb. 46: Grundriss Fundament (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. August 1875)

Abb. 47: Teil-Grundriss Fundament (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 16. Dezember 1875)

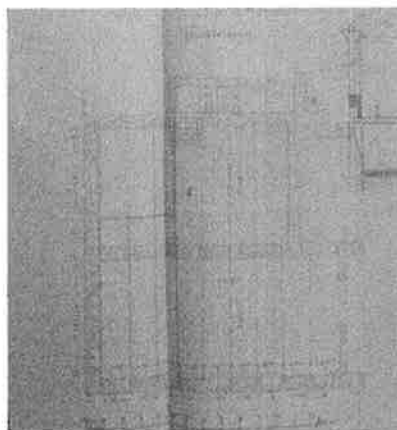


Abb. 48: Teil-Grundriss Fundament (3)



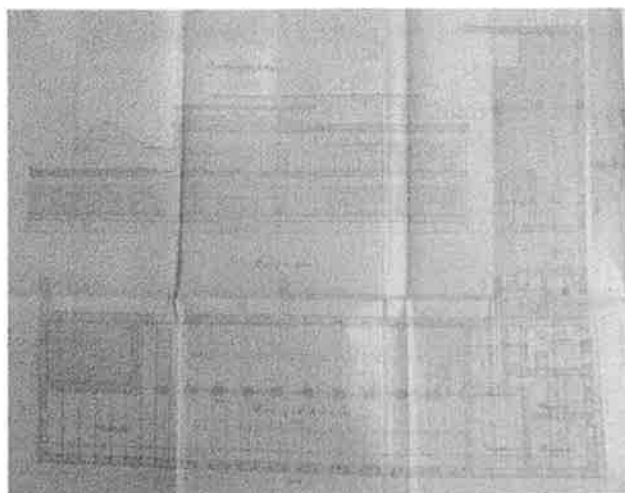
Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 22. November 1879)

Abb. 49: Teil-Grundriss Souterrain (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 18. Jänner 1887)

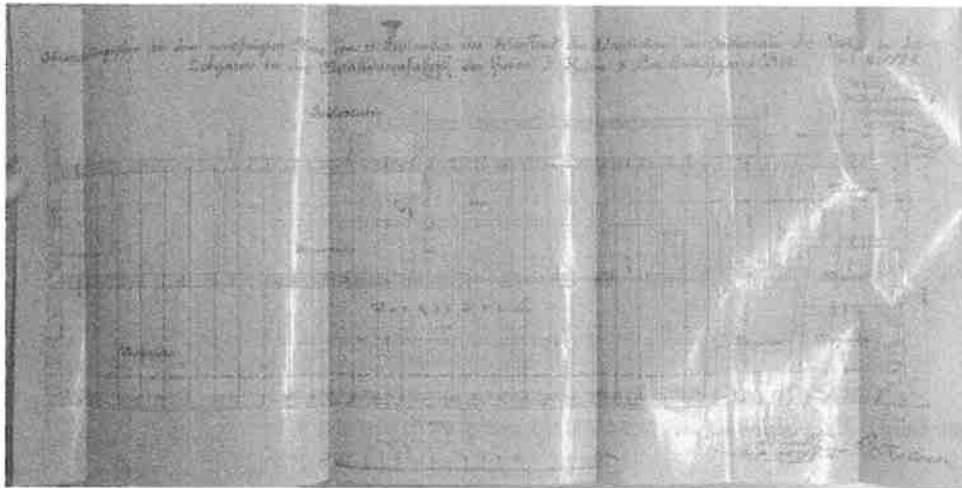
Abb. 50: Grundriss Souterrain (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 29. September 1888)

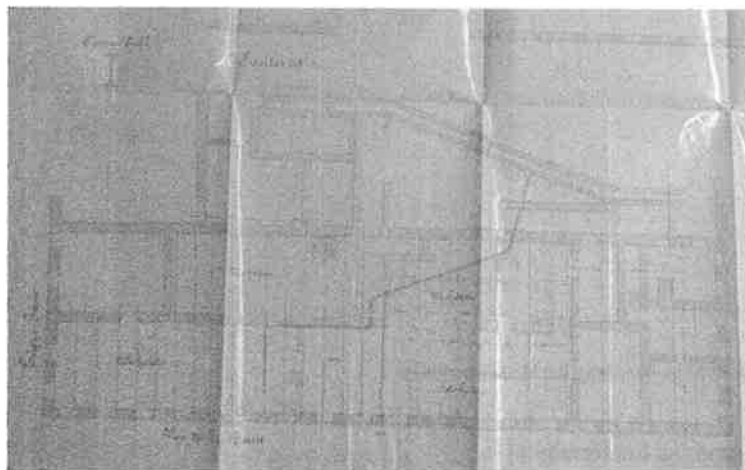


Abb. 51: Grundriss Souterrain (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 24. Dezember 1888)

Abb. 52: Teil-Grundriss Souterrain (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 19. März 1889)

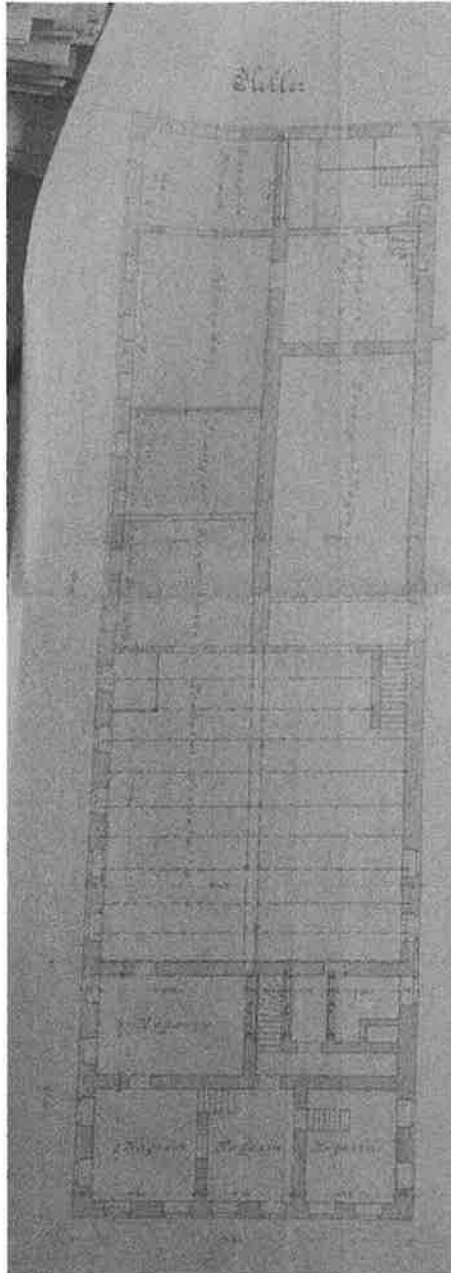
Abb. 53: Teil-Grundriss Souterrain (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 06. April 1891)



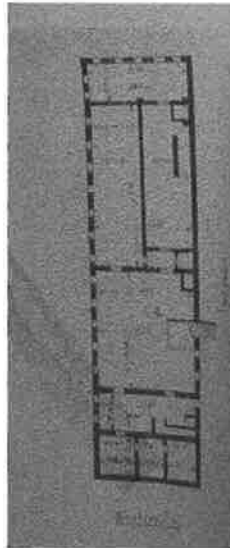
Abb. 54: Grundriss Keller (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Jänner 1894)

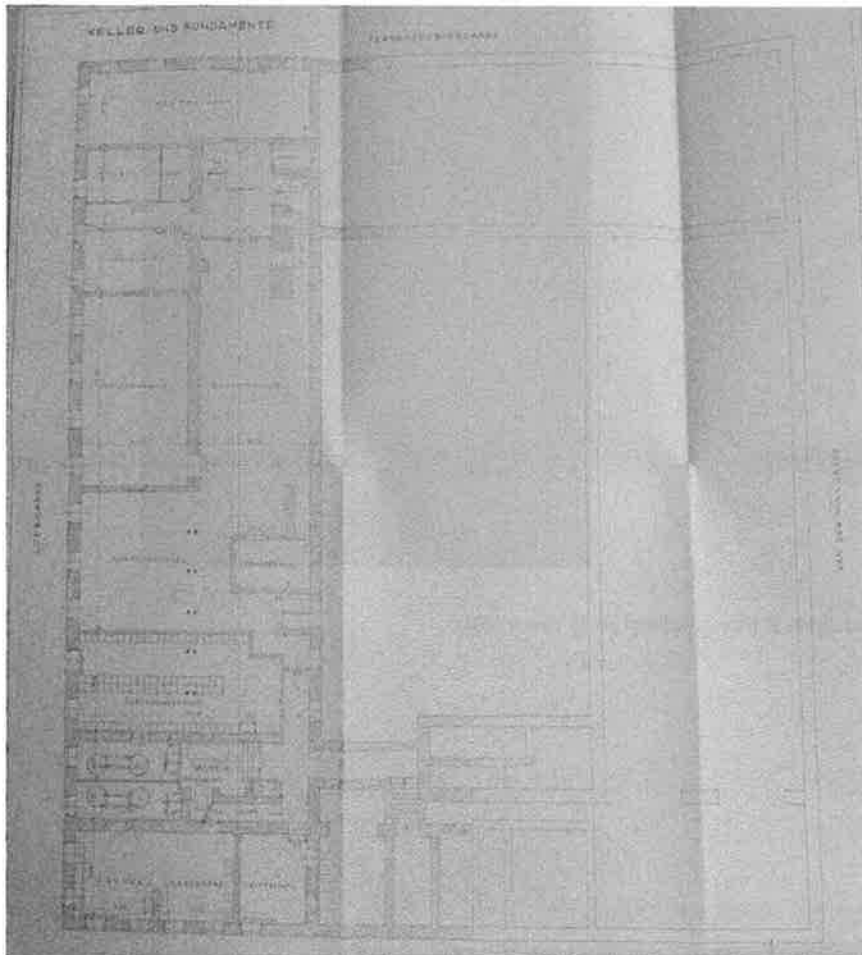


Abb. 55: Grundriss Souterrain (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, aus 1945)

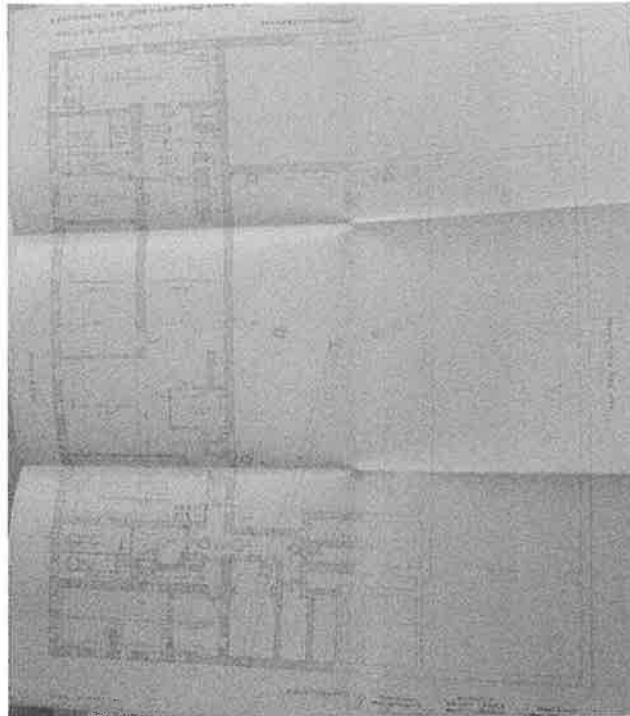
Abb. 56: Grundriss Keller u. Fundamente (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1957)

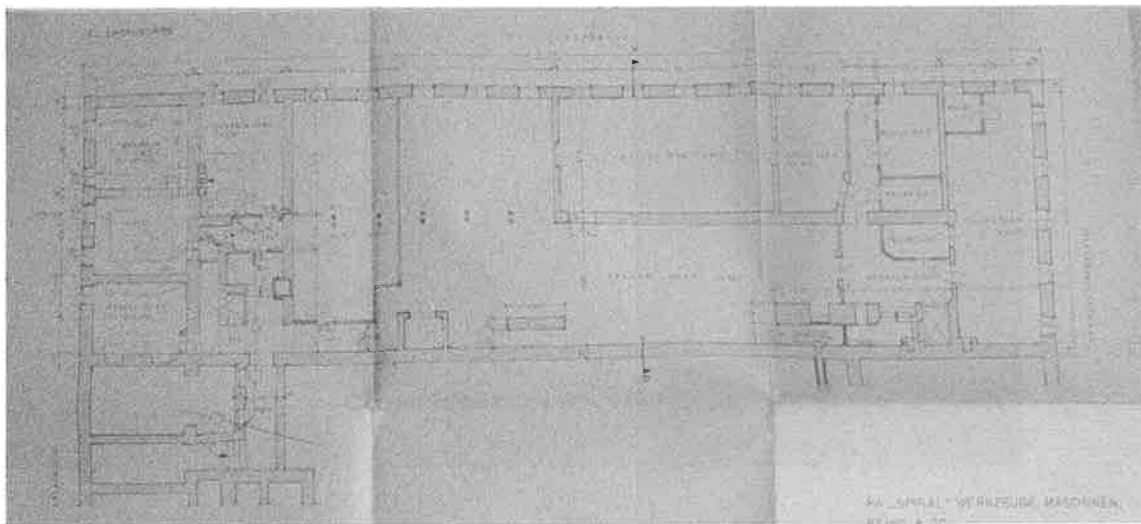


Abb. 57: Grundriss Keller (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 22. Dezember 1967)

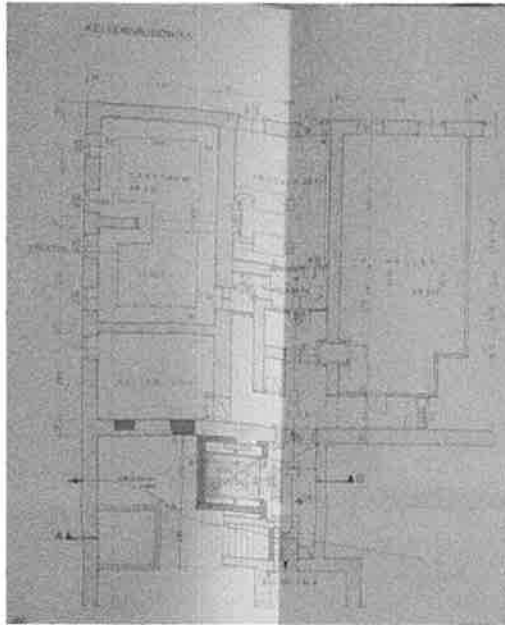
Abb. 58: Teil-Grundriss Keller (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 14. April 1977)

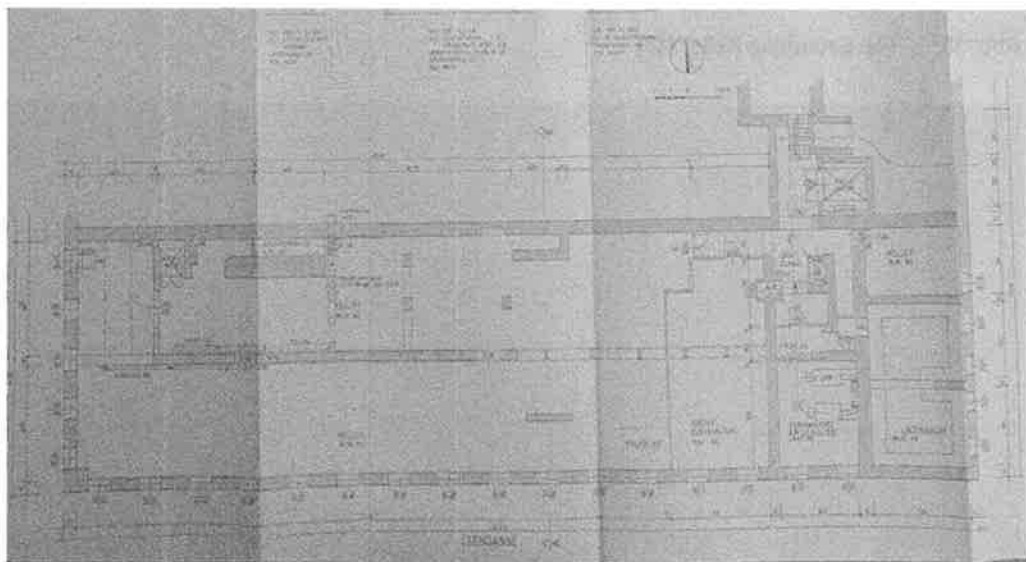


Abb. 59: Teil-Grundriss Keller (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Juli 1980)

Abb. 60: Grundriss Keller (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 13. Juli 1995)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem baubehördlichen Konsensplan überein.

Abb. 61: Kellergeschoss (1)



Abb. 62: Kellergeschoss (2)



Abb. 63: Kellergeschoss (3)



Abb. 64: Kellergeschoss (4)



Abb. 65: Kellergeschoss (5)



Abb. 66: Kellergeschoss (6)



Abb. 67: Kellergeschoss (7)



Abb. 68: Kellergeschoss (8)





Abb. 69: Kellergeschoss (9)



Abb. 70: Kellergeschoss (10)



Abb. 71: Kellergeschoss (11)



Abb. 72: Kellergeschoss (12)



Abb. 73: Kellergeschoss (13)



Abb. 74: Kellergeschoss (14)



Abb. 75: Kellergeschoss (15)



Abb. 76: Kellergeschoss (16)





Abb. 77: Kellergeschoss (17)



Abb. 78: Kellergeschoss (18)



Abb. 79: Kellergeschoss (19)



Abb. 80: Kellergeschoss (20)



Abb. 81: Kellergeschoss (21)



2.6.2. Parterre/Erdgeschoss

Das Parterre/Erdgeschoss wird einerseits über die auf der Straßenfront Pernerstorfergasse befindlichen Industrietore, andererseits über zwei Zugänge (über Stufen aufwärts) /eine Ladezone von der Erlachgasse sowie jeweils einen Zugang von der Van-der-Nüll-Gasse bzw. Leebgasse (Stufen aufwärts) erschlossen. Der Zugang im Bereich der Erlachgasse wurde von innen mittels Holzbrettern verschlossen. Über die Pernerstorfergasse ist die Zufahrt mit PKW's gegeben. Teilbereiche sind/waren prekaristisch vermietet.

Das Erdgeschoss wurde in der heutigen Form in den Jahren um 1992 geschaffen. Gemäß den Unterlagen im Bauakt war der Innenhof ursprünglich mit einem Holzdach ausgestattet. Durch die Überbauung wurde gemäß den Planunterlagen eine Stahlbetondecke eingezogen und der Innenhof wird derzeit zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bzw. als Verladezone genutzt. Die

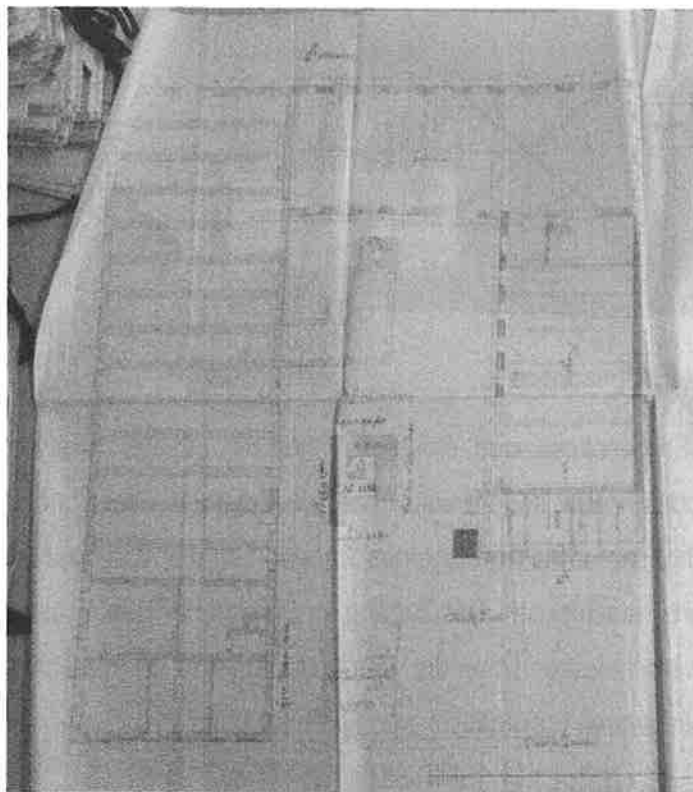


Verladezone ist mit einem asphaltierten Boden, verputzten Wänden und einer verputzten Decke ausgestattet. Fenster in Richtung der umliegenden Räumlichkeiten sind vorhanden, ebenso wie ein Aufzug (über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden).

Die Sanitärräume sind mit Fliesenböden, teils verfliesen Wänden, teils gemalten Wänden und gemalten Decken, mit Waschbecken, Stand-WCs, Pissoirs, Warmwasserboilern und Radiatoren ausgestattet.

Augenscheinlich wurden die Räumlichkeiten an der Gebäudefront Leebgasse für Dreharbeiten genutzt und sind als „Krankenhaus“ nachgestaltet. Die Böden in diesen Bereichen sind als PVC- bzw. Estrichböden ausgeführt, die Wände und Decken sind überwiegend gemalt, teils als Mineralfaserdecken mit Rasterlampen ausgeführt, Radiatoren sind vorhanden. In diesem Bereich ist außerdem das Hauptstiegenhaus (U-Förmig mit Halbpodest, Steinplatten, Metallgeländer mit Glaseinsatz) zu finden. Sanitäranlagen bestehen im Bereich der Gebäudefront Erlachgasse.

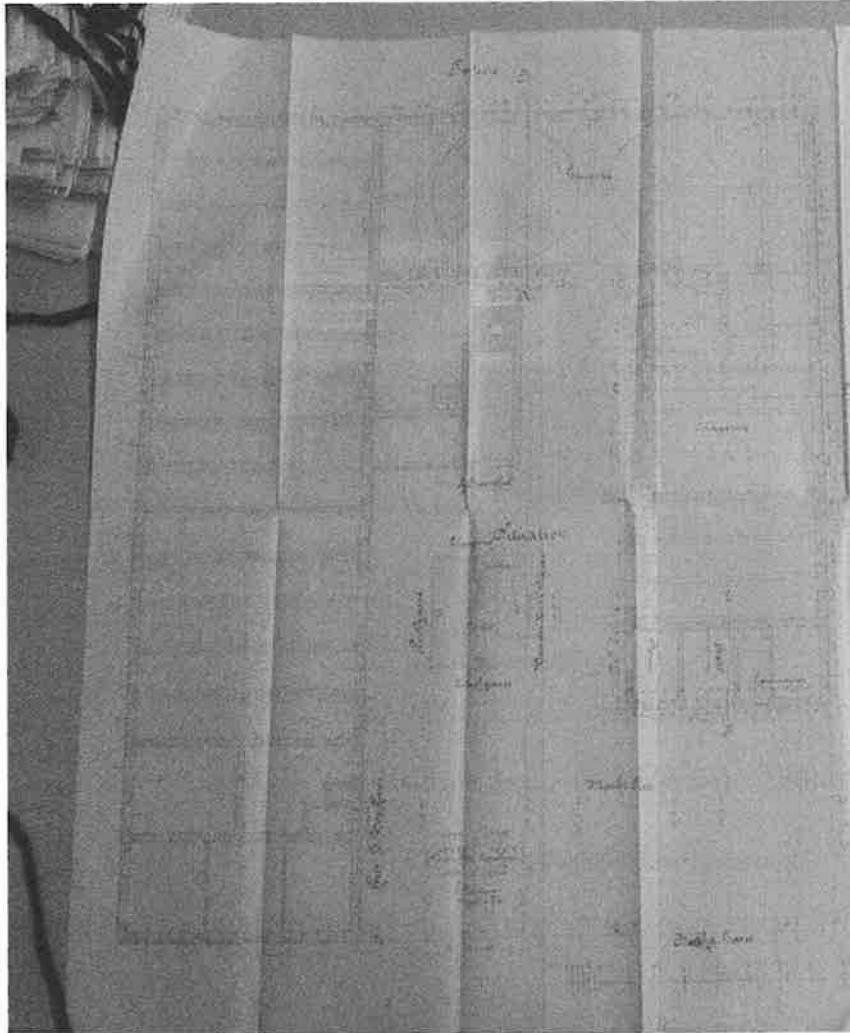
Abb. 82: Grundriss Parterre (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 27. August 1875)



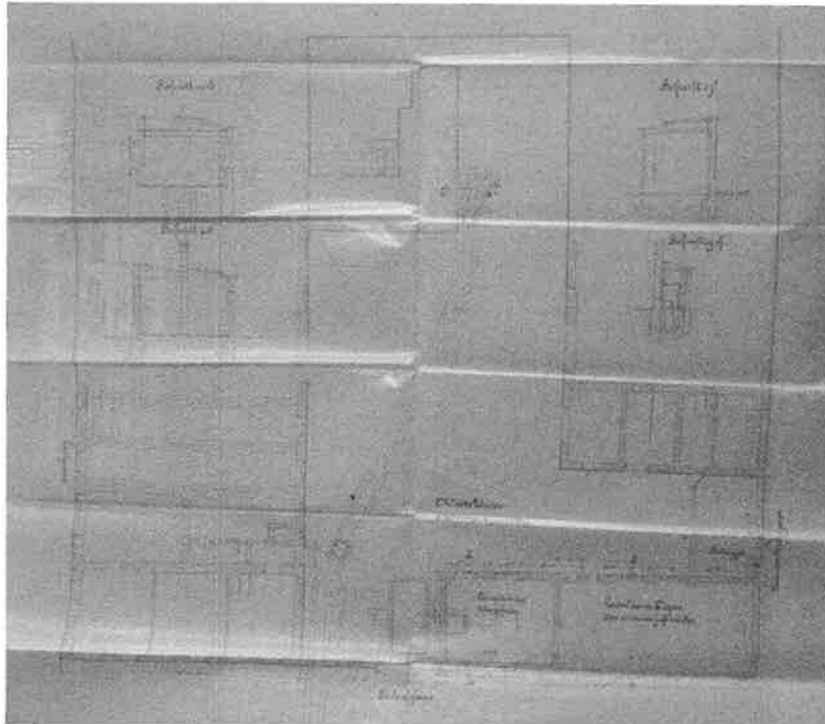
Abb. 83: Grundriss Parterre (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 16. Dezember 1875)

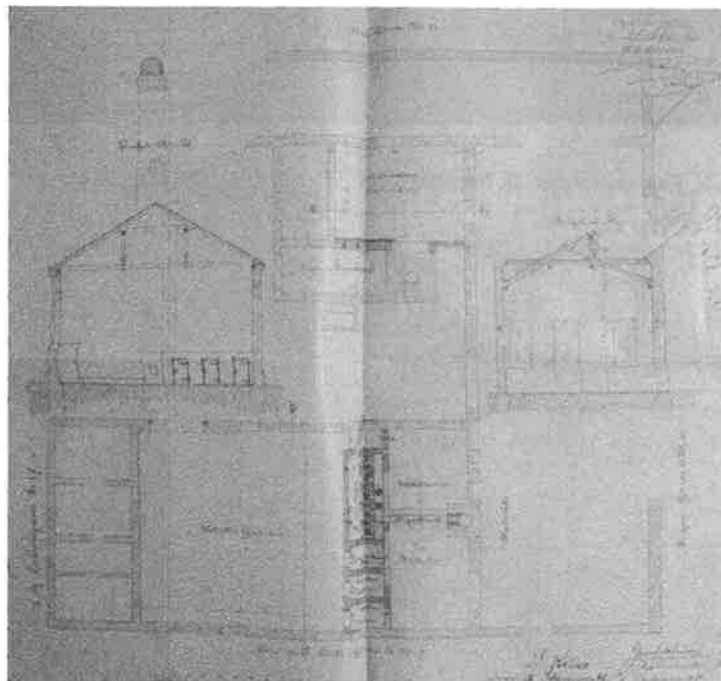


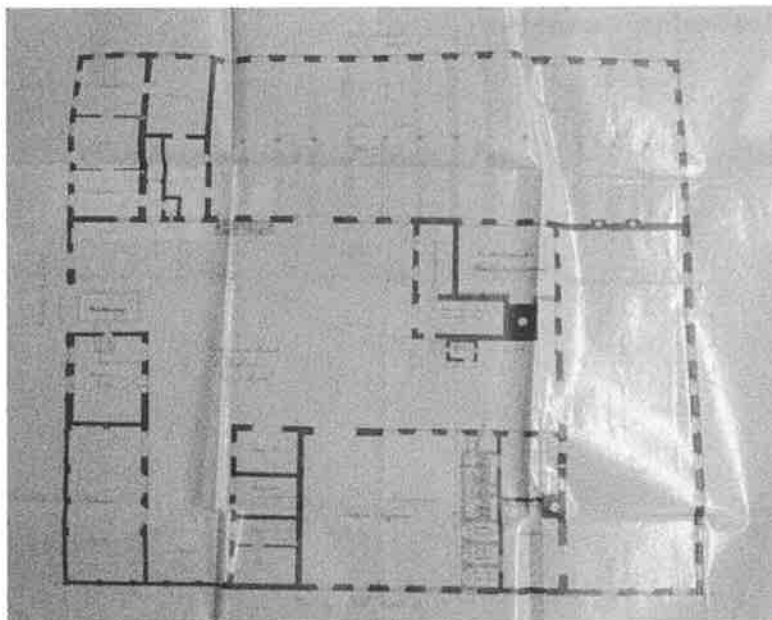
Abb. 84: Teil-Grundriss Parterre (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 22. November 1879)

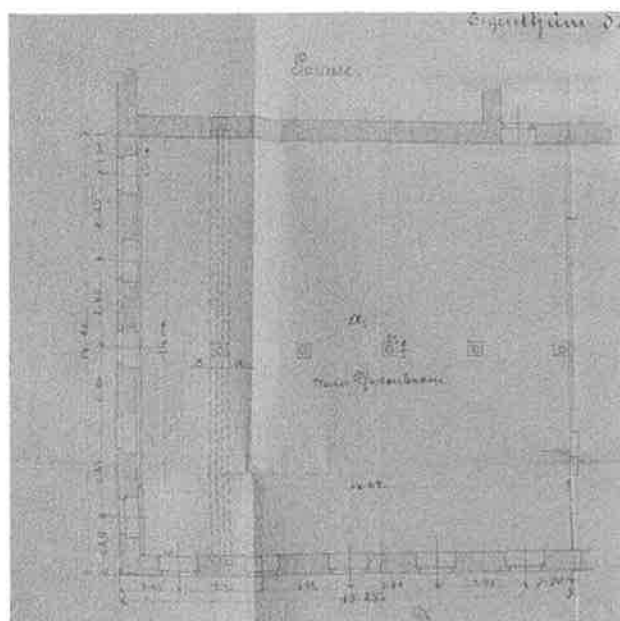
Abb. 85: Grundriss Parterre/Schnitte (4)





Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 1883)

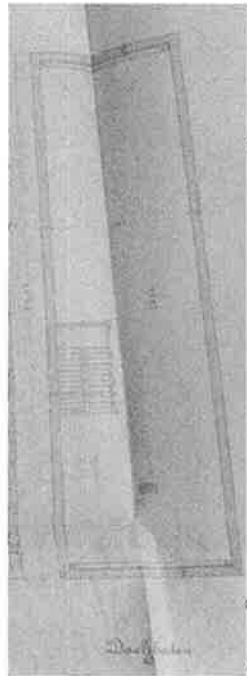
Abb. 86: Teil-Grundriss Parterre (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 18. Jänner 1887)

