



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 13 E 23/23a verbunden mit 13 E 77/24v

Auftrag: Verkehrswertermittlung
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 7)
der EZ 2234, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Buchengasse 4 ident Absberggasse 10

Stichtag: 19. November 2024



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

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



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 19. November 2024 (als Tag der 1. Befundaufnahme)	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	11
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Allgemeine Topographie	13
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	14
2.3.3. Hochwasserrisiko	15
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde	15
2.3.5. Anschlüsse	16
2.3.6. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	29
2.6. Objektbestand	40
2.6.1. Objektbeschreibung Kellergeschoss Lager 1 und Lager 2	41
2.6.2. Objektbeschreibung Top 1	44
2.6.3. Objektbeschreibung Top 2	46
2.6.4. Objektbeschreibung Top 3	48
2.6.5. Objektbeschreibung Top 4-6	51
2.6.6. Objektbeschreibung Top 7-7A	55
2.6.7. Objektbeschreibung Top 8-9	58
2.6.8. Objektbeschreibung Top 10	60
2.6.9. Objektbeschreibung Top 11-12	61
2.6.10. Objektbeschreibung Top 13	63
2.6.11. Objektbeschreibung Top 15-15a	65
2.6.12. Objektbeschreibung Top 16-18	67
2.6.13. Objektbeschreibung Top 19	70
2.6.14. Objektbeschreibung Top 20-21	72
2.6.15. Objektbeschreibung Top 22-23	74



2.6.16. Objektbeschreibung Top 24	76
2.6.17. Objektbeschreibung Top 25-27	77
2.6.18. Objektbeschreibung Top 28	81
2.6.19. Objektbeschreibung Top 29-31a	83
2.7. Bestandsobjekte und Erträge	87
2.8. Kautionen	89
2.9. Betriebskosten	90
2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau	90
2.11. Sonstiges	91
3. Gutachten	92
3.1. Bewertungsgrundsätze	92
3.2. Restnutzungsdauer	93
3.2.1. Technische Lebensdauer	93
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	94
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	94
3.3. Bewertung	96
3.3.1. Ertragswertverfahren	96
3.3.2. Bodenwert diskontiert	97
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	100
3.3.4. Potential Dachgeschossausbau	106
3.3.5. Verkehrswertermittlung	108
3.3.6. Plausibilisierung	110
3.3.7. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012	112
4. Zusammenfassung	114
5. Anmerkung	115
5.1. Umsatzsteuer	115
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	116
6. Fotodokumentation	117
7. Anlagen	123



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	8
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	9
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	10
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7: medizinische Versorgung	11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe	13
Abb. 10: Luftbild	13
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13: Hochwasserrisiko	15
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 15: Datumsvermerk auf den historischen Plänen	18
Abb. 16: Historische Ansichten/Schnitte	18
Abb. 17: Kriegssachschäden, um 1946	19
Abb. 18: Von Kriegsschäden betroffene Bereiche	24
Abb. 19: Grundriss Kellergeschoss	26
Abb. 20: Grundriss Erdgeschoss	26
Abb. 21: Grundriss 1. Obergeschoss	27
Abb. 22: Grundriss 2. Obergeschoss	27
Abb. 23: Grundriss 3. Obergeschoss	28
Abb. 24: Grundriss Dachboden	28
Abb. 25: Planunterlagen zu den offenen Bauvorhaben	30
Abb. 26: Grundriss Kellergeschoss – Lagerflächen	42
Abb. 27: Kellergeschoss (1)	42
Abb. 28: Kellergeschoss (2)	42
Abb. 29: Kellergeschoss (3)	43
Abb. 30: Kellergeschoss (4)	43
Abb. 31: Kellergeschoss (5)	43
Abb. 32: Kellergeschoss (6)	43
Abb. 33: Kellergeschoss (7)	43
Abb. 34: Kellergeschoss (8)	43
Abb. 35: Lager 1 (1)	43
Abb. 36: Lager 1 (2)	43
Abb. 37: Lager 1 (3)	44
Abb. 38: Lager 1 (4)	44



Abb. 39: Lager 2 (1)	44
Abb. 40: Lager 2 (2)	44
Abb. 41: Lager 2 (3)	44
Abb. 42: Grundriss Top 1	45
Abb. 43: Grundriss Top 2	46
Abb. 44: Grundriss Top 3	48
Abb. 45: Grundriss Top 4-6	51
Abb. 46: Grundriss Top 7-7A	56
Abb. 47: Grundriss Top 8-9	58
Abb. 48: Grundriss Top 10	60
Abb. 49: Grundriss Top 11-12	62
Abb. 50: Grundriss Top 13	64
Abb. 51: Grundriss Top 15-15a	66
Abb. 52: Grundriss Top 16-18 (1)	68
Abb. 53: Grundriss Top 16-18 (2)	68
Abb. 54: Grundriss Top 19	70
Abb. 55: Grundriss Top 20-21	72
Abb. 56: Grundriss Top 22-23	74
Abb. 57: Grundriss Top 24	76
Abb. 58: Grundriss Top 25-27	78
Abb. 59: Grundriss Top 28	81
Abb. 60: Grundriss Top 29-31a	83
Abb. 61: Lage der Vergleichswerte	98

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 07. Oktober 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Magistrat der Stadt Wien MA 6 –
Buchhaltungsabteilung 34
Alserbachstraße 41
1070 Wien

Verpflichtete Partei

Maius 2021 Immobilien Holding GmbH
Stadlauer Straße 23/1a
1220 Wien
Firmenbuchnummer 551065s

wegen: € 16.363,89 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

**und derzeit führender betreibender Gläubiger zu hg AZ 13 E 77/24v wegen EUR 50.000,--
s.A.: Thomas Engelhart als Masseverwalter der CPI Marketing GmbH (28 S 91/22v, HG Wien,
Firmenbuchnummer 196581s) Esteplatz 4, 1030 Wien**

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 23/23a verbunden mit 13 E 77/24v**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen B-LNr. 7 der Liegenschaft Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 2234, per Adresse 1100 Wien, Buchengasse 4 ident Absberggasse 10 erstatten.



1.4. Bewertungsstichtag: 19. November 2024 (als Tag der 1. Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am **19. November 2024** um 9:00 Uhr bis 10:30 Uhr (teilerfolgreiche Befundaufnahme) sowie am **19. Februar 2025**, 08:00 Uhr – 08:50 Uhr unter Anwesenheit von:
 - den jeweiligen Mietern
 - dem Vertreter der betreibenden Partei (beigetretenes Verfahren bei beiden Befundaufnahmen)
 - dem Gerichtsvollzieher samt Schlosser und Zeugen (am 19. Februar 2025)
 - dem gefertigten Sachverständigen
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Seitens der Hausverwaltung/verpflichteten Partei wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Eine Zinsliste vom 09/2019 war im Kaufvertrag (Urkunde TZ 6463/2019) enthalten. Hinsichtlich der Flächenaufstellungen wird auf diese zurückgegriffen. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden von Seiten der Mieter überwiegend die Mietverträge und aktuellen Vorschreibungen vorgelegt.



1.5.3. Literatur

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

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

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



2. Befund

2.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 2234

Letzte TZ 3264/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1435/24	GST-Fläche	446	
	Bauf.(10)	369	
	Bauf.(20)	77	Buchengasse 4 Absberggasse 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

6 a 4807/1985 Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins Gst 1435/24

8 gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Maius 2021 Immobilien Holding GmbH (FN 551065s)

ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090

a 4593/2021 IM RANG 4153/2021 Kaufvertrag 2021-08-24 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

1 a 17995/1886

REALLAST zur Übergabe und Herstellung des richtigen Niveaus
gem Dekret 1886-02-20 für Gemeinde Wien

17 a 4593/2021 Pfandurkunde 2021-08-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.400.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

c 779/2024 Hypothekarklage (41 Cg 17/24v HG Wien)

18 a 5166/2022 Rückstandsausweis 2022-11-28

PFANDRECHT vollstr EUR 12.657,40
Kosten EUR 367,-- für Stadt Wien vertr. d.
Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 34
(13 E 64/22d)

19 a 1017/2023 Rückstandsausweis 2023-03-14

PFANDRECHT vollstr EUR 3.706,49
Kosten EUR 208,-- für Stadt Wien vertr. d.
Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 34
(13 E 14/23b)

20 a 1477/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 16.363,89 sowie der Kosten
aus früheren Exekutionsverfahren von EUR 367,-- (Beschluss
des BG Favoriten vom 7.12.2022, GZ 13 E 64/22d-2) und von
EUR 208,-- (Beschluss des BG Favoriten vom 28.3.2023, GZ 13
E 14/23b-2) sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR
214,50 für Stadt Wien, Magistratsabteilung 6 - Rechnungs-
und Abgabewesen, Dezernat Rechnungswesen, BA 34 (13 E



- 23/23a)
- 21 a 1907/2023 Rückstandsausweis 2023-05-16
PFANDRECHT vollstr EUR 3.842,17
Kosten EUR 209,-- für Stadt Wien vertr. d.
Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 34
(13 E 30/23f)
- 22 a 2799/2023 Zahlungsbefehl 2023-05-30
PFANDRECHT vollstr EUR 2.497,87,--
Zinsen und Kosten lt. Antrag bzw. Exekutionsbewilligung
(Urkundensammlung), Antragskosten EUR 383,18 für BELFOR
Austria GmbH (FN 72231y)
(69 E 3725/23w BG Innere Stadt Wien)
- 23 a 4364/2023 Pfandurkunde 2021-08-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
b 779/2024 Hypothekarklage (41 Cg 17/24v HG Wien)
- 24 a 2899/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,--,
Kosten EUR 1.540,22 für
Thomas Engelhart als Masseverwalter der CPI Marketing GmbH
(28 S 91/22v, HG Wien) (FN 196581s)
13 E 77/24v

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

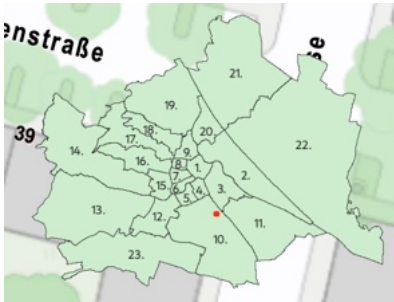
Grundbuch

19.02.2025 11:07:56

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



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Buchengasse 4 ident Absberggasse 10. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Buchengasse – Schrankenberggasse – Quellenstraße – Absberggasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Buchengasse beginnt ihren Verlauf bei der Absberggasse im Osten, wird vom Reumannplatz sowie vom Laubeplatz unterbrochen und endet im Westen bei der Triester Straße. Sowohl beim Reumannplatz als auch beim Laubeplatz ist die Gasse nicht befahrbar. Sie wird überwiegend entlang bzw. entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt; zwischen der Bernhardtstalgasse und der Malborgethgasse ist sie nicht befahrbar, anschließend bis zur Triester Straße, ist sie in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde sie 1872; wohl nach der Baumart (*Fagus sylvatica*), die allerdings auf dem Laaer Berg nicht heimisch ist.

Die Absberggasse verläuft von der Gudrunstraße im Norden bis zur A23 Südosttangente im Süden und ist zur Gänze in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde sie 1875 nach den (seit 1690 erwähnten) Rieden "In den Absbergen", "Im oberen Absberg" und "Im unteren Absberg"; Ludwig Rossa leitet den Namen von "des Abtes Berg" ab (Klosterbesitz).

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs wird die Buchengasse wie folgt beschrieben:

BUCHENGASSE. Eine der langen O-W-Querachsen des Bezirks.

Bei der Absberggasse werden nur einzelne Häuser, jedoch nicht das bewertungsgegenständliche erwähnt.



Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23.) und „Meidling“ (12.), im Norden „Margareten“ (5.), „Wieden“ (4.) und „Landstraße“ (3.) und im Osten „Simmering“ (11.). Favoriten hat etwa 220.400 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2014 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedelung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

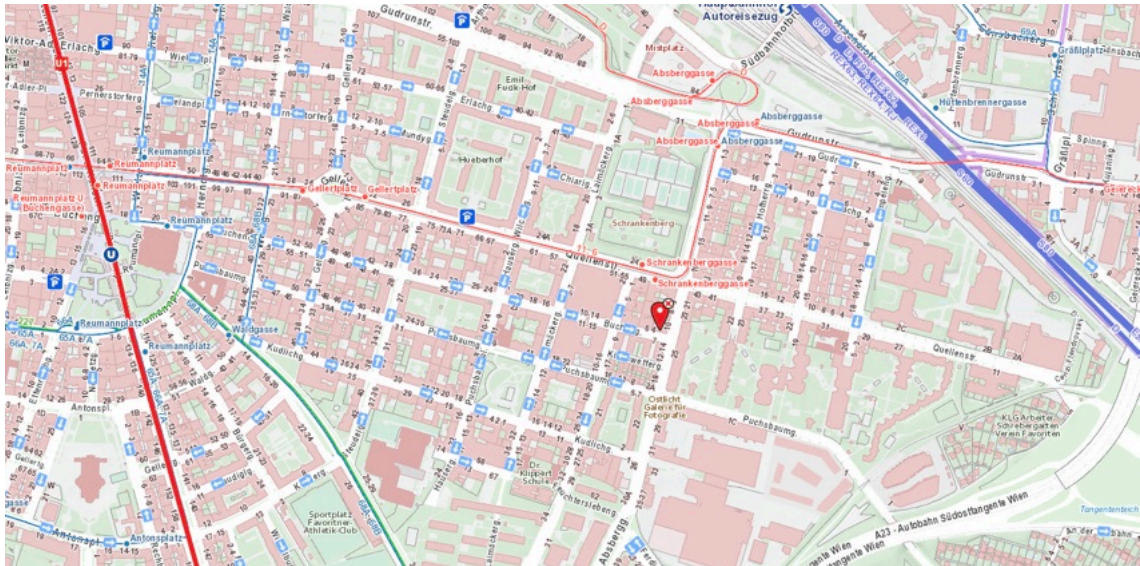
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zum bewertungsgegenständlichen Objekt befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien 6 und 11 sowie der Straßenbahnlinie D.

Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel“ entlang, vorbei am Westbahnhof bis zum Matzleinsdorfer Platz, wechselt in den 10. Bezirk (Quellenstraße, Gudrunstraße) und anschließend in den 11. Bezirk (Geiselbergstraße, Simmeringer Hauptstraße). Endstelle ist in Kaiserebersdorf, Zinnergasse. Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enkplatz, Geiselbergstraße, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Streckenführung der Straßenbahnlinie **D** verläuft vom 10., Alfred-Adler-Straße über den Hauptbahnhof, den Schwarzenbergplatz, die Ringstraße/Oper bis zur Börse und ab dort über die Porzellangasse, die Heiligenstädter Straße bis Nußdorf. Die Endstelle befindet sich im 19., Beethovengang.

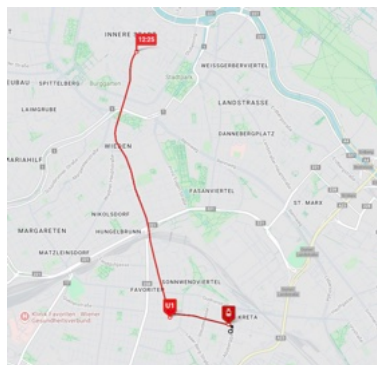


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 15 Minuten.

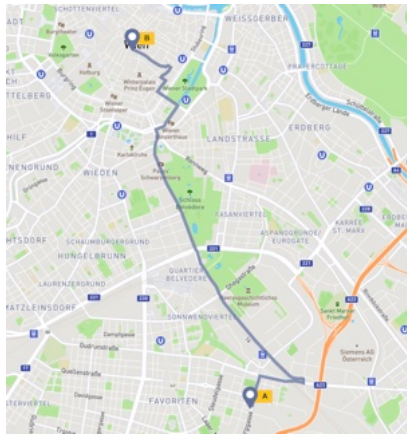
Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar, die Buchengasse wird im bewertungsgegenständlichen Bereich entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt, die Absberggasse ist in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im ggst. Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Quellenstraße 24b.



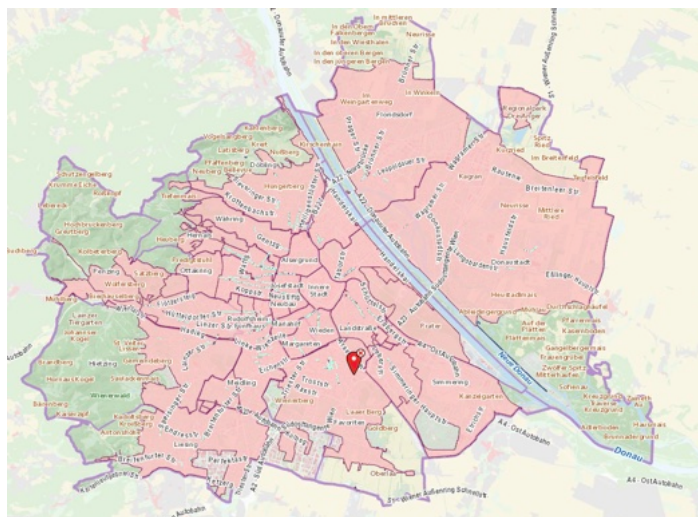
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



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

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Kurzparkzone (KPZ) ▼
Parkdauer 2h MO-FR 9-22h
Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Über die Absberggasse und die Laaer-Berg-Straße werden die Theodor-Sickel-Gasse erreicht, die zum Verteilerkreis Favoriten, somit zur A23 Südosttangente und in weiterer Folge zur A2 Südbahn führt. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gut gegeben.

