

GZ 5 S 110/24 x

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



BLNR 54	1060/23730 Anteile	WE an W 2
BLNR 55	1310/23730 Anteile	WE an W 8

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

Verkehrswert der BLNR 54 (Wohnung W 2)	rd. € 949.000,-
Verkehrswert der BLNR 55 (Wohnung W 8)	rd. € 1.180.000,-

Auftraggeber:	Dr. Angela Steger, als Masseverwalterin
	Rabensteig 1, 1010 Wien
Zweck:	Insolvenzverfahren, GZ 5 S 110/24 x
Objekt(e):	WE-Objekte
Stichtag:	22.10.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme)
Datum:	28.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	Auftrag	4
1.2.	Prämissen der Bewertung	4
1.2.1.	<i>Konkrete Prämissen der Bewertung</i>	4
1.2.2.	<i>Allgemeine Prämissen der Bewertung</i>	15
1.3.	Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.	19
2.	BEFUND	20
2.1.	Lage der Liegenschaft	20
2.2.	Lärmimmission - Straßenverkehr	25
2.3.	Grundbuchstand, Rechte/Lasten, Widmung, Wohnungseigentum, etc.	26
2.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.	28
2.5.	Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	29
2.6.	WE-Objekte	30
2.6.1.	<i>BLNR 54 - Wohnung W 2 (befristet vermietet)</i>	30
2.6.2.	<i>BLNR 55 - Wohnung W 8 (bestandfrei)</i>	33
2.7.	Bestandsituation	36
2.7.1.	<i>Wohnung W 2</i>	36
2.8.	Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage	36
3.	METHODIK	38
3.1.	Allgemeines	38
3.2.	Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)	39
3.3.	Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	41
3.4.	Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)	44
4.	BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	47
4.1.	Beurteilung	47
4.1.1.	<i>Liegenschaft und Gebäude allgemein</i>	47
4.2.	Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	48
4.1.	Ertragswertverfahren (befristet vermietet/Phase 1)	49
4.1.1.	<i>Nettomietzins/Jahresrohertrag</i>	49
4.1.2.	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	50
4.1.3.	<i>Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)</i>	50
4.1.4.	<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	51
4.1.5.	<i>Vervielfältiger</i>	51
4.3.	Rechte und Lasten	53
4.4.	Anpassung an den Markt	54
5.	GUTACHTEN	59
6.	ANLAGEN	61
6.1.	Grundbuchsauszug (auszugsweise)	61
6.2.	Einheitswertbescheid, 24.10.2024	62
6.3.	Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahmen)	63
6.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)	75
6.5.	Pläne (auszugsweise)	77
6.6.	Wohnungseigentumsvertrag 1984	82
6.7.	Kauf und Wohnungseigentumsvertrag 1989	93
6.8.	Wohnungseigentumsvertrag 1993	100
6.9.	Nutzwertgutachten (auszugsweise)	106
6.10.	Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums	115
6.11.	Hausverwaltung	116
6.11.1.	<i>Zinsliste September 2024</i>	116
6.11.2.	<i>Mietvertrag Top 2</i>	118
6.11.3.	<i>Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.03.2018</i>	124
6.11.4.	<i>Vorausschau 2024</i>	127
6.12.	Energieausweis	129

6.12.1.	<i>Energieausweis Lokale</i>	129
6.12.2.	<i>Energieausweis Wohngebäude</i>	131
6.13.	Bescheid Denkmalschutz	133
6.14.	Bundesdenkmalamt – Ablehnung Dachgeschoßausbau	140

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 54, 1060/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 2 sowie der BLNR 55, 1310/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 8, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, GST 736, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3.

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 645
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 4417/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
736 GST-Fläche 509
Bauf.(10) 484
Bauf.(20) 25 Köllnerhofgasse 1
Lugeck 3

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** B *****

54 ANTEIL: 1060/23730

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 2

b 751/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht

d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29

e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

55 ANTEIL: 1310/23730

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 8

b 751/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht

d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29

e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

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

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

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 01.10.2024 und 22.10.2024 erkennbar oder sonst bekannt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die ggst. Wohnungen sowie die Allgemeinteile besichtigt. Die Einlagerungsräume waren nicht zugänglich.

Bauakteinsicht

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

Baurechtlicher Konsens/Grundbuch

Bei Wohnung 2 wurde einerseits die Wand zwischen dem WC und der Küche versetzt und wurden auch die Raumwidmungen tlw. verändert. Ein Bad wurde eingebaut und mit dem WC zusammengelegt. Die Küche wurde in das hintere mittlere Zimmer verlegt → Wohnküche. Im Bauakt liegen dafür keine Einreichunterlagen auf.

Bei der Wohnung Top 8 wurden in den Schrankraum ein zweites Bad und ein Abstellraum eingebaut. Zudem wurde eine Türöffnung in einer tragenden Mauer errichtet. Im Bauakt liegen dafür keine Einreichunterlagen auf.

Denkmalschutz

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

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

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

Köllnerhofgasse 3, Gst.Nr 737, EZ 647

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

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

Dachboden/Dachbodenausbau

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

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

VII.

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

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

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

Gem. Pkt. XIV wurde weiter vereinbart.

XIV.

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

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

VII.

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

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

¹ liegt in der Urkundensammlung auf

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

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

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

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

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

VIII. Zustimmungserklärung Dachausbau

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

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

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

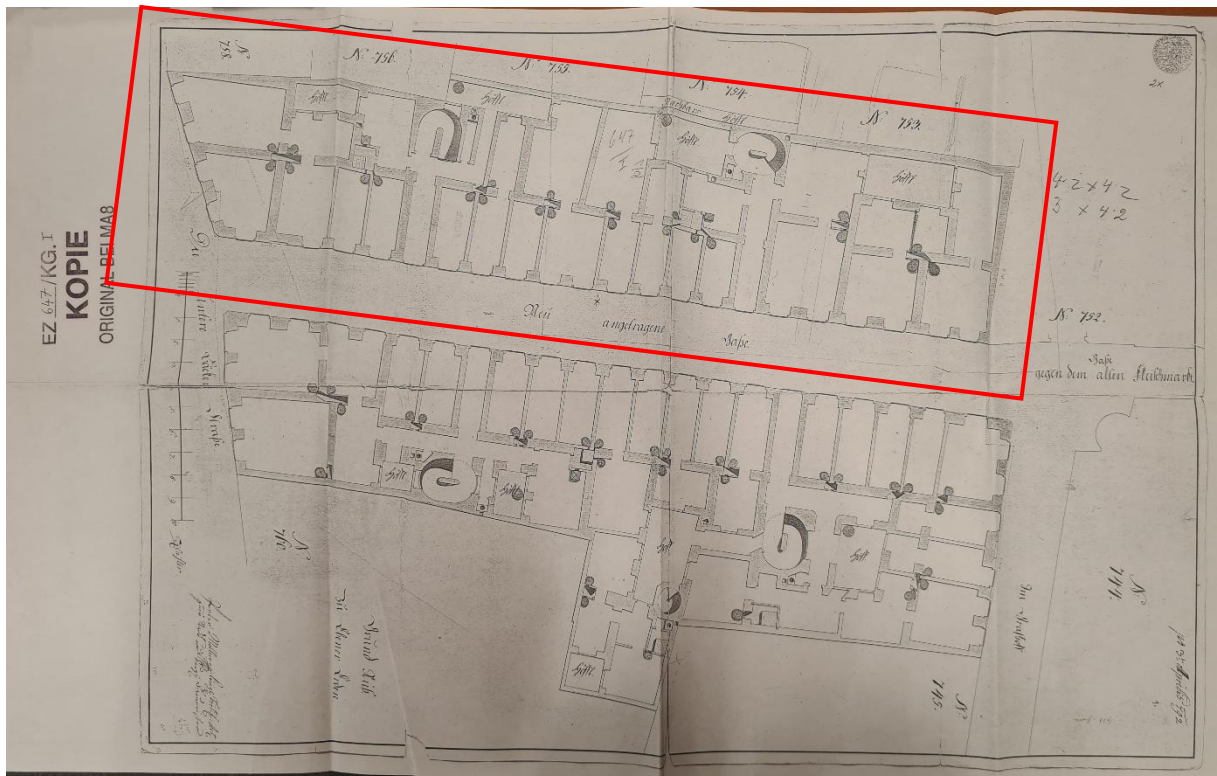
Gem. Schreiben des BDA vom 24.07.2023 wird einem Dachgeschoßausbau gem. übermittelter Machbarkeitsstudie vom 15.03.2023 nicht zugestimmt, da dies einem Totalverlust des historischen und innerhalb der Wiener Dachlandschaft bedeutenden Dachstuhls gleichkommt.

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

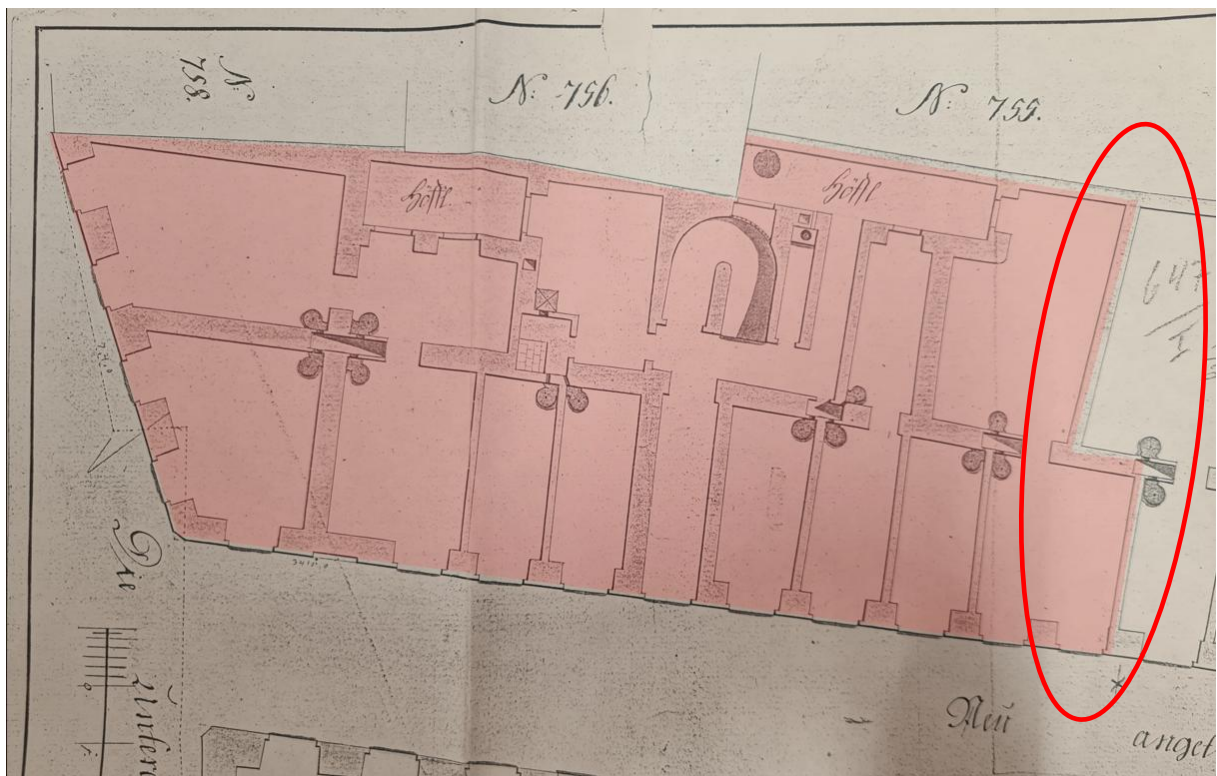
grenzüberschreitendes Wohnungseigentum

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

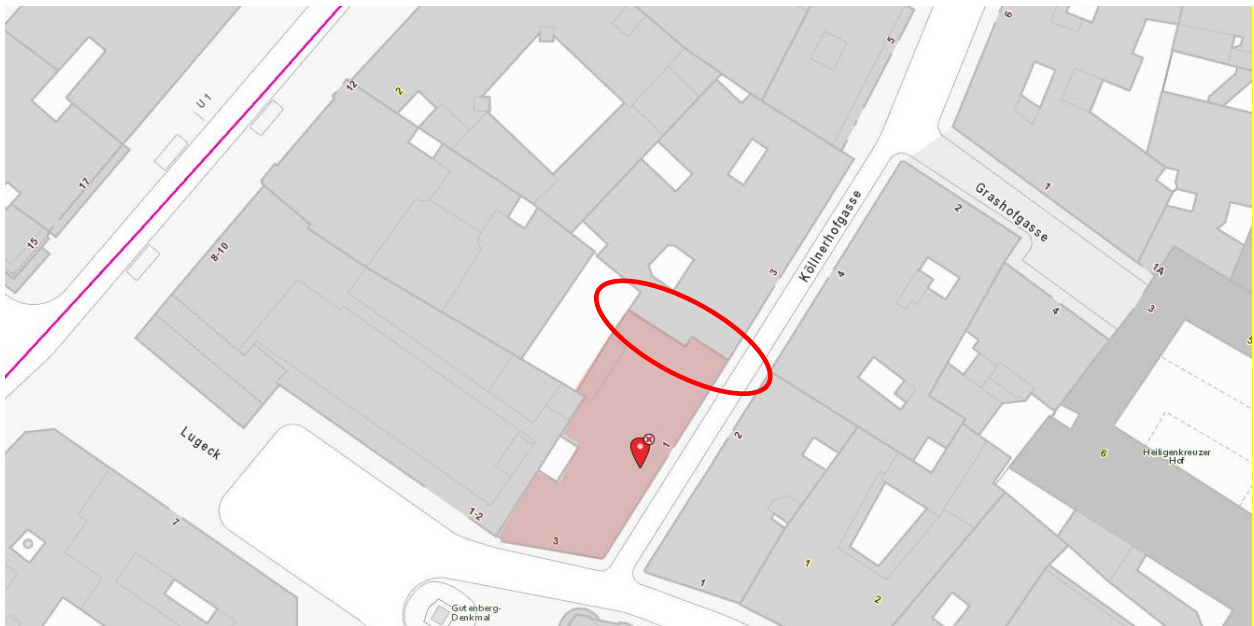
Der Gebäudebestand geht auf die Errichtung im Jahr 1792 zurück und umfasste, wie nachfolgend auch ersichtlich, nicht nur die heutige Kölnerhofgasse 1, sondern auch die heutige Kölnerhofgasse 3 (und auch die gegenüberliegende Straßenseite).



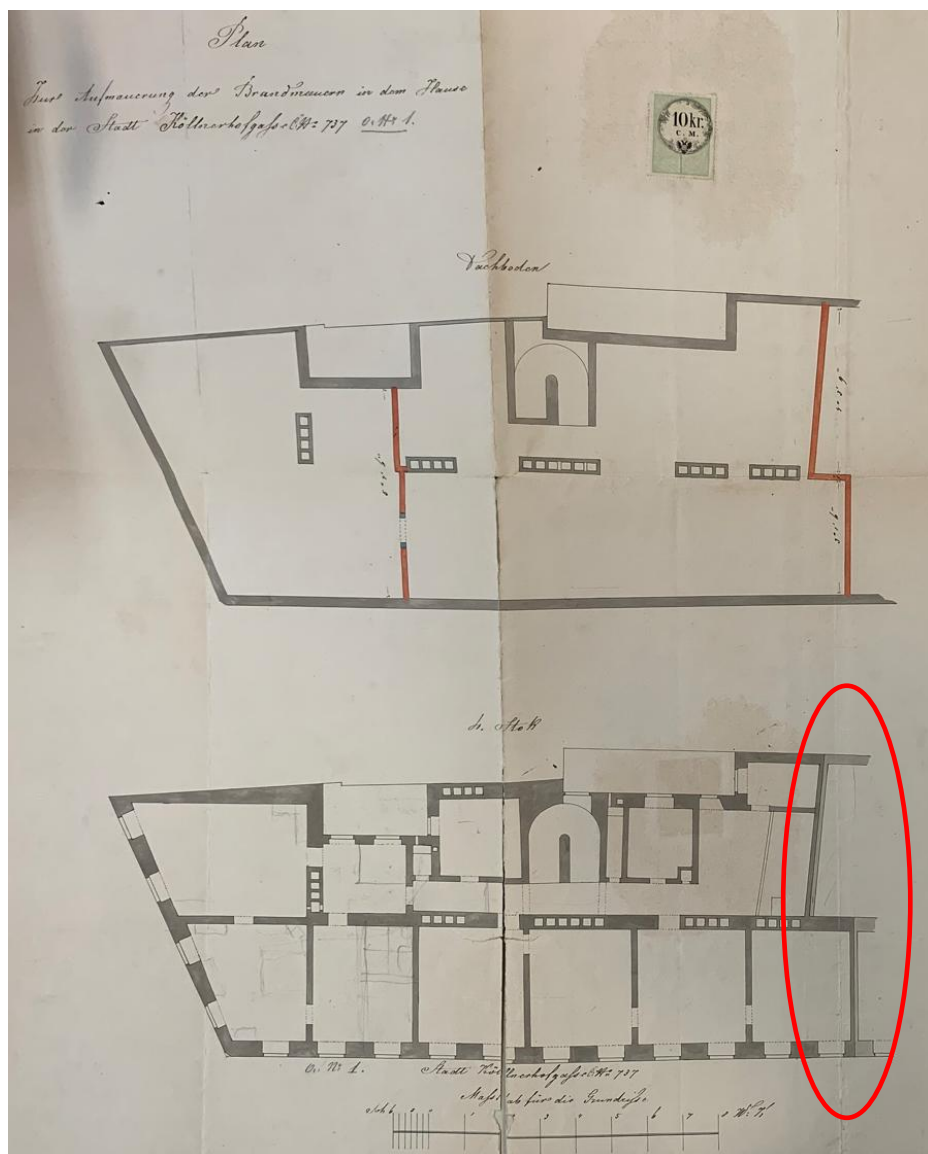
Kopie des Original-Einreichplanes (EG) vom 03.04.1792 – Bauakt Kölnerhofgasse 3, EZ 647



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



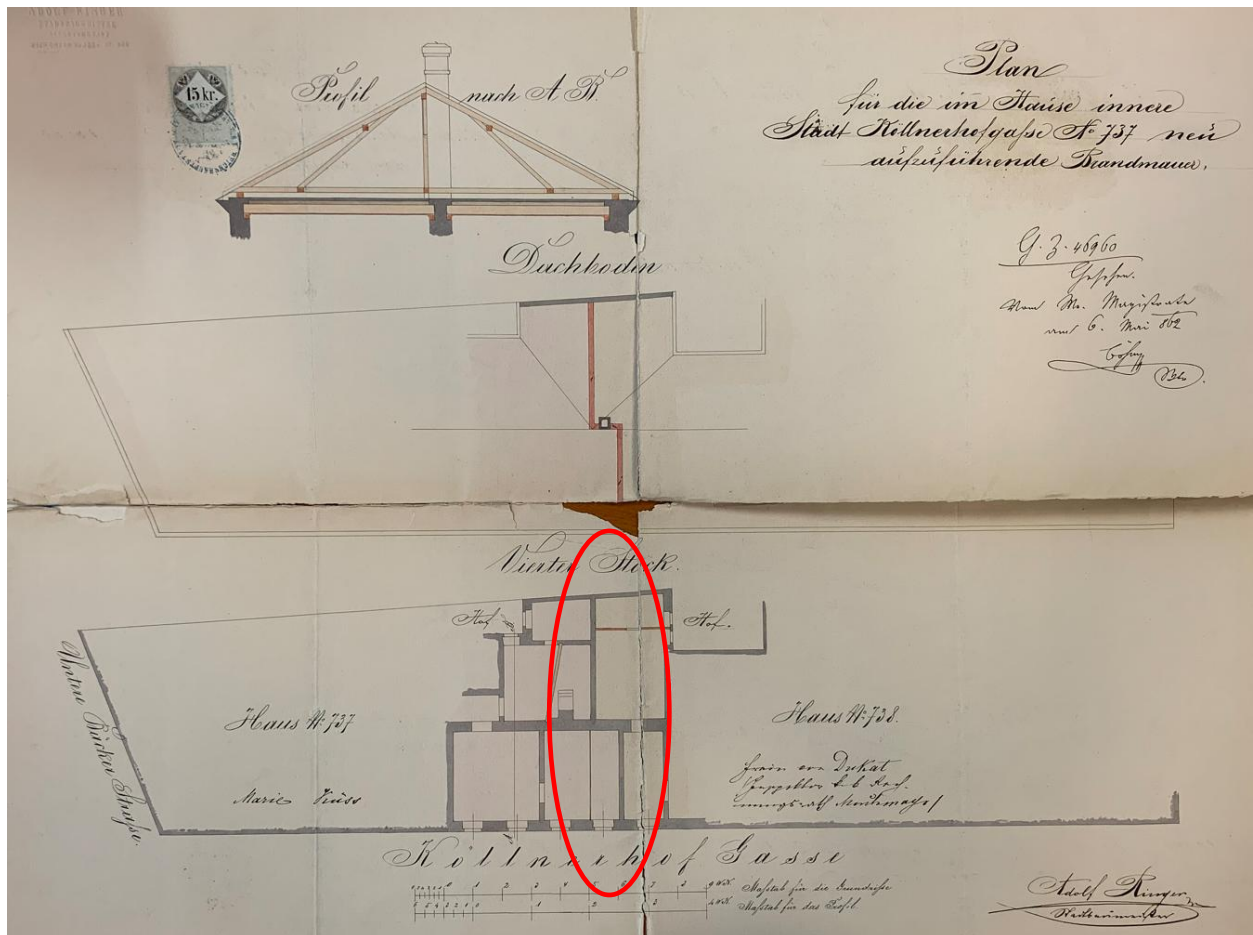
Gebäudebestand – gem. Flächenwidmungsplan der Stadt Wien