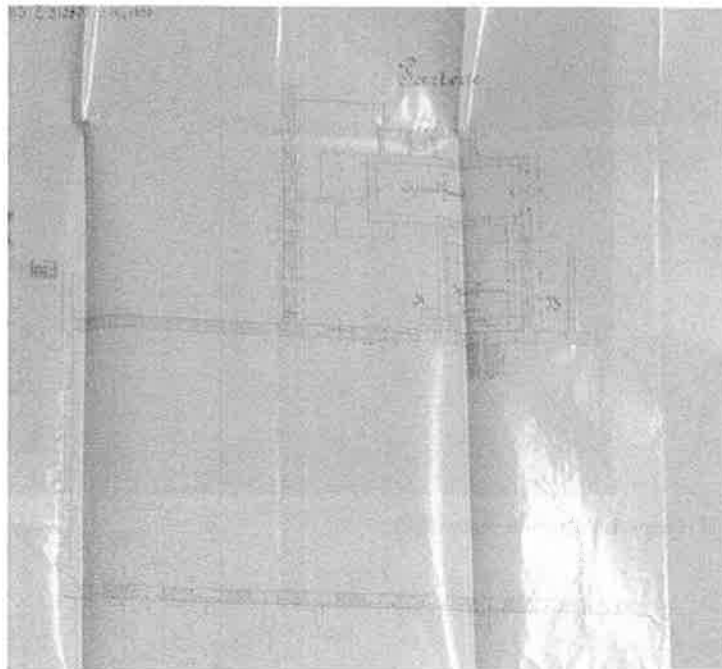


Abb. 87: Teil-Grundriss Parterre (6)



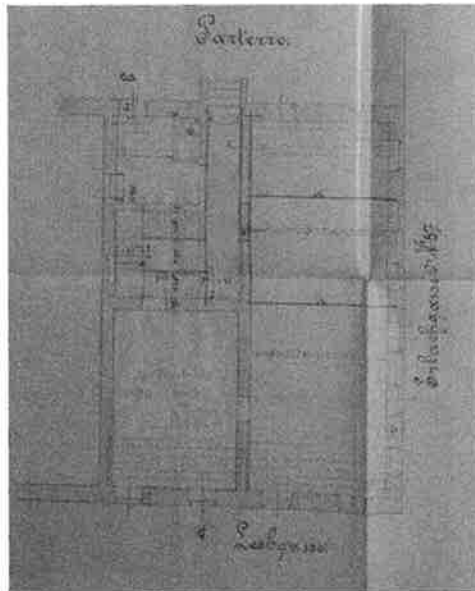
Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 29. September 1888)

Abb. 88: Teil-Grundriss Parterre (7)



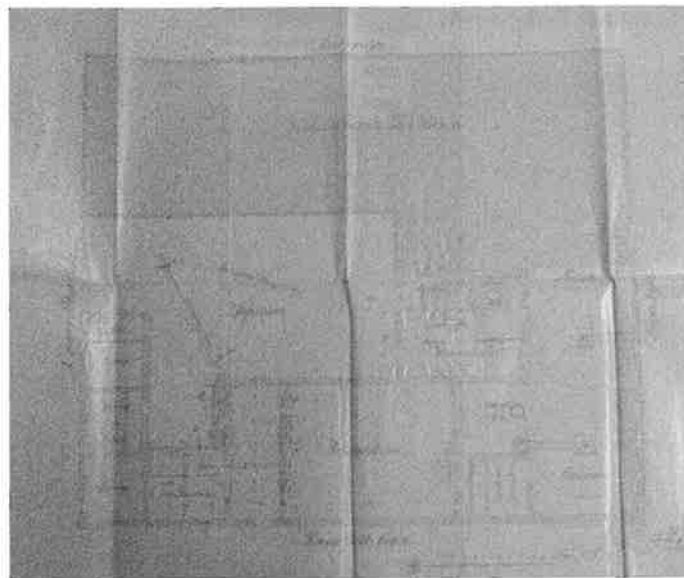
Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne, genehmigt am 19. März 1889)

Abb. 89: Teil-Grundriss Parterre (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 06. April 1891)

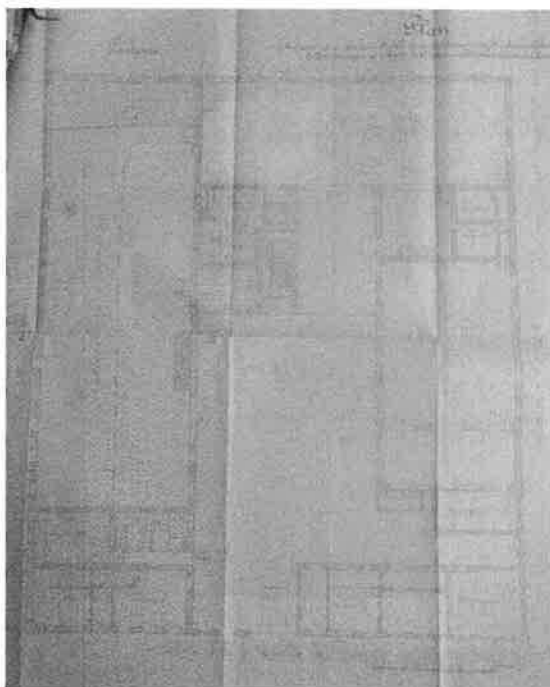
Abb. 90: Teil-Grundriss Parterre (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 18. April 1893)

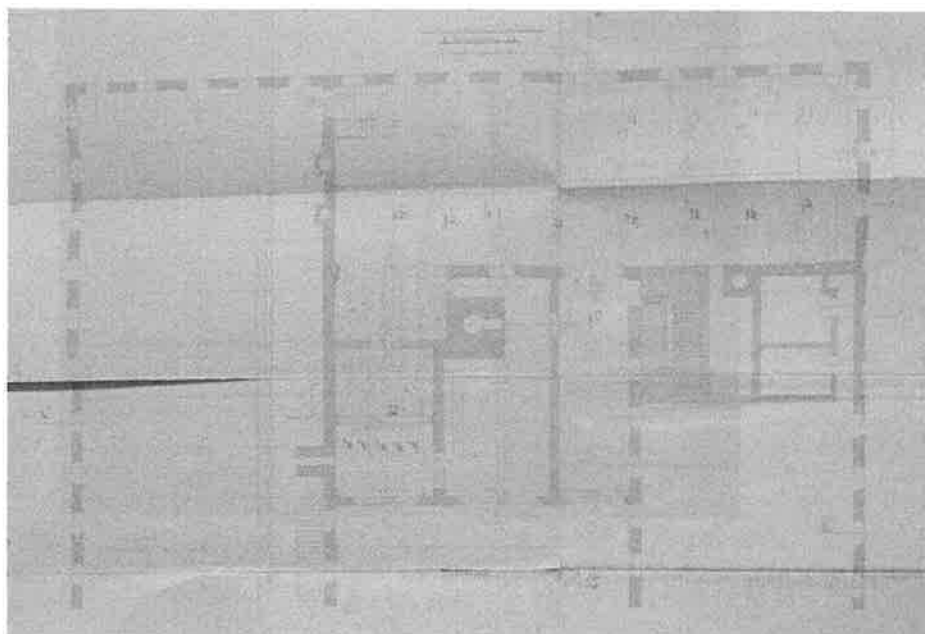


Abb. 91: Grundriss Parterre (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Jänner 1894)

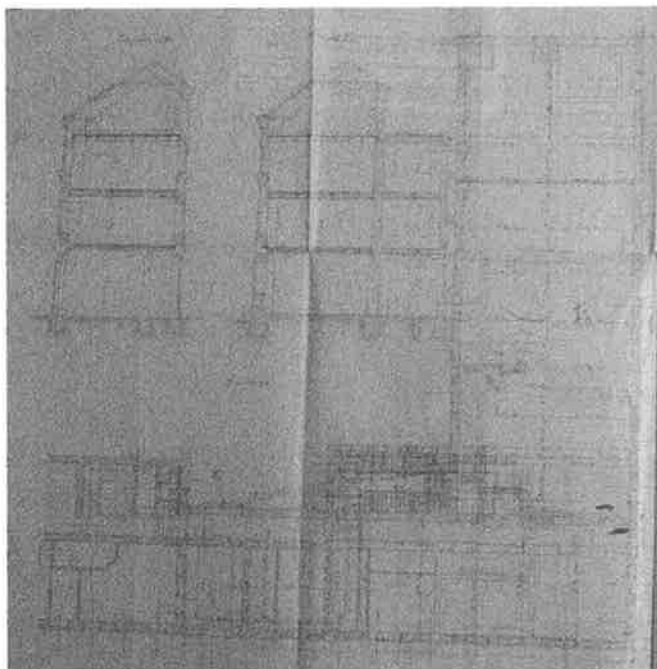
Abb. 92: Teil-Grundriss Parterre (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. November 1896)

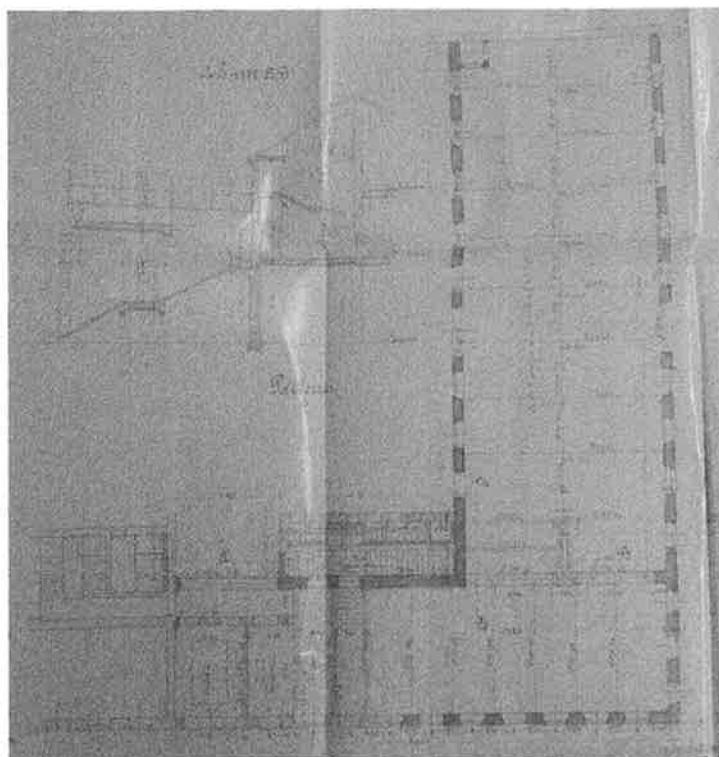


Abb. 93: Teil-Grundriss Parterre (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 1897)

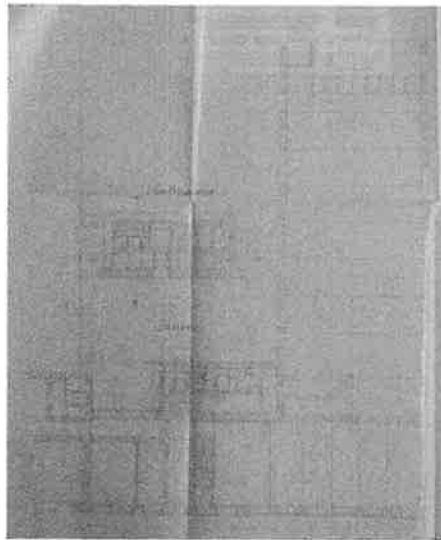
Abb. 94: Teil-Grundriss Parterre (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt 14. April 1897)

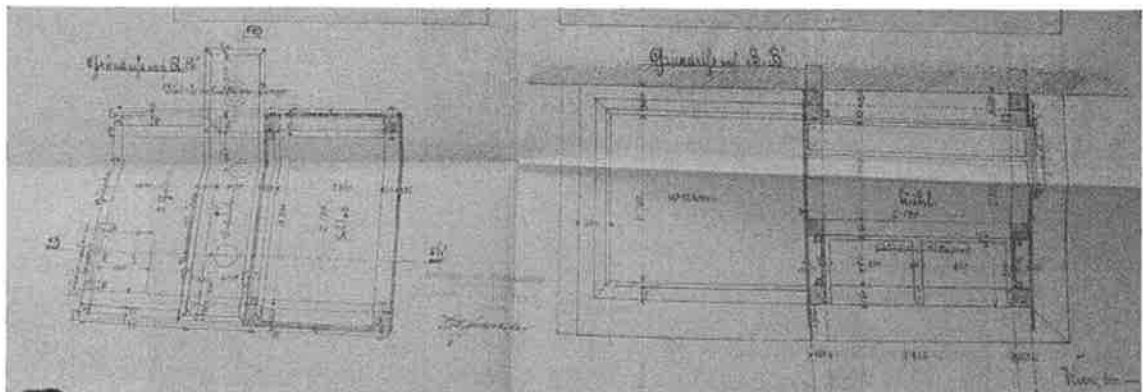


Abb. 95: Teil-Grundriss Parterre/Hochparterre (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 30. Juli 1897)

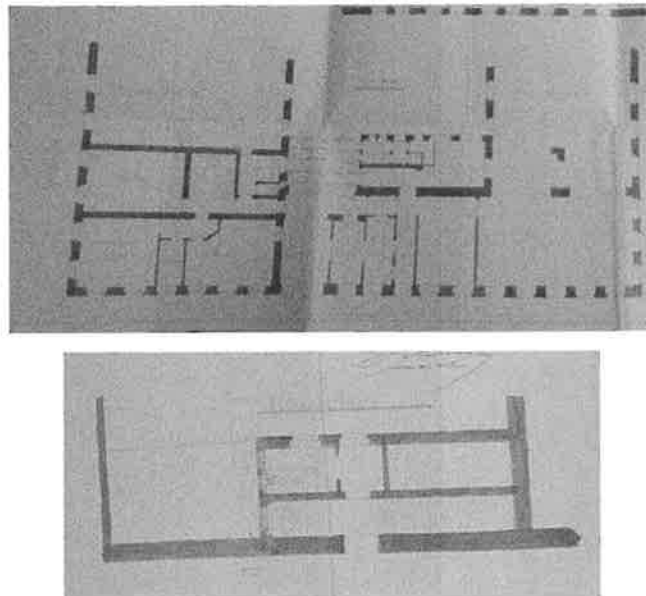
Abb. 96: Teil-Grundriss Parterre (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 1897)

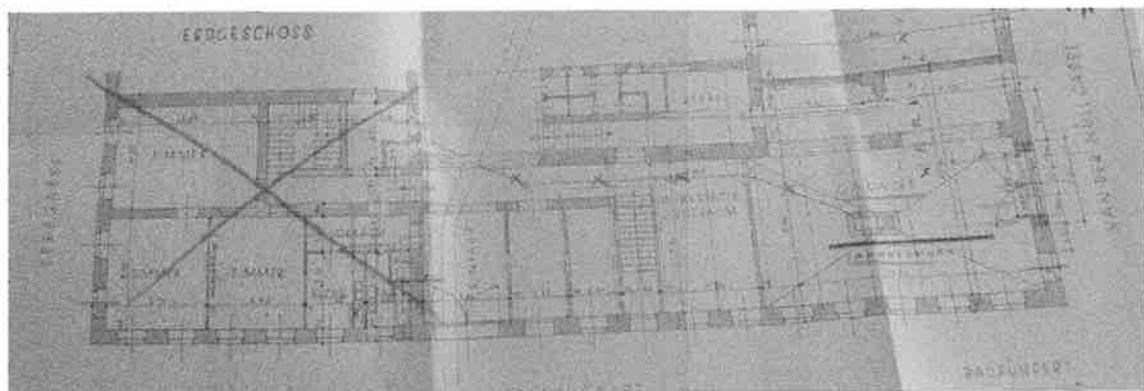


Abb. 97: Teil-Grundriss Parterre/Hochparterre (16)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. November 1906)

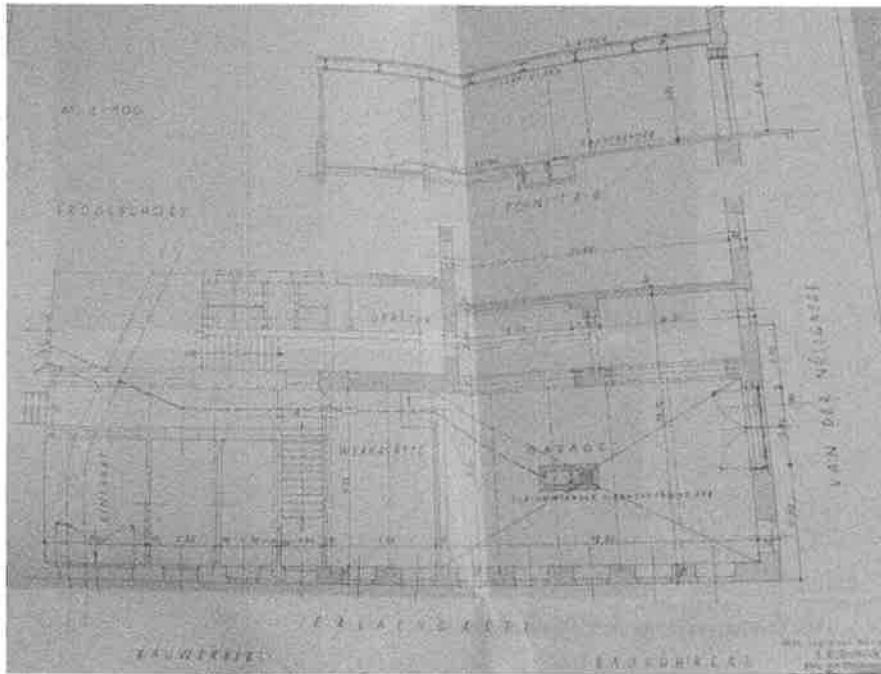
Abb. 98: Teil-Grundriss Erdgeschoss (17)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1940)

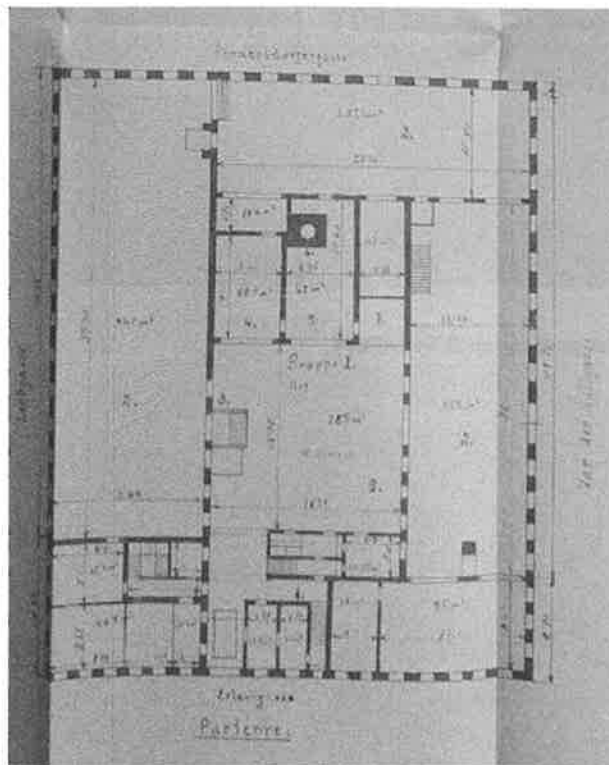


Abb. 99: Teil-Grundriss Erdgeschoss/Schnitt (18)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 21. Juni 1941)

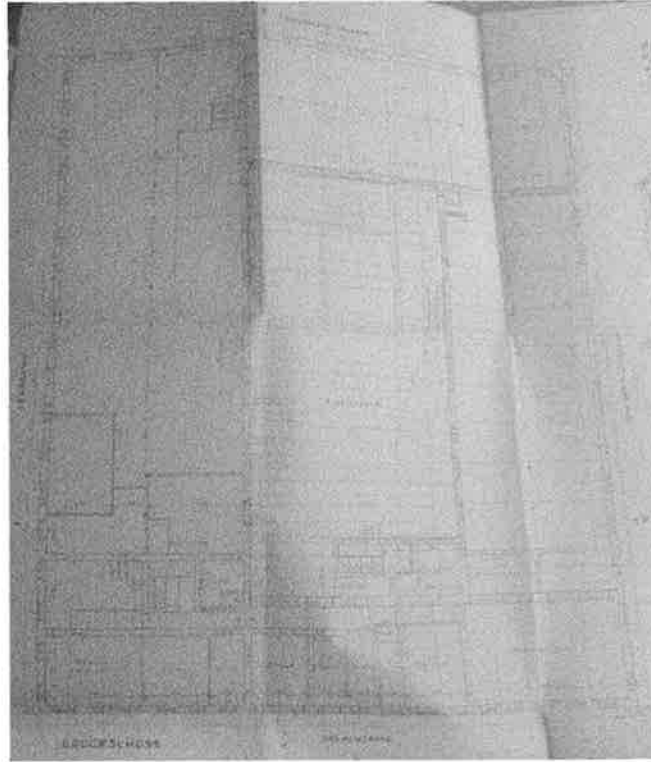
Abb. 100: Grundriss Erdgeschoss (19)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, aus 1945)

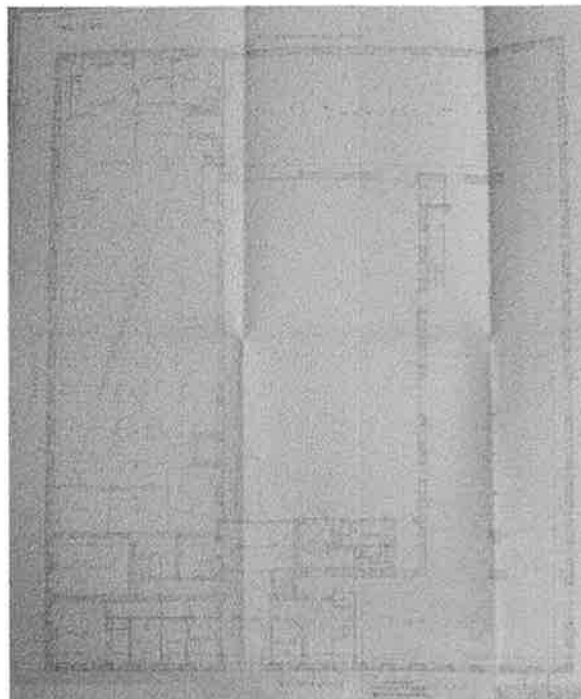


Abb. 101: Grundriss Erdgeschoss (20)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt im Jänner 1955)

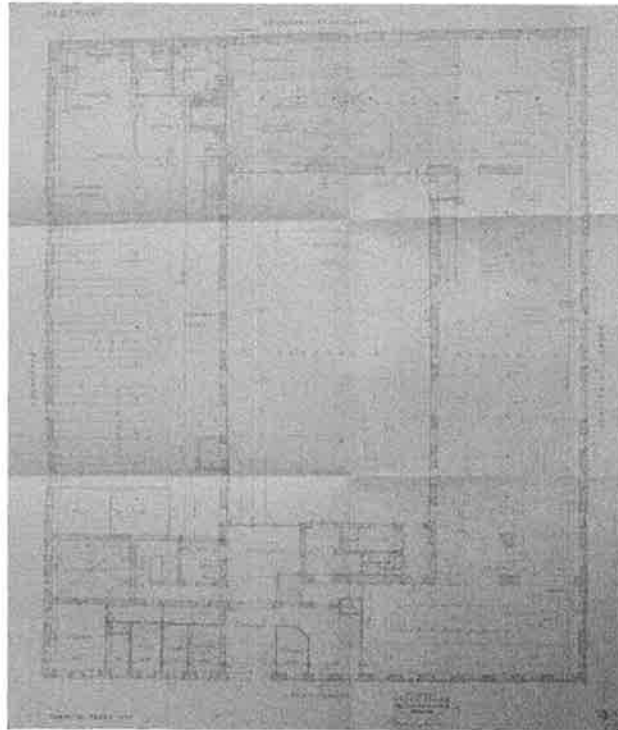
Abb. 102: Grundriss Parterre (21)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1957)

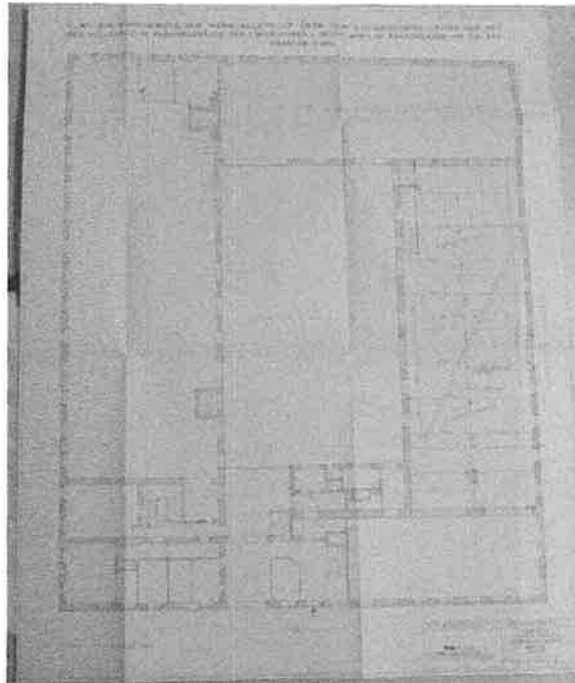


Abb. 103: Grundriss Parterre (22)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. Dezember 1959)

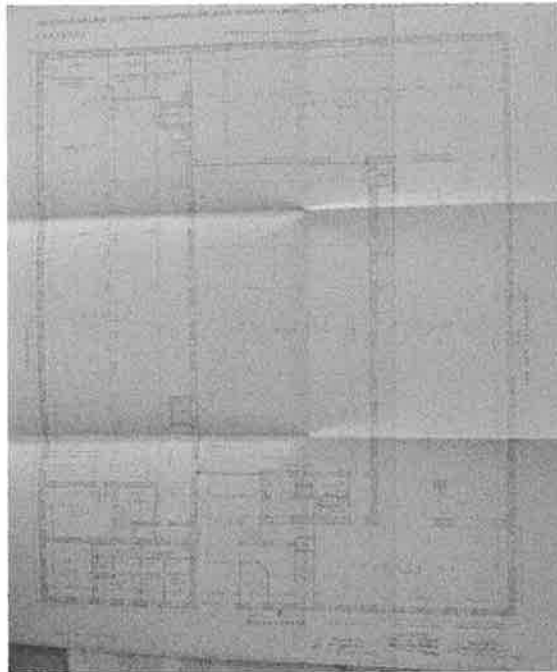
Abb. 104: Grundriss Erdgeschoss (23)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 28. Dezember 1960)

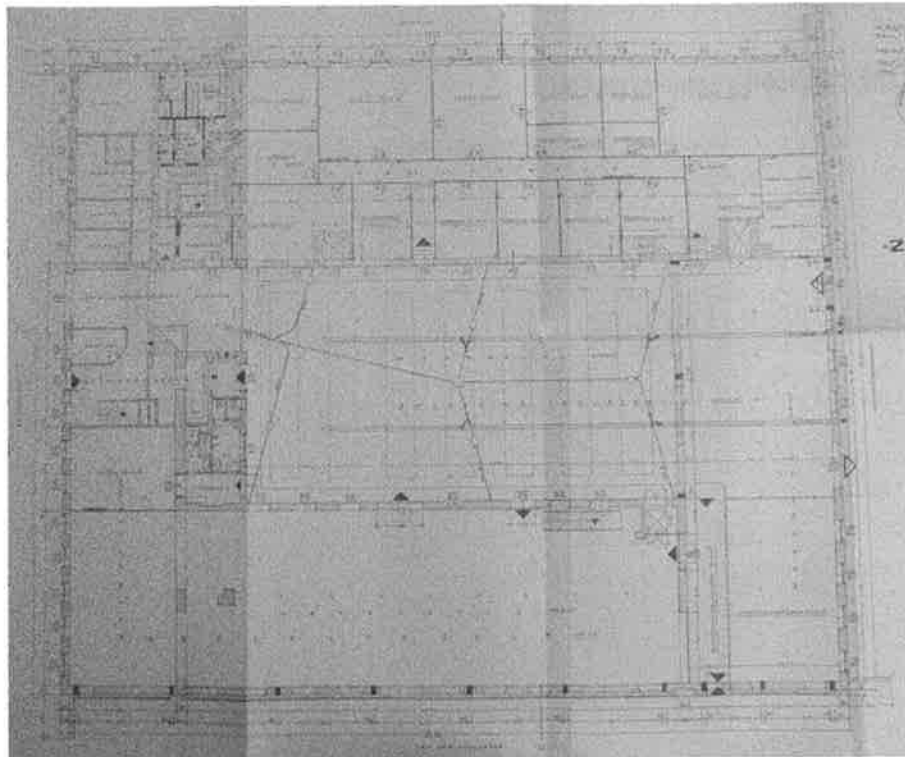


Abb. 105: Grundriss Erdgeschoss (24)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 22. Dezember 1967)

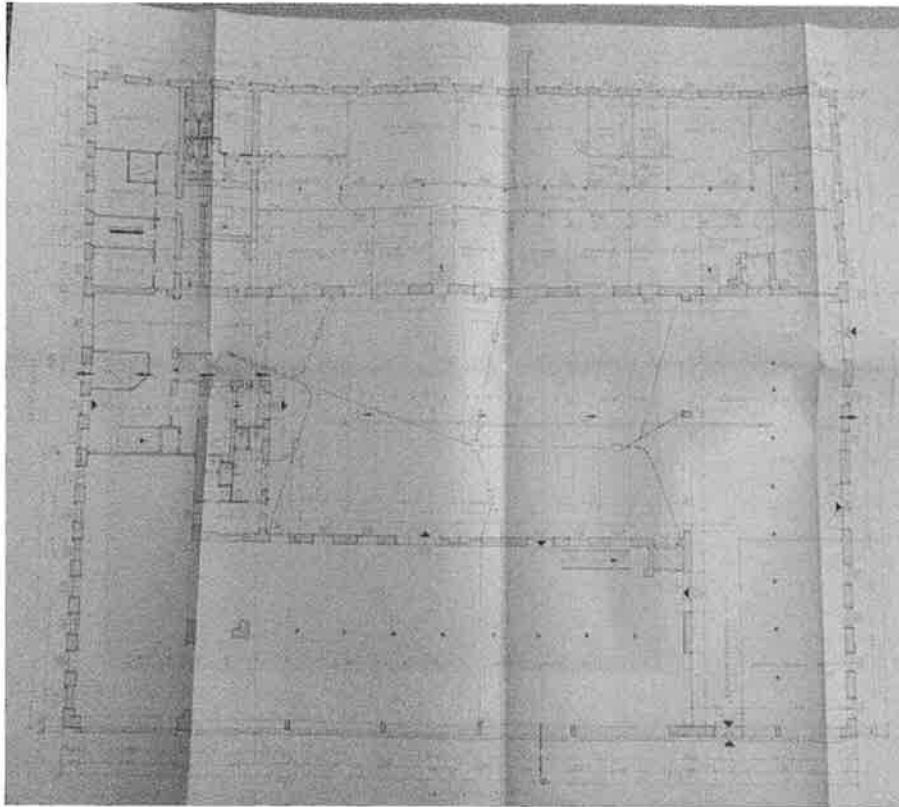
Abb. 106: Grundriss Erdgeschoss (25)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 08. Juni 1973)

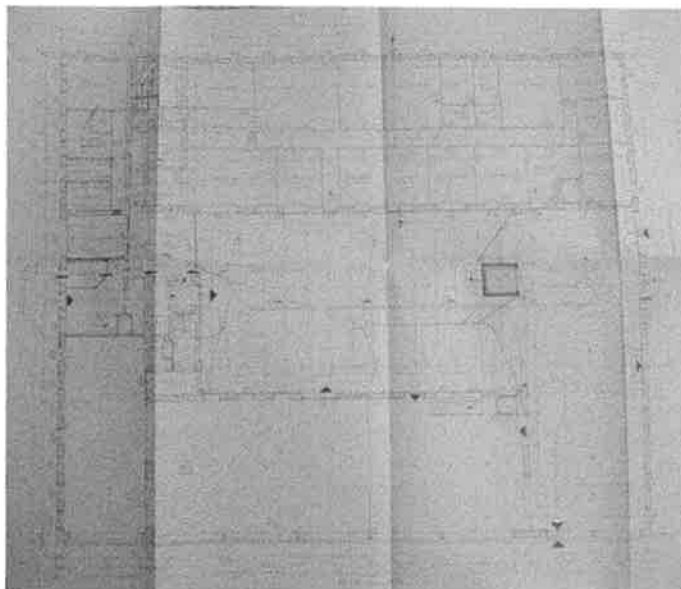


Abb. 107: Grundriss Erdgeschoss (26)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Oktober 1974)

