

GZ 5 S 110/24 x

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**BLNR 77, 38/2148 Anteile, WE an Wohnung top 37,
GB 01657 Leopoldstadt, EZ 4382, GST 651/6,
1020 Wien, Rueppgasse 38**

Verkehrswert der BLNR 77

rd. € 179.000,-

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

Zweck: Insolvenzverfahren, GZ 5 S 110/24 x
Objekt(e): Eigentumswohnung (befristet vermietet)

Stichtag: 06.02.2025 (Datum der Befundaufnahme)
Datum: 22.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Prämissen der Bewertung	4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung	4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung	7
1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.	10
2. BEFUND	11
2.1. Lage der Liegenschaft	11
2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr	16
2.3. Grundbuchstand, Rechte/Lasten, Widmung, Wohnungseigentum, etc.	18
2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.	19
2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	20
2.6. Wohnung top 37	21
2.7. Bestandsituation	23
2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage	24
3. METHODIK	26
3.1. Allgemeines	26
3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	27
3.3. Sachwertverfahren	29
3.4. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)	32
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	35
4.1. Beurteilung	35
4.1.1. Liegenschaft und Gebäude allgemein	35
4.1.2. Wohnung top 37	35
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	36
4.1. Ertragswertverfahren	36
4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag	36
4.1.2. Bewirtschaftungskosten	37
4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	37
4.1.4. Restnutzungsdauer (RND)	38
4.1.5. Vervielfältiger	38
4.1. Sachwertverfahren	39
4.1.1. Herstellungswert der Wohnung	39
4.1.2. Bauschäden/Reparaturrückstau	40
4.1.3. Alterswertminderung	40
4.1.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)	40
4.1.5. Restnutzungsdauer	40
4.2. Rechte und Lasten	41
4.3. Anpassung an den Markt	41
5. GUTACHTEN	45
5.1. Verkehrswert der BLNR 77 – Wohnung top 37	45
6. ANLAGEN	47
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)	47
6.2. Einheitswertbescheid, 24.10.2024	48
6.3. Fotos (Ausstattung/Zustand – Zeitpunkt der Befundaufnahmen)	49
6.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)	56
6.5. Pläne (auszugsweise)	61
6.6. Wohnungseigentumsvertrag	64

6.7.	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag	76
6.8.	Nutzwertgutachten 1993 (auszugsweise)	80
6.9.	Nutzwertgutachten 2009	87
6.10.	Mietvertrag	96
6.11.	Betriebskostenvorschreibung 2024 - Wohnung top 37	100
6.12.	Vorausschau 2025	101
6.13.	Stellungnahme über den Bauzustand, 25.11.2024 (auszugsweise)	105
6.14.	Energieausweis	132

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 77, 38/2148 Anteile, verbunden mit WE an Wohnung top 37, auf der Liegenschaft GB 01657 Leopoldstadt, EZ 4382, GST 651/6, an der Adresse 1020 Wien, Rueppgasse 38.

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 4382

Letzte TZ 3780/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 4007/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
651/6 GST-Fläche 781
Bauf. (10) 651
Bauf. (20) 130 Rueppgasse 38

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** B *****
77 ANTEIL: 38/2148
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 7942/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 37 (Präs 1993-12-31)
d 3563/2022 IM RANG 6484/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
f 2374/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-09
Treuhänder: Dr. Mathias Drachsler, LL.M., geb. 06.03.1979,
öffentlicher Notar, Mariahilfer Straße 103, 1060 Wien
g 2627/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27
(HG Wien, 5 S 110/24x)

Auftraggeberin ist Dr. Angela Steger, Rabenstein 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin im Insolvenzverfahren der BBB Immobilien GmbH (FN 456177z)

Stichtag ist der 06.02.2025 (Datum der Befundaufnahme).

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 06.02.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde die ggst. Wohnung sowie die Allgemeinteile besichtigt.

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die ggst. Wohnung verfügt lt. dem im Bauakt aufliegenden Plan (Plan vom 18.04.1958) bzw. den Nutzwertgutachten vom 19.11.1993 und 08.04.2009 über eine Wohnnutzfläche von 43,45 m². Da die innere Raumeinteil-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

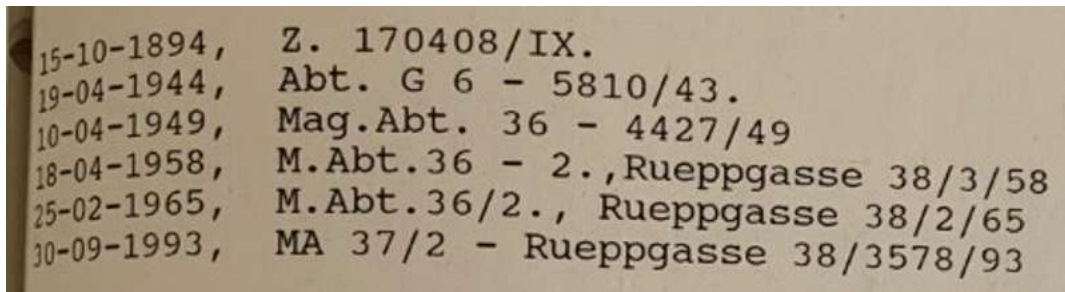
lung bzw. die Raumwidmungen in natura aber nicht mehr mit den Planunterlagen übereinstimmen, wurde die ggst. Wohnung im Rahmen der Befundaufnahme durch den gef. SV grob vermessen. Die Grobvermessung ergab eine näherungsweise Wohnnutzfläche von insgesamt 40,14 m². Aus Vorsichtsgründen sowie aufgrund der vorgefundenen baulichen Situation vor Ort wird abweichend vom Grundbuchstand diese Nutzfläche der Bewertung zugrunde gelegt¹.

Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Unterlagen sind bis zum Jahr 1958 vorhanden. Darüber hinausgehende Unterlagen liegen nicht auf. Der Bauakt dürfte offensichtlich unvollständig sein, da lt. Nutzwertgutachten aus 1993 zumindest zwei weitere Bauverfahren aufscheinen und gem. Nutzwertgutachten aus 2009 auch noch ein Bauverfahren (DG-Ausbau) aus 2007 aufscheint.

Nutzwertgutachten 1993 - Plangrundlagen



Nutzwertgutachten 2009 - Plangrundlagen

Baubehördlich bewilligte Einreichpläne gemäß Vorgutachten sowie Einreichplan für Dachgeschoßausbau von Bmst. DI (FH) Holger Eichberger GmbH, 2544 Leobersdorf, sowie Bescheid MA 37/02- 17170-1/2007 vom 03.10.2007.

Die nach 1958 bewilligten Bauvorhaben sind lt. Rücksprache vom 04.02.2025 mit der MA 37, Herrn Werkmeister Elmar Gfrerer, nicht auffindbar. Es ist auch nicht bekannt, ob diese Unterlagen nur falsch eingereicht wurden, die Bewilligung aus 1993 ggf. verfallen ist, oder ob sie aus welchem Grund immer in Verstoß geraten sind.

Bestandsituation

Die ggst. Wohnung ist auf Basis eines auf 3 Jahre befristeten Mietvertrags vermietet. Der ggst. Mietvertrag sowie die aktuelle Mietvorschreibung wurden dem gef. SV zur Verfügung gestellt und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt. Der Mietvertrag ist im Anhang beigelegt.

Wertsicherung

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

¹ Angemerkt wird, dass sich die Wohnnutzfläche durch die Umbaumaßnahmen um mehr als 3,00% verändert hat.

Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 31.07.1958, ZI. W 5902/6-1/4/58, für die Wiederherstellung des Hauses 1020 Wien, Rueppgasse 38, EZ 4382, KG 01657 Leopoldstadt, ein Darlehen in Höhe von ATS 1.002.200,- zugesichert. Mit Endbescheid vom 23.03.1961, ZI. W 5902/30-1-4/61, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 1.050.810,- festgesetzt.

Dieses Darlehen wurde bereits am 13.07.1989 unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87 getilgt (noch vor Wohnungseigentumsbegründung).

Digitaler Kataster

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

Anschlüsse, Haustechnik

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

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

Erhaltungszustand

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

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 16.12.2024).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 651/6 in Leopoldstadt (1657) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST 651/6

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bau-restmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde ein Energieausweis vom 27.08.2020 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt die ggst. Liegenschaft über einen Heizwärmebedarf iHv. 194,6 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse E.*

Geldwerte Rechte & Lasten

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

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00

eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeeinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

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

Gewährleistung

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

Haftpflichtversicherung

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

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

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

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

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer – Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer – Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UstG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Weitergabe an involvierte Dritte

bzw. Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

Grundlagen

- Befundaufnahme am 06.02.2025, von 13⁴⁰ bis 14¹⁵, anwesend:
Mieter
Mag. Georg Strafella, SV
Gabriela Freydl, Mitarbeiterin des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG), etc.
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002)
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan
www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Kager-Knapp Immobilien GmbH, 1030 Wien, Ungargasse 64-66/Stg. 5/201, Tel. 01 604 37 77, Email office@kager-knapp.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2024
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz und Exekutionsverfahren, ZLB 2023/41

Sonstige Quellen, Marktberichte

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

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

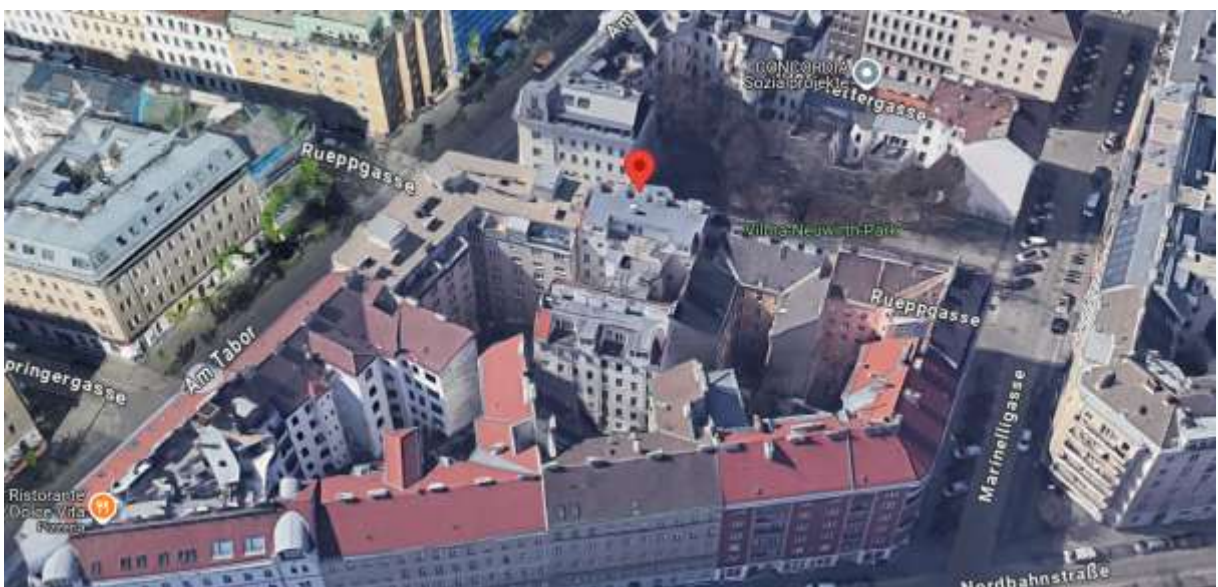
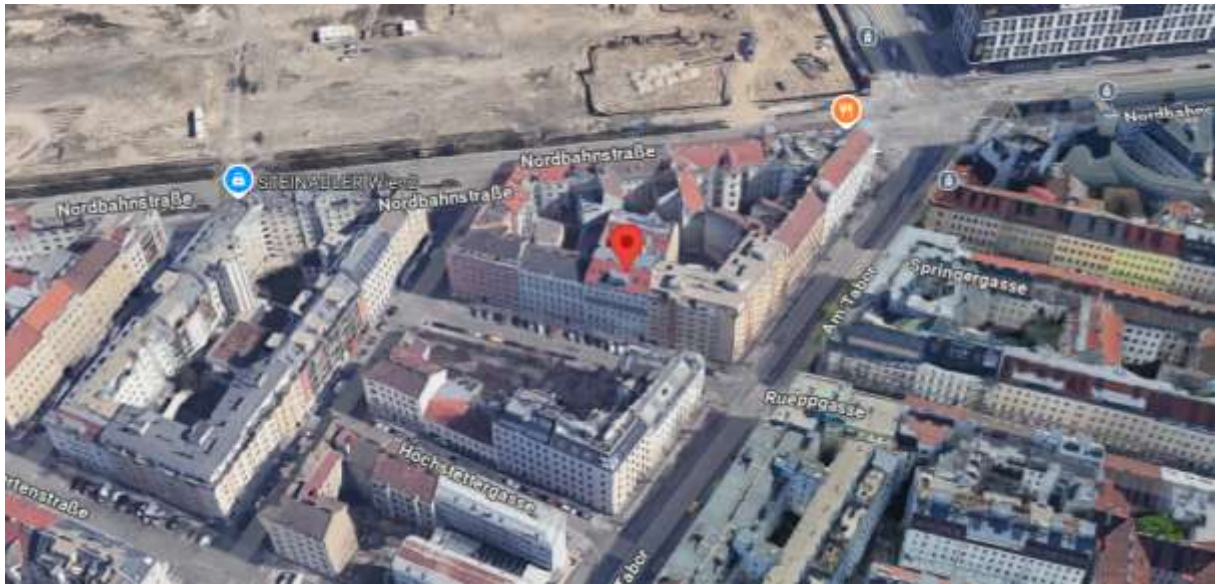
Die Liegenschaft befindet sich in 1020 Wien, Rueppgasse 38.



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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quelle: www.googlemaps.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

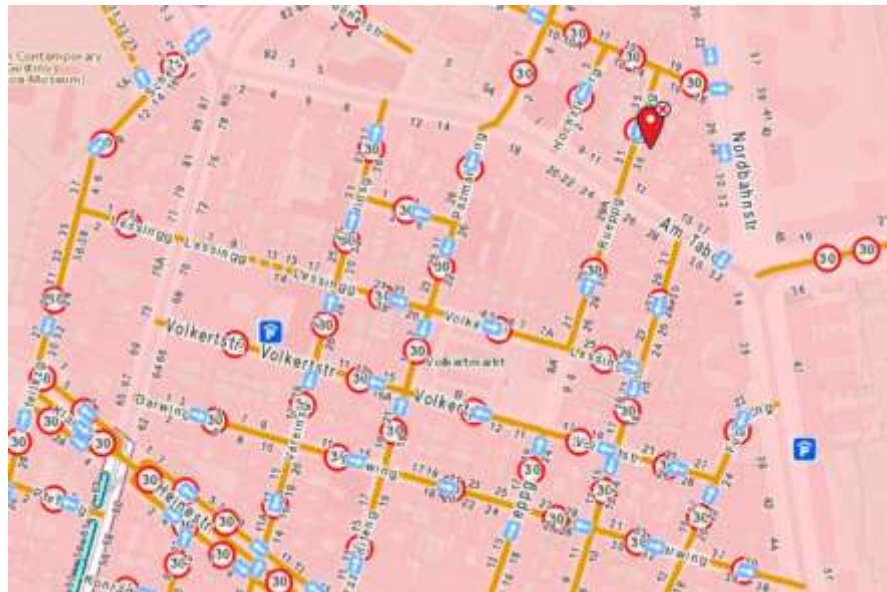
Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad												
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Öffentliche Verkehrsmittel</p>	<p><u>Bus:</u> Linie 5B (Haltestelle „Volkertplatz“) rd. 350 m entfernt <u>Straßenbahn:</u> Linien 5 und O (Haltestelle „Nordbahnstraße“) rd. 150 m entfernt <u>U-Bahn:</u> Linie U1 und U2 (Station „Praterstern“) rd. 800 m entfernt <u>S-Bahn:</u> Linie S1, S2, S3, S7 und diverse regionale und überregionale Zugverbindungen (Station „Praterstern“) rd. 800 m entfernt <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 15-20 Min. (inkl. Notwendiger Fußwege)</p>  <p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/)</p> <p>Legende</p> <table border="1" data-bbox="544 1352 1305 1541"> <tr> <td> U-Bahn</td> <td> Straßenbahn</td> <td> Aufzug in Station</td> </tr> <tr> <td> Schnellbahn</td> <td> Bus</td> <td> Taxisstandplatz</td> </tr> <tr> <td> Lokalbahn Wien-Baden</td> <td> Regionalbus</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td> ASTAX</td> <td></td> </tr> </table>	U-Bahn	Straßenbahn	Aufzug in Station	Schnellbahn	Bus	Taxisstandplatz	Lokalbahn Wien-Baden	Regionalbus			ASTAX	
U-Bahn	Straßenbahn	Aufzug in Station											
Schnellbahn	Bus	Taxisstandplatz											
Lokalbahn Wien-Baden	Regionalbus												
	ASTAX												
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr</p>	<p><u>groß-/kleinräumig:</u> die ggst. Liegenschaft ist vom Zentrum kommend z.B. über den Ring iVm. dem Franz-Josef-Kai, der Salztorbrücke, der Hollandstraße, der Leopoldgasse, der Haidgasse, der Taborstraße und Am Tabor erreichbar <u>Einbahnen:</u> in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; die Rueppgasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft vom Am Tabor in Richtung Marinelligasse als Einbahn geführt <u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); Kurzparkstreifen sind in der Taborstraße vorhanden; Parkgaragen sind in der Umgebung ebenfalls vorhanden z.B. in der Volkertstraße oder in der Nordbahnstraße; die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 10-15 Min.</p>												
Kriterium	Erfüllungsgrad												

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr



Individualverkehr (Quelle: <https://www.wien.gv.at/>)

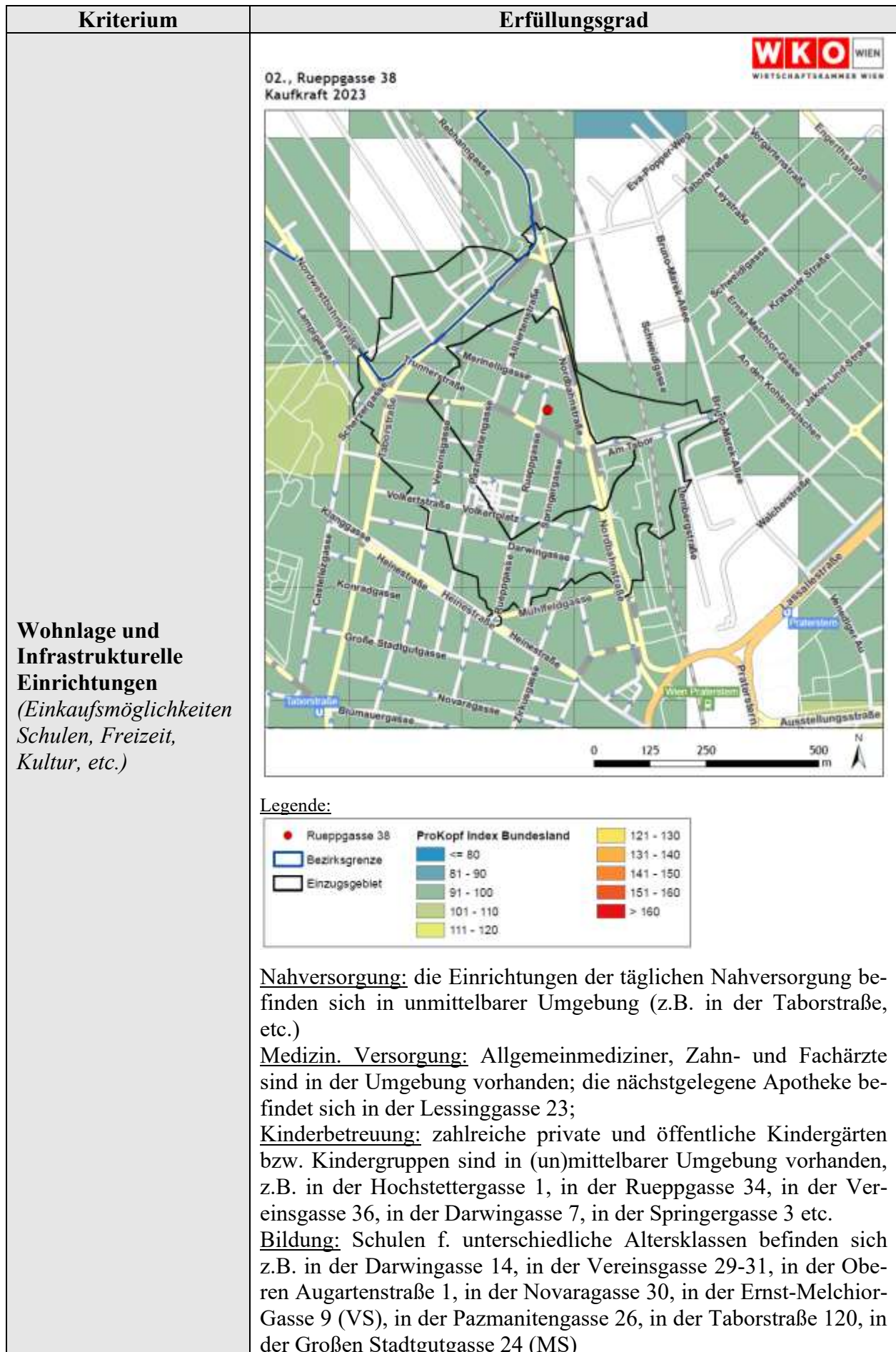
Legende:

<ul style="list-style-type: none"> Geschwindigkeitsbeschränkung Geschwindigkeitsbeschränkung Schrittgeschwindigkeit Eimbahn AnrainerInnenparkplatz Behindertensparkplatz Parkgarage Park & Ride 	<ul style="list-style-type: none"> Kurzparkzone (KPZ) V Parkdauer 2h MO-FR 9-22h Parkdauer 3h MO-FR 9-15h Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h Kurzparkstreifen / Kurzparkzone
---	--

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

Die Leopoldstadt ist seit 1850 der 2. Wiener Gemeindebezirk. Benannt ist sie nach Kaiser Leopold I. In der Leopoldstadt befindet sich der Prater mit dem Wiener Riesenrad, das als ein Wahrzeichen der Stadt gilt. Der 2. Bezirk liegt zwischen Donau und Donaukanal und grenzt mit letzterem an den 1. Bezirk. Das Ufergebiet des Donaukanals oberhalb der Ulrichgasse gehört zur Außenzone der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien. An die Leopoldstadt grenzen außerdem die Bezirke 3, 9, 11 und 20 sowie jenseits der Donau der 22. Bezirk. Den größten Teil des 2. Bezirkes nimmt der Prater ein. Die durch Donau und Donaukanal gebildete Insel trägt offiziell keinen Namen, im 19. Jahrhundert war gelegentlich von der Leopoldstädter Insel die Rede². Anfang 2024 belief sich die Bevölkerungszahl von Leopoldstadt auf 110.100 Personen. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 2. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um rd. 16,03 % steigen. Auf Stadtebene wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf rd. 14,31 % geschätzt (Quelle: <https://www.oerok.gv.at/>). Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden relativ dicht bebaut. Der Bezirk hat eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft (Kaufkraftindex 91 bis 100; Wien Durchschnitt: 100).

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



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen <i>(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)</i>	am Rabbiner-Schneerson-Platz 1 (VS, MS, AHS und HASCH), in der Oberen Augartenstraße 1c, in der Lessinggasse 14 (AHS) etc. <u>Freizeit:</u> u.a. der Augarten mit dem Familienbad Augarten und dem Porzellanmuseum Augarten, der Prater mit div. Freizeitangeboten (grüner Prater/ Würstelprater), das Ernst-Happel-Stadion, Stadionbad, Trabrennbahn, Donaukanal, etc.



2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Taglärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft leicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe³). Keine überdurchschnittliche Lärmbelastigung durch den naheliegenden Schienenverkehr und der hofseitig ausgerichteten Räumlichkeiten.

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

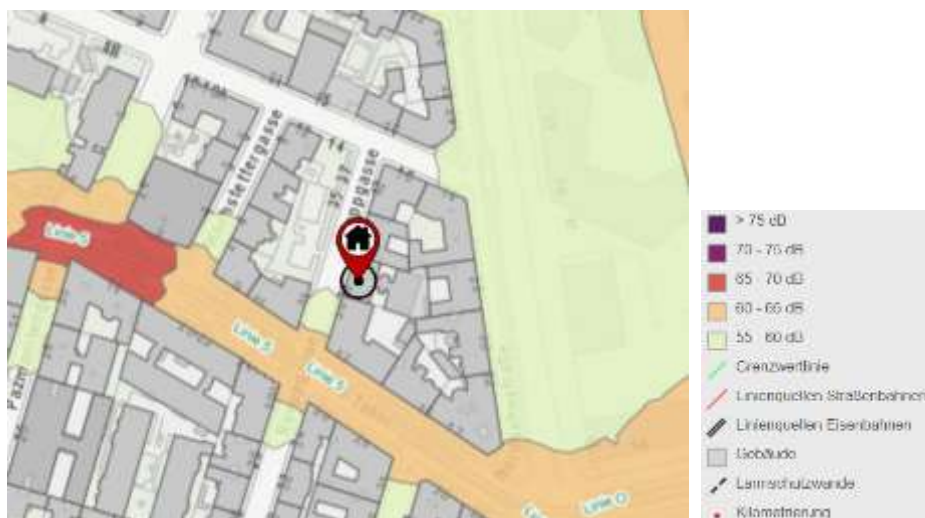
³ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



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



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



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

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

Grundbuch	01657 Leopoldstadt
BG	Leopoldstadt
EZ	4382
GST-NR	651/6
GST-Fläche	781 m ²
Grundbücherliche Eigentümer	BLNR 77, 38/2148 Anteile, WE an Wohnung top 37; <i>BBB Immo GmbH (FN 456177z)</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p><u>A2- Blatt:</u> Keine Eintragungen im A2-Blatt</p> <p><u>C-Blatt:</u></p> <pre> C 105 auf Anteil B-LNR 77 b 3681/2022 IM RANG 3564/2022 Pfandurkunde 2022-02-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.764.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x) c 3681/2022 Simultan haftende Liegenschaften EE 299 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 27 EE 4382 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105 </pre>
Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, 16.11.1993 - Nutzwertgutachten, 19.11.1993 - Wohnungseigentumsvertrag, 29.12.1993 - Gutachten über den Bestand an selbständigen Wohnungen, 08.04.2009 - Nutzwertgutachten, 08.04.2009 - Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, 16.01.2013
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Bestandverhältnis; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für das ggst. WE-Objekt zum 24.10.2024 keine offenen Forderungen.
Flächenwidmung	<p>Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 8166 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bebauungsbestimmungen:</p> <p><u>straßenseitig:</u></p> <p>W Bauland-Wohngebiet IV Bauklasse IV g geschlossene Bauweise 14 Trakttiefe 14 m</p> <p><u>hofseitig:</u></p> <p>W Bauland-Wohngebiet I Bauklasse I g geschlossene Bauweise 6,5 m max. Gebäudehöhe 6,5 m 40 % max. Bebaubarkeit 40 % der Grundstücksfläche</p>



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

2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.