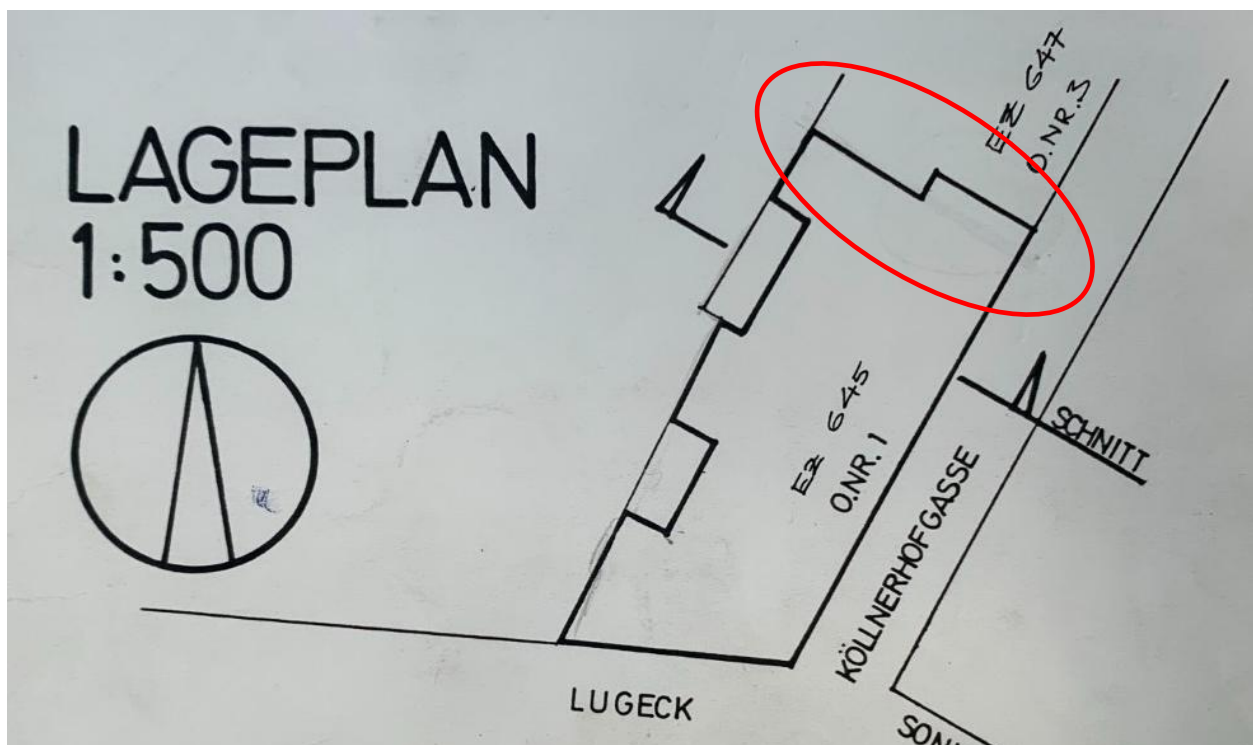
Einreichplan vom 09.04.1856 zur Errichtung von Brandmauern im Hause Köllnerhofgasse 737 (nunmehr ONr 1)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

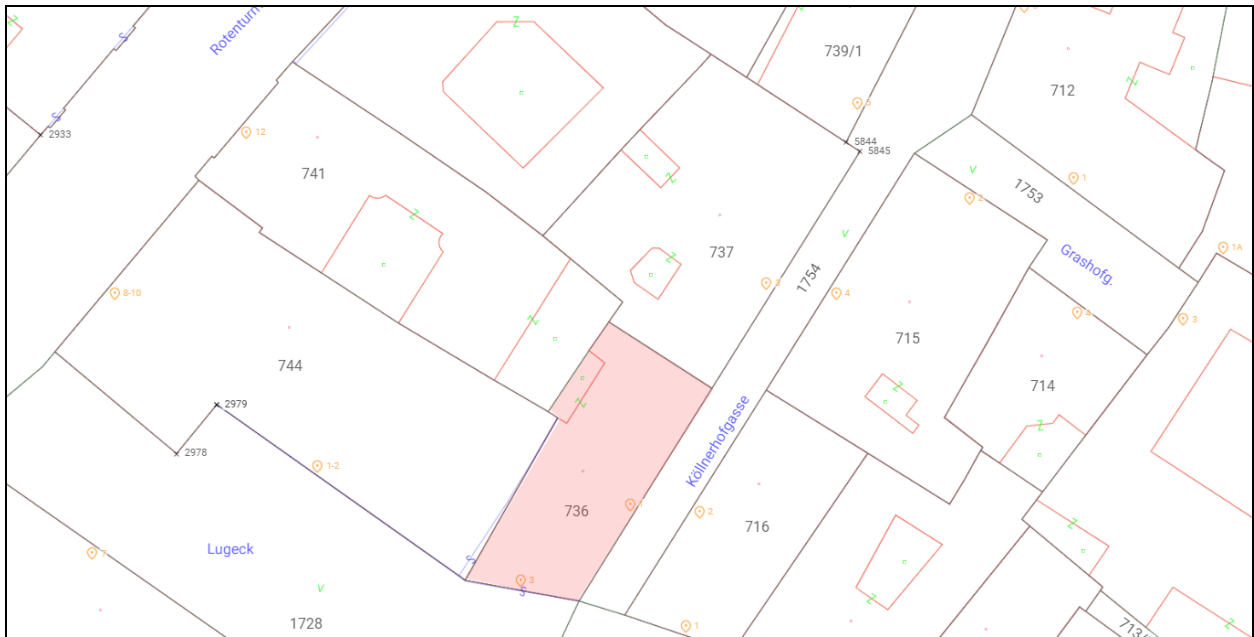


Einreichplan vom 06.05.1862 zur Errichtung einer Brandmauer im Hause Köllnerhofgasse 737 (nunmehr ONr 1) gegen das Haus 738 (nunmehr ONr 3)

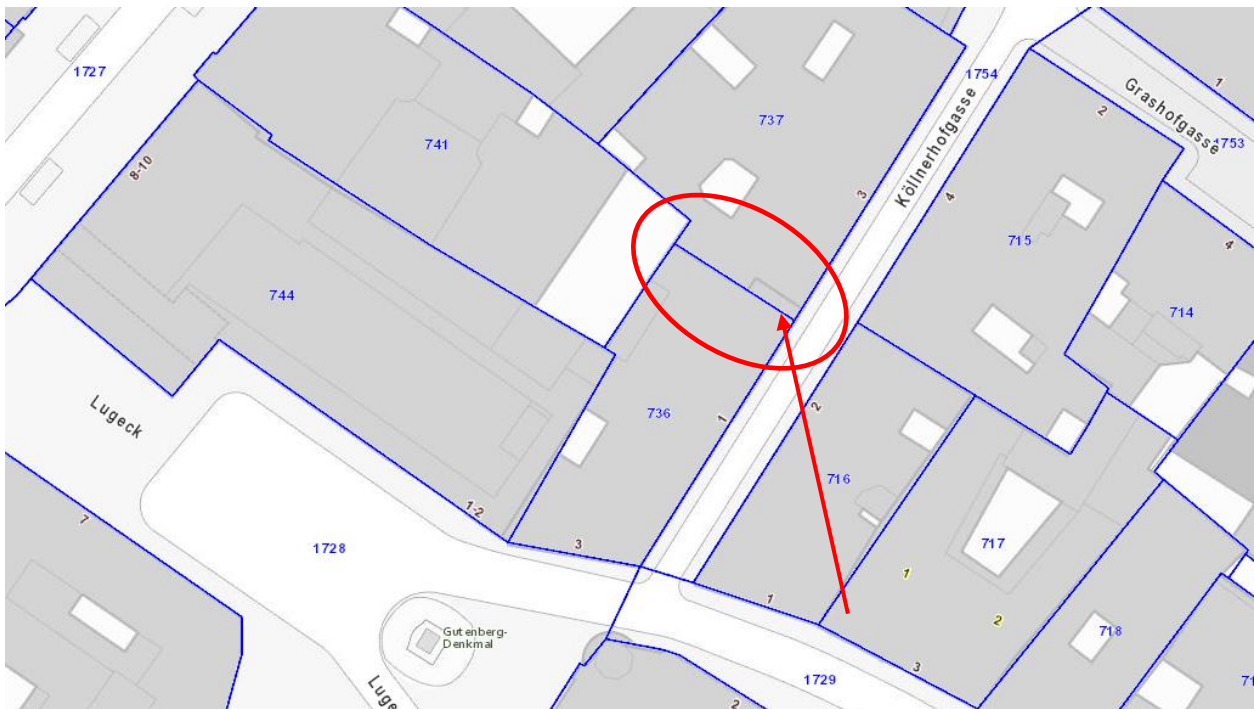


Lageplan Köllnerhofgasse 1; EZ 645 vom Jänner 1982 (Feststellungsbescheid vom 28.05.1982) – die Grundstücksgrenze ist falsch eingezeichnet (Bauakt Köllnerhofgasse 1)

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



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



Katasterplan der Stadt Wien

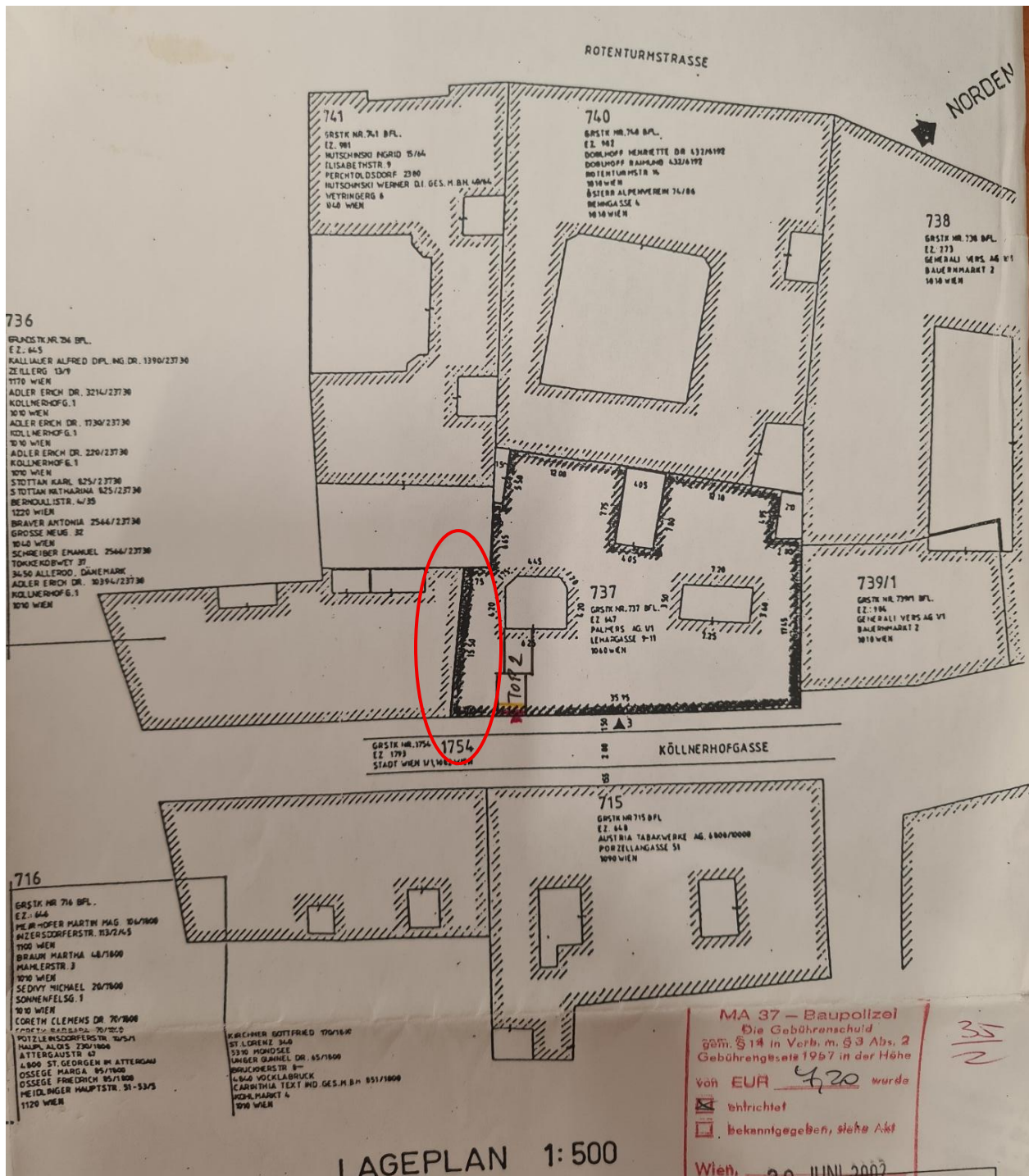
Ersichtlich ist die gerade Grundstücksgrenze (blaue Linie) zwischen GST 736 und GST 737: ersichtlich ist aber auch der Gebäudebestand (graue Linien), der im ggst. Fall im Ausmaß einer Fensterachse über die Grundstücksgrenze ragt (roter Pfeil). Siehe auch in nachfolgender Grafik rot hinterlegt. Vergleiche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

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

[illegible]

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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



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

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

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

(Nutz)flächenangaben

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

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bestandsituation

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

- Die Wohnung W 2 ist aufgrund eines auf 3 Jahre befristeten Mietvertrages seit 01.11.2023 vermietet.
- Die Wohnung W 8 ist bestandfrei.

Der ggst. Mietvertrag sowie die aktuelle Mietvorschrift wurden dem gef. SV zur Verfügung gestellt und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt.

Digitaler Kataster

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

Wertsicherung

Ob die Wertsicherungsvereinbarung im Mietvertrag von Top 2 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 eine Rechtsfrage. Im Rahmen der ggst. Bewertung wird die Annahme unterstellt, dass die Wertsicherungsvereinbarung nachhaltig durchsetzbar sind. Sollten sich diesbezüglich abweichende Informationen ergeben, so behält sich der gef. SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Anschlüsse, Haustechnik

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

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

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

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

Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 24.11.2024).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 736 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST 736

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

Geldwerte Rechte & Lasten

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen 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 Erdbebeneinwirkungen 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 bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

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

Umsatzsteuer - Vermietung

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

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei bzw. der Weitergabe an Dritte, die in das Insolvenzverfahren involviert sind) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 01.10.2024, von 16⁰⁰ bis 17⁵⁰, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 22.10.2024, von 12³⁰ bis 14⁰⁵, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - die Untermieterin
- 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
- Recherchen/Bauakteinsicht bei der der MA 37 (Bauakte Köllnerhofg. 1 und Köllnerhofg. 3)
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Div. Fachgespräche mit SV-Kollegen, uam.
- Recherchen bei der Dr. Marhold Immobilien GmbH, Mariahilfer Straße 101/17, 1060 Wien, Tel. 01 5960510, Email kanzlei@hvmarhold.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

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

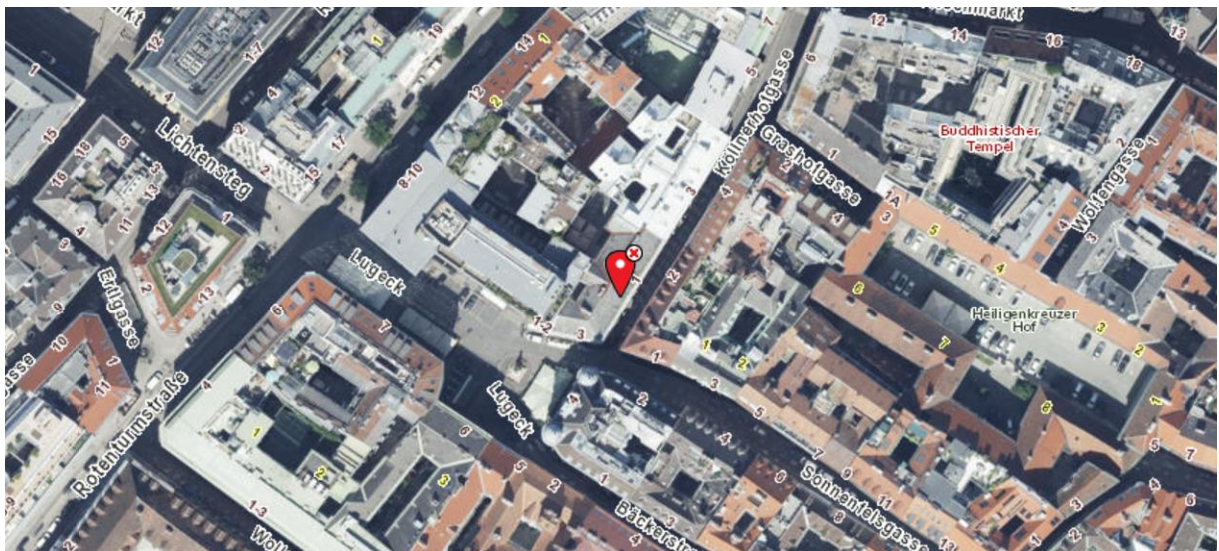
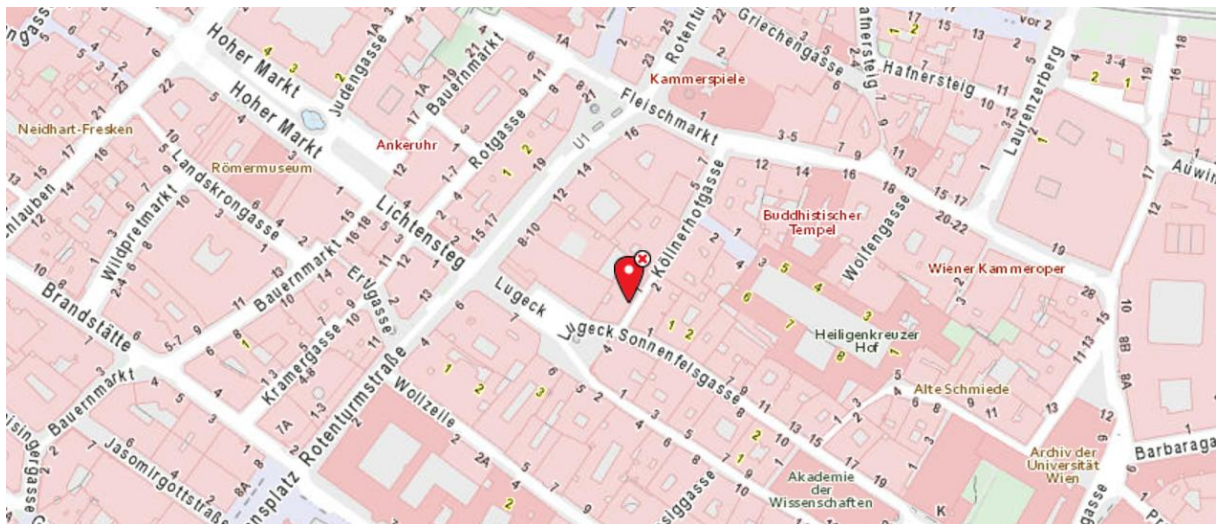
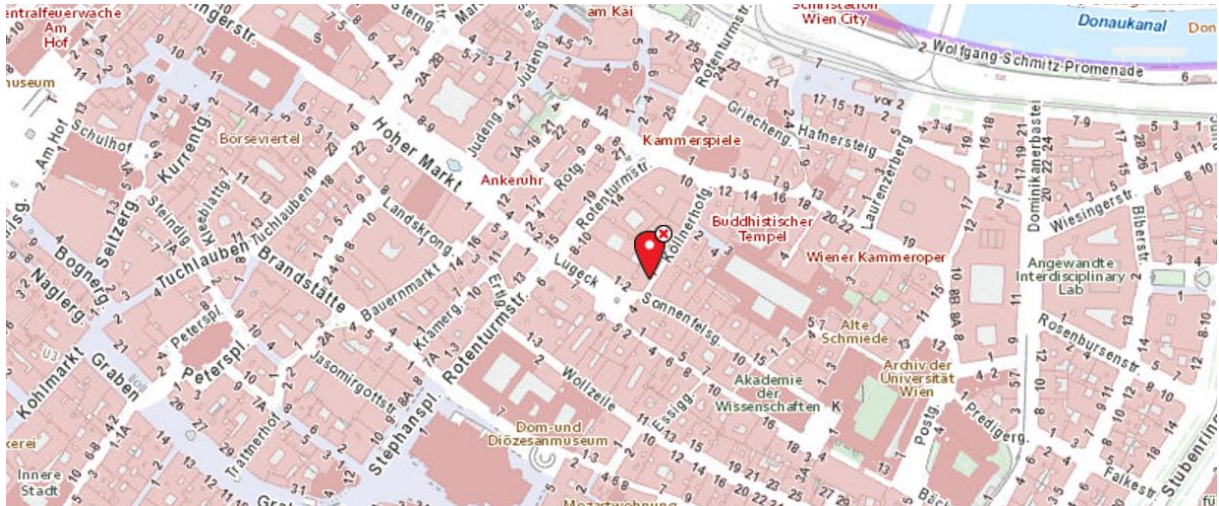
Sonstige Quellen, Marktberichte