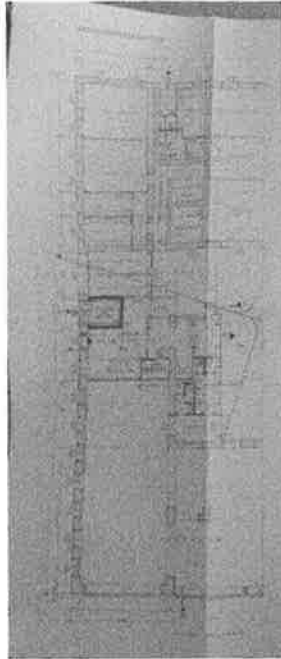
Abb. 108: Grundriss Erdgeschoss (27)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 14. April 1977)

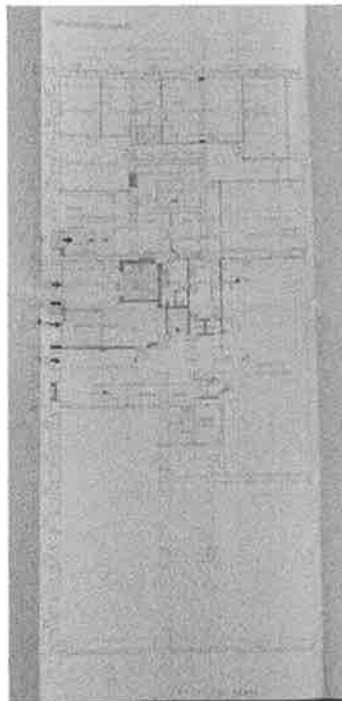


Abb. 109: Teil-Grundriss Erdgeschoss (28)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1978)

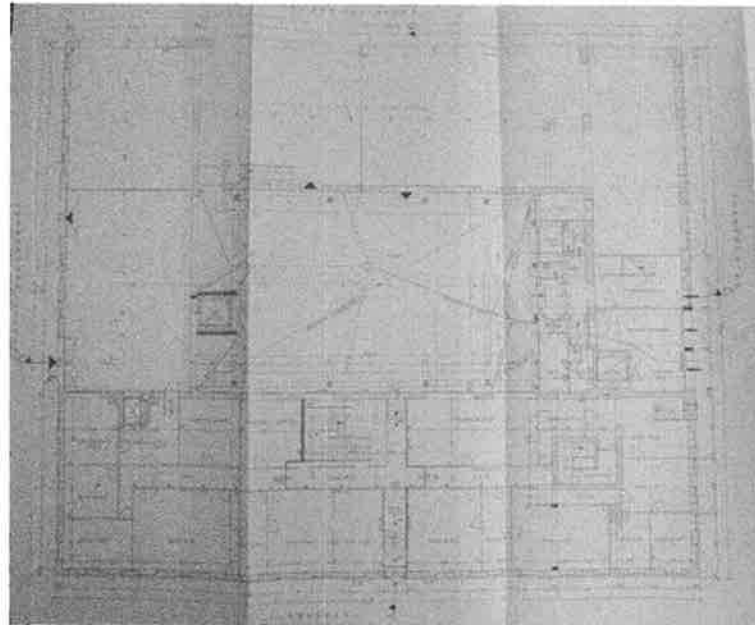
Abb. 110: Grundriss Erdgeschoss (29)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Juli 1980)

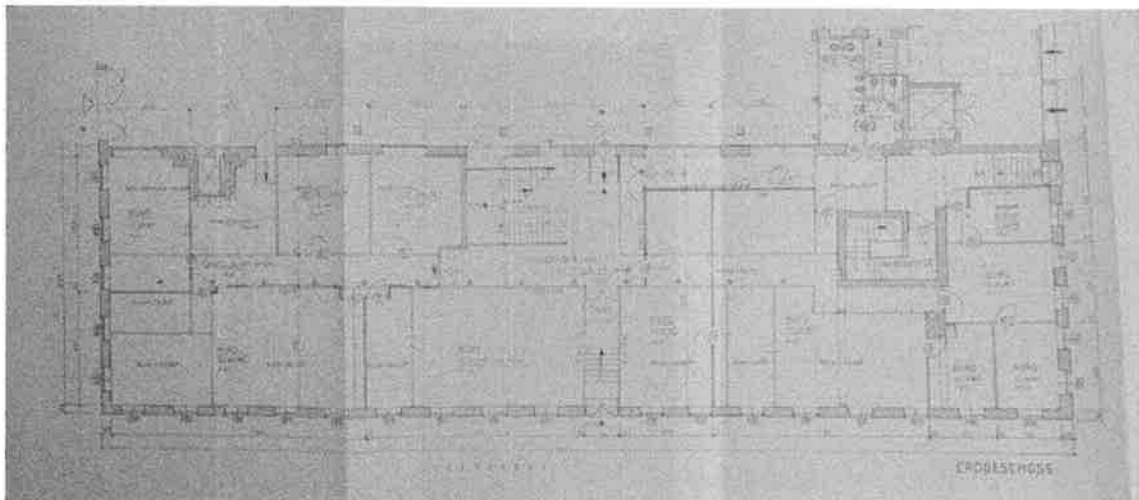


Abb. 111: Grundriss Erdgeschoss (30)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 20. Mai 1992)

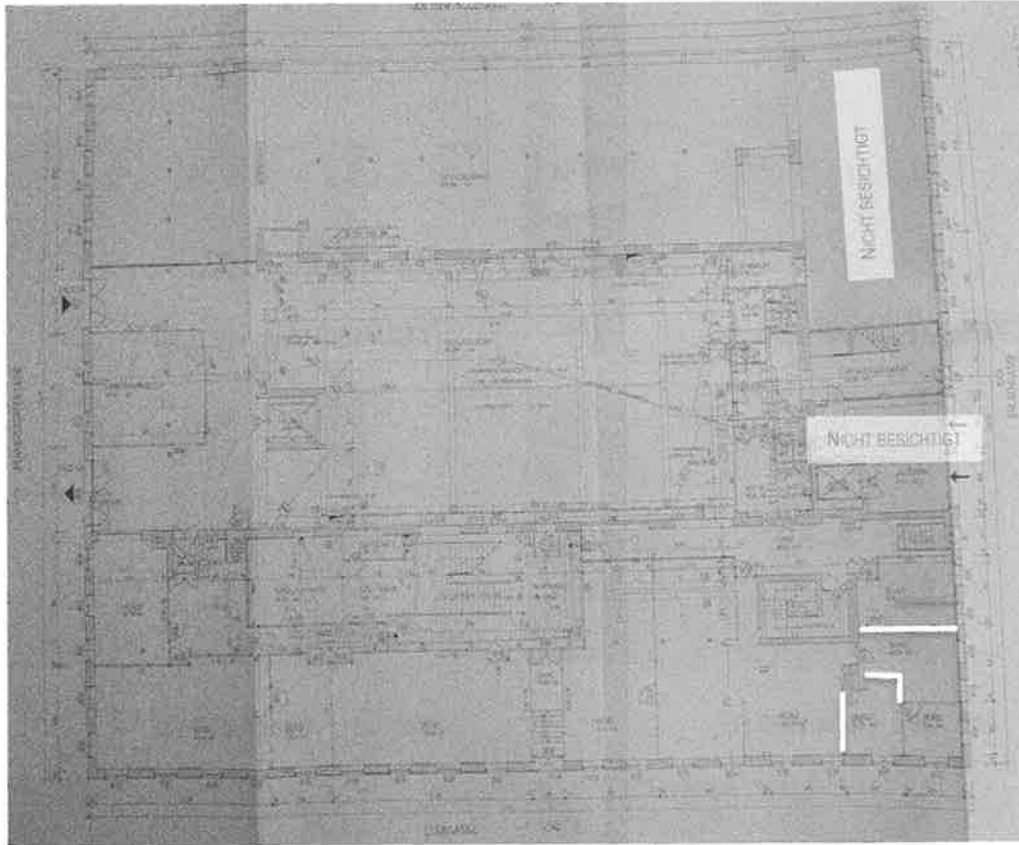
Abb. 112: Teil-Grundriss Erdgeschoss (31)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 13. Mai 1994)



Abb. 113: Grundriss Erdgeschoss (32)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 13. Juli 1995)

Der Ist-Zustand stimmt aufgrund von Veränderungen von Innenwänden nicht zur Gänze mit dem baubehördlichen Konsensplan überein.

Abb. 114: Parterre/EG (1)



Abb. 115: Parterre/EG (2)





Abb. 116: Parterre/EG (3)



Abb. 117: Parterre/EG (4)



Abb. 118: Parterre/EG (5)



Abb. 119: Parterre/EG (6)



Abb. 120: Parterre/EG (7)



Abb. 121: Parterre/EG (8)



Abb. 122: Parterre/EG (9)



Abb. 123: Parterre/EG (10)





Abb. 124: Parterre/EG (11)



Abb. 125: Parterre/EG (12)



Abb. 126: Parterre/EG (13)



Abb. 127: Parterre/EG (14)



Abb. 128: Parterre/EG (15)



Abb. 129: Parterre/EG (16)



Abb. 130: Parterre/EG (17)



Abb. 131: Parterre/EG (18)





Abb. 132: Parterre/EG (19)



Abb. 133: Parterre/EG (20)



Abb. 134: Parterre/EG (21)



Abb. 135: Parterre/EG (22)



Abb. 136: Parterre/EG (23)



Abb. 137: Parterre/EG (24)



Abb. 138: Parterre/EG (25)



Abb. 139: Parterre/EG (26)





Abb. 140: Parterre/EG (27)



Abb. 141: Parterre/EG (28)



Abb. 142: Parterre/EG (29)



Abb. 143: Parterre/EG (30)



Abb. 144: Parterre/EG (31)



Abb. 145: Parterre/EG (32)



Abb. 146: Parterre/EG (33)



Abb. 147: Parterre/EG (34)





Abb. 148: Parterre/EG (35)



Abb. 149: Parterre/EG (36)



Abb. 150: Parterre/EG (37)



Abb. 151: Parterre/EG (38)



Abb. 152: Parterre/EG (39)



Abb. 153: Parterre/EG (40)



Abb. 154: Parterre/EG (41)



Abb. 155: Parterre/EG (42)

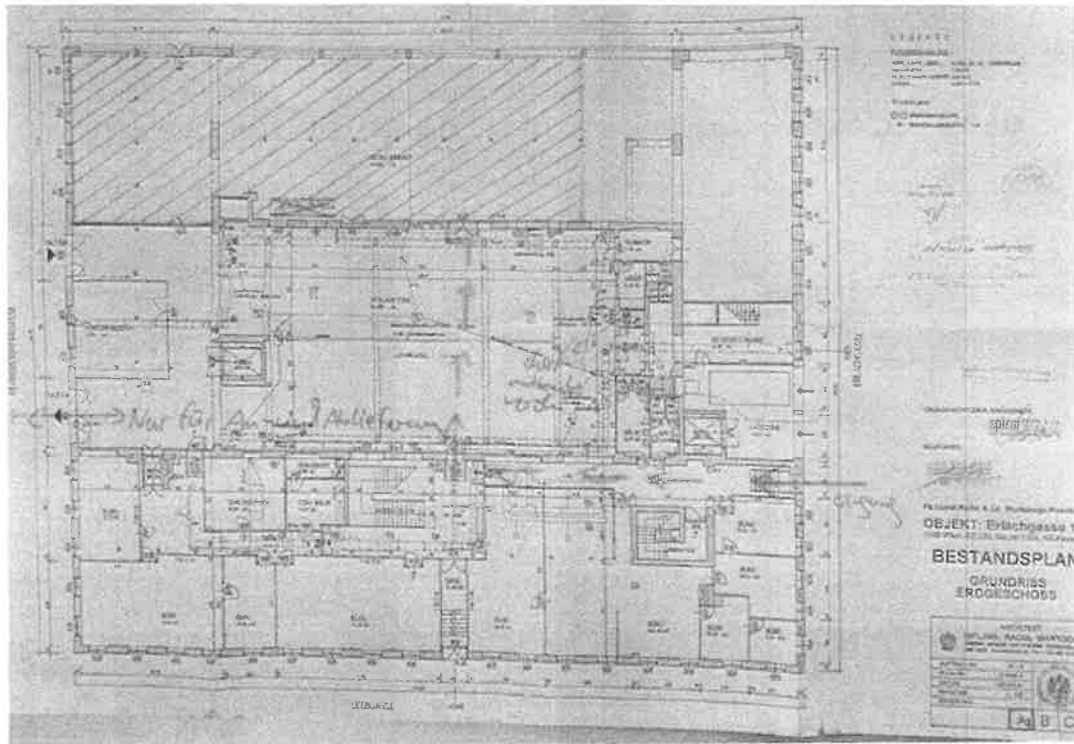




2.6.2.1. Erdgeschoss – zur Nutzung überlassene Flächen

Gemäß den vom Nutzer zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Flächen von der Nutzungsvereinbarung umfasst:

Abb. 156: Nutzungsobjekt



Quelle: Vom Nutzungsberechtigten zur Verfügung gestellt

Der Zugang erfolgt gemäß dieser in der Nutzungsvereinbarung enthaltenen Planunterlagen über die Erlachgasse bzw. über einen direkten straßenseitigen Zugang von der Van-der-Nüll-Gasse. Die Zufahrt von der Pernerstorfergasse darf nur für die An- und Ablieferung genutzt und ein WC im Erdgeschoss mitgenutzt werden. Die Räumlichkeiten verfügen über raumhohe Fensterflächen in Richtung Van-der-Nüll-Gasse bzw. in Richtung Pernerstorfergasse, sind mit einem PVC-Boden bzw. Laminatboden, gemalten Wänden und Decken sowie Radiatoren in den Fensterbereichen ausgestattet. Weiters bestehen Fenster sowie doppelflügelige Alutüren mit Glaseinsatz in Richtung überdachter Innenhof/Verladezone.

Ein funktionstüchtiger Stromanschluss ist augenscheinlich vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.



Abb. 157: EG – Nutzungsobjekt (1)



Abb. 158: EG – Nutzungsobjekt (2)



Abb. 159: EG – Nutzungsobjekt (3)



Abb. 160: EG – Nutzungsobjekt (4)



Abb. 161: EG – Nutzungsobjekt (5)



Abb. 162: EG – Nutzungsobjekt (6)



Abb. 163: EG – Nutzungsobjekt (7)



Abb. 164: EG – Nutzungsobjekt (8)





Abb. 165: EG – Nutzungsobjekt (9)



Abb. 166: EG – Nutzungsobjekt (10)



Abb. 167: EG – Nutzungsobjekt (11)



Abb. 168: EG – Nutzungsobjekt (12)



Abb. 169: EG – Nutzungsobjekt (13)



Abb. 170: EG – Nutzungsobjekt (14)



Die Objekte wurden von der verpflichteten Partei zur prekaristischen Nutzung überlassen.

Die wesentlichen Punkte der Nutzungsvereinbarung sind folgende:



Nutzungsgegenstand	Jederzeit widerrufliche Nutzungsberechtigung der in der Beilage JA bezeichneten Flächen (ca. 400 m ²) auf der Liegenschaft in 1100 Wien. Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt die Flächen zu Präsentation- und Lagerzwecken zu Nutzen.
Nutzungsbeginn	01. April 2024
Nutzungsentgelt	Während der Nutzung ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, die auf die benutzten Flächen anteilig anfallenden Betriebskosten sowie Strom- und Heizkosten für die Nutzungsdauer zu bezahlen wobei eine Obergrenze von 1.250 € p.M. nicht überschritten wird.
Indexierung	-
Nutzungsdauer	31. Juli 2024 – der Liegenschaftseigentümer ist berechtigt, die Rückstellung des Nutzungsobjekts jederzeit zu verlangen, wobei vereinbart wird, dass die Beendigung des Nutzungsvertrages zwei Monate im Vorhinein mittels eingeschriebenem Brief bekannt gegeben wird.
Kautions	-

Weiters wurde eine Verlängerungsvereinbarung vorgelegt, die als Nutzungsbeginn den 13. Juni 2024 und als Nutzungsende den 15. Jänner 2025 ausweist. Die weiteren Vereinbarungspunkte blieben unverändert.

Laut Auskunft durch den Nutzungsberechtigten ist das Unternehmen im Mai 2025 aus der Liegenschaft ausgezogen.

Folgende Vorschreibung wurde seitens des Nutzungsberechtigten zur Verfügung gestellt:



Backsteinbau Erlachgasse 117 Besitzgesellschaft mbH
Friedrichstraße 7,
1010 Wien
FN 551258z



Wien, am 01.04.2024

Dauerrechnung Nr: 01/2024

Betreff: Betriebskosten Erlachgasse 117, April 24 – Juli 24

Pos.1: Abrechnung monatl. Betriebskostenpauschale	€ 1.250,00,-
Summe	€ 1.250,00,-
+ 20 % MwSt	€ 250,00,-
GESAMTSUMME	€ 1.500,00,-

Zahlungsbedingungen: fällig bis zum 5. des jeweiligen Monats.

Kontoverbindung:
Backsteinbau Erlachgasse 117 Besitzgesellschaft mbH
IBAN: AT21 2024 1050 0010 7994
BLZ: SPNGAT21XXX

2.6.3. 1. Obergeschoss

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

Das Geschoss dürfte in der Vergangenheit zu Lager- bzw. Büro Zwecken genutzt worden sein und wird über das Hauptstiegenhaus sowie Nebestiegenhäuser und Liftanlagen (über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden) erreicht. Türen vom/zum Nebestiegenhaus wurden in natura von Seiten des Stiegenhauses teilweise mit Holzbrettern verschlossen.

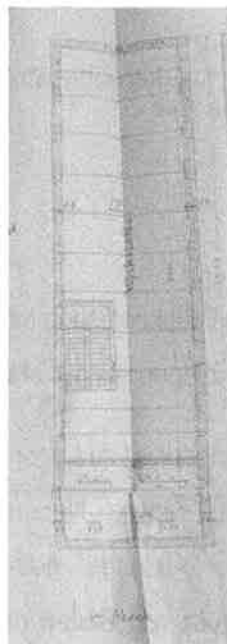
Der überdachte Innenhof wurde augenscheinlich zu Lagerzwecken genutzt, weist einen Asphaltboden, verputzte Wände und eine verputzte Decke auf und führt über doppelflügelige Türen zu den umliegenden Räumlichkeiten. Die vermutlich ehemaligen Büroräume sind an der



Gebäudefront Leebgasse vorhanden, wo sich auch Sanitäranlagen, getrennt nach Männern und Frauen befinden. Die Büroräume weisen befestigte Böden, gemalte Wände und Mineralfaserdecken sowie Heizkörper auf. Die Fenster sind straßenseitig in Richtung Leebgasse und Pernerstorfergasse orientiert und als Kunststofffenster mit Oberlichtern ausgeführt. Die Sanitärflächen weisen verflieste Böden, gemalte/verflieste Wände und Mineralfaserdecken auf. Waschbecken, Heizkörper, Durchlauferhitzer, Hänge-WCs und Pissours sind vorhanden. Ein Vorraum führt zum Sanitärraum für Herren sowie einen kleinen Lichthof, der wiederum Fensterfronten in Richtung Lagerraum (überdachter Hofbereich) aufweist. Weitere Fensterfronten vom überdachten Innenhof bestehen zu einem zweiten und größeren Lichthof, der über ein Nebenstiegenhaus zugänglich ist.

Die Lagerräume an der Gebäudefront Van-der-Nüll-Gasse und Erlachgasse werden augenscheinlich zu Lagerzwecken von „Kunstwerken/Bildern“ bzw. von Verpackungsmaterial genutzt. Über etwaige Nutzungsvereinbarungen liegen keine Informationen vor. Die Böden sind befestigt, die Wände und Decken gemalt. Die Fenster sind als Metallfenster ausgeführt.

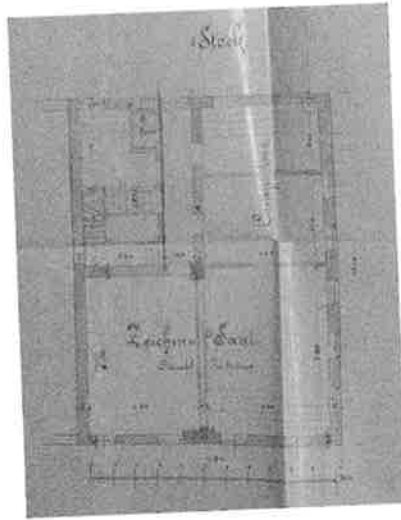
Abb. 171: historischer Grundriss 1. Obergeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 29. September 1888)

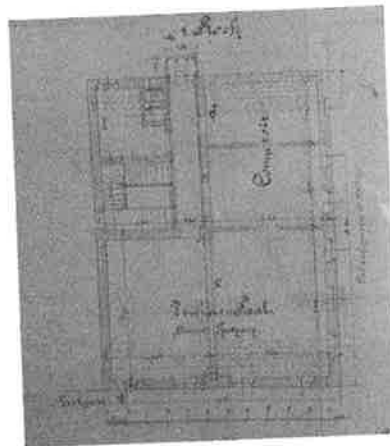


Abb. 172: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 06. April 1891)

Abb. 173: Historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Auswechslungsplan, genehmigt am 17. Juni 1891)

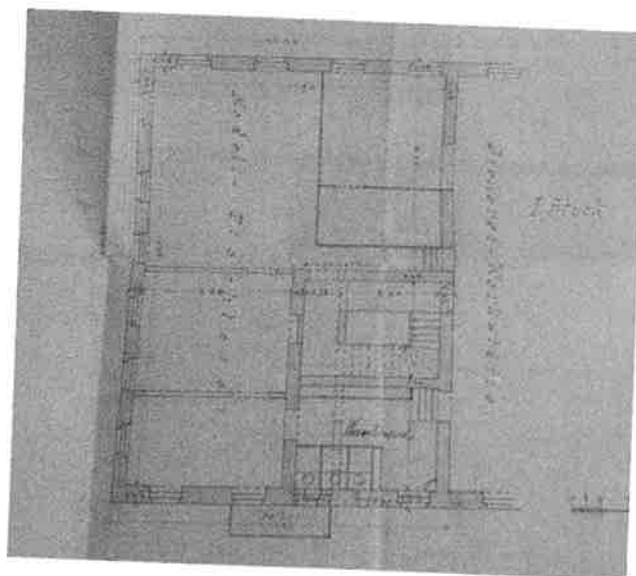


Abb. 174: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Jänner 1894)

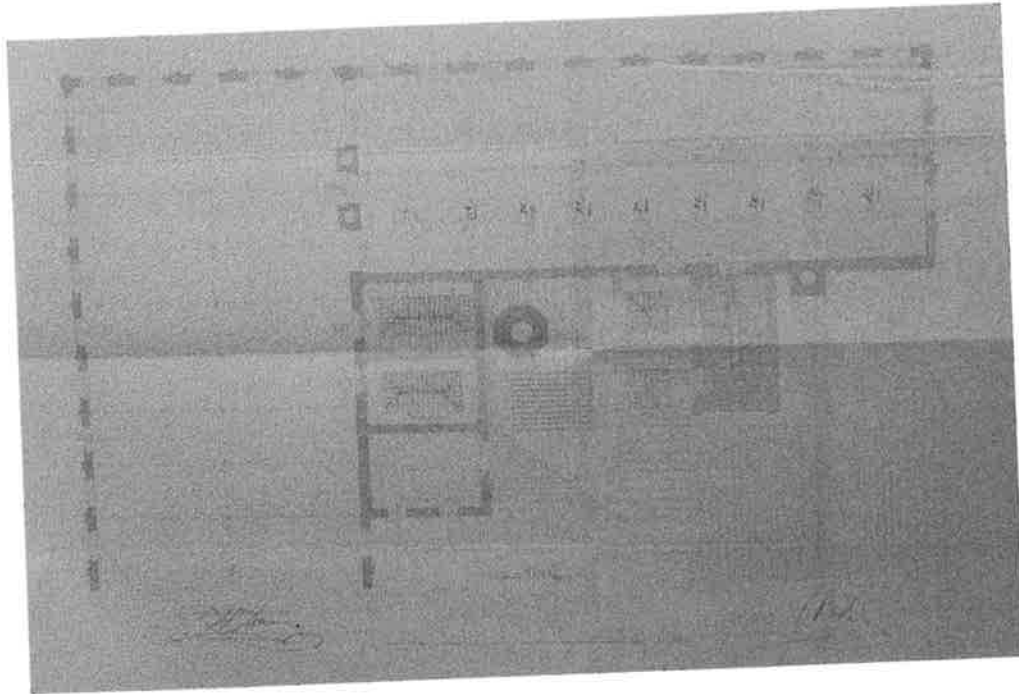
Abb. 175: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 05. Juni 1894)

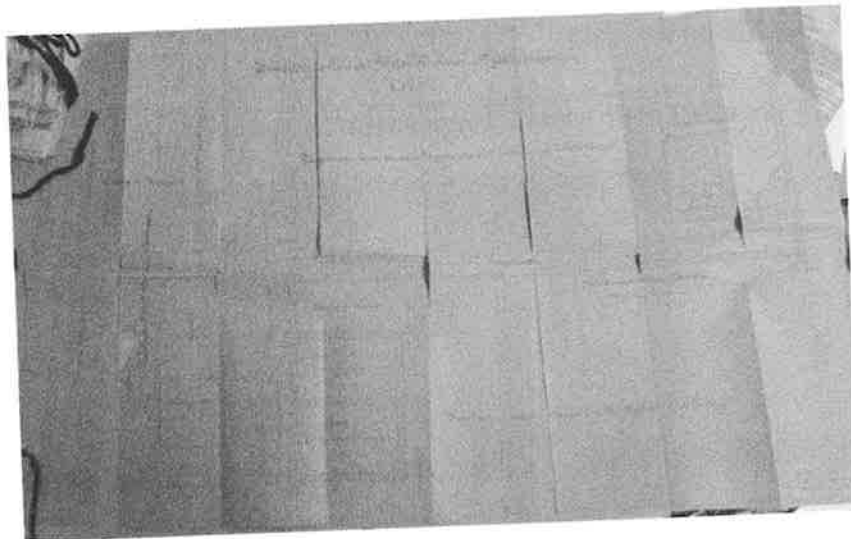


Abb. 176: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. November 1896)

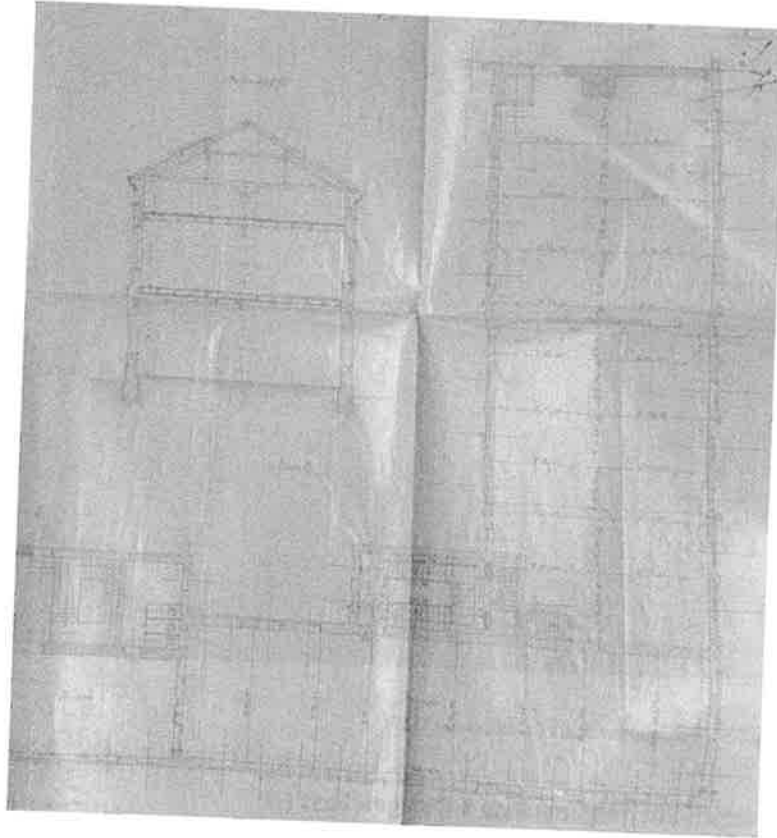
Abb. 177: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan Erweiterungsbau, ohne leserlichen Genehmigungsvermerk)

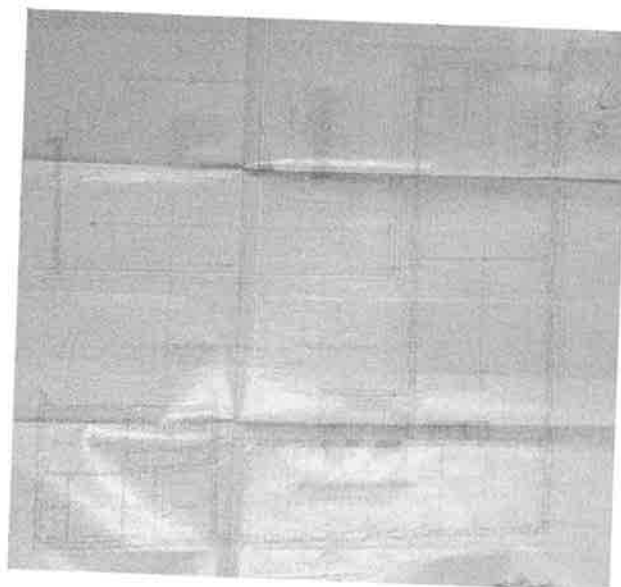


Abb. 178: Historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss/Dachboden (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 1897)

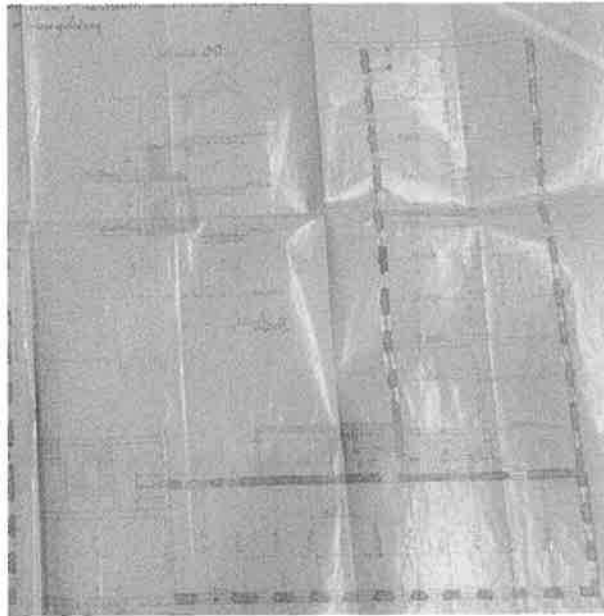
Abb. 179: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss/Dachboden (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt 1897)

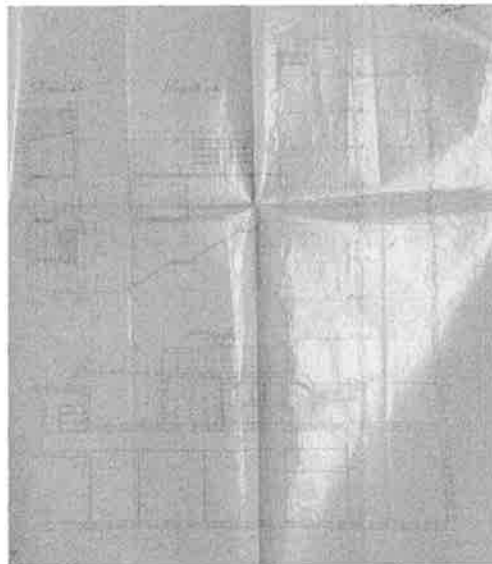


Abb. 180: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt 14. April 1897)