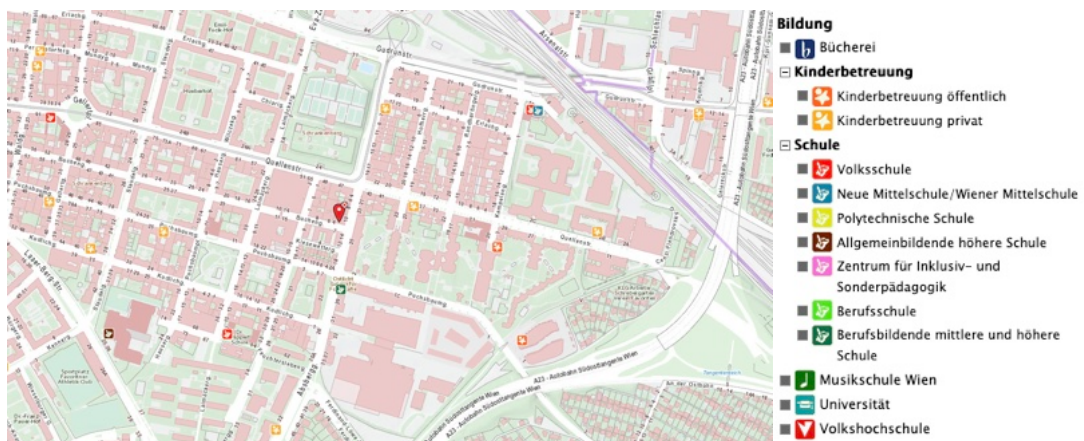
Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	5,5 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	6,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	10 Min.	2,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	5,5 km
Flughafen	k.A.	35 Min.	19,0 km



2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Quellenstraße, der Gellertgasse und der Kudlichgasse. Der Viktor-Adler-Markt liegt ca. 1,1 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.
- Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich überwiegend kleine Parkanlagen ua. der Puchsbaumpark und der Mundypark.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Quellenstraße 45.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung



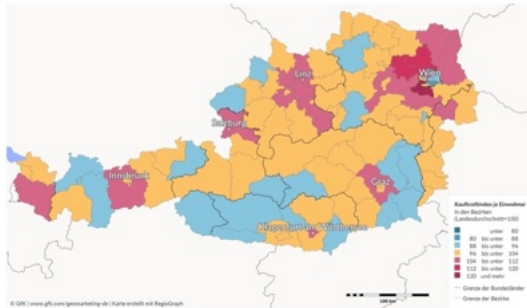
Quelle: www.wien.gv.at



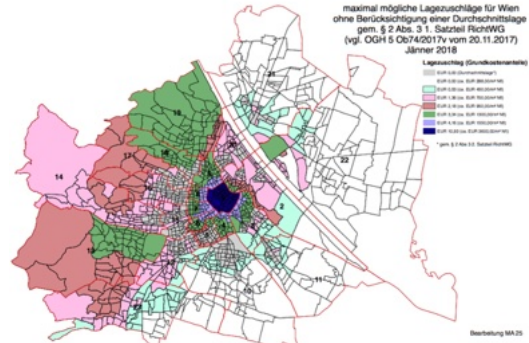
2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2024



Quelle: APA/Regio Data



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

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



2.3. Grundstück

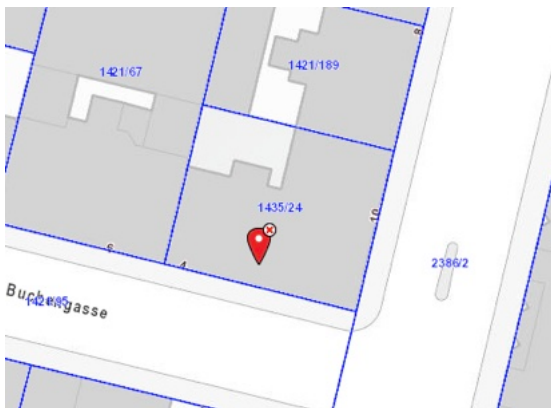
2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Buchengasse gegen Südwesten bzw. in Richtung Absberggasse gegen Südosten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße wird gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 446 m² ausgewiesen.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1435/24  GST-Fläche          446
          Bauf. (10)         369
          Bauf. (20)         77  Buchengasse 4
                                   Absberggasse 10

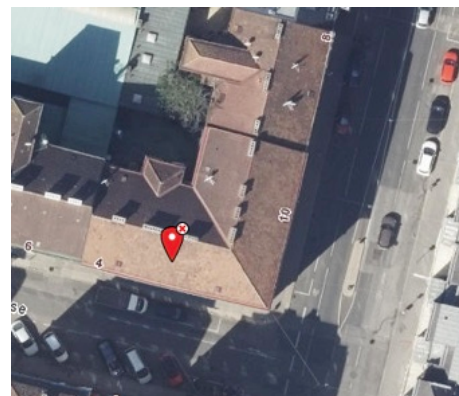
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild

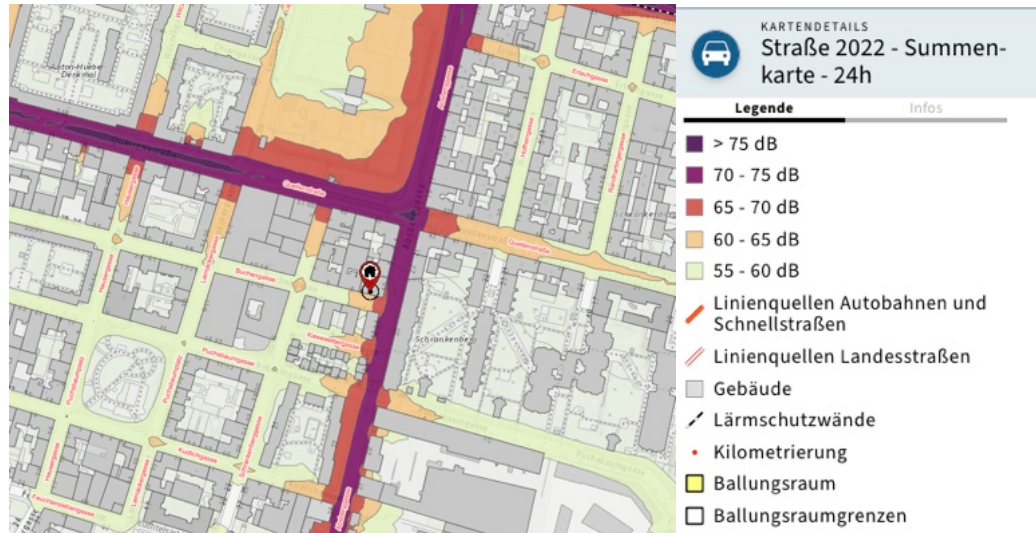


Quelle: www.wien.gv.at



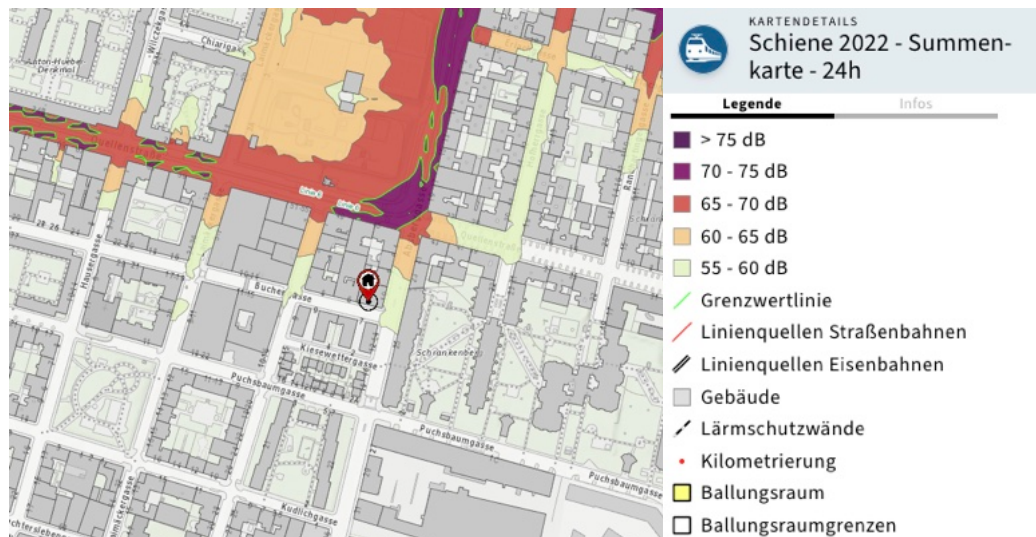
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



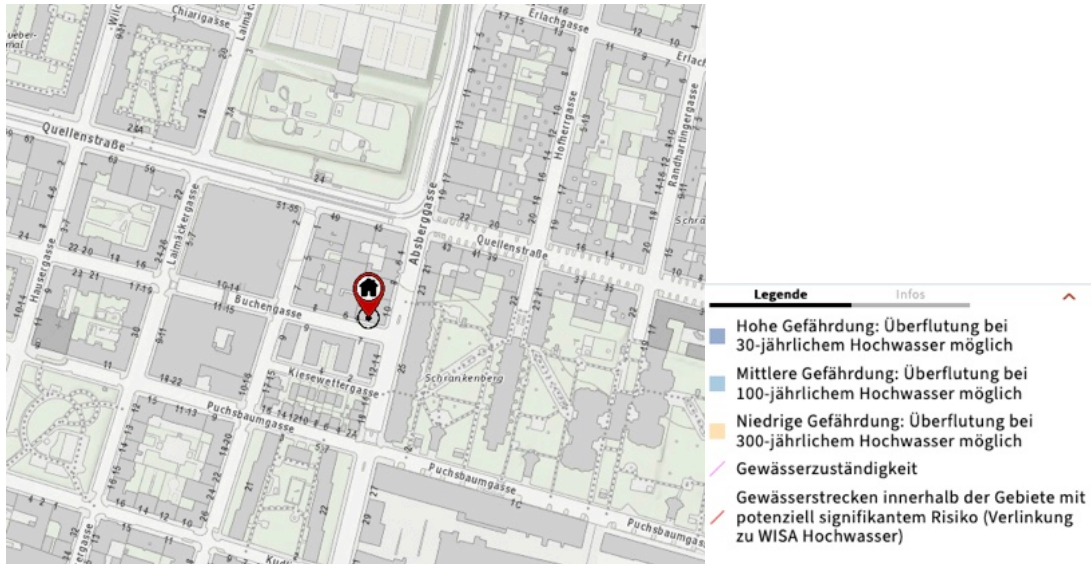
Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (Absberggasse: 70-75 dB bzw. Buchengasse: 60-70 dB) gegeben.



2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko

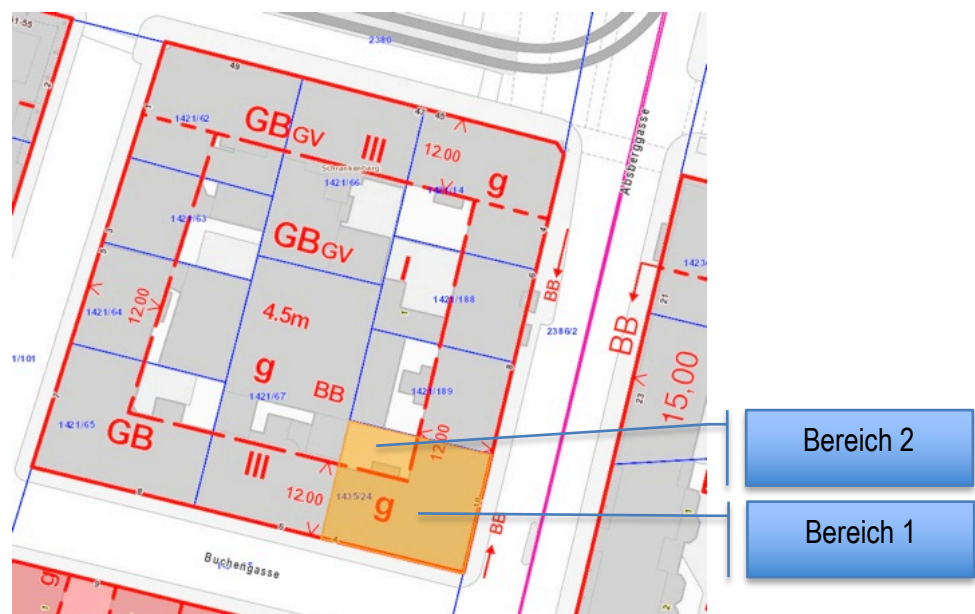


Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at



Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:

Bereich 1:

- Bauland – Gemischtes Baugebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)
- Besondere Bestimmungen: „*Entlang der mit BB2 bezeichneten Baulinien ist die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß untersagt.*“

Bereich 2:

- Bauland – Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 4,5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: „*Die Dächer der Gebäude, die auf den mit BB3 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangen, sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen im Geschäftsviertel ist die Errichtung von Wohnungen untersagt.*“

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

2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

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



Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 10., Favoriten
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Favoriten (1101)
Grundstück	1435/24

Information:

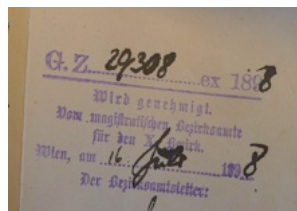
Das Grundstück 1435/24 in Favoriten (1101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

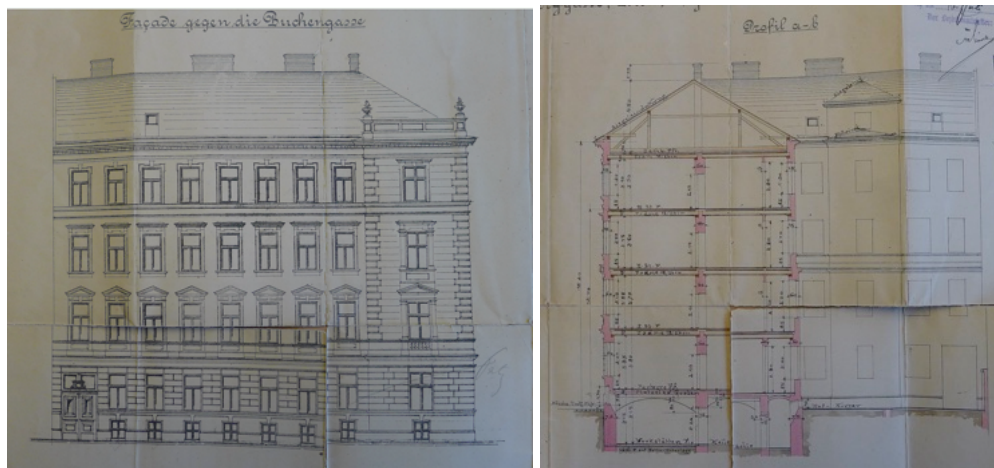
Beim bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, viergeschossiges Mietwohnhaus des Bautyps „Miethaus s. d. Gründerzeit-Seitenflügelhaus“, das ursprünglich in den Jahren um 1898 errichtet wurde.

Abb. 15: Datumsvermerk auf den historischen Plänen



Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 16: Historische Ansichten/Schnitte

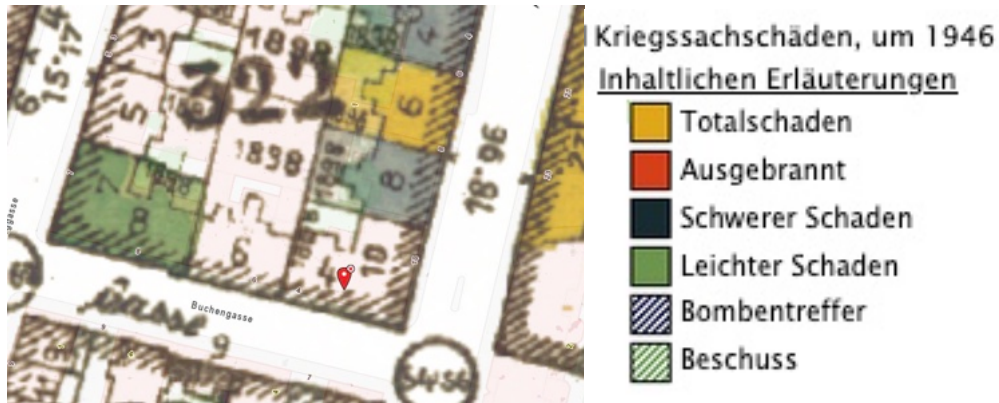


Quelle: Bauakt MA 37

Die Liegenschaft wird von der Buchengasse über ein doppelflügeliges Holztor mit Oberlichte erschlossen, das Geschäftslokal im Erdgeschoss wird über einen separaten straßenseitigen Zugang betreten. Ein zentrales Stiegenhaus führt zu den einzelnen Objekten. Das Gebäude befand sich am Tag der Befundaufnahmen in einem durchschnittlichen, teils sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand. Die Böden in den allgemeinen Gangbereichen sowie das Stiegenhaus samt der Wandoberflächen sind augenscheinlich in einem durchschnittlichen bis sanierungsbedürftigen Zustand – teilweise sind starke Gebrauchsspuren an den Wandbereichen ersichtlich. Der Fassadenverputz weist straßenseitig und hofseitig einen durchschnittlichen, teils sanierungsbedürftigen Zustand auf.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Abb. 17: Kriegssachschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

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

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „hat der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds mit Bewilligungsbescheid vom 30. November 1955, Zl. W 4500/1-II-14S/55, für die Wiederherstellung des Hauses Wien 10., Buchengasse 4, EZ. 2234, GB. 01101 Favoriten, ein Darlehen in Höhe von ATS 750.700,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 16. September 1957, Zl. W 4500/20-II-14S/57, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 791.160,-- festgesetzt.

Dieses Darlehen wurde bereits am 02. Jänner 2005 mittels Überweisung der letzten, fällig gewesenen Tilgungsrate getilgt.

Es wurde weder das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971, BGBl. Nr. 336/71 noch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/87 in Anspruch genommen.

Abschließend wird Ihnen die technische Stellungnahme zur Kenntnis gebracht:

„Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelte es sich um Wiederherstellungsarbeiten im Wohnhaus in 1100 Wien, Buchengasse 4 nach einem leichtem Schaden (Reihung 1) entsprechend Schlussbaukontrolle vom 30.08.1957



Das Darlehen wurde gänzlich für die Wiederherstellung des gegenständlichen Objektes verwendet.

Aus den im Akt befindlichen Unterlagen (Abrechnungsplänen) ist ersichtlich, dass sich die geförderten Baumaßnahmen, neben den allgemeinen Teile des Hauses, auch auf die Wohnungen Top 24 bis 31 im 3.Stock, bezogen haben.

Bei den geförderten Baumaßnahmen wurde die Decke über dem 3. Stock komplett erneuert.““

Im Bauakt waren folgende Unterlagen zu den Kriegsschäden vorhanden:



Baukennensbuch Nr. 94

Magistrat der Stadt W i e n
Mag. Abt. 37

Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei

f. d. Bezirke 10-19, 21-26
im selbständigen Wirkungsbereich.
Aussenstelle f. d. 10. Bezirk
10., Tolbuchinstraße 47.

Mag. Abt. 37/X - Buchengasse 4
2/52

10., Buchengasse Or. Nr. 4.
Grst. Nr. 1435/24, E. Z. 2234,
Grundbuch Favoriten.
Bauliche Herstellungen nach
Kriegsschäden.

Wien, am 22.4.1952.

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien wird nachden
mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung
erteilt für bauliche Herstellungen in dem Gebäude Wien, 10.,
Buchengasse Or. Nr. 4, Grst. Nr. 1435/24, E. Z. 2234, Grdb. Favoriten, die
darin bestehen, dass die oberste Dippelbaumdecke gegen eine Massiv-
decke ausgewechselt werden soll.

Auf diese Ausführung finden die Bestimmungen der
B. O. für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

Vom Baubeginn und wegen Vornahme der Rohbaubeschau
ist der Mag. Abteilung 37/X rechtzeitig schriftlich die Anzeige
zu erstatten.

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vor-
lage eines Rauchfangbefundes um Benützungsbewilligung bei der
Mag. Abt. 37/X anzusuchen.

B e g r ü n d u n g :

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der B. O.
für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt
des Bescheides bei der Mag. Abt. 37/X, Wien, 10., Tolbuchinstraße 47,
schriftlich oder telegraphisch die Berufung eingebracht werden.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber: Herrn Gebäudeverwalter Moritz
Siegfried, Wien, 10., Antonsplatz 3, mit Plan A, D
und Grundbuchsauszug,
- 2.) die Haus- u. Grundeigentümerin: Frau Stefanie
Steffan, zuhause des bevollm. Gebäudeverwalters
Herrn Moritz Siegfried, Wien, 10., Antonsplatz 3,

./.