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

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

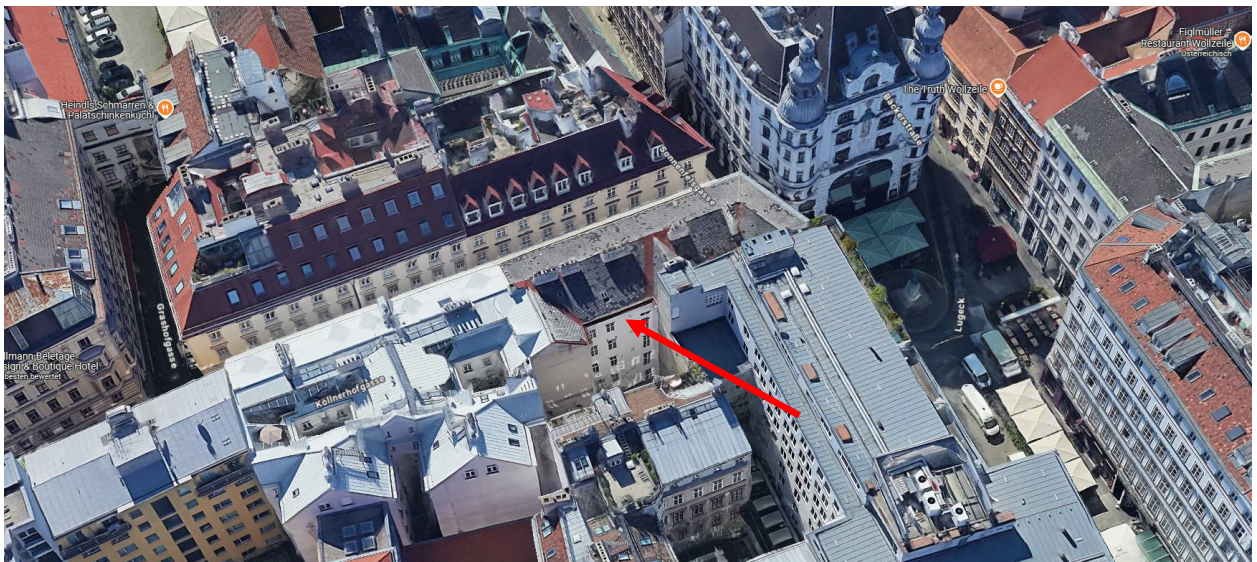
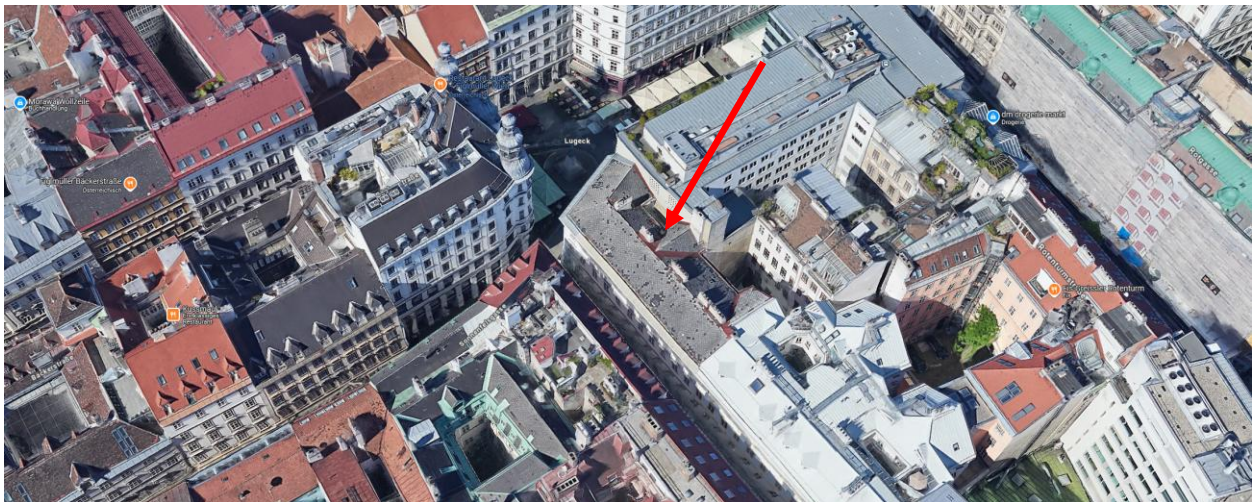
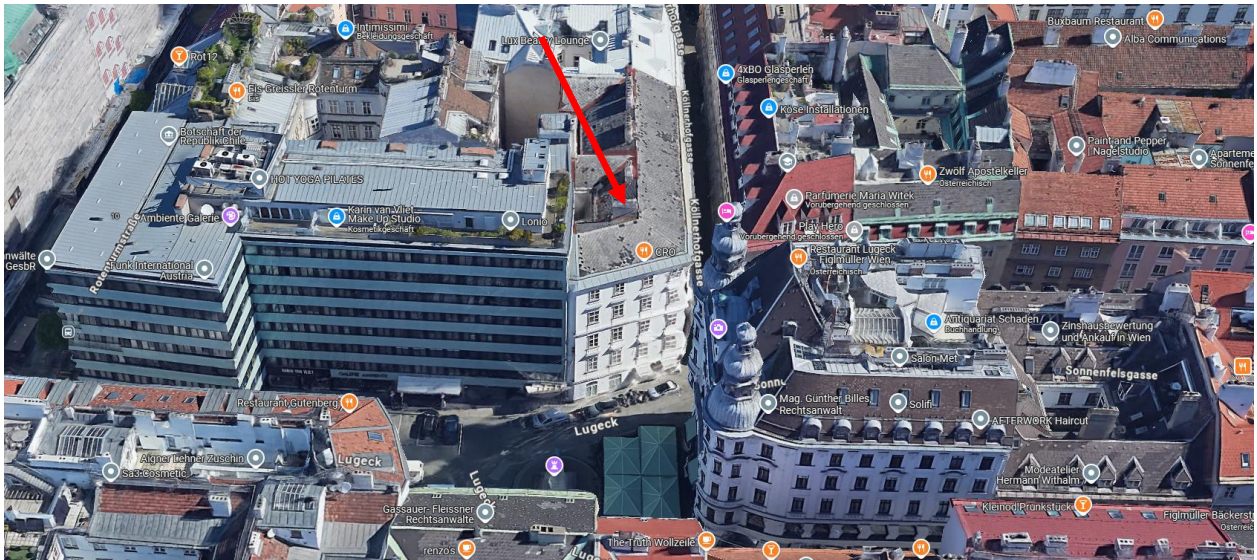
Die Liegenschaft befindet sich in 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3.



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

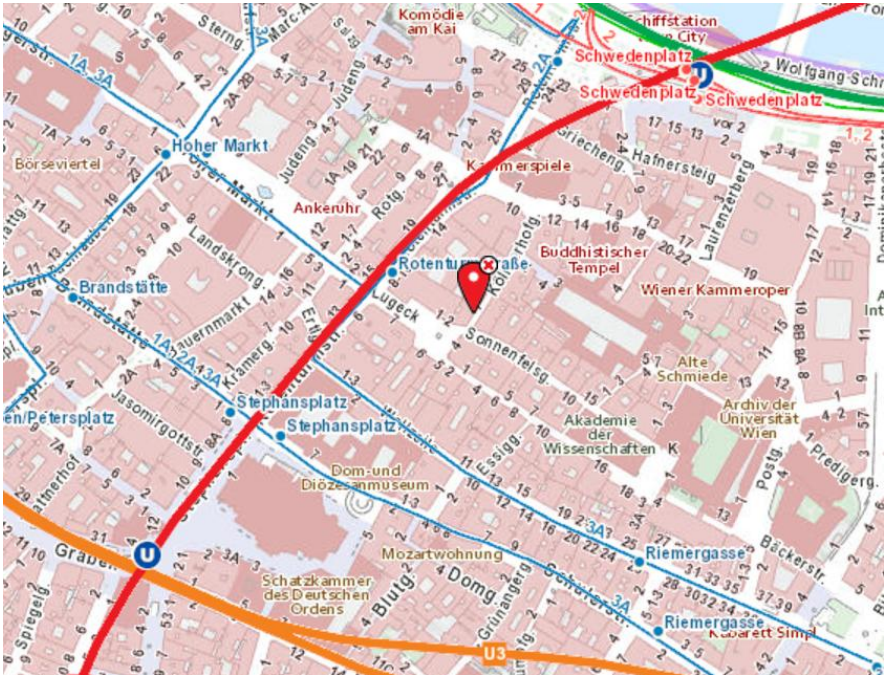
Mag. Georg Strafella

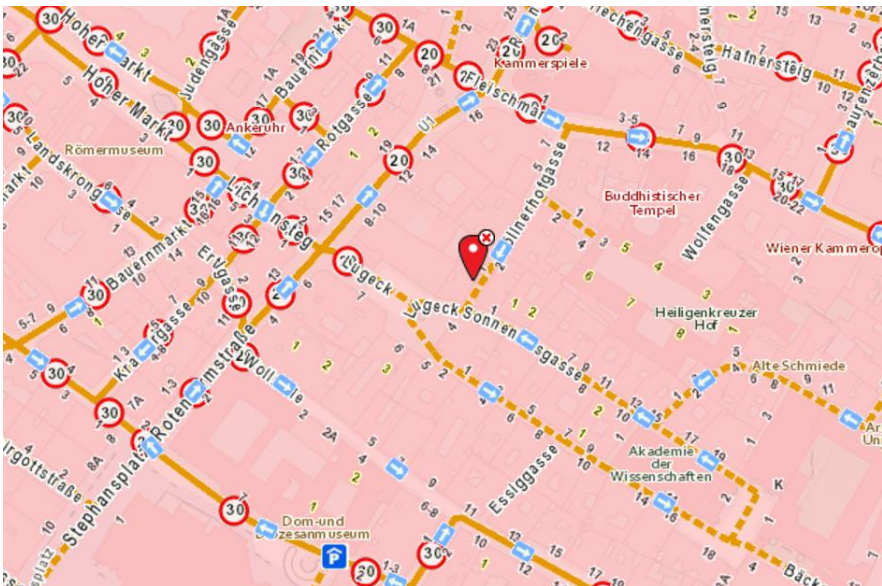
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quelle: www.googlemaps.at

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

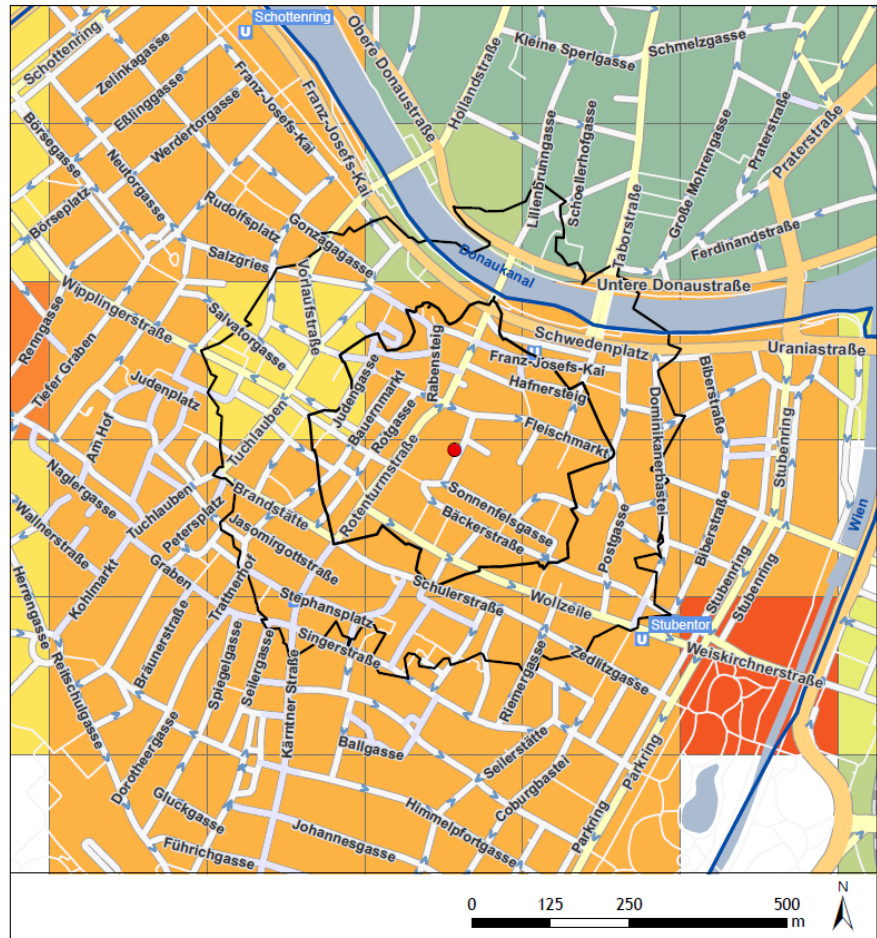
Kriterium	Erfüllungsgrad																		
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel	<u>Bus:</u> Linie 1A (Haltestelle „Rotenturmstraße“) rd. 100 m entfernt; Linien 2A und 3A (Haltestelle „Stephansplatz“) rd. 250 m entfernt <u>Straßenbahn:</u> Linien 1 und 2 (Haltestelle „Schwedenplatz“)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

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

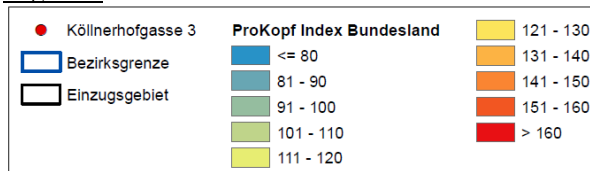
Kriterium	Erfüllungsgrad
-----------	----------------

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

01., Köllnerhofgasse 3
Kaufkraft 2024



Legende:



Nahversorgung: die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. am Hohen Markt oder am Schwedenplatz etc.)

Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sind in der Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Rotenturmstraße 23

Kinderbetreuung: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in (un)mittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Wollzeile 2 und 19, in der Riemergasse 1-3, in der Stubenbastei 3, etc.

Bildung: Schulen f. unterschiedliche Altersklassen befinden sich z.B. in der Stubenbastei 6-8, in der Hegelgasse 12 und 14 (AHS), am Judenplatz 3-4 (BHS) etc.

Kriterium

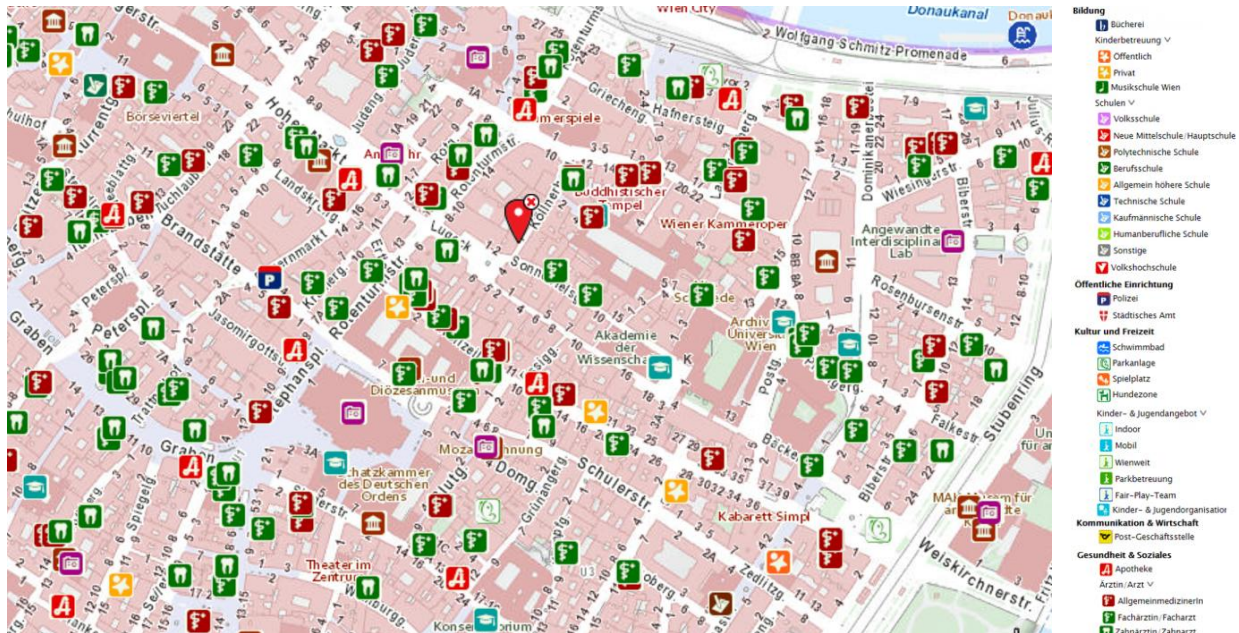
Erfüllungsgrad

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

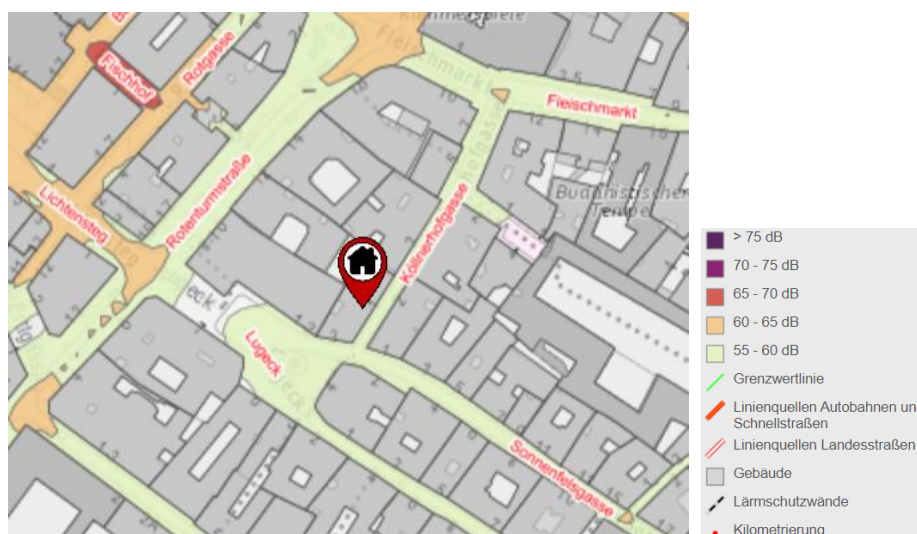
**Wohnlage und
Infrastrukturelle
Einrichtungen**
(Einkaufsmöglichkeiten
Schulen, Freizeit,
Kultur, etc.)

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

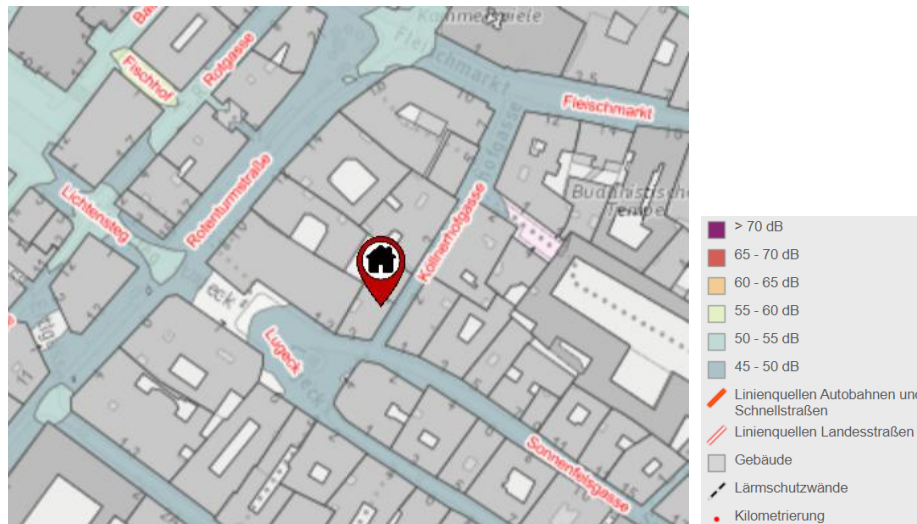


2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr

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



⁶ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

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		

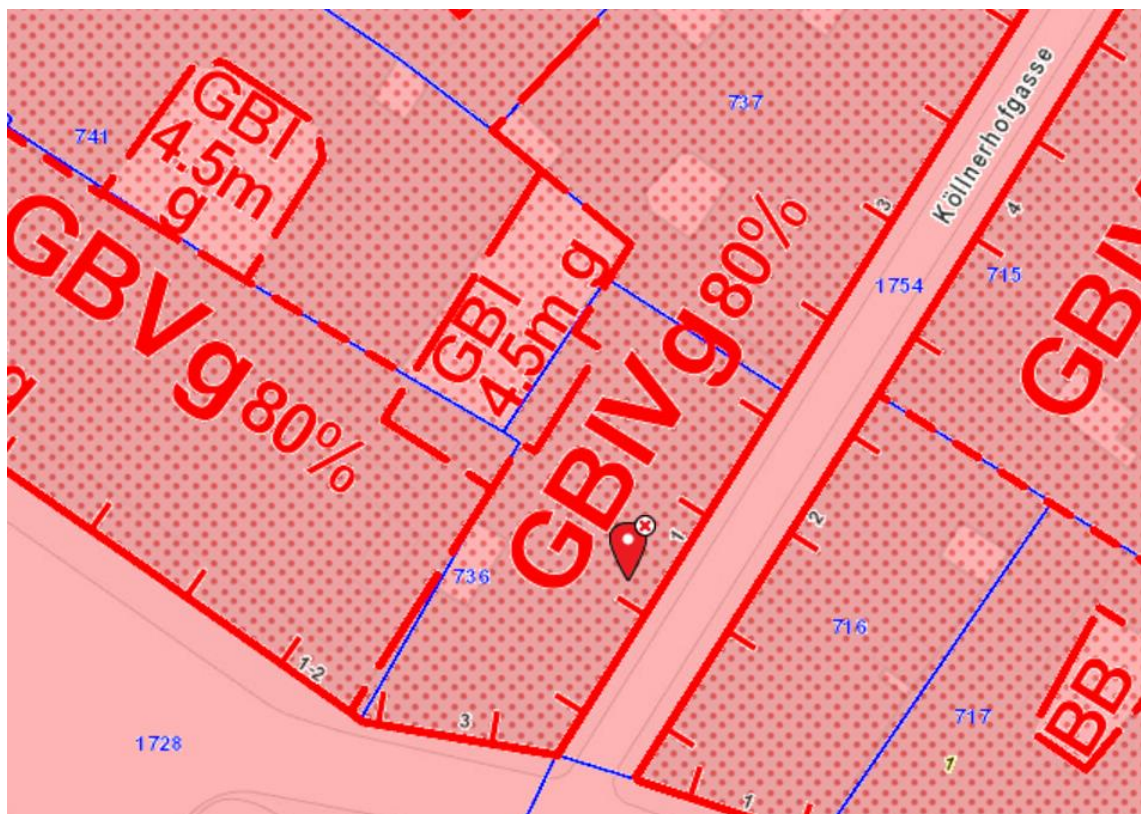
2.3. Grundbuchstand, Rechte/Lasten, Widmung, Wohnungseigentum, etc.