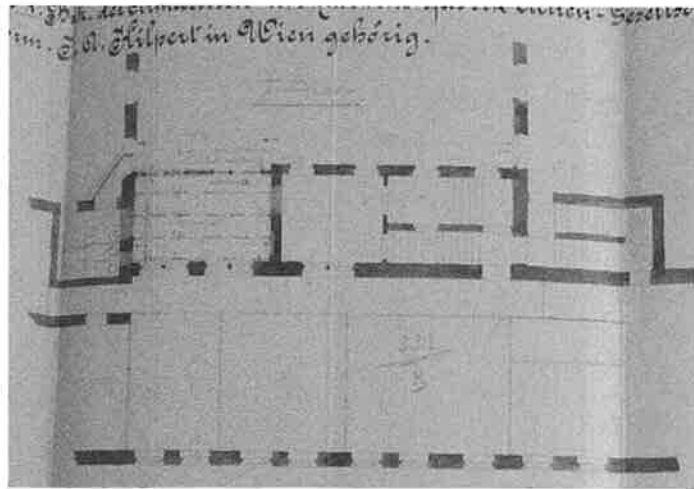
Abb. 181: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Juli 1897)

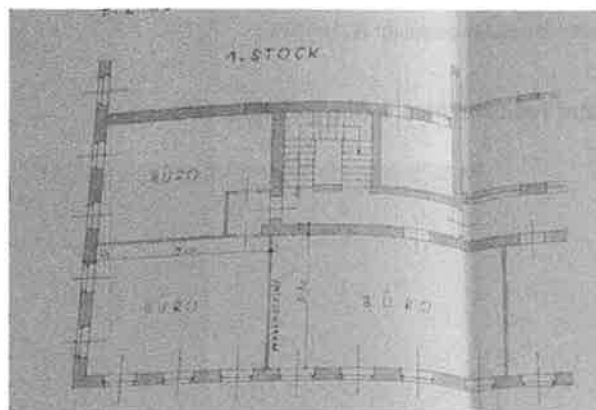


Abb. 182: historischer Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. November 1906)

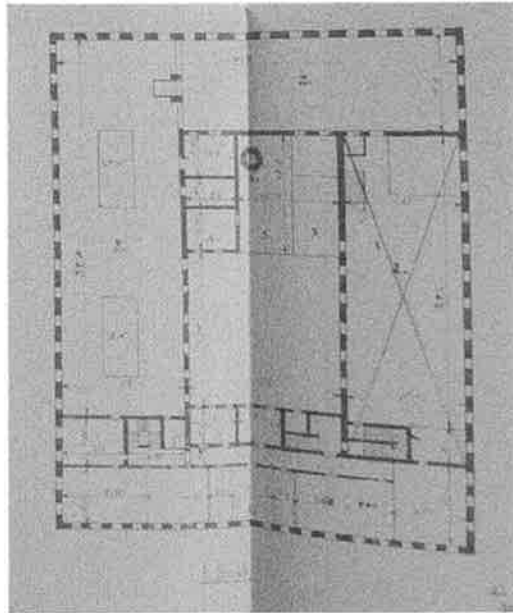
Abb. 183: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1940)

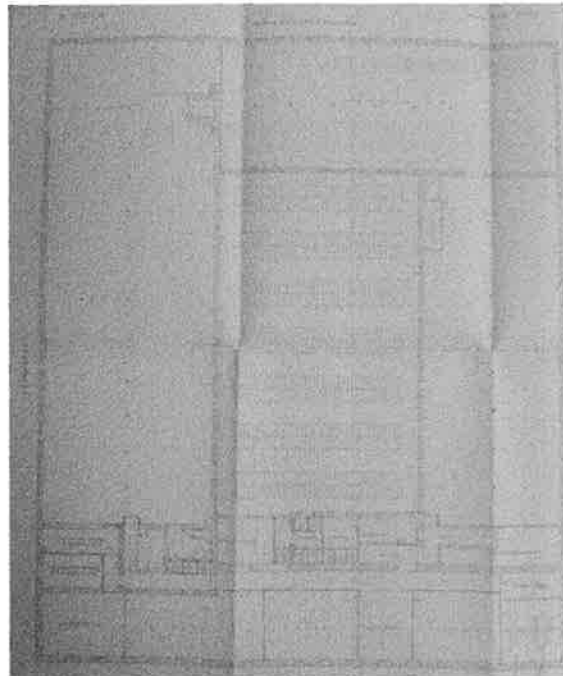


Abb. 184: Grundriss 1. Obergeschoss (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, aus 1945)

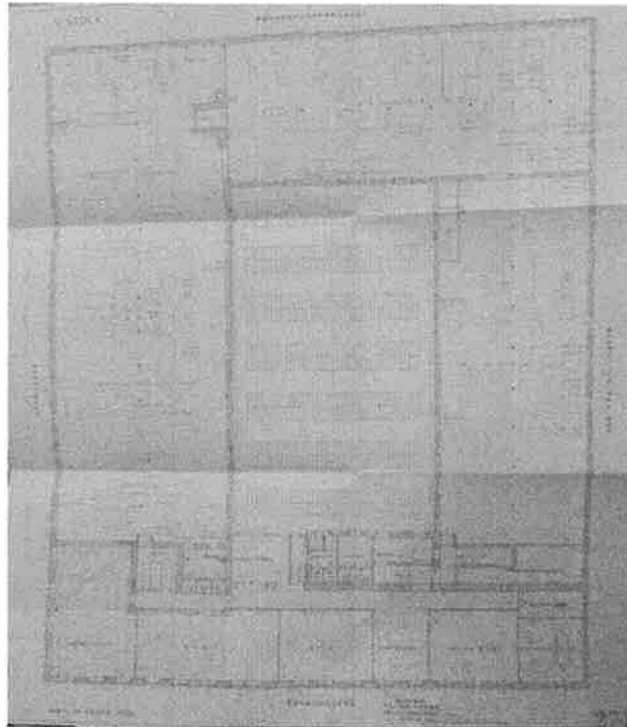
Abb. 185: Grundriss 1. Obergeschoss (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1957)

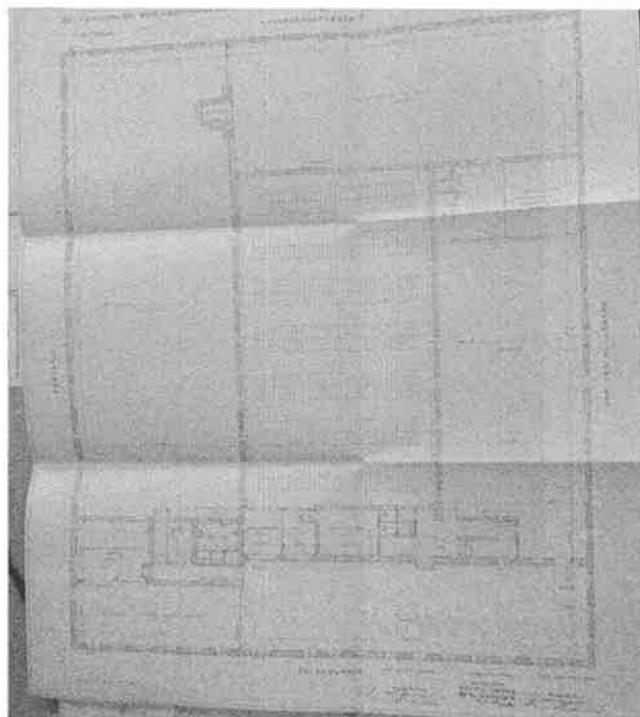


Abb. 186: Grundriss 1. Obergeschoss (16)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 24. Dezember 1959)

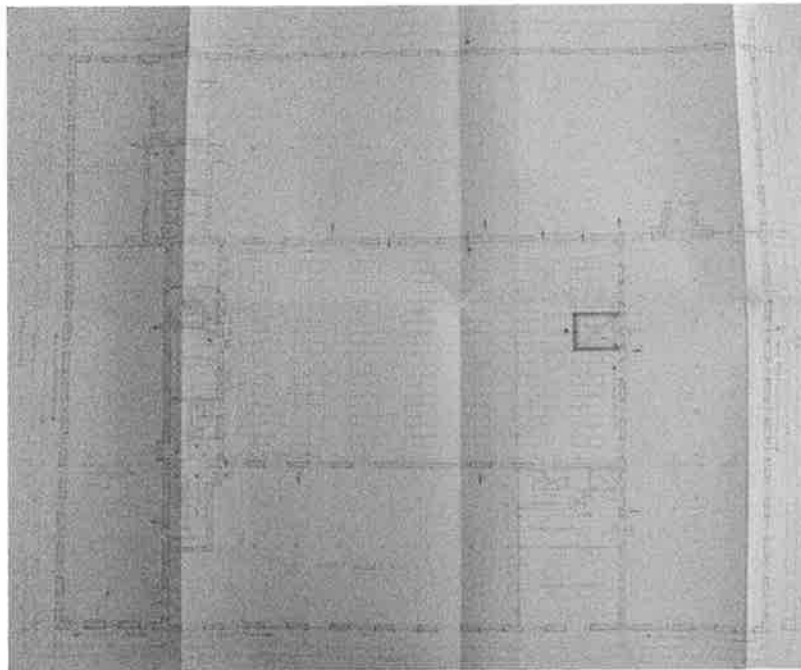
Abb. 187: Grundriss 1. Obergeschoss (17)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. Dezember 1967)

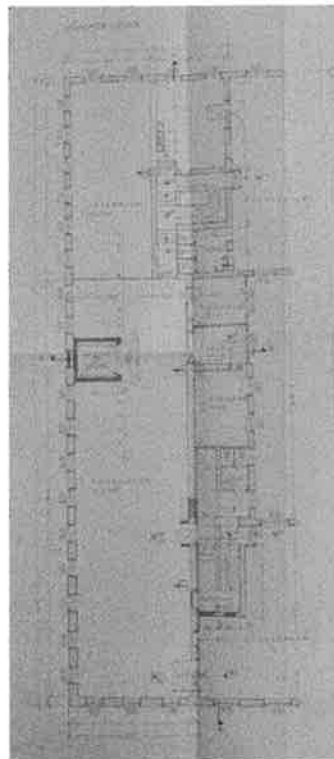


Abb. 188: Grundriss 1. Obergeschoss (18)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 14. April 1977)

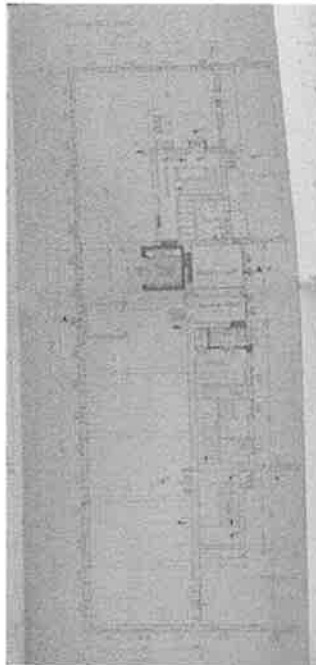
Abb. 189: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (19)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1978)

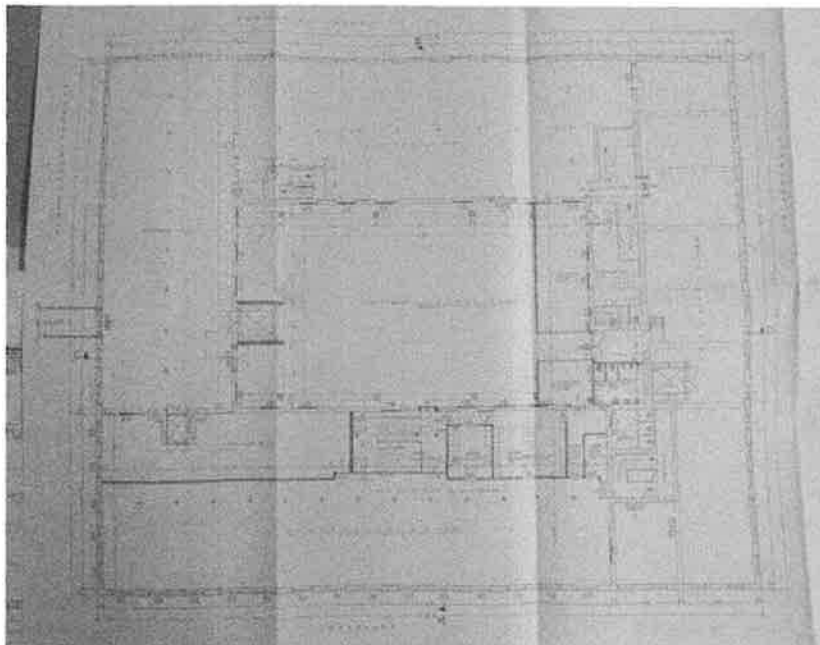


Abb. 190: Grundriss 1. Obergeschoss (20)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Juli 1980)

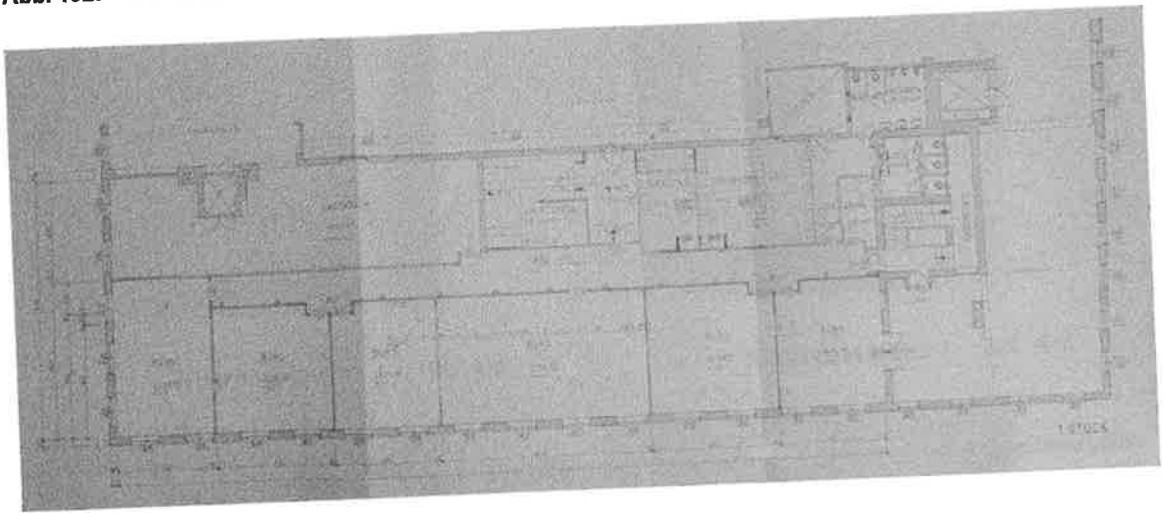
Abb. 191: Grundriss 1. Obergeschoss (21)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 20. Mai 1992)

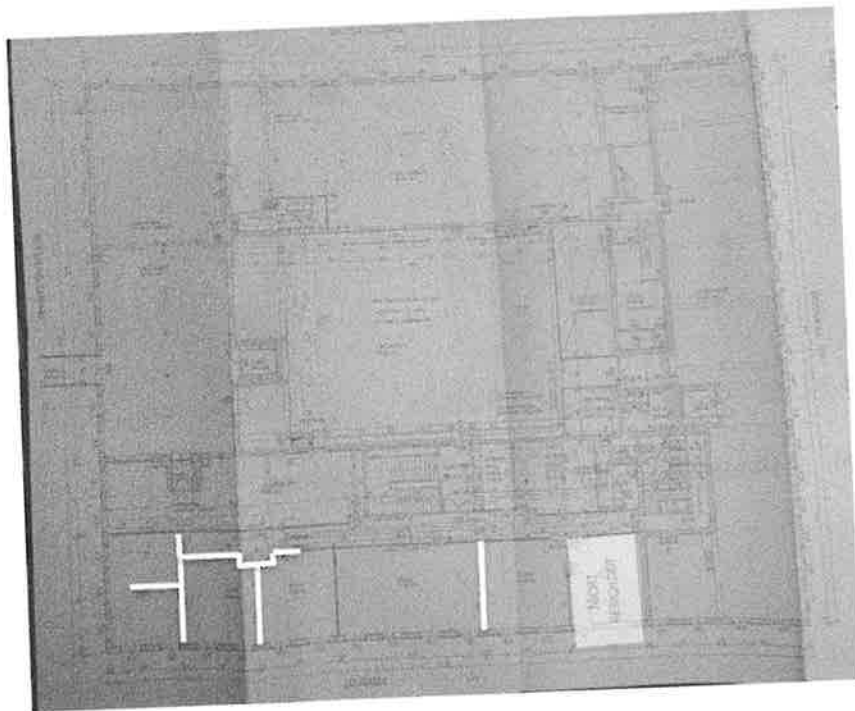


Abb. 192: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss (22)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 13. Mai 1994)

Abb. 193: Grundriss 1. Obergeschoss (23)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 13. Juli 1995)

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



Abb. 194: 1. Obergeschoss (1)



Abb. 195: 1. Obergeschoss (2)



Abb. 196: 1. Obergeschoss (3)



Abb. 197: 1. Obergeschoss (4)



Abb. 198: 1. Obergeschoss (5)



Abb. 199: 1. Obergeschoss (6)



Abb. 200: 1. Obergeschoss (7)



Abb. 201: 1. Obergeschoss (8)





Abb. 202: 1. Obergeschoss (9)



Abb. 203: 1. Obergeschoss (10)



Abb. 204: 1. Obergeschoss (11)



Abb. 205: 1. Obergeschoss (12)



Abb. 206: 1. Obergeschoss (13)



Abb. 207: 1. Obergeschoss (14)



Abb. 208: 1. Obergeschoss (15)



Abb. 209: 1. Obergeschoss (16)





Abb. 210: 1. Obergeschoss (17)



Abb. 211: 1. Obergeschoss (18)



Abb. 212: 1. Obergeschoss (19)



Abb. 213: 1. Obergeschoss (20)



Abb. 214: 1. Obergeschoss (21)



Abb. 215: 1. Obergeschoss (22)



Abb. 216: 1. Obergeschoss (23)



Abb. 217: 1. Obergeschoss (24)





Abb. 218: 1. Obergeschoss (25)



Abb. 219: 1. Obergeschoss (26)



Abb. 220: 1. Obergeschoss (27)



Abb. 221: 1. Obergeschoss (28)



Abb. 222: 1. Obergeschoss (29)



Abb. 223: 1. Obergeschoss (30)



Abb. 224: 1. Obergeschoss (31)



Abb. 225: 1. Obergeschoss (32)





Abb. 226: 1. Obergeschoss (33)



Abb. 227: 1. Obergeschoss (34)

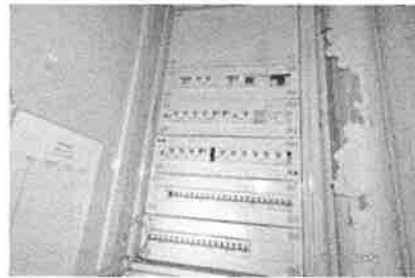


Abb. 228: 1. Obergeschoss (35)



Abb. 229: 1. Obergeschoss (36)



Abb. 230: 1. Obergeschoss (37)



Abb. 231: 1. Obergeschoss (38)



Abb. 232: 1. Obergeschoss (39)



Abb. 233: 1. Obergeschoss (40)





Abb. 234: 1. Obergeschoss (41)



Abb. 235: 1. Obergeschoss (42)



Abb. 236: 1. Obergeschoss (43)



Abb. 237: 1. Obergeschoss (44)



Abb. 238: 1. Obergeschoss (45)



Abb. 239: 1. Obergeschoss (46)



Abb. 240: 1. Obergeschoss (47)



Abb. 241: 1. Obergeschoss (48)





Abb. 242: 1. Obergeschoss (49)



Abb. 243: 1. Obergeschoss (50)



Abb. 244: 1. Obergeschoss (51)



Abb. 245: 1. Obergeschoss (52)



Abb. 246: 1. Obergeschoss (53)



Abb. 247: 1. Obergeschoss (54)



Abb. 248: 1. Obergeschoss (55)





2.6.4. 2. Obergeschoss

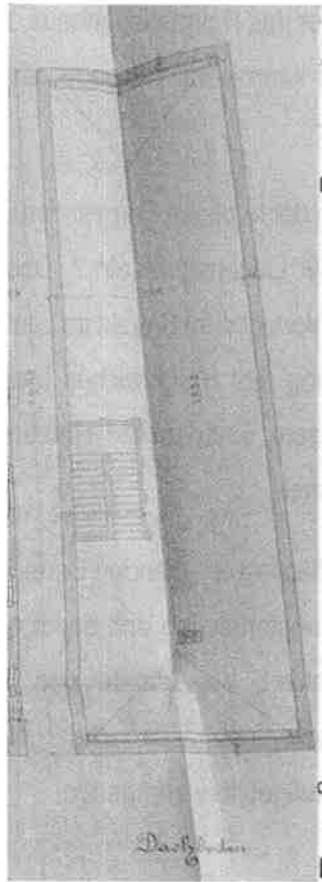
Das 2. Obergeschoss wird über das Hauptstiegenhaus, zwei Nebentiegen bzw. zwei Liftanlagen (über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden) erreicht und ist zum Teil prekaristisch vermietet.

Das 2. Obergeschoss wurde in der heutigen Form in den Jahren um 1992 geschaffen. Ursprünglich gab es nur in Teilbereichen der Liegenschaft ein 2. Obergeschoss bzw. wurden die historischen Rohdachböden gemäß den Unterlagen im Bauakt im Laufe der Jahre ausgebaut und erweitert, ehe im Jahr 1992 die Überdachung des Hofbereiches baubehördlich bewilligt und auch in natura durchgeführt wurde. Bei diesem überdachten Hofbereich handelt es sich nunmehr um die prekaristisch vermieteten Flächen.

Die um diese überdachte Hoffläche verlaufenden Bereiche sind augenscheinlich leerstehend und weisen teilweise nur kleine Fensterflächen und somit eine eingeschränkte Belichtung/Belüftung auf. Die Böden sind asphaltiert, die Wände und Decken gemalt. An der Gebäudefront Erlachgasse/Van-der-Nüll-Gasse/Leebgasse sind größere, zweiteilige Fenster sowie ein Warmwasserboiler und Warmluftgebläse vorhanden.

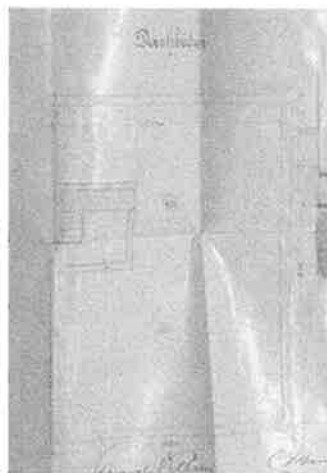


Abb. 249: historischer Grundriss 2. Obergeschoss/ehemals Dachboden (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 29. September 1888)

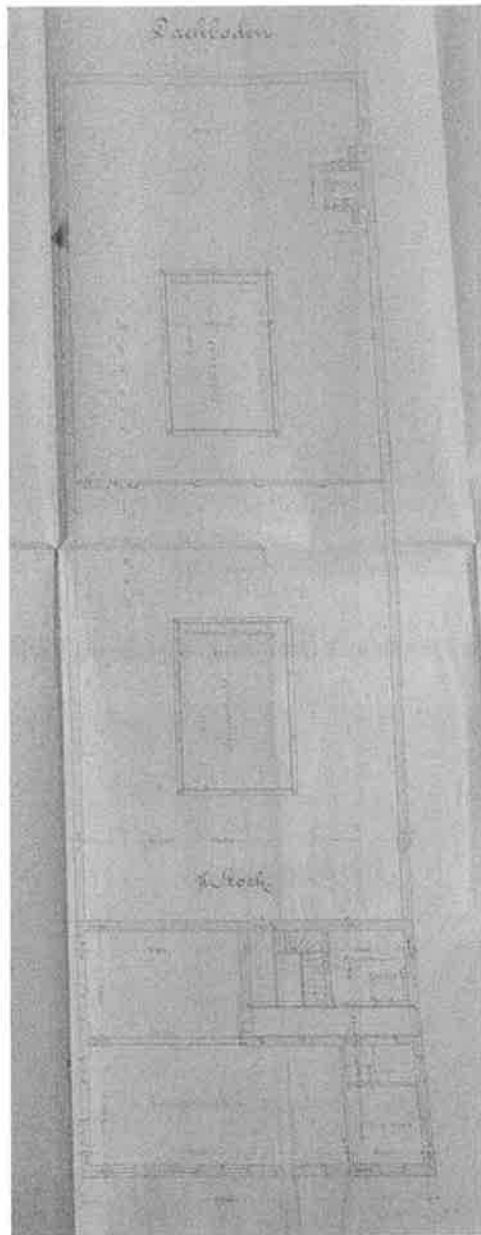
Abb. 250: historischer Teil-Grundriss 2.Obergeschoss/ehemals Dachboden (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne, genehmigt am 06. April 1891)



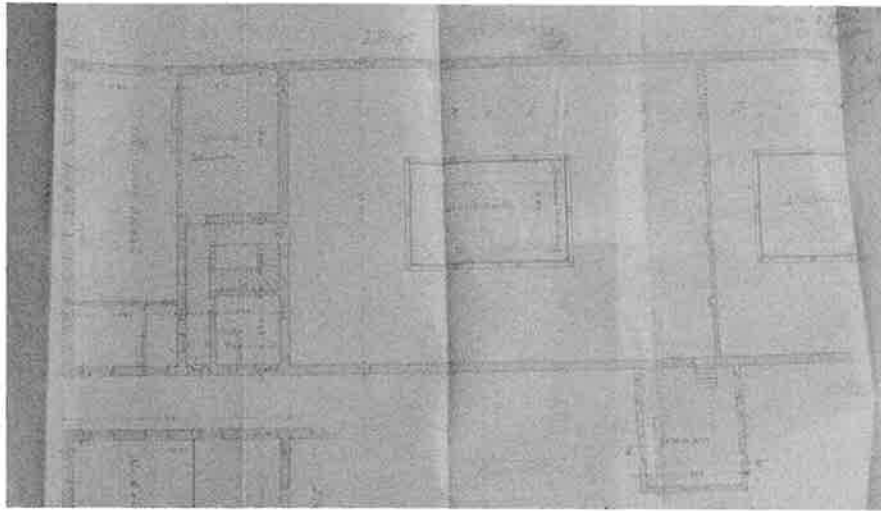
Abb. 251: historischer Grundriss 2. Obergeschoss/teilweise ehemals Dachboden (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. Jänner 1894)

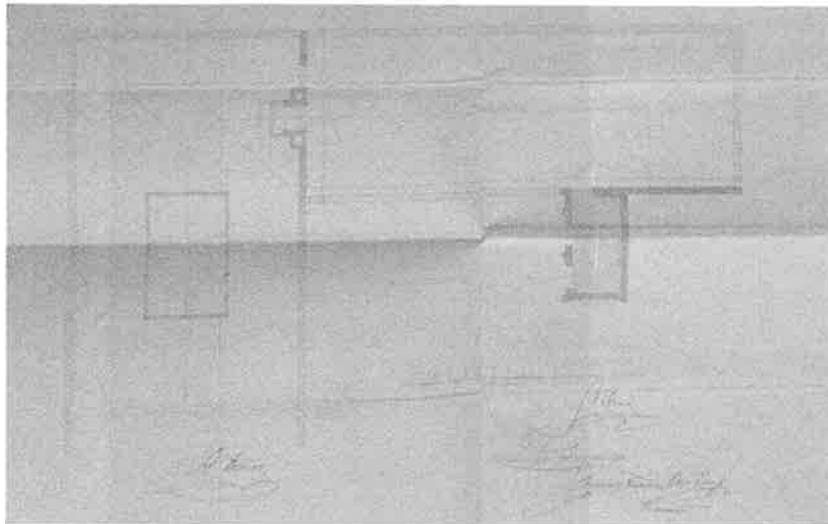


Abb. 252: historischer Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt am 05. Juni 1894)

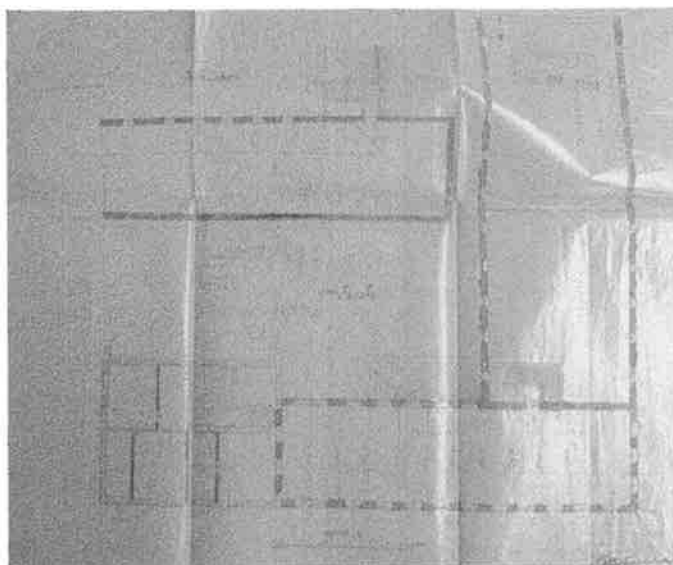
Abb. 253: historischer Teil-Grundriss 2. Obergeschoss/ehemals Dachboden (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 03. November 1896)

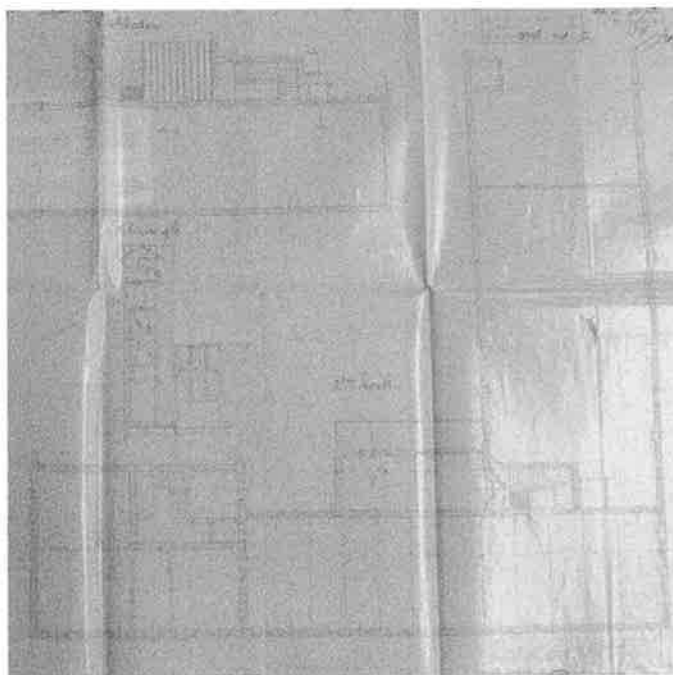


Abb. 254: historischer Teil-Grundriss 2. Obergeschoss/Dachboden (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 14. April 1897)

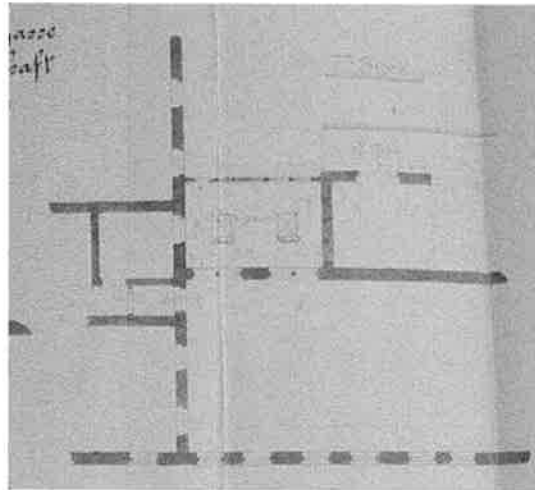
Abb. 255: historischer Grundriss 2. Obergeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Juli 1897)