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbepolizei
f. d. Bez. 10 - 19 und 21 - 23
im selbständigen Wirkungsbereich
Außenstelle für den 10. Bezirk
10., Tolbuckinstraße 47

M. Abt. 37/X - Buchengasse 4
2/52

10. Buchengasse Or. Nr. 4,
M. Z. 2234 des Grundbuches
der Kat. Gem. Favoriten.

Ersterstreckung für die
Baubewilligung vom 22.4.
1952, M. Abt. 37/X - Bu-
chengasse 4.
2/52

Wien, am 15. März 1955

B e s c h e i d

Über Ansuchen wird die Gültigkeitsdauer der mit Be-
scheid vom 22. April 1952, M. Abt. 37/X - Buchengasse 4,
2/52

erweiterten Baubewilligung für die Instandsetzung eines Wohn-
hauses im 10. Bezirk, Buchengasse Or. Nr. 4, M. Z. 2234 des
Grundbuches der Kat. Gem. Favoriten, aus den Mitteln des Wohn-
haus-Wiederaufbaufonds bis 15. März 1957 erstreckt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach
Zustellung schriftlich oder telegraphisch bei der M. Abt. 37
Außenstelle für den 10. Bezirk, 10., Tolbuckinstraße 47,
schriftlich einzubringende Berufung offen, die einen begründe-
ten Berufungsentwurf zu enthalten hat und mit einem 6.- 9
Bundesstempel je Gegen zu versehen ist.

Ergeht an:

- 1.) und 2.) den Bewerber, Haus- u. Grundeigentümer Frau
Stefanie Steffen z. Hd. der bevollm. Gebäudeverwaltung
Moritz Siegfried, 10., Antonsplatz 3,
- 3.) den Beauführer Fa. Bust. Arch. Leopold und Ing. Hubert
Hausenberger, 4., Favoritenstraße 50,
in Abschrift an:
- 4.) die M. Abt. 37,
- 5.) die M. Abt. 4, Ref. 5,
- 6.) das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau im
Wege der M. Abt. 25.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:
1. V.

Der Abteilungsleiter:
1. V.

Dr. Ing. Merl
Stadthauprat



Kanal: *ja*
Wasserlsg.: *ja*
Elektr.: *ja*
Gas: *ja*

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
f. d. Bezirke 10-19 u. 21-25
im selbständigen Wirkungsbereich
Aussonst. für den 10. Bezirk,
10., Laxenburger Strasse 47.

zur Kenntnis gen.
Wien, am 18. MAI 1957
Hatzscheisser

M. Abt. 37-K Buchengasse 4
1/57

Wien, am 29. März 1957.

10. Bezirk, Buchengasse Gr. Nr. 4,
P. Z. 2234 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Favoriten.

Benützungsbewilligung.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäss § 128 der Bauordnung für Wien
die Bewilligung, die mit dem Bescheid vom 22. April 1952 Zahl
M. Abt. 37-K Buchengasse 4 und der Priesterstreckung vom 15. März
1955, Zahl M. Abt. 37-K Buchengasse 4 in dem Gebäude 10. Bezirk,
Buchengasse Gr. Nr. 4, P. Z. 2234 des Grundbuches der Kat. Gemeinde
Favoriten, in den gesetzlich bestimmten Wohnungen im obersten Geschoss be-
nützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g .

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 27.
März 1957, den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die
Benützungsbewilligung erteilt werden.

Erght an:

1-2.) Frau Stefanie Steffan, zu Hl. des Herrn Max Bogmansky,
Hausverwaltung Wien, 1., Milchgasse 1, als Bauwerber u.
Eigentümer.

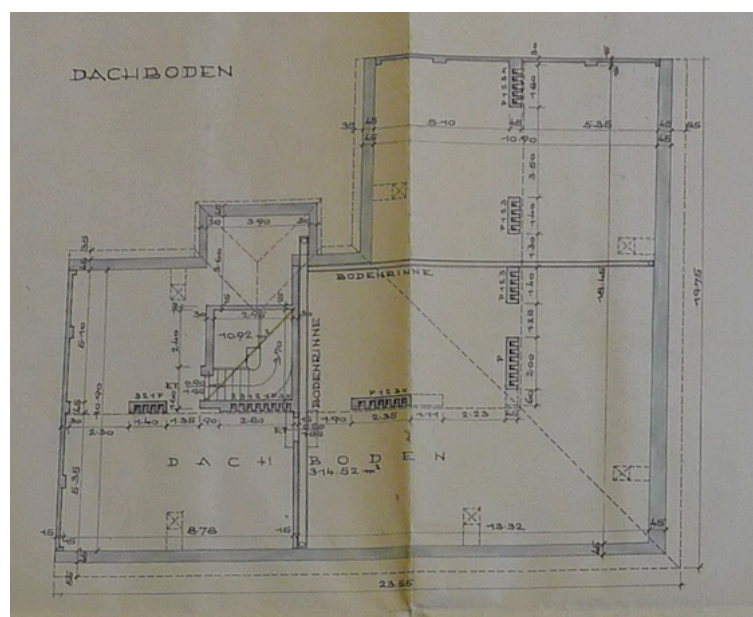
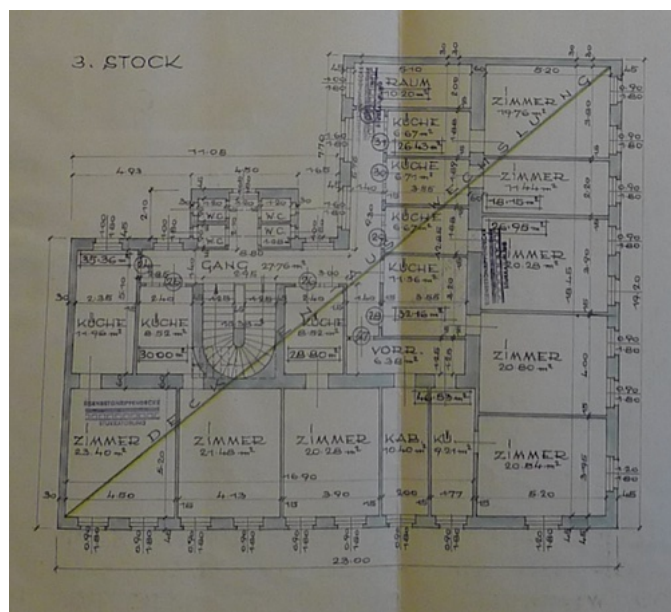
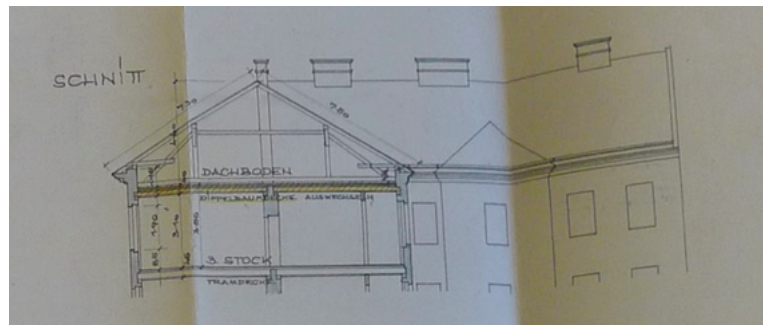
in Abschrift an:

3.) den Bauführer: Fa. Arch. Leopold u. Ing. Hubert Hausenberger, Ernst.
Wien, 4., Favoritenstrasse 50,
4.) M. Abt. 4 Referat 5,
5.) Finanzlandesdirektion f. Wien, N. Oest. u. Burgenland,
Nachrichtenreferat, 3., Vorderer Zollamtsstrasse 5, mit dem Be-
merken, dass die Wohnungen dauernd benützt waren,
6.) M. Abt. 37/X.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Merl

Der Abteilungsleiter:
I. V.
Dr. Ing. Merl
Stadtbaurat.

Abb. 18: Von Kriegsschäden betroffene Bereiche



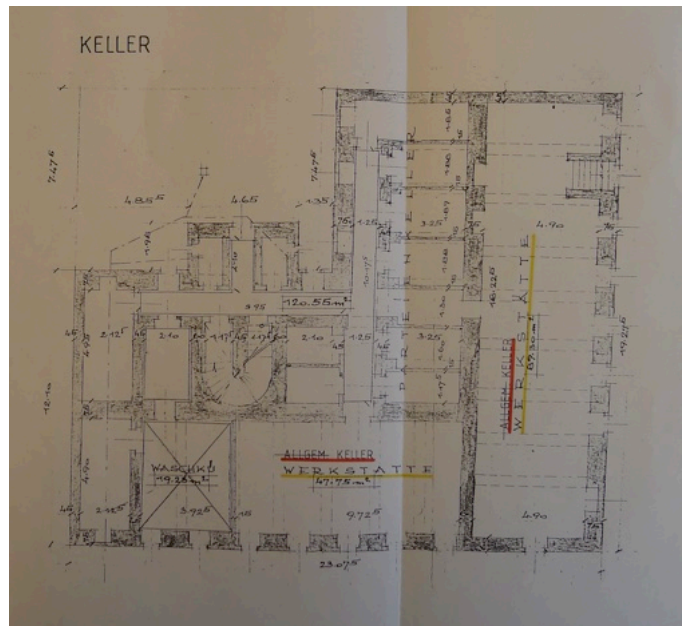
Quelle: Bauakt MA 37 (Deckenauswechslungsplan, genehmigt am 22. April 1952)



Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	durchschnittlich, teils sanierungsbedürftig
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1.-3. Obergeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt / leicht gegliedert, durchschnittlicher Erhaltungszustand
Hoffassade:	verputzt / glatt, sanierungsbedürftiger Erhaltungszustand, teilweise Putzschäden ersichtlich
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster
Haustor:	doppelflügeliges Holzeingangstor mit Oberlichte
Stiegenhausform:	halbgewendelt, Stein
Geländer:	Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Terrazzo
Wandbeläge:	gemalt – teilweise starke Putzschäden ersichtlich, teilweise Feuchtigkeitsschäden
Decken:	Gemalt – teilweise starke Putzschäden ersichtlich
Abortanlage:	bestandsintern und -extern
Außenanlagen:	befestigt – am Tag der Befundaufnahme Baustellengitter vermutlich aufgrund von Fassadenputzschäden aufgestellt
Lift:	nicht vorhanden

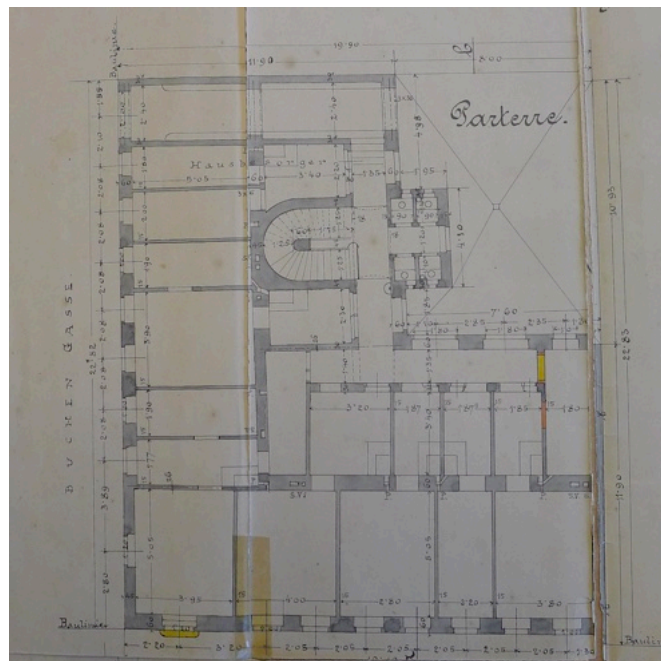


Abb. 19: Grundriss Kellergeschoss



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

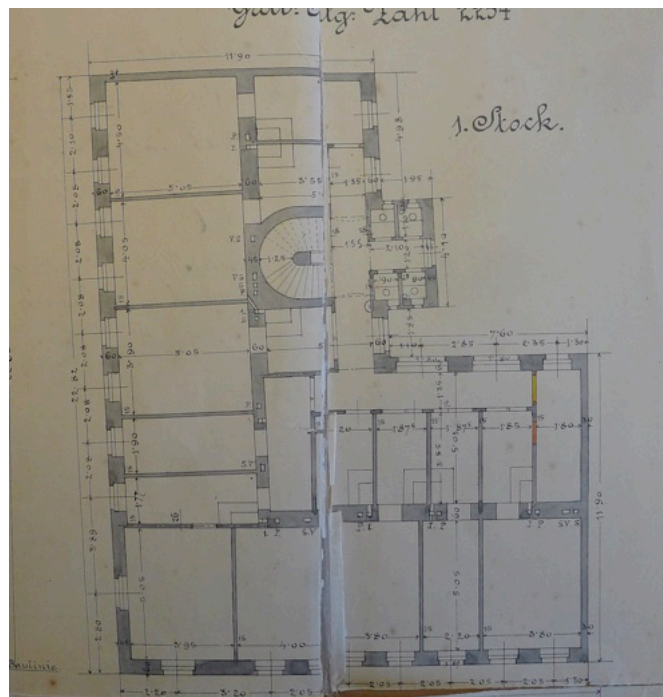
Abb. 20: Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

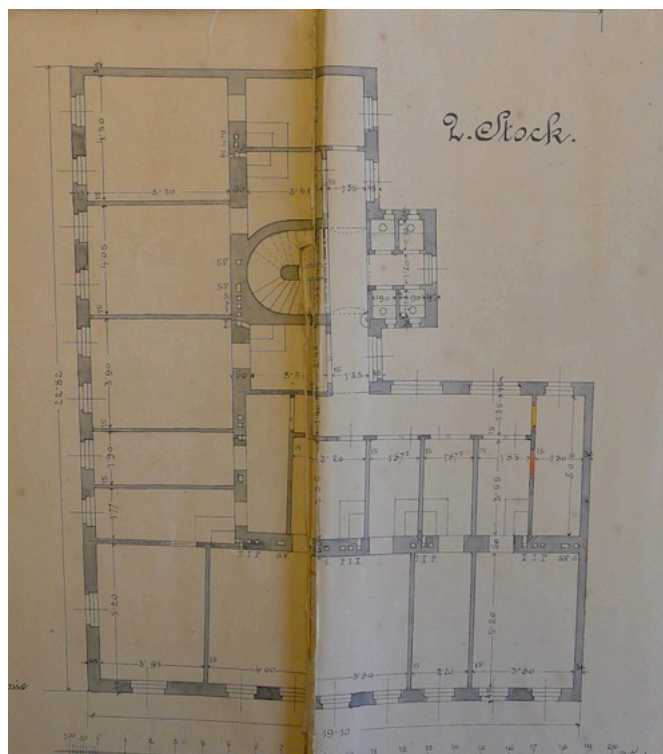


Abb. 21: Grundriss 1. Obergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

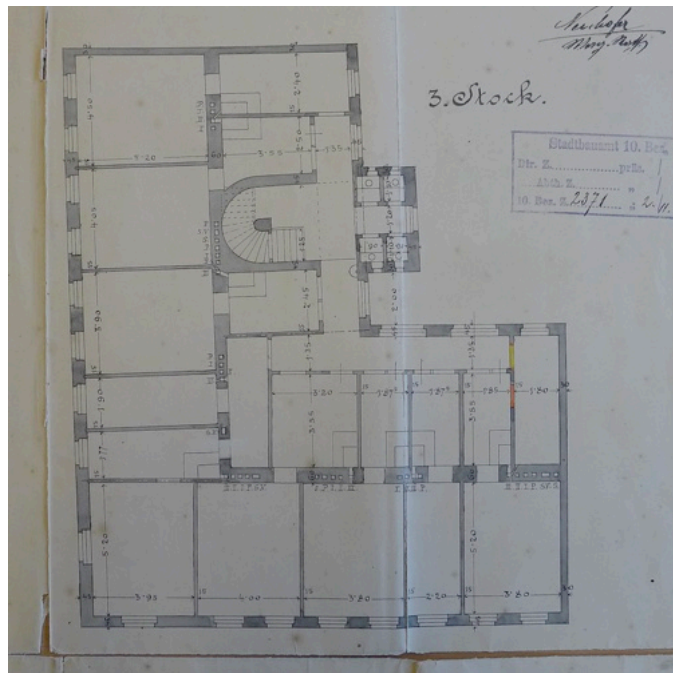
Abb. 22: Grundriss 2. Obergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

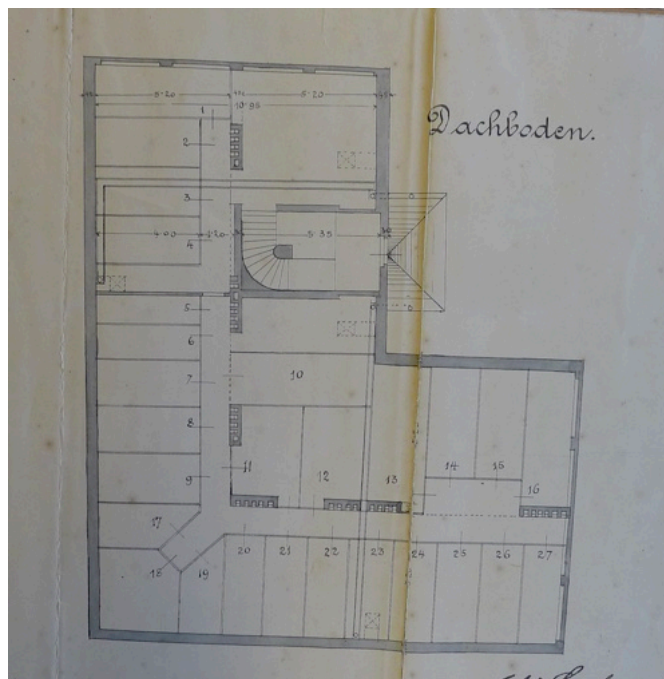


Abb. 23: Grundriss 3. Obergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Abb. 24: Grundriss Dachboden



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Im Laufe der Jahre gab es in den einzelnen Objekten bauliche Veränderungen. Diese sind bei der jeweiligen Objektbeschreibung abgebildet.



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde am 27. November 2024 gibt es auf der Liegenschaft zu diesem Zeitpunkt folgende offene Bauvorhaben:

- Bescheid – Bauliche Änderungen, Dachgeschosszubau, Errichtung eines Aufzugsschachtes; Baubewilligung, vom 05. März 2021



**Stadt
Wien**
Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

10. Bezirk, Buchengasse ONr. 4,
ident mit Absberggasse ONr. 10
Gst.Nr. 1435/24 in
EZ 2234 der Kat. Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd
(Stadterneuerung 2)
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37630
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630
ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

RW 14.4.2021

Aktenzahl	Sachbearbeiterin:	Durchwahl	Datum
MA37/623606-2020-1	DI ⁿ Menczik	01/4000-37635	Wien, 5. Mär 2021

**Bauliche Änderungen,
Dachgeschosszubau,
Errichtung eines Aufzugsschachtes**

Baubewilligung

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und technischen Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der Dachkonstruktion über dem Eckgebäude wird ein zweigeschossiger Dachgeschosszubau, enthaltend sieben Wohnungen (Top Nrn. 30 bis 36), mit raumbildenden Dachaufbauten und hofseitigen Terrassen, errichtet.