Grundbuch	01004 Innere Stadt
BG	Innere Stadt Wien
EZ	645
GST-NR	736
GST-Fläche	509 m ²
Grundbücherliche(r) Eigentümer	BLNR 54, 1060/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 2, BLNR 55, 1310/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 8; <i>BBB Immo GmbH (FN 456177z)</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2- Blatt:</u> ***** A2 ***** 2 a 4797/2009 Denkmalschutz (Erhaltung der vier Häuser als Ensemble - Bescheid GZ 51.786/5/08) <u>C-Blatt:</u> ***** C ***** 4 a 5284/1984 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG 12 auf Anteil B-LNR 54 55 a 751/2022 Pfandurkunde 2022-01-03 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.300.000,-- für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 116094b) b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m) 15 auf Anteil B-LNR 54 55 a 9559/2022 Pfandurkunde 2022-01-03 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 990.000,-- für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 116094b) b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m) 21 gelöscht

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnungseigentum	- Bescheinigung zu Einverleibung des Wohnungseigentums, Nutzwertfeststellung, 10.12.1982 - Entscheidung/Nutzwertfestsetzung, 14.07.1983 - Wohnungseigentumsvertrag, 31.01.1984 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 28.03.1988 - Wohnungseigentumsvertrag, 22.06.1993
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Außerbücherliches Sanierungsdarlehen und Bestandverhältnisse; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte zum 24.11.2024 keine offenen Forderungen.
Flächenwidmung	Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7655 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bebauungsbestimmungen: Schutzzone Wohnzone <u>straßenseitig:</u> GB Bauland-Gemischtes Baugebiet IV Bauklasse IV g geschlossene Bauweise 80 % max. Bebaubarkeit 80 % der Bauplatzfläche <u>hofseitig:</u> GB Bauland-Gemischtes Baugebiet I Bauklasse I g geschlossene Bauweise 4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m



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

2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.

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

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
09.04.1856	Plan	Aufmauerung der Brandmauer im Dachgeschoß und im 4. Stock
09.04.1856	Bescheid	Auftrag zur Aufmauerung der Brandmauer im Dachgeschoß und im 4. Stock
05.03.1862	Plan	Adaptierungen im Parterre und Kellergeschoß
05.03.1862	Bescheid	Bewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im Parterre und Kellergeschoß
26.02.1862	Bescheid	Bewilligung zur Umgestaltung von 2 Geschäftslokalen
06.05.1862	Plan	Neu auszuführende Brandmauer im Dachboden und im 4. Stock
06.05.1862	Bescheid	Auftrag der Neuausführung der Brandmauer im Dachboden und im 4. Stock
02.11.1874	Plan	Adaptierungen im Parterre
02.11.1874	Bescheid	Baubewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im Parterre
19.05.1876	Bescheid	Ablehnung der Bewilligung zur Ausbrechung von Fenstern in der Feuermauer
21.05.1881	Bescheid	Bewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im Parterre
22.10.1888	Bescheid	Baubewilligung zur Vornahme von Adaptierungen im 1. Stock
07.11.1896	Plan	Abänderung des Geschäftsportales
07.11.1896	Bescheid	Bewilligung zur Abänderung des Geschäftsportales
10.01.1900	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 1 Steckschild
28.01.1900	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 2 Reformlampen und 1 Steckschild
24.04.1903	Plan	Anlage eines Steinzeugrohrkanales
24.04.1903	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen Steinzeugrohrkanal
29.02.1904	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung einer Gaslaterne bei der Gassenöffnung rechts vom Haustor
19.02.1906	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 2 Reformlampen und 2 Lichtschirmen
19.12.1906	Bescheid	Bewilligung zur Anbringung von 3 elektrischen Reformlampen
19.12.1906	Bescheid	Bewilligung zur Herstellung zweier Tageslichtreflektoren
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Portal vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 2 Portalen, 1 Lichtschirm und 1 Steckschild vor dem
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Portal und 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 2 Steckschildern vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Radsteckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung von 1 Steckschild vor dem Geschäftslokal
26.02.1920	Bescheid	Bewilligung zur Belassung 2 Lampen vor dem Geschäftslokal
19.11.1955	Einreichplan	Abänderung des Geschäftsportales
19.11.1955	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 6a BO Abänderung des Geschäftsportales
24.10.1958	Einreichplan	Ersatz des alten Holzportal beim Geschäftslokal
24.10.1958	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO Ersatz des alten Holzportales beim Geschäftslokal
08.06.1962	Einreichplan	Neugestaltung der Schauseiten des Geschäftslokales
08.06.1962	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO Neugestaltung der Schauseiten des
20.02.1964	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten)
23.05.1969	Einreichplan	Verlängerung des Gesimses des Geschäftslokales
23.05.1969	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO Verlängerung des Gesimses des Geschäftslokales
01.09.1969	Einreichplan	Portalneugestaltung Geschäftslokal
01.09.1969	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen Neugestaltung Geschäftsportal
09.02.1972	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten)
20.08.1973	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (2 Sonnenschutzvorrichtungen)
27.06.1975	Einreichplan	Verkleinerung Wohnung W 7 im 4. Stock
27.06.1975	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Verkleinerung Wohnung W 7 im 4. Stock
23.03.1977	Einreichplan	Bauliche Änderungen Wohnung W 3
23.03.1977	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Wohnung W 3
01.10.1979	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (2 Vordächer)
28.05.1982	Bestandsplan	Wohngebäude - Bestandgegenstände
28.05.1982	Bescheid	Feststellung der Bestandgegenstände
05.03.1987	Einreichplan	Deckensanierung Wohnung W 3 im 2. Stock
05.03.1987	Bescheid	Baubewilligung Sanierung der Decke über der Wohnung W 3 im 2. Stock
10.07.1987	Einreichplan	Portalumbau
10.07.1987	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Neugestaltung des Portales des an der linken Grundgrenze situierten und in das Nachbargebäude Köllnerhofgasse 1 reichenden Geschäftslokales

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
05.10.1989	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (einziehbare Sonnenschutzplache)
23.06.1997	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten, 2 Lampen)
14.05.1998	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Portalkopf, Leuchtkasten)
25.09.2002	Einreichplan	Markisen über den Lugeckseitigen Portalen des Geschäftslokales
25.09.2002	Bescheid	Baubewilligung Montage Markisen, Werbezeichen am Ecklokal, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe
05.05.2008	Fertigstellungsanzeige	Montage Markisen, Werbezeichen am Ecklokal
22.01.2019	Bescheid	Bewilligung zur Veränderung, Verfahren geem. § 5 Abs. 1 DMSG
21.06.2022	Einreichplan	Umbau des Geschäftslokales im EG durch Zusammenlegung von Top 13-13A und Top 15
21.06.2022	Bauanzeige	Zusammenlegung des Geschäftslokales 13-13A und 15
18.10.2022	Fertigstellungsmeldung	Zusammenlegung des Geschäftslokales 13-13A und 15

Anmerkung: Wie schon unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, wurde bei Wohnung 2 einerseits die Wand zwischen dem WC und der Küche versetzt und wurden auch die Raumwidmungen tlw. verändert. Ein Bad wurde eingebaut und mit dem WC zusammengelegt. Die Küche wurde in das hintere mittlere Zimmer verlegt → Wohnküche. Im Bauakt liegen dafür keine Einreichunterlagen auf.

Bei der Wohnung Top 8 wurden in den Schrankraum ein zweites Bad und ein Abstellraum eingebaut. Zudem wurde eine Türöffnung in einer tragenden Mauer errichtet. Im Bauakt liegen dafür keine Bewilligungen und Pläne auf.

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

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

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Eternitdeckung
Dachrinnen	Saumrinnen, tlw. innenliegend, Fallrohre; <i>korrodiert, funktions-tüchtig</i>
Dachboden	Metalltür in Metallzarge, Betonstiege ohne Handlauf, Holzverbund-/Metallfenster, Ziegelboden, Dachuntersicht, Wände patscho-kiert
Fassaden/Außenputz	Straßenfassaden - gegliederte Reibputzfassaden, Geschäftsbesatz im EG; Hoffassaden – ungegliederte Reibputzfassaden; <i>aufsteigen-de Feuchtigkeit</i>
Türen	<u>Hauseingang/Hof</u> : doppelflügelige Holzfüllungstür, Metalltür in Metallzarge; <u>Innen-/Wohnungstüren</u> : (doppelflügelige) Holzfüllungstüren, Sicherheitstüren, Brandschutztüren
Fenster	Holzkastenfenster, Holzverbundfenster

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stiegen	Kunststeinstiege mit einseitigem Metallhandlauf
Böden	Klinkerplatten
Wände	gemalt
Decken	gemalt
Keller	im Rahmen der Befundaufnahme nicht zugänglich
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; funktionstüchtig
Gemeinschaftsanlagen	-
Personenaufzug	-
Heizung	Gasetagenheizungen
Außenanlagen	Innenhof betoniert, Hofmauer; Müllcontainer; <i>ordentlich- gepflegt</i>
Zustand	ordentlich-gut

2.6. WE-Objekte

2.6.1. BLNR 54 - Wohnung W 2 (befristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sowohl hofseitig als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



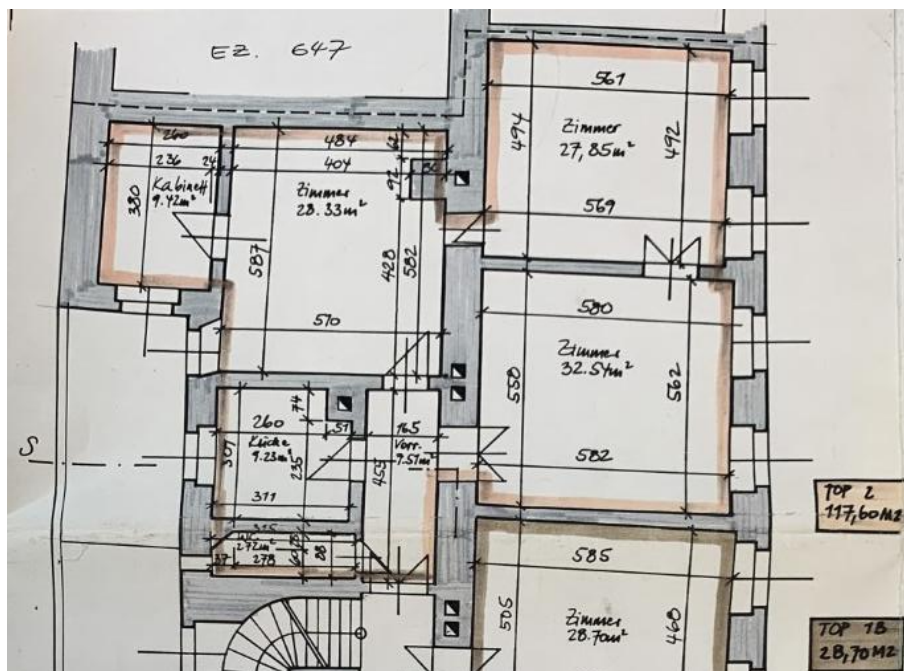
Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 2 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 117,60 m². Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
1. Stock	Vorraum	9,51 m²
	WC	2,72 m²
	Küche	9,23 m²
	Zimmer	26,33 m²
	Kabinett	9,42 m²
	Zimmer	27,85 m²
	Zimmer	32,54 m²
(Wohn-)Nutzfläche Wohnung W 2		117,60 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 2 (Bestandsplan Mai 1982)

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holztür in Holzzarge, Sicherheitstür <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom
WC und Dusche	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Marmorfliesen (Großformat) <u>Wände:</u> gefliest (Großformat) <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Handtuchtrockner <u>Ausstattung:</u> Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Walk-in-Shower, Ventilator, Lichtstrom

Kriterium	Erfüllungsgrad
Abstellraum	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Marmorfliesten (Großformat) <u>Wände:</u> gemalt, Stuckleiste <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
Wohnzimmer	<u>Türen:</u> Holzzarge ohne Türblatt, doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt, Stuckrosette <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Kachelofen <u>Ausstattung:</u> Telekomanschluss, Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt, Glas <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Gastherme <u>Ausstattung:</u> Einbauküchenzeile und -block, Lichtstrom
Kabinett	<u>Türen:</u> Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt, Stuckleiste <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr guten, neuwertigen bzw. sanierten Erhaltungszustand, Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

2.6.2. BLNR 55 - Wohnung W 8 (bestandfrei)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 4. Stock und ist sowohl hofseitig als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

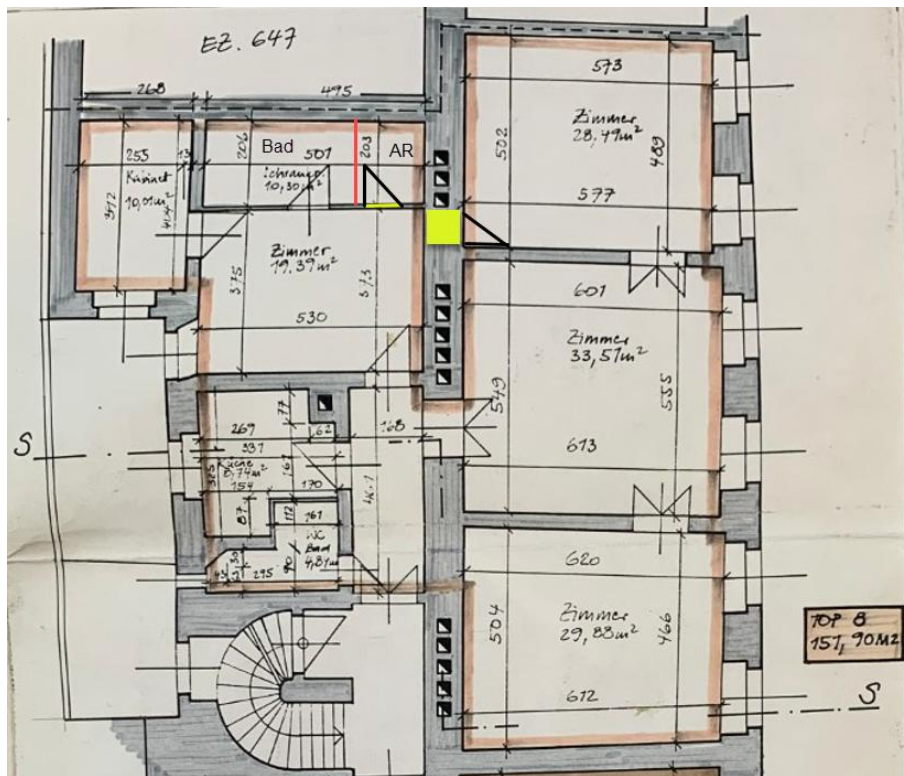
Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 8 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 151,90 m². Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Bezeichnung	Nutzfläche
4. Stock	Vorraum	6,74 m ²
	Bad/WC	4,84 m ²
	Küche	8,74 m ²
	Zimmer	19,39 m ²
	Kabinett	10,01 m ²
	Schrankraum	10,30 m ²
	Zimmer	33,51 m ²
	Zimmer	28,49 m ²
	Zimmer	29,88 m ²
(Wohn-)Nutzfläche Wohnung W 8		151,90 m ²

Anmerkung: Die innere Raumaufteilung stimmt in natura nicht ganz mit den Planunterlagen überein. Der Schrankraum wurde in ein Bad und einen Abstellraum abgeteilt (siehe Grundriss mit Markierung des gef. SV).

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 8 (Bestandsplan Mai 1982 – mit Markierung des gef. SV)

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Zusatzschloss, vergitterte Oberlichte; <i>Eingangstür an der Innenseite etwas abgegriffen</i> <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Lichtstrom
WC und Dusche	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator, Holzisoliertglas-Oberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Stand-WC mit Oberputzpülkasten, Dusche, Wandspiegel, Waschmaschinenanschluss, Ventilator, Lichtstrom

Kriterium	Erfüllungsgrad
Küche	<u>Türen:</u> Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Gastherme <u>Ausstattung:</u> (Einbau-)Küchenzeile, Geschirrspülanschluss, Gasanschluss, Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holz(glas)füllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Abstellraum	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge; <i>Sprung im Türblatt</i> <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Badewanne mit Spritzschutz, Doppelwaschtisch, Wandspiegel, Ventilator, Lichtstrom
Kabinett	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer 1-3	<u>Türen:</u> (doppelflügelige) Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

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

2.7. Bestandsituation

2.7.1. Wohnung W 2

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Tür 2 im Haus 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1; vermietet wird nur der Innenraum
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	k.A.
Mietbeginn:	01.11.2023
Mietdauer:	3 Jahre; Mietende 31.10.2026
Kündigung	Der Mieter hat das Recht, nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses, den Mietvertrag unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats aufzukündigen.
Wohnnutzfläche	lt. Mietvertrag 118,51; lt. Zinsliste 117,60 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag: € 2.290,26 netto <i>Mietzins aktuell: unverändert</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 2020, Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder nach unten können einmal im Jahr berücksichtigt werden, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen.
Untervermietung:	Der Mietgegenstand darf vom Mieter für Wohnzwecke untervermietet werden, mit einer Mindestdauer von 1 Monat an Fach- und Führungskräfte, Diplomaten und ähnliche Zielgruppen für längere berufsbedingte Aufenthalte (<u>Keine</u> Kurzzeitvermietung und <u>keine</u> touristische Vermietung)
Kaution:	€ 5.600,-

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Gem. Zinsliste vom September 2024 betragen die Betriebskosten für die ggst. WE-Objekte p.m. € 598,29. Die Betriebskosten liegen mit € 2,22/m² in einer marktüblichen Bandbreite.

Top	Fläche	BK/p.m	BK/m ²
Wohnung W 2	117,60 m ²	€ 261,07 p.m.	€ 2,22 /m ²
Wohnung W 8	151,90 m ²	€ 337,22 p.m.	€ 2,22 /m ²
Gesamt	269,50 m ²	€ 598,29 p.m.	€ 2,22 /m ²

Stand der Reparaturrücklage

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

Investitionen/Sanierungsarbeiten

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

- Fassadensanierung
- Erneuerung aller Fassaden- und Gesimsebleche
- Fenstersanierung

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Stiegenhausmalerei
- Neuanstrich der Wohnungstüren
- Stufen im Stiegenhaus inkrustieren

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

Außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen

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

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

Fixzinssatz 2,250%
Laufzeit 10 Jahre

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

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

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

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 2 Wohnungen im Wohnungseigentum. Eine Wohnung (Top 2) ist auf 3 Jahre befristet, die Wohnung Top 8 ist bestandfrei.

Bei der **befristet vermieteten Wohnung** ermittelt sich der Verkehrswert 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 ebenfalls das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Anwendung gebracht.

Die **bestandfreie bzw. leerstehende Eigentumswohnung** spricht prinzipiell sowohl Eigennutzer als auch Anleger ansprechen. Beim Erwerb von bestandfreien Eigentumswohnungen werden von Eigennutzern in der Regel aber höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da aus Sicht eines Eigennutzers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Wohnung für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

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

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

3.2. 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 Baupreisin- dex 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			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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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.

3.3. 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 Rohrertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

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

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

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

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisie-

rungs-/Liegenchaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

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

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

Nutzungsdauer

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

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

Art der Baulichkeit	übliche 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

3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

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 hierzu die vorangehende Aufstellung unter Pkt. 3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

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:

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

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 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

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

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

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 sei-

nen (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.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

4.1.1. Liegenschaft und Gebäude allgemein

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 1. Bezirk. Sehr gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel und durchschnittliche Erreichbarkeit mittels Individualverkehrs. Die Parkplatzsituation ist in der umliegenden Umgebung sehr angespannt (flächendeckende Kurzparkzone), allerdings befinden sich in nächster/ fußläufiger Entfernung diverse Parkgaragen. Im näheren/weiteren Umfeld befinden sich zahlreiche touristische Sehenswürdigkeiten, wie z.B. der Stephansdom, sowie die besten und exklusivsten Geschäftslagen Wiens bzw. Österreichs, das „Goldene U“ und das „Goldene Quartier“. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. Die Lage der Liegenschaft für Wohn- und Geschäftszwecke ⁷ kann innerhalb des Bezirks als gut bzw. durchschnittlich bezeichnet werden.
Größe/Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 645 besteht aus dem GST 736, ist relativ eben gelegen, trapezförmig konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 509 m ² auf. Die Konfiguration ist durchschnittlich. Die Größe ist ebenfalls durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung Gebäude/Bestandobjekte	Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1792 erbautes, ursprünglich als Bürgerhaus-Kloster- u. Stiftungshof ausgeführtes, Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Keller- geschoß, 5 Geschoße über Niveau (EG-4. OG) und einen Rohdachboden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Durchschnittlich-gute Ausstattung und ordentlicher-guter Erhaltungszustand.

4.1.2. Wohnung W 2

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung der Zimmer. Durchschnittliche Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 118 m ² , die sich auf einen Vorraum, ein Bad und WC, einen Abstellraum, eine Küche, zwei Zimmer und ein Kabinett aufteilt. Die ggst. Wohnung ist tlw. durchgestreckt (querlüften tlw. möglich), eine zentrale Begehbarkeit mit Ausnahme des Kabinetts (über die Küche) ist gegeben. Insgesamt leicht überdurchschnittliche Größe (familientauglich) und ansprechende Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine gute Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem sehr guten, neuwertigen bzw. sanierten Erhaltungszustand . Die Ausstattung (Technik/ Ober-

⁷ je nach Ausrichtung der Portalflächen und des Eingangs

	flächenmaterialen, etc.) entspricht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.
--	--

4.1.3. Wohnung W 8

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 4. Stock und ist sowohl straßen- als auch hofseitig (Köllnerhofgasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, gute Belichtung. Gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 152 m², die sich auf einen Vorraum, eine Küche, ein WC mit Dusche, ein Bad, einen Abstellraum, ein Kabinett und 4 Zimmer aufteilt. Die ggst. Wohnung ist tlw. durchgestreckt (tlw. querlüften möglich), eine zentrale Begehbarkeit ist tlw. gegeben. Insgesamt leicht überdurchschnittliche Größe (familientauglich) und durchschnittliche-ansprechende Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine gute Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem sehr guten – sanierten Erhaltungszustand . Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

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

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

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

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

4.1. Ertragswertverfahren (befristet vermietet/Phase 1)

4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet. Die ggst. Liegenschaft unterliegt daher dem Vollarwendungsbereich des MRG (→ Überprüfbarkeit der Miete und 25 % Befristungsabschlag). Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins⁸ 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 Großwohnung⁹ > 130m²), 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. Adressenverzeichnis¹⁰ bzw. Online-Abfrage¹¹ nicht in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel gem. § 2 Abs 3 RichtWG. Für die ggst. Adresse wird gem. Online-Abfrage seitens der MA 25 ein Lagezuschlag von € 16,02/m² ausgewiesen.¹²

Hinsichtlich der befristet vermieteten Wohnung werden der Berechnung des Jahresrohertrages der zur Verfügung gestellte Mietvertrag und die Zinsliste zugrunde gelegt. Ein etwaiger, nicht nachhaltig erzielter Mietzins (overrented) oder (eine) unter einem nachhaltig erzielbaren Mietzins liegende Miete(n) (underrented) wird über den Kapitalisierungszinssatz gem. LBG berücksichtigt.