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

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
15.10.1894	Plan	Erbauung eines 3 Stock hohen Wohn- und Geschäftshauses
15.10.1894	Bescheid	Baubewilligung Erbauung eines 3 Stock hohen Wohn- und Geschäftshauses
02.10.1895	Bescheid	(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohn- und Geschäftshaus
17.10.1895	Bescheid	(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohn- und Geschäftshaus
13.11.1895	Bescheid	Festsetzung der Orientierungsnummer
27.11.1895	Bescheid	(Rest-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohn- und Geschäftshaus
19.04.1944	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Veränderungen Hauswartwohnung
21.02.1948	Bescheid	Benützungsbewilligung nach Kriegsschadenbehebung (Wohnung top 33)
21.02.1948	Bescheid	Benützungsbewilligung nach Kriegsschadenbehebung (Wohnung top 25)
31.03.1948	Bescheid	Benützungsbewilligung nach Kriegsschadenbehebung (Wohnung top 3)
03.06.1949	Bescheid	Benützungsbewilligung nach Kriegsschadenbehebung (Wohnung top 8/9)
18.04.1958	Plan	Instandsetzung des bombengeschädigten Wohnhauses
18.04.1958	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Veränderungen im EG, 1.-3. Stock

Wie bereits vorangehend in den Prämissen → siehe auch Anmerkungen unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt ist dieser unvollständig. In der Überwachung liegen dzt. offene Bauanzeigen zu den Tops 16 und 40 aus 2010 und zu den Tops 2 und 3 aus 2014 auf. Hinsichtlich der Wohnung Top 37 liegen keine weiteren Unterlagen (zB. Bauanzeige) bei der Baubehörde auf. Auf Basis der durchgeführten Recherchen und der vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass die Bauführungen (Veränderung der inneren Raumeinteilung und der Raumwidmungen) konsenslos durchgeführt wurden.

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 4382, bestehend aus dem GST 651/6, ist eine relativ eben gelegene, trapezförmig ausgestaltete Mittelliegenschaft. Lt. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 781 m². Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1894 erbautes, als Gründerzeit-Doppeltrakter mit Verbindungstrakt ausgeführtes, Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, 5 Geschosse über Niveau (EG – 4 OG) und 2 nachträglich ausgebaute Dachgeschosse (Straßenrakt). Im Hofrakt wurde ein Dachgeschoss hergestellt. Die Erschließung erfolgt über eine Stiege. Ein Aufzug ist vorhanden.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Sargdeckeldach, Dachgaube straßenseitig; Ziegel-/Blechdeckung
Dachrinnen	Saumrinnen, Fallrohre; <i>funktionstüchtig</i>
Fassaden/Außenputz	ungegliederte Reibputzfassaden; <i>aufsteigende Feuchtigkeit (Ausblühungen, Abplatzungen sowie Putzschäden an den Hoffassaden im Erdgeschoß</i>
Türen	<u>Hauseingang/Hof</u> : doppelflügelige Kunststoffisoliertglastüren mit Oberlichtern; <u>Innen-/Wohnungstüren</u> : (doppelflügelige) Holzfüllungstüren, tlw. mit Glaseinsätzen und mit Ober- und Seitenlichtern, tlw. Sicherheitstüren, Brandschutztüren
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster, tlw. mit Absturzsicherung, Holzkastfenster, Metallfenster im Kellergeschoß
Stiegen	Kunststeinstiege mit einseitigem schmiedeeisernem Geländer und beidseitigem Holzhandlauf; <i>Stufen tlw. stark abgenutzt</i>
Böden	Einfahrt asphaltiert, Klinkerfliesen, Terrazzo; Fliesen <i>gebrochen bzw. ausgebessert</i>
Wände	gemalt; <i>aufsteigende Feuchtigkeit, Abplatzungen, tlw. größere Mauerwerksöffnungen/freigelegtes Ziegelmauerwerk (abgeschlagene Putzflächen)im Stiegenhaus</i>
Decken	gemalt
Keller	im Rahmen der Befundaufnahme nicht zugänglich
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionstüchtig</i>
Gemeinschaftsanlagen	-
Personenaufzug	Marke Schindler, EG-1. DG; Schlüssellift; <i>funktionstüchtig</i>
Heizung	unterschiedlich
Außenanlagen	Innenhof betoniert (<i>stark rissig</i>), Hofmauer, Taubennetz, Müllcontainer, überdachter Fahrradabstellplatz; <i>durchschnittlich</i>
Zustand	mäßig-ordentlich , Reparaturrückstau ist vorhanden, siehe hierzu auch Pkt. 2.8. bzw. 6.13

2.6. Wohnung top 37

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 4. Stock und ist ausschließlich straßenseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. *Anmerkung: Bei dem ggst. Aufzug handelt es sich um einen Schlüsselaufzug. Lt. Auskunft der HV kann der Lift mitbenützt werden, sofern auch die anteiligen Lift-BK bezahlt werden.*



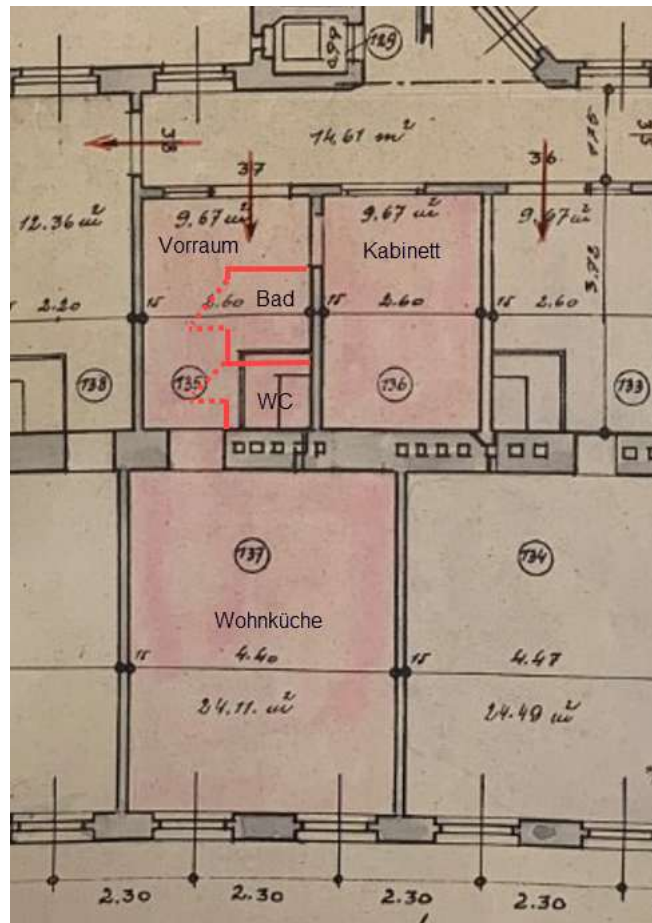
Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, verfügt die ggst. Wohnung top 37 auf Basis der Grobvermessung über eine Wohnnutzfläche von 40,14 m². Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
4. Stock	Vorraum	6,09 m ²
	Kabinett	9,72 m ²
	Bad	1,63 m ²
	WC	0,90 m ²
	Wohnküche	21,80 m ²
Wohnnutzfläche gesamt		40,14 m ²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung top 37 (Plan April 1958 –
mit Markierungen des gef. SV)

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<p><u>Türen:</u> Wohnungseingang – doppel­flügelige Holzglasfüllungstür in Holz­zarge mit Gitter, Zusatzschloss</p> <p><u>Fenster:</u> -</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen</p> <p><u>Wände:</u> gemalt</p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> -</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom</p>
Kabinett	<p><u>Türen:</u> olztür in Metallzarge</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster mit Gitter und Innenjalousien (Gang)</p> <p><u>Böden:</u> Parkett</p> <p><u>Wände:</u> gemalt</p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Infrarotpaneel</p> <p><u>Ausstattung:</u> Lichtstrom</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Dusche, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzpülkasten und Spartastenfunktion, Warmwasserboiler, Lichtstrom
Wohnküche	<u>Türen:</u> offener Durchgang <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststoffisoliertglasfenster mit Innenjalousien; <i>Fensterbänke (Kunststoff) gesprungen/gebrochen</i> <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Infrarotpaneele <u>Ausstattung:</u> Geschirrspülanschluss, Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken (<i>Geschirrspüler (Exquisit), Induktionsherd und Backrohr (Ignis), Kühlschrank mit Gefrierfach (Ignis), Dunstabzug (Whirlpool) = Zubehör</i>), Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht mehr oder weniger den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

2.7. Bestandsituation

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Die im Haus 1020 Wien, Rueppgasse 38, im 4. OG gelegenen Räume Top Nr. 37. Die Wohnung besteht aus 1 Vorraum, 1 WC, 1 Bad, 1 Zimmer, 1 Wohnküche (komplett eingerichtet).
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	k.A.
Mietvertragsabschluss	nicht datiert
Mietbeginn:	01.04.2024
Mietdauer:	3 Jahre; Mietende 31.03.2027
Kündigung	Es kann vom Mieter nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats mittels eingeschriebenen Briefs aufgekündigt werden.

Wohnnutzfläche ⁴	lt. Mietvertrag: 43,45 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 645,- netto (Hauptmietzins: € 860,- abzügl. 25 % Befristungsabschlag); keine gesonderte Möbelmiete für die vorhandene Küchenzeile; <i>entspricht auch der aktuellen Vorschreibung</i>
Lagezuschlag	Gem. Pkt. III des Mietvertrages setzt sich der Richtwertmietzins aus dem Nettomietzins samt aller Zu- und Abschläge sowie eines Lagezuschlages ⁵ zusammen. Erläuterung zum Lagezuschlag: gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur, Universität und Zentrumsnähe, gute Raumaufteilung, Freizeiteinrichtungen, Erholungszone, ärztliche Versorgung.
Wertsicherung:	gem. §§ 5 und 7 RichtWG
Untervermietung:	Das Mietobjekt darf weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen und bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages und dgl. überlassen bzw. getauscht werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten, wobei aber die Bestimmungen des § 12a MRG voll zur Anwendung kommen
Unterschriften	nur seitens des Mieters unterfertigt
Kaution:	€ 2.700,-

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für die ggst. Wohnung betragen aktuell € 147,41 p.m bzw. € 3,39/m². Die Betriebskosten liegen sohin über einer marktüblichen Bandbreite. Die monatlichen Beiträge für den Reparaturfonds werden iHv. € 1,83/m² eingehoben.

Betriebskosten					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 134,01 p.m.	€ 3,08 /m ²	€ 13,40 p.m.	€ 147,41 p.m.	€ 3,39 /m ²
Reparaturrücklage	€ 79,61 p.m.	€ 1,83 /m ²		€ 79,61 p.m.	€ 1,83 /m ²
Gesamt	€ 213,62 p.m.	€ 4,92 /m²	€ 13,40 p.m.	€ 227,02 p.m.	€ 5,22 /m²

Lt. Auskunft der HV sind aktuell keine offenen Forderungen ausständig.

Stand der Reparaturrücklage

Lt. Auskunft der HV beträgt der Rücklagenstand aktuell per 31.12.2023 rd. € 23.610,-. Dies ist vergleichsweise niedrig.

Investitionen/Sanierungsarbeiten

Die Hausverwaltung kann zu diversen Investitionen und Sanierungsarbeiten keine Auskunft geben, da die Liegenschaft erst seit 01.01.2024 verwaltet und der Hausverwaltung diesbezüglich keine Unterlagen vorliegen. Es wurde jedoch eine Stellungnahme über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses vom 25.11.2024 (DI Wilhelm Dessulemoustier-Bovekercke, Ingeni-

⁴ Auf Basis des Nutzwertgutachtens/vorhandenen Grundrissplans; durch den erfolgten Umbau ergibt sich lt. Grobvermessung eine Wohnnutzfläche von rd. 40,14 m²

⁵ Anm.: Die ggst. Liegenschaft liegt lt. Adressenverzeichnis bzw. Online-Abfrage in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel.

eurkonsulent für Bauingenieurwesen) übermittelt. Demgemäß ist ein gewisser Reparaturrückstau gegeben und sind folgende Sanierungsarbeiten in den nächsten Jahren notwendig:

- Sanierung der Kanalrohre im Bereich der Lichthöfe und im Bereich des Innenhofes
- Abänderung der Regenwasserableitungen
- Behebung der Feuchteschäden im Bereich von Teilen des Mauerwerks im Kellergeschoss und im Bereich des Erdgeschosses
- Konsensherstellung für die Bauführungen im Dachgeschoss
- Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Brandschutz – Gefahr in Verzug
- Abnahmebefund für den Aufzug
- Herstellen einer Blitzschutzanlage
- Randanschlüsse im Bereich der Terrassen sind den Regeln entsprechend herzustellen
- Putzarbeiten und Malerarbeiten Stiegenhaus

Gem. Vorausschau vom 07.10.2024 wurden die Kosten wie folgt beziffert

- Abdichtungsarbeiten Sockel: 74.887,37 Euro netto
- Kanalsanierung: 11.727,00 Euro netto
- Ableitung Oberflächenwasser in den Kanal: 21.511,00 Euro netto
- Putzarbeiten und Malerarbeiten Stiegenhaus: Kosten noch ausstehen

Seitens der HV wurde hierzu im E-Mail vom 17.12.2024 noch ergänzt: [...] *die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durch die Fa. Rohrmax von über 33.000,00 Euro geplant. Diese sind durch die Rücklage gedeckt. Es werden aber in Zukunft sicher mehr Arbeiten, auch die Feuchtigkeit betreffend, auf uns zukommen und auch die Ausbesserungsarbeiten in der Liegenschaft sind an nächster Stelle (abgebrochene Wände, etc.) [...]*

Diese Arbeiten sind nach Ansicht des gef. SV nicht sämtlich über die Reparaturrücklage gedeckt.

→ *Siehe auch Stellungnahme bzw. die Vorausschauen 2024 (Vorverwaltung) und 2025 im Anhang.*

Außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen

Lt. Auskunft der HV gibt es aktuell 4 Darlehen, die aber über die Rücklage getilgt und nicht separat vorgeschrieben werden. Der Darlehensrest beträgt für 4 Darlehen insgesamt € 154.734,79 und die Darlehensrate pro Monat € 1.970,97. Die Laufzeit der einzelnen Darlehen beläuft sich von 2027 bis 2039.

Eine Hausbesorgerwohnung ist nicht vorhanden.

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

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

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine auf 3 Jahre befristet vermietete Eigentumswohnung.

Der Verkehrswert ermittelt sich im Sinne eines „best use“ daher über eine 2 Phasen-Berechnung:

- Phase 1: befristet vermietet (bis MV-Ende)
- Phase 2: bestandfrei

Befristet vermietete Wohnungen mit einer vergleichsweise kurzen Restlaufzeit sprechen Anleger und Eigennutzer an. Da aber eine sofortige Eigennutzung noch nicht möglich ist, stehen in der Phase 1 (bis zum Ende des Mietvertrages) die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund und wird daher das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Anwendung gebracht.

Beim **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert der ggst. Wohnung zum Zeitpunkt der Bewertung ausgehend von den erzielbaren Erträgen durch die Vermietung und den damit verbundenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des investitionsimmanenten Risikos mittels Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer (Vertragsende der befristeten Mietverträge) errechnet.

Nach Beendigung des Mietvertrages wird im ggst. Fall in der Phase 2 im Sinne des „best use“ eine Bestandfreiheit unterstellt. Bestandfreie Wohnungen sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an → von Eigennutzern werden in der Regel aber höhere Kaufpreise bezahlt. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen. Im ggst. Fall wird daher in der Phase 2 für die ggst. Wohnung das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Ansatz gebracht.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Zur Ermittlung **des Bodenwertes** wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Stichtag, Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte herangezogen.

3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß folgendem Schema vorgegangen:

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

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

V Vervielfältiger; p Kapitalisierungszinssatz; n Restnutzungsdauer in Jahren

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

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

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

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

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

3.3. Sachwertverfahren

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil

= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{ZWM} = \frac{(\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.
- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- Ungünstige Lageverhältnisse

Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- Denkmalschutz
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

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

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. Bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

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

Sonstige Anpassungen

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

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

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

4.1.1. Liegenschaft und Gebäude allgemein

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 2. Bezirk. Sehr gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel und gute Erreichbarkeit mittels Individualverkehrs. Die Parkplatzsituation ist in der umliegenden Umgebung durchschnittlich angespannt, allerdings befinden sich in nächster/fußläufiger Entfernung diverse Parkgaragen. Leicht überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. Die Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke kann innerhalb des Bezirks prinzipiell als ansprechend bezeichnet werden. Allerdings mietrechtliche Gründerzeitlage.
Größe/Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 4382 besteht aus dem GST 651/6, ist relativ eben gelegen, als trapezförmig konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 781 m ² auf. Die Konfiguration ist durchschnittlich. Die Größe ist durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung Gebäude/Bestandobjekte	Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1894 erbautes Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 4 Geschoße über Niveau (EG-4. OG) und zwei nachträglich ausgebauten Dachgeschoße. Ein Schlüsselaufzug ist vorhanden ⁶ . Durchschnittlich-gute Ausstattung und mäßiger-ordentlicher Erhaltungszustand. Ein gewisser Reparaturrückstau ist jedoch vorhanden.

4.1.2. Wohnung top 37

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 4. Stock und ist ausschließlich straßenseitig ausgerichtet. Ein Schlüsselaufzug ist vorhanden. Leicht überdurchschnittliche Lärmbelästigung, gute Belichtung. Gute Lage im Gebäude, sofern eine Liftbenützung möglich ist.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 40 m ² , die sich auf einen Vorraum, ein Kabinett, getrenntes Bad u WC und eine Wohnküche aufteilt. Durchschnittliche marktgängige Größe und ansprechende Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine ordentliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand . Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht mehr oder weniger den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

⁶ Eingeschränkte Benützung nicht für sämtliche Bewohner

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

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

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

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	GSt. Fläche	GKA korrigiert
1020	Untere Augartenstraße	01657	93	467	22.02.2019	WGV	IV	g, WZ	804 m ²	2 996,- €/m ²
1020	Nordwestbahnstraße	01657	1174	625/9	03.02.2021	W	III	g, G, WZ, SZ	388 m ²	2 130,- €/m ²
1020	Heinestraße	01657	765	679	23.03.2021	W	IV	g, G, WZ	752 m ²	2 487,- €/m ²
1020	Obere Donaustraße	01657	4031	3244/11	29.10.2021	GBGV	IV	g, 12 m G, WZ	743 m ²	2 165,- €/m ²
1020	Lichtenaugasse	01657	550	1202	25.08.2022	GB	IV	g, G, WZ	639 m ²	2 292,- €/m ²
1020	Novarastraße	01657	1182	802/3	14.06.2023	W	III	g, G	331 m ²	2 278,- €/m ²
1020	Novarastraße	01657	1182	802/3	25.10.2023	W	III	g, G	331 m ²	2 148,- €/m ²
1020	Kleine Stadtgutgasse	01657	1985	711	12.06.2024	WGV	IV	g, G, WZ	576 m ²	2 461,- €/m ²
1020	Heinestraße	01657	796	851	12.11.2024	W	IV	g, SZ	1 192 m ²	2 420,- €/m ²
Durchschnitt										2 375,- €/m²

Wie in der vorangehenden Bodenwert-Tabelle ersichtlich, liegen die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften zwischen rd. € 2.130,-/m² und rd. € 2.996,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 2.375,-/m²**. Für die ggst. Wohnung top 37 ergibt sich der anteilige Bodenwert unter Berücksichtigung der Geschoßlage wie folgt:

Anteiliger Bodenwert						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
4382	B-LNr 77; 38/2148 Anteile; WE an Wohnunt top 37	40,14 m ²	2 375,- €/m ²	1,05	2 494,- €/m ²	100 110 €
Gesamt		40,14 m²			2 494,- €/m²	100 110 €

4.1. Ertragswertverfahren

4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Miete – allgemeine Infos

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet. Die ggst. Liegenschaft unterliegt daher trotzdem dem Vollarwendungsbereich des MRG (gesetzliche Überprüfbarkeit des Mietzinses und 25 % Befristungsabschlag). Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG bzw. der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) Z 1, 2 und 4 MRG (Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken, Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau), oder aber ein Kat D brauchbar/unbrauchbar-Mietzins. Für nachträglich errichtete/ausgebaute Dachgeschoße/Aufstockungen (ab 01.01.2002) kommt der freie Mietzins zur Anwendung (Teilanwendungsbereich). Die ggst. Liegenschaft liegt lt. Adressenverzeichnis⁷ in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel

„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeit-

⁷ in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

punkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, **höchstens als durchschnittlich** einzustufen ist.“
in Verbindung mit dem § 16 Abs 4 MRG

„Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG) ...“

kein Lagezuschlag zulässig.

Anm. des gef. SV: Im ggst. Fall wurde die Wiederherstellung des Hauses nach Kriegsschäden aber mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (Bevolligungsbescheid vom 31.07.1958) gefördert und wurde dieses Darlehen bereits am 13.07.1989 unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87 getilgt (noch vor Wohnungseigentumsbegründung).

Nettomietzins/Jahresrohertrag

Die ggst. Wohnung ist zum Stichtag auf Basis eines auf 3 Jahre befristeten Mietvertrages vermietet. Vereinbart wurde ein Richtwertmietzins. Der aktuelle Nettomietzins beträgt € 645,- p.m. bzw. € 16,07 /m² Nutzfläche. Dies ergibt einen Jahresrohertrag iHv. **€ 7.740,-**. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Lagezuschlag nicht zulässig ist und ein befristeter Mietvertrag vorliegt, erscheint der vorgeschriebene Mietzins „deutlich overrented“.

4.1.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

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

Instandhaltungskosten

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

4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)⁸

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

⁸ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

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

Für die gegenständliche Liegenschaft bzw. WE-Objekt wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mieten der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt⁹. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.2.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten Quadratmetermiete und unter Berücksichtigung eines ggf. höheren Risikos am Ende der Laufzeit im Zusammenhang mit der Rückstellung in Ansatz gebracht. Für das ggst. WE-Objekt wird ein Kapitalisierungszinssatz iHv. **4,00 %** in Ansatz gebracht.

4.1.4. Restnutzungsdauer (RND)

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

Im ggst. Fall ist die RND für die Phase 1 jedoch mit der Befristung/Restlaufzeit des Mietvertrages beschränkt.

4.1.5. Vervielfältiger

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

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

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

⁹ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeed. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

4.1. Sachwertverfahren

4.1.1. Herstellungswert der Wohnung

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2024 u.a.“.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitativ hochwertige Materialien, nahe Passivhausbauweise, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondeckschale), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verliebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschalung	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinverkleidungen etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und kreative Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff-Standardausführung	Holz- oder Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz-Alu-Fenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen o.Ä.), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Holz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Ablauf	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. hv. Klimatechnik, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimatechnik, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechtaste und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abfuhranlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 31

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für den Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten iHv. € 3.600,-/m².

4.1.2. Bauschäden/Reparaturrückstau

Die ggst. Wohnung verfügt über eine **ordentliche Ausstattung** und befindet sie sich insgesamt in einem **guten Erhaltungszustand**. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht mehr oder weniger den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Darüberhinausgehende Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt.

4.1.3. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird im ggst. Fall die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

4.1.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((ZN - 1) * \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote von 1,75 angesetzt.

4.1.5. Restnutzungsdauer

Siehe u.a. Pkt. 4.1.4. – für die Phase 2 ist die Differenz zwischen der RND der Wohnung und der Restlaufzeit des Mietvertrages (zum Stichtag) zu bilden.

4.2. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

Keine Eintragungen im A2-Blatt vorhanden.

C-Blatt:

```
***** C *****
105   auf Anteil B-LNR 77
      b 3681/2022 IM RANG 3564/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.764.000,--
          für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
          AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
      c 3681/2022 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 299 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 27
          EZ 4382 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
```

C-LNR 27: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Das ggst. Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant.

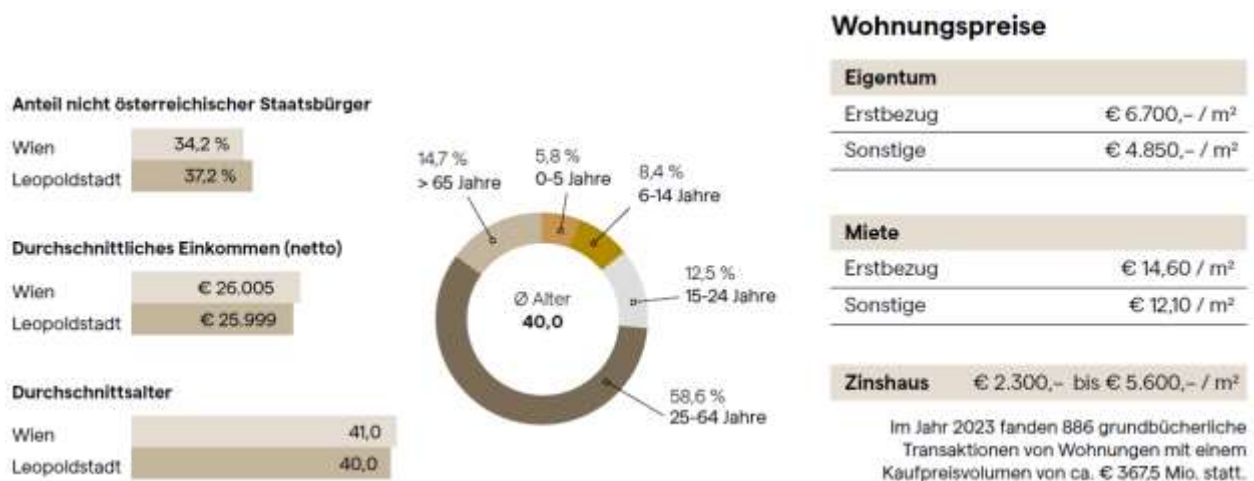
Außerbücherliche Rechte/Lasten

Bestandverhältnis; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für das ggst. WE-Objekt per 25.11.2024 keine offenen Forderungen an Grundbesitzabgaben oder Wasser-Abwassergebühren.