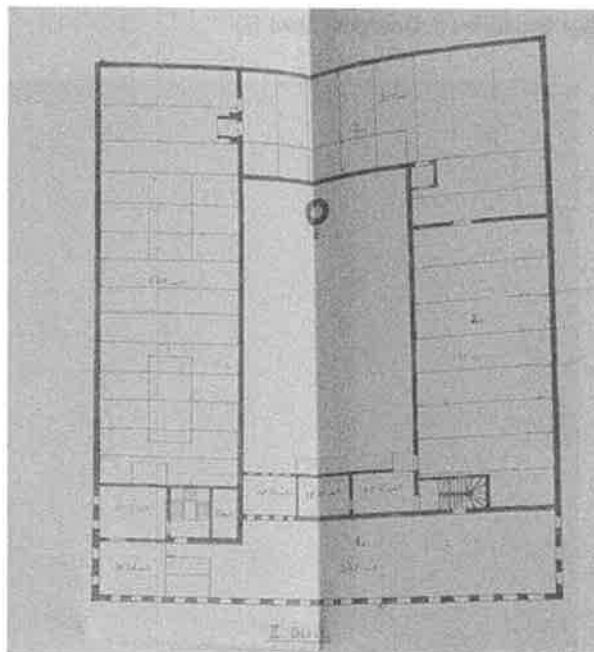


Abb. 256: historischer Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 23. November 1906)

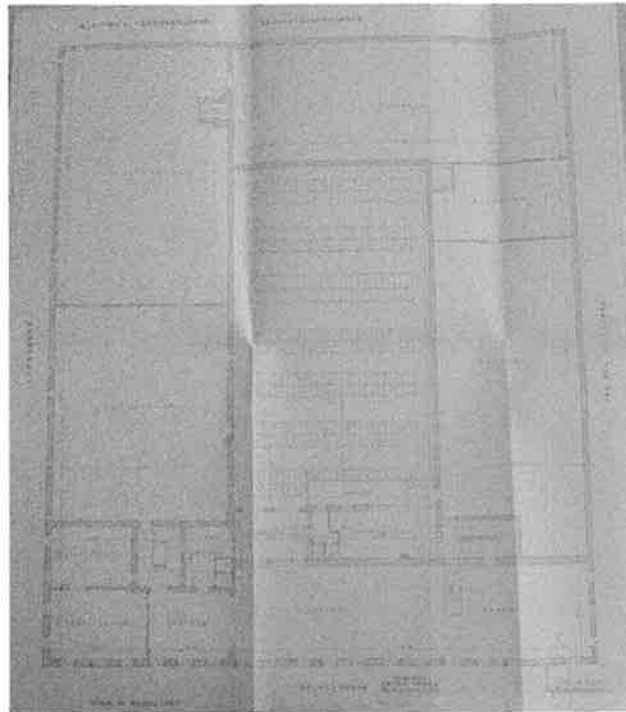
Abb. 257: Grundriss 2. Obergeschoss (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, aus 1945)

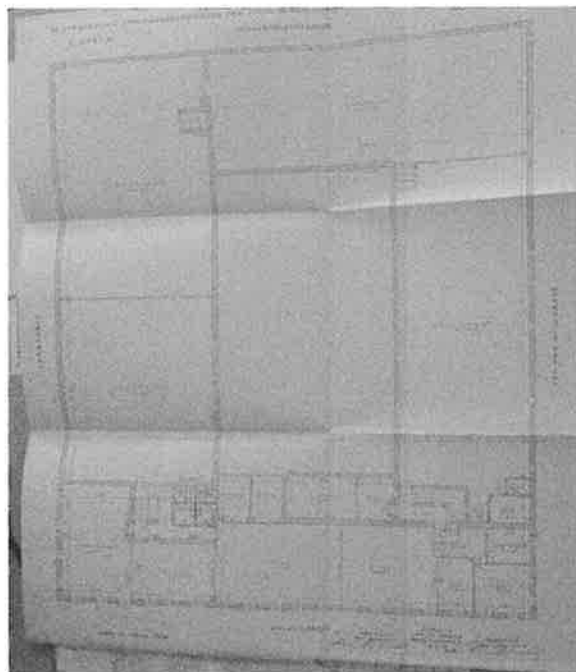


Abb. 258: Grundriss 2. Obergeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1957)

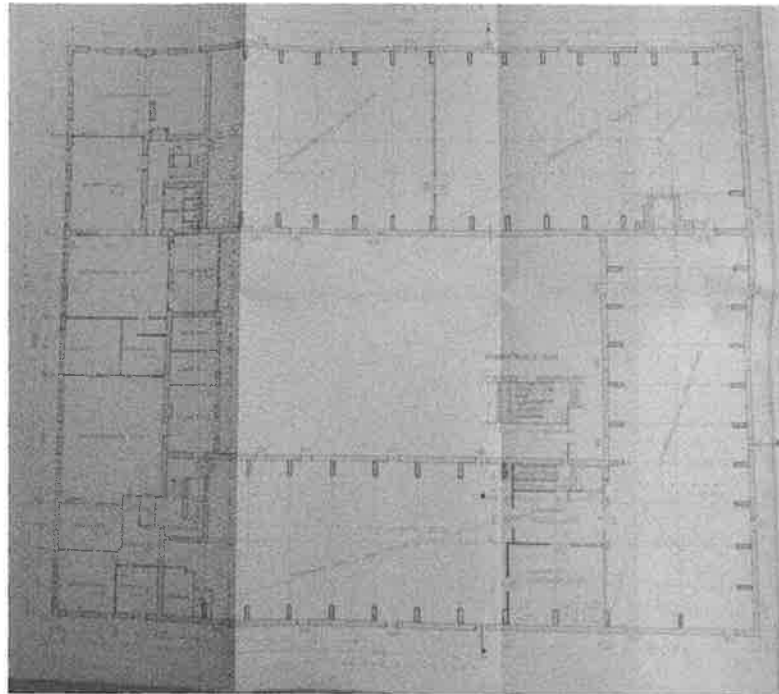
Abb. 259: Grundriss 2. Obergeschoss (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 22. September 1967)

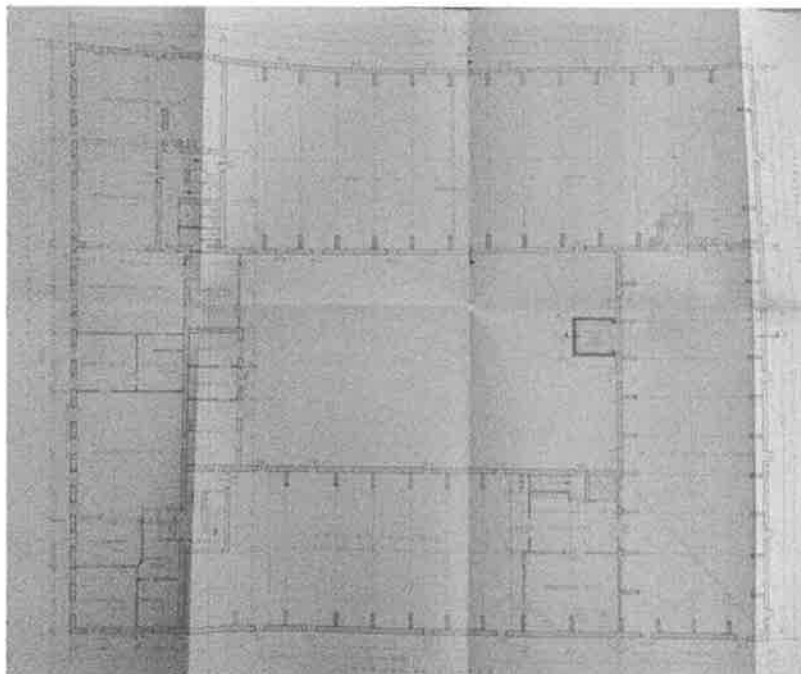


Abb. 260: Grundriss 2. Obergeschoss/Dachboden (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 05. Oktober 1976)

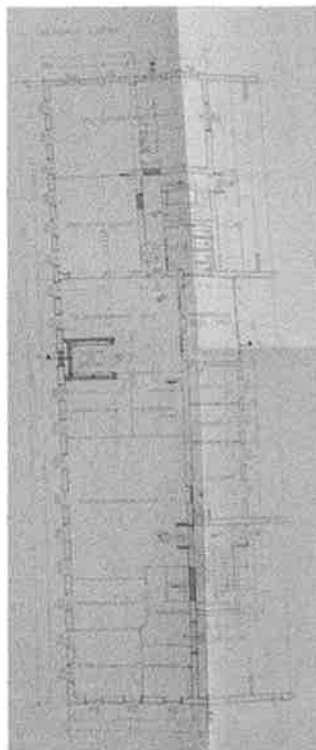
Abb. 261: Grundriss 2. Obergeschoss (13)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 14. April 1977)

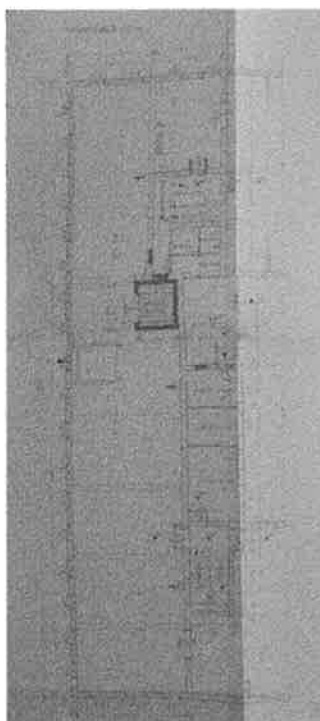


Abb. 262: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (14)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1978)

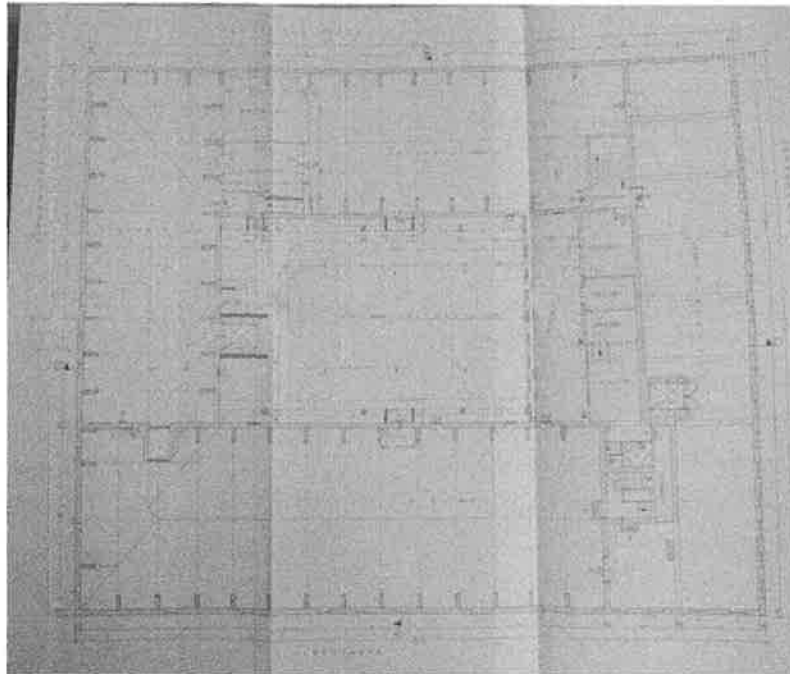
Abb. 263: Teil-Grundriss 2. Obergeschoss (15)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Juli 1980)

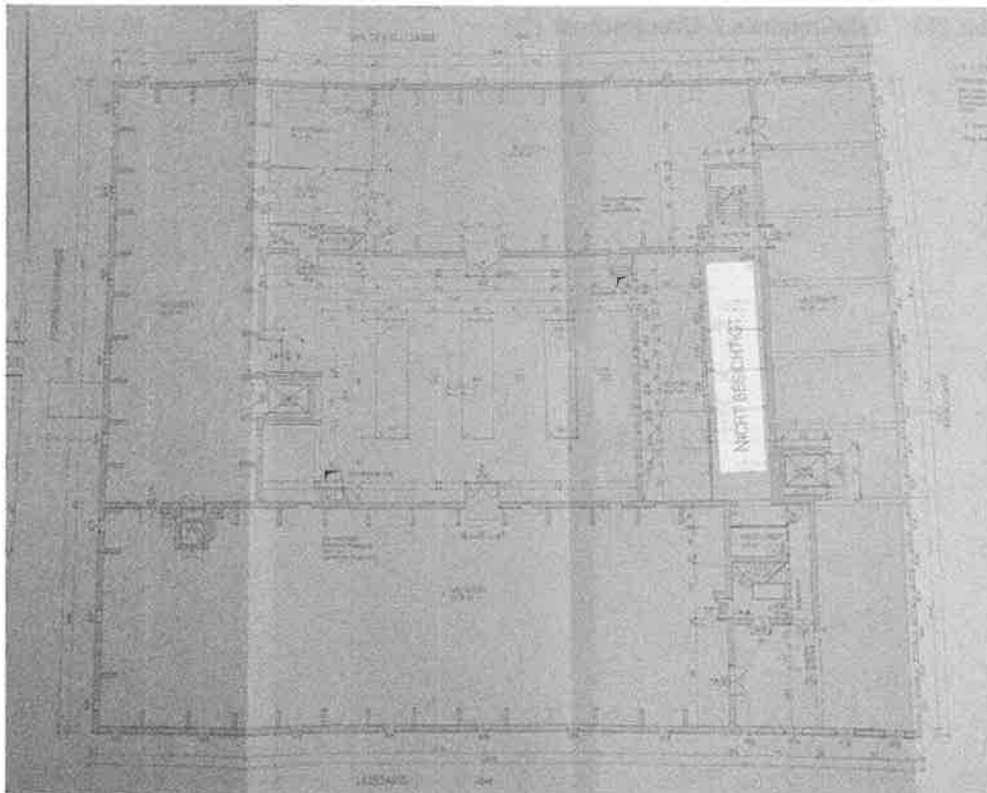


Abb. 264: Grundriss 2. Obergeschoss (16)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 20. Mai 1992)

Abb. 265: Grundriss 2. Obergeschoss (17)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 13. Juli 1995)



Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem baubehördlichen Konsensplan überein.

Abb. 266: 2. Obergeschoss (1)



Abb. 267: 2. Obergeschoss (2)



Abb. 268: 2. Obergeschoss (3)



Abb. 269: 2. Obergeschoss (4)



Abb. 270: 2. Obergeschoss (5)



Abb. 271: 2. Obergeschoss (6)



Abb. 272: 2. Obergeschoss (7)



Abb. 273: 2. Obergeschoss (8)





Abb. 274: 2. Obergeschoss (9)



Abb. 275: 2. Obergeschoss (10)



Abb. 276: 2. Obergeschoss (11)



Abb. 277: 2. Obergeschoss (12)



Abb. 278: 2. Obergeschoss (13)



Abb. 279: 2. Obergeschoss (14)



Abb. 280: 2. Obergeschoss (15)



Abb. 281: 2. Obergeschoss (16)





Abb. 282: 2. Obergeschoss (17)



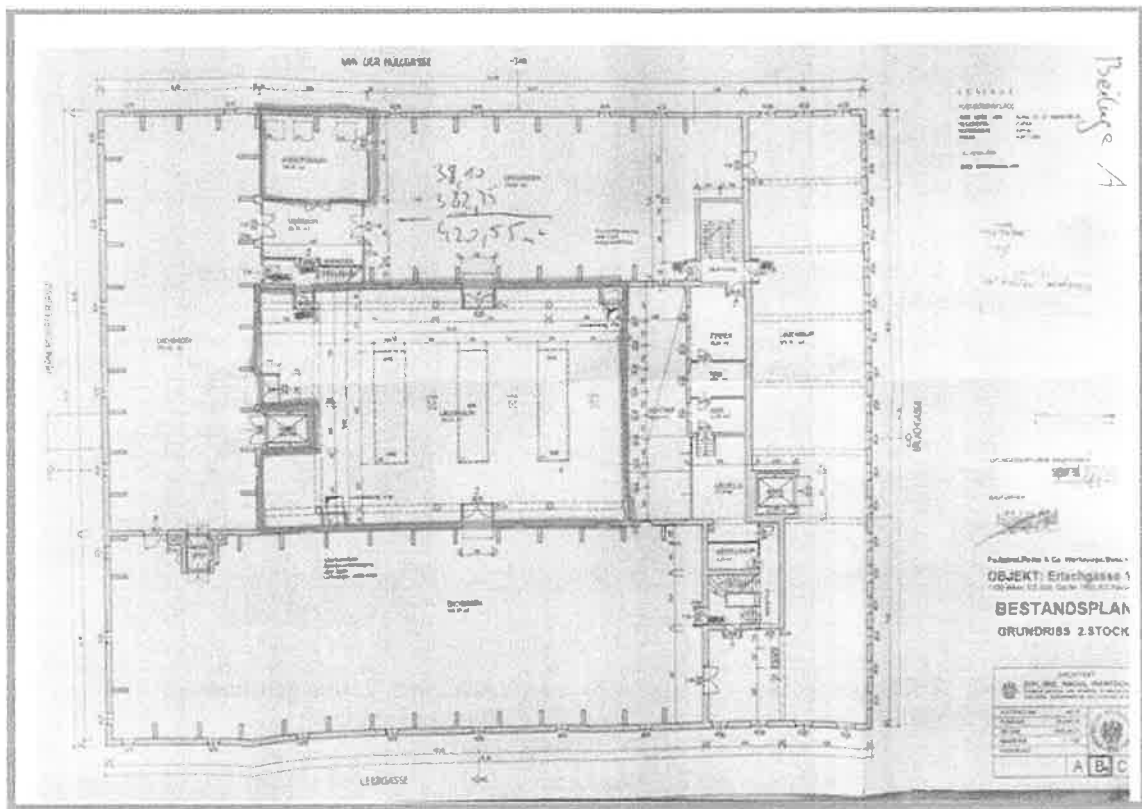
Abb. 283: 2. Obergeschoss (18)



2.6.4.2. 2. Obergeschoss – zur Nutzung überlassene Flächen

Gemäß den vom Nutzer zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Flächen von der Nutzungsvereinbarung umfasst:

Abb. 284: Nutzungsobjekt



Quelle: Vom Nutzungsberechtigten zur Verfügung gestellt

Die Flächen werden über das Nebestiegenhaus bzw. über die augenscheinlich leerstehenden Dachbodenflächen erschlossen. Der „mittlere Bereich“ weist einen asphaltierten Boden, verputzte Wände und eine verputzte Decke auf. Die Belichtung/Belüftung erfolgt über Dachlukfenster bzw. Fenster in Richtung Lichthof. Augenscheinlich ist ein Warmluftgebläse vorhanden.



Über einen (nicht vom Nutzungsobjekt umfassten) Vorraumbereich wird – neben dem Nebenstiegenhaus – auch der im Plan als „Arbeitsraum“ ausgewiesene Bereich über eine doppelflügelige Tür erschlossen. Dieser weist ebenfalls einen asphaltierten Boden, gemalte Wände, eine gemalte Decke sowie drei Velux-Holzdachflächenfenster auf. Ausgestattet ist der Raum mit einer Klimaanlage sowie einer Küche; durch diese ist die Verbindungstür zum angrenzenden Dachbodenraum nicht nutzbar.

Ein funktionstüchtiger Stromanschluss ist augenscheinlich vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.

Abb. 285: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (1)



Abb. 286: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (2)



Abb. 287: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (3)



Abb. 288: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (4)



Abb. 289: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (5)

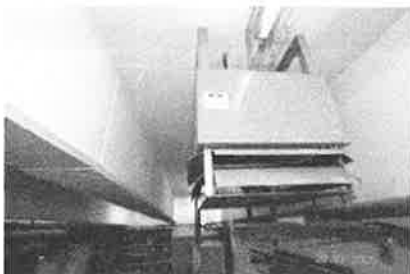


Abb. 290: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (6)



Abb. 291: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (7)



Abb. 292: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (8)



Abb. 293: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (9)



Abb. 294: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (10)



Abb. 295: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (11)



Abb. 296: 2. Obergeschoss – Nutzungsobjekt (12)



Die Objekte wurden von der verpflichteten Partei zur prekaristischen Nutzung überlassen.

Die wesentlichen Punkte der Nutzungsvereinbarung sind folgende:

Nutzungsgegenstand	Jederzeit widerrufliche Nutzungsberechtigung der in der Beilage .A bezeichneten Flächen (ca.400m ²) auf der Liegenschaft in 1100 Wien. Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt die Flächen zu Präsentation- und Lagerzwecken zu Nutzen.
Nutzungsbeginn	15. Juni 2024
Nutzungsentgelt	Während der Nutzung ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, die auf die benutzten Flächen anteilig anfallenden Betriebskosten sowie Strom-



	und Heizkosten für die Nutzungsdauer zu bezahlen wobei eine Obergrenze von 1.250 € p.M. nicht überschritten wird.
Indexierung	-
Nutzungsdauer	15. Jänner 2025 – der Liegenschaftseigentümer ist berechtigt, die Rückstellung des Nutzungsobjekts jederzeit zu verlangen, wobei vereinbart wird, dass die Beendigung des Nutzungsvertrages zwei Monate im Vorhinein mittels eingeschriebenem Brief bekannt gegeben wird.
Kautions	-

Laut Auskunft durch den Nutzungsberechtigten ist das Unternehmen im Mai 2025 aus der Liegenschaft ausgezogen.

Folgende Vorschreibung wurde seitens des Nutzungsberechtigten zur Verfügung gestellt:

Backsteinbau Erlachgasse 117 Besitzgesellschaft mbH
Friedrichstraße 7,
1010 Wien
FN 551258z



Wien, am 15.06.2024

Dauerrechnung Nr: 01/2024

Betreff: Betriebskosten Erlachgasse 117, Juni 24.-Jänner25

Pos. I: Abrechnung monatl. Betriebskostenpauschale	€ 1.250,00,--
Summe	€ 1.250,00,--
+ 20 % MwSt	€ 250,00,--
GESAMTSUMME	€ 1.500,00,--

Zahlungsbedingungen: fällig bis zum 5. des jeweiligen Monats.

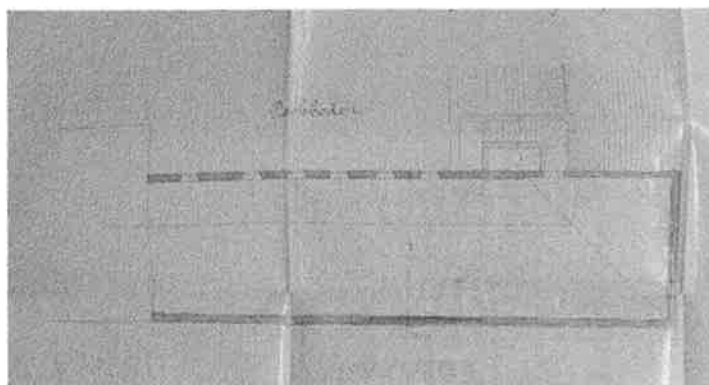
Kontoverbindung:
Backsteinbau Erlachgasse 117 Besitzgesellschaft mbH
IBAN: AT21 2024 1050 0010 7994
BLZ: SPNGAT21XXX



2.6.5. 3. Obergeschoss

Das 3. Obergeschoss ist an der Gebäudefront Erlachgasse/Ecke Leebgasse/Ecke Van-der-Nüll-Gasse situiert, wurde in den Jahren um 1978 geschaffen/ausgebaut. Davor handelte es sich um einen Rohdachboden, der vermutlich ab dem Jahr 1897 über eine neu geschaffene Treppe errichtet bzw. zugänglich wurde. Der überwiegende Teil der Fläche ist augenscheinlich leerstehend. Ein Raum (im Plan als „Atelier“ ausgewiesen) dürfte augenscheinlich zu Lagerzwecken genutzt werden – über vertragliche Vereinbarungen liegen keine Informationen vor. Die Flächen sind über die Hauptstiege, die Nebenstiege sowie über einen Lift erreichbar (über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden) und sowohl straßenseitig als auch hofseitig ausgerichtet und mit in diese Richtungen orientierte Fenstern ausgestattet. Der Boden im Lager ist befestigt (Asphalt), die Wände und Decken gemalt, die Fenster sind als Metallfenster ausgeführt. Das Atelier weist einen PVC-Boden, gemalte Wände, eine gemalte Decke und zwei Metallfenster in Richtung Leebgasse auf, die teilweise von innen verschlossen wurden, augenscheinlich ist ein Lüftungsgerät im Fensterbereich installiert. Weiters gibt es einen Lagerraum, der mit einem Holzdielenboden, verputzten Wänden und einer verputzten Decke sowie einem historischen Metall-Industriefenster in Richtung Innenhof ausgestattet ist. Augenscheinlich ist ein Wasserschaden im Deckenbereich vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.

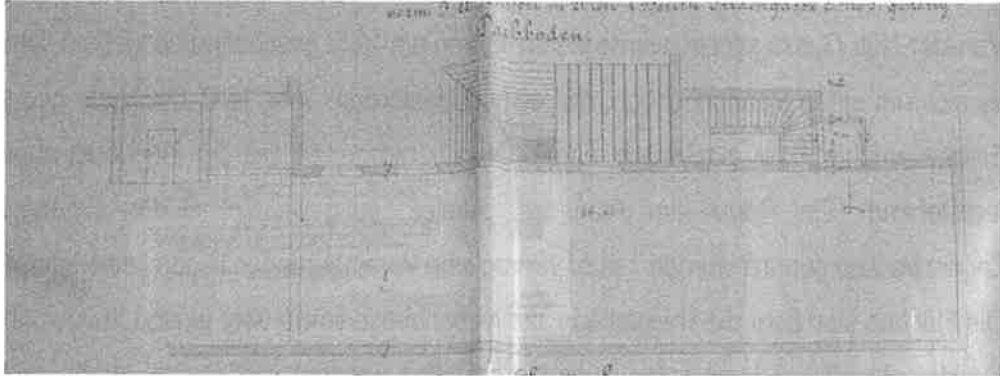
Abb. 297: historischer Teil-Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 14. April 1897)

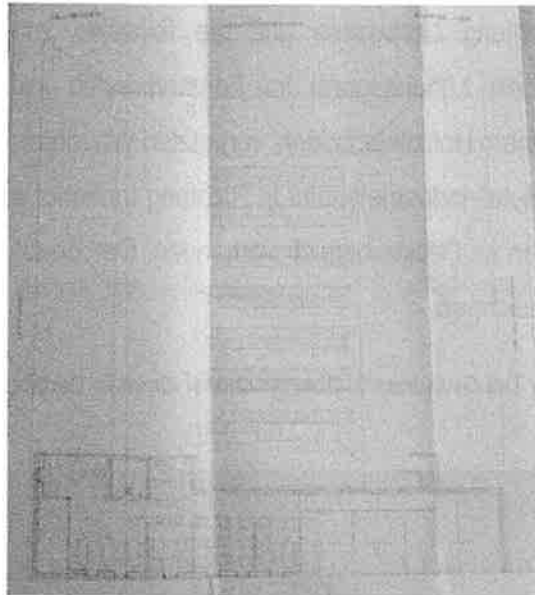


Abb. 298: historischer Teil-Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 30. Juli 1897)

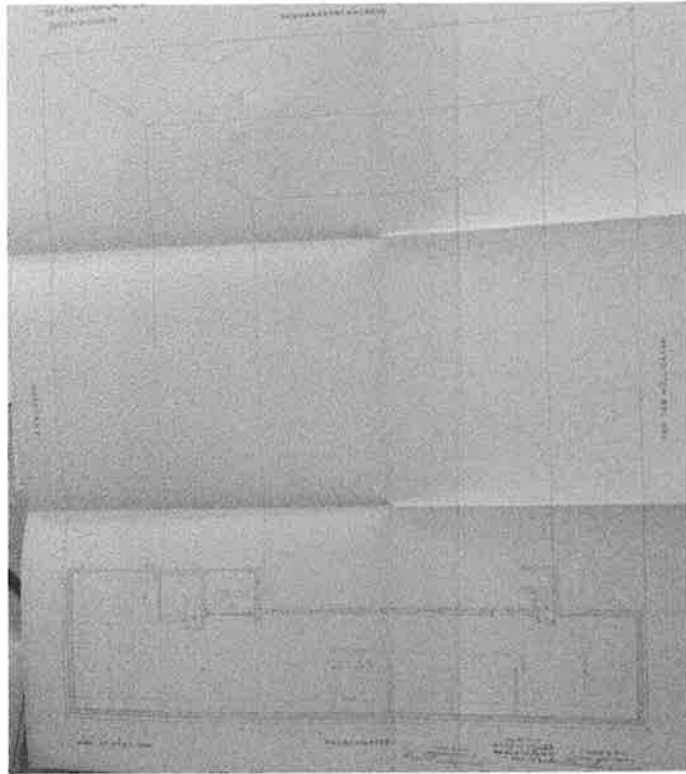
Abb. 299: Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 22. März 1957)

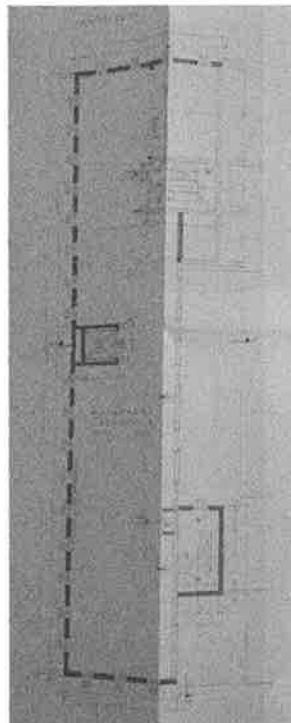


Abb. 300: Grundriss 3. Obergeschoss/ ehemals Dachboden (über 2. Obergeschoss) (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 22. Dezember 1967)

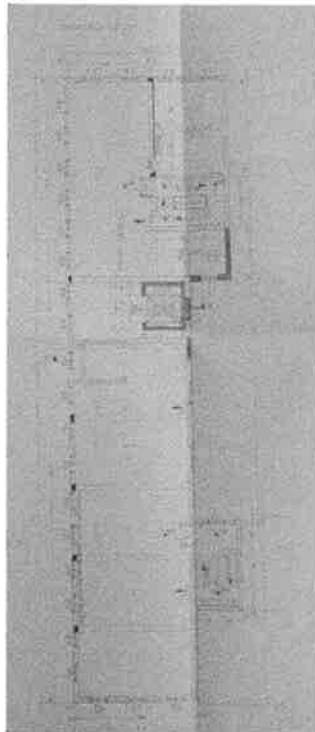
Abb. 301: Grundriss 3. Obergeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1978)



Abb. 302: Grundriss 3. Obergeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Juli 1980)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem baubehördlichen Konsensplan überein.

Abb. 303: 3. Obergeschoss (1)



Abb. 304: 3. Obergeschoss (2)



Abb. 305: 3. Obergeschoss (3)



Abb. 306: 3. Obergeschoss (4)





Abb. 307: 3. Obergeschoss (5)



Abb. 308: 3. Obergeschoss (6)



Abb. 309: 3. Obergeschoss (7)



Abb. 310: 3. Obergeschoss (8)

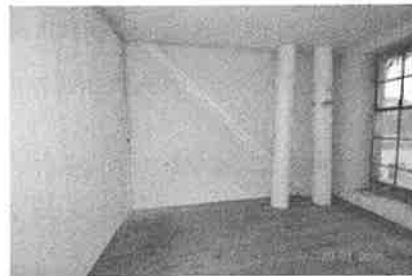


Abb. 311: 3. Obergeschoss (9)



Abb. 312: 3. Obergeschoss (10)



Abb. 313: 3. Obergeschoss (11)



Abb. 314: 3. Obergeschoss (12)





Abb. 315: 3. Obergeschoss (13)



Abb. 316: 3. Obergeschoss (14)



2.6.6. 4. Obergeschoss/Dachgeschoss

Das 4. Obergeschoss/Dachgeschoss ist an der Gebäudefront Erlachgasse/Ecke Leebgasse/Ecke Van-der-Nüll-Gasse situiert und wurde in den Jahren um 1978 geschaffen.