Die ggst. Wohnung Top 2 ist zum Stichtag auf Basis eines befristeten Mietvertrages vermietet.

18.Sep.2024 13:19					Vorschreibung					Seite: 1	
Tünde Einsiedl-Freund					SB: MCS Sub-Vollanwendung MRG: 24/51011 SUB KÖLLNERHOFGASSE 1 BBB, Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien Jahr: 2024, Monat: 09 in EUR					Auswahl: 8003	
Topnummer	EVNr/Kto	Bestandnehmer	V ZA/Kat	KMZ/IMS	MV-Dat/Nr1	Zahlungsstellen	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto	Intervall/M
02	20		H Dauerre	KMZMS:	01.11.2023	Hauptmietzins W		2.290,26	229,03	2.519,29	
		20024832 1010 Wien Köllnerhofgasse 1	M Wohnung	150% KMZ:	31.10.2026	Betriebskosten	261,0700	261,07	26,11	287,18	
		231971	Kat:	IMS:J							
								2.551,33	255,14	2.806,47	

Der Nettomietzins beträgt aktuell € 2.290,26 p.m. bzw. € 19,48/m². Dies ergibt einen Jahresrohertrag iHv. € 27.483,-.

Plausibilisierung

Folgende Angebote von größeren Mietwohnungen (Altbau) konnten im 1. Bezirk recherchiert werden:

⁸ seit 01.04.2023 beträgt der Richtwert Kat A für Wien € 6,67/ m²

⁹ unter bestimmten Voraussetzungen

¹⁰ in Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

¹¹ <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

¹² Seitens der Stadt Wien wird ergänzend wie folgt dazu ausgeführt: *Ob er verlangt werden darf, hängt davon ab, ob das Gebäude in einer Gegend steht, die über- bzw. unterdurchschnittlich infrastrukturell gelegen ist. Der Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien ist ein unverbindliches Service-Tool, das zu Transparenz und Überprüfbarkeit im Sinne der Mieter*innen und Vermieter*innen beitragen soll. Die Verrechnung eines Lagezuschlags entspricht einer bundesgesetzlichen Materie. Die Stadt Wien trägt keine Verantwortung für die Verhältnismäßigkeit der sich daraus errechnenden Höhe des Lagezuschlags*

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

4.1.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins, etc. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis nach Ansicht des gef. SV für die die Wohnung Top 2 mit 5,00 % in Ansatz zu bringen.

Instandhaltungskosten

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

4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)¹³

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

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

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

Für die gegenständliche Liegenschaft bzw. WE-Objekte wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mieten der Zinssatz über einen Basiszinssatz

¹³ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹⁴. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.3.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten Quadratmetermieten mit 3,50% 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.

4.1.5. Vervielfältiger

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

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

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

4.2. Sachwertverfahren (befristet vermietet/Phase 2 und Leerstand)

4.2.1. Herstellungswert der Wohnungen

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.“.

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)

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

¹⁴ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

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. **€ 4.000,-/m² Nutzfläche.**

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, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kalt Dach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kalt Dach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldachung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschibänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz-/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Harholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, leure 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. w. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, 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, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, 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 2/1

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

4.2.2. Baumängel & Bauschäden, Reparaturrückstau

Wie bereits erwähnt, befindet sich das ggst. Gebäude in einem guten Zustand. Die ggst. Wohnung W 2 sowie die Wohnung W 8 befinden sich insgesamt in einem sanierten/neuwertigen Erhaltungszustand und die Oberflächenmaterialien und die (techn.) Ausstattung entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen (siehe auch Ausführungen im Befund). Diese Umstände werden im Rahmen der Zustandswertminderung nach HEIDECK berücksichtigt.

4.2.3. Alterswertminderung

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

4.2.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

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

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

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 vorangehenden Ausführungen werden die Zustandsnoten wie folgt in Ansatz gebracht: Wohnung W 2: 1,50 Wohnung W 8: 1,00

4.2.5. Restnutzungsdauer

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

4.3. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

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

A2-LNR 2: Denkmalschutz

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

C-Blatt:

***** C *****
 4 a 5284/1984 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG
 12 auf Anteil B-LNR 54 55
 a 751/2022 Pfandurkunde 2022-01-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.300.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
- b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)
- 15 auf Anteil B-LNR 54 55
- a 9559/2022 Pfandurkunde 2022-01-03
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 990.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
- b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)
- 21 gelöscht

C-LNR 4: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

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

C-LNR 12 und 15: Pfandrechte

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

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Bestandverhältnisse – wurden bereits über das Ertragswertverfahren berücksichtigt

Außerbücherliches Sanierungsdarlehen (siehe auch Pkt. 2.8; Rate iHv. € 1.158,70/Monat für das gesamte Haus; Restschuld zum 16.01.2024 insgesamt € 61.600,95)¹⁵; unter der Annahme, dass dieses über die Rücklage getilgt wird und dieses anteilig von den Erwerbern mitzuübernehmen ist, wurde die Restschuld auf die Nutzwerte anteilig aufgeteilt und ist ein Wert von rd. € 2,60/ Nutzwert wertmindernd zu berücksichtigen..

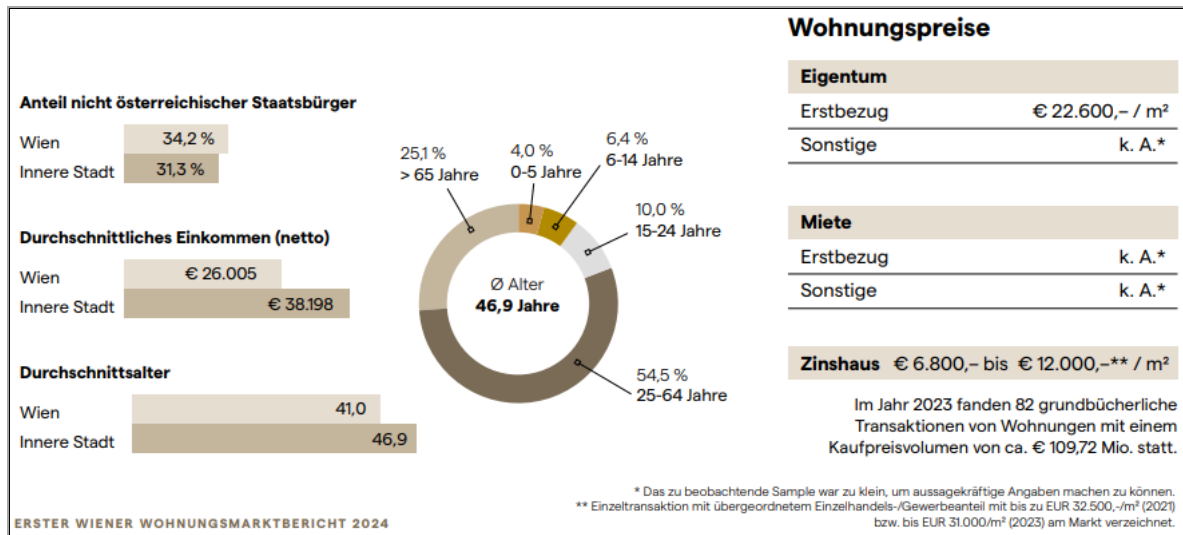
Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte 25.11.2024 keine offenen Forderungen.

4.4. Anpassung an den Markt

Marktsituation - Marktberichte

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

¹⁵ Weitere Informationen hat der gef. SV hierzu seitens der HV nicht erhalten



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2024, EHL

[...] Der noble 1. Bezirk ist eine beliebte Adresse – dies geht jedoch auch mit einem entsprechend höheren Preisniveau einher. Die Preise in der Innenstadt unterscheiden sich stark von jenen der angrenzenden Bezirke, unter anderem auch deshalb, weil in Wiens prestigeträchtigster Lage das Neubauvolumen aufgrund der bereits dichten Bebauung sehr überschaubar ist. [...] Gemäß dem Wiener Wohnungsatlas Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-) Preise für Wohnungen im 1. Bezirk bei € 14.720,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 21.471,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 10.135,- /m² bis € 21.023,- /m².

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

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

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

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

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)¹⁶

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

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

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

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

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

Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und danach noch weitere siebenmal auf nunmehr 2,15%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung

¹⁶ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

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

Marktanpassungsabschlag – baurechtlicher Konsens/Abweichung Nutzwertgutachten

Wie bereits vorangehend ausgeführt, wurden (vermutlich) im Rahmen von Sanierungs-/ Umbauarbeiten in den beiden Wohnungen die innere Raumeinteilung und auch div. Raumwidmungen abgeändert. Hierzu finden sich allerdings keine Unterlagen im Bauakt. Der IST-Zustand stimmt somit nicht mit dem baulichen Konsens überein. Zusätzlich ergibt sich durch den jeweiligen Badeinbau auch eine leichte Abweichung zum Nutzwertgutachten. Im ggst. Fall ist für die Konsensthematik jeweils ein Marktanpassungsabschlag von 1,00% vorzunehmen.

Marktanpassungsabschlag - Grenzüberschreitendes Wohnungseigentum:

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

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

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert der BLNR 54 – Wohnung W 2

Ertragswertverfahren - Phase I				
Nettomiete p.m.	117,60 m²	€ 19,48 /m²	€	2.290
Jahresrohertrag			€	27.483
- Bewirtschaftungskosten	Inst. € 12,-/ m²	MAW 7,00%	-€	3.335
= Liegenschaftsreinertrag			€	24.148
x Vervielfältiger	RestND 1,92 J.	3,75%		1,8168
= Gebäudeertragswert			€	43.872
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			€	-
= Ergebnis Ertragswertverfahren Phase I			€	43.872
Sachwertverfahren - Phase II				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NfI: 117,60 m²	€ 4.000 /m²	€	470.400
= ungekürzter Herstellungswert			€	470.400
- Baumängel und -schäden			€	-
= gekürzter Herstellungswert			€	470.400
- Alterswertminderung	Linear	RestND 58,08 J.	-€	197.176
= Zwischenwert			€	273.224
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,50	0,0032	-€	874
= Gebäudesachwert			€	272.350
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			€	-
+ Bodenwert			€	895.877
= Ergebnis Sachwertverfahren Phase II			€	1.168.227
Phasenberechnung				
Ergebnis - Ertragswertverfahren - Phase I				€ 43.872
Ergebnis - Sachwertverfahren - Phase II				€ 1.168.227
Diskontierungsfaktor für Phase II	3,75%	RestLZ 1,92 J.		0,9319
Ergebnis - Sachwertverfahren - Phase II diskontiert				€ 1.088.670
Ergebnis Phasenberechnung gesamt				€ 1.132.543
+/- Rechte und Lasten				-€ 2.756
= Zwischenwert				€ 1.129.787
+/- Marktanpassung (baurechtlicher Konsens/Abweichung NWG)			-1,00%	-€ 11.298
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)			-15,00%	-€ 169.468
Verkehrswert				€ 949.021
Verkehrswert gerundet				€ 949.000
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche				€ 8.070 /m²

Der **Verkehrswert** der BLNR 54, 1060/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 2, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 949.000,-.

5.2. Verkehrswert der BLNR 55 – Wohnung W 8

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NfI:	151,90 m ²	4.000 €/m ²	607.600 €
= ungekürzter Herstellungswert				607.600 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				607.600 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 60 J.	-	243.040 €
= Zwischenwert				364.560 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,00	0,0000		- €
= Gebäudesachwert				364.560 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				364.560 €
+ Bodenwert		151,90 m ²	6.856 €/m ²	1.041.457 €
= Sachwert				1.406.017 €
+/- Rechte und Lasten			-	3.406 €
= Zwischenwert				1.402.611 €
+/- Marktanpassung (baurechtlicher Konsens/Abweichung NWG)			-1,00%	-€ 14.026
+/- Marktanpassung (grenzüberschreitendes WE)			-15,00%	-€ 210.392
= Verkehrswert				1.178.193 €
= Verkehrswert gerundet				1.180.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche			151,90 m ²	7.768 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 55, 1310/23730 Anteile, verbunden mit WE an W 8, auf der Liegenschaft GB 01004 Innere Stadt, EZ 645, an der Adresse 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1 ident Lugeck 3, beträgt zum Stichtag

rd. € 1.180.000,-.

Wien, am 28.06.2025

Mag. Georg Strafella
 Immobiliensachverständiger
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 645

Letzte TZ 4417/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

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

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

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

***** B *****

54 ANTEIL: 1060/23730

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 2

b 751/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht

d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29

e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

55 ANTEIL: 1310/23730

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 11657/1993 Wohnungseigentum an W 8

b 751/2022 IM RANG 12159/2021 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht

d 1983/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29

e 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

***** C *****

4 a 5284/1984 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

12 auf Anteil B-LNR 54 55

a 751/2022 Pfandurkunde 2022-01-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.300.000,--

für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und

Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung (FN 116094b)

b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)

- 15 auf Anteil B-LNR 54 55
a 9559/2022 Pfandurkunde 2022-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 990.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)
21 gelöscht

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

Grundbuch

21.08.2024 12:01:08

6.2. Einheitswertbescheid, 24.10.2024

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

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

Außenansichten und Allgemeinteile











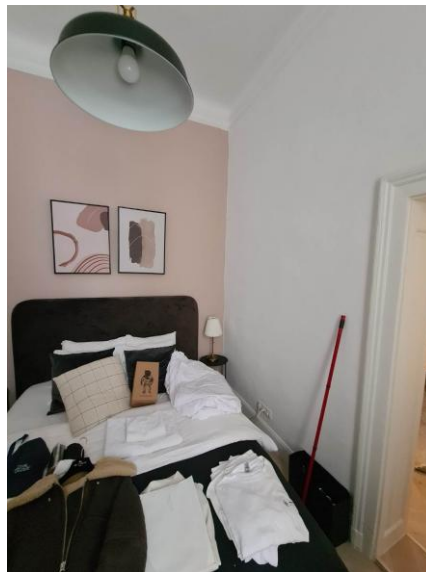


Innenansichten Wohnung W 2









Innenansichten Wohnung W 8









6.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

Feststellung der Bestandgegenstände, 28.05.1982

Magistrat der Stadt Wien MA 20 – Druckerei und technische Dokumentation Rathaus, Halbstock, Tür 216 1082 Wien	Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei Kalvarienberggasse 33 1170 Wien	17 1-2
--	---	--

Wien, 1982 05 28

MA 37/1 - Köllnerhofgasse 1/2/82

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

Plankammer zur Ablage in E.Z. 645/I
 (i. d. Abteilungszelle)

Feststellung der Bestandsgegenstände 1PC

FESTSTELLUNGSBESCHIED

1982 -12- 31

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

Begründung

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

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

Rechtsmittelbelehrung

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

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

Ergeht an:

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

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

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

EZ 645 I

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Ost

Eing.: 24. Jan. 2019

MA 37 Se 1-1, KÖLLNERHOFG. 1

Zahl 14924-2019

BDA
BUNDESDENKMALAMT
Abteilung für Wien

Hofburg, Säulenhof
1010 Wien
E wien@bda.gv.at

SachbearbeiterIn:
Ing. Mag. Manuela LEGEN-PREISSEL
T +43 1 53415 DW 850191
E manuela.legen-preissl@bda.gv.at

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

Bescheid

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

Das Bundesdenkmalamt (BDA) hat entschieden:

Spruch

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

Begründung

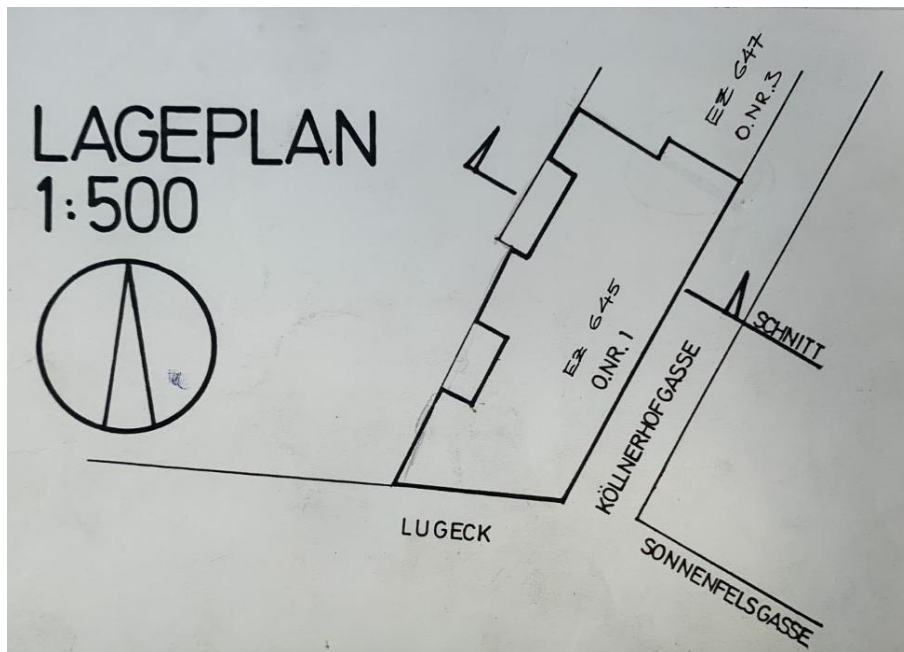
Das in Rede stehende Objekt steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des BDA. Leitlinien für eine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

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

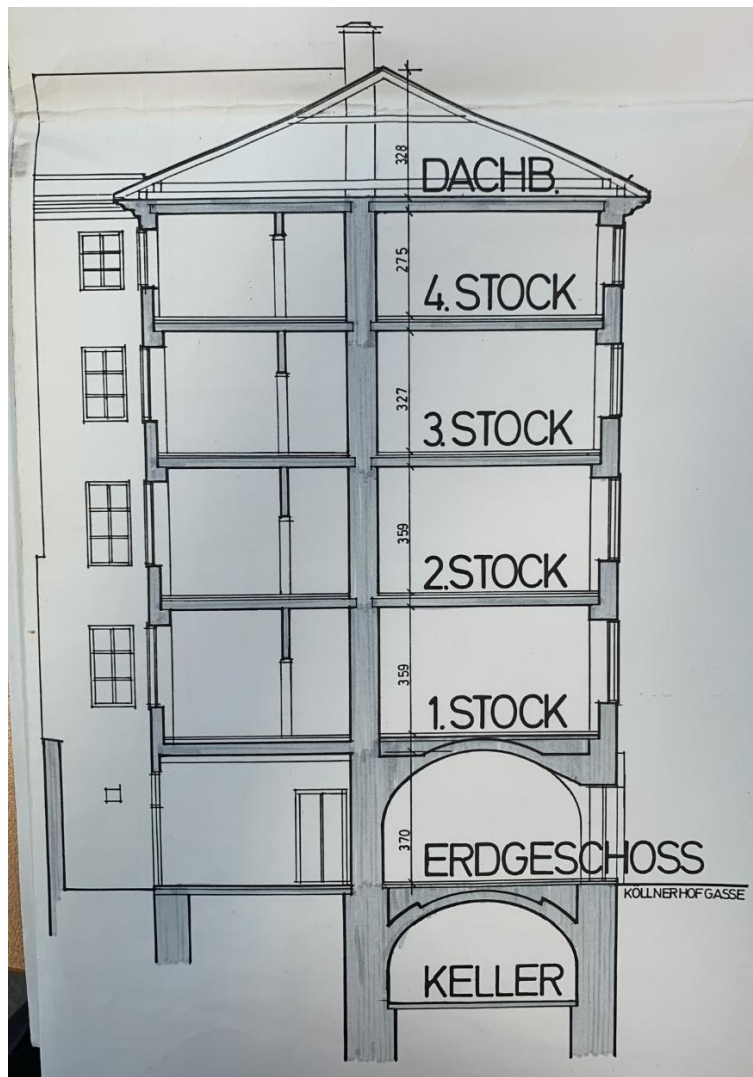
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenhof, 1010 Wien, Österreich
T +43 1 53415 0 / E service@bda.gv.at / www.bda.at / DVR 0768081

Seite 1 von 3

6.5. Pläne (auszugsweise)



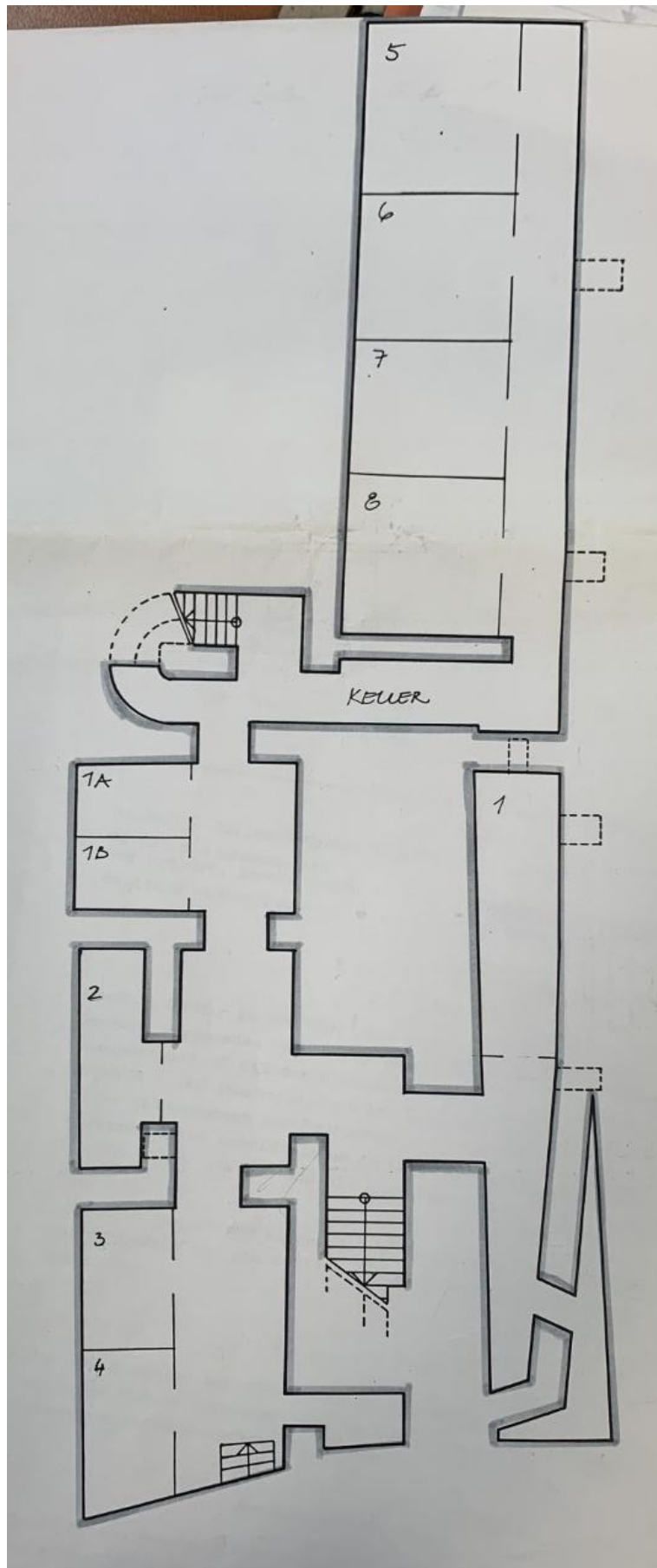
Lageplan (Bestandsplan Mai 1982)