4.3. Anpassung an den Markt

Marktsituation – Marktberichte

(Eigentums-)Wohnungen waren bis 2022 in Wien stark nachgefragt. Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2024 (EHL) beweg(t)en sich die Preise für Erstbezugswohnungen, innerhalb des 2. Bezirkes, bei rd. € 6.700,- und bei Bestandswohnungen bei rd. € 4.850,- /m².



Gemäß dem Wiener Wohnungsatlas Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-) Preise für Wohnungen im 2. Bezirk bei € 6.237,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 9.608,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 4.749,- /m² bis € 8.232,- /m².

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 2. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden prinzipiell relativ beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachterserstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 2. Bezirk rd. 655 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 130 Wohnungen mit einer Größe von rd. 40 m² bis 50 m². Nachfolgend ein Auszug vergleichbarer Angebote aus der Umgebung (Altbau, gebraucht/saniert/sanierungsbedürftig/tlw. vermietet):

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotspreis gesamt	Angebotspreis/ €/m ² NFI
1020 Wien, Nähe Heinestraße	41,40 m ²	Altbau, guter Zustand, 4. Stock, 1 Zimmer	€ 227.700,00	€ 5.500,- /m ²
1020 Wien, Zwerggasse	44,04 m ²	Altbau, guter Zustand, 3. Stock, 2 Zimmer	€ 285.900,00	€ 6.492,- /m ²
1020 Wien, Nähe Augarten	45,00 m ²	Altbau, guter Zustand, 1. Stock, 2,5 Zimmer	€ 215.500,00	€ 4.789,- /m ²
1020 Wien, Leopoldgasse	45,00 m ²	Altbau, guter Zustand, 2. Stock, 1 Zimmer	€ 240.000,00	€ 5.333,- /m ²
1020 Wien, Nähe Nestroyplatz	41,89 m ²	Altbau, guter Zustand, EG, 2 Zimmer	€ 230.000,00	€ 5.491,- /m ²
1020 Wien, Nähe Praterstern	45,73 m ²	Altbau, guter Zustand, EG, 1 Zimmer, befr. vermietet	€ 199.900,64	€ 4.371,- /m ²
1020 Wien, Nähe Vorgartenmarkt	41,65 m ²	Altbau, sanierungsbedürftig, 4. Stock, 1 Zimmer	€ 199.000,00	€ 4.778,- /m ²
1020 Wien, Fugbachgasse	47,50 m ²	Altbau, saniert, 4. Stock, 2 Zimmer, befr. vermietet	€ 299.900,53	€ 6.314,- /m ²
1020 Wien, Blumauergasse	40,00 m ²	Altbau, guter Zustand, 2. Stock, 1 Zimmer	€ 220.000,00	€ 5.500,- /m ²

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft bzw. im 2. Bezirk

Auf der ggst. Liegenschaft fanden in den letzten 3 Jahren nur 2 Kauftransaktionen statt (blau markiert). Folgende Kauftransaktionen von bestandsfreien und vermieteten Altbauwohnungen mit einer Größe von rd. 40 bis 50 m² konnten im Bezirk seit 2023 recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten										
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m ²	
01657	4382	Rueppgasse 38 Wohnung top 39	6426/2022	24.11.2022	4. OG	44,54 m ²	44,54 m ²	249 000 €	5 590,- €/m ²	
01657	4382	Rueppgasse 38 Wohnung top 24 u. 25	2581/2023	26.01.2023	2. OG	67,98 m ²	67,98 m ²	100 000 €	1 471,- €/m ²	
01657	349	Obere Donaustraße 7 Top 12	1356/2023	20.02.2023	3. OG	48,87 m ²	48,87 m ²	170 000 €	3 479,- €/m ²	
01657	1578	Obere Augartenstraße 24 Top 11	1858/2023	12.04.2023	1. OG	49,89 m ²	49,89 m ²	250 000 €	5 011,- €/m ²	
01657	1637	Scherzergasse 8 Top 4	2703/2023	25.05.2023	1. OG	50,00 m ²	50,00 m ²	200 000 €	4 000,- €/m ²	
01657	1572	Rembrandtstraße 30 Stg 1 Top 8	3400/2023	02.06.2023	1. OG	43,26 m ²	43,26 m ²	154 000 €	3 560,- €/m ²	
01657	5710	Rembrandtstraße 22 Top 5	3435/2023	07.07.2023	Mezzanin	49,72 m ²	49,72 m ²	135 000 €	2 715,- €/m ²	
01657	1761	Schreygasse 6 Stg 2 Top 4a	4259/2023	07.08.2023	EG	39,76 m ²	39,76 m ²	192 000 €	4 829,- €/m ²	
01657	1949	Springergasse 19 Top 4	5885/2023	03.11.2023	EG	44,79 m ²	55,28 m ²	282 000 €	5 102,- €/m ²	
01657	4031	Obere Donaustraße 12 Top 6	337/2024	15.12.2023	EG	43,07 m ²	43,07 m ²	215 000 €	4 992,- €/m ²	
01657	2145	Adamberggasse 1 Top 22	1044/2024	22.01.2024	3. OG	45,00 m ²	45,00 m ²	240 000 €	5 333,- €/m ²	
01657	1585	Rotenkreuzgasse 3 Top 5	3788/2024	07.06.2024	EG	49,18 m ²	49,18 m ²	220 000 €	4 473,- €/m ²	
01657	939	Leopoldsgasse 26 Top 9	3347/2024	13.06.2024	1. OG	41,88 m ²	41,88 m ²	250 000 €	5 969,- €/m ²	
01657	1669	Große Schiffgasse 17 Top 12	3430/2024	11.07.2024	2. OG	44,03 m ²	44,03 m ²	250 000 €	5 678,- €/m ²	
01657	2461	Zwerggasse 4 Top 18	4005/2024	01.08.2024	k.A.	45,00 m ²	45,00 m ²	219 200 €	4 871,- €/m ²	
01657	2461	Zwerggasse 4 Top 19a	6096/2024	06.09.2024	k.A.	41,00 m ²	41,00 m ²	195 000 €	4 756,- €/m ²	
01657	634	Glockengasse 28 Top 15	5390/2024	14.10.2024	3. OG	45,21 m ²	45,21 m ²	220 000 €	4 866,- €/m ²	
01657	1949	Springergasse 19 Top 11	5995/2024	29.10.2024	2. OG	45,89 m ²	47,32 m ²	286 200 €	6 048,- €/m ²	
Durchschnitt									4 597,- €/m²	

Anmerkung: Bei den orange markierten Objekten handelt es sich um vermietete Wohnungen. Die blau markierten Transaktionen fanden auf der ggst. Liegenschaft statt.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)¹⁰

¹⁰ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

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

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

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

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

- Eine maximale Beleihungsquote von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40 % (Ausnahmekontingent: 10 %).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5 %).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und im Jahr 2024 noch dreimal per 12.09.2024, 17.10.2024 und 12.12.2024 gesenkt. Anfang Februar und Anfang März 2025 erfolgten zwei weitere Senkungen auf nunmehr 2,65%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen scheint in der zweiten Jahreshälfte zurück gegangen zu sein. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Marktanpassung – fehlender baurechtlicher Konsens:

Wie bereits vorangehend im Befund ausgeführt, ist der Umbau in der ggst. Wohnung (Änderung der inneren Raumeinteilung und der Raumwidmungen) offensichtlich konsenslos erfolgt. Hierfür ist eine nachträgliche Konsensherstellung notwendig (vermutlich Bauanzeige).

Die Finanzierung aller notwendigen Sanierungsmaßnahmen ist nicht über die Reparaturrücklage gedeckt. Dh. es wird wohl eine Einmalzahlung oder die Aufnahme eines weiteren Darlehens notwendig sein.

Für die vermutlich anteilig zu zahlenden Sanierungskosten und die notwendige, nachträgliche Konsensherstellung für die ggst. Wohnung und die damit verbundenen Kosten und Mühen bzw. die damit verbundene Rechtsunsicherheit bzw. das Restrisiko wird ein pauschaler Marktanpassungsabschlag iHv. rd. € 6.000,- in Ansatz gebracht.

5. GUTACHTEN

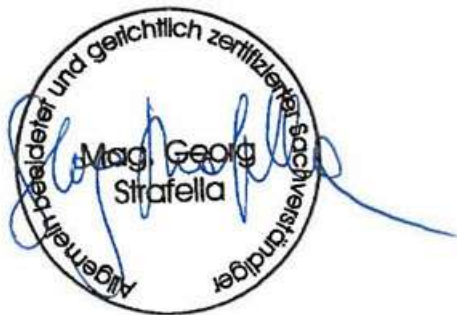
5.1. Verkehrswert der BLNR 77 – Wohnung top 37

Ertragswertverfahren - Phase I				
Nettomiete p.m.	40,14 m ²	€ 16,07 /m ²	€	645
Jahresrohertrag			€	7 740
- Bewirtschaftungskosten	Inst. € 12,-/ m ²	MAW 5,00%	-€	869
= Liegenschaftsreinertrag			€	6 871
- Verzinsung Bodenwert	€ 100 110	4,00%	-€	4 004
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€	2 867
x Vervielfältiger	RestND 2,17 J.	4,00%		2,0367
= Gebäudeertragswert			€	5 839
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			€	-
= Ergebnis Ertragswertverfahren Phase I			€	5 839
Sachwertverfahren - Phase II				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI: 40,14 m ²	€ 3.600 /m ²	€	144.504
= ungekürzter Herstellungswert			€	144.504
- Baumängel und -schäden			€	-
= gekürzter Herstellungswert			€	144.504
- Alterswertminderung	Linear	RestND 57,83 J.	-€	57.802
= Zwischenwert			€	86.702
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,75	0,0107	-€	928
= Gebäudesachwert			€	85.774
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			€	-
= Ergebnis Sachwertverfahren Phase II			€	85.774
Phasenberechnung				
Ergebnis - Ertragswertverfahren - Phase I				€ 5.839
Ergebnis - Sachwertverfahren - Phase II				€ 85.774
Diskontierungsfaktor für Phase II	4,00%	RestLZ 2,17 J.		0,9185
Phase II diskontiert				€ 78.784
Zwischensumme				€ 84.623
+ Bodenwert				€ 100.110
Ergebnis Phasenberechnung gesamt				€ 184.733
+/- Rechte und Lasten				€ 0
= Zwischenwert				€ 184.733
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)		pauschal		-€ 6.000
Verkehrswert				€ 178.733
Verkehrswert gerundet				€ 179.000

Der **Verkehrswert** der BLNR 77, 38/2148 Anteile, WE an Wohnung top 37
auf der Liegenschaft GB 01657 Leopoldstadt, EZ 4382,
an der Adresse 1020 Wien, Rueppgasse 38, beträgt zum Stichtag

rd. € 179.000,-.

Wien, am 22.03.2025



Mag. Georg Strafella
Immobilienfachverständiger
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 4382

Letzte TZ 3780/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4007/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
651/6	GST-Fläche	781	
	Bauf.(10)	651	
	Bauf.(20)	130	Rueppgasse 38

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

77 ANTEIL: 38/2148

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 7942/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 37 (Präs 1993-12-31)

d 3563/2022 IM RANG 6484/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

f 2374/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-09

Treuhänder: Dr. Mathias Drachsler, LL.M., geb. 06.03.1979,

öffentlicher Notar, Mariahilfer Straße 103, 1060 Wien

g 2627/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27

(HG Wien, 5 S 110/24x)

***** C *****

105 auf Anteil B-LNR 77

b 3681/2022 IM RANG 3564/2022 Pfandurkunde 2022-02-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.764.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c 3681/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 299 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 27

EZ 4382 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

21.08.2024 12:04:33

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.2. Einheitswertbescheid, 24.10.2024

Lt. Auskunft des Bundesministeriums für Finanzen, Finanzamt Österreich, Dienststelle FA03/Team Private 03, beträgt der letztgültiger Gesamteinheitswert € 168.800,- für die Liegenschaft EZ 4382, KG 01657 Leopoldstadt, Einheitswertaktenzeichen 02 045-2-2351/4.

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

Außenansichten und Allgemeinteile



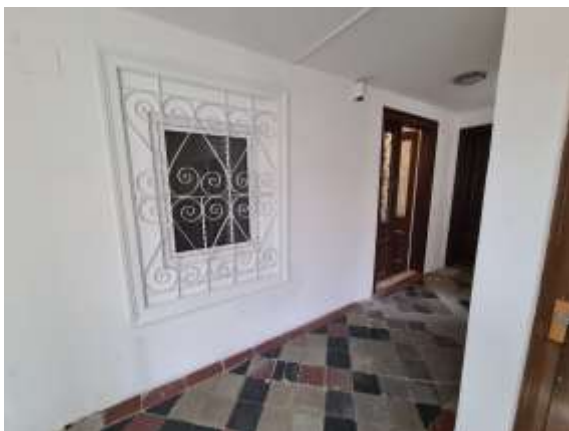


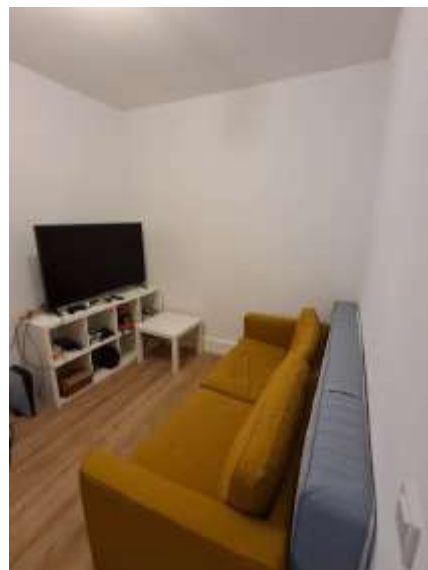
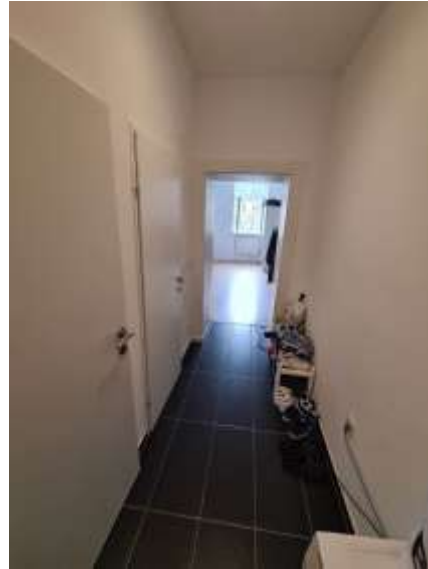






Innenansichten Wohnung top 37







(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohn- und Geschäftshaus, 02.10.1895

Selbständiger Wirkungskreis

Nr. 164736.
IX.

Magistrat.

1/5

Paul Kettel, Mannheimerstr. XVIII. Nummer 61,
in Vertretung des Bauherrn
und Benützungskonsens für
das Grundstück Nr. 38.

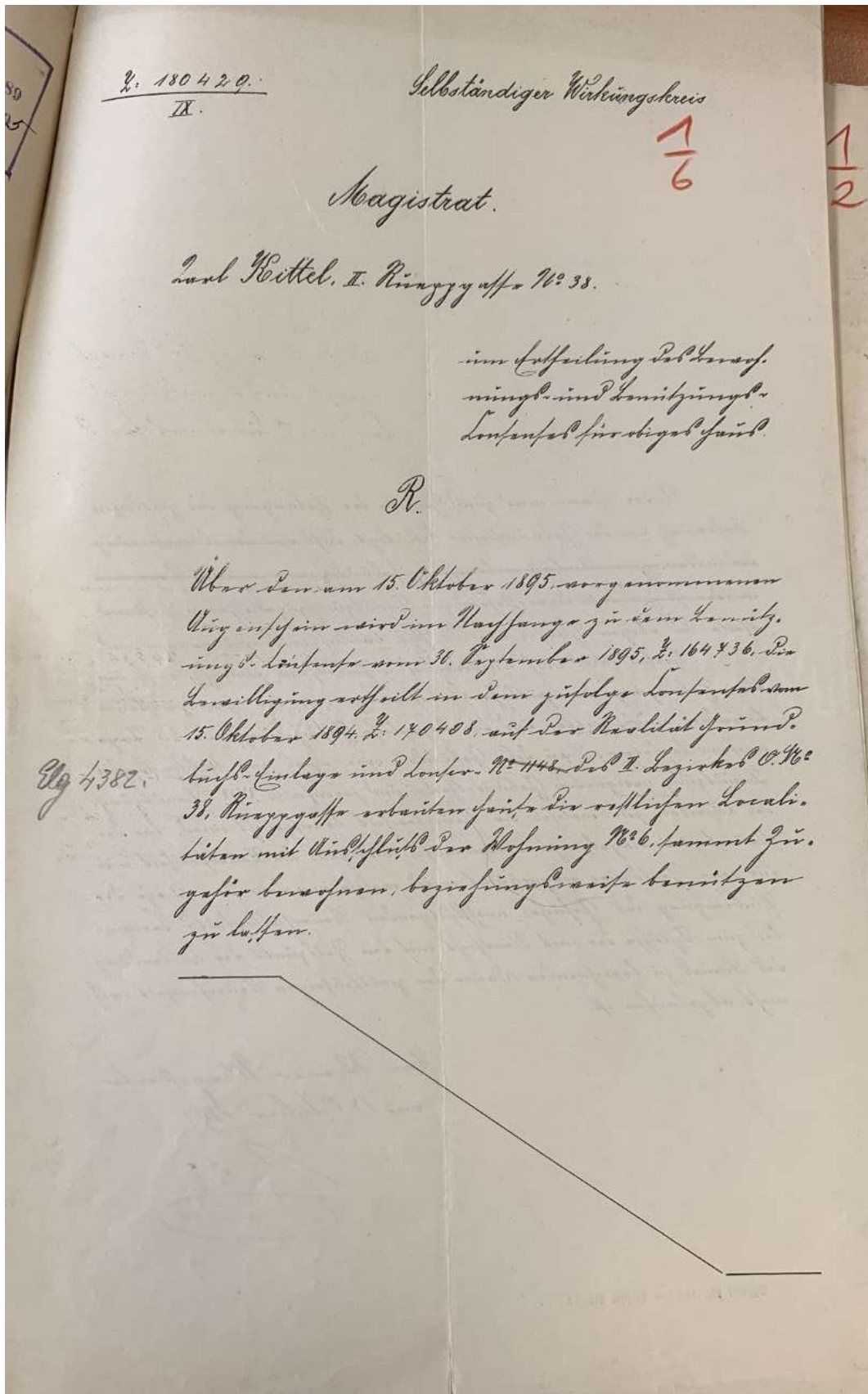
R.

Eig.
4382

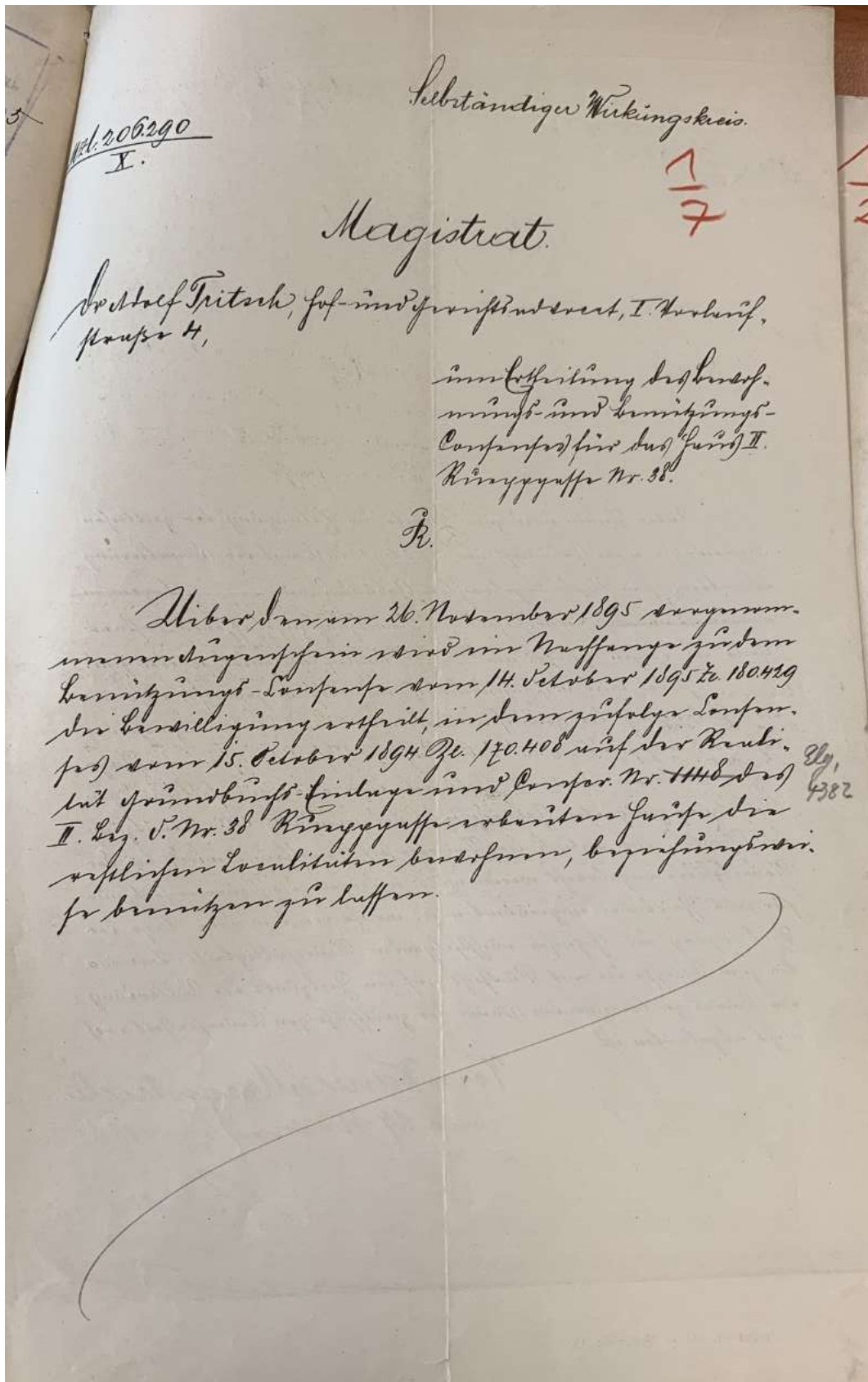
Über den am 14. September 1895 eingeworfenen
meinen Antrag sind die Bewilligung erfolgt, im dem
zufolge Konsens vom 15. Oktober 1894 J. 170408 auf dem
bisherigen Grundstück die abgetheilten Parzellen
Kaufverträge und Konsens-Nr. 1148 das II. Bezirk, unter
den Nummern N. 38 Konsens die sämtlichen Parzellen
mit Ausnahme der Wohnungen N. 5, 6, 8, 13, 16, 18, 25, dem
das abzunehmende Marktstückverhältnis im wirtschaftlichen
Sinn und das gesammelte Aufwendet berechnen, bezüg-
lich derseits bewilligen zu lassen.

Es wird jedoch bedingt, daß bei den
Abtheilungen und bedingte Aufstellungen ungenügend, die Flächen,
den Professionsarbeiten, unmittelbar beim Grundstück und dem Abw.
bezüglich gestellt sind die geringen als 80 cm hohen Aufstellungen mit
Befestigung versehen und im Ringen durch Aufstellung von
Bewehrung die Aufstellungen vollständig gelichtet werden.

(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohn- und Geschäftshaus, 17.10.1895



(Rest-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohn- und Geschäftshaus, 27.11.1895



Baubewilligung Bauliche Änderungen EG-3. Stock, 18.04.1958

Magistrat der Stadt Wien
 Stadtbaubauamt, Magistratsabteilung 36
 Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 und 20
 Im selbständigen Wirkungsbereich.

8. Feb. 1958
 Wien, am 18. April 1958.

H. Abt. 36 - 2., Ruppertsgrasse 38
 3/58

E. Z. 4382 des Grundbuches der
 Kat. Gemeinde Leopoldstadt;
 Bauliche Änderungen.

Konzern...
 Plankamm... Anlage E. Z. 4382/E
 im Weg der M. Abt. 41

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien (B.O.) wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen Herrn Selim Haugen und Mitbesitzer die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E. Z. 4382 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Leopoldstadt, in Wien 2., Ruppertsgrasse 38, nachstehende bauliche Änderungen durchzuführen:

Die schadhaften Holzdecken im Bereich der Abortgruppen über dem Erdgeschoss 1. 2. und 3. Stock sollen gegen Stahlbetonfertigteildecken baubehördlich zugelassener Bauart und die anschliessenden schadhaften Deckenteile im Bereich des Stiegenausganges gegen Flatsldecken ausgewechselt, die Gassenschwefeldecke neuzeitlich gestaltet und die Reste des Magazins an der linken hinteren Grundgrenze abgetragen werden.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist der H. Abt. 36 und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten anzuzeigen.
- 2.) Die verbleibenden Decken sind zu untersuchen. Hierbei vorgefundene Schäden sind zu beheben. Es wird empfohlen, die Decken in der Weise zu untersuchen, dass zuerst die obersten Geschossdecken und dann von oben nach unten fortschreitend jene Deckenfelder untersucht werden, in denen sich in den darüberliegenden Geschossen gefährdende Schäden gezeigt haben.
- 3.) Die Rauchfänge, die Hauskanalisation samt den Abortabfallrohren, und das Hauptgesimse sind auf ihren einwandfreien Bauzustand zu überprüfen und festgestellte Schäden beheben zu lassen.
- 4.) Allenfalls vom Hausschwamm befallene Bauteile sind nach den Regeln der modernen Hausschwammbekämpfung zu behandeln.
- 5.) Rechtzeitig vor Baubeginn ist der H. Abt. 36 die Standsicherheit der neu zu verbleibenden Deckenteile nachzuweisen.
- 6.) Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vorlage eines Kanal-, Decken und Rauchfängebefundes der H. Abt. 36 anzuzeigen.