Ein Teilbereich wurde von einem Nutzer vorgezeigt und geöffnet. Dieser nutzt die Flächen übergangsweise und zahlt für 25-30 m² laut eigenen Angaben um € 3,00/m² – ein Mietvertrag wurde nicht übermittelt oder vorgelegt. Nach telefonischer Auskunft im Oktober 2025 hat der Nutzer die Räumlichkeiten im Mai 2025 zurückgestellt und nutzt diese nicht mehr. Die übrigen Flächen sind augenscheinlich leerstehend, über die Hauptstiege und die Nebenstiege vom 3. Obergeschoss aus erreichbar und mit in hofseitig orientierten Fenstern bzw. Dachflächen- und Dachlukfenfenstern ausgestattet.

Der über der Zugangstür als „Lager 17“ bezeichnete Raum verfügt über einen PVC-Boden, gemalte bzw. mit Holz verkleidete Wände, eine gemalte Decke, zwei Dachlukfenfenster sowie Radiatoren. Der zweite, von der Nebenstiege aus zugängliche, Raum ist ebenfalls mit einem PVC-Boden, gemalten Wänden, einer gemalten Decke, Radiatoren (Leitungen über Putz), zwei Dachlukfen- sowie einem Dachflächenfenster ausgestattet und führt zu einem dritten Raum, ausgestattet mit einem PVC-Boden, gemalten Wänden, einer gemalten Decke, Radiatoren (Leitungen über Putz), zwei Dachlukfenfenstern, über diesen werden einerseits der Aufzugstriebräum, andererseits ein Gang sowie ein Teil der Sanitärräume erreicht. Diese sind mit einem Fliesenboden, verfliesen/gemalten Wänden und einer gemalten Decke, einem Waschbecken, einem Stand-WC sowie kleinen hofseitigen Fenstern ausgestattet. Der Gang ist mit einem PVC-Boden, gemalten Wänden und einer gemalten Decke ausgestattet und führt zum Hauptstiegenhaus sowie zu einem weiteren Raum. Dieser vierte Raum, verfügt über einen PVC-Boden, gemalte Wände, eine gemalte Decke, einen Heizkörper sowie ein Dachflächenfenster, ein Zwischengang sowie ein fünfter Raum sind zugänglich. Diese beiden Räume verfügen über einen PVC-Boden, teils gemalte, teils

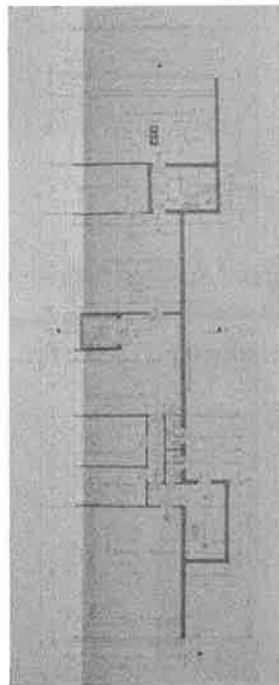


verflieste Wände und gemalte Decken. Der fünfte Raum weist augenscheinlich einen Wasseranschluss mit Armaturen sowie einen Heizkörper auf. Eine natürliche Belichtung/Belüftung ist nicht gegeben.

Der Gang des Hauptstiegenhauses führt in weiterer Folge zu einem weiteren sechsten Raum im Dachgeschoss sowie zu den weiteren Sanitärräumen, ausgestattet mit einem Fliesenboden, verfliesten/gemalten Wänden und einer gemalten Decke, einem Waschbecken, einem Stand-WC sowie kleinen hofseitigen Fenstern. Der sechste Raum ist mit einem PVC-Boden, gemalten Wänden, einer gemalten Decke, Radiatoren und zwei Dachflächenfenstern ausgestattet.

Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.

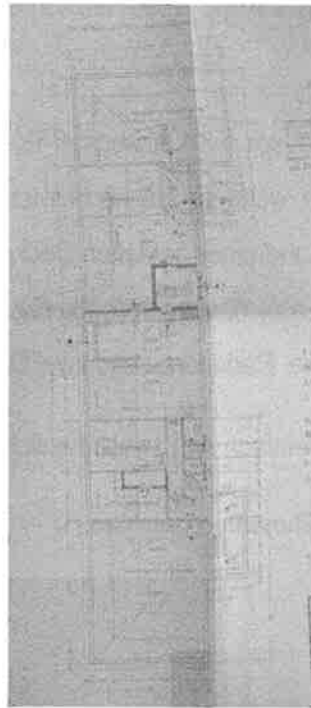
Abb. 317: Grundriss 4. Obergeschoss/Dachgeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 26. Mai 1978)



Abb. 318: Grundriss 4. Obergeschoss/Dachgeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 11. Juli 1980)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem baubehördlichen Konsensplan überein.

Abb. 319: 4. Obergeschoss/Dachboden (1)



Abb. 320: 4. Obergeschoss/Dachboden (2)



Abb. 321: 4. Obergeschoss/Dachboden (3)



Abb. 322: 4. Obergeschoss/Dachboden (4)





Abb. 323: 4. Obergeschoss/Dachboden (5)



Abb. 324: 4. Obergeschoss/Dachboden (6)



Abb. 325: 4. Obergeschoss/Dachboden (7)

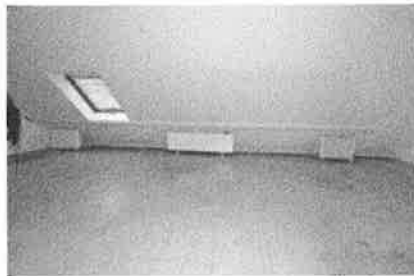


Abb. 326: 4. Obergeschoss/Dachboden (8)



Abb. 327: 4. Obergeschoss/Dachboden (9)



Abb. 328: 4. Obergeschoss/Dachboden (10)



Abb. 329: 4. Obergeschoss/Dachboden (11)



Abb. 330: 4. Obergeschoss/Dachboden (12)





**Abb. 331: 4. Obergeschoss/Dachboden
(13)**



**Abb. 332: 4. Obergeschoss/Dachboden
(14)**



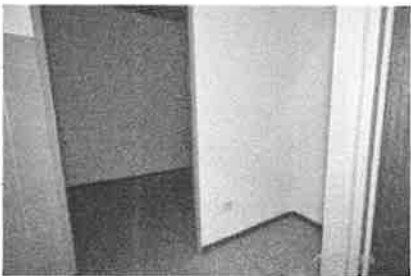
**Abb. 333: 4. Obergeschoss/Dachboden
(15)**



**Abb. 334: 4. Obergeschoss/Dachboden
(16)**



**Abb. 335: 4. Obergeschoss/Dachboden
(17)**



**Abb. 336: 4. Obergeschoss/Dachboden
(18)**



**Abb. 337: 4. Obergeschoss/Dachboden
(19)**



**Abb. 338: 4. Obergeschoss/Dachboden
(20)**





Abb. 339: 4. Obergeschoss/Dachboden (21)



Abb. 340: 4. Obergeschoss/Dachboden (22)



Abb. 341: 4. Obergeschoss/Dachboden (23)



Abb. 342: 4. Obergeschoss/Dachboden (24)



Abb. 343: 4. Obergeschoss/Dachboden (25)



Abb. 344: 4. Obergeschoss/Dachboden (26)





2.7. Bestandsobjekte und Erträge

Von Seiten der verpflichteten Partei bzw. der Hausverwaltung wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Es liegt auch keine Zinsliste vor, weshalb hinsichtlich der Flächen auf die Angaben gemäß Kaufvertrag (Urkunde TZ 3624/2022) zwischen der Voreigentümerin und der verpflichteten Partei zurückgegriffen wird.

- }} Die Verkäuferin gewährleistet eine Nett Nutzfläche im Ausmaß der vorgelegten Pläne, sohin nachstehende Nett Nutzfläche:

Van-der-Nüll-Gasse 19 / Erdachgasse 117 Pernerstorfergasse 62/ Leebgasse 26	
KG	664,70
EG	2 015,75
OG 1	1 865,57
OG 2	1 972,95
OG 3	325,00
OG 4	313,00
Summe	7 156,97

Quelle: Kaufvertrag (TZ 3624/2022)

Die Flächen wurden mit den baubehördlichen Konsensplänen verglichen und entsprechen überwiegend den Flächenangaben in den Bestandsplänen (genehmigt am 13.07.1995) bzw. dem letztgültigen Konsensplan des 4. Obergeschosses (genehmigt am 11. Juli 1980). In weiterer Folge wird von den Flächen gemäß Kaufvertrag (Urkunde TZ 3624/2022) ausgegangen.

Hinsichtlich der Bestandsverhältnisse liegen nur insoweit Informationen vor, als dass die dem SV bekannten Nutzungsberechtigten der Flächen im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss bzw. 4.Obergeschoss/Dachgeschoss seit Mai 2025 ausgezogen sind und die Flächen zurückgestellt wurden. Über weitere Nutzungsvereinbarung liegen keine Informationen vor, weshalb von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird.

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



2.8. Kauttionen

Über die Höhe von etwaig geleisteten Kauttionen liegen keine Informationen vor.

2.9. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt.

2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau

Über etwaige geplante Informationen liegen keine Informationen vor.

2.11. Sonstiges

Laut Auskunft der MA 34 bestehen derzeit (per. 02. Oktober 2024) zur gegenständlichen Liegenschaft folgende Rückstände:

„wunschgemäß geben wir bekannt, dass auf dem Objekt 10., Erlachgasse 117—KG Favoriten—EZ 333—folgender Abgabenrückstand aushaftet:

- 05/14000333/0—05/8863969

Grundsteuer: 1.612,23 EURO für 02/2023-08/2024.

- GP 21317164—122635984

Wasser-Abwassergebühr : 1.945,10 EURO—am 15.10.2024 fällig“



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 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, Fertigteilkonstruktion) 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. 345: Lage der Vergleichswerte

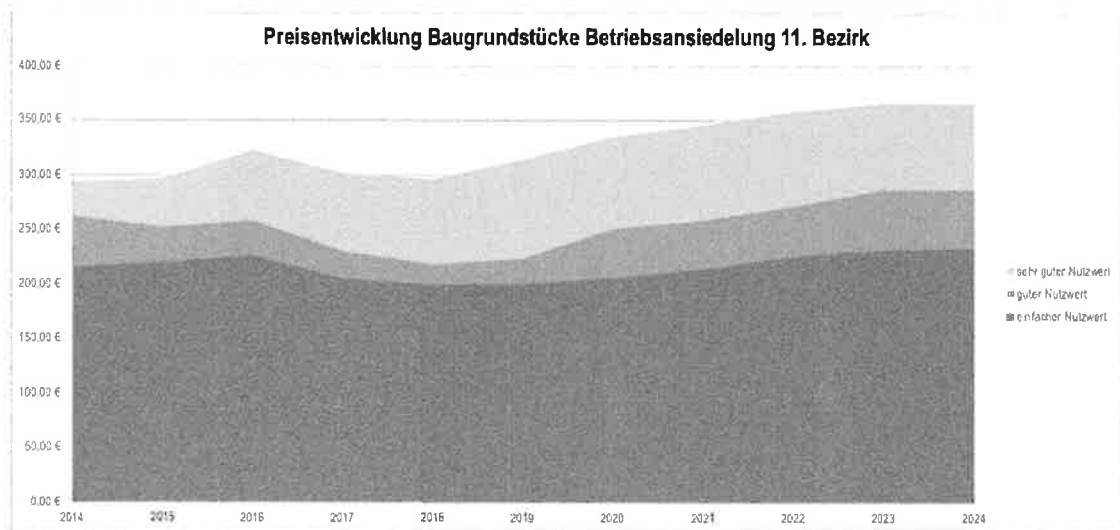
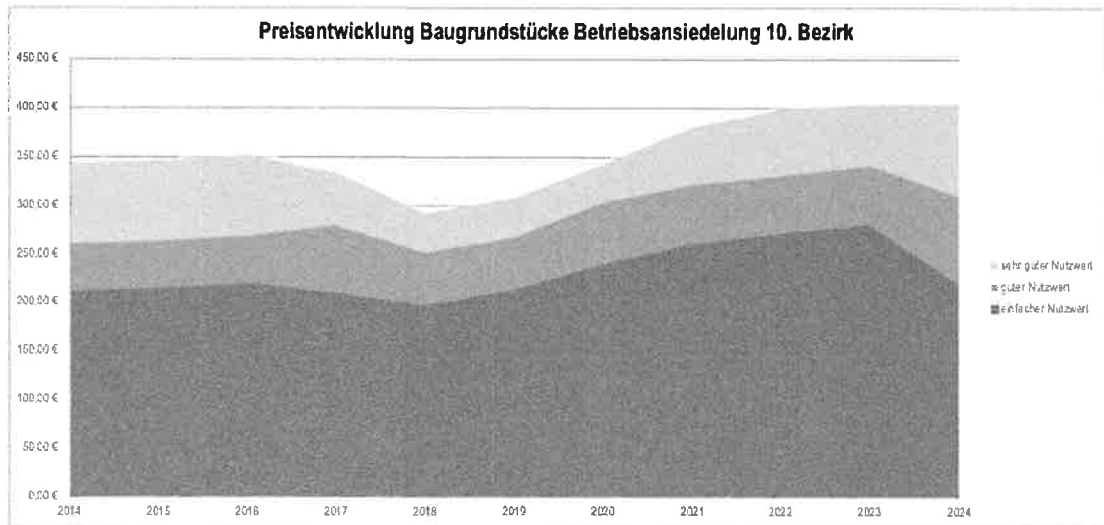


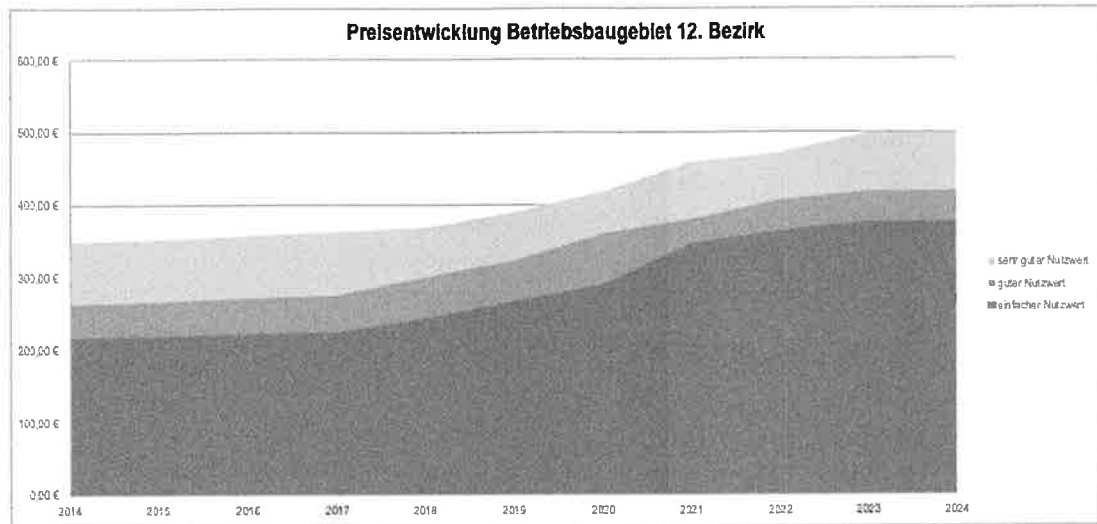
Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Marktentwicklung Betriebsbaugbiet

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		
	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 Betriebsbaugelände 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 Vielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

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.

10065; PERNERSTORFERGASSE	62
10064; PERNERSTORFERGASSE	67
10065; VAN-DER-NUELL-GASSE	19
10061; VAN-DER-NUELL-GASSE	2
10065; ERLACHGASSE	110-110 117
10064; ERLACHGASSE	119
10065; LEEBGASSE	26
10065; LEEBGASSE	27

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 Mietausfallwagnisses 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 überwält 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

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer



Der Hauptverband der allgemein beideten 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.

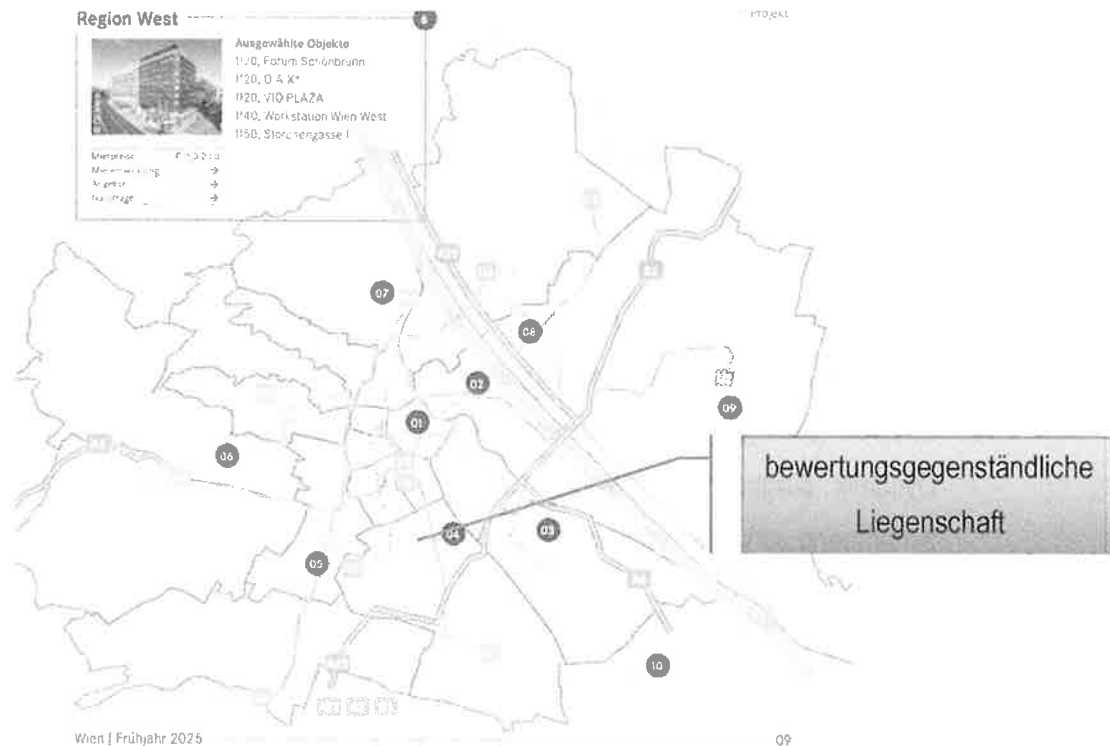


3.3.3.4. Marktanalyse Büroimmobilien

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 Neufächenproduktion 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.

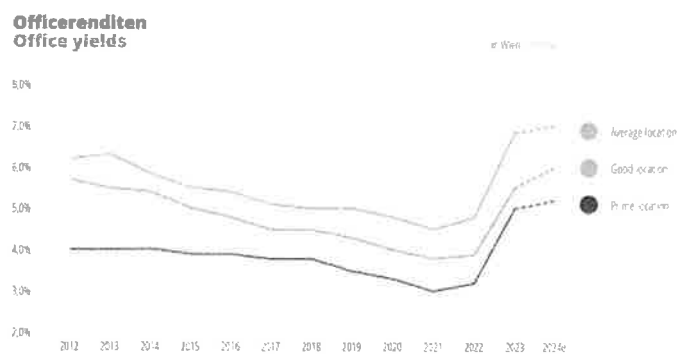
Folgende Mieten im Erstbezug sowie Wiener Büroregionen rund um die bewertungsgegenständliche Liegenschaft werden ausgewiesen:





Quelle: EHL-Büromarktbericht Frühjahr 2025

Im Colliers Immobilien Marktbericht 2024 sind folgende Bürenditen ausgewiesen:



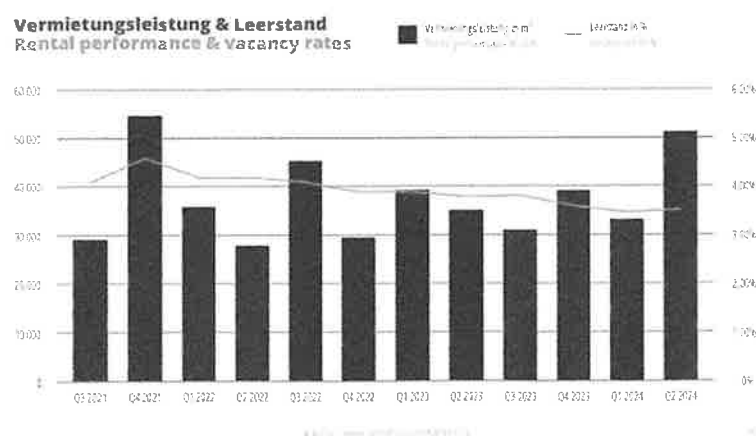
Die Büromarktsituation hat sich gemäß Colliers Immobilien Marktbericht 2024 nach den Unsicherheiten der Pandemie erholt/verbessert, das Angebot an hochwertigen Erstbezugsflächen

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

* Gesamtleistung: 376.000 m² (2024) / 376.000 m² (2025)

Projekt	Submarkt	Fläche in m ²	Jahr	AMT
FRANCIS	CBD	37.600	2024	Generalisierung
Grand Central	Norden	12.500	2024	Neubau
Technologiezentrum Aspern (BT 3)	Donau City	3.300	2024	Neubau
CAREÉ 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	26.000	2026	Neubau
GOf19	Norden	10.000	2026	Neubau
LeopoldQuartier	CBD	22.400	2026	Neubau
LMNT Offices	Erdberg & St. Marx	19.000	2026	Neubau
Silo Next	Wienerberg (Süden)	9.000	2026	Neubau
Village Works	CBD	7.200	2026	Neubau



Quelle: Colliers Immobilien Marktbericht 2024

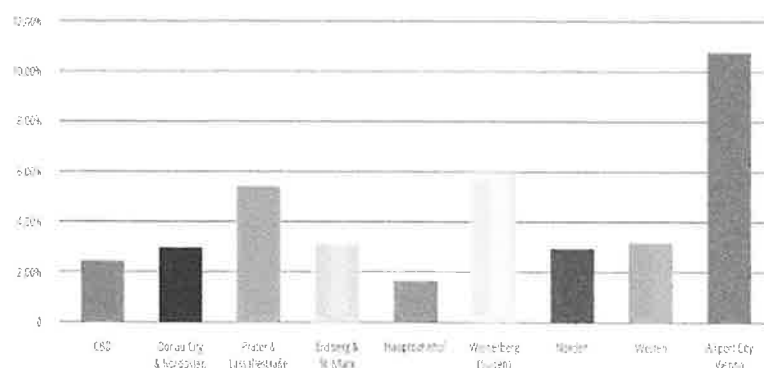
Gemäß Colliers Immobilien Marktbericht 2024 „hat sich die Leerstandsquote konstant auf unter 4 % eingependelt und wird auch trotz der steigenden Neubauaktivität voraussichtlich unter diesem Wert bleiben. Auffällig ist, dass der Submarkt Hauptbahnhof den CBD in Sachen Leerstand mittlerweile unterboten 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 vorgesehen 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.)

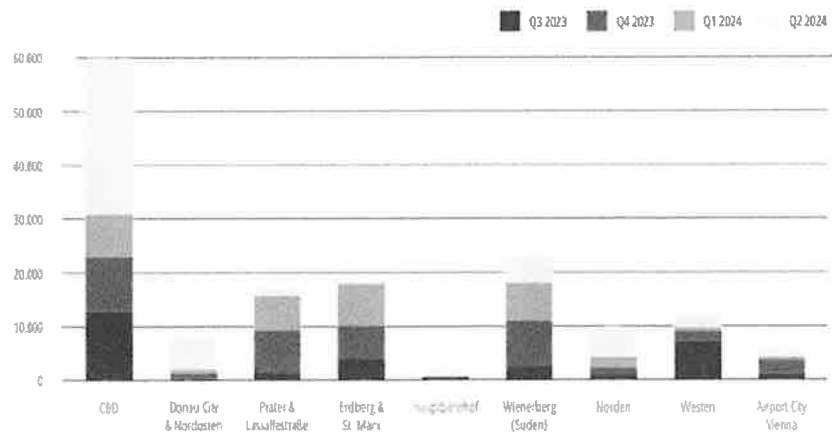
Die Leerstandsdaten der Wiener Büroflächen sowie die Vermietungsleistung wird wie folgt ausgewiesen:

Leerstandsdaten Q2 2024
 Vacancy rates





Vermietungsleistung kumuliert Q3 2023 - Q2 2024
Accumulated rental performance



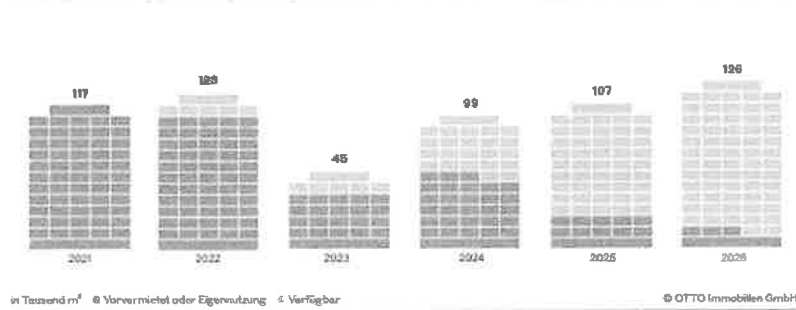
Mietpreise
Rental rates



Quelle: Colliers Immobilien Marktbericht 2024

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

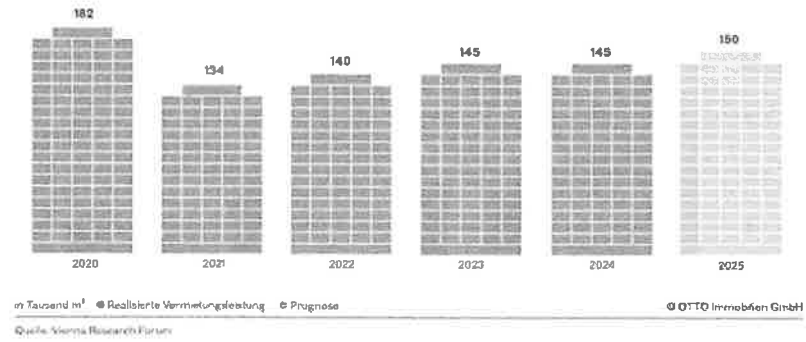
Fertigstellungsvolumen inkl. Vermietungen 2021-2026



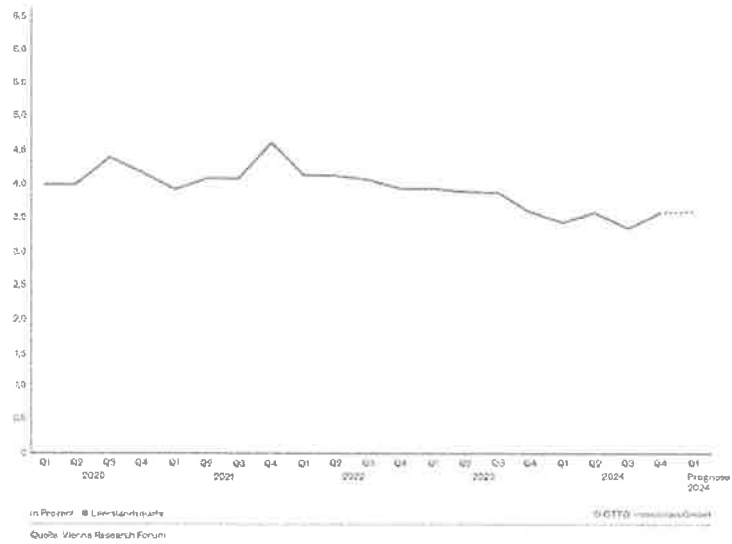
in Tausend m² • Vorvermietet oder Eigennutzung • Verfügbar © OTTO Immobilien GmbH



Vermietungsleistung 2019-2024



Leerstandsquote



Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025

Folgende Mietpreisspannen werden angegeben:

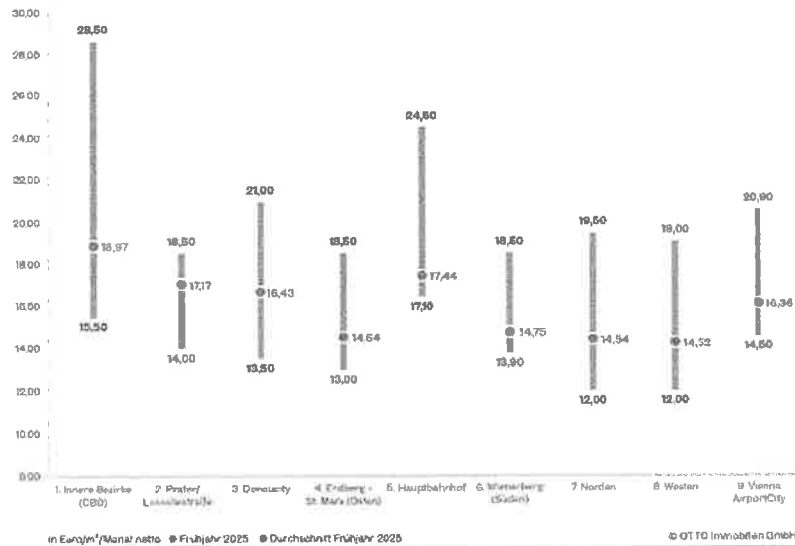


Standorte und Mieten



Mietpreisspannen Frühjahr 2025

Die Preise beziehen sich auf moderne Büroflächen in etablierten Bürolagen. Büroflächen mit kleinerer Quersäule sind ebenfalls davon ausweislich günstiger erhältlich.