An der Hofseite wird im Anschluss an das bestehende Treppenhaus ein Aufzugsschacht in Massivbauweise, mit Stationen vom Keller bis zum 2. Dachgeschoss, errichtet. Der Zugang zur Haupteinstiegsstelle im Erdgeschoss erfolgt barrierefrei über den Hof.

Das Treppenhaus wird mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet.

Im Hof werden ein überdachter Abfallsammelplatz und ein Abstellplatz für Fahrräder errichtet. Im gesamten Gebäude werden Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert.

Vom 1. bis zum 3. Stock werden hofseitig im Eckbereich der Fronten Balkone errichtet.

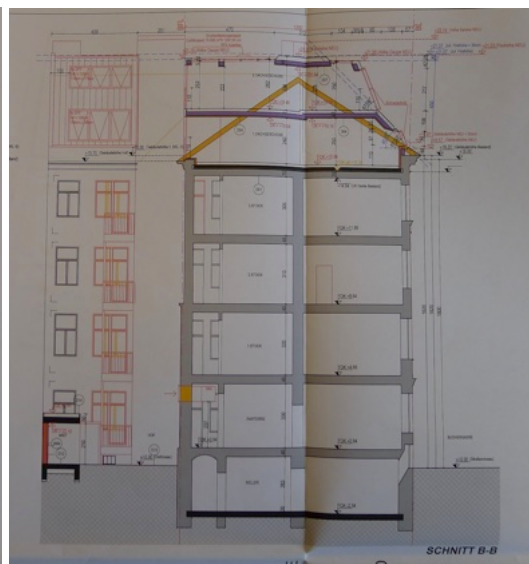
Verkehrsabteilung U1 und TSA Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planschein: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500

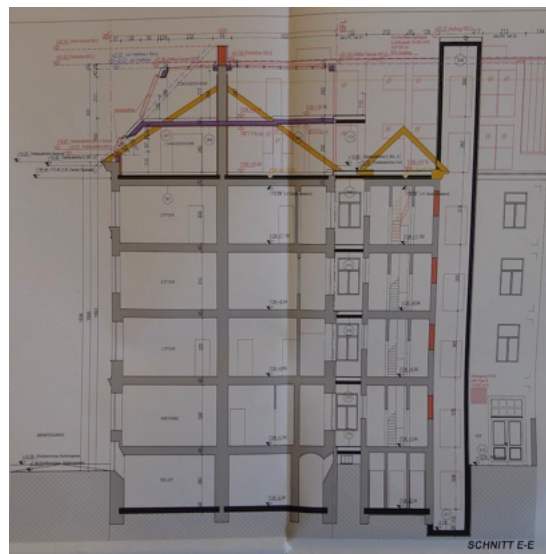
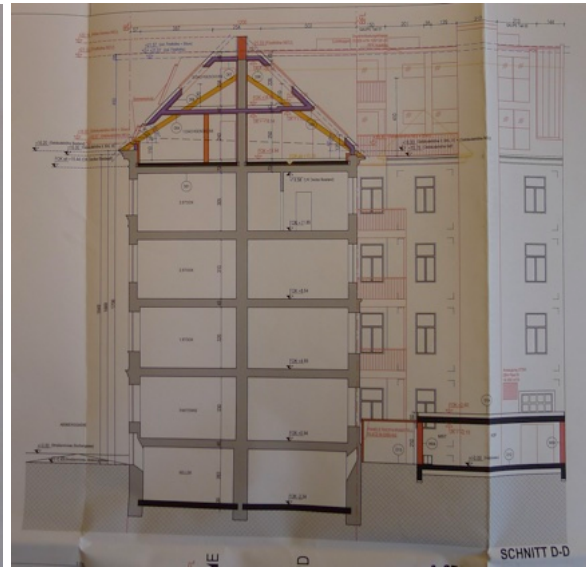
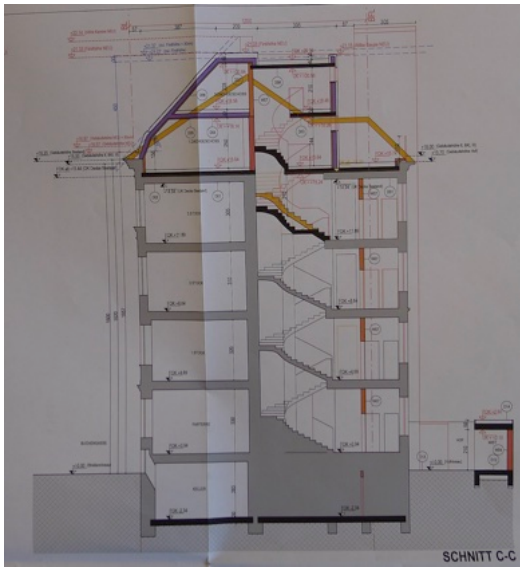


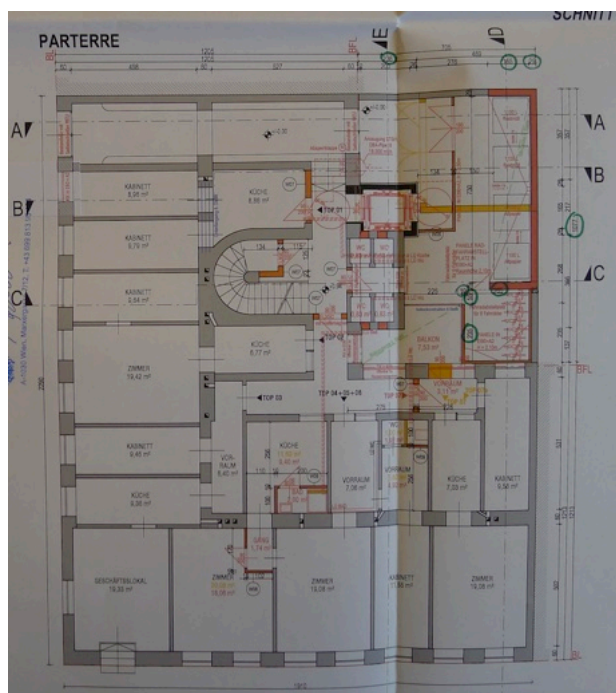
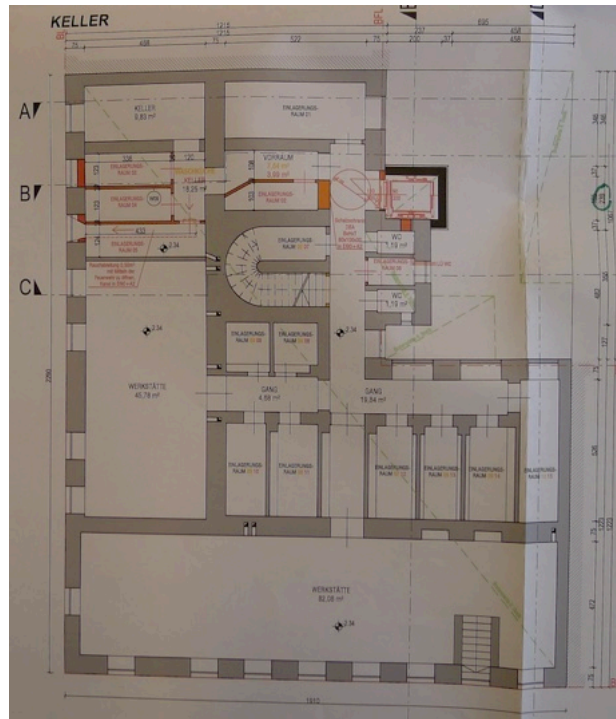
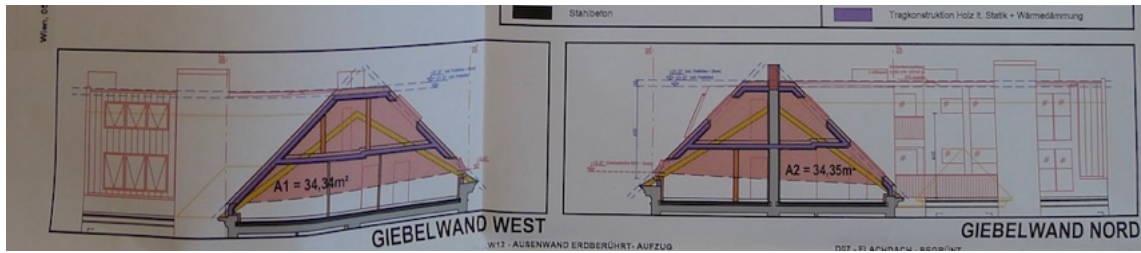


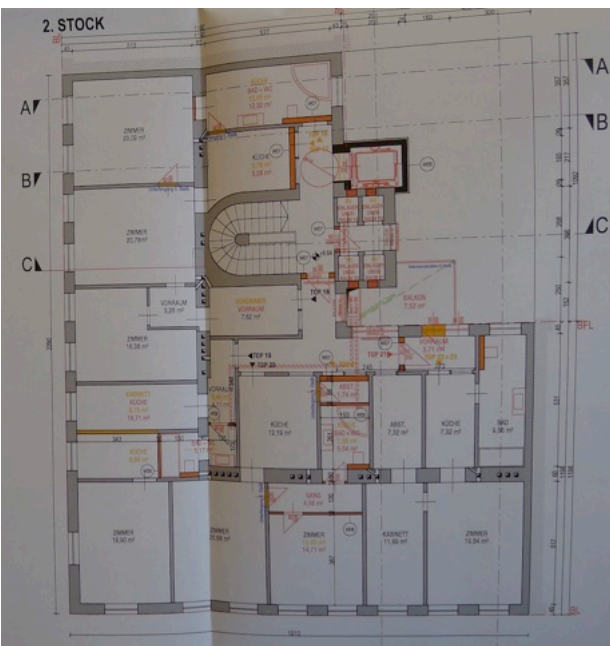
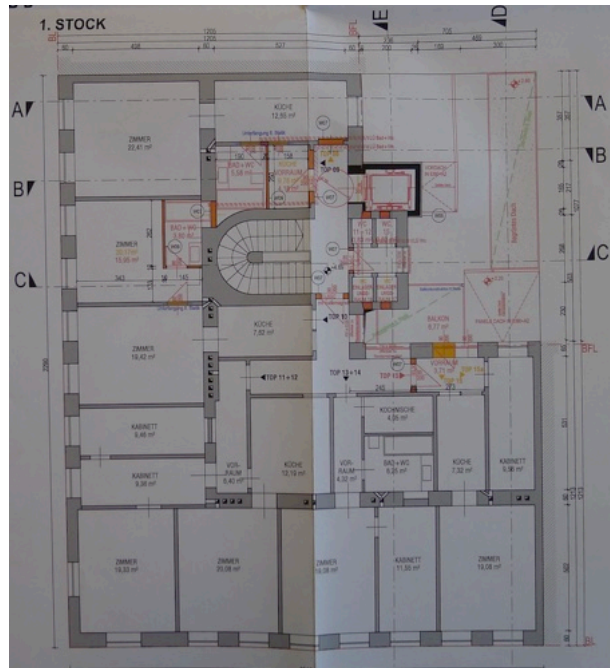
Abb. 25: Planunterlagen zu den offenen Bauvorhaben

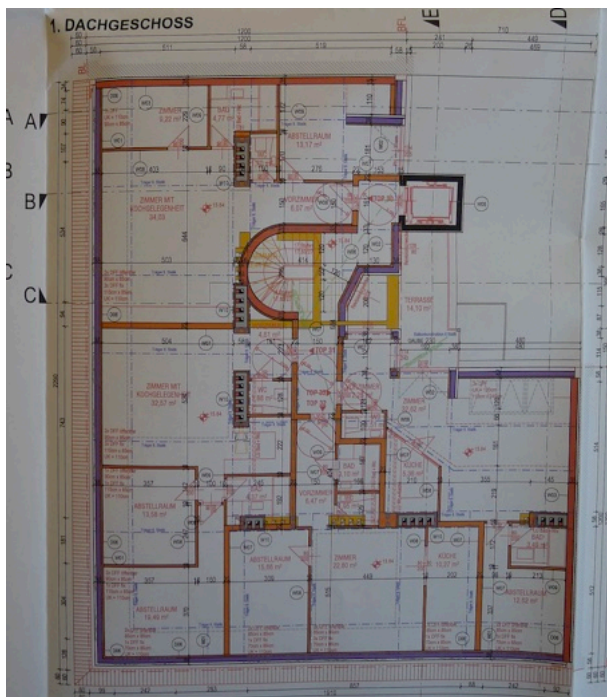
PARIE		AMTLICHE VERMERKE	
A	B	C	
		VEREINGENOMMEN in Vert. d. A. 1. Abs. 2 Gebührensatz 1997	
		Magistratsabteilung 19 Zahl. 62.566/24-2P ENG. 03. Dez. 2020 AUSGANG 12. JAN. 2021	
EINREICHPLAN			
NACH § 70 DER WR. BAUORDNUNG FÜR EINEN DACHBODENAUSBAU, BAULICHE ÄNDERUNGEN UND DEN EINBAU EINER AUFZUGSANLAGE			
AUF DER LIEGENSCHAFT ABSBERGASSE 10 ECKE BUCHENGASSE 4 A - 1100 WIEN			
KAT. GEM.	EZ	GST.NR.	
FAVORITEN	2234	1435/24	
LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, SCHNITTE			
BAUWERBER		HAUS- und GRUNDEIGENTUMER	
MADA Immo Entwicklungs GmbH & Co KG Seidgasse 41/4 A-1030 Wien		MADA Immo Entwicklungs GmbH & Co KG Seidgasse 41/4 A-1030 Wien	
PLANVERFASER		BAUFÜHRER	
Architekt Dipl.-Ing. Stephan Palma Di. Stephan Palma ZT Marktgasse 7/12 A-1020 Wien Wien, Marktgasse 7/12, T. +43 699 654 51 434			
WIEN, 19.11.2020		M = 1:100, M1:500	
		GEZ. 6P	
		PLANNR. 20201119_BU_EI_03	

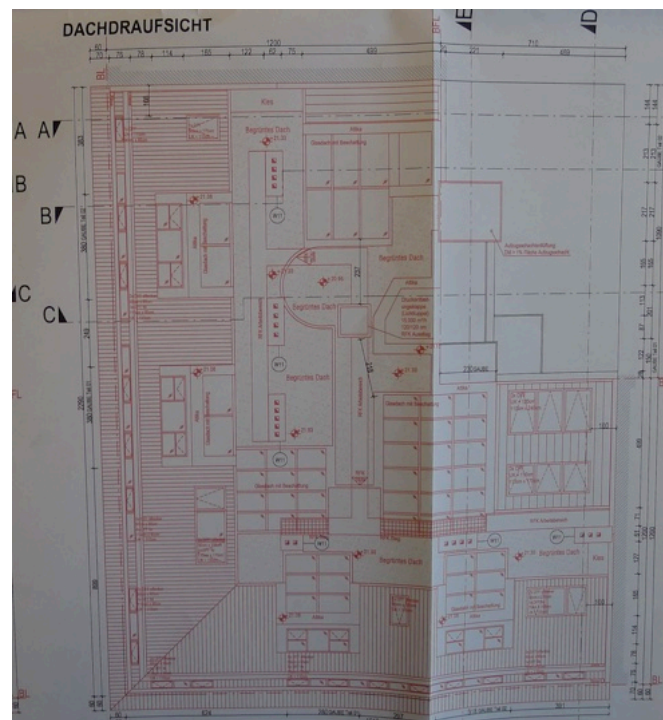
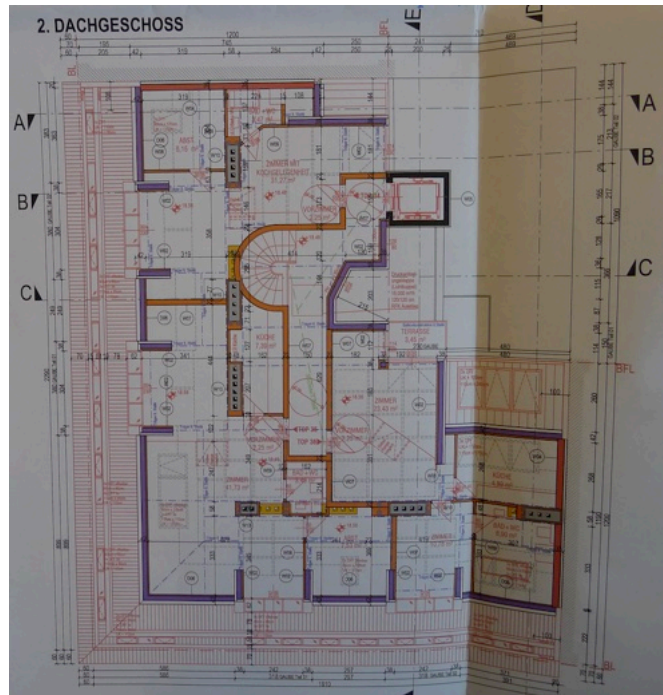












Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 05. März 2021)

Seitens des zuständigen Werkmeisters der MA37 wurde hinsichtlich der offenen Bauaufträge wie folgt Auskunft erteilt:

„- Es ist lediglich die Baubewilligung vom 05.03.2021, Zl.: MA37/623606-2020-1 offen, welche mit 14.04.2021 in Rechtskraft erwachsen ist. Zur Baubewilligung wurde bis dato kein Baubeginn gesetzt.“



- Weiters ist ein Bauauftrag vom 25.09.2023, Zl.: MA37/728724-2023-1 anhängig. Zu diesem Bauauftrag ist bereits ein Ersatzmaßnahmeverfahren bei der MA25 anhängig.“

Zu diesem Verfahren wurde folgender Bescheid übermittelt:



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
10., Buchengasse 4

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/728724-2023-1	Böhm	4000/37562	Wien, 25.09.2023

Baugebrechen

Befundvorlage

BESCHEID

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4, 5 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Die Durchfeuchtung (Feuchtigkeitsschaden) im Erdgeschoß im Bereich der Kellertreppen ist von einem hiezu berechtigten Sachverständigen untersuchen zu lassen und es ist der Behörde ein nachvollziehbarer Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. Art und Umfang der Baugebrechen vorzulegen.
- 2.) Die Durchfeuchtung (Feuchtigkeitsschaden) im Erdgeschoß im Bereich der Wand zwischen der Wohnung Top Nr. 1 und der Hauseinfahrt ist von einem hiezu berechtigten Sachverständigen untersuchen zu lassen und es ist der Behörde ein nachvollziehbarer Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. Art und Umfang der Baugebrechen vorzulegen.
- 3.) Die Durchfeuchtung (Feuchtigkeitsschaden) im 1. Obergeschoß der Decke im Bereich der Wohnungen Top Nr. 8 und 9 sowie die Deckenkonstruktion in diesem Bereich sind von einem hiezu berechtigten Sachverständigen untersuchen zu lassen und es ist der Behörde ein nachvollziehbarer Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. Art und Umfang der Baugebrechen vorzulegen.
- 4.) Die Durchfeuchtung (Feuchtigkeitsschaden) im 2. Obergeschoß der Wände und der Decke im Bereich der Gangtoiletten sowie die Deckenkonstruktion in diesem Bereich sind von einem hiezu berechtigten Sachverständigen untersuchen zu lassen und es ist der Behörde ein nachvollziehbarer Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. Art und Umfang der Baugebrechen vorzulegen.
- 5.) Die Durchfeuchtung (Feuchtigkeitsschaden) im 3. Obergeschoß der Wände und der Decke im Bereich der Gangtoiletten sowie die Deckenkonstruktion in diesem Bereich sind von einem hiezu berechtigten Sachverständigen untersuchen zu lassen und es ist der Behörde ein nachvollziehbarer Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. Art und Umfang der Baugebrechen vorzulegen.



- Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. Art und Umfang der Baugebrechen vorzulegen.
- 6.) Die Dachentwässerung (Saumrinne, Verblechungen) ist von einem hiezu berechtigten Sachverständigen untersuchen zu lassen und es ist der Behörde ein nachvollziehbarer Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. Art und Umfang der Baugebrechen vorzulegen.
- 7.) Die schadhafte Krönungsgesimse an den Straßenschaufächen sind ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 8.) Das schadhafte Hoftor ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 9.) Die schadhafte Hoffassaden sind ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.

Die Maßnahmen nach den Punkten 1 bis 6 sind binnen 1 Monat nach Rechtskraft jene nach den Punkten 7 bis 9 sind binnen 5 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Gemäß § 129 Abs. 11 (BO) ist die Erfüllung von Aufträgen nach § 129 Abs. 4 und Abs. 10 (BO) der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

B e g r ü n d u n g

Aufgrund einer Anzeige und eines Feuerwehreinsatzes wurde am 11.07.2023 und am 21.09.2023 durch ein Organ der MA37/Bauinspektion-Süd ein Ortsaugenschein durchgeführt und Folgendes festgestellt:

- Das Krönungsgesimse der Straßenschaufäche Absberggasse ist schadhaft bzw. fehlt der Verputz im Ausmaß von ca. 1-2 lfm. An der Gebäudeecke am Krönungsgesimse sind Risse erkennbar.
- Die Hoffassade ist schadhaft bzw. weist der Verputz im Bereich der Gangtoiletten im 2. Obergeschoß Risse und Verfärbungen auf.
Am hofseitigen Krönungsgesimse und dem darunterliegenden Bereich weist der Verputz im Eckbereich Risse und Verfärbungen auf. Die Schäden an den Krönungsgesimsen (straßen- und hofseitig) lassen vermuten, dass das Dach bzw. die Saumrinne schadhaft ist und dadurch Feuchtigkeit in die Konstruktion eindringt und schädigt.
- Das Hoftor ist schadhaft bzw. ist die Scheibe gebrochen.
- Im Bereich der Kellerstufen ist ein erheblicher Feuchtigkeitsschaden erkennbar, der Verputz ist bereits teilweise abgestürzt.
- An der Wand zwischen Top Nr. 1 und der Hauseinfahrt ist ein erheblicher Feuchtigkeitsschaden erkennbar, der Verputz ist bereits teilweise abgestürzt.
- Im 1. Obergeschoß ist an der Decke im Bereich vor den Wohnungen Top Nr. 8 und 9 ein Feuchtigkeitsschaden erkennbar.
- Im 2. Obergeschoß ist an der Decke und an den Wänden im Bereich der Gangtoiletten ein erheblicher Feuchtigkeitsschaden erkennbar, der Verputz ist bereits teilweise abgestürzt.
- Im 3. Obergeschoß ist an der Decke und an den Wänden im Bereich der Gangtoiletten erheblicher Feuchtigkeitsschaden erkennbar.

Die festgestellten Durchfeuchtungen der Wand und Deckenkonstruktionen lassen ein Baugebrechen vermuten, dessen Art und Umfang durch den bloßen Augenschein nicht feststellbar ist.

Gemäß § 129 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO) hat die Behörde in solchen Fällen einen Auftrag zur Untersuchung über Art und Umfang der Durchfeuchtungen der Wände und der Decken und



über Art und Umfang der Baugebrechen (Zustand der Deckenkonstruktion/Holzkonstruktion), welche durch den Feuchtigkeitsschaden entstanden sind durch einen hierzu befugten Sachverständigen und zur Vorlage eines Befundes zu erlassen.

Da es sich um ein Gründerzeithaus handelt, in welchem Holzdecken verbaut sind, ist eine langzeitige Feuchtigkeitseinwirkung der Deckenkonstruktion zu verhindern, da durch langzeitige Feuchtigkeitseinwirkung die Deckenkonstruktion in ihrer Standsicherheit (Vermorschung) beeinträchtigt werden kann.

Aus bautechnischer Sicht existieren die massiven Feuchtigkeitsschäden in der Hauseinfahrt, im 2. und 3.Obergeschoß bereits über einen längeren Zeitraum, da der Verputz schadhaft und bereits teilweise abgestürzt ist.

Da die angeführten Mängel der Eigentümerin des Gebäudes zu Folge der Mitteilung vom 18.07.2023 bereits bekannt waren, konnte gemäß § 56 AVG auf ein ergänzendes Ermittlungsverfahren verzichtet werden.

Schadhafter und fehlender Verputz von der Witterung ausgesetzten Bauteilen bewirkt eine Herabsetzung der bauphysikalischen Qualifikationen der Bauteile. Unverputztes Ziegelmauerwerk ist nicht frostbeständig und es wird unter Einwirkung von Feuchtigkeit und Frost die Tragfähigkeit der Baulichkeit auch durch Auswaschung der offenliegenden Mörtelbänder schrittweise verschlechtert.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Gebäude dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) angesehen werden müssen.

Die Eigentümerin der Baulichkeit ist daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien zur Instandsetzung der Baugebrechen verpflichtet.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

H i n w e i s

Der Nachweis gemäß § 129 Abs. 11 BO kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

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

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.



Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der/des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 2234 Kat.Gem. Favoriten	Maius 2021 Immobilien Holding GmbH
---	------------------------------------

Der Sachbearbeiter:
Böhm

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger

Quelle: MA 37

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:



- Bescheid – Bauliche Herstellungen (Kleingarage), vom 14. April 1956
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (Top 17 und 18), vom 17. September 1986
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Baubewilligung (Top 22, 23 und 23a), vom 17. November 1988
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Top 4 und 5), vom 21. November 1989
- Bescheid – Umwidmung (Werkstättenräume), vom 19. November 1992
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (Top 4/5), vom 27. April 1993
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (Top 30 und 31), vom 28. Oktober 2003
- Fertigstellungsanzeige (Top 30 und 31), vom 02. Juni 2004
- Bearbeitungsbogen § 62 (Top 4+5+6), vom 15. April 2009
- Bearbeitungsbogen § 62 (Top 13+14), vom 23. September 2010
- Bearbeitungsbogen § 62 (Top 29 – Einreichplan, genehmigt am 11. Februar 2019), vom 28. März 2019
- Bearbeitungsbogen § 62 (Top 11– Einreichplan, genehmigt am 19. Februar 2019), vom 02. April 2019

2.6. Objektbestand

Im Rahmen der Befundaufnahmen konnten teilweise die allgemein zugänglichen Flächen sowie sämtliche Mietobjekte besichtigt werden:

Kellergeschoss	EG	1. OG	2. OG	3. OG	Dachboden
Gesamt (Lager 1 und 2)	Top 1	Top 8-9	Top 16-18	Top 24	gesamt
	Top 2	Top 10	Top 20-21	Top 25-27	
	Top 3	Top 11-12	Top 22-23	Top 28	
	Top 4-6	Top 13		Top 29-31a	
	Top 7-7A	Top 15-15a			

Legende:

AW	Abwasch	HK	Heizkörper
BW	Badewanne	HWB	Handwaschbecken
DU	Dusche	KSF	Kunststofffenster
GH	Gasherd	WB	Waschbecken
GS	Geschirrspüler	WMA	Waschmaschinenanschluss
GT	Gastherme	WWB	Warmwasserboiler

Es wird eingangs darauf hingewiesen, dass bei einzelnen besichtigten Bestandseinheiten nicht alle erforderlichen Ausstattungskategoriemerkmale der Ausstattungskategorie A vorhanden waren. Hinsichtlich der nicht besichtigten Flächen kann keine Aussage über deren Ausstattungs- und Erhaltungszustand getroffen werden.



Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund noch sichtbarer Wasserschäden kann keine Aussage über den Grad etwaiger Substanzschädigungen getroffen werden. Die Nutzfläche gemäß historischer Zinsliste weist Abweichungen vom vorgefundenen Planstand auf. Da im Rahmen der Befundaufnahme die Bestandseinheiten nicht vermessen wurden, kann keine Aussage über die Qualität der Nutzflächenangaben getroffen werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Badezimmer bzw. Bade-/Duschgelegenheiten teilweise in einem desolaten Zustand befinden und etwaige Schäden an den historischen Holzdecken nicht ausgeschlossen werden können.

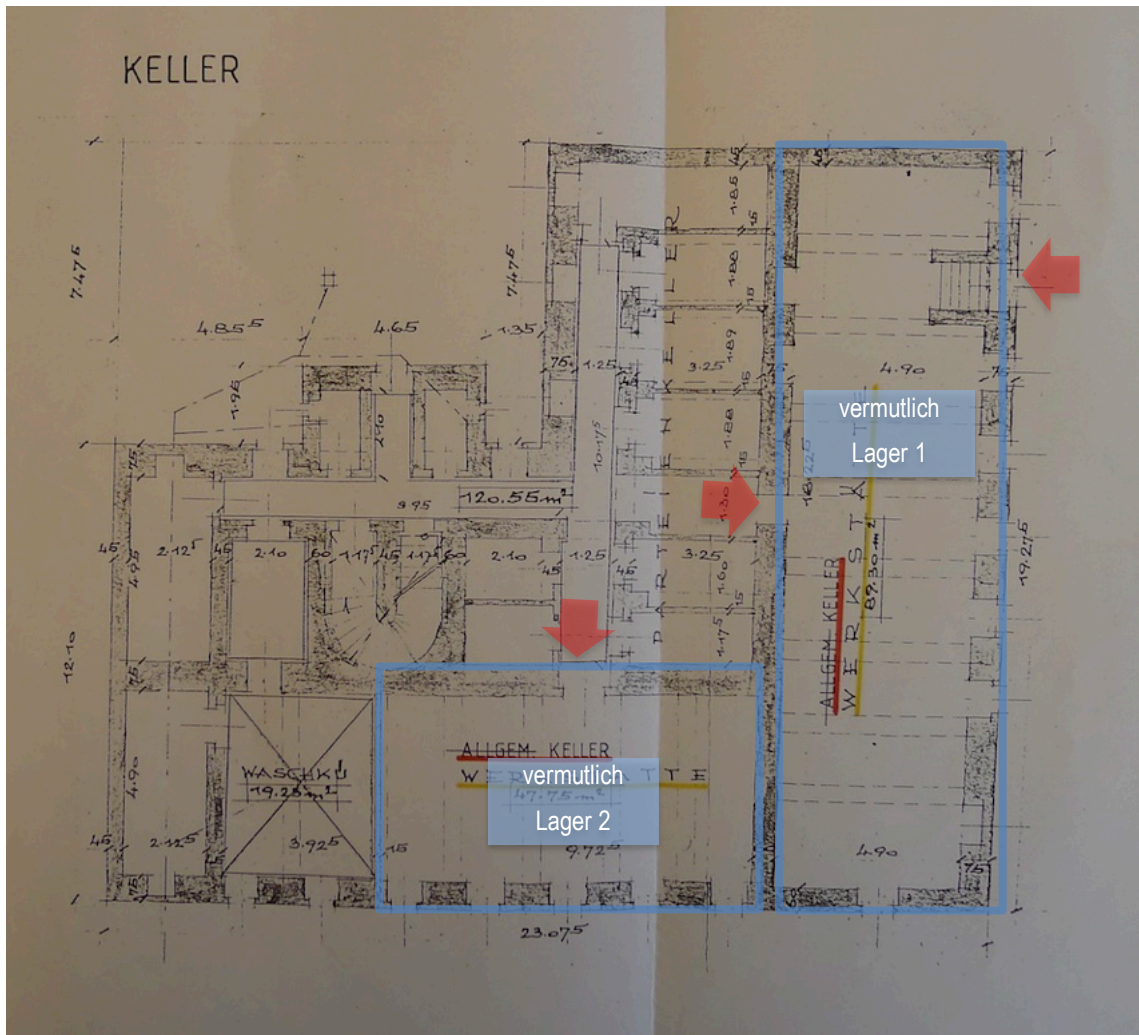
2.6.1. Objektbeschreibung Kellergeschoss Lager 1 und Lager 2

Das Kellergeschoss wird einerseits über das allgemeine Stiegenhaus über einen halbgewendelten Steintreppenabgang, andererseits über einen straßenseitigen Zugang (Lager 1) von der Absberggasse erschlossen.

Im Kellergeschoss ist teilweise ein betonierter Boden (Qualität ungewiss) vorhanden. Eine Waschküche sowie die Kellerabteile sind im Kellergeschoss situiert. Anhand einer historischen Zinsliste, die einem Kaufvertrag der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Urkunde TZ 6463/2019) beigelegt war, und den im Bauakt vorhandenen Planunterlagen ergab sich eine flächenmäßige Zuordnung des Lagers 1 und 2. Beide befinden sich in einem Rohbauzustand. Das Lager 1 verfügt über einen straßenseitigen Zugang von der Absberggasse, einen befestigten Boden bzw. einen Holzbretterboden, historische Kellerfenster sowohl in Richtung Absberggasse als auch in Richtung Buchengasse, nicht verputzte Wände und eine Gewölbedecke. Der Boden des Lagers 2 ist als gestampfter Lehm Boden ausgeführt, die Wände sind nicht verputzt, bei der Decke handelt es sich um eine historische Gewölbedecke. Die Belichtung erfolgt über mehrere historische Kellerfenster.

Der Zustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen. Hinsichtlich etwaiger Bestandsverhältnisse liegen keine Informationen vor.

Abb. 26: Grundriss Kellergeschoss – Lagerflächen



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

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein (besichtigte Flächen (Lager 1 und 2)).

Abb. 27: Kellergeschoss (1)



Abb. 28: Kellergeschoss (2)





Abb. 29: Kellergeschoss (3)



Abb. 30: Kellergeschoss (4)



Abb. 31: Kellergeschoss (5)



Abb. 32: Kellergeschoss (6)

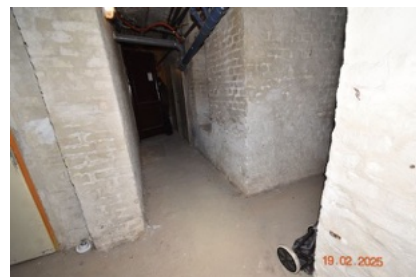


Abb. 33: Kellergeschoss (7)



Abb. 34: Kellergeschoss (8)



Abb. 35: Lager 1 (1)



Abb. 36: Lager 1 (2)

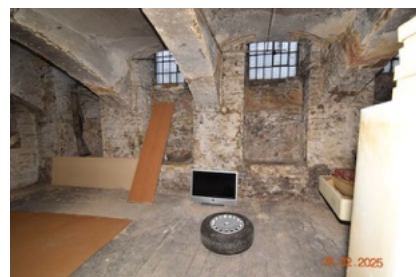


Abb. 37: Lager 1 (3)



Abb. 38: Lager 1 (4)



Abb. 39: Lager 2 (1)



Abb. 40: Lager 2 (2)



Abb. 41: Lager 2 (3)

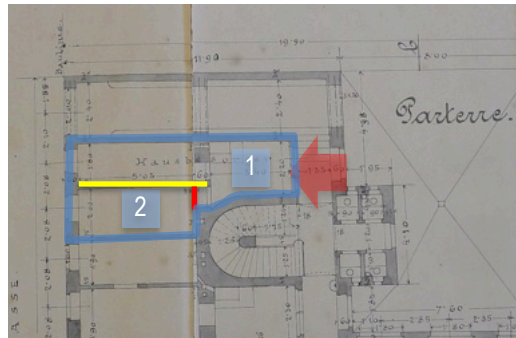


2.6.2. Objektbeschreibung Top 1

Die Wohnung Top 1 ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür mit Oberlichte erschlossen. Sie gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit, ein Zimmer und ist straßenseitig in Richtung Buchengasse ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. In der Küche mit Duschgelegenheit ist ein Wasserschaden ersichtlich, die Duschgelegenheit ist ebenso wie die elektrische Anlage als nicht zeitgemäß einzustufen. Vermutlich steht ein Gang-WC zur Nutzung zur Verfügung.



Abb. 42: Grundriss Top 1



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da im Bereich des Zimmers die Zwischenwand entfernt wurde, weiters wurde eine Dusche in der Küche eingebaut.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	Laminat	gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster, Oberlichte	Herd, AW, DU, WWB, WMA	sanierungsbedürftig - Wasserschaden ersichtlich
2 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	-	sanierungsbedürftig
3 Gang-WC						

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

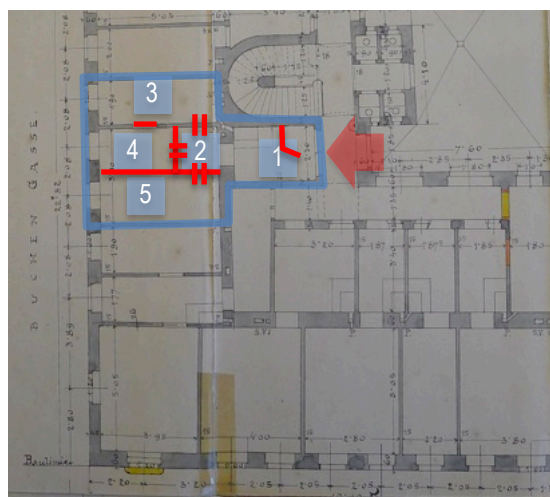
Mietgegenstand	Wohnung Top 1, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, Kabinett, 1 Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 30 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2024
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 323,27

Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 31. Mai 2027)
Kaution	€ 1.290,00

2.6.3. Objektbeschreibung Top 2

Die Wohnung Top 2 ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einer Küche mit Duschgelegenheit, einem Gang, drei Kabinetten und ist straßenseitig in Richtung Buchengasse ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls straßenseitig bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden. Vermutlich steht ein Gang-WC zur Nutzung zur Verfügung. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abb. 43: Grundriss Top 2



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da die innere Raumeinteilung abgeändert und eine Dusche eingebaut wurden.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	PVC	gemalt, verflies	gemalt	Oberlichte, Holzgangfenster	Gegensprechanlage, DU, WWB, WMA, Herd, AW	sanierungsbedürftig
2 Gang	Teppich	gemalt	abgehängt, gemalt	-	-	sanierungsbedürftig
3 Kabinett 1	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	sanierungsbedürftig
4 Kabinett 2	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	sanierungsbedürftig
5 Kabinett 3	PVC	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	sanierungsbedürftig
6 Gang-WC						

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

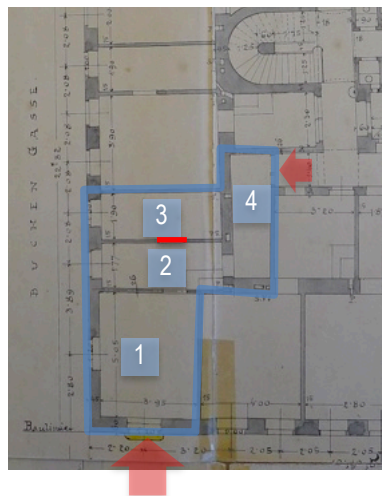
Mietgegenstand	Wohnung Top 2, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, Kabinett, Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 37,35 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Juli 2024
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 361,91
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 30. Juli 2027)
Kaution	€ 1.245,00

2.6.4. Objektbeschreibung Top 3

Das Objekt Top 3 ist im Erdgeschoss situiert und wird einerseits von der Absberggasse über einen verfliesen, sehr steil ausgeführten Treppenaufgang (5 Stufen) und eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz, andererseits vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Es wird derzeit zum Betrieb eines Handyshops genutzt und besteht aus einem Geschäftsraum, zwei weiteren Räumen und einem Lager und ist straßenseitig ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind straßenseitig in Richtung Buchengasse bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Lagerraum situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Lagerraum. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Laut Aussage des Mieters stünde ein Gang-WC zur Nutzung zur Verfügung, dieses sei jedoch seit geraumer Zeit nicht mehr nutzbar.