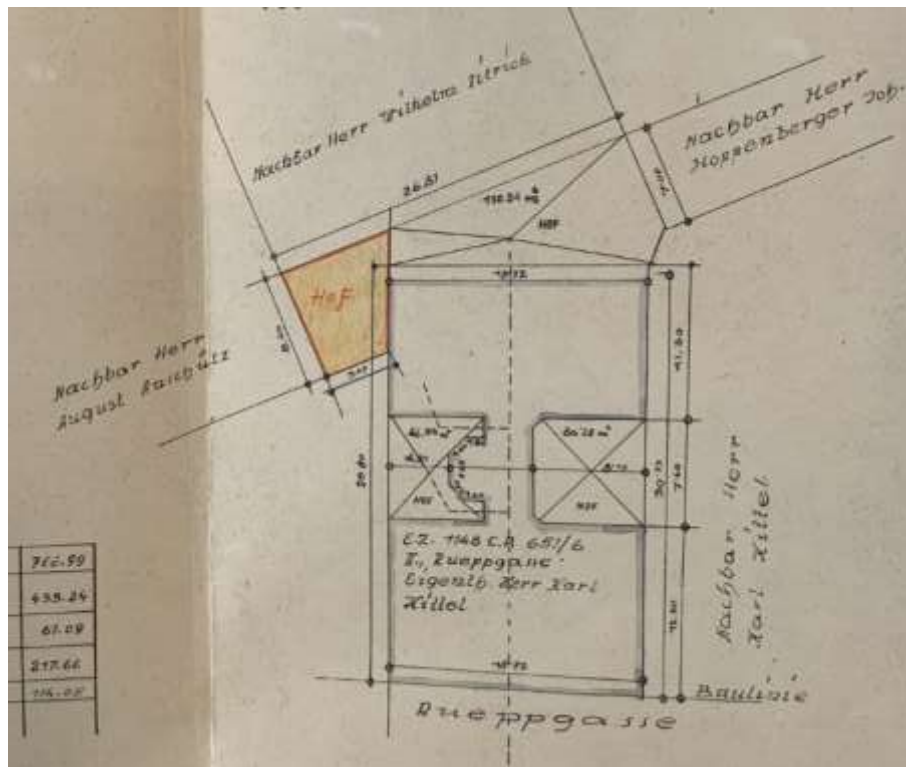
B e g r ü n d u n g :

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 14. 4. 1958 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Vorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauführung zu berücksichtigen.

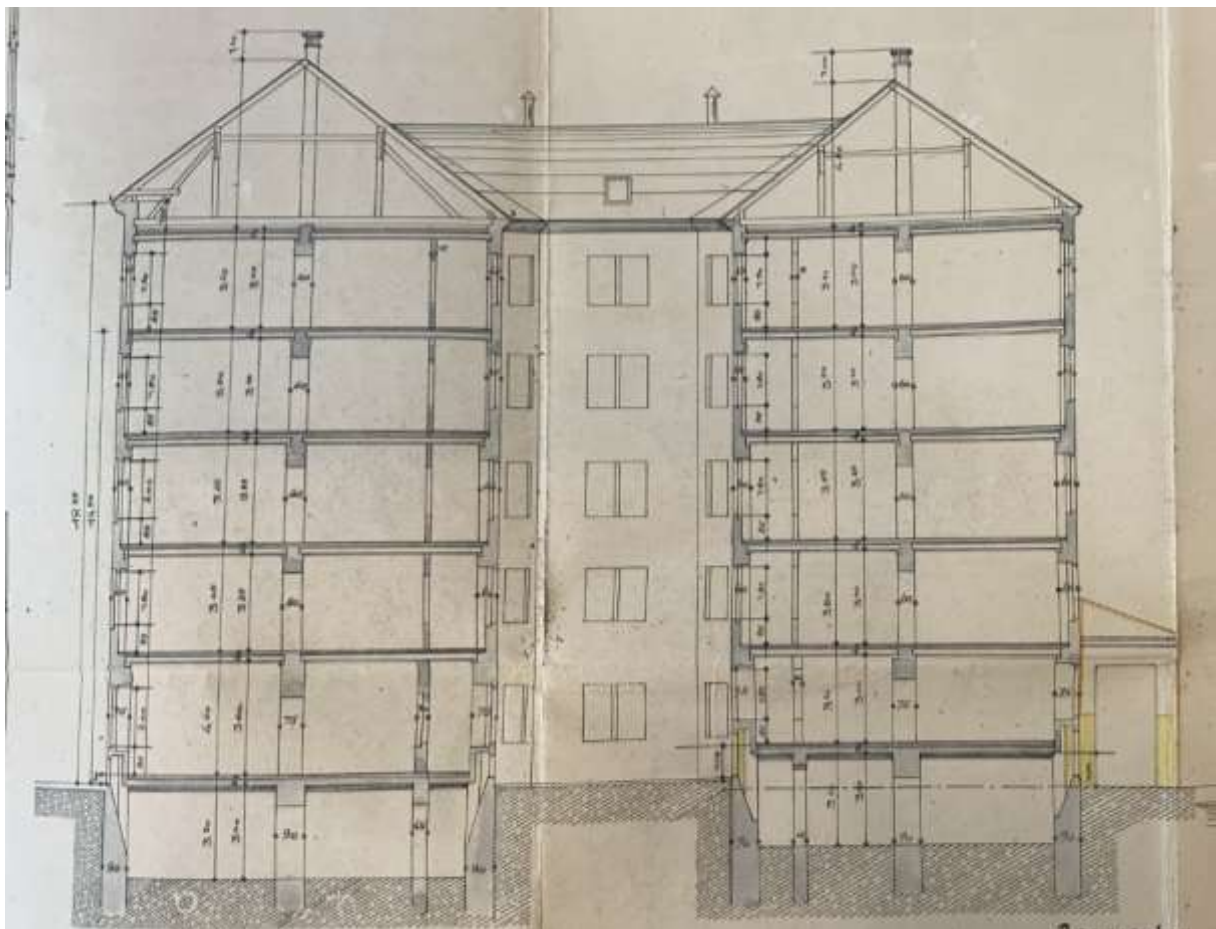
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Pläne (auszugsweise)



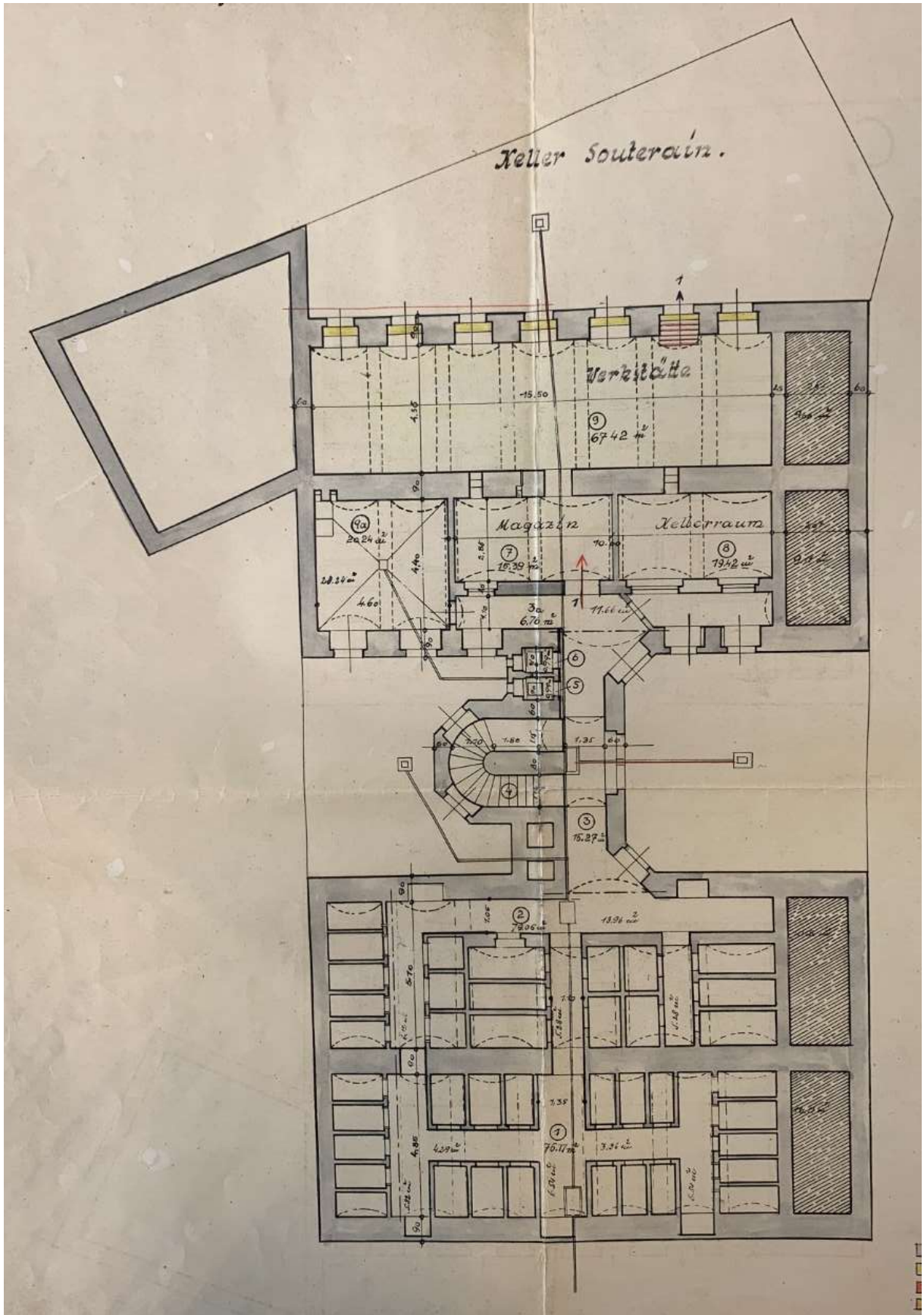
Lageplan (Plan April 1958)



Schnitt (Plan April 1958)

Mag. Georg Strafella

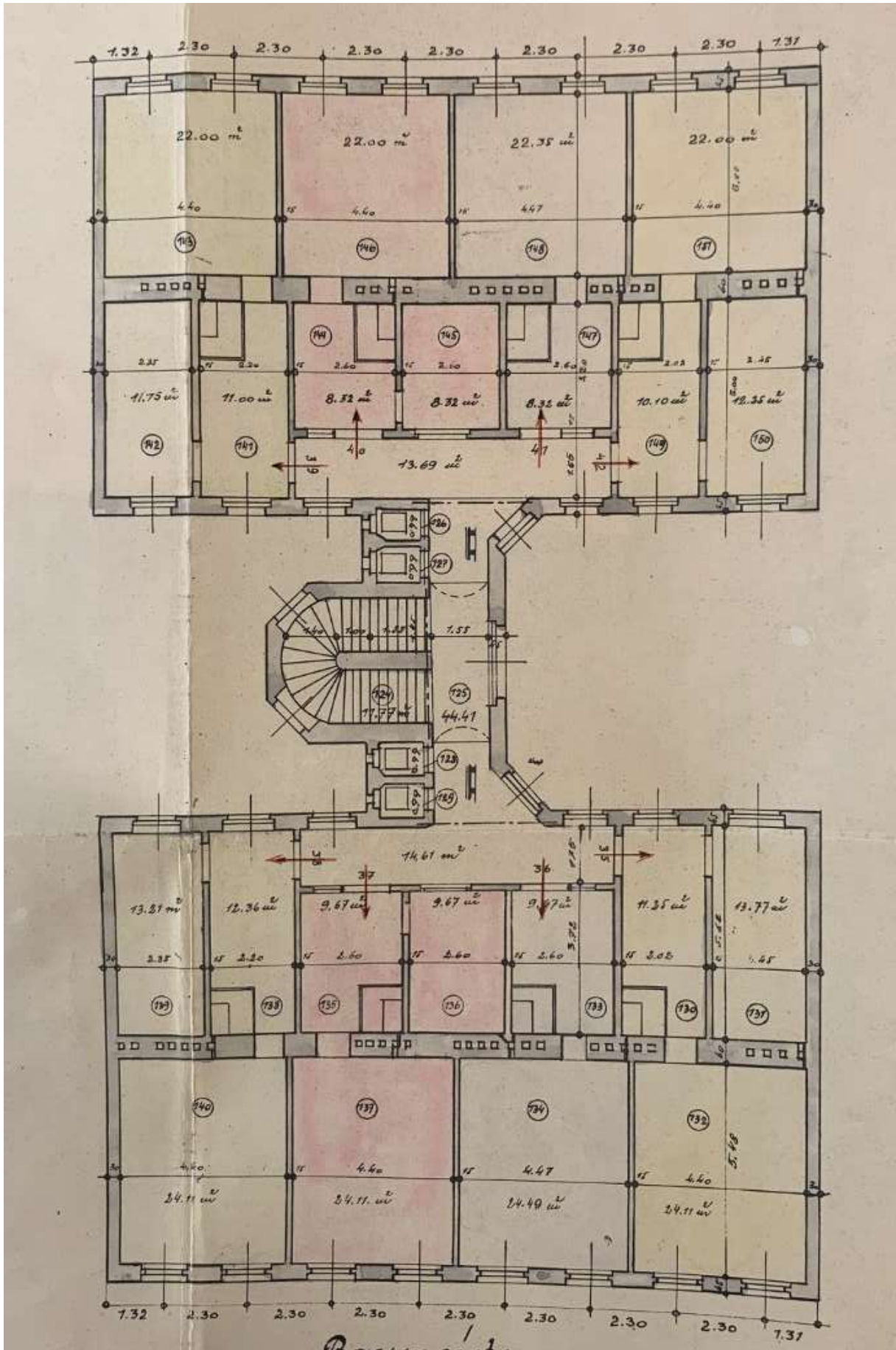
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Souterrain (Plan April 1958)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 4. Stock (Plan April 1958)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Wohnungseigentumsvertrag

Öffentlicher Notar
und Verteidiger, Hornerstr. 27
Geras, Tel. 02912 / 303
Fax 02912 / 353

Angezeigt beim Finanzamt für Gebühren
und Verkehrssteuern. Wien, am 23.12.1993
Dr. Weiss eh.
Öffentl. Notar

7942/93

Geschäftszahl: 1489

AUSFERTIGUNG

Heinrich Weiss
öffentlicher Notar
und Verteidiger, Hornerstr. 27
Geras, Tel. 02912 / 303
Fax 02912 / 353
120 120

Dr. Heinrich Weiss
öffentlicher Notar
und Verteidiger, Hornerstr. 27
2093 Geras, Tel. 02912 / 303
N 103400, Fax 02912 / 353
120 120

Notariats-Uff

Vor mir, Doktor Heinrich Weiss, öffentlichem Notar
mit dem Amtssitz in Geras, Gerichtsbezirk Horn, haben
heute in 1020 Wien, Czerningasse 27, die Parteien: ---

1) Herr Sabri Zagha, geboren am 2.9.1913 (zweiten ---
September neunzehnhundertdreizehn), Pensionist, ---
1010 Wien, Führichgasse 4, ---
als Geschenkgeber und Wohnungseigentumsbewerber ---

2) Herr Günther Kumpfner, geboren am 3.11.1948 (zwei-
ten November neunzehnhundertachtundvierzig), Kauf-
mann, 1130 Wien, Röhnergasse 27, ---
als Beschenknahmer und Wohnungseigentumsbewerber, --

erklären nachstehenden -----

SCHENKUNGS- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

I.

Herr Sabri Zagha, geboren am 2.9.1913, -im folgenden
"Geschenkgeber" genannt -, ist Alleineigentümer -----

Seite zwei

der Liegenschaft Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Einlagezahl 4382, mit dem Grundstück 651/6 Baufläche, Rueppgasse 38. -----

Er schenkt und übergibt an die in der Tabelle Punkt XII. Abschnitt B dieses Vertrages in Spalte 1 bezeichnete Person - im Folgenden "Geschenknehmer" genannt - die in Spalte 2 bezeichneten Liegenschaftsanteile und der Geschenknehmer übernimmt zur Begründung von Wohnungseigentum diese Anteile mit allen Rechten und Befugnissen mit denen der Geschenkgeber diese Anteile bisher besessen und benützt hat beziehungsweise zu besitzen und zu benützen berechtigt war. -----

Der Geschenkgeber behält sich am Vertragsgegenstand das lebenslängliche und unentgeltliche Fruchtgenussrecht vor. -----

Der Geschenknehmer räumt dem Geschenkgeber dieses Fruchtgenussrecht ein und bestellt dasselbe als Dienstbarkeit. -----

Die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile entsprechen den in Punkt XII. Abschnitt B Spalte 3 und 6 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten und mit dem in Spalte 5 ausgewiesenen Gesamtnutzwert.

II.

Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden mit der rechtswirksam gewordenen Entscheidung des -----

Seite drei

Magistrates der Stadt Wien MA 50 - Schli 1/93 festgesetzt. Diese Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen. -----

III.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes mit Gefahr und Zufall und allen Nutzungen und Lasten erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages. -----

Die Parteien bestätigen, daß der Vertragsgegenstand lastenfrem übergeben wird und daß weitere Vorbehalte nicht gemacht und Gegenleistungen nicht bedungen werden. -----

IV.

Die Vertragsteile räumen einander das obligatorische Benützungsfrecht an den den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerabteilen dergestalt ein, daß der jeweilige Eigentümer der Wohnung das zugeordnete Kellerabteil ausschließlich und unentgeltlich benützen darf.

Festgehalten wird, daß der Geschenkgeber berechtigt ist, den bestehenden Dachboden ausschließlich zu nutzen, entsprechend den behördlichen Vorschriften unter Anschluß an alle Ver- und Entsorgungsleitungen auszubauen, Dachterrassen zu schaffen sowie Dachflächen in Terrassen umzubauen beziehungsweise die Dachkonstruktion abzuändern, zu verwerten und zu

veräußern und erklärt der Geschenknehmer ausdrücklich, daß er seine Genehmigung zu den dazu notwendigen Arbeiten, soweit sie die Funktion und Bewohnbarkeit seiner Wohnung nicht beeinträchtigen, erteilt. Er verpflichtet sich weiters, bei allen Behörden die notwendigen Zustimmungserklärungen abzugeben. -----

Die Vertragsparteien verzichten für sich, ihre etwaigen Einzelrechtsnachfolger oder Erben im Eigentum dieser Liegenschaft auf jeden einseitigen Widerruf, der auf Bestanddauer der Eigentumswohnanlage eingeräumten Benützungsregelung sowie auf die Anrufung des Gerichtes mit dem Ziel, gegen den Willen der anderen Miteigentümer eine andere Benützungsregelung zu erzwingen. -----

V.

Alle Anteile der Liegenschaft, die nicht in das Wohnungseigentumsrecht fallen, beziehungsweise hinsichtlich deren nicht nach den Bestimmungen des Punktes IV. obligatorische Benützungsrechte einzelner Miteigentümer eingeräumt wurden, stellen allen Miteigentümern auf widmungsgemäßer Benutzung bzw. Mitbenutzung zur Verfügung. -----

Bestehten wird, daß die Benutzung eines im Haus allenfalls einzubauenden Liftes lediglich Miteigentümern zusteht, die sich an den Kosten der Errichtung des Liftes beteiligen. Diese Miteigentümer haben jedoch auch alleine die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der Aufzugsanlage im Verhältnis der ----- Wohnungsflächen ihrer Eigentumswohnungen zu tragen.

Heinrich Weiss
 öffentlicher Notar
 Veitshausen, Hainstr. 27
 Geras, Tel. 02912/303
 Fax 02912/353
 120 120

Seite fünf

VI.

7942/19

Dr. Heinrich Weiss
 öffentlicher Notar
 und Verwalter, Hainstr. 27
 2093 Geras, Tel. 02912/303
 N 108400, Fax 02912/353
 120 120

Der Geschenkgeber übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Erträgnis oder ein bestimmtes Ausmaß des Geschenkobjektes.

VII.

Der Geschenknehmer übernimmt die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu begründen. Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph drei Absatz zwei Wohnungseigentumsgesetz 1975 (neunzehnhundertfünfundsiebzig), erteilen die Eigentümer der Wohnungen ihre Einwilligung zur Berichtigung beziehungsweise Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde. -----

VIII.

Alle Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle angeführten Nutzwerte als Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen. -----

IX.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien an den in der Tabelle Punkt XII. dieses Vertrages angeführten Objekten wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein. -----

X.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages in der Liegenschaft Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Einlagezahl 4382, mit dem Grundstück 651/6 Baufläche, Rueppgasse 38, nachstehende Eintragungen vorgenommen werden: -----

- I) 1. im Gutsbestandsblatte -----
 gemäß Paragraph zwölf Wohnungseigentumsgesetz
 1975 die Ersichtlichmachung, daß mit dieser --
 Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist, --
2. im Eigentumsblatte -----
 die Einverleibung -----
- a) des Eigentumsrechtes für den in der Tabelle
 Punkt XII. Abschnitt B Spalte 1 genannten
 Geschenknehmer zu den in Spalte 2 genannten
 Anteilen -----
- b) bei den in Spalte 2 der Tabelle genannten
 Anteilen des Wohnungseigentums an den in den
 Spalten 3 und 6 bezeichneten Wohnungen. ----
- c) bei den im Abschnitt B Spalte 2 der Tabelle
 genannten Anteilen für Sabra Zagha, geboren
 am 2.9.1918, der Dienstbarkeit der Fruchtnießung
 gemäß Vertragspunkt I., -----

XI.

- 1) Die Wohnungseigentümer haben die Wohnung und die für die Wohnung bestimmten Einrichtungen, wie besonders die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Behei-

Seite sieben

zungs- und sanitären Anlagen auf eigene Kosten so zu warten und instandzuhalten, daß den anderen Miteigentümern beziehungsweise Mietern kein Nachteil erwächst. Bezüglich jener Objekte, an welchen auf --- rechte Hauptmietverhältnisse nach dem Mietrechtsgesetz bestehen, trifft diese Verpflichtung gemäß § 8 MRG (Mietrechtsgesetz) die Mieter. -----

- 2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Rücklage gemäß § 16 WEG 1975 zu bilden und die laufenden Aufwendungen für das Haus anteilig zu tragen. -----
Solange in Hinblick auf bestehende Altmieten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes 1981 Anwendung finden, gilt hinsichtlich der Rücklage und der Tragung der laufenden Aufwendungen folgendes als vereinbart:

Von den vorhandenen Altmietern wird ein Erhaltungsbeitrag gemäß § 45 Mietrechtsgesetz eingehoben.

Sämtliche Eingänge sind entsprechend dem Miet- --- rechtsgesetz zu verwenden. -----
Darüber hinausgehende Verpflichtungen mietenrechtlicher Art, z.B. auf Grund von Anträgen nach §§ 6, 18, 19 Mietrechtsgesetz in Verbindung mit § 20 Abs. (1) Z. 1 b) Mietrechtsgesetz, sowie die sich aus der Miteigentümerstellung ergebenden öffentlichen rechtlichen (baubehördlichen) Verpflichtungen ---- bleiben hiedurch unberührt. -----
Die Wertsicherung des § 16 (4) des Mietrechtsgesetzes findet Anwendung. -----

seite acht

Wird durch Um-, Aus- und Neubauten eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich, haben sämtliche Miteigentümer dieser ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Änderung ihrer Mindestanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufestsetzung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat derjenige Miteigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung der Miteigentumsanteile verursacht werden. -----

XII.

1	2	3	4	5	6
Name	Anteile in 1402 stein	Top Nr.	Nutz- fläche in m ²	Nutz- wert	Gegenstand des Wohnungs- eigentums
----- A -----					
Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	41	1	82,81	41	Werkstätte

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	19	3	29,33	19	f. Wohnzw. gen. E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	27	4	40,46	27	f. Wohnzw. gen. E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	33	5	44,35	33	f. Wohnzw. gen. E.

Seite elf

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	41	31	44,75	41	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	33	32	38,64	33	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	26	33	30,67	26	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	41	34	44,35	41	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	42	35	49,13	42	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	27	36	34,16	27	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	34	37	43,45	34	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	43	38	49,68	43	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	40	39	44,75	40	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	32	40	38,64	32	f.Wohnzw.gen.E.

Sabri ZAGHA geb. 2.9.1913	75	41/42	75,78	75	f.Wohnzw.gen.E.

Seite zwölf

B

Günther KUMPTNER 13 2 19,73 13 f.Wohnzw.gen.E.
geb. 2.11.1948

XIII.

Die vertragsschließenden Parteien kommen überein, daß die Verrechnung der Betriebskosten und der laufenden öffentlichen Abgaben nach dem Verteilungsschlüssel des Mietrechtsgesetzes erfolgt. Diese Vereinbarung gilt ebenfalls, solange ein zum Zeitpunkt des vorliegenden Vertragsabschlusses bestehender Hauptmietvertrag aufrecht ist. -----

XIV.

Sämtliche Vertragsteile verpflichten sich wechselseitig, die mit diesem Vertrag übernommenen Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. -----

XV.

Die Vertragsparteien erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

XVI.

Die Vertragsteile erteilen Frau Renate Ludl, Notariatsangestellte in 2093 Geras, Hornerstraße 27, unwiderruflich eine gemeinsame Vollmacht und gemeinsam

Öffentlicher Notar Seite dreizehn
 2093 Gefas, Hornstr. 27
 108400, Fax 02912/353

Dr. Heinrich Weiss
 öffentlicher Notar
 2093 Gefas, Hornstr. 27
 N 108400, Fax 02912/353

7942/93

Auftrag zur Errichtung aller zur Ergänzung und grund-
 bücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls
 erforderlichen Urkunden, insbesondere auch zur Abgabe
 sämtlicher notwendiger Erklärungen und zur Unterferti-
 gung aller damit im Zusammenhang stehenden Urkunden, -
 insbesondere in sämtlichen baubehördlichen Verfahren,
 die durch den Ausbau des Dachbodens und der dadurch
 notwendigen Änderung der Parifizierung, wobei sie aus-
 drücklich nochmals bestätigen, daß zum Dachbodenaus-
 bau des vertragsgegenständlichen Hauses die Geschenk-
 geberin berechtigt ist und daher der Eigentümer der
 Wohnung Top Nr. 9, der unentgeltlichen Berichtigung
 ihrer Mindestanteile zustimmt -, Aufsandungserklärun-
 gen zu deren Unterfertigung mit Wirksamkeit für alle
 Vertragsteile und überhaupt zur Vornahme aller Maß-
 nahmen, die der Vertragsverfasser Notar Dr. Heinrich
 Weiss im Interesse der Vertragsteile für notwendig und
 nützlich erachten wird. -----

XVII.