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

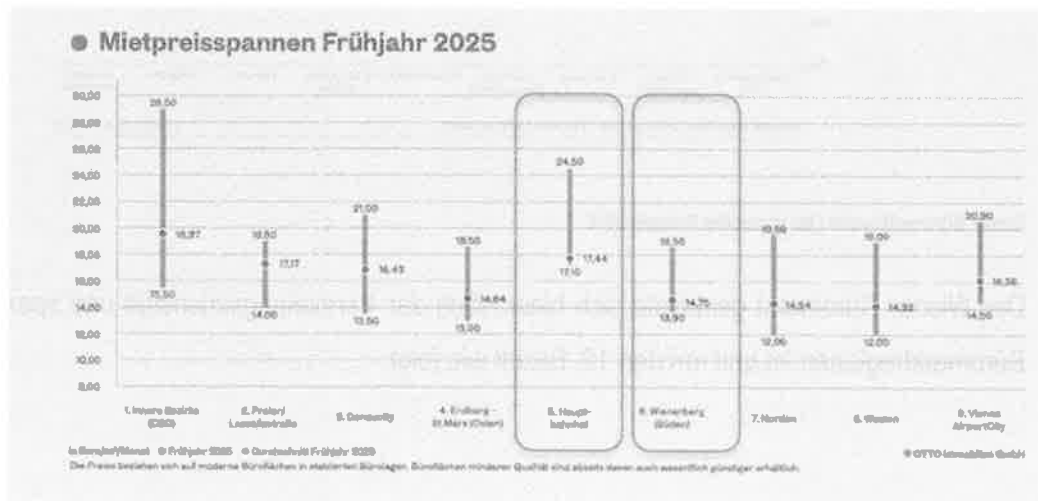
Vermietungshäufigkeit im Überblick (2024)



Submarkt	Gesamtwfläche in m²	Prognoseflächen Flächenzuwachs 2021/2020 in %	Leerstand- quote in %	Trand LKA Q2024	Vermietungsdichte 2024 in m²	Vermietungsdichte Q1 2024 in m²	Trand LKA Q2024
1. Innerer Bezirk (0-50)	1.813.202	22,40%	2,82	+	48.897	47.507	+
2. Prater/Landstrasse	744.779	-	5,42	→	12.202	11.422	+
3. Donaustadt	590.876	57,00%	4,31	+	4.928	1.775	+
4. Erdberg - St. Marx (Güter)	844.605	87,02	3,81	+	10.407	970	+
5. Hauptbahnhof	523.880	34,30%	3,26	+	1728	1.071	+
6. Wienerberg/Chirurg	319.444	19,36%	4,01	→	19.905	2.022	→
7. Nordend	425.041	35,90%	5,17	+	13.028	5.810	+
8. Mariahilf	706.646	174%	1,61	→	9.102	877	→
9. Vienna Airport/City	103.054	-	4,10	+	5.887	836	→
Gesamt	5.877.876	53,80%	3,58	+	144.987	34.998	→

* Die Maß für "Trand LKA Q2024" zeigt die Entwicklung für den ersten Halbjahr 2025
Quelle: eigene Berechnung Otto

Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025

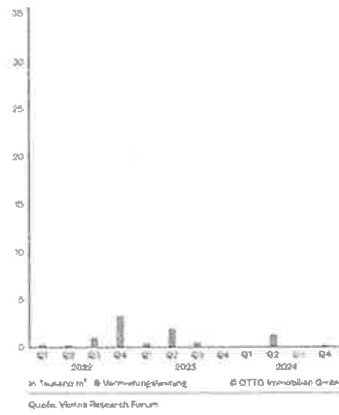


Quelle: Büromarktupdate Q1 2025 Otto Immobilien

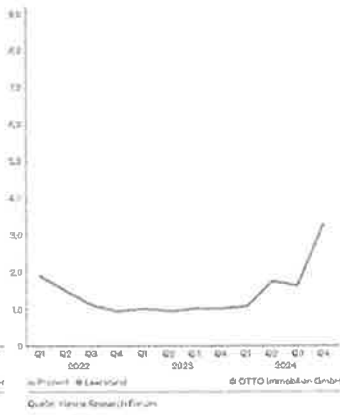
Folgende Werte werden für die Region Hauptbahnhof bzw. Wienerberg (Süden) ausgewiesen:



3 Jahres-Entwicklung-Vermietungsleistung



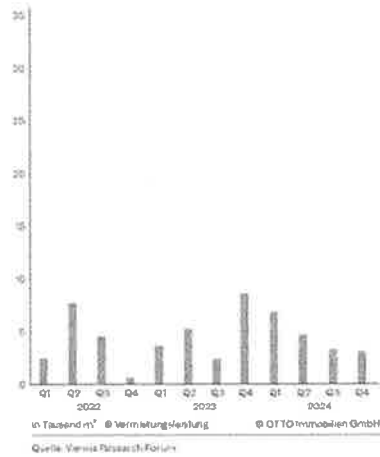
3 Jahres-Entwicklung-Leerstandsquote



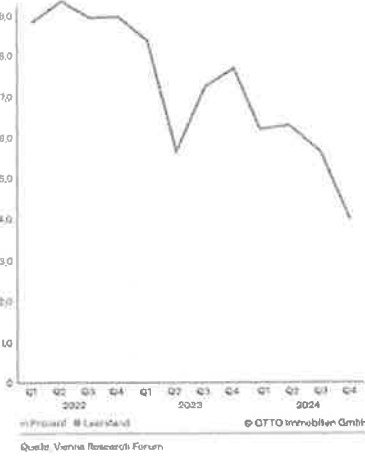
Quelle: Büromarktbericht Otto Immobilien Frühjahr 2025 – Hauptbahnhof



3 Jahres-Entwicklung-Vermietungsleistung



3 Jahres-Entwicklung-Leerstandsquote



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

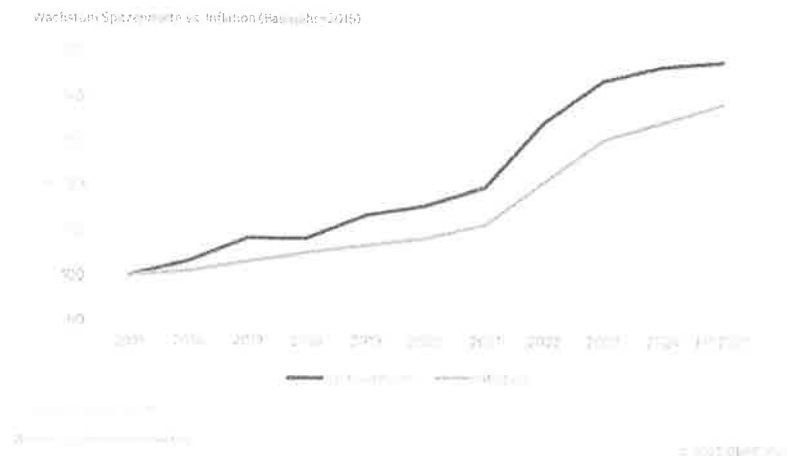


3.3.3.5. Marktanalyse Logistikimmobilien

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. 346: Wachstum Spitzenmiete vs. Inflation



Quelle: CBRE Outlook 2020

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

DEFINITIONEN

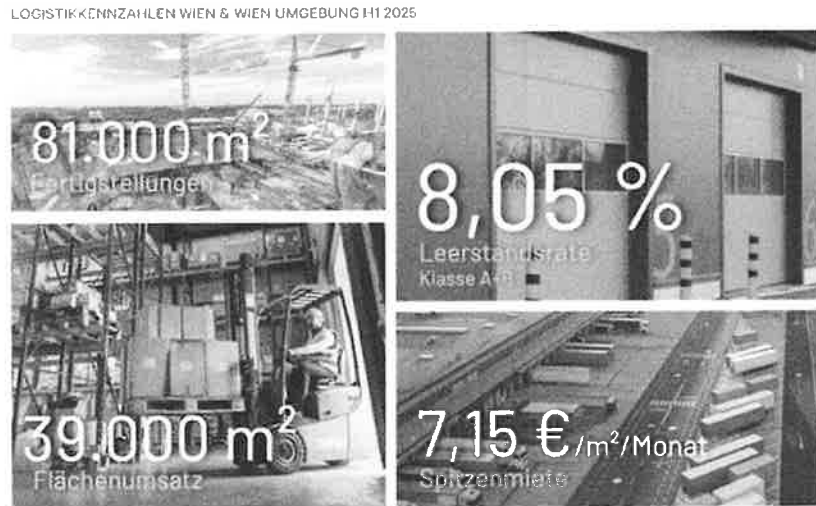
Class A: Erstklassige Logistikflächen, über 5.000 m², die internationalem Standard (Hallentiefen und lichte Raumhöhen, Anzahl an Toren, Rangierflächen etc.) entsprechen und deren Errichtungszeitraum nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt.

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. 347: Logistik Key Facts H1 2025




Quelle: CBRE Österreich Logistik Figures H1 2025

Abb. 348: Logistik Key Facts Q1 2020

LOGISTIK KEY FACTS Q1 2020



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

© 2020 CBRE ÖSTERREICH



LAGERMIETEN – KLASSE A

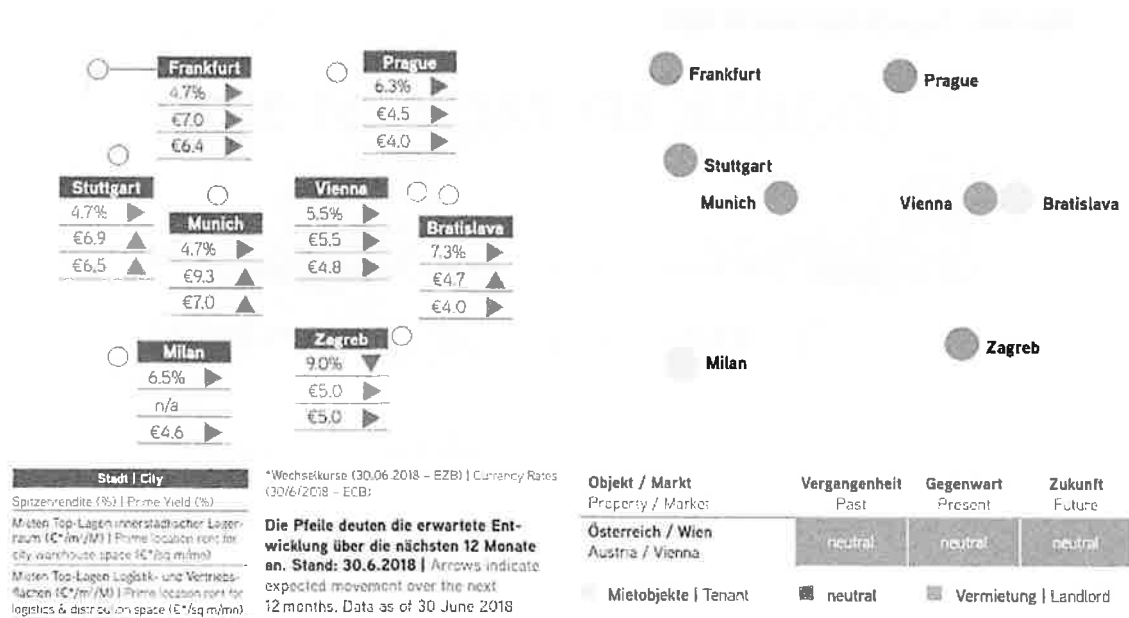
Lage	€/m ² /Monat
Wien Nord	4,65 – 4,95
Wien Ost	4,65 – 4,95
Wien Süd	4,80 – 5,50
Wien West	4,80 – 5,50

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. 349: 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 geringem 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	▲

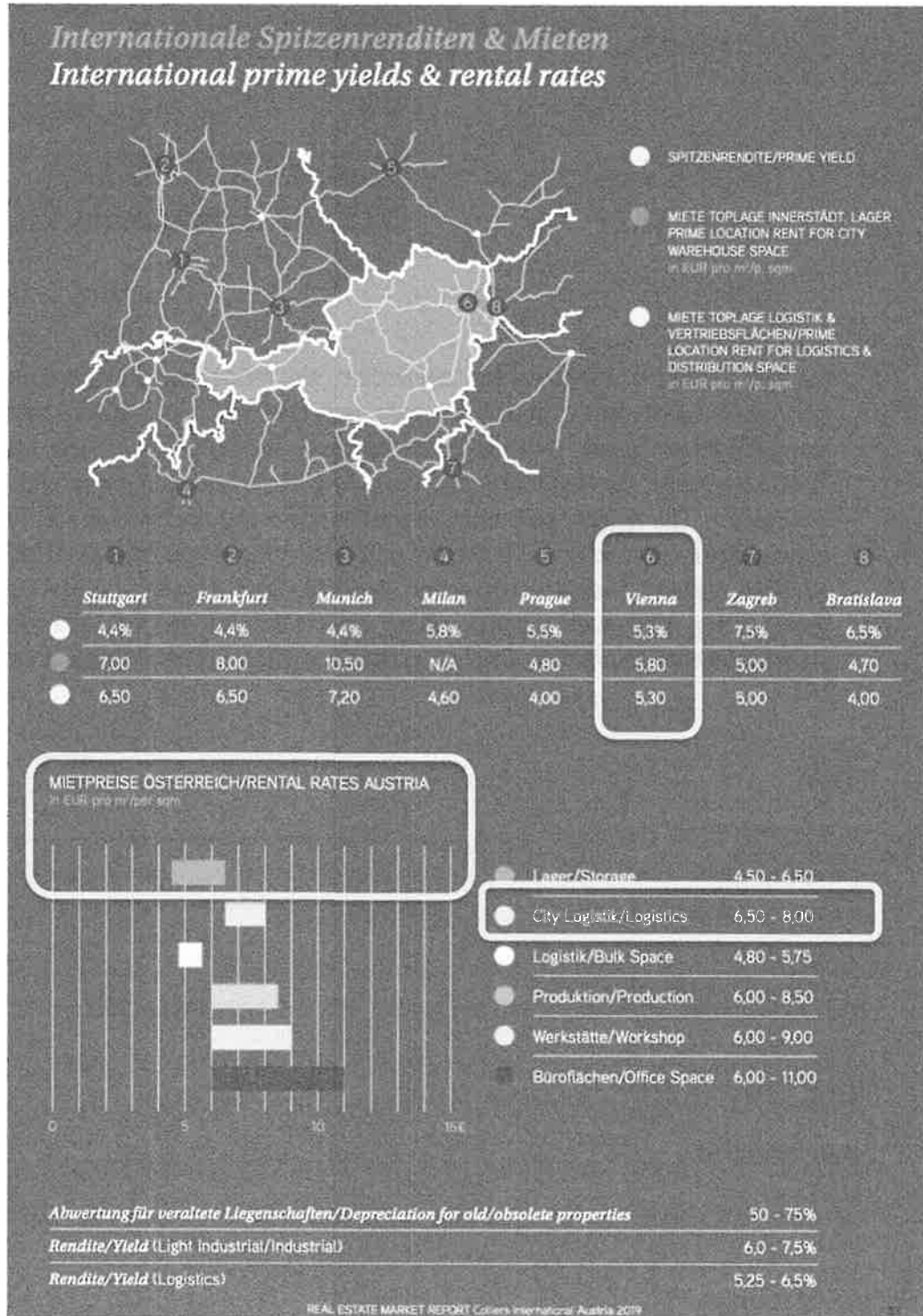
OCCUPIER CONDITIONS

bisher historic	NEUTRAL
aktuell current	NEUTRAL
Ausblick outlook	NEUTRAL

Quelle: Colliers Marktbericht 2018



Abb. 350: 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 der einzelnen Gebäudetrakte meist sehr gut erschlossen werden können, ist die Nutzungsmöglichkeit der oberen Stockwerke auf Grund der Erschließung über Stiegenhäuser bzw. Lastenaufzüge eingeschränkt.

Aufgrund der gewachsenen Strukturen der Gebäudeteile ist die Erschließung der Flächen teilweise schwierig. 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 der Beschaffenheit sowie der Ausstattung und des Zustandes wird eine fiktive Miete in der Höhe von € 7,00/m² für die Flächen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen aufgrund der tlw. eingeschränkten Belichtung, sowie € 5,00/m² für die Flächen im Kellergeschoss angesetzt.

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		2.340,00	€ 1.090,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 2.550.600,00

Baujahr	1875
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,21266

diskontierter Bodenwert € 542.408,66

erzielbare Nettomiete	€/m ²	m ²	pro Monat	pro Jahr
Kellergeschoss	€ 5,00	664,70	€ 3.323,50	€ 39.882,00
Erdgeschoss	€ 7,00	2.015,75	€ 14.110,25	€ 169.323,00
1. Obergeschoss	€ 7,00	1.865,57	€ 13.058,99	€ 156.707,88
2. Obergeschoss	€ 7,00	1.972,95	€ 13.810,65	€ 165.727,80
3. Obergeschoss	€ 7,00	325,00	€ 2.275,00	€ 27.300,00
4. Obergeschoss/Dachgeschoss	€ 7,00	313,00	€ 2.191,00	€ 26.292,00
		7.156,97		€ 585.232,68

Jahresrohertrag		€ 585.232,68
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %	3 %	-€ 17.556,98
Mietausfallswagnis in %	5 %	-€ 29.261,63
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)	€ 1,00	-€ 85.883,64
Jahresreinertrag		€ 452.530,43

Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Rentenbarwertfaktor V	22,49545

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung € 10.179.875,68



Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 10.179.875,68
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 542.408,66
Sanierungsmaßnahmen	7.156,97 m ²	€ 250,00 /m ²	-€ 1.789.242,50
offene Forderungen			-€ 3.557,33
Summe			€ 8.929.484,51

Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet rd. € 8.900.000

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. € 1.244



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. 3) der Liegenschaft

per Adresse 1100 Wien, Erlachgasse 117 ident Van-der-Nüll-Gasse 19,
Pernerstorfergasse 62, Leebgasse 26

inneliegend im GB 01101 Favoriten, EZ 333

€ 8.900.000,--

(in Worten: achtmillionenneunhunderttausend 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. Anlage

Anlage./I

Bescheide

30 Seiten

Gemeindevverwaltung des Reichsgaues Wien
Bezirkshauptmannschaft für den 10. Bezirk.

10.- Bb 358

59/B5

B

Wien, am 22. März 1940.

10., Erlackgasse Or.Nr. 117
E.Nr. 333 des Grundbuchs Favoriten
F.Nr. 333. Bauliche Umgestaltungen.

B e s c h e i d .

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird nach
§ 33a mit dem Genehmigungsvermerk versehener Pläne gemäß § 70 der Bau-
ordnung für Wien die nachträgliche Bewilligung erteilt, für die nachst-
stehend beschriebenen baulichen Umgestaltungen in dem Gebäude 10., Erlack-
gasse Or.Nr. 117 E.Nr. 333 des Grundbuchs Favoriten E.Nr. 333.

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

Durch Aufstellung einer 30cm dicken Vollziegelwand wurde der an
der Ecke Erlackgasse - Van der Küllgasse befindliche Teil der ehemaligen
Torstätte abgetrennt und dieser nach Herstellung einer 3.0m breiten
Toröffnung gegen die Van der Küllgasse Herstellung einer sturkaturten
Beckenuntersicht und eines betonierten gegen eine Sammelgrube geneig-
ten Fußens, in eine Garage umgewandelt. Über der Toröffnung wurden 3
eiserne I-Träger E.Nr. 24 verlegt.

In diesem Stock wurde in dem Randbereich eine Türöffnung ver-
tvert und durch Aufstellung einer Wabenbleiwand ein großer Heizlei-
tungsunterteil.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Decke ist mit einer mindestens 1 1/2 cm dicken, nachweislich
abgedichtetem Holzbohlen auf Bohrung feuerhemmend zu verkleiden.
- 2.) In der tiefsten Stelle des Fußbodens ist eine Sammelgrube
herzustellen. Die Vorlaufhöhe dieses Fußbodens mindestens 10cm hoch sein.
- 3.) Die Sammelgrube muß so groß bemessen sein, daß sie die in
den Kellern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Triebstoffe
aufzunehmen kann.
- 4.) Der Fuß, des Trenn, muß die Fenster müssen feuerhemmend aus-
gestrichelt sein. Eiserne Kollbalken dürfen als Abschluss für das Tor nicht
verwendet werden.
- 5.) In der Höhe des Fußbodens und der Decke sind Lüftungsgitter
von mindestens 0.04 m Durchmesser anzubringen, die mit Drahtnetzen
von etwa 3 mm Maschenweite abzuschließen sind.
- 6.) Für künstlichen Beleuchtung dürfen nur elektrische Glühlam-
pen verwendet werden, die mit entsprechenden, auch die Passungen ver-
schließbar Glasschutzglocken versehen sind. Die Isolierungen der Lei-
tungen sind bei den Anschlüssen sind in die Armaturen einzuführen. Hand-
lichter, die nur mit Gummschlauchleitungen (Isolation 3 Wech) ange-
schlossen werden dürfen, sind wasserrecht herzustellen, mit Schutzkorb,
isoliertes Kabel und Fassung eine Schutzvorrichtung.
- 7.) Sicherungen und Zähler in Tischhöhe sind in einer Höhe von
mindestens 1.50 m über dem Fußboden anzubringen, die Sicherungen sind
in geschlossenen, gußeisernen Kästen anzubringen. Schalter und Steckvor-
richtungen sind gegen Beschädigung zu schützen und nur in wasserdichter
Ausführung zulässig. Steckvorrichtungen in einer Höhe von weniger als
1.50 m über dem Fußboden sind nur in verriegelbarer Ausführung zulässig.
Im übrigen sind die einschlägigen Vorschriften nach den Sicherheitsvor-
schriften für elektrische Starkstromanlagen in beschränkter Räumlichkeiten
anzuwenden.

[Handwritten signature]

Wien, am 21. Juni 1941

H. 10- Bb I 4/41/B
10. Bezirk, Erlachgasse
Or. Nr. 117, Z. 333 des
Grundbuches Favoriten K. Nr. 333.
Benutzungsbewilligung.

B e s c h e i d

Die Bezirkshauptmannschaft f. d. 10. Bezirk erteilt auf Grund des Augenscheines von 16. 5. 1941 die Bewilligung den zufolge der Baubewilligung von 22. 3. 1940, B. n. 10- Bb 630/33/B in dem Gebäude 10. Bezirk, Erlachgasse Or. Nr. 117, Z. 333 des Grundbuches Favoriten K. Nr. 333 umgestalteten Einstellraum benützen zu lassen.

Die Abänderung darin bestehend, daß statt der Sammelrinne ein Benzinfaß eingebaut wurde, wird gemäß § 61 der B. O. F. Wien zur Kenntnis genommen.

Die umgestalteten Räume werden nach Angabe der Partei seit 1. I. 1941 benützt.

Brought an:

- 1.) den Bewerber Firma Huber & Drott I/1, Johannesgasse 16,
- 2.) u. Hauseigentümer, mit Belehrung u. n. Plänen B.u.D.

in Abschrift:

- 3.) den Bauführer Herrn Baumeister Dipl. Ing. J. E. Döblich, 12/32, Ruckergasse 4,
- 4.) die Bezirkshauptmannschaft f. d. 10. Bezirk-Baudienst mit Plänen C. u. E.
- 5.) die Abt. I/3 (Kietaufwandsteuer)
- 6.) das Finanzamt Innere Stadt-Ost, I/1, Rindergasse 2,

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Roth
Müllbacher

Für den Bezirkshauptmann
Der Leiter des Baudienstes:

Dipl. Ing. Ludwig Klag,
Oberbaumeister.

Präsident

Eingeliefert am: 24. JUNI 1941
Zahl: *21 E 6/41 B*

Eintragung

ke

Magistrat der Stadt Wien
Mag. Abt. 37
Rauch-, Feuer- u. Gewerbebehörde
f. d. Bezirke 10-19, 21-26
im selbständigen Bezirksbereich,
Aussonstello f. d. 10. Bezirk
10., Kolbhubenstrasse 47.

Mag. Abt. 37/K - Erlachgasse 117
2/54

10., Erlachgasse Gr. Nr. 117,
Gr. N. 333, Gr. N. Favoriten.
Bauliche Veränderungen.

Wien, am 26. 1. 1964.

B e s c h e i d .

Die am 19. 1. 1964 eingelangte Anzeige über bauliche Veränderungen in der Marktstättengebäude 10., Erlachgasse Gr. Nr. 117, Gr. N. 333, Gr. N. Favoriten, die darin bestehen, dass in 1. Stock der Werkhalle Frontfensterachse von der rechten Feuermauer nach der zweiten Fensterachse aufgestellt und abgetragen und eine neue 8 cm starke Leichtwand nach der dritten Fensterachse aufgestellt, weitere neue Isobänne - Fensterachse durch aufstellen einer 1/2- und 8 cm Leichtwand ein kleiner Marktstättentraum geschaffen werden soll, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen.
Es wird aufzuerkennend gemacht, dass die Bestimmung der Bauordnung für Wien auf das genaueste einzuhalten sind.

Ergeht an:

- 1.) den Bauherren: Firma Huber & Probst, Wien, 1., Johannesgasse 13,
- 2.) die Hauseigentümer: Firma Huber & Probst, Wien, 1., Johannesgasse 13,

in Aussicht:

- 3.) den Kaufherren: Firma Inst. Dipl. Ing. Jaroslav Bublik, Wien, 19., Lucknergasse 4,
- 4.) die Mag. Abteilung 37/K,
- 5.) die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Nachrichtenreferat, Wien, 3., Vorläufer Rollwagensstrasse 3.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Handwritten signature

Für den Abteilungsleiter:
I.V.

Dr. Ing. Merl.

Stadtbaurat.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
f. d. Bezirke 10-19 u. 21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Aussenstelle f. d. 10. Bezirk,
10., Tolbuehinstrasse 47.

9053366 - 25-95/199

M. Abt. 37-X Erlachgasse 117
1/54.

Wien, am 10. Jänner 1955.

10. Bezirk, Erlachgasse Gr. Nr.
117, Z. N. 333, des Grundbuches
der Nat. Gem. Favoriten, GSt. 1760.

Bauliche Abtragungen und
Herstellungen.

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan der Fa. Huber u. Grotz die Bewilligung erteilt, als Eigentümer der Liegenschaft GSt. Nr. 1760 in Z. N. 333, des Grundbuches der Nat. Gem. Favoriten im 10. Bezirk in der Erlachgasse Gr. Nr. 117, nachstehende bauliche Abtragungen und Herstellungen durchzuführen, die darin bestehen, dass der Hof nach Abtragung der Kunststoffaufbereitung und des Schornsteines zur Gänze überdacht werden soll.

Auf diese Ausführung finden die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und der damit im Zusammenhang stehenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Für die Holzbohle ist gemäss § 64 der B.O. für Wien, vor Ausführung der statische Nachweis vorzulegen.
- 2.) Bei den Abtragungsarbeiten des Schornsteines hat ständig ein mit der Nachlage betrauter Fachmann anwesend zu sein.
- 3.) Bei der Abtragung ist ein Konsolgerüst zu benützen.
- 4.) Die jetzt in Verwendung stehende Stiege für den ersten Stock im Hofe, kann erst durch Ersetzung durch eine andere Stiege abgetragen werden.
- 5.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist um Benützungsbewilligung anzusetzen.

Überdies haben die Vorschriften der angeschlossenen, einen Teil dieses Bescheides bildenden Peilage" Merkblatt über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltenen Bestimmungen", sinngemäss Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g .

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der Bauordnung für Wien begründet.

Bei diesem Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung an die M. Abt. 37, Aussenstelle f. d. 10., Tolbuehinstrasse 47, oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig, die den Bedenken Berufungsantrag zu enthalten hat und mit einem 6.-11. Bogen zu versehen ist.

./.

zu
für
für
für

Magistrat der Stadt Wien
Registerratsabteilung 37
Gen.- u. Gewerbe-Polizei
f. d. Bezirke 10-19 u. 21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Aussonst. f. d. 10. Bezirk,
10., Laxenburger Strasse 47.

Statistik:
vorgemerkt
am 16. Juli 1937

M. Abt. 37/4 - Erlachgasse 117,
1/37

10. Bez., Erlachgasse Nr. 117,
K. 2.355 des Grdb. Favoriten.

Wien, am 22. März 1937.

Bauliche Verordnungen u. Abänderungen.

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien, wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen der Fa. F. B. H. und O. H. die Bewilligung erteilt, als Eigentümer der Liegenschaft K. 2.355 des Grundbuches der Aut. Gem. Favoriten im 10. Bezirk, Gst. Nr. 1788 in Wien Erlachgasse Nr. 117, nachstehende bauliche Verordnungen und Abänderungen durchzuführen, dass im Nebengebäude vom Keller bis zum Dachgeschoss laut beiliegenden Plänen, Umbauten durchgeführt werden sollen.

Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestimmungen der B. O. für Wien und der damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Für die neue Decke und über die zu belassenen Stützen ist der M. Abt. 37/4 eine Stabrechnung vorzulegen.
- 2.) Ebenso ist für die Auswechslung des Dachstuhlens wegen Inbau des Spinnex eine Stabrechnung vorzulegen.
- 3.) Der Bauordnungsamt ist gemäss § 124 Abs. 2, 3. u. 4. von Bauherren der M. Abt. 37/4 anzuzeigen.
- 4.) Weiters ist gemäss § 127 Abs. 1 u. 2 B. O. von Bauherren wegen Vornahme der nötigen Besichten, nämlich des Rohbaues und jener Bauteile, deren Überprüfungen nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist, insbesondere der Bewehrungsstühle und der Stahltragwerke der M. Abt. 37/4 rechtzeitig die Anzeige zu erstatten.
- 5.) Vor Gebrauchnahme des Baues ist gemäss § 128 Abs. 1 B. O. unter Vorlage eines ordnungsgemässen Rauchfangbefundes bei der M. Abt. 37/4 die Rauchzugbewilligung zu erwirken.

B e g r ü n d u n g :

Die den Bescheid zur Ausführung beiliegenden Pläne sind den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 20. März 1937 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der M. Abt. 37/4, 10., Laxenburger Strasse 47/II/22, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 2 G.- Bundessteuer pro Seite zu enthalten.

[Handwritten signature]

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
f. d. Bezirke 14-19 u. 21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Ausgangsstelle f. d. 10. Bezirk
W., Laxenburger Strasse 43.

Staatsdruck vorzuziehen
1.1. AUG 1939
[Handwritten signature]
Hatschul

Abt. 37/A - Bruchwese 117
1/39

A. Bezirk, Bruchwese Nr. 1.117,
N. 1.333 des Grundbuchs der
M.G. Gemeinde Favoriten.

Beauftragter Herr Dr.

in, am 20. Juni 1939

Beauftragter Herr Dr.

Der A. Bezirk erteilt gemäß § 124 der Feuer- u. Gewerbe-
Polizeiordnung, den Artikel 1 der Verordnung vom 1. Februar 1939,
Nr. 1.333/39, Abt. 37/A - Bruchwese 117 Bewilligung, die bei der
1/39

Auf der Liegenschaft A. Bezirk, Bruchwese Nr. 1.117, N. 1.333
des Grundbuchs der M.G. Gemeinde Favoriten durch die der Ver-
ordnung gemäß die Maßnahme, zu setzen zu werden.

Da die Maßnahme nach der Verfügung des Magistrats vom
1. Juni 1939 im gesetzlichen Rahmen zu sein entspricht, ist die
die Bewilligung erteilt worden.

Die Ausführung, die zur Ausführung der Maßnahme die zu
Körperliche Ausführung der Maßnahme der Maßnahme mit September 1937
bewilligt werden.

Ergeht an:

- 1.) Hr. Ober u. Herr, ich 1., Johannesstraße 12 als Vertreter
und
- 2.) als Grundstückbesitzer.

In Absicht auf:

- 3.) Hr. Best. Herr Dr. Herr, Nr. 17., Landwehrertrasse 32 als
Bauführer.
- 4.) die A. Abt. 3, Nr. 5,
- 5.) das Amt des f. d. 10. Bezirk, Dienst-Verwaltungsbereich,
Wahlrechtsamt, III. W. Bezirk, Kollerschtrasse 5
- 6.) ~~die A. Abt. 3, Nr. 5,~~
- 7.) die A. Abt. 3, Nr. 5.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Mag. Dr. Herr Dr. Herr

Mag. Dr. Herr Dr. Herr

Magistrat der Stadt Wien
Registrierungsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbebehörde
f. d. Bezirke 10-19 u. 21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Außenstelle f. d. 10. Bezirk
n., Laxenburger Straße 43

W. Abt. 37/A - Erlaubnis 117
2/59

= 2 533 / PAV

EZ. 333 d. Grd. i. d. t. Gen.
Favoriten
Bauänderungen während der Bau-
ausführung.

Wien, am 24. Dez. 1959

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt der Firma Huber und Brott gemäß § 73
der Bauordnung 1959 die Bewilligung bei den mit Bescheid vom
22. März 1957, W. Abt. 37/A - Erlaubnis 117 bewilligten
1/57

Maßnahmen nach folgende Änderungen vorzunehmen:

Es sollen die schädlichen Einwirkungen über folgende Räume
durch Abdichten zu vermeiden werden:

In Erdgeschoss über einer Kellerkammerkammer an der Berner-
torfergasse und über der Wohnung und der Schlosserei Ecke Erlaubnis-
gasse - Leebgasse; ferner in 1. Stock über dem Laboratorium und
einen Teil des Mirturmes Ecke Erlaubnisgasse - Leebgasse.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Ausführung haben die Bedingungen des oben
angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

Bezeichnung:

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist aus ein-
gereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung
vom 23. Dez. 1959 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehen-
den Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen
sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung
bei der W. Abt. 37/A, Wien 10., Laxenburger Str. 47/2/23 schrift-
lich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungs-
schrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist
mit S G. — Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
f.d. Bezirke 10-19 u. 21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Aussenstelle f.d. 10. Bezirk,
10., Laxenburger Strasse 43.

M.Abt. 37/X-Erlachgasse 117
8/60

10. B. E.Z. 333 / IAV

10. Bez., Erlachgasse Or.Nr. 117,
E.Z. 333 des Grdb. Favoriten.

Bauanzeige gem. § 61 B.O. f. Wien,
Kenntnisnahme.

Wien, am 20. Nov. 1960.

B e s c h e i d .