Schnitt (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

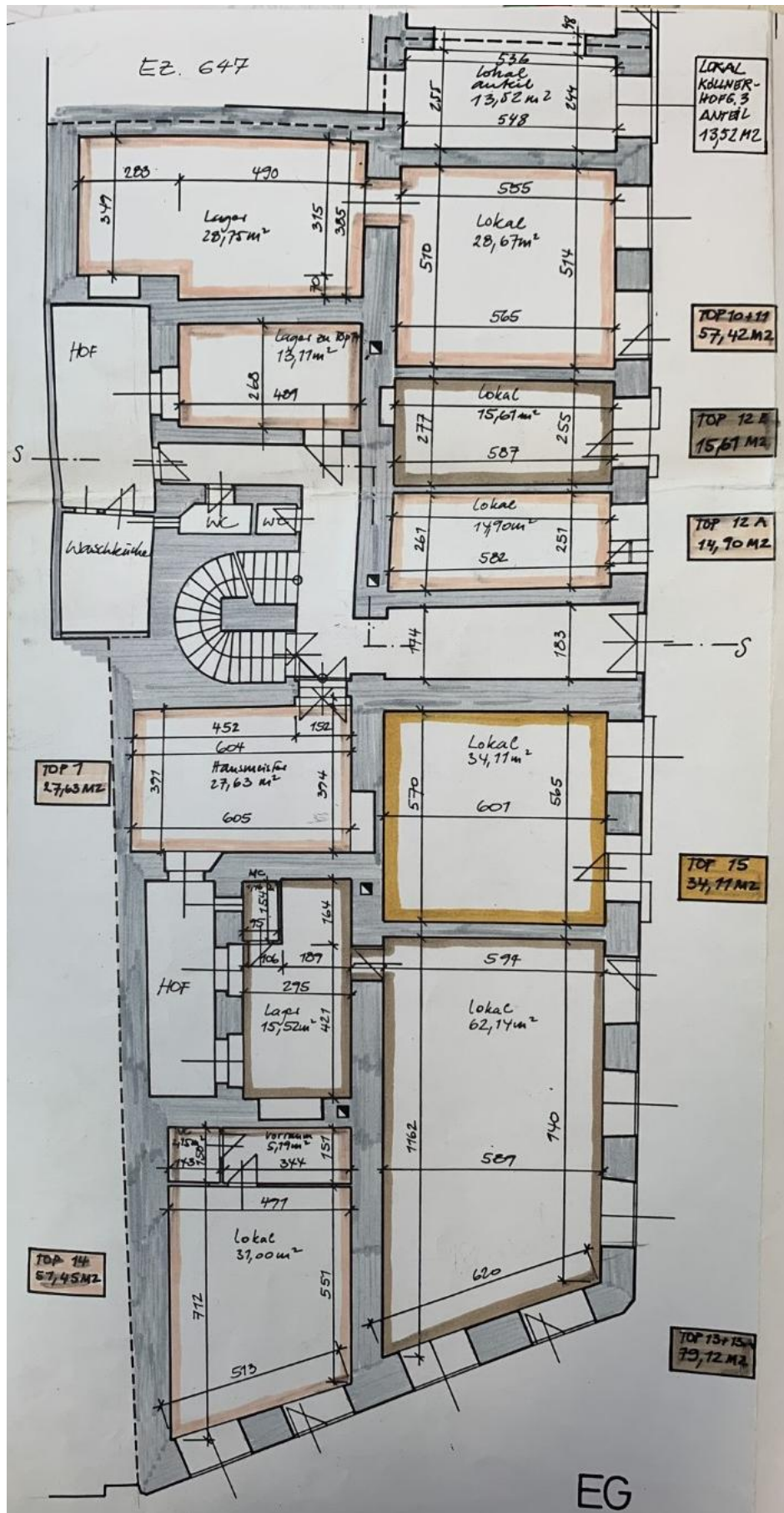
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

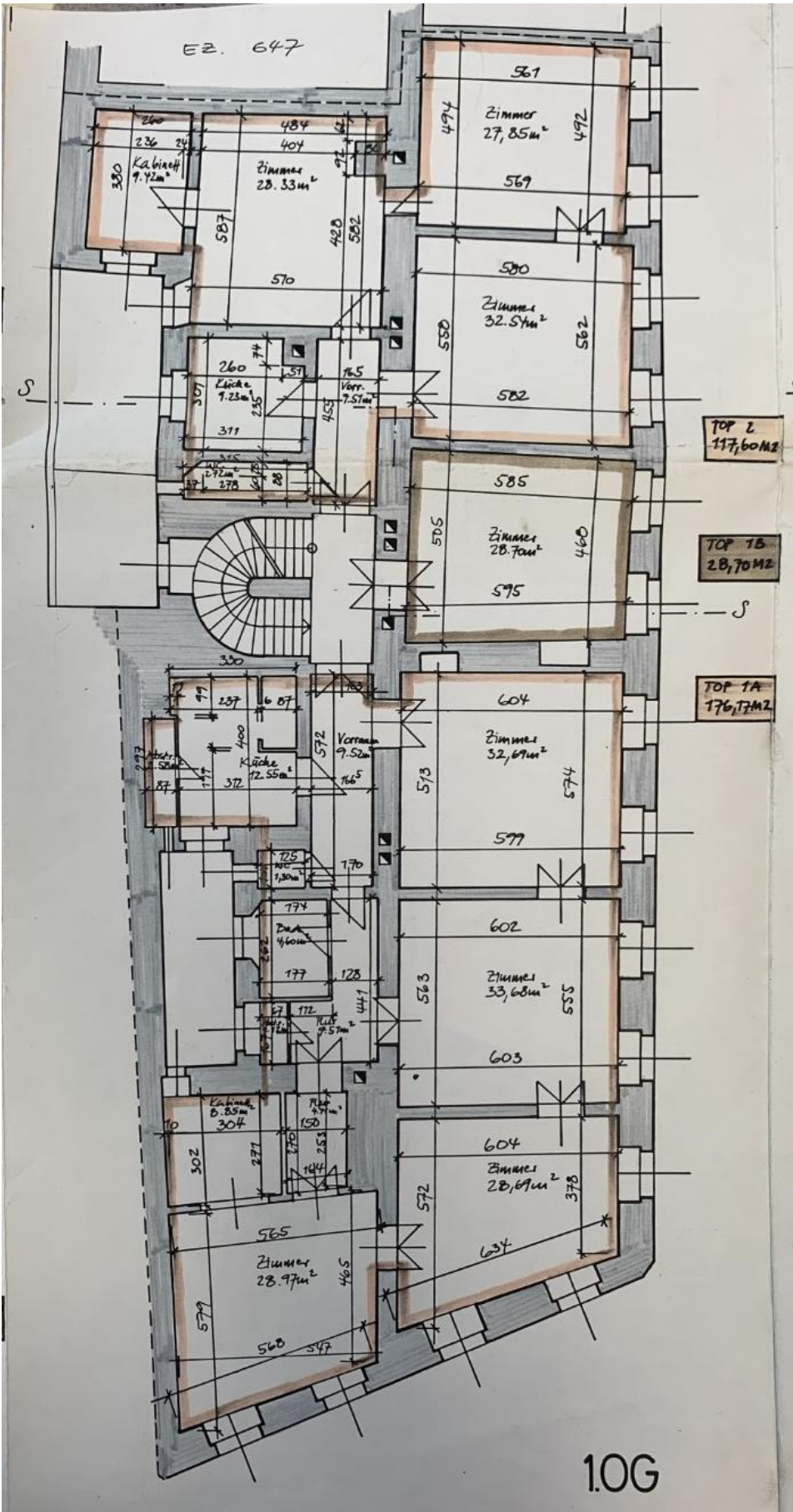
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Erdgeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

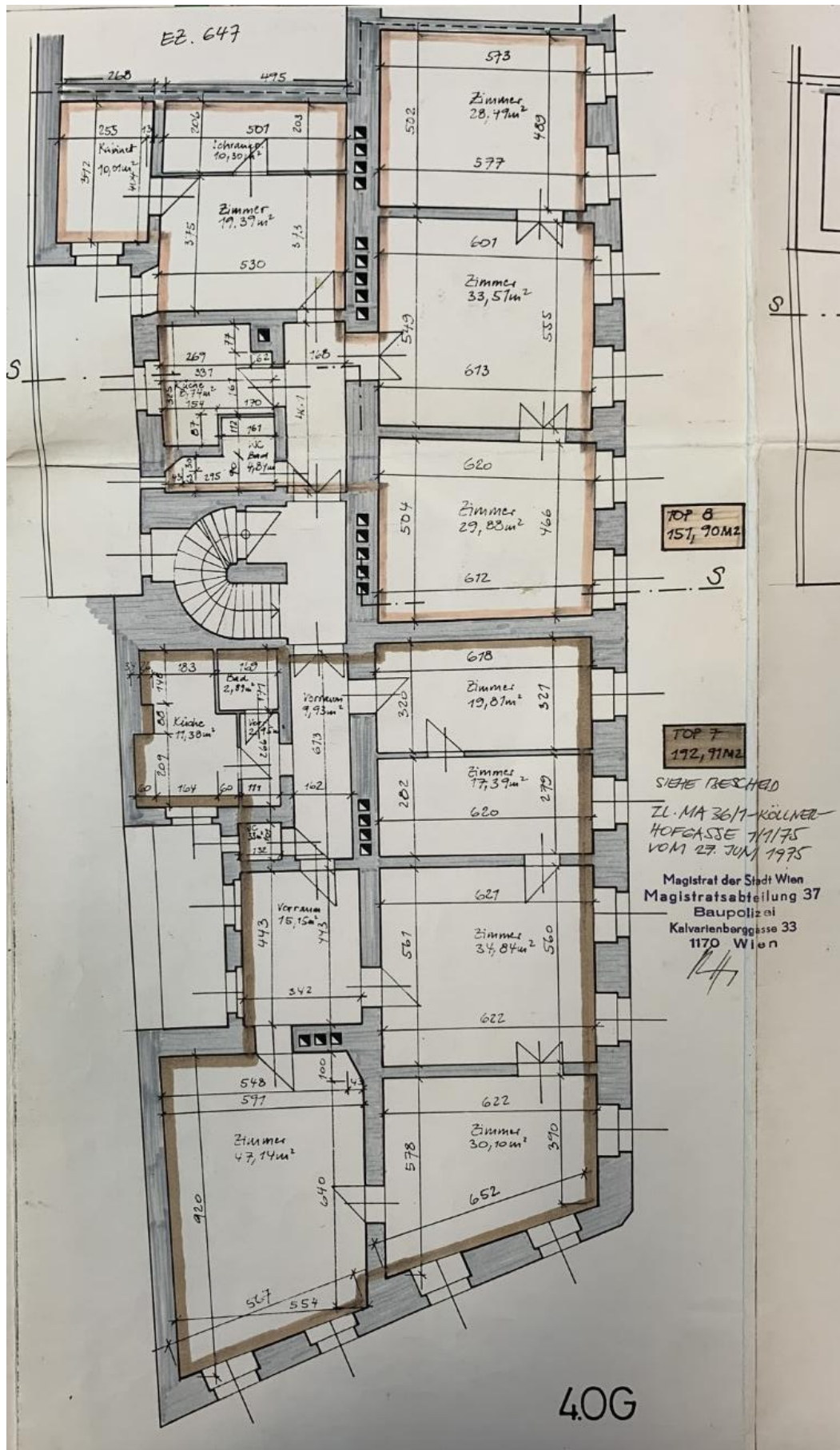
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 1. Obergeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 4. Obergeschoß (Bestandsplan Mai 1982)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Wohnungseigentumsvertrag 1984

Angezeigt am - 7. FEB. 1984 u. unter B.R.P.
23160
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrssteuern in Wien
Jahk

DR. HELMUT POLTERAUER
ÖFFENTLICHER NOTAR
1210 WIEN, FLORIDSDORFER HAUPTSTRASSE 5
TEL. 38 74 58

05284/84

120 120

AZ. 475

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen:

- 1/Herrn Dr. Erich Adler, Pensionist, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1,
- 2/Frau Margit Adler, Haushalt, ebendort,
- 3/Frau Antonia Braver, Pensionistin, 1040 Wien, Große Neugasse 32, im eigenen Namen sowie im Namen und für Emanuel Schreiber, Pensionist, 3450 Allerod, Tokkeköbwey 37, Dänemark, (beglaubigte Vollmacht vom 4. 2. 1982), und
- 4/Herr Dr. Dipl. Ing. Alfred Kalliauer, Angestellter, 1170 Wien, Zeillergasse 13/9

wie folgt:

ERSTENS

Die vertragsschließenden Parteien sind zu den in der Tabelle Spalte 3 angeführten Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ. 645 des Grundbuches der Katastralgemeinde Innere Stadt (Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien), bestehend aus dem Grundstück Nr. 736 Baufläche.

Auf dieser Liegenschaft ist das Wohnhaus in Wien I., Köllnerhofgasse 1/Lugeck 3, mit sieben Wohnungen, sechs Gassenladen, einem Büro, einem Lagerraum, einem Zimmer und einem Hausmeisterraum errichtet.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Für diese Wohnhausanlage wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 14.7.1983, Ma 50 - Schli 1/82, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 mit 2.373 festgesetzt.

ZWEITENS

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

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

DRITTENS

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

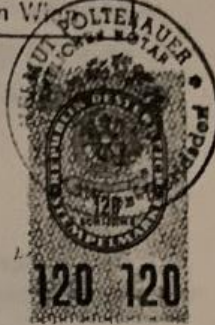
Die Größe und Bestandteile der einzelnen Wohnungen und sonstigen Objekte geht aus Spalte 4 der Tabelle, Abschnitt A, hervor.

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



DR. HELMUT POLTERAUER
 ÖFFENTLICHER NOTAR
 1210 WIEN, FLORIDSDORFER HAUPTSTRASSE 13
 TEL. 38 74 50

Angezeigt am - 7. FEB. 1984 u. unter B.R.P.
 23160
 Finanzamt für Gebühren u.
 Verkehrssteuern in Wien



AZ. 475

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen:

- 1/Herrn Dr. Erich Adler, Pensionist, 1010 Wien,
Köllnerhofgasse 1,
- 2/Frau Margit Adler, Haushalt, ebendort,
- 3/Frau Antonia Braver, Pensionistin, 1040 Wien,
Große Neugasse 32, im eigenen Namen sowie im
Namen und für
Emanuel Schreiber, Pensionist, 3450 Allerød, Tokkekøbvej
37, Dänemark, (beglaubigte Vollmacht vom 4. 2. 1982),
und
- 4/Herr Dr. Dipl. Ing. Alfred Kalliauer, Angestellter,
1170 Wien, Zeillergasse 13/9

wie folgt:

ERSTENS

Die vertragsschließenden Parteien sind zu den in der Tabelle
Spalte 3 angeführten Anteilen Eigentümer der Liegenschaft
EZ. 645 des Grundbuches der Katastralgemeinde Innere Stadt
(Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien), bestehend aus dem Grund-
stück Nr. 736 Baufläche.

Auf dieser Liegenschaft ist das Wohnhaus in Wien I., Köllner-
hofgasse 1/Lugeck 3, mit sieben Wohnungen, sechs Gassenladen,
einem Büro, einem Lagerraum, einem Zimmer und einem Haus-
meisterraum errichtet.

Für diese Wohnhausanlage wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 14.7.1983, Ma 50 - Schli 1/82, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 mit 2.373 festgesetzt.

ZWEITENS

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

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

DRITTENS

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

Die Größe und Bestandteile der einzelnen Wohnungen und sonstigen Objekte geht aus Spalte 4 der Tabelle, Abschnitt A, hervor.

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

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

VIERTENS

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

FÜNFTENS

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

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

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

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

SECHSTENS

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

SIEBENTENS

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

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

ACHTENS

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

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

VIERTENS

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

FÜNFTENS

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

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

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

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

SECHSTENS

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

SIEBENTENS

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

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

ACHTENS

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

Abschnitt A

lfd. Bez.	Wohnungseigentumsbewerber Name, Beruf	bisher. Anteile	top. Nr.	Wohnungstyp sonstige Objekte	m2	Nutzwert u. neue Liegenschaftsanteile in 23.730-stel
1	2	3		4		5
1	Dr. Erich Adler geb. 2.11.1905 Pensionist	81/160	I/1A	Wohnung	176,17	865
2	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	27/160	I/1A	wie oben	wie oben	865
					zusammen	1730
3	Dr. Erich Adler geb. 2. 11. 1905 Pensionist	wie oben	I/1B	Zimmer	28,70	110
4	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	wie oben	I/1B	wie oben	wie oben	110
					zusammen	220
5	Dipl. Ing. Dr. Alfred Kalliauer geb. 19. 2. 1949 Angestellter	16/160	II/4	Wohnung	149,01	1390

Tabelle 2

Abschnitt B

lfd. Bez.	bloÙe Miteigentümer Name, Beruf	bisher. Anteile	neue Liegenschaftsanteile in 23.730-stel
1	2	3	4
1	Dr. Erich Adler geb. 2.11.1905 Pensionist	siehe Abschnitt A lfd. Bez. 1	11.592
2	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	siehe Abschnitt A lfd. Bez. 2	3.214
3	Antonia Braver, geb. Schreiber, geb. 4.10.1901 Pensionistin	18/160-stel	2.792
4	Emanuel Schreiber geb. 27. 8. 1913 Pensionist	18/160-stel	2.792

Abschnitt A						
lfd. Bez.	Wohnungseigentumsbewerber Name, Beruf	bisher. Anteile	top. Nr.	Wohnungstyp sonstige Objekte	m2	Marktwert u. neue Liegen- schaftsanteile in 23.730-stel
1	2	3		4		5
1	Dr. Erich Adler geb. 2.11.1905 Pensionist	81/160	I/1A	Wohnung	176,17	865
2	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	27/160	I/1A	wie oben	wie oben	865
					zusammen	1730
3	Dr. Erich Adler geb. 2. 11. 1905 Pensionist	wie oben	I/1B	Zimmer	28,70	110
4	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	wie oben	I/1B	wie oben	wie oben	110
					zusammen	220
5	Dipl. Ing. Dr. Alfred Kalliauer geb. 19. 2. 1949 Angestellter	16/160	II/4	Wohnung	149,01	1390

Abschnitt B			
lfd. Bez.	bloße Miteigentümer Name, Beruf	bisher. Anteile	neue Liegenschaftsanteile in 23.730-stel
1	2	3	4
1	Dr. Erich Adler geb. 2.11.1905 Pensionist	siehe Abschnitt A lfd. Bez. 1	11.592
2	Margit Adler geb. 27. 7. 1913 Haushalt	siehe Abschnitt A lfd. Bez. 2	3.214
3	Antonia Braver, geb. Schreiber, geb. 4.10.1901 Pensionistin	18/160-stel	2.792
4	Emanuel Schreiber geb. 27. 8. 1913 Pensionist	18/160-stel	2.792

- A) im Eigentumsblatte
- a) die Einverleibung der berichtigten E i g e n t u m s -
r e c h t e für die in Spalte 2 der Tabelle
angeführten Miteigentümer zu den in der Spalte 5 der
Tabelle Abschnitt A bzw. zu den in der Spalte 4 der
Tabelle Abschnitt B angeführten Anteilen und zwar
hinsichtlich der in Abschnitt A angeführten Miteigen-
tumsanteile samt Wohnungseigentum an den in der
Spalte 4 der Tabelle angeführten Wohnungen,
- b) die Löschung der Eintragungen über das bisherige
Eigentumsrecht;
- c) der Verbindung der den Ehegatten Dr. Erich Adler, geb.
2.11.1905, und der Margit Adler, geb. 27.7.1913,
gehörigen je 865/23730-stel Miteigentumsanteilen unter
gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr. 1A und denselben gehörigen je
110/23730-stel Miteigentumsanteilen unter gleichzeitiger
Begründung gemeinsamen Wohnungseigentum an dem Zimmer
top.Nr. 1B.
- B) im Lastenblatt
- die Anmerkung gemäß § 19 Absatz 3 WEG 1975 hinsichtlich
des Verteilungsschlüssels betreffend die Aufwendungen
gemäß Artikel FÜNFTENS dieses Vertrages.