Die Identität und Geburtsdaten der Vertragsparteien
 wurden mir nachgewiesen durch Vorlage der nachstehen-
 den Dokumente: -----

- a) für Sabri Zagha, Personalausweis ausgestellt von
 der Bundespolizeidirektion Wien am 23.10.1968 zur
 Zahl 4211698, -----
- b) für Günther Kumptner, Führerschein ausgestellt von
 der Bundespolizeidirektion Wien am 16.11.1967, zur
 Zahl 22353/67. -----

Von diesem Notariatsakt können den Beteiligten über Verlangen auch wiederholte Ausfertigungen erteilt werden. -----


Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, den Parteien vorgelesen, von ihnen als ihrem Willen entsprechend genehmigt und sodann von ihnen vor mir, -- Notar, unterschrieben. -----

W i e n, am 7.12.1993 (siebenten Dezember neunzehnhundertdreiundneunzig). -----

Edith Zecher
G. Kumptner
[Signature]
Öffentl. Notar 

Diese für Herrn Günther KUMPTNER bestimmte Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zu Geschäftszahl 1489 erliegenden Urschrift überein. -----

G e r a s, am 7.12.1993 (siebenten Dezember neunzehnhundertdreiundneunzig). -----

[Signature]
Öffentl. Notar 

6.7. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

SELBSTBERECHNUNG GrEst u. Eintragungsgebühr/
 ABGABENERKLÄRUNG-
 Erfassungsnummer 10-205.381/2012.

RECHTSANWALT
 DR. HANSEN & PARTNER
 IM WELFENHOF 1
 1040 WIEN

NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 4382 Grundbuch 01657 Leopoldstadt**, bestehend aus der Grundstück Nr. 651/6 Baufl.(Gebäude) Baufl.(befestigt), in der **Rueppgasse 38** (die *Liegenschaft*), wie folgt :

I.

Die in Spalte 1 der Tabelle angeführten Vertragsparteien sind zu den in Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen Miteigentümer der eingangs näher bezeichneten *Liegenschaft* EZ 4382 Grundbuch 01657 Leopoldstadt. Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum an den in Spalte 3 der Tabelle bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten untrennbar verbunden.

II.

Sämtliche Miteigentümer haben der Miteigentümerin ÖIG Immobilienveranlagungen GmbH unter anderem das Recht eingeräumt, nach Maßgabe baubehördlicher Bewilligungen den bestehenden Dachboden in Wohnungen auszubauen und an den so geschaffenen selbständigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen. Weiters haben die Miteigentümer die unentgeltliche Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile im Falle der Neufestsetzung der Nutzwerte vereinbart.

III.

(1) Infolge des mit dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/02 – 17170-1/2007 vom 03.10.2007 bewilligten Dachgeschossausbaus zwecks Errichtung von 4 Wohnungen wurde die Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich.

(2) Mit dem Nutzwertgutachten der Architektin Dipl.-Ing. Ulrike Koeck vom 08.04.2009 wurden die Nutzwerte der selbständigen Objekte der *Liegenschaft* neu festgesetzt. Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der *Liegenschaft* beträgt nunmehr **2148**. Die Vertragsteile stimmen dem Ergebnis dieser Gutachten gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 ausdrücklich zu und stellen daher einvernehmlich fest, dass die Miteigentumsanteile wie sie in Spalte 4 der Tabelle ausgewiesen sind, dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden selbständigen Wohnung und sonstigen Räumlichkeiten zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einschließlich der Zubehöranteile der Liegenschaft entsprechen und übertragen bzw. übernehmen jeweils jene Anteile der Liegenschaft unentgeltlich, die zur Herstellung der Mindestanteile erforderlich sind.

Rueppg38/NachtragWEV

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

(3) Die Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz der jeweiligen Miteigentümer hat vor Unterfertigung dieses Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag stattgefunden.

IV.

(1) Alle übrigen Bestimmungen des Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrags vom 07.12.1993 bleiben unverändert aufrecht.

(2) Die Kosten der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages sowie alle damit verbundenen sonstigen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Miteigentümerin ÖIG Immobilienveranlagungen GmbH.

(3) Die Vertragsteile bevollmächtigen, Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, geb. 29.08.1942, 1010 Wien, Fichtegasse 2A (den *Urkundenverfasser*), allfällige Änderungen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollten, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen, den Vertrag beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien anzuzeigen, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung in Empfang zu nehmen, die erforderlichen Zustimmungserklärungen der Grundbuchberechtigten einzuholen, das Grundbuchgesuch zu verfassen und bei Gericht einzubringen, sowie den Grundbuchsbeschluss in Empfang zu nehmen und Rechtsmittel dagegen zu erheben bzw. auf Rechtsmittel zu verzichten.

(4) Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen den *Urkundenverfasser* weiters ausdrücklich, in ihren Namen den gegenständlichen Vertrag insbesondere dessen Tabelle durch Einsetzen künftiger, noch nicht feststehender Mit- und Wohnungseigentümer, sowie der künftigen Miteigentumsanteile zu ergänzen, zu berichtigen und zu fertigen.

(5) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.

(6) Soweit in den beiliegenden Tabellen zwei Personen als Eigentümer je eines halben Mindestanteils ausgewiesen sind, wird festgestellt, dass sie die Liegenschaftsanteile zum Zwecke der Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002 erworben haben.

(7) Die ÖIG Immobilienveranlagungen GmbH erklärt, dass sie ihren Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergründerwerbgesetzes 1998 nicht überwiegend beteiligt sind.

-3-

V.

Sämtliche Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der *Liegenschaft EZ 4382 Grundbuch 01657 Leopoldstadt*, bestehend aus der Grundstück Nr. 651/6 Baufl.(Gebäude) Baufl.(befestigt), in der **Rueppgasse 38**, nachstehende Eintragungen **bewilligt** werden:

IM EIGENTUMSBLATT:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 4 der Tabelle ersichtlichen Anteilen;
- b) die Einverleibung des mit den in Spalte 4 der Tabelle angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 5 der Tabelle angeführten Objekten.

Sämtliche Miteigentümer räumen

- aa) der ÖIG Immobilienveranlagungen GmbH das Wohnungseigentum an den Wohnungen Top Nr. 43, 44, 45 und 46 und
- bb) Herrn Mag. Paul STRITTER, geb. 13.02.1964, das Wohnungseigentum an Werkstätte 1

ein und sind damit einverstanden, dass das Eigentumsrecht ob den nachstehend angeführten Anteilen der Liegenschaft **EZ 4382 Grundbuch 01657 Leopoldstadt**, bestehend aus der Grundstück Nr. 651/6 Baufl.(Gebäude) Baufl.(befestigt), in der **Rueppgasse 38** und zwar:

- 187/2148**-stel Anteile, mit welchen **Wohnungseigentum an Wohnung 43 m. Terrasse u. begeh. Flachdach** untrennbar verbunden ist;
- 245/2148**-stel Anteile, mit welchen **Wohnungseigentum an Wohnung 44 m. Terrasse u. begeh. Flachdach** untrennbar verbunden ist;
- 103/2148**-stel Anteile, mit welchen **Wohnungseigentum an Wohnung 45 m. Terrasse u. Dachterrasse** untrennbar verbunden ist;
- 108/2148**-stel Anteile, mit welchen **Wohnungseigentum an Wohnung 46 m. Terrasse u. Dachterrasse** untrennbar verbunden ist;

je zugunsten der **ÖIG Immobilienveranlagungen GmbH**

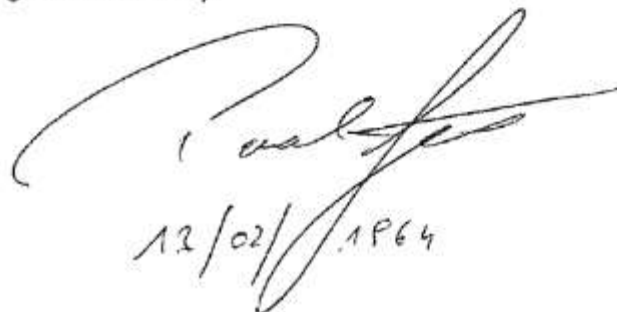
und ob

- 41/2148**-stel Anteile, mit welchen **Wohnungseigentum an Werkstätte 1** untrennbar verbunden ist

zugunsten **Mag. Paul STRITTER, geb. 13.02.1964,**

einverleibt werden kann.

Wien, am **22. Mai 2009**
Rueppg38/NachtragWEV



13/02/1964

B-LNr.	Spalte 1 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 2 derzeitige Mit- eigentumsanteile	Spalte 3 derzeitige Wohnungs- eigentumsobjekte	Spalte 4 berichtigte Mit- eigentumsanteile	Spalte 5 Wohnungseigentums- objekte berichtigt
53	XIA Shaojin geb. 1952-11-15 1200 Wien, Dresdner Str. 112/5/6	26/1402	top 33 (Präs 1993-12-31)	28/2148	top 33
54	XIA Shaojin geb. 1952-11-15 1200 Wien, Dresdner Str. 112/5/6	41/1402	top 34 (Präs 1993-12-31)	43/2148	top 34
55	POSCH Ruperta geb. 1948-05-14 1020 Wien, Rueppg. 38/35	42/1402	top 35 (Präs 1993-12-31)	47/2148	top 35
56	STRITTER Paul Mag. geb. 1954-02-13 2344 Maria Enzersdorf, Vaduzerweg 1	27/1402	top 36 (Präs 1993-12-31)	30/2148	top 36
57	GODULA Harald geb. 1961-04-07 1020 Wien, Ausstellungsstr. 31/8	34/1402	top 37 (Präs 1993-12-31)	38/2148	top 37
58	BERGNER Jürgen geb. 1975-05-16 1020 Wien, Rueppg. 38/38	43/1402	top 38 (Präs 1993-12-31)	48/2148	top 38
59	MITRI Fadi Witold geb. 1981-04-20 1020 Wien, Rueppg. 38/39	40/1402	top 39 (Präs 1993-12-31)	47/2148	top 39
60	ZIVKOVIC Violeta geb. 1973-01-08 1020 Wien, Rueppg. 38/16	32/1402	top 40 (Präs 1993-12-31)	36/2148	top 40
61	STRITTER Paul Mag. geb. 1954-02-13 2344 Maria Enzersdorf, Vaduzerweg 1	75/1402	top 41/42 (Präs 1993-12-31)	81/2148	top 41/42

6.8. Nutzwertgutachten 1993 (auszugsweise)

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

7942/93

MA 50 - Schli 1/93
Wien 2, Rueppgasse 38

Wien, 19.11.1993

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

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

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 827/92, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag d. Liegenschaftseigent. Sabri Zagher, vertreten durch Hrn. Arch. D.I. Peter Novey, bezüglich der Liegenschaft in Wien 2, Rueppgasse 38, EZ. 4382, Kat. Gem. Leopoldstadt, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2 und 3) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -1402- festgesetzt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 3 -

Abstoß/Türnr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Stock/Top 28	f. Wohnzw. gen. E.	28
Stock/Top 29	f. Wohnzw. gen. E.	35
Stock/Top 30	f. Wohnzw. gen. E.	44
Stock/Top 31	f. Wohnzw. gen. E.	41
Stock/Top 32	f. Wohnzw. gen. E.	33
Stock/Top 33	f. Wohnzw. gen. E.	26
Stock/Top 34	f. Wohnzw. gen. E.	41
Stock/Top 35	f. Wohnzw. gen. E.	42
Stock/Top 36	f. Wohnzw. gen. E.	27
Stock/Top 37	f. Wohnzw. gen. E.	34
Stock/Top 38	f. Wohnzw. gen. E.	43
Stock/Top 39	f. Wohnzw. gen. E.	40
Stock/Top 40	f. Wohnzw. gen. E.	32
Stock/Top 41/42	f. Wohnzw. gen. E.	75
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile :		1402

- 4 -

Begründung:

Der im Spruche genannte Antragstellervertreter beehrte mit Schreiben vom 18.11.1993 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

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

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatl. bef. u. beeid. Ziviling. Arch. D.I. Peter Novey hat mit Gutachten vom 2.11.1993 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 5) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diese bezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 6 bis 13 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der un-selbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

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

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

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1991 keine Einwendungen vorgebracht.

- 5 -

Bemerkung :

an der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der
 gemäß Par. 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 ausgestellten
 Bescheinigung der Baupolizei zur Zahl:
 37/2 - Rueppgasse 38/3736/93
 folgende selbständige Einheiten:

37 f. Wohnzw. gen. E.
 1 Werkstätte

38 Einheiten

weiter befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende,
 nicht selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile
 gemäß Par. 1 Abs. 2 WEG 1975:

weiter verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

- 6 -

Bestimmung der Zu- und Abschläge

Zuschläge:

20.00 % für Lage im Erdgeschoß
 2.50 % für Lage im 2. Stock
 5.00 % für Lage im 3. Stock
 7.50 % für Lage im 4. Stock
 5.00 % für Straßenlage
 2.50 % für teilweise Straßenlage
 5.00 % für Gangküche
 2.50 % für fehlenden Vorraum

Abschläge:

10.00 % für Bad

Abrechnungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, bei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze für Zuordnungsteile (Terrasse) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit. Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer runden Zahl ausgedrückt (Par. 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren rechner Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 12 -

WERTBERECHNUNG

Stock/Top 34

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A3 A8	0.925	44.35	41.02
					41
					GNW :

Stock/Top 35

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A4 A6 A8	0.875	49.13	42.99
					42
					GNW :

Stock/Top 36

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A4 A5 A7 A8	0.800	34.16	27.33
					27
					GNW :

Stock/Top 37

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A4 A5 A7 A8	0.800	43.45	34.76
					34
					GNW :

Stock/Top 38

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A4 A6 A8	0.875	49.68	43.47
					43
					GNW :

Stock/Top 39

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A4 A8	0.900	44.75	40.28
					40
					GNW :

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

- 13 -

NUTZWERTBERECHNUNG

Stock/Top 40

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A4 A7 A8	0.850	38.64	32.84
		GNW :			32

Stock/Top 41/42

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnzw.gen.E.	1.00	A4 A8 Z1	1.000	75.78	75.78
		GNW :			75

Summe aller Gesamtnutzwerte : 1402

W...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

- 14 -

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) Herrn
Arch. D.I. Peter Novey

Dornbacher Str. 4a
1170 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Handwritten signature

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Langer, VB
Telefon: 40 00/90104DW

Dr. Heindl
Senatsrat

6.9. Nutzwertgutachten 2009



architektin di ulrike koeck

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 2 Abs. 9 und § 9 Abs. 2 WEG
2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006

für die Liegenschaft in

1020 Wien
Rueppgasse 38
EZ 4382 KG Leopoldstadt

AG: Rudolf Kuhnert – Projektentwicklung:
ÖIG Immobilienveranlagungen GmbH, A - 1020 Wien, Lassallestr. 6/7

Grundlagen :

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2) Baubehördlich bewilligte Einreichpläne gemäß Vorgutachten sowie Einreichplan für Dachgeschoßausbau von Bmst. DI (FH) Holger Eichberger GmbH, 2544 Leobersdorf, sowie Bescheid MA 37/02- 17170-1/2007 vom 03.10.2007.
- 3) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z2 WEG 2002 der Architektin Dipl.-Ing. Ulrike Koeck vom 08.04.2009
- 4) Festsetzung der Nutzwerte der Zentralen Schlichtungsstelle ZI. MA 50 – Schli 1/93
- 5) Neufestsetzung der Nutzwerte, Entscheidung Zentrale Schlichtungsstelle 05510/2006 basierend auf dem Nutzwertgutachten des Zivilingenieur DI Sassan Hossein vom 11.9.2006. Diese Entscheidung und die darin festgelegten Nutzwerte wurden nie verbüchert – siehe dazu Erläuterungen im Gutachten!
- 6) Grundbuchsauszug; Abfragedatum 30.03.2009, Beilage 1
- 7) Nutzflächenaufstellung von Arch. DI Ulrike Koeck, Beilage 2
- 8) Planskizze zur Berechnung der Flächen der Dachterrassen und begehbaren Flachdächer von Arch. DI Koeck, Beilage 3 (2 Seiten)



Wien, am 08.04.2009

1

staatlich befugte + beidete ziviltechnikerin allgemein beidete + gerichtlich zertifizierte sachverständige kommunikationstrainerin mediatorin
aurohofstrasse 84/15 1130 wien fon +43-1-877 17 13 fax +43-1-877 17 13 - 15 ukoeck@aon.at UID ATU37914101

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

41 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	40	40	0
Werkstätten	1	1	0

Es ist keine Hauswartwohnung vorgesehen.

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 sowie im Sinne des §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

Abstellplatz für KFZ überdacht	0
Abstellplätze im Freien	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
--	-	-	-



ERLÄUTERUNGEN

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die (fiktive) Vergleichswohnung, für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist gemäß Vorgutachten eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock, die zumindest über Zimmer, Küche, Vorraum und WC verfügt.
- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ Abs. 1 WEG 2002).
Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. §8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.
- 3) Balkone und Terrassen sowie Dachterrassen und begehbare Flachdächer werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25 % des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.
- 4) Im Jahr 2006 erfolgte eine Neufestsetzung der Nutzwerte (Gutachten DI S. Hossein vom 11.09.2006) mit Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle. Aus nicht bekannten Gründen wurde diese Entscheidung nie bücherlich durchgeführt. Dies betrifft Top 8/9, 11/12, 13, 20, 29, 38, 39. In Abstimmung mit der Schlichtungsstelle (Hr. OA Ernst Krell, 01.04.2009) basiert dieses Gutachten jedoch auf dieser Entscheidung aus 2006.
- 5) Der Neufestsetzungsgrund ist die Baubewilligung zum Dachgeschoßausbau für 4 Wohnungen (Top 43- 46). Der Dachboden war zuvor Zubehör zu Top 1 (Werkstatt). Da im 2.Stock, 3. Stock und 4. Stock in der Vorentscheidung ein Stockwerksabschlag angewendet worden war, entfällt dieser nun aufgrund des Lifteinbaus. Somit sind sämtliche Wohnungen (Top 19 bis 41/42) dieser Geschosse neu zu bewerten. Dabei wurde jedoch nur der Stockwerksabschlag herausgenommen, die sonstige Bewertung dieser Tops wurde unverändert belassen, insbesondere sind auch die Flächen dieser Wohnungseigentumsobjekte unverändert.



Folgende Regelnutzwerte pro m² wurden im Vorgutachten festgelegt:

Wohnung	RNW	1,00/m ²
Werkstatt	RNW	0,50/m ²

Folgende Zu- Abschläge wurden verwendet:

gemäß Vorgutachten:	Für Bad/Dusche (Z1)	+10,0%
	Für Straßenlage (A5)	-5,0%
	Für tw. Straßenlage (A6)	-2,5%
	Für Küche ohne dir. Belichtung (A7)	-5,0%
	Für fehlenden Vorraum (A8)	-2,5%
	Für Bad/WC in einem Raum (A9)	-2,5%
	Für Kochgelegenheit im Vorraum (A10)	-2,5%
neu:	Für weitere Bäder	+ 10,0%
	Für Lage im DG und zeitgemäßen Grundriss	+ 15,0%
	Für Dachschrägen	-5,0%

**Top 34**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3. Stock:	1,0000
fehlender Vorraum	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
gem. Aufstellung	3. Stock		0,975

Top 35

Art: Wohnung

Regelnutzwert 4. Stock:	1,0000
tw. Straßenlage	-2,50%
fehlender Vorraum	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
gem. Aufstellung	4. Stock		0,950

Top 36

Art: Wohnung

Regelnutzwert 4. Stock:	1,0000
Straßenlage	-5,00%
fehlender Vorraum	-2,50%
Gangküche	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,8750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
gem. Aufstellung	4. Stock		0,875

Top 37

Art: Wohnung

Regelnutzwert 4. Stock:	1,0000
Straßenlage	-5,00%
fehlender Vorraum	-2,50%
Gangküche	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,8750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
gem. Aufstellung	4. Stock		0,875

9

**Top 32**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume gem. Aufstellung	3. Stock	38,64	0,925	35,74	36
Mindestanteil: 36 von 2.148 (72 von 4.296)					

Top 33

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume gem. Aufstellung	3. Stock	30,67	0,925	28,37	28
Mindestanteil: 28 von 2.148 (56 von 4.296)					

Top 34

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume gem. Aufstellung	3. Stock	44,35	0,975	43,24	43
Mindestanteil: 43 von 2.148 (86 von 4.296)					

Top 35

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume gem. Aufstellung	4. Stock	49,13	0,950	46,67	47
Mindestanteil: 47 von 2.148 (94 von 4.296)					

Top 36

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume gem. Aufstellung	4. Stock	34,16	0,875	29,89	30
Mindestanteil: 30 von 2.148 (60 von 4.296)					

Top 37

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume gem. Aufstellung	4. Stock	43,45	0,875	38,02	38
Mindestanteil: 38 von 2.148 (76 von 4.296)					

Top 38

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume gem. Aufstellung	4. Stock	46,73	1,025	47,90	48
Mindestanteil: 48 von 2.148 (96 von 4.296)					



Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage		Nutzfläche	Anteile
Top 1 - Werkstätte	K	geändert	82,81	41 / 2.148
Top 2 - Wohnung	EG	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	13 / 2.148
Top 3 - Wohnung	EG	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	19 / 2.148
Top 4 - Wohnung	EG	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	27 / 2.148
Top 5 - Wohnung	EG	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	33 / 2.148
Top 6/7 - Wohnung	EG	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	58 / 2.148
Top 8/9 - Wohnung	EG	unverändert gem. Schli 2006	siehe Vorgutachten	50 / 2.148
Top 11/12 - Wohnung	1. Stock	unverändert gem. Schli 2006	siehe Vorgutachten	81 / 2.148
Top 13 - Wohnung	1. Stock	unverändert gem. Schli 2006	siehe Vorgutachten	42 / 2.148
Top 14 - Wohnung	1. Stock	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	45 / 2.148
Top 15 - Wohnung	1. Stock	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	42 / 2.148
Top 16 - Wohnung	1. Stock	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	35 / 2.148
Top 17 - Wohnung	1. Stock	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	27 / 2.148
Top 18 - Wohnung	1. Stock	unverändert gem. Schli 1993	siehe Vorgutachten	41 / 2.148
Top 19 - Wohnung	2. Stock	geändert	47,46	45 / 2.148
Top 20 - Wohnung	2. Stock	geändert	32,97	32 / 2.148
Top 21 - Wohnung	2. Stock	geändert	41,83	37 / 2.148
Top 22 - Wohnung	2. Stock	geändert	47,89	46 / 2.148
Top 23 - Wohnung	2. Stock	geändert	43,69	43 / 2.148
Top 24 - Wohnung	2. Stock	geändert	37,98	35 / 2.148
Top 25 - Wohnung	2. Stock	geändert	30,00	28 / 2.148
Top 26 - Wohnung	2. Stock	geändert	43,02	42 / 2.148
Top 27 - Wohnung	3. Stock	geändert	49,13	47 / 2.148
Top 28 - Wohnung	3. Stock	geändert	34,16	30 / 2.148
Top 29 - Wohnung	3. Stock	geändert	42,73	41 / 2.148
Top 30 - Wohnung	3. Stock	geändert	49,68	47 / 2.148
Top 31 - Wohnung	3. Stock	geändert	44,75	44 / 2.148
Top 32 - Wohnung	3. Stock	geändert	38,64	36 / 2.148
Top 33 - Wohnung	3. Stock	geändert	30,67	28 / 2.148
Top 34 - Wohnung	3. Stock	geändert	44,35	43 / 2.148
Top 35 - Wohnung	4. Stock	geändert	49,13	47 / 2.148
Top 36 - Wohnung	4. Stock	geändert	34,16	30 / 2.148
Top 37 - Wohnung	4. Stock	geändert	43,45	38 / 2.148
Top 38 - Wohnung	4. Stock	geändert	46,73	48 / 2.148

18

staatlich befugte + besidete ziviltechnikerin allgemein besidete + gerichtlich zertifizierte sachverständige kommunikationstrainerin mediatorin

aubhofstrasse 84/15 1130 wien fon +43-1-877 17 13 fax +43-1-877 17 13 - 15 ukoeck@aon.at UID ATU37914101



Top 39 - Wohnung	4. Stock	geändert	44,54	47 / 2.148
Top 40 - Wohnung	4. Stock	geändert	38,64	36 / 2.148
Top 41/42 - Wohnung	4. Stock	geändert	75,78	81 / 2.148
Top 43- Wohnung m. Terr.u. begeh.b.Flachd	1. DG, 2. DG	neu	148,11	187 / 2.148
Top 44- Wohnung m. Terr.u. begeh.b.Flachd	1. DG, 2. DG	neu	179,43	245 / 2.148
Top 45- Wohnung m. Terr.u. Dachterrasse	1. DG	neu	75,87	103 / 2.148
Top 46- Wohnung m. Terr.u. Dachterrasse	1. DG	neu	79,91	108 / 2.148

Summe: 2.148 / 2.148

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile beträgt 2148.



Beilage 2:

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Top 36	Wohnung	Küche	9,67	34,16
		Zimmer	24,49	
Top 37	Wohnung	Küche	9,67	43,45
		Zimmer	9,67	
		Zimmer	24,11	
Top 38 + + +	Wohnung	Küche	11,86	46,73
		Zimmer	8,70	
		DU/WC	3,66	
		Zimmer	22,51	
Top 39	Wohnung	Küche	11,15	44,54
		Zimmer	7,91	
		Du/WC	3,72	
		Zimmer	21,76	
Top 40	Wohnung	Küche	8,32	38,64
		Zimmer	8,32	
		Zimmer	22,00	
Top 41/42	Wohnung	Küche	10,10	75,78
		Zimmer	22,19	
		Zimmer	22,60	
		Kabinett	12,25	
		Bad	8,64	

6.10. Mietvertrag

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der
BBB Immo GmbH, 1010 Wien, Stephansplatz 3/DG
 vertreten durch die Hausverwaltung
Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17,
 als Vermieter einerseits
 und
 Herr
 derzeit wohnhaft in
 als Mieter andererseits, wie folgt:

I.