Die am 19. Okt. 1960 eingelangte Anzeige über nachstehend angeführte Instandsetzungsarbeiten geringerer Art auf der Liegenschaft 10. Bezirk, Erlachgasse Or.Nr. 117, E.Z. 333 des Grundbuches der Kat. Gem. Favoriten, wird gemäss § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen:

Es soll die Fassade der Fronten Erlachgasse, Vau der Null-Gasse, Pernerstorfergasse und Leebgasse instandgesetzt werden, indem die Rohziegelmauer patshokkiert und lichtgrau gefärbt und der Sockel neu verputzt wird.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der M.Abt. 37/X, 10., Laxenburger Strasse 43/II/221, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 6.- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Erght als Bescheid an:

1. u. 2.) Fa. Huber & Drott, Wien, 1., Johannegasse 18 als Bauwerber und Grundeigentümer,

In Abschrift an:

3.) Herrn Anton Trnka, Bast., Wien, 18., Dornbacher Strasse 32 als Bauführer,

4.) die M.Abt. 37/X,

5.) die M.Abt. 4 Hebe at 5,

6.) Finanzamt f.d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Wien, 3., Vordere Zollanstrasse 5, Nachrichtenreferat,

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Grünberger.

Friedrich Grünberger
[Signature]

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
f. d. Bezirke 10 - 19 und 21 - 23
im selbst. Wirkungsbereich
Außenstelle für den 20. Bezirk
Wien 10, Luxenburgerstraße 43

M. Abt. 37/X - Erlachgasse 117

Wien, am 28. Dezember 1960

7/60

E. Z. 333 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Favoriten

Baubänderungen während der
Bauausführung

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt der Firma Huber & Drott gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien; LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, bei der mit Bescheid vom 22. März 1957, 21. M. Abt. 37/X - Erlachgasse 117 - 1/57 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderung vorzunehmen:

Es soll die bestehende Tran-Traversendecke über Erdgeschoß der Werkhalle an der V n der Hüllgasse unter Belassung der Stahlstützen und der eisernen Träger, durch eine Böhler-Stahlschienen-Fertigteildecke ersetzt werden.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Bedingungen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Über die Tragfähigkeit der eisernen Stützen ist ein statischer Nachweis spätestens 14 Tage vor Beginn der Herstellung der M. Abt. 37/X vorzulegen.
- 2.) Wegen der Beschau der verlegten Fertigteildecke ist bei der M. Abt. 37/X rechtzeitig anzusuchen.

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 8. November 1960 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Magistrat der Stadt Wien
Bauverwaltung
Wien, am 22. Dezember 1967

MA 57/X - Erlaß Nr. 117
2/67

10. Bez., Erlaß Nr. 117
E. Z. 355 des Grundbuches der
Katastr.-Gen. Favoriten

Bauveränderungs- und
Konzernbescheid

Wien, am 22. Dezember 1967

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 122 der Bauordnung für Wien die Be-
willigung, die Räume zufolge des Bescheides von 25. März 1957:
E. Z. MA 57/X - Erlaß Nr. 117, den 1. Planwechsel von 24. Dez. 1959

E. Z. MA 57/X - Erlaß Nr. 117 und den 2. Planwechsel von 28. Dez. 1960

E. Z. MA 57/X - Erlaß Nr. 117 in dem Gebäude 10. Bez., allf. ONX.
abgeänderten Räume des Betriebsgebäudes von Keller bis zum Dachgeschoss
lt. den Bestandspläne bewirtschaften zu lassen.

Gleichzeitig wurden folgende geringfügige Planabweichungen gemäß
§ 61 20 zur Kenntnis genommen:

Im 1. Stock wurden statt der Bürosräume eine Werkhalle, eine Werk-
stätte sowie Lagerräume und Nebenräume angeführt. Im 2. Stock wurden
Bürosräume, ein Speiseraum, ein Labor, zwei Garderoben, zwei Telefon-
räume sowie eine Abortanlage hergestellt.
Die Bauabänderungen wurden laut Ausführungspläne durchgeführt.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 20. Dez. 1967
den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Bauveränderungs-
willigung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung bei
der MA 57/X, 1100 Wien, Laxenburger Straße 43/II/224, schriftlich oder
telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat
mindestens begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15,-
Bundessteuergeld pro Bogen zu versehen.

./.

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Einlegen EZ 333 KG Fav

Wien, am 8.10.74

Referent: BR

F. d. Abt.-Leiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 57
Bau-, Feuer- u. Gewerbebehörde
Bez. 10 - 19 und 21 - 23
Außenstelle für den 10. Bezirk
Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10 - Erlachgasse 117/2/73

10. Bez., Erlachg. Or Nr. 117
Gst. Nr. 1760 in EZ 333 des
Grundbuches der Kat. Gen. Favoriten

Bauliche Abänderungen

Wien, 1973 06 08

E R S C H E I B

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 66, Abs. 2 u. 3 der Bauordnung
für Wien (BO) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk ver-
einbarten Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft
EZ 333 des Grundbuches der Kat. Gen. Favoriten, Gst. Nr. 1760
in Wien 10., Erlachgasse Or Nr. 117 nachstehende bauliche Ab-
änderung durchzuführen:

Am Erdgeschoß wird nach Aufbahrung der Außensauer an der Van
der Mill Gasse ein Verkaufsraum u. ein Büroraum geschaffen.
Die im Bereich der Herüberdachung vorhandene Werkhalle wird
aufgelassen u. der Raum als Verladehof verwendet. Ein Teil
in der Van der Mill Gasse dient für Ausstellungszwecke. Die
Fu- u. Anfahrt erfolgt getrennt über die Pernerstorfergasse.
An der an der Beezergasse gelegenen Trakt wird die Barriere-
einrichtung geändert. An der Front van der Mill Gasse wird ein
neues mit der Baulinie vorspringendes Portal geschaffen, an
dem über die Gebäudeecke eine je ein Reklameschild mit ruhender
gelb-schwarzer Beleuchtung angebracht.

Darüberhinaus wird dem Bauverber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchs-
abgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/
1966 in der gefällten Fassung, die Erlaubnis erteilt, den
öffentlichen Grundstüchgrund u. den darüber befindlichen Außenraum
durch einen Ladesprosser 5,12 m lang, 4,65 m vermittelte Höhe,
1,20 m vorstehend, vier Lichtreklameschilder je 2,30 m
lang, 1,60 m hoch montieren zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß
§ 22 Abs. 1 der Straßerverkehrsverordnung 1960 vom 6. Juli 1960,
LGBl. für Wien Nr. 19/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße 102
des 10. Bezirks erteilt, für die Sicherheit des Straßenver-
kehrs in dem Trakt kommenden Kraftwagen für die oben angeführten

MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10 - Erlachgasse 117/10/74

10. Bez., Erlachgasse ONr. 117
EZ 333 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Favoriten

Bauanzeige gemäß § 61 BO;
Kenntnisnahme

Wien, 1974 10 11

B E S C H E I D

Die am 3. Oktober 1974 eingelangte Anzeige über Bauabänderungen geringerer Art während der Bauführung im Hause 10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117, EZ 333 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Favoriten, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) zur Kenntnis genommen.

Die Scheidewauern des Bürotraktes, sowie der Sanitärgruppen im Erdgeschoß, werden anders angeordnet.
Das "Kabinett" im Erdgeschoß wird auf "Garderobe", das an den Verkauferraum anschließende "Büro" auf "Verkauferraum" umgewidmet. Die hofseitigen Fenster des Bürotraktes werden größer ausgeführt, zwei Pfeiler werden entfernt.

Die Einfahrtsöffnungen in den Verladehof werden größer ausgeführt. Zwei ursprünglich vorgesehene Betonstützen an der Gebäudeecke Erlachgasse, Van der Null-Gasse werden nicht ausgeführt.

Im ersten Stock wird ein Hoffenster des Lagerraumes an der Van der Null Gasse abgemauert.
Die Entlüftung des Verladehofes erfolgt nicht wie ursprünglich geplant als Bodenentlüftung über zwei Entwässerungsrinnen, sondern mittels zweier Ventilatoren an den Hofenden, die Entwässerung erfolgt durch eine mit Gittern abgedeckte Rinne.
Ein Regenwasserkanal zur Aufnahme der Dachwässer des Traktes an der Van der Null Gasse wird unter dem Fußboden des Verkauferraumes verlegt und mündet vor dem bestehenden Putzschicht in den Kanalaltbestand.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Stellung bei der MA 37/10, Laxenburger Straße 43, 1100 Wien, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15,-- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35 - Ab 10/97/74

10. Bez. Erlachgasse 117
E.Z. 333 d.Grdb.: Favoriten
Ölfeuerungsanlage
Baubewilligung

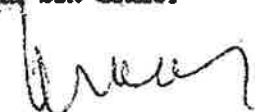
Wien, 14. Oktober 1974

Entsprachen

Jur Einlage Regist. Abt.
Abt. Dienkammer

Wien, am _____ 19

für den Leiter,



B e s c h e i d

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird gemäß §§ 70, 71 und 109 der Bauordnung für Wien nach den Bestimmungen der Verordnung über Ölfeuerungsanlagen vom 28. Juni 1934, LGBL.Nr. 35, in der Fassung der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 28. Mai 1963, LGBL.Nr. 12, und nach den mit dem amtlichen Vermerk versehenen technischen Belegen bei Einhaltung der nachfolgenden Auflagen die Bewilligung erteilt, im Kellergeschoß des o.a. Hauses eine Ölfeuerungsanlage mit zwei vollautomatischen Brennern der Firma Cuenod Type PCS 45 LM einzubauen, einen Öllagerraum mit einem Behälter aus Stahl mit einem Inhalt für 45.000 l Heizöl leicht einzurichten, ferner im Gehsteig vor dem o.a. Hause neben dem Randstein eine Füllstelle herzustellen sowie 45.000 l Heizöl zu lagern. Weiters gelangen im Heizraum zwei Warmwasserkessel Ideal Standard Type GD 311 zur Aufstellung.

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

Die Ölfeuerungsanlage dient zur Beheizung von Aufenthaltsräumen und zur Warmwasserbereitung. Die sonstigen baulichen Herstellungen bestehen darin, daß nach Errichtung von Trennwänden ein Öllager- und Pufferraum geschaffen werden soll. Die Heizungsanlage wird in den bisher als Wasch- +) Die Erlaubnis zum Gebrauch von öffentlichem Gemeindegrund wird gemäß § 1 (1) des Gebrauchsabgabegesetzes vom 8. Juli 1966, LGBL.f. Wien Nr. 20/66, erteilt.

+) und Umkleideräumen verwendeten Räumen errichtet.

A u f l a g e n

1.) Die Baubehörde behält sich vor, die Bewilligung für den Füllschacht zu widerrufen, wenn dies aus öffentlichen Rücksichten erforderlich werden sollte; in diesem Fall ist der Schacht mit seinen Einbauten zu entfernen und die öffentliche Verkehrsfläche ordnungsgemäß herzustellen.

2.) Die öffentliche Verkehrsfläche darf erst aufgegraben werden, wenn die Anzeige hierüber bei der MA 28 (17., Lienfeldergasse 96) auf den dort erhältlichen Vordrucken erstattet wurde. Der in der öffentlichen Verkehrsfläche projektierte Kasten für den Ölzuleitungsrohranschluß ist nach den bei der MA 28 einzuholenden Weisungen einzubauen.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
mittelbare Bundesverwaltung

MA 35 — Ab 10/97/74

Wien, 14. Oktober 1974

10. Bez., Erlachgasse 117

E. Z. 333

d. Grdb.:

Heizöllagerung
Wasserrechtsbewilligung

Favoriten
für Einlage

Entsprochen

Registe. Abt. 37/10

Abt.

Bürohammer

Dien, am

1974

für den Leiter:

In Abschrift an:

MA 58 mit Parje D

MA 29

MA 35 — Gruppe A
zum Akt

Fa. Spiral-Werkzeuge

Alserstraße 9-11
1032 Wien

B e s c h e i d

Gemäß § 31 a Abs. 1 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl. Nr. 215, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 22. 5. 1969, BGBl. Nr. 207, im Zusammenhalt mit der Verordnung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft über bewilligungspflichtige wassergefährdende Stoffe, BGBl. Nr. 275/69, wird über Ansuchen die wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung einer Heizöllagerung und der dazugehörigen Rohrleitungen zur Lagerung von Heizöl im Höchstausmaß von

45.000

Liter

auf oben angeführter Liegenschaft, nach den mit dem amtlichen Vermerk versehenen techn. Belegen, erteilt.

Projektbeschreibung

Es wird ein Öllagerraum mit einem Behälter aus Stahl mit einem Inhalt für 45.000 l Heizöl leicht hergestellt. Ferner wird eine Füllleitung verlegt.

Bedingungen und Auflagen

Gemäß § 31 a Abs. 5 WRG 1959 in der Fassung BGBl. Nr. 207/69 werden folgende Bedingungen und Auflagen vorgeschrieben:

- 1) Die Gesamtmenge des gelagerten Heizöles darf 45.000 Liter nicht übersteigen.
- 2) Im Erdreich verlegte Rohrleitungen sind durch eine Verkleidung von zwei abwechselnd aufgebrachtten Lagen von in Teer oder Bitumen getränkter Jute oder einer gleichwertigen Isolierung gegen Korrosion zu schützen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170

MA 35 - Ab 10/175/74

10. Bez., Erlachgasse 117
E.Z. 333 d.Grdb.: K.G. Favorit

Ölfeuerungsanlage,
Benutzungsbewilligung

Wien, 17. Dezember 1974

Entsprochen

Jur. Einlage Registr. Abt.
Abt. Plankammer

Wien, am 18

Für den Leiter:

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Verhandlung vom 16. Dez. 1974 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 2 der Ölfeuerungsverordnung und § 128 der Bauordnung für Wien für die im Keller des o.a. Hauses mit Baubewilligung vom 14. Okt. 1974 zu MA 35 - Ab 10/97/74 errichteten Ölfeuerungsanlage erteilt.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der Magistratsabteilung 35 schriftlich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber und Grundstückseigentümer: Fa. Spiral Werkzeuge,
Alser Straße 9-11, 1080 Wien

In Abschrift an:

- 2.) die MA 35, mit Konsens und Rauchfangbefund,
- 3.) den Hersteller: Dipl. Ing. A. Pfner, Neustiftgasse 98, 1070 Wien,
- 4.) den Bauführer: Dipl. Ing. G. Müllerl, Heiligenstädter Str. 154,
1190 Wien,
- 5.) das Arbeitsinspektorat f. d. 2. AB,
- 6.) das Finanzamt f. d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle,
Nachrichtenreferat, Verdammholtsstraße 5, 1030 Wien,
- 7.) das MBA f. d. 10. Bezirk, zur Kenntnis,
- 8.) die MA 35 - Gruppe A,
- 9.) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:

Für die Leitung
der Magistratsabteilung
35

Magistratsabteilung 35
19. 12. 74
ZL
Dipl. Ing. Haas e.h.
Oberstadtbaurat

MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

905366 - 25 - 102/109

MA 37/10-Erlachgasse 117/1/76

10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117
Gst.Nr. 1760 EZ. 333 des Grundbuches
der Kat. Gemeinde Favoriten

Bauliche Abänderung

Wien, 1976 10 05

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 333 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Favoriten, Gst.Nr. 1760 in Wien 10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Die Decken über dem 1. Stock werden zwecks Erreichung größerer zulässiger Nutzlasten adaptiert. Die Dachböden werden insoferne geändert, als die Holzdachwerke geändert werden und eine Verkleidung der Dachwerkskonstruktion erfolgen soll. Im Trakt an der Van der Nüllgasse wird ein Arbeiteraum mit Vorraum sowie in Stiege eingebaut.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 37/10 anzuzeigen.
- 2.) Im hofseitigen Bereich der SO-Ecke ist vom Dachboden aus ein gesicherter Notabstieg auf das Hofdach samt Einstieg in die anschließenden Räume herzustellen.
- 3.) Gemäß § 127 Abs. 4 BO wird auf die Überprüfung der geringfügigen Bauanlage während der Bauführung nach § 127 Abs. 1 BO verzichtet.
- 4.) Vor Gebrauchnahme des Baues ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der MA 37/10 die Benützungsbewilligung zu erwirken.

MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Erlachgasse 117/1/77

10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117
EZ. 333 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Favoriten

Bauabänderungen während der
Bauausführung

Wien, 1977 01 14

B e s c h e i d

Gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, abweichend von dem mit Bescheid vom 5. Oktober 1976, Zl. MA 37/10-Erlachgasse 117/1/76 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Bereich des Traktes "Pernerstorfergasse" soll ein Aufzugsschacht errichtet werden. Im Erdgeschoß wird im Trakt "Erlachgasse" ein Raum für die Aufstellung eines Packmaterial-Containers geschaffen. In diesem Trakt wird auch eine Wohnung aufgelassen und als Büro gemietet. Im 1. Stock wird ein Arbeitsraum und ein Vorraum aufgelassen. Im Dachboden wird eine Scheidewand entfernt und der geforderte Notausstieg hergestellt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte Bescheid Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Für den Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 1. April 1977 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

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

MA 35 - Aa 10/22/77

Wien, 26. Mai 1977

10., Bez., Erlachgasse 117
EB 333 d.Grdb.: Favoriten
hydr. Personenaufzug Nr. 3423
Baubewilligung

Entsprachen

Zur Einlage Regist. Abt.
Abt. Plankammer

Wien, am

1977

Für den Leiter.

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBL. Nr. 12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, **im o. a. Lagergebäude auf der o. a. Liegenschaft den hydr. Personenaufzug Nr. 3423 mit einer Tragfähigkeit von 2.000 kp oder für die Beförderung von 26 Personen und einem Antriebsmotor von 19,1 kW einzubauen. Der Aufzug führt vom Erdgeschoß in das 2. Obergeschoß und hat 3 Haltestellen und 3 Ladestelle**

- Auflagen:
- 1.) Ein Schlauchtest ist beizubringen.
 - 2.) Hinter dem hydr. Aggregat ist eine Gittertrennwand bis zur Decke hochzuziehen.
 - 3.) Vor den Stationen ist eine Beleuchtung mit Schaltmöglichkeit anzuordnen.

Bei der Errichtung der Aufzugsanlage sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und ihrer Nebengesetze sowie die Bestimmungen der ÖNORM B 2450 in der ~~geltenden~~ Fassung vom November 1966 einzuhalten.

anerkannten

Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der Aufzugsanlage ist unter Vorlage des Abnahmebefundes eines zuständigen Sachverständigen um die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBL. Nr. 12, bei der MA 35 anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

./.

EZ 333/Fav

MA 37/10, Laxenburg Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Erlachgasse 117/8/77

10. Bezirk, Erlachgasse OMr. 117
EZ. 333 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Favoriten

Benutzungsbewilligung

Wien, 1977 07 14

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Bescheid vom 5. Oktober 1976, MA 37/10-Erlachgasse 117/1/76 und dem 1. Planwechsel vom 14. April 1977 MA 37/10-Erlachgasse 117/1/77 im San Gebäude 10. Bezirk, Erlachgasse OMr. 117, EZ. 333 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Favoriten abgeänderten Räume benützen zu lassen

B e g r ü n d u n g

Da die Ausführung nach dem Ergebnis des Augencheines vom 13. Juli 1977 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind im § 128 Abs. 3 der BO begründet.

Rechtsmittelbelehrung

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

Die Verwaltungsabgabe von 100,-- S und die Kommissionsgebühr von 24,-- S wurden entrichtet.

Ergeht an:

1) Fa. Spiral, Reihls & Co, Erlachgasse 117, 1100 Wien als Bauwerber und Grundeigentümer

in Abschrift an:

2) Herrn Bmstr. Ing. Carl Höllnerl, Heiligenstädter Straße 154, 1190 Wien als Bauführer

3) Herrn Arch. Heinz Wantoch, Favoritenstraße 106, 1100 Wien als Planverfasser

4) MA 37/10

MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Erlachgasse 117/2/78

10., Erlachgasse ONr. 117, Gst.
Nr. 1760 in EZ 333 des Grund-
buches der Kat. Gem. Favoriten

Wien, 1978 05 26

Bauliche Abänderungen und Zubau

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 333 des Grundbuches der Kat. Gem. Favoriten, Gst.Nr. 1760 in Wien 10., Erlachgasse ONr. 117 nachstehende bauliche Herstellung durchzuführen:

Unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 9. Jänner 1978, Zl. 6779/77 bekanntgegebenen Fluchtlinien soll das Hauptgebäude, Front Erlachgasse mit einem dritten Stock und ausgebautem Dachgeschoß versehen werden. Ferner wird im 1. und 2. Stock die Raumteilung, die Widmung und die Verbindung der Räume zueinander sowie die Geschoßhöhe geändert. Schließlich wird ein Aufzugschacht vom Erdgeschoß bis zum Lachgeschoß errichtet.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist gem. § 65 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat die genehmigten Unterlagen zu unterfertigen.
- 2.) Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 37/10 anzuzeigen.
- 3.) Gem. § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gem. § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der MA 37 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und überfahr(ten) ist gem. § 54 Abs. 9 BO bei der MA 28 (Lienfelderg. 96, 1171 Wien) eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.
- 4.) Vor Gebrauchnahme des Baues ist gem. § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage eines Rauchfangbefundes und der Gehsteigkonstatierung der MA 28 bei der MA 37/10 die Benützungsbewilligung zu erwirken.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

Wien, 9. Februar 1979

MA 35 - Aa 10/5/79

10. Bez., Erlachgasse 117
EZ 333 der Kat.Gem.Favoriten
hydr. Personenaufzug Nr. 3423

Eintr. Reg. Nr. 19
am

Benutzungsbewilligung

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 9. Februar 1979 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBl.Nr.12, für den im Lagergebäude auf der o.a. Liegenschaft mit Baubewilligung vom 26. Mai 1977 zu MA 35-Aa 10/22/77 aufgestellten Personenaufzug Nr. 3423 erteilt.

Bedungen wird:

- 1.) Die Öffnung im Schacht ist abzumauern.
- 2.) Die Öffnung im Triebwerksraum ist abzumauern.
- 3.) Der Schacht ist zu säubern.

Die Behebung der Mängel ist der MA 35 binnen 2 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 Magistratsabteilung 35 schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 70 S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber und Grundeigentümer: Firma Spiral, Reihls & Co, Erlachgasse 117, 1100 Wien

In Abschrift an:

- 2.) die MA 35 mit Konsens und 1 Abnahmebefund
- 3.) den Hersteller: Firma Dipl.Ing. A. Lödige GesmbH, Siegesplatz 14, 1224 Wien
- 4.) den Bauführer: Firma Dipl.Ing. Carl Höllerl, Arch.u.Stbmst., Heiligenstädterstr. 154, 1190 Wien
- 5.) das Finanzamt f.d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien,
- 6.) die MA 35 - Gruppe A
- 7.) den Sachverständigen: Herrn Dipl.Ing. Redlin, p.Adr, TÜV, Krugersstraße 16, 1015 Wien
- 8.) das Arbeitsinspektorat f.d. 2. AB.
- 9.) das MBA f.d. 10. Bezirk

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Haas e.h.
Oberstadtbaurat

MA 35-SD 158-1,0-7902

1979
1979

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

Wien, 7. August 1979

MA 35 - Aa 10/46/79

10. Bez., Erlachgasse 117
EZ 333 der Kat.Gem. Favoriten

Personenaufzug
Baubewilligung

Nr. 32KE 2791

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 5 Abs.1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBI.Nr.12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im Geschäftsgebäude auf der o.a. Liegenschaft den Personenaufzug Nr. 32KE 2791 mit einer Tragfähigkeit von 2.000 kg oder für die Beförderung von 26 Personen und einem Antriebsmotor von 9,5 kW einzubauen. Der Aufzug führt vom Kellergeschoß in den 3. Stock und hat 5 Haltestellen und 5 Ladestellen.

Die baulichen Herstellungen bestehen darin, daß der an der Außenmauer innerhalb des Gebäudes befindliche Aufzugsschacht mit aufgesetztem Triebwerksraum abgetragen und ein neuer Aufzugsschacht an der Innenwand des Gebäudes, ca. um 2,0 m versetzt, errichtet werden soll.

Gemäß § 127 Abs. 6 BO wird auf die Überprüfung der Bauanlage während der Bauführung nach § 127 Abs. 3 lit. a (Beschau des Untergrundes), lit. b (Beschau der Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen etc.) und lit. c (Rohbaubeschau) verzichtet. Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor dem Triebwerksraum ist ein Podest 1 m x 1 m mit einem 1 m hohen Geländer und mit einem Aufstieg mit Trittflächen herzustellen.
- 2.) Die Aufzugsschachttüren sind feuerhemmend (doppelwandig mit Mineralwollfüllung) gemäß ÖNORM B 3800 herzustellen.
- 3.) Die Parallelnotrufglocke ist beim Portier zu installieren.

4.) Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der Aufzugsanlage ist unter Vorlage des Abnahmebefundes eines zuständigen Sachverständigen um die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBI.Nr.12, bei der MA 35 anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35- Aa 10/103/79

Wien, 21. Dezember 1979

10. Bez., Erlachgasse 117
EZ: 333 der Kät. Gem. Favoriten
Personenaufzug Nr. 32 KE 2791
Benützungsbewilligung als
Selbstfahrer Bauaufzug

Entspröchen

Zur Einlage Registe. Abt. 10
R. M. Blankmann

Wien, am

für den Leiter

10

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 21. Dezember 1979 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBl. Nr. 12 für den im Geschäftsgebäude auf der o.a. Liegenschaft mit Baubewilligung vom 7. August 1979 zu MA 35- Aa 10/46/79 aufgestellten Personenaufzug Nr. 32 KE 2791 erteilt.

Bedungen wird:

- 1.) Die Führungsschienen und die Gegengewichtsführungsschienen sind zu erden.
- 2.) Vor dem Triebwerksraumeingang ist ein Aufstieg herzustellen.
- 3.) Der Parallelnotruf ist in der überdachten Verladehalle als Hupe und Blinklicht auszuführen.
- 4.) Der Türunterbrecherkontakt im 2. Stock ist zu justieren.
- 5.) Der niveaugleiche Ausstieg im Keller ist herzustellen.
- 6.) Vor der Kellerstation ist eine Beleuchtung vorzusehen.
- 7.) Nach Abschluß der Bauarbeiten ist für den Selbstfahrer Bauaufzug nach Überprüfung durch einen Sachverständigen um Benützungsbewilligung und als Selbstfahrer Aufzug bei der MA 35-A anzusuchen.

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 kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der MA 35 schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 70,--S Bundesstempel zu versehen.

Wien, 6. März 1980

MA 35 - Aa 10/17/80

10. Bez., Erlachgasse 117

EZ 333 der Nat.Gem. Favoriten

Personenaufzug Nr. 32 KE 2791

Benutzungsbewilligung

B e s c h e i d

Entprodien

Sur Einlage Regirts. Abt.
Abt. Plankammer

Dien, am

19

für den Leiter,

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 6. März 1980 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBl. Nr. 12, für die im Geschäftsgebäude auf der o.a. Liegenschaft mit Baubewilligung vom 7. August 1979 zu MA 35 - Aa 10/46/79 aufgestellten Personenaufzug Nr. 32 KE 2791 erteilt.

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 Magistratsabteilung 35 schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 70 S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber und Grundeigentümer: Fa. Spiral-Reihs & Co, Erlachgasse 117, 1100 Wien

In Abschrift an:

- 2.) die MA 35 mit Konsens und 1 Abnahmebefund
- 3.) den Hersteller: Fa. Freissler Otis GesmbH, Erlachgasse 116, 1100 Wien
- 4.) den Bauführer: u.Hd.Hrn. Arch. Wantoch, p.A. Erlachgasse 117, 1100 Wien
- 5.) das Finanzamt f.d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien,
- 6.) die MA 35 - Gruppe A
- 7.) den Sachverständigen: Dipl. Ing. Wütherich, p.A. TÜV, Krugerstr. 16, 1015 Wien
- 8.) das Arbeitsinspektorat f.d. 2. AB

9.) das MBA f.d. 10. Bezirk

Für die Richtigkeit

der Ausfertigung:

Der Kanzleileiter: *[Handwritten Signature]*

MA 35-SD 158-1,0-7902

Magistratsabteilung 37
Eing. - 1. JULI 1980
für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Heeser
Oberstadtbaurat
3. JULI 1980

MA 37/10 - *[Handwritten Signature]* 117/6(80)

[Vertical Handwritten Notes]
Fod
EZ 333
80

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbebehörde
Außenstelle für den 10. Bezirk
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

EZ 333/78

MA 37/10 - Erlachgasse 117/1/80

Wien, 1980 07 11

10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117
Gst. 1760 in EZ 333 des Grund-
buches 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 gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Der Aufzug wurde von der Außenwand zur Mittelmauer verlegt.
Im 2., 3. und 4. Stock wurde die Raumteilung geringfügig geändert.

II. Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 1978 05 26, Zl. MA 37/10 - Erlachgasse 117/2/78 in dem Gebäude 10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117, Gst. 1760 in EZ 333 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Favoriten geschaffenen bzw. geänderten Räume benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheins vom 6. Februar 1980 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

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

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 - Erlachgasse 117/6466/91

Wien, 20. Mai 1992

10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117
ident. mit Leebgasse ONr. 28, Per-
nerstorfergasse ONr. 62 und Van-
der-Nüll-Gasse ONr. sine, EZ 333
der Kat. Gemeinde Favoriten

Bauliche Abtragung, Zubau und bau-
liche Änderungen - Abbruch der be-
stehenden Hoffbebauung und Herstel-
lung eines zweistöckigen, hofseit-
igen Zubaues zum bestehenden Be-
triebsgebäude; 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 23. Okt. 1991, Zl. MA 37/V-7308/91 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen soll nach er-
folgter baulicher Abtragung eines ebenerdigen, hofseitigen Gebäu-
detalles ein nichtunterkellertes, zweistöckiger Zubau im Hof des
bestehenden Betriebsgebäudes hergestellt werden. Die Dachflächen-
Niederschlagswasser des Zubaues sollen in die bestehende Haus-
mischwasserkanalanlage eingeleitet werden. An der Leebgasse soll
innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes eine neue Stiege ein-
gebaut werden. Im bestehenden Gebäude sollen die innere Auftei-
lung der Räume und die Lage, Größe sowie die Anzahl von Wand- und
Mauerwerksöffnungen abgeändert werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Baufüh-
rung 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 auszuhän-
gen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und
lesbar ist.

*AV 902-08-19
Baubeginn mit 9.6.1992 angezeigt. [Signature]*

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

MA 37/10-Erlachgasse 117/1274/94

Wien, 13.5.1994

10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117
ident mit Leebgasse ONr. 28,
Pernerstorfergasse ONr. 62 und
Van-der-Nüll-Gasse ONr. sine
EZ 333 der Kat.Gem. Favoriten

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(1. Planwechsel)

B e s c h e i d

Gemäß § 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan abweichend von dem mit Bescheid vom 20. Mai 1992, Zl. MA 37/10-Erlachgasse 117/6466/91 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Erdgeschoß und im 1. Stock sollen in dem Gebäudeteil an der Leebgasse die innere Aufteilung der Räume, die Anordnung von Trenn- und Scheidewänden, Raumwidmungen, die Lage und Größe sowie die Anzahl von Wand- und Mauerwerksöffnungen abgeändert werden.

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides auch weiterhin vollinhaltlich Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage von Ausführungsplänen bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

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 zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

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

MA 37/10-Erlachgasse 117/1936/95

Wien, 13. Juli 1995

10. Bezirk, Erlachgasse ONr. 117
EZ 333 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:

Im Bürotrakt an der Front Leebgasse wurde die Raumaufteilung im Erdgeschoß und im 1. Stock geringfügig abgeändert.

II) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 20. Mai 1992, Zl. MA 37/10-Erlachgasse 117/6466/91 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 13.5.1994, Zl. MA 37/10-Erlachgasse 117/1274/94 und der laut Punkt I) dieses Bescheides bewilligten Abweichungen, auf der im Betreff genannten Liegenschaft geschaffenen bzw. abgeänderten Räumlichkeiten benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Innerhalb von 6 Monaten ab Bescheiddatum ist hinsichtlich der Fronten Van-der-Nüll-Gasse, Pernerstorfergasse und Leebgasse die Gehsteigkonstatierung der MA 28 vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 28. Juni 1995 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebene Auflage ist im § 128 Abs. 4 BO begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