Wien, am 12. Jänner 1984

Wien, am 31. Jänner 1984

Dr. Erich Adler

geb. 2. 11. 1905

Erich Adler

geb. 02. 11. 1905

Margit Adler

H. 10. 1901

Margit Adler

27. VII. 1913

6.7. Kauf und Wohnungseigentumsvertrag 1989

01284/89 60352
 KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
 Abgeschlossen am - 8. APR. 1989
 Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien
 Scheide

welcher am unten bezeichneten Tag zwischen

1. Herrn Dr. Erich Adler, Pensionist, geboren 2.11.1905, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1,
2. Frau Antonia Braver, Pensionistin, geboren 4.10.1901, 1040 Wien, Große Neugasse 32, im eigenen Namen und für
3. Emanuel Schreiber, Pensionist, geboren 27.8.1913, 3450 Allerod, Tokkeköbweg 37, Dänemark, (beglaubigte Vollmacht vom 17.6.1985)
4. Herrn Dr. Dipl.Ing. Alfred Kalliauer, Angestellter, geboren 19.2.1949, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1,
5. Herrn Karl Stottan, Fabrikant, geboren 16.1.1934, 1229 Wien, Bernoullistraße 4/35,
6. Frau Katharina Stottan, Prokuristin, geboren 27.7.1939, 1229 Wien, Bernoullistraße 4/35

abgeschlossen wird, wie folgt:

I.

Ob der Liegenschaft EZ. 645 des Grundbuches Innere Stadt Wien mit dem Grundstück Nr. 736 Baufläche, Haus Lugeck 3/Köllnerhofgasse 1 ist zu BlfNr. 5 das Eigentumsrecht für Dr.Dipl.Ing. Alfred Kalliauer zu 1390/23730 Anteilen, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung 4 verbunden ist, zu BlfNr. 8 das Eigentum an 2792/23730 Anteilen für Antonia Braver, geborene Schreiber, zu BlfNr. 9 das Miteigentum zu 2792/23730 Anteilen für Emanuel Schreiber und für Dr. Erich Adler das Miteigentum an nachstehenden Anteilen einverleibt:

- a) zu BlfNr. 14 zu 11592/23730 Anteilen
- b) zu BlfNr. 15 zu 3214/23730 Anteilen
- c) zu BlfNr. 16 zu 1730/23730 Anteilen,

mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung 1a untrennbar verbunden ist und

- d) zu BlfNr. 17 zu 220/23730 Anteilen,

mit welchen das Wohnungseigentum am Zimmer 1b verbunden ist.

Zu ClfNr. 4 ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG. grundbücherlich angemerkt.

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

II.

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

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

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

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

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

III.

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

IV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V.

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

VI.

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

VII.

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

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

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

VIII.

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

IX.

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

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

X.

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

XI.

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

XII.

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

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

Sämtliche Vertragsteile:

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

XIII.

Den Käufern wird das Recht eingeräumt, die gegenständliche Wohnung umzubauen, sofern dazu die baubehördliche Bewilligung erwirkt wird und die Arbeiten durch behördlich befugte Professionisten ausgeführt werden sowie alle damit verbundenen Kosten, Risiken und Abgaben von den Käufern getragen werden. Die Käufer haben für die durch die Bauführung allenfalls entstehenden Schäden Ersatz zu leisten und die übrigen Miteigentümer hinsichtlich aller mit der Bauführung zusammenhängenden Schadenersatzansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.

XIV.

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

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

Wien, am 28. März 1988

Karl Pich 16. I. 1934

Katharina Sattler 27. 07. 1939

Fritz Haller, geb. 02. 11. 05.

Dr. Ing. Dr. W. Heller, geb. 18. 2. 1948
im eigenen n. im Namen
des Bevollmächtigenden

Emmanuel Rheinher

geb. 27/8. 1913

Antonia Brauer

geb. 4/10. 1901

6.8. Wohnungseigentumsvertrag 1993

KOPIE

Angezeigt am **28. JUNI 1993** u. unter B.R.P. verbucht
386229

11 657 / 93 Finanzamt für Gebühren u. Verkaufssteuern in Wien

DR. KARL HOFER
ÖFFENTLICHER NOTAR
A-1100 WIEN, FAVORITENSTR. 111

1401/ -st

10 720

Wohnungseigentumsvertrag,

abgeschlossen zwischen:

- 1.) Herrn Dr.Erich ADLER, geboren 2.11.1905, Pensionist, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1,
- 2.) Herrn Dipl.Ing.Dr.Alfred KALLIAUER, geboren 19.2.1949, Angestellter, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1/4,
- 3.) Frau Katharina STOTTAN, geboren 27.7.1930, Prokuristin, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1/5, und
- 4.) der beim Handelsgericht Wien zu HRB 49.382 protokollierten NOSA Baugesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Siebensterngasse 39/8,

wie folgt:

I

Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuch 01004 Innere Stadt, Einlagezahl 645, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Wohnungseigentum, mit dem Grundstück 736 Baufläche, Lugeck 3, Köllnerhofgasse 1, sind:

- a) Herr Dipl.Ing.Dr.Alfred KALLIAUER zu 1390/23730 Anteilen, B-LNr.5, mit welchen

029028

Seite zwei

Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung 4 untrennbar verbunden ist,

b) Herr Dr.Erich ADLER:

- 1) zu 3214/23730 Anteilen, B-LNr.15,
- 2) zu 1730/23730 Anteilen, B-LNr.16, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung 1A untrennbar verbunden ist,
- 3) zu 220/23730 Anteilen, B-LNr.17, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Zimmer 1B untrennbar verbunden ist,
- 4) zu 2566/23730 Anteilen, B-LNr.20,
- 5) zu 2566/23730 Anteilen, B-LNr.21 und
- 6) zu 8384/23730 Anteilen.

c) Herr Karl STOTTAN und Frau Katharina STOTTAN zu je 825/23730 Anteilen, B-LNr.18 und 19, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung 5 untrennbar verbunden ist, und

d) die NOSA Baugesellschaft m.b.H. zu 2010/23730 Anteilen.

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

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

Für diese Wohnhausanlage wurde mit rechtskräftiger Entscheidung der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 14.7.1983, MA 50 - Schli 1/82, der Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975 mit 2.373 festgesetzt.

II.

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

III.

Die Vertragsparteien räumen sich an der jeweiligen in Spalte 6 der angeschlossenen Tabelle in

Seite drei



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

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

IV.

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

V.

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

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

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

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

Diese Vereinbarung ist im Sinne des § 19 Absatz 3 WEG 1975 ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft anzumerken.

Seite vier

VI.

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

VII.

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

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

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

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

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

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

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

Seite fünf

zusammenhängenden Schadenersatzansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.

VIII.

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

- 1) ob den dem Dr.Erich ADLER gehörigen
 - 3214/23730 Anteilen, B-LNr.15,
 - 2566/23730 Anteilen, B-LNr.20,
 - 2566/23730 Anteilen, B-LNr.21 und
 - 8384/23730 Anteilen, B-LNr.22,
 die Zusammenziehung dieser Anteile zu insgesamt 16730/23730 Anteilen,
- 2) ob den 16730/23730 Anteilen des Dr.Erich ADLER das berichtigte Eigentumsrecht und das Wohnungseigentum auf diesen Anteilen mit den nachstehend angeführten Räumlichkeiten wie folgt:
 - 1) für
 - ADLER Dr.Erich
 - GEB: 1905-11-02 ADR: Kölnerhofgasse 1, 1010,
 - a) ob 1640/23730 Anteilen mit Gassenladen 10/11,
 - b) ob 600/23730 Anteilen mit Gassenladen 12A,
 - c) ob 610/23730 Anteilen mit Gassenladen 12B,
 - d) ob 1260/23730 Anteilen mit Gassenladen 15,
 - e) ob 2110/23730 Anteilen mit Gassenladen 14,
 - f) ob 130/23730 Anteilen mit Lager,
 - g) ob 4470/23730 Anteilen mit Gassenladen 13+13A,
 - h) ob 1060/23730 Anteilen mit Wohnung 2,
 - i) ob 1780/23730 Anteilen mit Wohnung 3,
 - j) ob 1760/23730 Anteilen mit Wohnung 7,
 - k) ob 1310/23730 Anteilen mit Wohnung 8,
- 3) ob 2010/23730 Anteilen der NOSA Baugesellschaft m.b.H. das mit diesem Mindestanteil untrennbar verbundene Wohnungseigentum an dem Büro top 6.

IX

Seite sechs

Sämtliche mit der Errichtung und grundsätzlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen aller Art, verpflichten sich Herr Dr. Erich ADLER und die NOGA Baugesellschaft m.b.H. zur ungezügten Hand zu bezahlen.

X.

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Urschrift errichtet und geht auf den Herrn Dr. Erich ADLER. Sämtliche Vertragsparteien erhalten eine Abschrift dieses Vertrages.

Wien, am 18. Juni 1993

NOGA Baugesellschaft m.b.H.

Dr. Erich Adler
Wien, am 22. Juni 1993

Dr. Erich Adler
Katharina Stiller

Dr. Erich Adler
Dr. Almassi

B.R.Z. 2728/1993

Ich bestätige

- a) die Echtheit der Firmenzeichnung des Herrn Ali SANANI, Student, 1010 Wien, Salzgraben 10/4, und des Herrn Alireza ALMASSI NOUKIANI, Kaufmann, 1160 Wien, Gaudinergasse 14/17, als kollektiv vertretungsbefugte Geschäftsführer der NOGA Baugesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Sicherungsgasse 30B,
 - b) auf Grund heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien, daß nach dessen derzeitigen Stand die Herren Ali SANANI und Alireza ALMASSI NOUKIANI berechtigt sind, diese unter HRB 49.382 eingetragene Firma, NOGA Baugesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen und
 - c) die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Erich ADLER, geboren 2. (zweiter) November 1905 (neunzehnhundertfünf), Penionist, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1
- Wien, am 18. (achtzehnten) Juni 1993 (neunzehnhundertneunundneunzig)



Dr. Erich Adler
Handelsgericht Wien

6.9. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 15
Zentrale Schlichtungsstelle
3, Buchfeldgasse 6, 1002 Wien
Tel.: 43 89 61/KL. 22 und 21

K O P I E - 19

MA 50 - Schli 1/82
Wien 1 Köllnerhofgasse 1
§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Wien, 1983 07 14
11657/93

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

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

und unter Beiziehung aller Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber lt. Blatt 2

Insbesonderlich der Liegenschaft in Wien 1, Köllnerhofgasse 1,
EZ. 645 , Kat. Gem.
Innere Stadt, wie folgt:

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

MA 50 - SD 46

- 2 -

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

- 3 -

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

./.

- 4 -

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

Daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: 2373
2373

- 5 -

Begründung:

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

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

Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

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

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

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

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

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Verhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 1983 06 28 keine folgende Einwendungen (Blatt-----) vorgebracht.

MA 50 - SD 46

- 6 -

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

1.	2	3
7 Wohnungen	7	
6 Gassenladen	6	
1 Büro	1	
1 Lagerräume	1	
Garagen mit je 1 Stellplatz		
Garagen mit je 2 Stellplätzen		
Garagen mit je 1 Stellplatz		
1 Zimmer	1	
1 Hausmeisterraum		1

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

1	2	3
Kellerabteile		
Dachbodenräume		
Balkone		
Terrassen		
Loggien		
Garagenstellplätze		
WZ-Stellplätze im Kriech		
Gartenteile		

- 7 -

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

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

Ermittlung der Regelnutzwerte:

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

RNW = Regelnutzwerte

Abstriche:

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

Zuschläge:

- H + 5 % f. kleinere Fläche

./.

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

- 9 -

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 bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde 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) Dr. Erich Adler:

Köllnerhofgasse 1/1
1010 Wien (2-fach)

2) sämtliche Wohnungseigentumsbewerber u. Miteigentümer Wohnungseigentümer in Anwendung des § 26 Abs.2 erster Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechtsgesetz zu Händen des von der Behörde im Einvernehmen mit dem bei der mündlichen Verhandlung anwesenden Parteien als Zustellungsbevollmächtigter bestimmten

Dipl. Ing. Dr. Alfred Kalliauer

Zeillergasse 13/9
1170 Wien

3) Antonie Bräuer

Große Neugasse 32/19
1020 Wien

4) zum Akt



Für die Richtigkeit der Ausfertigung Für den Abteilungsleiter:

HAYLICH
HAYLICH, MO

Dr. Heindl e.h.
Magistratsrat

MA 50 - SD 46/3

6.10. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums

Marktstrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei
 Kalvarienberggasse 33
 1170 Wien

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

05284/84

Bescheinigung

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2, Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl.Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975), bescheinigt, daß in dem auf der Liegenschaft Wien 1. Bez. Köllnerhofgasse ONr. 1 BZ 645 des Grundbuches der Kat.Gem. Innere Stadt zufolge der Baubewilligungen vom 27. Juni 1975, Zl. MA 36/1 - Köllnerhofgasse 1/1/75 und vom 23. März 1977, Zl. MA 36/1 - Köllnerhofgasse 1/1/77 sowie auf Grund des Feststellungsbescheides vom 28. Mai 1982, MA 37/1 - Köllnerhofgasse 1/2/82 bestehenden Gebäude 8 Wohnungen 7 Wohnungen, 1 Büro +)

6 Gassenladen
 1 Lagerraum
 1 Hausmeisterraum
 1 Zimmer

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

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

In Abschrift an:

4) MA 37
 5) zum Akt

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

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

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

+) Aktenvermerk vom 1983 04 19
 Amtlich ergänzt bzw. korrigiert

Für den Abteilungsleiter:
 Dipl. Ing. Brazdovics
 Oberstadtbaurat

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11. Hausverwaltung

6.11.1. Zinsliste September 2024

18.Sep.2024 13:19 Tünde Einsiedl-Freund						Vorschreibung SB: MCS Sub-Vollanwendung MRG: 24/51011 SUB KÖLLNERHOFGASSE 1 BBB, Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien Jahr: 2024, Monat: 09 in EUR				Seite: 1 Auswahl: 8003		
Topnummer	EDWnr/Rto	Bestandnehmer	V ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto	Intervall/M	
02	20	20024832 1010 Wien Köllnerhofgasse 1 231971	H Dauerre	KMZWS:	01.11.2023	Hauptmietzins W		2.290,26	229,03	2.519,29		
			M Wohnung	150% KMZ:	31.10.2026	Betriebskosten	261,0700	261,07	26,11	287,18		
			Kat:	IWS:J	117,60			2.551,33	255,14	2.806,47		
03	30	20024786 1010 Wien Köllnerhofgasse 1 231972	H Dauerre	KMZWS:	15.07.1971	Hauptmietzins W		808,45	80,85	889,30		
			M Wohnung	150% KMZ:		Sondermiete Woh		1,79	0,18	1,97		
			Kat:	IWS:J	185,79	Betriebskosten	412,4500	412,45	41,25	453,70		
							1.222,69	122,28	1.344,97			
07	70	20024800 1010 Wien Köllnerhofgasse 1 231973	H Dauerre	KMZWS:	01.07.1973	Hauptmietzins W		864,63	86,46	951,09		
			M Wohnung	150% KMZ:		Betriebskosten	428,2600	428,26	42,83	471,09		
			Kat:	IWS:J	192,91			1.292,89	129,29	1.422,18		
08	80	Leerstehung 20999999 Wien	L Ohne Vo	KMZWS:	01.07.2024	Betriebskosten	337,2200	337,22	0,00	337,22		
			L Wohnung	150% KMZ:								
			Kat:	IWS:N	151,90			337,22	0,00	337,22		
10-11	100	Leerstehung 20999999 Wien	L Ohne Vo	KMZWS:	01.07.2024	Betriebskosten	127,4700	127,47	0,00	127,47		
			L Geschäft	150% KMZ:								
			Kat:	IWS:N	57,42			127,47	0,00	127,47		
12A	120	20024899 1010 Wien Köllnerhofgasse 1 231915	G Dauerre	KMZWS:	01.01.2015	Hauptmietzins G		1.004,38	200,88	1.205,26		
			M Geschäft	150% KMZ:		Betriebskosten	33,0800	33,08	6,62	39,70		
			Kat:	IWS:J	14,90			1.037,46	207,50	1.244,96		
12B	121	20024899 1010 Wien Köllnerhofgasse 1 231916	G Dauerre	KMZWS:	01.01.2015	Hauptmietzins G		1.357,70	271,54	1.629,24		
			M Geschäft	150% KMZ:		Betriebskosten	34,6500	34,65	6,93	41,58		
			Kat:	IWS:J	15,61			1.392,35	278,47	1.670,82		
FMV (c) Igel												

18.Sep.2024 13:19						Vorschreibung			Seite: 2	
Tünde Einsiedl-Freund						SB: MCS Sub-Vollanwendung MRG: 24/51011 SUB KÖLLNERHOFGASSE 1 BBB, Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien Jahr: 2024, Monat: 09 in EUR			Auswahl: 8003	
Topnummer	EDWnr/Rto	Bestandnehmer	V ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Intervall/M
13-13A	130		G Dauerre	KMZWS:	01.09.2002	Hauptmietzins G		3.852,30	770,46	4.622,76
	20024931	1010 Wien Köllnerhofgasse 1	M Geschäft	150% KMZ:		Betriebskosten	175,6500	175,65	35,13	210,78
		231917	Kat:	IWS:J	79.12			4.027,95	805,59	4.833,54
14	140		G Dauerre	KMZWS:	01.01.2023	Hauptmietzins G		2.997,52	599,50	3.597,02
	20024932	1010 Wien Köllnerhofgasse 1	M Geschäft	150% KMZ:		Betriebskosten	114,2200	114,22	22,84	137,06
		231918	Kat:	IWS:J	51.45			3.111,74	622,34	3.734,08
15 Gassenlad	150		G Dauerre	KMZWS:	01.04.2024	Hauptmietzins G		2.090,42	418,08	2.508,50
	20024931	1010 Wien Köllnerhofgasse 1	M Geschäft	150% KMZ:		Betriebskosten	75,7200	75,72	15,14	90,86
		231919	Kat:	IWS:J	34.11	Hauptmietzins G		-481,11	-96,22	-577,33
								1.685,03	337,00	2.022,03
*		Summe / Leerstehungen				Betriebskosten		464,69	0,00	464,69
								464,69	0,00	464,69
**		Summe / ohne Leerstehungen				Sondermierte Woh		1,79	0,18	1,97
						Hauptmietzins W		3.963,34	396,34	4.359,68
						Hauptmietzins G		11.302,32	2.260,46	13.562,78
						Betriebskosten		1.535,10	196,85	1.731,95
						Hauptmietzins G		-481,11	-96,22	-577,33
								16.321,44	2.757,61	19.079,05
***		GESAMTSUMMEN				Sondermierte Woh		1,79	0,18	1,97
						Hauptmietzins W		3.963,34	396,34	4.359,68
						Hauptmietzins G		11.302,32	2.260,46	13.562,78
						Betriebskosten	1.999,7900	1.999,79	196,85	2.196,64
						Hauptmietzins G		-481,11	-96,22	-577,33

Mag. Georg Strafella

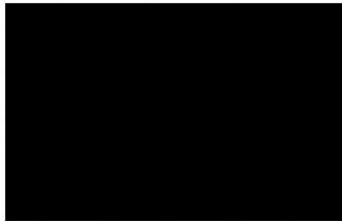
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

18.Sep.2024 13:19		Vorschreibung						Seite: 3		
Tünde Einsiedl-Freund		SB: MCS Sub-Vollanwendung MRG: 24/51011 SUB KÖLLNERHOFGASSE 1 BBB, Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien Jahr: 2024, Monat: 09 in EUR						Auswahl: 8003		
Topnummer	EDVNr/Kto	Bestandnehmer	V ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/NfI	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Intervall/M
								16.786,13	2.757,61	19.543,74
****		Summe NfI :	Vermietet :		691,49					
		Leer :			209,32					
		Gesamt :			900,81					
					PMV	(c) Igel				

6.11.2. Mietvertrag Top 2

MIETVERTRAG

abgeschlossen am Tage der Unterfertigung zwischen den Vertragsparteien



im Folgenden kurz „Mieter“ genannt einerseits und



im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt andererseits wie folgt:

Seite 1 | 6

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' and 'G'.

I. Mietgegenstand

1. Mietgegenstand ist die Wohnung Lugeck 3 ident Köllnerhofgasse 1 Top 02, 1010 Wien. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 118,51m². Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes.
2. Der Vermieter erklärt, dass sich der Mietgegenstand selbst sowie die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen, Geräte, Anschlüsse und die übrige Ausstattung der Wohnung in einem ordnungsgemäß funktionsfähigen, guten Erhaltungszustand befinden.
3. Mitvermietet sind allenfalls bei Abschluss des Mietvertrages im Mietgegenstand befindliche Einrichtungsgegenstände, für die kein gesonderter Mietzins zur Verrechnung gelangt.
4. Der Mietgegenstand darf vom Mieter für Wohnzwecke untervermietet verwendet werden mit einer Mindestdauer von 1 Monat an Fach- und Führungskräfte, Diplomaten und ähnliche Zielgruppen für längere berufsbedingte Aufenthalte (Keine Kurzzeitvermietungen und keine touristische Vermietung).
5. Der Mieter ist ferner berechtigt, sämtliche bestehenden Gemeinschaftseinrichtungen vollumfänglich zu nutzen.

II. Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2023 und wird auf exakt 3 Jahre abgeschlossen. Es endet daher, ohne dass es einer Aufkündigung bedürfe, am 31.10.2026.
2. Ungeachtet der Befristung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, den Mietvertrag unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats aufzukündigen.

III. Mietzins

1. Der monatliche Mietzins setzt sich zusammen aus dem Hauptmietzins, den Anteilen an den Betriebskosten und den jeweils die Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben sowie einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Vereinbart wird das der Vermieter, Blueground (Mieter) einem Monat Mietfrei gewährt und somit erfolgt die erste Mietzahlung mit 01.12.2023.

Seite 216



Hauptmietzins inkl. 10%	EUR 2.519,29
Betriebskosten inkl. 10%	EUR 280,71
Gesamtmietzins	EUR 2.800,-

2. Der Hauptmietzins ist wie folgt wertgesichert vereinbart: Als Wertmaßstab dient der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten können einmal pro Jahr berücksichtigt werden, sobald sie das Ausmaß von 5% erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat des Vertragsabschlusses Geltung hat, zu berechnen. Der nach jeder 5%igen Indexänderung neu errechnete Hauptmietzins ist in der gleichen Höhe so lange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung im nächsten Jahr von mindestens 5% eintritt. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Statistik Austria oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden. Der Vermieter ist nicht berechtigt, Wertsicherungsansprüche auch für bereits vergangene Mietzins Perioden geltend zu machen.

3. Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören ausschließlich jener Kosten, die in sinngemäßer Anwendung der §§ 21-24 MRG auf den Mieter überwält werden können.

Nicht enthalten und vom Mieter gesondert zu tragen sind die Kosten wie z.B. für Strom, Heizung und diverse Nebenkosten wie Radio- oder Rundfunkgebühren sowie Telefonkosten und Kosten eines Internet- und E-Mail-Anschlusses. Der Mieter ist verpflichtet, diesbezüglich gesonderte Verträge mit den Versorgungsunternehmen abzuschließen und sämtliche daraus entstehenden Kosten aus eigenem zu tragen.

4. Der Vermieter ist berechtigt, zur Deckung der Betriebskosten eine monatliche Betriebskostenpauschale gegen eine Jahresendabrechnung entsprechend § 21 Abs 3 MRG einzuheben. Der Mieter kann jederzeit Einsicht in die Belegsammlung nehmen und aus diesen Kopien anfertigen. Der Anteil des Mieters an den Betriebskosten bestimmt sich in Anwendung des § 17 MRG.

5. Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus monatlich jeweils spätestens am 05. eines Monats auf das Konto des Vermieters IBAN: AT41 4300 0467 8444 0660 zu entrichten. Im Falle seines Verzuges verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. per Fälligkeitstag ebenso zu vergüten.

IV. Kaution



- ✓ 1. Der Mieter erlegt bei Mietvertragsabschluss und vor Übergabe eine Kautions in Höhe von €5600,- durch eine Überweisung sowie auch die erste Mietzahlung für Dezember in der Höhe von EUR 2.800,-.
2. Die Kautions dient zur Sicherstellung für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis, insbesondere wegen Zinsausfällen betreffend das gegenständliche Mietobjekt, welcher Art auch immer (einschließlich anteiliger Betriebskosten), außergewöhnlicher Abnutzung, Beschädigung oder Devastierung des Mietgegenstandes. Die Kautions dient auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautions für die oben genannten Zwecke zu verwenden.
3. Die Kautions ist zur Gänze bzw. gegebenenfalls hinsichtlich des nicht widmungsgemäß verbrauchten Teiles binnen 14 Tagen nach Rückstellung des von den Fahrnissen des Mieters geräumten Mietobjektes an diesen auszufolgen.

V. Erhaltung

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich ferner zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch ihn und seine Leute (§ 1111 ABGB) entsteht, sofern den Mieter und/oder seine Leute ein Verschulden trifft.
Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben.
2. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um Behebung von ernsten Schäden des Hauses, die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und des mitvermieteten Warmwasserboilers handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Insbesondere hat der Mieter die mitvermietete Heiztherme und den mitvermieteten Warmwasserboiler regelmäßig durch hierzu befugte Fachleute im erforderlichen Umfang warten zu lassen und die Wartung dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.



3. Den Vermieter trifft keine über § 3 MRG (wie insbesondere allgemeine Teile des Hauses; Behebung von ernsten Schäden des Hauses; Beseitigung einer Gesundheitsgefährdung; Gemeinschaftsanlagen) hinausgehende Erhaltungspflicht.

Den Vermieter trifft aber jedenfalls die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der mitvermieteten Heiztherme sowie Warmwasserboiler und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten.

4. Sofern Mängel in der Wohnung bzw. Einbaugeräten, mitvermietete Gegenstände oder der Heizungsanlage auftreten, welche die Bewohnbarkeit der Wohnung einschränken, insbesondere der Ausfall des Kühlschranks oder der Heizungsanlage, ist der Mieter dazu berechtigt die Behebung des Problems bzw. die Reparatur zu veranlassen und an den Vermieter weiterzuverrechnen (sofern es sich nicht um ein vom Mieter verursachten Problem handelt) wenn der Vermieter die Behebung nicht binnen 24 Stunden gewährleisten kann.

VI. Benützung des Mietgegenstandes, Änderungen

1. Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes durch den Mieter sind nicht vorgesehen und würden in jedem Fall der vorherigen Zustimmung des Vermieters bedürfen (§ 9 MRG).

2. Die Tierhaltung im Mietobjekt ist im ortsüblichen gestattet.

3. Untersagt ist die Einrichtung von Werkstätten, der Einsatz von Maschinen und anderen haushaltsfremden Gerätschaften, die ungebührlichen Lärm oder Emissionen anderer Art (Geruch, Dämpfe) erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen wie feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen.

4. Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, welche nicht den zum Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE und dgl.).

5. Aus der zeitweiligen Störung der zentralen Versorgungseinrichtungen wie Heizung, Warmwasser, Wasser, Aufzüge, Gas ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche abzuleiten, es sei denn, den Vermieter trifft zumindest grobes Verschulden an der Störung.

6. Der Vermieter oder ein von ihm beauftragter (zum Beispiel Rauchfangkehrer oder Handwerker) können den Mietgegenstand aus wichtigem Grund (soweit dies im Interesse der Erhaltung oder der Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist) gegen Voranmeldung betreten. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Verpflichtung zur Voranmeldung.

VII. Rückstellung

Seite 5 | 6



Bei der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand dem Vermieter geräumt von eigenen Fahrnissen und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzustellen. Das Ausmaß einer gewöhnlichen Abnutzung hat der Vermieter hinzunehmen.

VIII. Weitergabe, Untervermietung

1. Der Mietgegenstand darf vom Mieter für Wohnzwecke untervermietet werden, mit einer Minstdauer von 1 Monat an Fach- und Führungskräfte, Diplomaten und ähnliche Zielgruppen für längere berufsbedingte Aufenthalte (Keine Kurzzeitvermietung und keine touristische Vermietung).

IX. Sonstige Bestimmungen

1. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter jeweils 3-Schlüssel-Sets bei Abschluss des Mietvertrages kostenlos auszufolgen. Weitere Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen.
2. Der Vermieter erklärt, zum Abschluss dieses Vertrages von allfälligen Miteigentümern und/oder Fruchtgenussberechtigten ausdrücklich bevollmächtigt zu sein.
3. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt selbst für eine Vereinbarung, mit welcher von der Schriftform abgegangen wird.
4. Dieser Vertrag wird in 2-facher Ausfertigung errichtet, die beiden Vertragsseiten zukommen.
5. Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die allenfalls ungültige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, der Zweck der früheren Vertragsbestimmung am ehesten entspricht.

Ort, Datum

Wien, am 31.10.2023



Ort, Datum

Wien, am 01.11.2023



6.11.3. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.03.2018

IMMOBILIEN STEJSKAL
 Immobilienverwaltung & Immobilienvermittlung

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

PROTOKOLL ZUR HAUSVERSAMMLUNG VOM 23.03.2018

ANWESENDE:

Tür Nr.	Name	Grund- Buchsanteil
Top 1A, 1B+2, 3, 7-8, 10+11, 12A, 12B, 13+13A, 14+Lager, 15	DI Lajos Kálmán	18680
4	Johannes Kalliauer	1390
5	Christine Stottan und Ing. Andreas Stottan	1650
6	DI Mag. Peter Kliment	2010
	Summe Grundbuchsanteile	23730/23730

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

Haussanierung:

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

Otto Stejskal Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung | Dornbacherstraße 49/2 | A-1170 Wien
 Telefon +43.1.4868630 | Fax +43.1.4899640 | E-Mail: office@immobilien-stejskal.at | Web: www.immobilien-stejskal.at

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

IMMOBILIEN STEJSKAL

Immobilienverwaltung & Immobilienvermittlung

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

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

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

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

Summe im Reparaturfonds zum 28.02.2018 € 117.020,00.

Gesamterfordernis:

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

Darlehen:

Otto Stejskal Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung | Dornbacherstraße 49/2 | A-1170 Wien
Telefon +43.1.4868630 | Fax +43.1.4899640 | E-Mail: office@immobilien-stejskal.at | Web: www.immobilien-stejskal.at

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

IMMOBILIEN **STEJSKAL**

Immobilienverwaltung & Immobilienvermittlung

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

Fixzinssatz 2,250%

Laufzeit 10 Jahre

Variabler Zinssatz – Euribor gebunden

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

Laufzeit 10 Jahre

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

Otto Stejskal Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung | Dornbacherstraße 49/2 | A-1170 Wien
Telefon +43.1.4868630 | Fax +43.1.4899640 | E-Mail: office@immobilien-stejskal.at | Web: www.immobilien-stejskal.at

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11.4. Vorausschau 2024


1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17
Tel: 59 60 510; Fax: 59 60 510 33
Email: kanzlei@hvmarhold.at
Wien, im Dezember 2023

Werte Eigentümerinnen und Eigentümer
der WEG 1010 Wien
Köllnerhofgasse 1

Betrifft: WEG 1010 Wien, Köllnerhofgasse 1
Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmenbuch FN 90385 w; ATU 41712508

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



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

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

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

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

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit in den nächsten Jahren!

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Marhold Immobilien GmbH


1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17
Tel: 59 60 11 12 Fax: 59 60 510 13
Dr. Katharina Habeler-Marhold

6.12. Energieausweis

6.12.1. Energieausweis Lokale

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Haus 1010 Köllnerhofgasse 1 - Lokale	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Geschäftsbereich	Baujahr	1865
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Köllnerhofgasse 1	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	736	Seehöhe	170 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

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

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 105,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 228,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,24
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 105,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em.,RK} = 226,4 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

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

ERSTELLT

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

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

6.12.2. Energieausweis Wohngebäude

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Haus 1010 Köllnerhofgasse 1 - Wohnbereich	Umstellungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnbereich	Baujahr	1865
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Köllnerhofgasse 1	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	736	Seehöhe	170 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.947,6 m ²	Heiztage	280 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.558,1 m ²	Heizgradtage	3.641 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	7.339,9 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.309,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,18 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	5,60 m	mittlerer U-Wert	1,54 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	60,63	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 86,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 208,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,52

Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 86,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em.,RK} = 204,0 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 186.418 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 95,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 186.418 kWh/a	HWB _{SK} = 95,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 19.904 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 386.822 kWh/a	HEB _{SK} = 198,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,53
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,80
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,87
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 44.358 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 431.180 kWh/a	EEB _{SK} = 221,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 504.090 kWh/a	PEB _{SK} = 258,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 460.304 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 236,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 43.786 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 22,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 84.636 kg/a	CO _{2eq,SK} = 43,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,50
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

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

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

6.13. Bescheid Denkmalschutz



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

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

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

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

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

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Ensemble steht im Eigentum zahlreicher Privatpersonen.

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

Geschichte

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

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

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

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

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

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

Beschreibung

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

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

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

Geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung

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

Ad 1.

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

Ad 2.

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

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

Ad 3.

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

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

In Zusammenhang damit wird auch auf folgende Literatur/ alte Ansichten / Pläne verwiesen:

- Wien Archiv, Unterkammeramt, Bauamt, Alte Baukonsense, Akten: Nachträge/ 1686-18311, 3998
- Archiv der MA 37, Wien
- Eisler Max (Hg.). Historischer Atlas des Wiener Stadtbildes, Wien 1919
- Wagner-Rieger Renate, Das Wiener Bürgerhaus des Barock und Klassizismus, Wien 1957
- Czeike Felix, Historisches Lexikon Wien, 1. Bezirk, Wien 1995
- Messner Robert, Die innere Stadt im Vormärz, Wien 1996
- Dehio-Handbuch der Kunstdenkmäler Österreichs, 1. Bezirk, Wien 2003

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit Verständigung vom 26.8.2008, GZ : 51.786/ 1/ 2008, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist folgende zwei Äußerungen abgegeben:

Mit Mail vom 11.9.2008 teilte Herr Wöginger, GF der Dr. Robert Semelmayer KG , Wien 19.Bezirk, als bevollmächtigter Verwalter der Liegenschaft Köllnerhofgasse 2 mit, dass beantragt werde, den Personenaufzug und den Bereich des Stiegenhauses, welcher sich im

DG befinde, ausdrücklich auszunehmen. Beides sei erst Anfang der 1980er Jahre errichtet worden, sodass daran zweifelsfrei kein öffentliches Erhaltungsinteresse bestehe.

Mit Mail (dat. 15.10.2008) erklärte Herr Saverschel, dass das Schreiben des Bundesdenkmalamtes zur Kenntnis genommen und der Vorgang ausdrücklich begrüßt werde.

Das Bundesdenkmalamt hat wie folgt erwogen:

Die Bewertung des Ensembles im Gutachten als Denkmal von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung wurde dem Grunde nach nicht bestritten.

Das Ersuchen auf Herausnahme von Teilbereichen hins. eines Hauses wurde nochmals überprüft. Wie die Amtssachverständige des Landeskonservatorats für Wien in einer Stellungnahme dazu festhielt, kann keine Herausnahme des Personenaufzuges und jenes Bereichs des Stiegenhauses, der sich im Dachgeschoss befindet, erfolgen.

Die Instandsetzung in diesem Bereich entspricht dem für Häuser dieses Baualters üblichen Erneuerungsumfang. Das Bundesdenkmalamt hat bei Unterschutzstellung vom vorliegendem status quo auszugehen. Die Feststellung, ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Gegenstandes besteht, wird grundsätzlich hinsichtlich des gesamten Gegenstandes (Stichwort: zivilrechtliche Einheit) getroffen, sodass eine aus verwaltungstechnischer Perspektive sinnlose „Zerstückelung“ des Denkmals verhindert wird.

Fest steht aber, dass im fraglichen Bereich eine großzügige Handhabung von Veränderungswünschen in Aussicht gestellt werden kann.

Das Bundesdenkmalamt weist abschließend darauf hin, dass mit dem Denkmalschutz einige Steuerbegünstigungen und finanzielle Erleichterungen verbunden sind (vgl. dazu zB § 16 Mietrechtsgesetz oder § 28 Einkommensteuergesetz)

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Ensembles erachtet die Behörde aus Folgendem für gegeben:

Die ggstl. vier Häuser wurden 1792/93 nach einem einheitlichen Entwurf errichtet und bilden ein bedeutendes Zeugnis für die Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung des Viertels Köllnerhofgasse / Lugeck. Der Gebäudekomplex des ausgehenden 18. Jh. ist - wie dem ha.Gutachten entnommen werden kann - als frühes und unikales Beispiel des Bautypus Großstadtmietshaus anzusehen. Funktionelle Überlegungen und damit auch eine Abkehr vom reinen Repräsentationsbedürfnis stehen im Vordergrund. Die innovative Ausgestaltung lässt die Handschrift Peter Mollners erkennen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes das in Rede stehende Ensemble unter Denkmalschutz gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Unterricht, Kunst und Kultur zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an Herrn / Frau :

Ad EZ 645

1. Dipl. Ing. Dr. Alfred Kalliauer, Zeillergasse 13/9, 1170 Wien
2. Angyalka Adler, Köllnerhofgasse 1/1, 1010 Wien
3. Dipl. Ing. Mag. Peter Kliment, Singerstraße 8, 1010 Wien
4. Katharina Stottan, Bernoullistraße 4/35/1, 1220 Wien

Ad EZ 646

5. Michel Erb, Köllnerhofgasse 2, 1010 Wien
6. Edna Mazur, Böcklinstraße 47/5a, 1020 Wien
7. die Bank für Arbeit und Wirtschaft AG, Seitzergasse 2-4, 1010 Wien
8. Dr. Grashyna Kurtschinskaja, Wipplingerstraße 15/16, 1010 Wien
9. Dr. Wilfried Pototschnig, Wipplingerstraße 15/16, 1010 Wien
10. Margot Häupl, Stanzingerstraße 13, 5061 Elsbethen
11. Valerie Loudon, Erlaaer Straße 54/ 4, 1230 Wien
12. Dr. Gunnel Unger, Brucknerstraße 8, 4840 Vöcklabruck
13. die R.S. Immobilien Gesellschaft m.b.H., Kohlmarkt 4, 1010 Wien
14. Dipl. Ing. Christine Reitzl-Ennsberger, Köllnerhofgasse 2/6, 1010 Wien
15. Wolfgang J. Reitzl, Köllnerhofgasse 2/6, 1010 Wien

Ad EZ 647

16. Eva Kollmann, Ziehrer-Platz 9, 1030 Wien
17. Dr. Kurt Janek, (als Vertreter) Singerstraße 13/1, 1010 Wien
18. Ing. Walter Wunderer, Rathausstraße 4, 3730 Eggenburg
19. Eva Steindl, Mariannengasse 2, 2551 Enzesfeld
20. Andrew Simon, Hartäckerstraße 44, 1190 Wien
21. Henriette Hacker, Limberggasse, 2451 Hof/Leithagebirge
22. Christine Bühl, Hauptstraße 20, 3503 Krems-Rehberg
23. Elisabeth Török, Himmelfortgasse 11, 1010 Wien
24. Mag. Robert Schatzer, Naglergasse 4, 1010 Wien
25. Dkfm. Helmut Anstoss, Quellenweg 20, 2384 Breitenfurt
26. Gerhard Kurzreiter, Rasumofskygasse 34/14, 1030 Wien
27. Manijeh Torabi, Kahlenbergerstraße 32, 1190 Wien
28. Sinisa Rakovic, Köllnerhofgasse 3/10, 1010 Wien
29. Dr. Angelika Jüttner, Hornbostelgasse 5, 1060 Wien
30. Dr. Johannes Leiner, Untere Hauptstraße 96, 7100 Neusiedl am See
31. Mag. Barbara Leiner, Untere Hauptstraße 96, 7100 Neusiedl am See
32. Dr. Michael Alexander, Köllnerhofgasse 3/14b, 1010 Wien
33. die Palmers AG, Lehargasse 9-11, 1060 Wien
34. Heinrich Bischoff, Köllnerhofgasse 3/17, 1010 Wien
35. Günter Saverschel, Köllnerhofgasse 3/ 19B, 1010 Wien
36. Tanja Kazianschütz, Seestraße 22, 7100 Neusiedl am See
37. Dr. Thomas Horvatits, Hauptstraße 13, 7332 Kobersdorf
38. Judith Horvatits, Hauptstraße 13, 7332 Kobersdorf
39. Christian Mädl, Oberer Sauerbrunn 4, 7100 Neusiedl am See
40. Mag. Blandina Baranes-Gaisbauer, Köllnerhofgasse 3/14A, 1010 Wien
41. Dr. Gabriele Müller, Invalidenstraße 5/11, 1030 Wien
42. Andreas Wiegert, Plattensteingasse 29, 1220 Wien
43. Christa Wiegert, Plattensteingasse 29, 1220 Wien

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

44. Tomoko Alexander, Köllnerhofgasse 3/14B, 1010 Wien

Ad EZ 648

45. die Novoreal Immobilieninvest AG, Freyung 4/15, 1010 Wien

46. den Landeshauptmann und Bürgermeister von Wien, per Adr. MA 19, Niederhofstraße 23, 1121 Wien

47. die Stadt Wien, MA 7, Friedrich Schmidt-Platz 5, 1082 Wien

Nachrichtlich an:

I) den Magistrat der Stadt Wien, MA 69 Liegenschaftsmanagement, Lerchenfelder Straße 4, 1082 Wien

II) den Magistrat der Stadt Wien, MA 37/ für den 1. Bezirk, Lerchenfelder Straße 4, 1082 Wien

Wien, am 4. Dezember 2008

Die Präsidentin:

Neubauer

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

6.14. Bundesdenkmalamt – Ablehnung Dachgeschoßausbau

 Bundesdenkmalamt

bda.gv.at

Wehdorn Architekten ZT GmbH
Schlossgasse 20
1050 Wien

BMKÖS - WIEN (BDA -Landeskonservatorat für
Wien)
wien@bda.gv.at

Ing. Mag. Manuela LEGEN-PREISL
Sachbearbeiterin

manuela.legen-preissl@bda.gv.at
+43 1 534 15-850191
Hofburg, Säulenhof, 1010 Wien



E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an wien@bda.gv.at zu richten.

Geschäftszahl: GZ 2023-0.216.595

1010 Wien, Köllnerhofgasse 1,2,3 und 4

Wien, 24. Juli 2023

Sehr geehrter Herr Professor Wehdorn!

Bezugnehmend auf die am 15.03.2023 übermittelte Machbarkeitsstudie für einen Dachgeschossausbau des als Teil eines Ensembles (Köllnerhofgasse 1,2, 3 und 4, GZ: 51786/5/2008) denkmalgeschützten Gebäudes Köllnerhofgasse 1, 1010 Wien, nimmt das Bundesdenkmalamt ergänzend zu der am 21.03.2023 im Landeskonservatorat für Wien geführten Besprechung wie folgt Stellung:

Die vier symmetrisch angeordneten und annähernd analog gestalteten Miethäuser Köllnerhofgasse Nr. 1, 2, 3 und 4 wurden 1792/93 von Peter Mollner als einheitliche Bebauung der nur sechs Meter breiten Straße, die als Verbindung zwischen Sonnenfeldgasse /Lugeck und Fleischmarkt dient, errichtet.

Das Eckgebäude Köllnerhofgasse 1 /Lugeck 3 ist das stadtbildprägendste dieses josephinischen Ensembles. Das Dachwerk stammt noch aus der Erbauungszeit 1793. Die Satteldächer, bestehend aus Kehlbalkengesparren und einem Pultdach ohne Stuhlgerüst, sind im Katalog der Dachwerke der Wiener Innenstadt auf den Seiten 279-281 publiziert. Die Dachneigung ist mit 25-29 Grad ungewöhnlich flach.

Zur Bedeutung gilt es festzustellen, dass das gegenständliche Dachwerk von 1793 unter den gerüstlosen Kehlbalkendächern das Dachwerk mit der größten Spannweite und der geringsten Neigung ist und sich annähernd unverändert erhalten hat.

Aufgrund der geringen Neigung kommt ein Dachgeschossausbau gemäß vorliegender Machbarkeitsstudie einem Totalverlust des historischen und innerhalb der Wiener Dachlandschaft bedeutenden Dachstuhls gleich, weshalb aus denkmalfachlicher Sicht einem Ausbau nicht zugestimmt werden kann.

Mit besten Grüßen

HR Univ. Doz. Dr. Friedrich DAHM

Leiter der Abteilung für Wien

	Unterzeichner	serialNumber=1766448112,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2023-07-24T06:07:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bda.at