Der Vermieter vermietet an den Mieter die im Haus **1020 Wien, Rueppgasse 38, im 4. OG** gelegenen Räume **Top Nr. 37**. Die Wohnung besteht aus 1 Vorraum, 1 WC, 1 Bad, 1 Zimmer, 1 Wohnküche (komplett eingerichtet) und hat ein Gesamtausmaß 43,45 m². Die Bestandsräume dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge, Stiegen und Hof sowie die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht vermietet.

II.

Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2024** und wird befristet auf drei Jahre abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet am **31.03.2027** ohne, dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Es kann vom Mieter nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats mittels eingeschriebenen Briefs aufgekündigt werden.

Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, in ordnungsgemäßen Zustand, d.h. wie bei Mietbeginn übernommen, (jedenfalls in der Farbe bei Übergabe) neu ausgemalt und mit sämtlichen übernommenen und während des Mietverhältnisses angefertigten Schlüsseln zurück zu stellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglich notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

III.

Der Richtwertmietzins beträgt inklusive aller Zu- und Abschläge sowie unter Berücksichtigung des Lagezuschlages **netto € 645,00** (Hauptmietzins € 860,00 minus 25% Befristungsabschlag € 215,00) monatlich, zuzüglich der auf das Mietobjekt anteilmäßig entfallenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, sowie Entgelt für den Hauswart, und allfällige durch den Mieter verursachte Kosten für ein zusätzliches Reinigungsentgelt des Hausbesorgers, zuzüglich auch Mehrwertsteuer für alle vom Mieter zu bezahlenden Entgelte.

Erläuterung zum Lagezuschlag: gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur, Universität und Zentrumsnähe, gute Raumaufteilung, Freizeiteinrichtungen, Erholungszonen, ärztliche Versorgung. Der Lagezuschlag ist bereits im Mietzins enthalten. Der Mietzins ist am 1. eines jeden Monats (Eingangsdatum) im Vorhinein zur Zahlung fällig. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten (Mahnspesen, Prozeß- und Anwaltskosten) und Verzugszinsen in der Höhe von 10 % pa. einzuheben. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so kann der Vermieter Zahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die älteste Schuld anrechnen.

Die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in der Höhe von derzeit **netto € 123,49** werden monatlich akontiert und per 31.12. abgerechnet.

Der Mieter hat jedoch den nach den jeweiligen gesetzlichen Zinsvorschriften sich ergebenden Mietzins zu entrichten, solange dieser den vereinbarten Mietzins übersteigt. Ein Verzicht auf die

Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt.

Der Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses inkl. sämtlicher Betriebskosten, und Umsatzsteuer € 845,34 brutto.

IV.

Der Hauptmietzins wird gemäß den Bestimmungen der §§ 5 bis 7 RichtWG wertgesichert.

Sollte dieser Richtwert nicht mehr veröffentlicht werden, tritt anstelle dessen folgende Wertsicherung: Der Hauptmietzins ist wertgesichert auf der Basis der Verbraucherpreise, im gleichen Verhältnis wie der Verbraucherpreisindex 2020, steigt oder fällt, verändert sich auch die Höhe des Mietzinses. Ausgangsbasis ist die für April 2024 verlautbarte Indexzahl. Die Anpassung erfolgt dann jeweils zum 1.1. eines jeden Jahres, jeweils mit der Indexzahl des Monats Oktober des Vorjahres. Die Indexerhöhung kann im Falle der Versäumnis auch rückwirkend begehrt werden.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses auch gegen Glasbruch und Sturmschäden zu bzw. tritt bestehenden Vereinbarungen bei.

V.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal, Besucher etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl. Der Mieter ist als Vertragspartner verpflichtet, im Rahmen der allgemeinen Nebenpflichten eines jeden Vertrages, das Mietobjekt pfleglich zu gebrauchen. Diese Obliegenheit umfasst auch die entsprechenden Pflege- und Servicemaßnahmen im Zusammenhang mit der gesamten Wohnungsausstattung. Darunter fällt unter anderem auch die Verpflichtung zur regelmäßigen Reinigung der Wohnung und der Fenster, der entsprechenden fachgerechten Behandlung der Böden und Fliesen, die Erneuerung abgenützter Bodenbeläge, die Beseitigung von Abnützungen und geringfügigen Gebrauchsschäden (wie z.B. gesprungene Fliesen, beschädigte Sesselleisten, defekte und undichte Armaturen und Siphonen, undichte Silikonfugen, klemmende Scharniere, etc.).

VI.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die Wohnung ausdrücklich eine Haushaltversicherung abzuschließen und diese auf Wunsch dem Vermieter nachzuweisen.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann jedoch die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

Das Mietobjekt darf weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen und bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages und dgl. überlassen bzw. getauscht werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten, wobei aber die Bestimmungen des § 12a MRG voll zur Anwendung kommen.

VII.

Der Mieter erklärt sich nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit dem Mietzins (einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Zuschläge usw.) zu kompensieren und im Hinblick auf solche, den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen in der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Kraft-, Licht- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche und dergleichen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Der Vermieter hat – sofern vorhanden – Störungen der Zentralheizung oder des Aufzuges nicht zu vertreten, verpflichtet sich aber, diese so rasch als möglich beheben zu lassen. Störungen, der in diesem Punkt angeführten Art, berechtigen den Mieter zu keiner Mietzinsminderung.

Zusätze und Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des Einschreibbriefes empfohlen.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

VIII.

Bauliche Veränderungen im Bestandsobjekt, sowie Änderungen der Beheizungsart, Anbringen von Außenantennen, Blumenkästen, Schildern, usw. bedürfen der schriftlichen Bewilligung des Vermieters. Für bauliche Veränderungen, Adaptierungen, Verbesserungen, usw. stehen dem Mieter gegenüber dem Vermieter unter einverständlichem Ausschluß der § 1097, 1037 ABGB keinerlei Ersatzansprüche zu. Derartige Änderungen gehen mit ihrer Ausführung in das Eigentum des Vermieters über, bzw. kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

Notwendig werdende Maßnahmen, Errichtung und Verbesserungen, wie das Verlegen und Verstärken von Leitungen, Adaptierungen von Rauchfängen usw. sind vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Leitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen, wenn diese notwendig oder zweckmäßig sind. Eine Mietzinsminderung findet in diesem Falle nicht statt.

IX.

Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (einschließlich Fahrräder und Kinderwagen), sowie Gegenständen in den allgemeinen Teilen des Hauses ist nicht gestattet. Motorfahrzeuge jeglicher Art dürfen auch nicht innerhalb der gemieteten Räume sowie Keller, Hof, noch sonstigem Ort des Hauses abgestellt werden. Dem Mieter ist es nicht gestattet Haustiere zu halten. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der bei Vertragsabschluss geltenden Hausordnung, die im Haus ausgehängt ist.

X.

Wenn Gefahr im Verzug ist, kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Reparaturen wie z.B. Sanitärgebrechen, Feuer-, Bauschäden usw. festzustellen und durchführen zu lassen, die Mieträume jederzeit betreten. In diesem Fall muß der Mieter dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können, ansonsten er für alle daraus entstehenden Kosten und Schäden (Öffnung, usw.) aufzukommen hat.

Bei Kündigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter oder sein Beauftragter nach vorheriger Ankündigung jederzeit das Recht, die Mieträume mit Interessenten, zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.

XI.

Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter zur Sicherung seiner Ansprüche eine Kautions in Form eines Barerlages in der Höhe von **€ 2.700,00** bei Vertragsunterzeichnung zu übergeben.

Der Vermieter ist berechtigt, aus der vereinbarten Kautions, unbeschadet des ihm zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Bestandzinse, Nebenkosten oder darauf entfallende Umsatzsteuerbeträge bei Verzug in Abzug zu bringen; desgleichen Ersatzansprüche aus Beschädigung oder Beeinträchtigung sowie mangelnder Wartung des Bestandsobjektes, des Inventars (Küche), Prozesskosten etc. aus der erliegenden Kautions abzuziehen. Es steht dem Vermieter frei, die Reihenfolge der Ansprüche zu bestimmen, die aus der Kautions abgedeckt werden. Die Kautions ist bei Verbrauch entsprechend aufzufüllen.

Die Kautions bzw. der verbleibende Restbetrag ist vom Vermieter bei Rückstellung des Bestandsobjektes in einwandfreiem Zustand und wenn feststeht, dass der Vermieter keine Forderung im Sinne dieses Mietvertrages gegen den Mieter zusteht, auszufolgen, insbesondere nach Eintritt folgender Bedingungen:

- Vorlage der Bestätigung der Hausverwaltung über die Bezahlung des Bestandzinses, der Betriebskosten
- Ausfolgung sämtlicher Schlüssel bzw. Handsender etc. des Bestandsobjektes,
- Zahlung der Reparatur- und Reinigungskosten, sofern der Bestandnehmer dafür aufzukommen hat.

Zur Feststellung von Forderungen wird dem Vermieter eine angemessene Frist von maximal 4 Wochen, gerechnet ab dem Tag der Rückstellung des Bestandobjektes, eingeräumt.
Der Mieter ist zu keinem Zeitpunkt des Bestandverhältnisses berechtigt, den Bestandzins mit dem Hinweis nicht zu entrichten, dass dieser aus der erliegenden Kautionsabzogen werden könne.
Eine Verzinsung zu Gunsten des Bestandnehmers erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des MRG.

XII.

Sämtliche mit diesem Vertrag allfällig verbundenen Gebühren trägt der Mieter.

Wien, am

.....
Unterschrift des Vermieters

.....
Unterschrift der Mieter

6.11. Betriebskostenvorschreibung 2024 - Wohnung top 37



kager-knapp
IMMOBILIENVERWALTUNG

Kager-Knapp Immobilien GmbH
1030 Wien, Ungargasse 64-66/201
TelNnr.: 01/604 37 77
office@kager-knapp.at

Firma
BBB Immo GmbH
p. A. PMV Immobilien Management GmbH
Prinz - Eugen - Straße 8 - 10
1040 Wien

Liegenschaft **0215**
Rueppgasse 38
1020 Wien
Nutzung **037**
BBB Immo GmbH
Wohnung
(Wohnzweck)

UID: ATU60861044

Vorschreibung 1/2025

Rechnung 25/0215/VS00118

3. 12. 2024

Betriebskosten	134,01	10%	43,45 m2	von	1653,63
Rücklage	79,61	0%	38 Anteile	von	2148
Netto gesamt	213,62				
10% USt	13,40				

Summe	EUR	227,02			
=====					

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 202150320000

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.12. Vorausschau 2025



An die
Wohnungseigentümergeinschaft
des Hauses
1020 Wien, Rueppgasse 38

Wien, am 07.10.2024
Objektbetreuer: Antonela Kovacic
Telefon: 01/604 37 77 – 24
eMail: kovacic@kager-knapp.at

Betreff: VORAUSSCHAU für 2025 - 1020 Wien, Rueppgasse 38
gem. § 20 (2) Wohnungseigentumsgesetz für das kommende Kalenderjahr

SALDO – Stand vom 19.09.2024:

Betriebskosten:	Guthaben	€	665,01
Lift BK (betrifft nicht alle Eigentümer!):	Schuld	€	1.220,29
Instandhaltungsfonds:	Guthaben	€	17.283,29
Darlehen	Schuld	€	-154.734,79

geplante Reparaturen: Wir verweisen hier auf das Protokoll der Versammlung aus 2024. Wie bereits in unserem Rundschreiben angekündigt sind doch große Ausgaben im Haus erforderlich, welche wir kurz anführen möchten, diese Kosten sind in den o.a. Salden nicht enthalten:
Abdichtungsarbeiten Sockel: 74.887,37 Euro netto
Kanalsanierung: 11.727,00 Euro netto
Ableitung Oberflächenwasser in den Kanal: 21.511,00 Euro netto
Putzarbeiten und Malerarbeiten Stiegenhaus: Kosten noch ausstehen
Wir werden diese Punkte im Detail bei der geplanten Eigentümerversammlung besprechen und entsprechende Beschlüsse darüber fassen.

Aufgrund der oben genannten Salden und der Verbrauchsziffern des letzten Jahres schlagen wir wie folgt vor:

Termin WE-Versammlung

Die nächste WE-Versammlung findet am **Dienstag, den 22.10.2024 um 18:00 Uhr** statt.
Die Einladung zu diesem Termin ist bereits erfolgt.

Darlehen

Die monatliche Zahlung in Höhe von € 2.378,69 (5 einzelne Darlehen zusammengefasst) erfolgt über die Rücklage und es ist noch ein Restbetrag von € 154.734,79 mit Ende 09/2024 offen.
Die Laufzeit der einzelnen Darlehen beläuft sich von 2027 bis 2039.

Wir möchten jedoch an dieser Stelle festhalten, dass dies angeführten Summen nicht von unserer Kanzlei aufgenommen wurden, sondern bereits von der Vorverwaltung übernommen wurden.

Betriebskosten und Betriebskosten Lift:

Aufgrund der allgemeinen Teuerung müssen wir die Betriebskostenpauschale dieses Jahr anheben.
Die Vorschreibung wird daher mit 01.01.2025 von derzeit monatlich € 5.000,00 geringfügig auf € 5.100,00 angehoben.

Bei den Betriebskosten Aufzug ist leider eine Erhöhung auf Grund der Ausgaben 2024 erforderlich. Wir müssen daher die Vorschreibung von derzeit monatlich € 440,00 auf €440,00 anheben.



Instandhaltungsfonds:

Die Vorschreibung für die Rücklage bleibt unverändert.

INFORMATIONEN IHRER HAUSVERWALTUNG IN EIGENER SACHE:

Podcast der Hausverwaltung Kager-Knapp – IMMO WISSEN KOMPAKT

Sie können auf unserer Homepage zu unserem neuen Podcast nachlesen bzw. ist dieser über Apple-Podcast und Spotify zu hören.

Kager-Knapp Mobile APP

Es ist unsere Unternehmensphilosophie, Aufgaben verlässlich und transparent zu bearbeiten. Genau hier setzen wir an und gehen einen Schritt für unsere Kunden weiter. Wir bieten Mietern und Eigentümern mit der Kager-Knapp Mobile App einen digitalen Kundenservice an und erweitern dadurch unser Leistungsspektrum in der Betreuung Ihrer Vermögenswerte. Profitieren Sie von den digitalen Möglichkeiten der heutigen Zeit und senden Sie uns Ihre Anliegen bequem und rund um die Uhr per App zu.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

1. Verfügbar: Online Meldung von Schadensmeldungen rund um die Uhr
2. Informativ: Erhalt von wichtigen Informationen über das schwarze Brett
3. Transparent: Einsicht in wichtige Dokumente zu Ihrer Liegenschaft
4. Strukturiert: Status-Updates zu Ihren Schadensmeldungen und laufende Rückmeldungen
5. Proaktiv: Beantwortung häufig gestellter Fragen

So melden Sie sich an:

1. Laden Sie sich die Kager-Knapp App für Ihr Mobiltelefon für Android oder iOS herunter oder klicken Sie auf den Link kager-knapp.idwell.com für die Desktopversion am Computer
2. Registrieren Sie sich in der App oder am Computer
3. Erstellen Sie Ihr persönliches Passwort
4. Und schon können Sie alle Vorteile unserer digitalen Dienstleistung nutzen.

Änderungen im Baumschutzgesetz

Das Gesetz, das seit 1974 besteht, hat nun strengere Bestimmungen, um den Schutz unserer urbanen Grünflächen zu gewährleisten.

Wichtigste Neuerungen umfassen größere Ersatzpflanzungen, erhöhte Ausgleichsabgaben und eine Valorisierung der Strafen. Diese Änderungen treten ab dem 16. April 2024 in Kraft.

Das Baumschutzgesetz umfasst alle Laub- und Nadelhölzer, deren Stammumfang - gemessen in 1 Meter Höhe - mindestens 40 Zentimeter beträgt. Diese Bäume dürfen nur mit einer behördlichen Bewilligung entfernt werden. Das gilt auch auf privaten Grundstücken.

Wichtig ist nochmals auf den Umfang hinzuweisen, der öfters mit dem Durchmesser verwechselt wird. 40 cm Umfang ist nicht dick, daher fallen auch zarte Bäumchen schon unter das Baumschutzgesetz. Daher beachten Sie bitte, wenn Sie einen Baum pflanzen, dass dieser recht schnell unter das Baumschutzgesetz fallen kann. Oft werden lebende Christbäume im Gemeinschaftsgarten gepflanzt – da diese als Nadelbäume unter das Baumschutzgesetz fallen, hat man plötzlich auf der Liegenschaft einen Baum, welcher unter gesetzliche Regelungen fällt und dieser darf nicht mehr so einfach entfernt werden.

Als Verwaltung kommt man dadurch auch mit dem Baumschutzgesetz in Kontakt und muss daher den Inhalt und die Regelungen kennen.

Aus diesem Grund können wir auch für die von uns verwalteten Liegenschaften Rodungsansuchen beantragen oder uns von einem Gärtner hierbei helfen zu lassen. Dies ist oft bei der Wahl einer Ersatzpflanzung von Bedeutung, damit hier die richtige Pflanze für den Standort gewählt wird. An dieser Stelle möge jedoch angemerkt sein, dass man sich nicht wahllos einen Baum aussuchen kann, hier muss die Behörde zustimmen oder diese lehnt den Wunsch einfach ab.

Das Magistratische Bezirksamt, in dessen Zuständigkeitsbereich die Vollziehung des Wiener Baumschutzgesetzes fällt, überprüft dann, ob ein Grund für die Entfernung vorliegt. Gründe können beispielsweise sein, dass ein Baum seine Altersgrenze am Standort erreicht hat oder ein Sicherheitsrisiko darstellt.

Wird die Baumentfernung bewilligt, muss man im Regelfall Ersatzbäume pflanzen. Das Magistratische Bezirksamt gibt im Bescheid die gesetzlich verpflichtende Anzahl und Art sowie den Standort der Ersatzpflanzungen vor. Die Wiener Stadtgärten überprüfen die fachgerechte Nachpflanzung.

Die Bewilligung ist zu erteilen wenn:

1. Die Bäume die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht oder überschritten haben oder sich in einem Zustand befinden, dass ihr Weiterbestand nicht mehr gesichert ist.
2. Ein Teil des Baumbestandes im Interesse der Erhaltung des übrigen wesentlich wertvolleren Bestandes entfernt werden muss (Pflegemaßnahmen).
3. Die Bäume durch Wuchs oder Zustand den Bestand von baulichen Anlagen, fremdes Eigentum oder die körperliche Sicherheit von Personen gefährden.
4. Wenn ein Bauvorhaben gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht zur Gänze möglich ist (eine Ausnahme besteht in den Bauklassen I und II bei offener oder gekuppelter Bauweise, wenn keine Baufluchtlinien festgelegt sind: Hier darf maximal 20 % der Bäume entfernt werden).
5. Wenn bei Bauvorhaben, Straßen-, Verkehrs- oder sonstigen Projekten das öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens das Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes überwiegt.
6. Ein Grundeigentümer eine zwingende gesetzliche Vorschrift oder behördliche Anordnung ohne die Entfernung der Bäume nicht erfüllen kann.

Pro angefangenen 15 Zentimeter Stammumfang des zu entfernenden Baumes, gemessen in 1 Meter Höhe vom Beginn der Wurzelverzweigung, muss ein mittel- bis großkroniger Ersatzbaum mittlerer Baumschulenqualität (16 bis 18 Zentimeter Stammumfang) gepflanzt werden.

Dies wurde ebenfalls in der Novelle angehoben, damit die Bäume rascher „klimawirksam“ werden, soll ein größeres Kronenvolumen helfen.

Verantwortlich für die Ersatzpflanzung ist grundsätzlich die Person, die die Bewilligung zur Entfernung des Baumes erhalten hat.

Der genaue Standort, die Frist und das Ausmaß der Ersatzpflanzung sind im Bewilligungsbescheid festgelegt. Der Standort ist in einem Plan oder in einer Skizze dargestellt, der dem Bescheid angeschlossen ist.

Die Meldung über die Ersatzpflanzung ist sofort nach der Pflanzung des Baumes zu machen.

Die Frist für die Durchführung der Ersatzpflanzung wird im jeweiligen Bewilligungsbescheid festgelegt.

Für jeden Ersatzbaum, der aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, im Umkreis von 300 Metern oder innerhalb des Bezirkes nicht gepflanzt werden kann, muss eine Ausgleichsabgabe bezahlt werden.

Neu ist auch, dass man nun im Bezirk auch pflanzen kann – das war früher nicht möglich. Daher ist die Wahrscheinlichkeit einer Neupflanzung größer.

Höhe der Abgabe: Einheitssatz je Baum: 5.000 Euro (früher waren diese 1.090 Euro).

Die Ausgleichsabgabe wird mit gesondertem Bescheid der Bemessungsstelle festgesetzt.



Weiters wurde auch die Frist, bis eine Ersatzpflanzung als erfüllt gilt von fünf auf zehn Jahre angehoben. Dies soll den Bestand der Ersatzbäume länger sichern.

Wird die bewilligte Baumentfernung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides durchgeführt, erlischt die erteilte Bewilligung. Darauf ist im Bescheid hinzuweisen. Das gab es früher auch nicht – hier soll das jahrelange Aufschieben von Fällungsbewilligungen verhindern.

Das Wiener Baumschutzgesetz regelt neben den Kriterien für die Entfernung von Bäumen auch den Schutz des Baumumfelds: Bäume dürfen weder chemisch, mechanisch oder anders beschädigt beziehungsweise im Wuchs gehemmt oder zum Absterben gebracht werden.

Bei Bauarbeiten müssen alle Bäume und deren pflanzlicher Lebensraum gemäß der gültigen ÖNORM B 1121 (Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) geschützt werden, sodass keine Beschädigungen durch Befahrung mit Geräten, Abgrabungen oder sonstige Baumaßnahmen entstehen.

Ausgenommen vom Wiener Baumschutzgesetz sind unter anderem:
Obstbäume – diese sind im Gesetz nun namentlich angeführt (der Maulbeerbaum und der schwarze Hollunder sind nun auch geschützt)

Bäume, die in Kleingarten-Anlagen im Sinne des Wiener Kleingartengesetzes 1996 wachsen
Bäume, die forstrechtlichen Bestimmungen unterliegen, zum Beispiel in Wäldern
Bäume, die auf Anordnungen der Wasserrechtsbehörden entfernt werden, zum Schutz von Wasserversorgungsanlagen oder im Zuge bewilligter Wasserbauvorhaben

Man sieht, dass der Stadt Wien die Wahrung des Baumbestandes sehr wichtig ist und daher sind für Übertretungen sehr hohe Geldstrafen angesetzt.
Diese liegen von 1.000 Euro bis zu 70.000 Euro

Zu den bevorstehenden Feiertagen wünschen wir Ihnen und Ihrer Familie ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr 2025.

Zu den bevorstehenden Feiertagen wünschen wir Ihnen und Ihrer Familie ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr 2024.

Mit freundlichen Grüßen



Kager-Knapp Immobilien GmbH · Ungargasse 64-66/201 · 1030 Wien · Tel: 01 / 604 37 77 · Fax: 01 / 604 37 77/DW 20
office@kager-knapp.at · www.kager-knapp.at · FN 380192 g

Seite 4

6.13. Stellungnahme über den Bauzustand, 25.11.2024 (auszugsweise)

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Augenscheinliche Zustandsfeststellung von Teilen des Objektes

KG	GST-NR	EZ
01657 Leopoldstadt	651/6	4382

in A-1020 Wien, Rueppgasse 38

auf Basis der Besichtigung
vom

Auftraggeber:

0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien

Stellungnahme

über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere
über in absehbarer Zeit (ungefähr zehn Jahre) notwendig werdende Erhaltungsarbeiten

Verfasser:



DI Wilhelm Dessulemoustier-Bovekercke
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen
Pfarrgasse 67 – 73 / B11
1230 WIEN

Digitale Ausfertigung

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier
Gerichtsstand
WIEN

Seite 1 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

1. AUFTRAGGEBER

0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien , p. A. Hausverwaltung Dr. Brandstetter GmbH, vertreten durch Frau Antonela Kovacic, Ungargasse 64-66/Stg. 5/201, A-1030 Wien

2. AUFTRAG

Befundung von Konstruktionen und Überprüfung der Art und Qualität der Ausführung von Bauleistungen und Erstellung eines Gutachtens beinhaltend eine Stellungnahme zum Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses und beinhaltend eine Stellungnahme zu in absehbarer Zeit (ungefähr zehn Jahre) notwendig werdender Erhaltungsarbeiten.

Zustandsfeststellung der Außenanlagenbereiche und der allgemein zugänglichen Räume der Objekte nach Augenschein. Keine Vornahme von Materialprüfungen, keine Kostenschätzungen.

3. GRUNDLAGEN

- 3.1. Besichtigung vom der Liegenschaft
- 3.2. Erste Begehung und Gespräch mit Frau Antonela Kovacic und der Eigentümerin der Tops 43,44, 45 und 46 vom 21.11.2024
- 3.3. Fotos – erstellt am 21.11.2024
- 3.4. Fachliteratur
- 3.5. Übermittelte Unterlagen (weitergeleitet mit Mail vom 13. November 2024 14:38)
 - 3.5.1. Baubescheid vom 03.10.2007 Zl: MA 37/2 - Rueppgasse 38/17170-1/2007
 - 3.5.2. Einreichplan als *.pdf-File ("Plan_Rueppgasse_A.1_5_2.pdf") vom März 2007 (Plankopf ohne Unterschriften, von der Auftraggeberin bekannt gegeben wird, dass die der Behörde vorliegenden Unterlagen im Zusammenhang mit dem historischen Bauansuchen bezugnehmend auf die Herstellung des Dachbodenausbaus und der Herstellung des Aufzugsschachtes in Verstoß geraten seien)
 - 3.5.3. Angebote im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten
 - 3.5.3.1. Angebote der RohrMax Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsgesellschaft m.b.H.
 - 3.5.3.1.1. Anbot vom 09.04.2024 - 10 m Kanalsanierung mittels Inliner, 7 m Kanalinstandsetzung (Tausch Kanalrohre/Rohrteilstrecke Durchmesser 100-150 mm, Tiefe bis 1 m, Anbotssumme € 11.727,00 (netto, zuzüglich Mehrwertsteuer))
 - 3.5.3.1.2. Anbot vom 19.04.2024 12 m + 8 m Kanalinstandsetzung (Tausch Kanalrohre/Rohrteilstrecke Durchmesser 100-150 mm, Tiefe bis 1 m, Anbotssumme € 21.511,00 (netto, zuzüglich Mehrwertsteuer))
 - 3.5.3.2. Angebote der Emino Abdichtungen GmbH
 - 3.5.3.2.1. Anbot vom 15.02.2024 (Abbruch und Wiederherstellung von 75 m² Verputz, Herstellung einer horizontalen Abdichtung auf einer Fläche von 28,4 m², Anbotssumme € 53.666,20 (netto, zuzüglich Mehrwertsteuer))
 - 3.5.3.2.2. Anbot vom 15.02.2024 (Herstellen 116 m² Flächenbeschichtung mit Flüssigkunststoff, Anbotssumme € 16.560,14 (netto, zuzüglich Mehrwertsteuer))

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier
Gerichtsstand
WIEN

Seite 3 von 32

5. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT und der Objekte:

5.1. Art des Objektes:

Das Objekt ist ein mit hoher Wahrscheinlichkeit in den 10-er bis 30-er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtetes Mehrfamilienwohnhaus (1 Stiege, H-förmiger Grundriss).

Das Objekt ist in Massivbauweise errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss sowie 4 Obergeschossen und 2 Dachgeschossen im westlich gelegenen Trakt des Gebäudes (Nahbereich Rueppgasse 38). Im Hoftrakt wurde ein Dachgeschoss hergestellt. Die Ausbauten im Bereich des Dachgeschosses sind nicht konsensgemäß hergestellt und auch nicht fertiggestellt worden. Die Dachgeschosse können derzeit und bis auf weiteres nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, im Bereich der Dachgeschosse sind den in diesem Bereich liegenden Wohnungen Terrassen zugeordnet.

Das Grundstück ist eben, die Fassaden wurden im Bereich des Straßentraktes (Westfassade) in der Vergangenheit in ausgewählten Teilbereichen saniert, Sockelbereiche oder Beläge/Oberflächen im Bereich der Lichthöfe wurden nicht oder nicht den Regeln der Technik entsprechend saniert. Gemäß Angaben der Auftraggeberin wurden in den vergangenen Jahrzehnten „vereinzelte Instandhaltungsmaßnahmen“ durchgeführt. Augenscheinlich wurden die Fassaden in Teilbereichen saniert.

Weitere einzelne Sanierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit nur in Teilbereichen durchgeführt (zum Beispiel Einbau neuer Fenster im Bereich der Fassade).

Das Kellergeschoss ist in Teilbereichen eingeschüttet und wurden gemäß den mir vorliegenden Informationen vorerst keine Maßnahmen gegen eindringende Feuchte (und nicht drückendes Wasser) vorgenommen. Die begangenen Bereiche des Kellergeschosses und die Sockel im Bereich des Erdgeschosses sind in Teilbereichen augenscheinlich nicht trocken.

Sowohl im Sockelbereich als auch im Bereich der Wände des Erdgeschosses sind Schäden im Bereich des Mauerwerkes und des Verputzes begründet durch Nässeintritte zu befunden.

Oberste Geschossdecke: Vor Ausbau des Dachgeschosses: Dippelbaumdecke oder Tramdecke (im Einreichplan ist für die Konstruktion der obersten Geschossdecke „Holzdecke“ angegeben, im Zuge des Dachgeschossausbaus hätte eine Holz-Beton-Verbunddecke hergestellt werden sollen. Mangels Vorliegen von Unterlagen kann eine abschließende Befundung der Ausführung der Konstruktion der obersten Geschossdecke ohne Bauteilöffnung nicht vorgenommen werden.

Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über Verteilergänge.

Die Geschosse sind mit einem Lift erschlossen. Die Auftraggeberin gibt an, dass nach einer Überprüfung der Liftanlage durch den TÜV der Betrieb ab sofort untersagt worden wäre, zum Zeitpunkt der Begehung war jedoch die Benützung des Lifts möglich.

Anfallende Dachwässer werden über Regenwasserabfallrohrleitungen in die Innenhofbereiche geführt, im Bereich der Lichthöfe/Innenhofbereiche ist jeweils ein Bodenablauf zu befunden, über Rohre unterhalb des Bodenablaufes werden die Oberflächenwässer zum Vorfluter geführt, auch die in den Innenhofbereichen anfallenden Oberflächenwässer werden über den Bodenablauf und die Rohre zum Vorfluter geführt. Die Schmutz- und Fäkalwässer werden über entsprechende Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Kanal entsorgt.

6. ZUSTANDSFESTSTELLUNG

Ablichtungen von Plänen beinhaltend die Lage und die Größe der Räume für die Geschosse Erdgeschoss, 1.-4. Obergeschoss liegen dem Verfasser nicht vor. Ein ÖVE-Befund liegt gemäß Angaben der Auftraggeberin vor / nicht vor (**Verifizierung erforderlich**), von einer (historisch) ordnungsgemäßen Herstellung ist vorerst auszugehen, augenscheinlich konnten jedoch Mängel befundet werden.

Eine Blitzschutzanlage wurde nicht hergestellt.

In der OIB-Richtlinie 4 ist angeführt, dass Gebäude „mit Blitzschutzanlagen auszustatten sind, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind oder wenn der Verwendungszweck oder die kulturhistorische Bedeutung des Bauwerks dies erfordern“. Von der Verpflichtung zur Errichtung einer Blitzschutzanlage sind Gebäude ausgenommen, bei denen sich aufgrund einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Gebäude mit nicht mehr als 400 m² Brutto Grundfläche der oberirdischen Geschosse.

→ Eine Risikoanalyse im Zusammenhang mit der Thematik, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich sei liegt dem Verfasser nicht vor. Festzuhalten ist auch, dass das Gebäude mehr als 400 m² Brutto-Grundrissfläche aufweist. Unter Berücksichtigung der OIB-Richtlinie 4 wäre jedenfalls die Herstellung einer Blitzschutzanlage erforderlich.

6.1. Objekt - Innenbereiche:

Die Ergebnisse der Befundung für die Stiegenhäuser sind für alle Objektteile gültig (gegebenenfalls bei Foto Hinweis auf den Bereich der Stiege und des Geschosses).

6.1.1. Zugang, Stiegenhaus:

Verglaste Rohrrahmen-
Elemente - Eingangstor -
Bereich Zugang, Anschluss Putz
zu Rahmen Rohrrahmen-
Element mangelhaft (Foto 1),
Ablösen der Beschichtung im
Bereich des Zugangs,
Feuchteschäden (Foto 2) -
21.11.2024 WD



FOTO 1.



FOTO 2.

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
 – Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
 ergänzt

Bereich verglaste Rohrrahmen-
 Elemente - Eingangstor -
 Bereich Zugang außen,
 Anschluss Putz zu Rahmen
 Rohrrahmen-Element
 mangelhaft - 21.11.2024 WD



FOTO 3.

Bereich Zugang, Innenbereich -
 Beschädigungen im Bereich des
 Verputzes, Feuchteschäden,
 Blick Richtung Westen -
 21.11.2024 WD

Beschädigungen Verputz (mit
 hoher Wahrscheinlichkeit
 verursacht durch Transport von
 Müllbehältern) →



FOTO 4.

Detail Beschädigung Verputz
 (mit hoher Wahrscheinlichkeit
 verursacht durch Transport von
 Müllbehältern (Foto 5),
 Müllbehälter vorgehalten im
 Zugang zum ostseitig situierten
 Lichthof (Foto 6) - 21.11.2024
 WD



FOTO 5.



FOTO 6.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
 IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
 BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
 UID: ATU63061279
 Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
 DI Wilhelm Dessulemostier

Gerichtsstand
 WIEN

Seite 10 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Erschließungsgang -
beispielhaft: Zugang zu
Wohnung - Niveauunterschiede
im Bereich des Bodenbelages -
keine mit dem bestehenden
Belag niveaugleiche Verfüllung
eines für eine Medienleitung
hergestellten Schlitzes (Foto 6),
Feuchteschäden, Ablösen von
Beschichtung im Bereich des
Kehrsockels - Bereich Abgang
3. OG Richtung 2. OG (Foto 7) -
21.11.2024 WD



FOTO 7.



FOTO 8.

Erschließungsgang -
beispielhaft: Zugang zu
Wohnung - Niveauunterschiede
im Bereich des Bodenbelages -
2. OG (Foto 9), Blick auf Zugang
zu Aufzug (Foto 10) -
21.11.2024 WD



FOTO 9.



FOTO 10.

Bereich Abgang
Dachgeschossrichtung 4.
Obergeschoss - keine
Handläufe, keine
ordnungsgemäße Herstellung
von Verkleidungen -
Ausführungstreppe korreliert
nicht mit Einreichplandarstellung
- 21.11.2024 WD



FOTO 11.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier

Gerichtsstand
WIEN

Seite 11 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Auszug aus Einreichplan - im
Einreichplan Abbruch der
Treppe und Errichtung einer
neuen Treppe dargestellt -
21.11.2024 WD

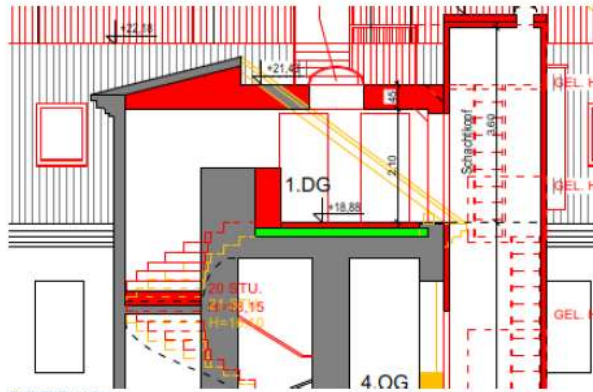


FOTO 12.

Zugang zu ohne Konsens
errichteten Bereich Top 46 –
Zugangstür erfüllt nicht
Qualifikation EI₂₃₀ - Türe keine
Brandschutztüre - 21.11.2024
WD



FOTO 13.

Spuren von Feuchteschaden -
Mauerwerk im Sockelbereich
augenscheinlich nicht trocken
Zugang zu Kellergeschoss -
21.11.2024 WD



FOTO 14.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber Gerichtsstand
DI Wilhelm Dessulemoustier WIEN

Seite 12 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Stiegenhaus Abgang
Dachgeschoss Richtung 4.
Obergeschoss -
Feuchteschaden (Foto 15),
augenscheinlich Mauerwerk
feucht - Bereich Erdgeschoss -
Nahbereich Abgang zum
Kellergeschoss (Foto 16) -
21.11.2024 WD



FOTO 15.



FOTO 16.

Gebrauchsspuren -
Beschädigung der Beschichtung
– Gangbereich, Führung von
Medienleitungen - 21.11.2024
WD



FOTO 17.

Abgang DACHGESCHOSS
RICHTUNG 4. Obergeschoss -
in Teilbereichen kein Handlauf
verrichtet - 21.11.2024 WD



FOTO 18.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier

Gerichtsstand
WIEN

Seite 13 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Offene Leistung: Ausbildung
 Untersicht Brandrauchentlüftung
 - Bereich Stiegenhaus
 Dachgeschoss, Größe Ausstieg
 für Rauchfangkehrer korreliert
 nicht mit Größe kotiert im
 Konsensplan (100/100 cm),
 keine brandbeständige
 Verkleidung (siehe dazu auch
 Foto 42) - 21.11.2024 WD



FOTO 19.

Offline Leistungen Bereich
 Stiegenhaus Dachgeschoss:
 keine brandbeständiger
 Verkleidung von
 Tragkonstruktionen - 21.11.2024
 WD



FOTO 20.

6.1.1.1. Instandsetzungsbedürfnisse und vorhandene Schäden:

Im Zuge der Begehung konnten augenscheinlich leichte, mit geringem Aufwand behebbare Schäden aber auch Schäden, die nur mit hohem Aufwand behoben werden können befundet werden (die mit geringem Aufwand behebbare Schäden betreffen Verunreinigungen der Beschichtung im Wandbereich, beschädigte Kanten, Beschädigung der Beschichtung im Bereich der Türblätter bzw. der Portalkonstruktionen).

Vorschläge zur Behebung der Mängel:

- Bereich Wände
 - Verbesserung der Beschädigungen im Bereich des Verputzes
 - Neuherstellung der Beschichtung
- Bereich Sockel
 - Sanierung Sockel
- Bereich Türblätter/Eingangsportal/Wohnungseingangstüren
 Mittelfristig sollte die Sanierung der Wohnungseingangstüren und der Rahmen (innerhalb der nächsten 2-5 Jahre) erfolgen und ist auch im Bereich der Randanschlüsse eine dichte Ausbildung der Konstruktionen mit dem Mauerwerk herzustellen.
- Bereich Dachgeschoss
 - unverzügliche Herstellung des Brandschutzes, Herstellung von brandbeständigem Verkleidungen und Herstellung einer ordnungsgemäßen Brandrauchentlüftung des Stiegenhauses
 - Herstellung von fehlenden Handläufen
- Überprüfung Medienleitungen - Beauftragung zur Erstellung eines ÖVE-E Befundes

Vor Durchführung der Instandsetzungsarbeiten und zeitnah ist unverzüglich der Zugang zum Dachgeschoss zu versperren und sollte die Trennung aller Medienleitungen zum Dachgeschoss (auch zur Reduktion der möglichen Gefahr des Ausbruchs von Feuer) erfolgen.

Betrifft: Aufzug:

Ein Protokoll einer TÜV-Überprüfung der Aufzugsanlage liegt dem Verfasser nicht vor, die Errichtung des Aufzugs ist jedenfalls mehrfach abweichend zum Konsensplan erfolgt (ein Bescheid oder der Bericht eines Aufzugsprüfers über die Abnahme des Aufzugs liegt dem Verfasser nicht vor) und sind wesentliche Auflagen des Baubescheides im Zusammenhang mit einer Benützungsbewilligung für den Aufzug nicht erfüllt).

Bis zur Umsetzung bzw. Herstellung aller erforderlichen Bauführungen im Zusammenhang mit den Auflagen ist die Anlage zu sperren.

6.1.2. Kellergeschoss:

Das Kellergeschoß ist teilweise eingeschüttet. Es waren an Teilflächen der Innenflächen der Außenwände des Kellergeschosses Feuchteintritte bzw. Durchfeuchtung des Mauerwerks (und in geringem Umfang Schimmelbildung an Teilen der Innenseiten des Mauerwerks) zu befunden.

Die Wände des Kellers sind gemäß Plan als „Vollziegel-Mauerwerk“ mit einer Dicke von 65 bis 75 cm errichtet worden, eine Isolierung dieser Wände ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht hergestellt worden.

Augenscheinlich wurden Schadensbilder bzw. Mängel festgestellt und ist wie folgt festzuhalten:

Angaben ob und welche Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchte (und das Eindringen von nicht drückendem Wasser) getroffen wurden liegen nicht vor. Es waren an Teilflächen der Innenflächen der Außenwände des Souterrains Feuchteintritte bzw. Durchfeuchtung des Mauerwerks (und in geringem Umfang Schimmelbildung) zu befunden.

Begründet durch die Ausführung und die Versickerung der Oberflächenwässer im Nahbereich des Objekts ist mit Wasserandrang zu rechnen. Teile der Innenflächen der Außenwand der als Büro genutzten Räume im Souterrain sind augenscheinlich nicht trocken.

Zugang zu Kellergeschoss -
Putz „tot“ - Abbruch Verputz
erforderlich - 21.11.2024 WD



FOTO 21.

Blick Zugang zu Parteienkellern
- Innenbereich Kellergeschoss
(Foto 22), Kellergeschoss (Foto
23) - 21.11.2024 WD



FOTO 22.



FOTO 23.

6.1.2.1. Instandsetzungsbedürfnisse und vorhandene Schäden:

Die Feuchteintritte sind auf eine nicht den Anforderungen entsprechende Ausführung der Konstruktion zurückzuführen. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein großer Teil der Feuchteintritte daraus resultiert, dass die Dachflächenwässer direkt in die Innenhöfe abgeleitet werden und in weiterer Folge diese Oberflächenwässer in den Verputz bzw. in das Mauerwerk eindringen.

Wie auch einem Bericht der RohrMax Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsgesellschaft m.b.H. zu entnehmen haben die Abwasserleitungen, die von den Bodeneinläufen zum Vorfluter führen wesentliche Mängel aufgewiesen, die Wasserableitung vom Bodenablauf 2 (siehe dazu **Skizze Foto 31**) war nur eingeschränkt bzw. nicht gegeben.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist die Ursache für die Durchfeuchtung der Innenwandbereiche im Bereich des Sockels und des Kellergeschosses einerseits die verzögerte Ableitung von Oberflächenwässern im Bereich der Innenhöfe und generell die Ausführung der Gründung des Objektes (eindringende Feuchte im Bereich der der tragenden Kellerwände, Nichtherstellung einer außenliegenden Isolierung).

Eine Abgabe der Mauerfeuchte der Wände im Erdgeschoss und im Kellergeschoss war nicht zuletzt durch die Herstellung von Innenputzen und durch die Herstellung von Beschichtungen zumindest erschwert bzw. verunmöglicht.

Eine dauerhafte Sanierung wird empfohlen, im Zuge der Sanierung sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen damit die Ursache beseitigt wird.

Ein Feuchteschaden ist ein Sekundärschaden, die Folge einer falschen Bauweise, eines Schadens und /oder eines nicht angepassten Nutzerverhaltens. Hier: → einer weit über das Maß hinausgehende Dotierung von Wasser begründet durch die Ableitung der Dachflächenwässer direkt in die Innenhöfe.

→ der befundete Mangel ist als schwerer Mangel zu bezeichnen.

Die an Ort und Stelle vorgefundene Ausführung ist **nicht geeignet Folgeschäden zu verhindern.**

Auch ist davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Feuchtigkeitseintrag durch den Effekt der sogenannten Sommerkondensation im Bereich der erdberührten Wände gegeben ist.

Vorschlag zur Behebung des Mangels:

Als Empfehlung für eine nachhaltige Sanierung wird angeführt:

Für Sanierungsarbeiten für die Bereiche „Wände Kellergeschoss bzw. Sockel Erdgeschoss“ kann vorgeschlagen werden:

Theoretisch (wirtschaftlich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vertretbar bzw. ohne Begleitung dieser Maßnahme durch fachkundige Konsulenten nicht zu empfehlen):

Herstellung „grüne Wanne“:

Auch abschnittsweise möglich: Herstellung einer innenliegenden Flächenabdichtung, erforderliche Arbeitsschritte „Injektionsverfahren“, Herstellung einer Abdichtung (Isolierung) und Wiederherstellung des Verputzes erforderlich. System wird „landläufig“ als Herstellung einer „grünen Wanne“ (Herstellung einer Negativsperre) bezeichnet. Verpressung umlaufend um jene Bereiche, die abgedichtet werden sollen (Höhe dieser „Rahmen“ ca. 15 - 20 cm) Herstellung einer innen liegenden Isolierung vor Wiederherstellung des Verputzes. → Ein aus Sicht des Verfassers in wesentlichen Bereichen unvollständiges Angebot im Zusammenhang mit der Herstellung von innen liegenden Isolierungen wurden dem Verfasser übermittelt, eine Beauftragung der Teilleistungen so wie angeboten kann nicht empfohlen werden.

Wirtschaftlicher und nachhaltig wäre es jedoch dem Mauerwerk weitestgehend die Abgabe von Feuchte zu ermöglichen und in weiterer Folge die Dotierung der Innenhofbereiche mit Dachflächenwässern zu unterbinden.

In diesem Zusammenhang werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Abbruch des gesamten, durchfeuchteten Putzes innen (Bereich Erdgeschoss und Bereich Kellergeschoss)
- Bereich außen:
 - Sofern Wärmedämmung oder Zementputz aufgebracht:
 - Abbruch des Zementputzes im Bereich des Sockels außen
 - Wiederherstellung des Sockelverputzes außen mit Sanierputz
- Abänderung der Regenwasserableitungen → direkte Verbindung der Regenwasserrohr-Leitungen mit den Leitungen, die von den Einläufen in den Innenhöfen zum Vorfluter führen, Herstellen von Regensinkkästen
 - die Sanierung bzw. Instandsetzung der Kanalleitungen (wie von RohrMax Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsgesellschaft m.b.H. angeboten) sollte jedenfalls zeitnah durchgeführt werden
- Ggf. Trocknung der durchfeuchteten Wandscheiben mittels Heizstäben

Für die Beschichtung im Bereich der Wände sind ausschließlich Mineralfarben oder Kalkfarben (jedenfalls keine Dispersionsfarbe) zu verwenden.

In weiterer Folge kann wie folgt vorgegangen werden:

- Reinigung der Fugen auf den Innenseiten der Außenwände, Kalken der Innenseiten der Außenwände und jener Bereiche der tragenden Innenwände, bei denen der Putz abgebrochen wurde
- sofern möglich Herstellung einer statischen Querdurchlüftung im Bereich des Kellergeschosses

6.1.3. Dachgeschoss - Ausbau ohne Konsens

Blick in den Bereich Top 43 -
Bauführung ohne Konsens -
21.11.2024 WD



FOTO 24.

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Offene Leistungen: Bereich Top
43 - Decke über 1.
Dachgeschoss - keine
Herstellung von Brandschutz,
Deckenkonstruktion abweichend
vom Konsensplan hergestellt -
21.11.2024 WD



FOTO 25.

Detail Dachstuhlkonstruktion,
Einbau Dachflächenfenster -
Sanierung erforderlich -
21.11.2024 WD



FOTO 26.

Detail Bodenbelag Top 45 bzw.
Top 46 - 21.11.2024 WD



FOTO 27.

Bereich Top 45 und 46 – durch
Feuchte Beschädigung
Holzboden, Fehlstellen im
Bereich des Bodenbelages -
Abbruch Bodenbelag
erforderlich 21.11.2024 WD



FOTO 28.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber Gerichtsstand
DI Wilhelm Dessulemoustier WIEN

Seite 18 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Historische Feuchteschäden -
Bereich Top 45 und 46 (Foto
29), Detail historischer
Feuchteschaden (Foto 30) -
21.11.2024 WD



FOTO 29.



FOTO 30.

Im Konsensplan ist für die Decke über 4. OG die Herstellung einer Holz-Beton-Verbunddecke eingetragen. Ohne Bauteilöffnung kann eine Verifizierung der tatsächlichen Art und Qualität der Herstellung einer solchen Konstruktion nicht erfolgen. Die Auftraggeberin konnte auch keine Informationen darüber geben, ob letztendlich eine Tramdecken-Beton-Verbunddecke oder eine Dippelbaum-Beton-Verbunddecke hergestellt worden ist (oder ob abweichend zum damaligen Konsens eine „ganz andere“ Konstruktion hergestellt worden ist).

Der Verfasser hat die damals (auch gemäß Baubescheid) geforderten Überprüfungsberichte des gemäß Bauordnung zu bestellenden Prüfenieurs angefordert, von der Auftraggeberin mitgeteilt wurde, dass historische Überprüfungsberichte des Prüfenieurs (gerade auch im Zusammenhang mit der Herstellung einer „Holz-Beton-Verbunddecke“) der Auftraggeberin nicht vorlägen.

6.1.3.1. Instandsetzungsbedürfnisse und vorhandene Schäden:

Im Bereich des Daches und den Anschlussbereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach wie vor Undichtigkeiten zwischen Außenwand und Fenstern vorliegen → Verbesserung erforderlich.

Da offensichtlich über einen längeren Zeitraum stehendes Wasser im Bereich von Top 45 und Top 46 zu befunden gewesen ist wird zeitnah empfohlen, die Feuchte im Bereich der Konstruktion (im Bereich des Holzes der „Holz-Beton-Verbunddecke“) zu messen (messen zu lassen, zum Beispiel durch „Holzforschung Austria“).

Die Bauführungen im Dachgeschoss sind auf Basis eines historischen Konsenses erfolgt, eine Fertigstellungsanzeige ist jedoch zu keinem Zeitpunkt erfolgt. Die Nichtfertigstellung der ursprünglich bewilligten Bauführungen hat dazu geführt, dass letztendlich die erfolgten Bauführungen zum heutigen Zeitpunkt ohne Konsens erfolgt sind.

Gerade im Zusammenhang mit der Nichtfertigstellung erforderlicher Baumaßnahmen im Zusammenhang mit vorbeugendem Brandschutz ist „Gefahr in Verzug“.

Vor Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Brandschutz und der damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten ist unverzüglich der Zugang zum Dachgeschoss zu versperren und sollte die Trennung aller Medienleitungen zum Dachgeschoss (auch zur Reduktion der möglichen Gefahr des Ausbruchs von Feuer) erfolgen.

6.2. Außenbereiche:

6.2.1. Innenhöfe:

Die Ergebnisse der Befundung für die Innenhöfe sind für alle Innenhöfe gültig. Die Bezeichnungen für die Innenhöfe wurden einem von RohrMax Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsgesellschaft m.b.H. erstellt

Befund über den Zustand der Schmutzwasserleitungen im Hof- und Kellerbereich, erstellt im März 2024, entnommen.

Im Protokoll über die Kanalinspektion (Protokoll vom 26.03.2024) hält „RohrMax“ fest, dass zwar die Schmutzwasserleitungen im Hof- und Kellerbereich mechanisch mittels Hochdruckverfahren und Nasssauger gereinigt worden sind (und große Mengen an Ablagerungen entfernt worden sind).

Im Zuge der Kanalbefahrung wurde jedoch eine Vielzahl an versetzten und geöffneten offen sowie eine Loch im Bereich der Kanalrohre festgestellt. Im Nahbereich von Ablauf 2 (Lage Abläufe siehe Foto 30) wurde im Abstand von ca. 0,5 m vom Einlauf eine feste Ablagerung (mit hoher Wahrscheinlichkeit Beton) festgestellt, diese Ablagerung konnte von „RohrMax“ nicht entfernt werden.

Bezeichnungen Bodenabläufe
 wie im Protokoll vom
 26.03.2024, erstellt von
 „RohrMax“, angeführt:

Bodenablauf 1

Bodenablauf 2

Bodenablauf 3

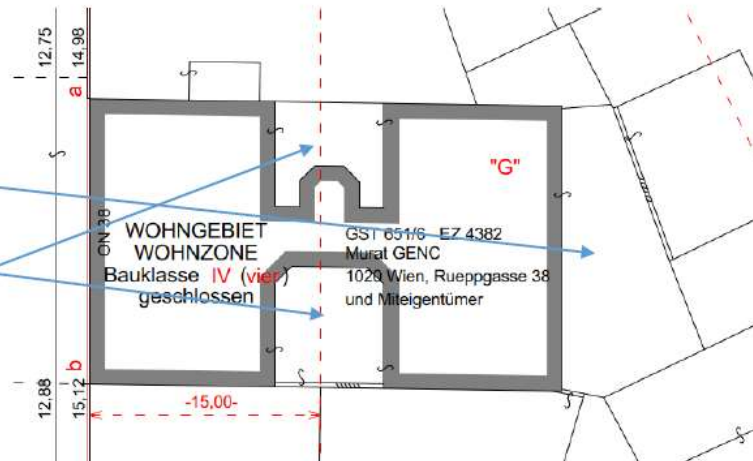


FOTO 31.

Ableitung von Dachwässer an
 zu Bodenablauf 2 - 21.11.2024
 WD



FOTO 32.

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Blick auf die im Innenhof -
Umgebung Bodenablaufes 2
ostseitig errichteten
zweiflügeligen Tür- und
Auslageläden (historische
Massivholz-Pfostenläden -
21.11.2024 WD



FOTO 33.

Bodenablauf 2 - 21.11.2024 WD



FOTO 34.

Aufsteigende Feuchte,
Veralgung im Bereich des
Sockels, Sockel durchfeuchtet -
Mauerwerk Nahbereich
Bodenablauf 2 - 21.11.2024 WD
Luc



FOTO 35.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier WIEN

Gerichtsstand
WIEN

Seite 21 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauzustandgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Teilansicht Innenhof Nahbereich
Bodenablauf 2 - Schäden bzw.
Fehlstellen im Bereich des
Bodenbelages - 21.11.2024 WD



FOTO 36.

Innenhof, Bodenablauf 1,
Ableitung der
Dachflächenwässer direkt in den
Innenhof, Abführung der
Oberflächenwässer und der in
den Innenhof abgeleiteten
Dachflächenwässer in den
einzigsten, im Innenhof
befindlichen Bodenablauf -
begründet durch verzögerte
Wasserabführung Eindringen
von Feuchte in den Sockel/in
das Mauerwerk des
Kellergeschosses und des
Erdgeschosses - 21.11.2024
WD



FOTO 37.

Detail Innenhof, Bodenablauf 1,
Ableitung der
Dachflächenwässer direkt in den
Innenhof, Abführung der
Oberflächenwässer und der in
den Innenhof abgeleiteten
Dachflächenwässer in den
einzigsten, im Innenhof
befindlichen Bodenablauf -
21.11.2024 WD



FOTO 38.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber Gerichtsstand
DI Wilhelm Dessulemoustier WIEN

Seite 22 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Oberfläche Innenhof - Bereich
Bodenablauf 2 - Verbesserung
erforderlich - 21.11.2024 WD



FOTO 39.

6.2.1.1. Instandsetzungsbedürfnisse und vorhandene Schäden:

Im Zuge der Begehung konnten augenscheinlich Instandsetzungsbedürfnisse befundet werden.

Kurzfristig sollte die Abänderung der Regenwasserableitungen erfolgen, d. h., es sollte eine direkte Verbindung der Regenwasserrohr-Leitungen mit den Leitungen, die von den Einläufen in den Innenhöfen zum Vorfluter führen, hergestellt werden, auch erforderlich ist das Herstellen von Regensinkkästen.

Die Sanierung bzw. Instandsetzung der Kanalleitungen (wie von RohrMax Rohrreinigungs- und Kanalsanierungsgesellschaft m.b.H. angeboten) sollte jedenfalls zeitnah durchgeführt werden.

6.2.2. Dach:

Die Ergebnisse der Befundung für alle Dächer gültig.

Blick auf Dachbereich - Blick
Richtung Osten - keine
ordnungsgemäße Herstellung
Stiegenhausentlüftung - Lage
des Dachausstieges korreliert
nicht mit Plandarstellung (siehe
Foto 40), im Bereich des
Aufzugsschachtes
augenscheinlich keine
Schachtentlüftung hergestellt -
21.11.2024 WD



FOTO 40.

Bauzustandgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Bereich Terrassen Straßentrakt
- Blick Richtung Südosten -
fehlende Absturzsicherung -
Ausbildungen der
Randanschlüsse entsprechen
nicht den in der ÖNORM B 3691
angeführten Vorgaben -
21.11.2024 WD



FOTO 44.

Isolierung direkt mit
Hochzugsschutzblechen
verbunden - Ausbildung der
Randanschlüsse entsprechen
nicht den in der ÖNORM B 3691
angeführten Vorgaben -
21.11.2024 WD



FOTO 45.

Offene Leistungen - keine
Herstellung Verputz -
verwendetes Dämmmaterial hat
keine Zulassung für
Verwendung im Sockelbereich -
Ausbildungen der
Randanschlüsse entsprechen
nicht den in der ÖNORM B 3691
angeführten Vorgaben -
21.11.2024 WD



FOTO 46.

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier
Gerichtsstand
WIEN

Seite 25 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Ausbildung Absturzsicherung -
Einbindung der Stützen in die
Isolierung entspricht nicht den
Vorgaben der ÖNORM B 3691,
Geländerrahmen direkt mit
Ortgang-Verblechung
verbunden - 21.11.2024 WD



FOTO 47.

Detail Verbindung
Geländerrahmen mit
Verblechung - 21.11.2024 WD



FOTO 48.

Detail Dach südostseitiger
Gebäudeteil (Hoftrakt), auf den
Dächern sind keine
Vorrichtungen gegen das
Abrutschen von Schnee
angebracht - 21.11.2024 WD



FOTO 49.

In dem dem Verfasser übermittelten Baubescheid ist vorgegeben:

An den Dächern sind im Sinne des § 104 Abs. 4 BO Vorrichtungen gegen das Abrutschen des Schnees anzubringen

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier

Gerichtsstand
WIEN

Grafik 6

Seite 26 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Generell kann befundet werden, dass die Ausbildungen der Randanschlüsse nicht den in der ÖNORM B 3691 angeführten Vorgaben entsprechen. Mehrfach erfolgte keine Herstellung von Hochzügen der Isolierung im Bereich der Sockel und in den Anschlussbereichen zur Fassade.

Unterhalb der wasserführenden Ebene wurden Materialien wie zum Beispiel Zinkblech verarbeitet.

Auch konnte keine Einbindung einer Isolierung des Rahmens der Fenstertürkonstruktion in die Isolierung der Wand bzw. in die Isolierung der Terrassenkonstruktionen befundet werden.

6.2.2.1. Instandsetzungsbedürfnisse und vorhandene Schäden:

Sowohl die offensichtlich im Zuge der (nunmehr nicht mehr konsensgemäßen) Bauführungen vorgenommenen Aufbauten oberhalb der Terrassenkonstruktionen als auch die Herstellung der Anschlüsse der Terrassenkonstruktionen an die Fassade und an die Traufe korrelieren nicht mit den in den einschlägigen Normen angeführten Vorgaben. Der Aufbau entspricht nicht den Regeln der Technik.

Für die einzelnen Teilbereiche (Anschlüsse Terrassenkonstruktionen an Fenstertürkonstruktionen, Anschluss Terrassenkonstruktionen an Fassade und Randabschluss im Bereich der Traufe) sind auf Basis der einschlägigen Normen die Vorgaben wie folgt wiederzugeben:

Bereich Anschluss Terrassenkonstruktionen an Fenstertürkonstruktionen und bodentiefe Fensterelemente:

Empfohlen (und Vorgabe in der ÖNORM B 3691) ist die Herstellung eines Rigols vor der Türkonstruktion im Bereich der Fenstertürkonstruktionen und der bodentiefen Fensterelemente, in der IFB-Richtlinie für Bauwerksabdichtung (Anschluss an bodentiefe Fenster und Türen) ist wie folgt angegeben:

4.5 Entwässerungsrinnen

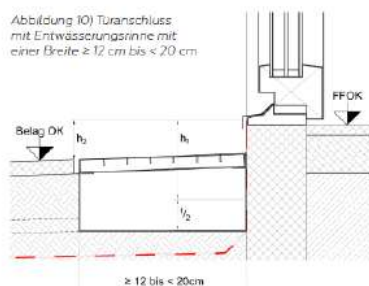
Grundsätzlich sind die Hochzugshöhen gemäß ÖNORM B 3691 immer über Oberkante Außenbelag zu messen. Durch die Anordnung von Entwässerungsrinnen mit durchlässigen Rostabdeckungen kann die Belastung des Abdichtungsanschlusses durch Spritzwasser reduziert werden und erlaubt eine Verringerung der erforderlichen Hochzugshöhe im Verhältnis zum Außenbelag.

Unter bestimmten Bedingungen können Holzlattenroste mit offenen Fugen die Entwässerungsrinnen ersetzen.

Die jeweiligen Hochzugsbemessung und Dimensionierung der vorgelagerten Entwässerungsrinnen sind in der ÖNORM B 3691 geregelt.

Grafik 7

Die Ausführungsvorgabe ist in den Richtlinien wie folgt angeführt:



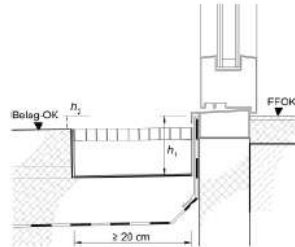
Grafik 8

Für niveaugleiche Anschlüsse im Bereich von Balkonen und Terrassen ist die Ausführung gemäß ÖNORM B 3691 wie folgt vorgegeben:

ÖNORM B 3691:2019-05

B.6 Türanschluss mit Entwässerungsrinne

Ein Beispiel für einen Türanschluss mit einer Entwässerungsrinne, deren Breite mindestens 20 cm beträgt, ist in Bild B.6 dargestellt.



- Legende:**
 h_1 Mindestanschlusshöhe
 h_2 Mindesthöhe über Belag
 t Tiefe der Entwässerungsrinne
 b Breite der Entwässerungsrinne
 FFOK fertige Fußbodenoberkante

Grafik 9

Bild B.6 — Türanschluss mit Entwässerungsrinne ($b \geq 20$ cm)

Tabelle B.6 — Mindesthöhen gemäß Tabelle 9

		Lage des Anschlusses		
		Ungeschützt	Teilgeschützt	Geschützt
Mindestanschlusshöhe h_1	Regelfall	10 cm	5 cm	1 cm
	Erhöhte Anforderung	15 cm	7 cm	1 cm
Mindesthöhe h_2 über Belag	Regelfall	(h_1 - Rinnentiefe), mindestens 1 cm	(h_1 - Rinnentiefe), mindestens 1 cm	1 cm
	Erhöhte Anforderung	(h_1 - Rinnentiefe), mindestens 3 cm	(h_1 - Rinnentiefe), mindestens 3 cm	(h_1 - Rinnentiefe), mindestens 1 cm

Grafik 10

Regeldetail/Beispiel für normgerechte Ausführung (Höhe des der innen liegenden Aufbauten nicht relevant): das auf Foto 50 abgebildete Regeldetail kann nicht als Vorgabe für die Ausführung herangezogen werden (die erforderlichen Höhen für eine Regelausführung sind nicht gegeben). Der Anschluss der vertikalen Isolierung an die horizontale Isolierung kann im Bereich der Türkonstruktion auch mit Flüssigkunststoff hergestellt werden)

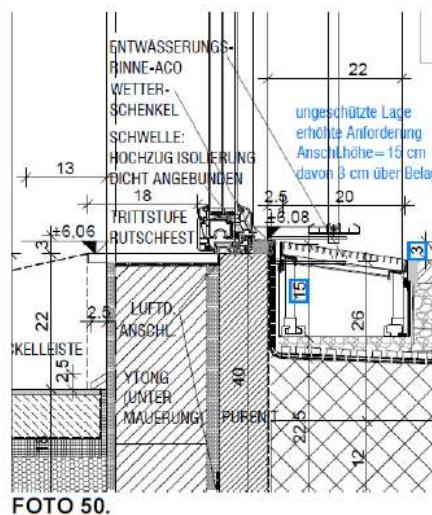


FOTO 50.

Vorschlag zum Aufbau im Bereich der Terrassen:

Bank Austria Creditanstalt, Wien
 IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
 BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
 UID: ATU63061279
 Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
 DI Wilhelm Dessulemoustier
 Gerichtsstand WIEN

Generell sind aus Sicht des Verfassers die Aufbauten dem Erfordernis entsprechend herzustellen, d. h. es ist die Neuherstellung der Isolierung und die Einbindung der Fenstertürkonstruktion sowie der Randanschlüsse (Hochzüge) in die Isolierung vorzusehen (Einbindung der Fenstertürkonstruktion sowie der Randanschlüsse).

Die Randanschlüsse und die Ausbildung im Sockelbereich wären korrespondierend zu den auf Foto 50 abgebildeten Detail anzupassen.

Im Vorfeld ist der Abbruch aller Aufbauten bis zur Oberkante der Tragkonstruktion vorzunehmen (und sind die Randanschlüsse ordnungsgemäß herzustellen, als Randabschluss ist zum Beispiel eine Belagsleiste (gemäß den Fachregeln für Bauspenglerarbeiten) zu wählen, die Entwässerung des Belages erfolgt hauptsächlich über die Oberfläche. Eindringendes Wasser wird durch die punktweise gelötete Belagsleiste entwässert, der Flansch der Belagsleisten ist mit der Isolierung zu verbinden, Material Belagsleisten: Uginox

Gutachten /Vorschlag Herstellung des Anschlusses im Bereich der Hochzüge:

Generell sind aus Sicht des Verfassers die Hochzüge dem Erfordernis entsprechend herzustellen, d. h. es ist oberhalb der wasserführenden Ebene (= Oberkante Belag) der Hochzug an der Tragkonstruktion (bei Foto 51 mit „2“ bezeichnet) 15 cm über die wasserführende Ebene zu führen.

Ausführungsskizze
Randanschluss unter der
Annahme, dass kein Hochzugs-
Schutzblech ausgeführt wird

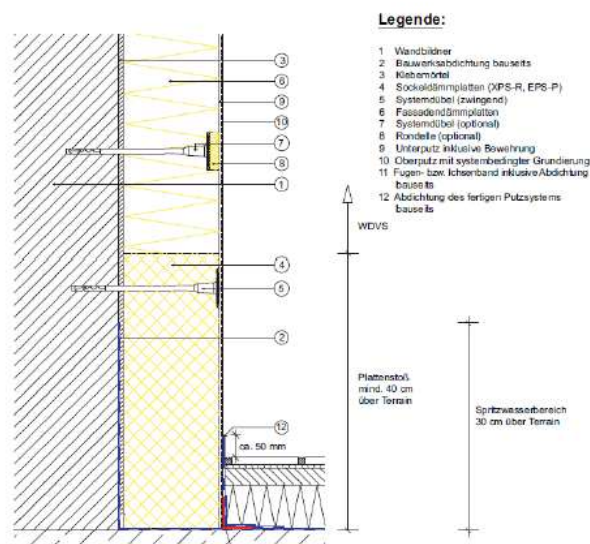


FOTO 51.

Mögliche Variante bei Ausführung eines Hochzugs-Schutzbleches, Dicke der Dämmung angepasst an bestehende Dicke der Dämmung, Führung der Isolierung des Hochzugs zumindest bis Oberkante gekantetes Schutzblech

15 cm - Vorgabe jedoch unterhalb der Befestigung für das Schutzblech



FOTO 52.

Im Randbereich Richtung Türe ist das Lötten der Schutzbleche vorzunehmen, bei einer Ausführung der Schutzbleche wie auf den Fotos abgebildet ist eine dauerhafte Verfügung des oberen Teils der Konstruktion nicht erforderlich

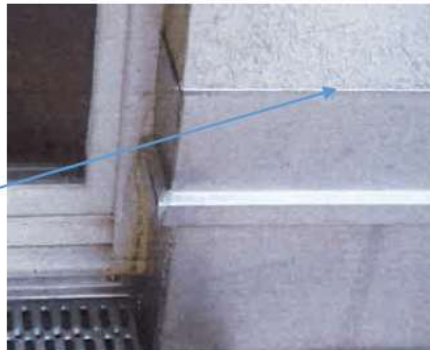


FOTO 53.

Festzuhalten ist, dass ohne Abänderung der Konstruktionen (Neuherstellung des Sockels und Ausbildung der Details wie erforderlich) eine den Regeln der Technik entsprechende Lösung nicht möglich ist. Sofern bauphysikalisch nicht vorgeführt werden kann, dass bei Belassen der Sockel der Fenstertüren wie bestehend keine Kältebrücke vorliegt ist das Auslösen der Fenstertürkonstruktionen und die Neuherstellung eines Sockels wie zum Beispiel auf Foto 50 abgebildet (und die Abänderung des Fenstersturzes) und in weiterer Folge der Wiedereinbau der Fenstertürkonstruktion erforderlich.

6.2.3. Fassaden:

Teilansicht Fassade Nordwest -
(Foto 54 und Foto 55) -
21.11.2024 WD



FOTO 54.



FOTO 55.

Detail Fassade Nordwest -
21.11.2024 WD



FOTO 56.

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Bereich Sockel Fassade
Nordwest - lokal
Feuchteschäden - 21.11.2024
WD



FOTO 57.

Blick auf Fassade Südost,
Hoftrakt - 21.11.2024 WD



FOTO 58.

6.2.3.1. Instandsetzungsbedürfnisse und vorhandene Schäden:

Im Zuge der Begehung konnten augenscheinlich nur in geringem Umfang Instandsetzungsbedürfnisse befundet werden.

Auch mit Fokus auf die jedenfalls erforderlichen Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Lichthöfe und im Bereich des Innenhofes wird vorgeschlagen im Bereich der Fassaden kurz- und mittelfristig keine Maßnahmen vorzunehmen.

7. ZUSTAND:

7.1. Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Ausbauzustand der zu befundenden Objektteile kann, soweit dies durch bloßen Augenschein feststellbar war, als „nicht den Anforderungen entsprechend“ bezeichnet werden.

7.1.1. Zeitnah empfohlenen Maßnahmen (innerhalb der nächsten 1-4 Jahre):

Kurzfristig wäre jedenfalls die Sanierung der Kanalrohre im Bereich der Lichthöfe und im Bereich des Innenhofes erforderlich.

Auch sollte die Abänderung der Regenwasserableitungen erfolgen, d. h., es sollte eine direkte Verbindung der Regenwasserrohr-Leitungen mit den Leitungen, die von den Einläufen in den Innenhöfen zum Vorfluter führen, hergestellt werden, auch erforderlich ist das Herstellen von Regensinkkästen.

Jedenfalls erforderlich ist auch die Behebung der Feuchteschäden im Bereich von Teilen des Mauerwerks im Kellergeschoss und im Bereich des Erdgeschosses (= Abschlagen noch vorhandener Verputze, Ermöglichen einer Querdurchlüftung im Bereich des Kellergeschosses).

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber
DI Wilhelm Dessulemoustier
Gerichtsstand
WIEN

Seite 31 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauzustandsgutachten „0215_WEG Rueppgasse 38, 1030 Wien“
– Objekt Rueppgasse 38, A-1020 Wien

Erstelldatum 25.11.2024
ergänzt

Da offensichtlich über einen längeren Zeitraum stehendes Wasser im Bereich von Top 45 und Top 46 zu befunden gewesen ist wird zeitnah empfohlen, die Feuchte im Bereich der Konstruktion (im Bereich des Holzes der „Holz-Beton-Verbunddecke“) zu messen (messen zu lassen, zum Beispiel durch „Holzforschung Austria“ → Öffnen der Untersicht, Messung der Feuchte durch eine autorisierte Prüfanstalt).

Die Bauführungen im Dachgeschoss sind auf Basis eines historischen Konsenses erfolgt, eine Fertigstellungsanzeige ist jedoch zu keinem Zeitpunkt erfolgt. Die Nichtfertigstellung der ursprünglich bewilligten Bauführungen hat dazu geführt, dass letztendlich die erfolgten Bauführungen zum heutigen Zeitpunkt ohne Konsens sind.

Gerade im Zusammenhang mit der Nichtfertigstellung erforderlicher Baumaßnahmen im Zusammenhang mit vorbeugendem Brandschutz ist „Gefahr in Verzug“.

Vor Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Brandschutz und der damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten ist unverzüglich der Zugang zum Dachgeschoss zu versperren und sollte die Trennung aller Medienleitungen zum Dachgeschoss (auch zur Reduktion der möglichen Gefahr des Ausbruchs von Feuer) erfolgen.

Der Betrieb des Aufzugs ist bis zum Vorliegen eines positiven Abnahmebefundes durch einen befugten Aufzugsprüfer zu untersagen.

Es ist eine Blitzschutzanlage herstellen zu lassen.

Die Randanschlüsse im Bereich der Terrassen sind den Regeln entsprechend herzustellen, die Dichtheit der Gebäudehülle ist zumindest provisorisch zu gewährleisten.

7.1.2. Mittelfristig empfohlene Maßnahmen (innerhalb der nächsten 5-10 Jahre):

Innerhalb der nächsten 5 – 10 Jahre sollten Maßnahmen wie in den Verbesserungsvorschlägen angeführt angedacht werden.

Betrifft: Mängel im Bereich der Beschichtung und im Bereich der innen liegenden Türstöcke und Türblätter: Festzuhalten ist, dass die vorangeführten Mängel überwiegend als optische Mängel zu bezeichnen sind. Empfohlen wird jedoch die Verbesserung der Mängel. Konkret kann empfohlen werden Türblätter und Türstöcke zu sanieren (Abschleifen bzw. Abtrag von losen Beschichtungen, Verkittung der Fehlstellen, Neuherstellung der Beschichtung. Parallel sollte auch die Neuherstellung der Beschichtung im Bereich von Wänden und Decken erfolgen.

Angedacht bzw. geplant werden sollten alle erforderlichen Maßnahmen für die Ertüchtigung des Stiegenhauses als „eigenen Brandabschnitt“.

7.2. Instandsetzungsbedürfnisse und vorhandene Schäden:

Im Zuge der Begehung konnten augenscheinlich behebbare, jedoch auch schwere, nur mit hohem Aufwand behebbare Mängel befundet werden (Feuchteschäden Bereich Lichthöfe, Vermorschung von Teilen von Fenstertürkonstruktionen, historische Undichtigkeiten im Bereich von Anschlüssen von Fensterrahmen an das Mauerwerk/den Verputz).

Für die Richtigkeit:



Wien, am 26.11.2024

DI Wilhelm Dessulemostier-Bovekercke
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen

Bank Austria Creditanstalt, Wien
IBAN: AT75 1200 0504 6178 2501
BIC: BKAUATWW

Steuernummer - 09 826/8410-22
UID: ATU63061279
Finanzamt für den 1/23 Bezirk

Firmeninhaber: DI Wilhelm Dessulemostier
Gerichtsstand: WIEN

Seite 32 von 32

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.14. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EA Rueppgasse 38, 1020 Wien	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Mehrparteienwohnhaus	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2014
Straße	Rueppgasse 38	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ, Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nummer	1667
Grundstücksnummer	651/8	Seehöhe	166,00 m

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

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

HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Betriebsstörung einer Stütze aus Wärmeverlustgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Wärmeverlustwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als stützenbezogener Deckwert festgelegt.

HEB: Bei im Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmeverlustwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HWB: Der Haushaltsstromwärmebedarf ist als stützenbezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen stützenbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

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

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

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

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

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

WK: Das Referenzklima ist das reale Klima am Gebäudeliegeort. Dieses Klimaprofil wurde auf Basis der Primärdaten (1979 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1979 bis 2007 gegenüber der Verfeinerung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht dem Vorgehen der OIB-Richtlinie 6 „Energiekennzeichnung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/21/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (z.B. 2010/21/EU vom 30. Mai 2010 und das Energieausweis-Vorfestgesetz (EAVG). Der Ermittlungszustand für die Kennwerte Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-08 – 2018-08, und es wurden übliche Abstellregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude


 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

ecotech
 Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.328,63 m ²	Helztage	297 d	Art der Lüftung	EA-Art: <input type="checkbox"/> K
Bezugfläche (BF)	1.962,90 m ²	Helzgradtage	3.627 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	8.562,31 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0 m ²
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.292,57 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit AAV	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,80 m	mittlerer U-Wert	1,43 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,00 m ²	LEK _T -Wert	93,25	RH-WB-System (primär)	Kessel/Thermo
Teil-BF	0,00 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,00 m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk}	=	177,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk}	=	177,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{sk}	=	462,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,sk}	=	4,57

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk}	=	453.252 kWh/a	HWB _{ref,sk}	=	194,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk}	=	453.252 kWh/a	HWB _{sk}	=	194,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww}	=	23.789 kWh/a	WWWB	=	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,sk}	=	1.079.812 kWh/a	HEB _{sk}	=	463,7 kWh/m ² a
Energieaufwandzahl Warmwasser				Q _{ww,wh}	=	9,27
Energieaufwandzahl Raumheizung				Q _{h,wh}	=	1,90
Energieaufwandzahl Heizen				Q _{h,wh}	=	2,26
Haushaltsstrombedarf	Q _{st,wh}	=	53.037 kWh/a	HHSB _{sk}	=	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{end,sk}	=	1.132.649 kWh/a	EEB _{sk}	=	486,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{prim,sk}	=	1.274.914 kWh/a	PEB _{sk}	=	547,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim,nr,sk}	=	1.241.790 kWh/a	PEB _{nr,sk}	=	533,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim,er,sk}	=	33.124 kWh/a	PEB _{er,sk}	=	14,2 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{co2,sk}	=	278.728 kg/a	CO2 _{sk}	=	119,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				f _{ges,sk}	=	4,54
Photovoltaik-Export	Q _{pvt,sk}	=	0 kWh/a	PV _{export,sk}	=	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	27.08.2020
Gültigkeitsdatum	27.08.2030
Geschäftszahl	

Ersteller/in

Ing. Anton Leitner

Unterschrift

 Baumeister - Allg. beid. und
 gerichtl. cert. Sachverständiger
 7400 Oberwart Hauptplatz 11 - 03352 228 80
 1020 Wien - Heintzstraße 1/1/2 - 01 21 91 411
 office@svbayer.at - www.svbayer.at