Abb. 44: Grundriss Top 3



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich die Verbindungstür zwischen dem Raum 1 und 2 wurde vermauert.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Geschäftsraum	Fliesen	gemalt	gemalt	1 Schaufenster	HK	durchschnittlich
2 Raum 1	Fliesen	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
3 Raum 2		gemalt, Holz	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
4 Lager	Holzdielen	gemalt	gemalt	Holzgangfenster, Oberlichte	Gegensprechanlage, GT, AW	durchschnittlich
5 Gang-WC nicht mehr nutzbar						

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Top 3, Stock P, bestehend aus 1 Geschäftsraum, Nutzfläche 45,00 m ² KAT A Verwendung zu Dienstleistungen für Telekommunikation
Mietvertragsbeginn	01. April 2005
Vereinb. Hauptmietzins	€ 200,00
Indexierung	VPI 2000, Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl, Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 1.050,00



Sonstiges

ZUSATZ zum MIETVERTRAG =====

Zu § 1 - Mietgegenstand und Ausstattung:

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich festgehalten, daß der Mieter das Mietobjekt nach erfolgter Besichtigung übernimmt und die Vermieterin in keiner Weise dafür haftet, daß das Mietobjekt in seinem gegenwärtigen Zustand für die vom Mieter beabsichtigte Betriebsführung, insbesondere in technischer oder gewerblicher Hinsichtlich, geeignet ist.

Zu § 4 - Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner:

Zur Durchführung von Arbeiten, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, ist der Mieter nur dann berechtigt, wenn die Vermieterin diese unter Bezugnahme auf die ihr vorzulegenden Baupläne schriftlich genehmigt hat und die erforderliche Bewilligung der Baubehörde erteilt wurde.

Die Vermieterin erklärt sich in diesem Zusammenhang einverstanden - unter vorangegangener Voraussetzung - daß eine Zwischenwand zwischen den gassenseitigen Räumen der Buchengasse entfernt und gegebenenfalls der Eingangsbereich Absberggasse verbreitert wird.

Sollte der Mieter nachweislich erhebliche Investitionen baulicher Art im Mietobjekt tätigen, erklärt sich die Vermieterin bereit, entweder innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren einen geeigneten Nachmieter zu akzeptieren bzw. entsprechend amortisiert die Aufwendungen zu ersetzen. Darunter fallen folgende Arbeiten: Baumeister-, Installations- und Elektroarbeiten, sowie Fußbodeninstandsetzungsarbeiten. Der Nachweis darüber ist mit Rechnungen zu belegen und zu garantieren, daß die Arbeiten laut Ö-Norm ausgeführt wurden.

Für den Fall, daß der Mieter entsprechende Investitionen tätigt, werden für die Monate April und Mai 2005 nur Betriebskosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer eingehoben.

Dem Mieter wird derzeit wie folgt vorgeschrieben:

Maius 2021 Immobilien Holding GmbH
Kärntner Straße 8/8
1010 Wien
Tel: +4315122307
Fax: +431512230730
E-Mail: office@mauerwerk.at
Web: www.mauerwerk.at

Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

Belegnummer: VO000032
Belegdatum: 01.11.2024
Ausstellungsdatum: 01.11.2024
Kundennummer: 200000
Währung: EUR
UID Leistungserbringer: ATU79792703

Objekt: Buchengasse 4
Top: 003

VORSCHREIBUNG

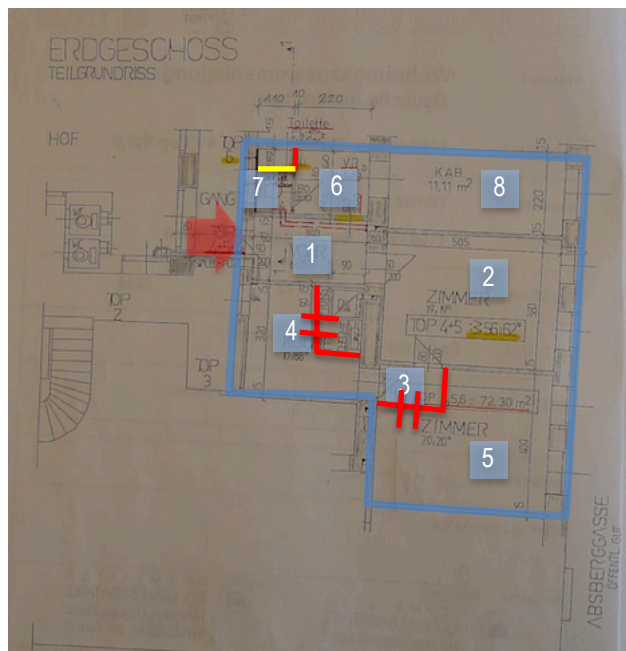
Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	USt	Betrag
1	Hauptmietzins	20,00 %	277,61
2	Betriebskosten	20,00 %	111,73
Gesamtbetrag			389,34
zuzüglich 20,00 % USt (aus Einzelpositionen)			77,87
Endbetrag			467,21
zahlbar innerhalb 5 Tag(e) rein netto			467,21

2.6.5. Objektbeschreibung Top 4-6

Die Wohnung Top 4-6 wurden mittels dreier Mietverträge angemietet und baulich verbunden. Sie ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, zwei Gangbereiche, ein WC, ein Kabinett, zwei Zimmer und eine Küche mit Duschnische, die von der Küche über eine nicht bis zur Decke reichende Wand abgegrenzt und über eine Holzschiebetür zugänglich ist. Die Wohnung ist zur Gänze straßenseitig in Richtung Absberggasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Duschnische situierten Gastherme und Radiatoren in den beiden Zimmern und dem Kabinett. Die übrigen Räume sind augenscheinlich nicht beheizt. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Teilweise sind Wasserschäden älteren Datums in den Wand- und Deckenbereichen ersichtlich. Die Küche mit Duschnische ist aufgrund der fehlenden Heizquelle als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 45: Grundriss Top 4-6



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 24. April 2009)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht zur Gänze überein, da teilweise Zwischenwände und -türen verändert wurden.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	Holzgangfenster, Oberlichte	-	durchschnittlich
2 Zimmer 1	Teppich	gemalt	abgehängt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich - Wasserschäden älteren Datums im Decken- /Wandbereich ersichtlich
3 Gang 1	Laminat	gemalt	abgehängt	-	-	durchschnittlich
4 Küche mit Duschnische	Teppich, Fliesen	gemalt, verflies	gemalt	2 Holzgangfenster	GH, AW, WB, DU, GT	durchschnittlich - Wasserschäden älteren Datums im Decken- /Wandbereich ersichtlich
5 Zimmer 2	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Gang 2	Teppich	gemalt	gemalt	-	WMA	durchschnittlich
7 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	Holzgangfenster, Oberlichte vom/zum Gang 2	Stand-WC, HWB	durchschnittlich
8 Kabinett	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Stock Part., Tür 4, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Wasserentnahmestelle KAT D Nutzfläche 31,08 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. August 1988
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 189,59 (= € 13,78) Besondere Aufwendungen: Fondsbeitrag ATS 3,60 (= € 0,26) Darlehen WWAFF ATS 62,55 (=€ 4,55)



Indexierung	Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche, lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen. Im Falle des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs 2 bis 4 MRG: VPI 1986, Ausgangsbasis ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl 102,8 (April 1988)
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Mietgegenstand	Wohnung Stock P., Tür 5, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Wasserentnahmestelle, KAT D Nutzfläche 26,09 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Juli 1989
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 174,80 (= € 12,70) Besondere Aufwendungen: Fondsbeitrag ATS 3,60 (= € 0,26)
Indexierung	Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche, lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen. Im Falle des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs 2 bis 4 MRG: VPI 1986, Ausgangsbasis ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl 105,3 (April 1989)
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-



Mietgegenstand	Wohnung Stock P., Tür 6, bestehend aus 1 Kabinett, 1 Küche, Wasser innen Nutzfläche 18 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. März 2009
Vereinb. Hauptmietzins	€ 13,86
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kautions	-
Sonstiges	einzuholen: § 7 (sonstige Vereinbarungen) Der Mieter wird das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten - unter Einhaltung der baubehördlichen Bestimmungen - einen Durchbruch zur Wohnung Nr. 4+5 zu schaffen und beide Wohnungen zu vereinigen.

Laut Aussage der Mieter im November 2024 bezahlen sie derzeit € 281,14.

Im Rahmen einer früheren Befundaufnahme auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im August 2023 wurde seitens der Mieter eine Mietzinsvorschreibung vorgelegt – demnach hat sich die Mietzinsvorschreibung seither nicht verändert:



Maius 2021 Immobilien Holding GmbH
Kärntner Straße 8/8
1010 Wien
Tel: +4315122307
Fax: +43151223073
E-Mail: office@mauerwerk.at
Web: www.mauerwerk.at

08.08.2023

Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
[Redacted]
Buchengasse 4/4-6
1100 Wien

Belegnummer: VO000013
Belegdatum: 01.07.2023
Ausstellungsdatum: 01.07.2023
Kundennummer: 200001
Währung: EUR
UID Leistungserbringer: ATU79792703

Objekt: Buchengasse 4
Top: 004-006

VORSCHREIBUNG

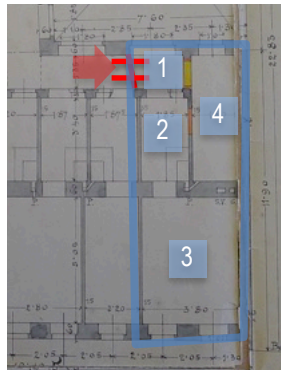
Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	USt	Betrag
1	Kategoriemiete	10,00 %	68,94
2	Betriebskosten	10,00 %	186,64
Gesamtbetrag			255,58
zuzüglich 10,00 % USt (aus Einzelpositionen)		255,58	25,56
Endbetrag			281,14
zahlbar innerhalb 5 Tag(e) rein netto			281,14

2.6.6. Objektbeschreibung Top 7-7A

Die Wohnung Top 7-7A ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Kabinett, eine Küche mit Duschgelegenheit, ein Zimmer, ist sowohl straßenseitig in Richtung Absberggasse als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer der Küche. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Im Deckenbereich der Küche sind Wasserschäden vermutlich älteren Datums ersichtlich. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen. Vermutlich steht ein Gang-WC zur Nutzung zur Verfügung.

Abb. 46: Grundriss Top 7-7A



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht zur Gänze überein, da allgemeine Gangbereiche in den Wohnungsverband miteinbezogen wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK, Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Küche mit Duschgelegenheit	Fliesen	Holz, gemalt, verflies	abgehängt mit Platten	-	GH, WMA, AW, DU, GT, GS	durchschnittlich, teilweise Wasserschäden im Deckenbereich ersichtlich
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
4 Kabinett mit Abstellnische	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	durchschnittlich

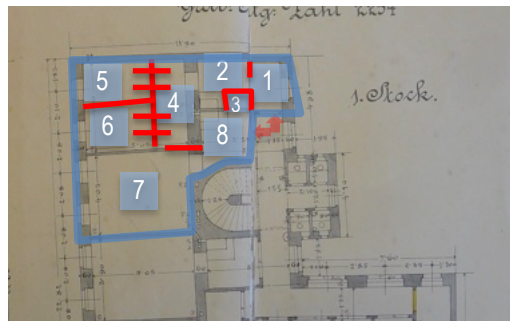
Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Stock P., Tür 7+7A, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche, Wasser innen Nutzfläche 35,78 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. November 1999

2.6.7. Objektbeschreibung Top 8-9

Die Wohnung Top 8-9 ist im 1. Obergeschoss situiert, wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen und besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Duschaum, einem Gang, zwei Kabinetten und einem Zimmer sowie einem Abstellraum, der einerseits separat vom allgemeinen Gang zugänglich ist, andererseits besteht eine Zugangstür vom Zimmer. Die Wohnung ist sowohl straßenseitig in Richtung Buchengasse als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen, außer dem Gang, dem separat zugänglichen Abstellraum, dem Duschaum und der Küche – diese wird aufgrund des offenen Durchgangs über den Vorraum mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Teilweise sind Wasserschäden älteren Datums im Wand-/Deckenbereich ersichtlich. Die Duschgelegenheit ist aufgrund der Größe und der fehlenden Entlüftung sowie Beheizung als nicht zeitgemäß einzustufen. Vermutlich steht ein Gang-WC zur Nutzung zur Verfügung.

Abb. 47: Grundriss Top 8-9



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	PVC	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK, Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Küche	PVC	verflies, gemalt	Holz	Fixverglasung zum Vorraum	Herd, AW, GT, WMA	durchschnittlich, Wasserschäden älteren Datums im Wand-/Deckenbereich ersichtlich
3 Duschaum	Fliesen	verflies, gemalt	Holz	Fixverglasung zum Vorraum	DU, WB	durchschnittlich
4 Gang	Laminat	gemalt	gemalt	-	-	durchschnittlich
5 Kabinett 1	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
6 Kabinett 2	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
7 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
8 Abstellraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster	Zugangstür vom allgemeinen Gang	Wasserschaden älteren Datums im Deckenbereich

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Tür 8-9, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, Kabinett, Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 64,07 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Oktober 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 482,02
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 30. September 2026)
Kaution	€ 2.115,00

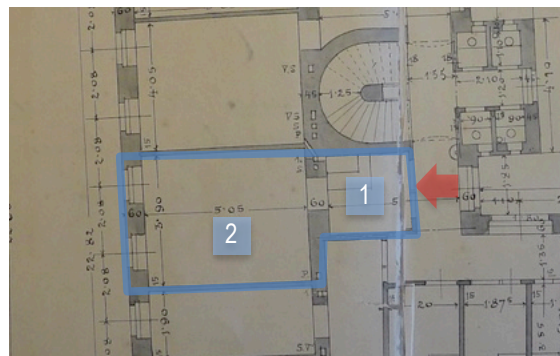
2.6.8. Objektbeschreibung Top 10

Die Wohnung Top 10 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit und WC-Nische sowie ein Zimmer, ist straßenseitig in Richtung Buchengasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von $<30 \text{ m}^2$ die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann

Abb. 48: Grundriss Top 10



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit und WC-Nische	PVC	tapeziert, gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster, Oberlichte	Gegensprechanlage, Stand-WC, WWB, WMA, Herd, AW, DU	sanierungsbedürftig
2 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	mobiler Radiator	durchschnittlich

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

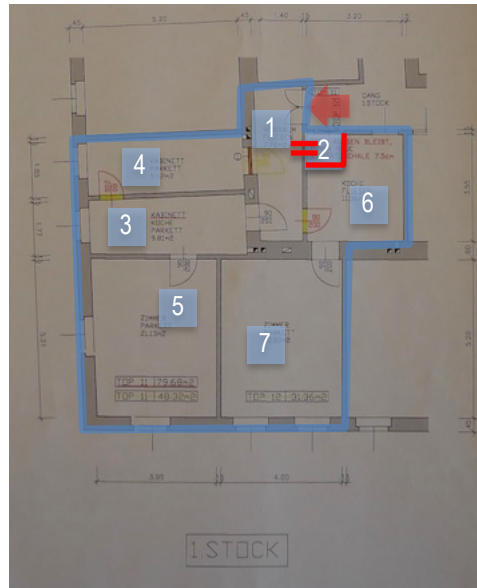


Mietgegenstand	Wohnung Tür 10, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, Kabinett, Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 28,22 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Oktober 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 248,19
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 30. September 2026)
Kaution	€ 1.050,00

2.6.9. Objektbeschreibung Top 11-12

Die Wohnung Top 11-12 ist im 1. Obergeschoss situiert, wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür erschlossen und besteht aus einem Vorraum, einem WC, zwei Kabinetten, zwei Zimmern, einer Küche mit Duschgelegenheit und ist straßenseitig sowohl in Richtung Buchengasse als auch in Richtung Absberggasse ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche mit Duschgelegenheit situierten Therme und Radiatoren in den beiden Zimmern und den Kabinetten, die übrigen Räume sind nicht beheizt. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 49: Grundriss Top 11-12



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 19. Februar 2019)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht zur Gänze überein, da ein WC eingebaut wurde.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 WC	Fliesen	verflies, unverputzte Rigipsplatten	Holz	-	Stand-WC	durchschnittlich
3 Kabinett 1	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
4 Kabinett 2	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
5 Zimmer 1	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Küche mit Duschgelegenheit	Laminat	verflies, gemalt, teils unverputzte Rigipsplatten	gemalt	1 Holzgangfenster	Herd, AW, WMA, DU, WB, GT	durchschnittlich
7 Zimmer 2	Teppich	gemalt	Holz	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich



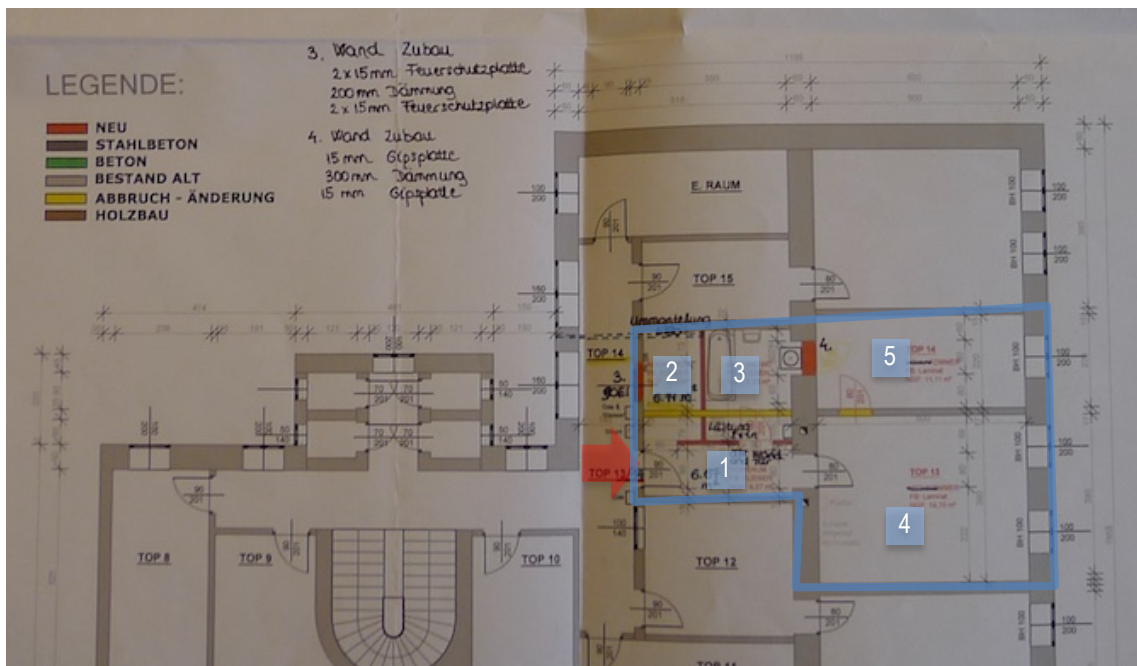
Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Tür 11+12, bestehend aus 3 Zimmer(n), 1 Küche, Bad, WC (Gang), Geschäftslokal Nutzfläche 76,93 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. September 2024
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 672,64
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 31. August 2027)
Kaution	€ 2.850,00

2.6.10. Objektbeschreibung Top 13

Die Wohnung Top 13 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad mit WC, einem Zimmer, einem Kabinett und ist straßenseitig in Richtung Absberggasse ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls straßenseitig bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Innerhalb des Objektes sind zwar Radiatoren vorhanden, jedoch ist im Badezimmer lediglich ein Warmwasserboiler für die Warmwasseraufbereitung aber keine Gastherme vorhanden. Die Mieter wiesen darauf hin, dass die Heizung nicht funktionstüchtig sei. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abb. 50: Grundriss Top 13



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 23. September 2010)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Fläche gem. Planunterlagen ist um 5 m² größer als die im Mietvertrag angegebene.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Teppich über Fliesen	gemalt, verflies	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage	sanierungsbedürftig
2 Küche	Teppich über Fliesen	gemalt, verflies	gemalt	1 kleines Gangfenster, Glasbausteine in Richtung allgemeiner Gang	Herd, AW	sanierungsbedürftig
3 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, Spots	-	HK, BW, WWB, WB, WMA, Stand-WC, Lüftung	durchschnittlich
4 Zimmer	Teppich	gemalt	abgehängt, gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
5 Kabinett	Teppich	gemalt	abgehängt, gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich



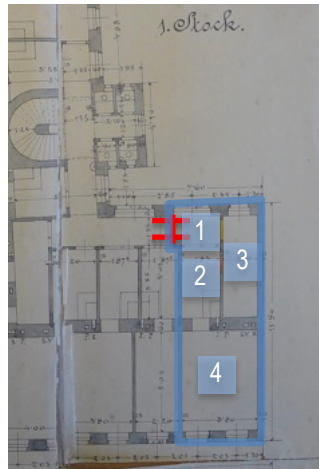
Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Tür 13, bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Küche, Kabinett(en), Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 44,37 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	11. September 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 344,51
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 10. September 2026)
Kaution	€ 1.500,00

2.6.11. Objektbeschreibung Top 15-15a

Die Wohnung Top 15-15a ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche mit Duschgelegenheit, einem Kabinett, einem Zimmer, ist sowohl straßenseitig in Richtung Absberggasse als auch hofseitig orientiert und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels Gaskonvektoren im Kabinett und im Zimmer. Die Küche ist nicht beheizt. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Vermutlich steht ein Gang-WC zur Nutzung zur Verfügung. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 51: Grundriss Top 15-15a



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da allgemeine Gangbereiche in den Wohnungsverband miteinbezogen, die Raumwidmung abgeändert sowie ein Badezimmer eingebaut wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Teppich	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Küche mit Duschgelegenheit	PVC	verflies, gemalt	gemalt	-	Herd, AW, DU, WMA, WWB	durchschnittlich
3 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	Gaskonvektoren	durchschnittlich
4 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	Gaskonvektoren	durchschnittlich

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:



Mietgegenstand	Top 15-15A, Stock 1., bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Kabinett, Nutzfläche ca. 36,06 m ² Wohnung ist in nicht brauchbarem Zustand Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Juli 2010
Vereinb. Hauptmietzins	€ 27,77
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

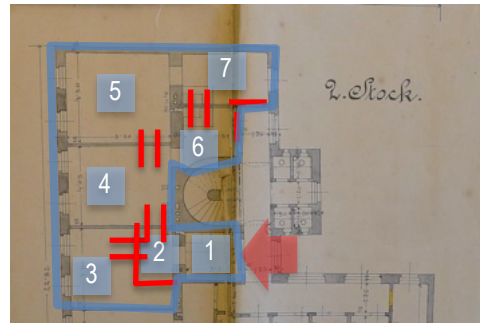
Derzeit wird die Mietzinszahlung in folgender Höhe geleistet:

Recipient Name:	Maius 2021 Immobilien Holding GmbH
Amount:	134,51

2.6.12. Objektbeschreibung Top 16-18

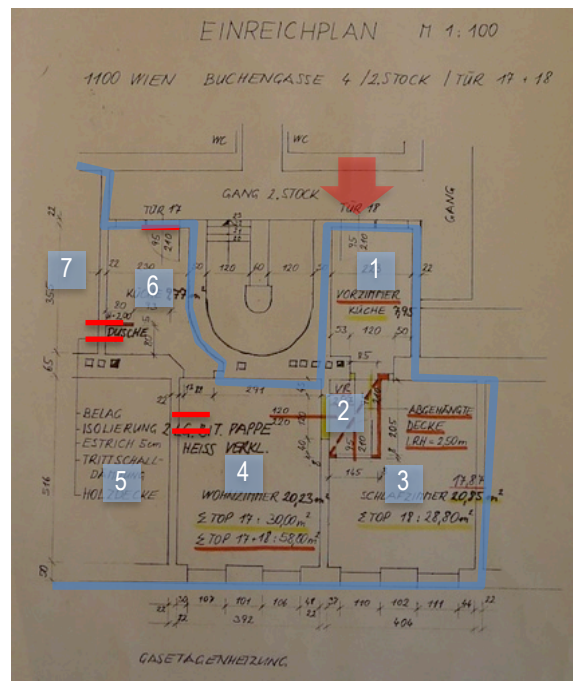
Die Wohnung Top 16-18 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einem Gang, drei Zimmern, einer Küche sowie einem Bad mit WC, ist straßenseitig in Richtung Buchengasse und hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer der Küche und dem Gang. Die Küche wird aufgrund des offenen Durchgangs über das Zimmer 2 mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 52: Grundriss Top 16-18 (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Abb. 53: Grundriss Top 16-18 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 17. September 1986)

Der Ist-Zustand stimmt weder mit dem historischen Plan noch mit dem Einreichplan aus 1986 überein, da in Summe drei historische Wohnungen baulich miteinander verbunden und die Raumwidmungen abgeändert bzw. Zwischenwände und -türen verändert wurden.

Die Fläche gemäß Mietvertrag ist um 3 m² größer als jene in den Planunterlagen.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt, Spots	Holzgangfenster	HK, Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Gang	Fliesen	gemalt	gemalt	-	-	durchschnittlich
3 Zimmer 1	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
4 Zimmer 2	Teppich	gemalt	gemalt, Spots	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
5 Zimmer 3	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Küche	Fliesen	gemalt, verflies	gemalt	1 kleines KSF in Richtung allgemeiner Gang	Herd, AW, GT, GS	durchschnittlich
7 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, Spots	1 hofseitiges KSF	HK, Eck-BW, WB, WMA, Bidet, Stand-WC	durchschnittlich

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

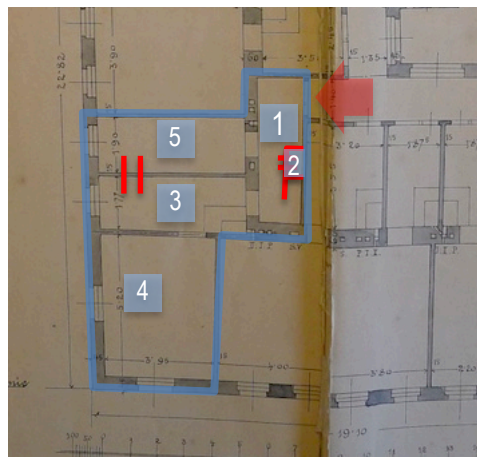
Mietgegenstand	Wohnung Tür 16-18, bestehend aus 3 Zimmer(n), 1 Küche, Kabinett(en), Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 94,16 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Oktober 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 675,57
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 30. September 2026)
Kautions	€ 3.000,00

2.6.13. Objektbeschreibung Top 19

Die Wohnung Top 19 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum mit Duschgelegenheit, ein WC, eine Küche, ein Zimmer, ein Kabinett, ist straßenseitig sowohl in Richtung Buchengasse als auch in Richtung Absberggasse orientiert. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang ausgerichtet. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Ein Gaskonvektorofen ist im Zimmer vorhanden, die übrigen Räume sind nicht beheizt. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Vermutlich sind Holzböden unter den Teppichböden vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Duschgelegenheit als nicht zeitgemäß einzustufen ist.

Abb. 54: Grundriss Top 19



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, da ein WC und eine Duschgelegenheit in den Wohnungsverband eingebaut und Zwischenwände und -türen verändert wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum mit Duschgelegenheit	Teppich	gemalt, Holz	gemalt	Oberlichte zum Vorraum	WWB, DU	sanierungsbedürftig
2 WC	Teppich	gemalt, verflies	gemalt	-	Stand-WC, WB	sanierungsbedürftig
3 Küche	Teppich	gemalt, verflies	gemalt	1 straßenseitiges KSF	GH, AW, WMA	sanierungsbedürftig
4 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	Gaskonvektoren	sanierungsbedürftig
5 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	sanierungsbedürftig

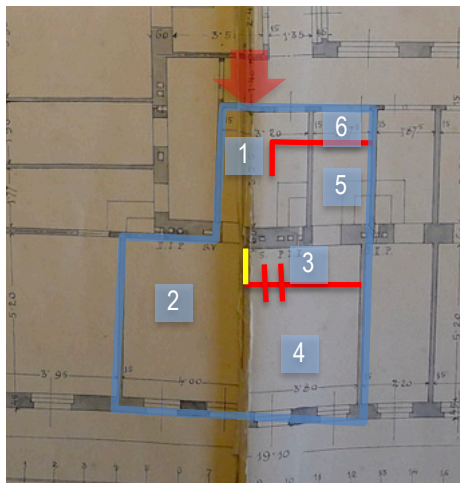
Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Tür 19, bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Küche, Kabinett(en), Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 45,53 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	16. November 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 375,52
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 15. November 2026)
Kautions	€ 1.620,00

2.6.14. Objektbeschreibung Top 20-21

Die Wohnung Top 20-21 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum mit Kochnische, einem Gang, zwei Zimmern, einem Abstellraum, einem Bad mit WC und ist straßenseitig in Richtung Absberggasse ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer mit WC situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Gang und dem Vorraum mit Kochnische – die Räumlichkeiten werden aufgrund der offenen Gestaltung über das Zimmer 1 mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 55: Grundriss Top 20-21



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, da die innere Raumeinteilung verändert, Zwischenwände und -türen versetzt und ein Bad mit WC eingebaut wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum mit Kochnische	Fliesen	gemalt	gemalt, Spots	Oberlichte zum allgemeinen Gang	Gegensprechanlage, Herd, AW	gut
2 Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
3 Gang	Fliesen	gemalt	gemalt	-	-	gut
4 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
5 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 kleines KSF vom/zum Abstellraum	Sprossenradiator, Hänge-WC, WB, DU, GT, Lüftung	gut
6 Abstellraum	Teppich	verflies, gemalt	gemalt, Spots	1 Holzfenster in Richtung allgemeinen Gang, 1 kleines KSF vom/zum Bad mit WC	WMA	durchschnittlich

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

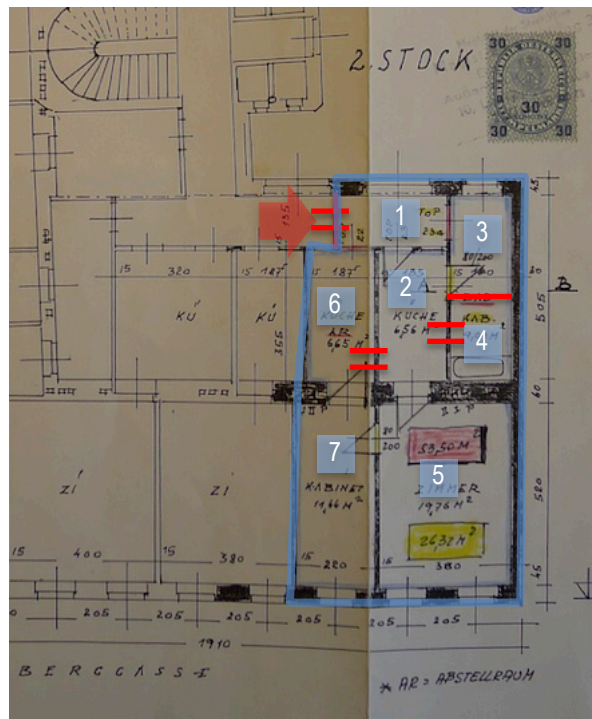
Mietgegenstand	Top 20-21, Stock 2, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad (vom Vermieter eingebaut), 1 Abstellraum (vom Gang zugänglich), Nutzfläche 59,16 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. März 2002
Vereinb. Hauptmietzins	€ 39,05
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Laut Aussage der Mieter im November 2024 bezahlen sie derzeit € 220,66.

2.6.15. Objektbeschreibung Top 22-23

Die Wohnung Top 22-23 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einem Gang, einer Küche, einem Bad mit WC, einem Zimmer, einem Kabinett sowie einem Abstellraum, ist sowohl straßenseitig in Richtung Absberggasse als auch hofseitig orientiert und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Eine Heizquelle ist nicht vorhanden, weiters verfügt das Badezimmer über keine Entlüftung ins Freie. Im Zimmer sind lediglich Deckeninfrarotpaneele vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 56: Grundriss Top 22-23



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 17. November 1988)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, da allgemeine Gangbereiche in den Wohnungsverband miteinbezogen, Zwischenwände und -türen versetzt und Raumwidmungsänderungen vorgenommen wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Teppich über Fliesen	gemalt	gemalt	1 dreiteiliges hofseitiges KSF, 1 kleines Holzfenster vom/zum Abstellraum	-	durchschnittlich
2 Gang	Teppich über Fliesen	gemalt	Holz	-	-	durchschnittlich
3 Küche	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	Herd, AW, WMA	durchschnittlich
4 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC mit Hebeanlage, DU, WB, Durchlauferhitzer, keine Lüftung	durchschnittlich
5 Zimmer	Teppich	gemalt	Holz	2 straßenseitige KSF	Deckeninfrarotheizung	durchschnittlich
6 Abstellraum	Teppich	gemalt	gemalt	1 kleines Holzfenster vom/zum Vorraum	-	durchschnittlich
7 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	durchschnittlich

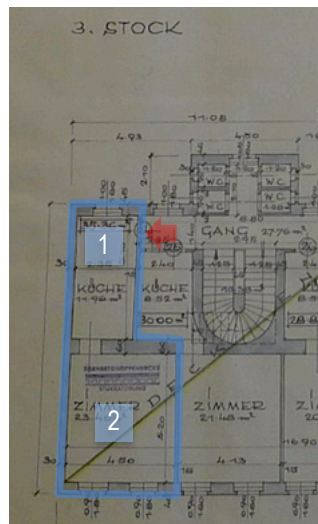
Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Tür 22-23, bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Küche, Kabinett(en), Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 54,85 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Oktober 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 500,33
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 30. September 2026)
Kaution	€ 2.100,00

2.6.16. Objektbeschreibung Top 24

Die Wohnung Top 24 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit sowie ein Zimmer, ist sowohl straßenseitig in Richtung Buchengasse als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Eine Heizquelle sowie ein WC sind nicht im Wohnungsverband vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 57: Grundriss Top 24



Quelle: Bauakt MA 37 (Deckenauswechslungsplan, genehmigt am 22. April 1952)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	Laminat	verflies, gemalt	gemalt	Oberlichte zum allgemeinen Gang	Herd, AW, WWB, WB, GS, DU, WMA, Leitungen über Putz	durchschnittlich
2 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	mobiler Radiator	durchschnittlich

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

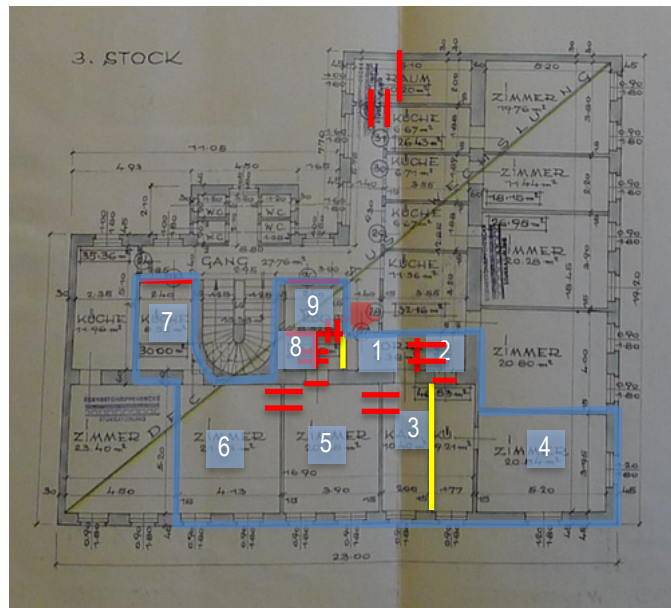


Mietgegenstand	Wohnung Tür 24, bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Küche, Kabinett(en), Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 35,36 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	25. September 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 228,49
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 24. September 2026)
Kaution	€ 1.050,00

2.6.17. Objektbeschreibung Top 25-27

Die Wohnung Top 25-27 wurden mittels zweier Mietverträge angemietet und baulich verbunden. Die Wohnung ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad, ein WC, zwei Abstellräume, eine Küche sowie drei Zimmer, ist straßenseitig sowohl in Richtung Buchengasse als auch in Richtung Absberggasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Vorraum, dem Abstellraum 1, dem WC und der Küche. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 58: Grundriss Top 25-27



Quelle: Bauakt MA 37 (Deckenauswechslungsplan, genehmigt am 22. April 1952)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da die innere Raumeinteilung und -widmung abgeändert, ein Badezimmer mit WC eingebaut, Zwischenwände und -türen verändert, Raumwidmungsänderungen vorgenommen und mehrere Objekte baulich miteinander verbunden wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt-	-	Gegensprechanlage	gut
2 Abstellraum 1	Fliesen	gemalt	gemalt	-	-	gut
3 Küche	Fliesen	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	Herd, AW, GT	gut
4 Zimmer 1	Laminat	gemalt	gemalt, Spots	2 straßenseitige KSF	HK	gut
5 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
6 Zimmer 3	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
7 Abstellraum 2	Laminat	gemalt	gemalt	-	HK	gut



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
8 Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, WMA, WB, BW, Lüftung	gut
9 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, Lüftung	gut

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 25-26, 3. Stock, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche, Wasser innen, 58,80 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. September 2000
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 505,68 (= € 36,75)
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 27, 3. Stock, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche, 1 Duschaum, Nutzfläche ca. 47 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. September 2011
Vereinb. Hauptmietzins	€ 38,07
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.



Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	einzuhalten. § 7 (sonstige Vereinbarungen) Der Mieter ist berechtigt, auf seine Kosten, unter Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften, von behördlich konzeptionierten Professionisten gegenständliche Top 27 mit der Wohnung Top 25-26 zusammen zu legen. Vor Beginn der Arbeiten ist der Vermieterin der Umfang der Arbeiten bekannt zu geben sowie die Bauanzeige bzw. die Einreichungsunterlagen zur Unterfertigung vorzulegen. Weiters ist der Vermieterin nach Abschluss der Arbeiten die Fertigstellungsanzeige auszuhändigen.

Derzeit wird wie folgt vorgeschrieben:

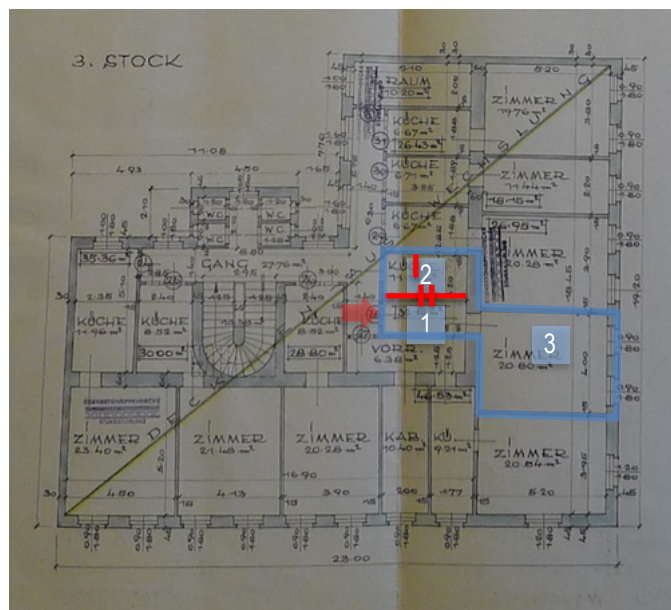
ZAHLUNGSANWEISUNG AUFTRAGSBESTÄTIGUNG		AT		ZAHLUNGSANWEISUNG	
EmpfängerInName/Firma Maus 2021 Immobilien Holding GmbH		EmpfängerInName/Firma Maus 2021 Immobilien Holding GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien		2021	
IBAN (EmpfängerIn) AT78 3418 0000 0200 2566		IBAN (EmpfängerIn) AT78 3418 0000 0200 2566			
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank RZ00AT2L180		BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank RZ00AT2L180		Ein BIC ist verpflichtend anzugeben, wenn die IBAN EmpfängerIn ungleich AT beginnt	
Betrag EUR 175,21		Betrag EUR 175,21		Zent	
Zahlungsreferenz 000062200008		Zahlungsreferenz 000062200008		Bedrucken der Zahlungsreferenz	
Verwendungszweck Kunde: 200008 Beleg: VO000062 Datum: 01.03.2025 Objekt: Buchengasse 4 Top: 027		Verwendungszweck wird bei eingetragter Zahlungsreferenz nicht an EmpfängerIn weitergeleitet Kunde: 200008, Beleg: VO000062, Datum: 01.03.2025 Objekt: Buchengasse 4, Top: 027			
IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn		IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn			
KontoinhaberIn/AuftraggeberInName/Firma		KontoinhaberIn/AuftraggeberInName/Firma			
Unterschrift Zeichnungsberechtigter		Unterschrift Zeichnungsberechtigter		00000017521< 32+	
zahlbar innerhalb 5 Tag(e) rein netto		zahlbar innerhalb 5 Tag(e) rein netto		219,21	

ZAHLUNGSANWEISUNG AUFTRAGSBESTÄTIGUNG		AT		ZAHLUNGSANWEISUNG	
EmpfängerInName/Firma Maus 2021 Immobilien Holding GmbH		EmpfängerInName/Firma Maus 2021 Immobilien Holding GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien			
IBAN (EmpfängerIn) AT78 3418 0000 0200 2566		IBAN (EmpfängerIn) AT78 3418 0000 0200 2566			
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank RZ00AT2L180		BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank RZ00AT2L180		Ein BIC ist verpflichtend anzugeben, wenn die IBAN EmpfängerIn ungleich AT beginnt	
Betrag EUR 219,21		Betrag EUR 219,21		Zent	
Zahlungsreferenz 000061200007		Zahlungsreferenz 000061200007		Bedrucken der Zahlungsreferenz	
Verwendungszweck Kunde: 200007 Beleg: VO000061 Datum: 01.03.2025 Objekt: Buchengasse 4 Top: 025-026		Verwendungszweck wird bei eingetragter Zahlungsreferenz nicht an EmpfängerIn weitergeleitet Kunde: 200007, Beleg: VO000061, Datum: 01.03.2025 Objekt: Buchengasse 4, Top: 025-026			
IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn		IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn			
KontoinhaberIn/AuftraggeberInName/Firma		KontoinhaberIn/AuftraggeberInName/Firma			
Unterschrift Zeichnungsberechtigter		Unterschrift Zeichnungsberechtigter		00000021921< 32+	

2.6.18. Objektbeschreibung Top 28

Die Wohnung Top 28 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche mit Duschgelegenheit, einem Zimmer, einem Gang-WC zur alleinigen Nutzung (laut Aussage der Mieter), ist straßenseitig in Richtung Absberggasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Teilweise waren freiliegende Kabel ersichtlich, die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 59: Grundriss Top 28



Quelle: Bauakt MA 37 (Deckenauswechslungsplan, genehmigt am 22. April 1952)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da eine Duschgelegenheit eingebaut und Zwischenwände und -türen errichtet wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	PVC, Teppich	gemalt	Holz	-	-	sanierungsbedürftig
2 Küche mit Duschgelegenheit	PVC, Fliesen	verflies, gemalt	Holz	1 Holzgangfenster	WMA, Duschvorrichtung, WWB, freihängende Kabel im Duschbereich, AW, Herd	sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Teppich	tapeziert, gemalt	Holz	2 straßenseitige KSF	-	sanierungsbedürftig
4 Gang-WC zur Alleinnutzung						

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

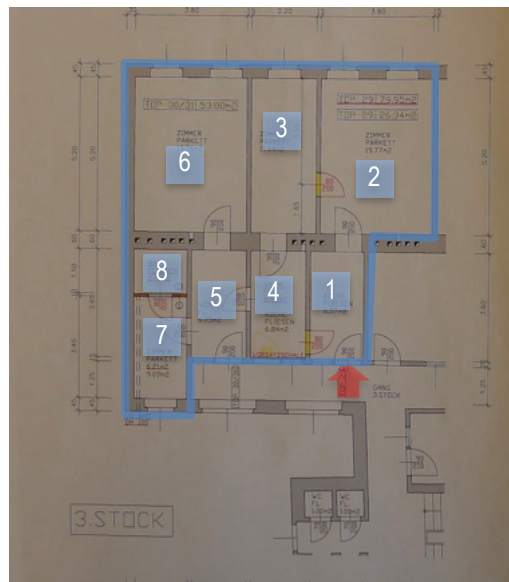
Mietgegenstand	Wohnung Tür 28, bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Küche, Kabinett(en), Bad, WC, Geschäftslokal Nutzfläche 32,16 m ² Verwendung nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 2023
Vereinb. Hauptmietzins	HMZ € 191,34
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Basis 07/2017, 113,7, VPI 2010
Mietdauer	3 Jahre (bis 31. Dezember 2026)
Kaution	€ 900,--

2.6.19. Objektbeschreibung Top 29-31a

Die Wohnung Top 29-31a wurden mittels zweier Mietverträge angemietet und baulich verbunden. Sie ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus zwei Vorräumen, zwei Zimmern, zwei Kabinetten, einer Küche sowie einer Duschnische, ist straßenseitig in Richtung Absberggasse bzw. hofseitig orientiert und verfügt über in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Vorraum 1 situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen, außer der Küche und der Duschnische, die Küche wird aufgrund der offenen Gestaltung über den Vorraum 1 und die Duschnische über die nicht bis durch Decke reichende Wand über das Kabinett 2 mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Insgesamt ist die Wohnung aufgrund der nicht vollständig vorhandenen Ausstattungskategoriemerkmale nicht in die Ausstattungskategorie A einzuordnen.

Abb. 60: Grundriss Top 29-31a



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 11. Februar 2019)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

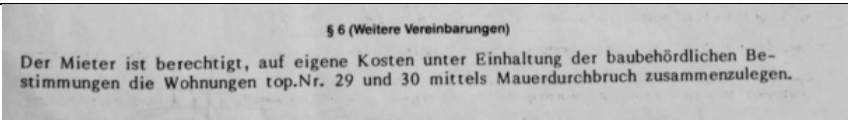
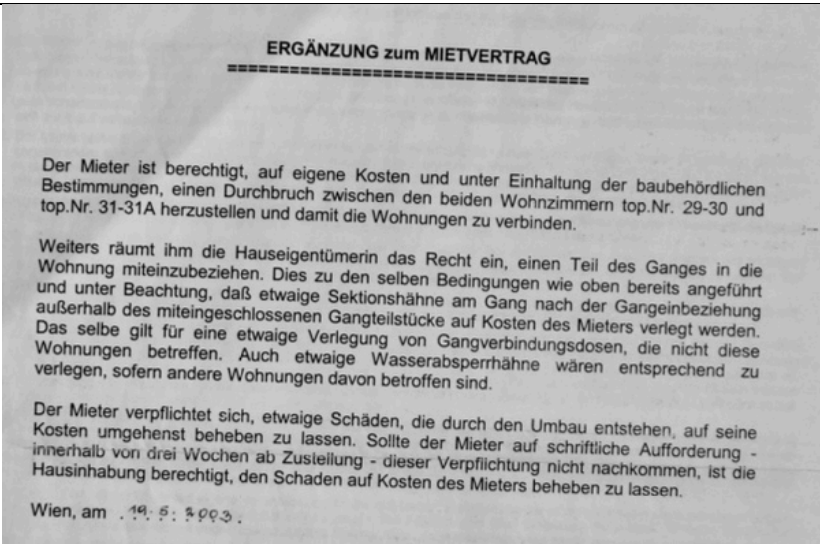


Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum 1	Laminat	verflies, gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster, Oberlichte	HK, WB, GT, Gegensprechanlage	gut
2 Zimmer 1	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
3 Kabinett 1	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	gut
4 Küche	Laminat	gemalt	gemalt		GH, AW	gut
5 Vorraum 2	PVC	gemalt, verflies	gemalt	1 Holzgangfenster, Oberlichte	HK, Tür zum allgemeinen Gang, WB	gut
6 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
7 Kabinett 2	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	gut
8 Duschnische	Laminat	verflies, gemalt	gemalt	-	DU, WMA	gut

Das Objekt ist augenscheinlich vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 29-30, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, 2 Küchen, Warmwasser in der Küche, Nutzfläche 45,15 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. November 1998
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 388,29 (= € 28,22)
Indexierung	Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von ATS 1.778,91 (= € 129,28) zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs 5 MRG vorliegt.



	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	
Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 31-31A, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, Wasser innen, Nutzfläche 36,63 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2003
Vereinb. Hauptmietzins	€ 24,22
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	

Bei den mietvertraglich vereinbarten Hauptmietzinsen handelt es sich zum Zeitpunkt der Anmietung um die Kategoriebeträge der Kategorie D (unbrauchbar). Laut Aussage des Mieters hat



sich seit der derzeitigen Liegenschaftseigentümerin keine Änderung der Mietzinszahlungen ergeben und zahlt dieser derzeit rund € 300,--. Eine nähere Auskunft wurde nicht erteilt.

Auf Basis der Kategoriebeträge zum Kaufvertragszeitpunkt der Voreigentümerin (im Jahr 2019) und derzeitigen Eigentümerin (im Jahr 2021) und der sich aus den sonstigen zur Verfügung gestellten Vorschriften anderer Wohnungen ergebenden Betriebskosten von rund € 2,48/m² ergibt sich der Mietzins wie folgt:

		Top 29- 30	Top 31- 31A	
Fläche gem. MV		45,15 m ²	36,63 m ²	
KAT-Betrag zum KV-Zeitpunkt				
der	0,90 €			
Voreigentümerin/Eigentümerin				
HMZ		40,64 €	32,97 €	
BK	2,48 €/m ²	111,97 €	90,84 €	
Netto		152,61 €	123,81 €	
UST	10%	15,26 €	12,38 €	
Gesamt		167,87 €	136,19 €	304,06 €



2.7. Bestandsobjekte und Erträge

Von Seiten der verpflichteten Partei bzw. der Hausverwaltung wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Es liegt auch keine aktuelle Zinsliste vor, weshalb hinsichtlich der Flächen auf eine Zinsliste von einem Kaufvertrag der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vom Oktober 2019 zurückgegriffen wird (TZ 6463/2019). Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden seitens der Mieter teilweise die aktuellen Vorschreibungen samt Mietverträgen vorgelegt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse entsprechend in der Zinsliste adaptiert.

Gemäß der Zinsliste 10/2019 wurden die Objekte 4-6 als drei getrennte Objekte und Top 11+12 ebenfalls als zwei getrennte Objekte geführt. Nunmehr erfolgt jeweils eine gesamte Vorschreibung für die zusammengelegten Objekte. Die Top 29-31a wurden ebenfalls mittels zweier Mietverträge angemietet, eine Vorschreibung wurde seitens der Mieter nicht vorgelegt, weshalb nicht bekannt ist, ob die Objekte nunmehr getrennt oder als eine Einheit geführt werden. Es wird somit von einem zusammengefassten Objekt ausgegangen. Teilweise wurden – abweichend von der Zinsliste 10/2019 – Flächen zwischenzeitlich neu vermietet und teilweise die topografischen Nummerierungen abgeändert bzw. teilweise Wohnungen geteilt und separat vermietet oder zusammengelegt.

Gemäß diesen Informationen sind insgesamt 20 Objekte vorhanden. Gemäß der mietvertraglichen Erkenntnisse sind davon 17 Objekte zu Wohnzwecken, 1 Objekt zu Geschäftszwecken vermietet. Bei zwei Objekten handelt es sich gemäß der Zinsliste 10/2019 um Lagerflächen – ob hier Bestandsverhältnisse bestehen, konnte im Rahmen der Befundaufnahmen nicht geklärt werden. Die übrigen Bestandseinheiten sind allesamt vermietet.

Weiters wurde im Rahmen der Befundaufnahme festgestellt, dass es bei den Altmietern zu keinen Änderungen bei den Mietzinsvorschreibungen im Vergleich zur Voreigentümerin gekommen ist, weshalb für jene Altmietverträge, bei denen keine aktuelle Vorschreibung vorgelegt wurde, von diesen Mietzinsansätzen ausgegangen wird.

Bei den Objekten Top 4-6, 15-15A, 20-21, 25-27 und 29-31A wurde auf Basis der erteilten Gesamtmietzinszahlung pro Monat der Netto-Hauptmietzins auf Basis von Betriebskosten in der Höhe von € 2,48/m² (dies wird für fast alle Wohnungen außer die Top 28 vorgeschrieben) herausgerechnet.

Bei der Top 19 wird in der Zinsliste aus 10/2019 eine Fläche von 46,53 m² angeführt. Im Mietvertrag ist eine Fläche von 45,53 m² ausgewiesen – es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Tippfehler im Mietvertrag handelt, da die ausgewiesenen Betriebskosten bei einer Flächenbasis von 46,53 m² dem Schlüssel der anderen Objekte entsprechen. Es wird somit von einer Fläche von 46,53 m² ausgegangen.

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

Lfn	Top gem. MV	Widm gem. MV	Vertrag	Kat. gem. MV	Status	Fläche m ² gem. ursprünglicher Zili aus KV	Fläche m ² gem. MV	Nettomiete p.m.	Ertrag / m ²	MV-Beginn gem. MV	MV- Ende gem. MV	Dauer
1	1	W	b		verm	30,00 m ²	30,00 m ²	323,27 €	10,78 €	01.06.24	31.05.27	3,00
2	2	W	b		verm	37,35 m ²	37,35 m ²	361,91 €	9,69 €	01.07.24	30.06.27	3,00
3	3	G	u	A	verm	45,00 m ²	45,00 m ²	277,61 €	6,17 €	01.04.05	-	
4	4+5+6	W	u	D	verm	75,17 m ²	75,17 m ²	68,94 €	0,92 €	01.08.1988, 01.07.1989, 01.03.2009		
5	7+7A	W	u		verm	35,78 m ²	35,78 m ²	33,97 €	0,95 €	01.11.99	-	
6	8-9	W	b		verm	64,07 m ²	64,07 m ²	482,02 €	7,52 €	01.10.23	30.09.26	3,00
7	10	W	b		verm	28,22 m ²	28,22 m ²	248,19 €	8,79 €	01.10.23	30.09.26	3,00
8	11+12	W	b		verm	76,93 m ²	76,93 m ²	672,64 €	8,74 €	01.09.24	31.08.27	3,00
9	13	W	b		verm	44,37 m ²	44,37 m ²	344,51 €	7,76 €	11.09.23	10.09.26	3,00
10	15-15A	W	u		verm	36,06 m ²	36,06 m ²	32,75 €	0,91 €	01.07.10	-	
11	16-18	W	b		verm	94,16 m ²	94,16 m ²	675,57 €	7,17 €	01.10.23	30.09.26	3,00
12	19	W	b		verm	46,53 m ²	46,53 m ²	375,52 €	8,07 €	16.11.23	15.11.26	3,00
13	20-21	W	u		verm	59,16 m ²	59,16 m ²	53,71 €	0,91 €	01.03.02	-	
14	22-23	W	b		verm	54,85 m ²	54,85 m ²	500,33 €	9,12 €	01.10.23	30.09.26	3,00
15	24	W	b		verm	35,36 m ²	35,36 m ²	228,89 €	6,47 €	25.09.23	24.09.26	3,00
16	25-26- 27	W	u		verm	105,80 m ²	105,80 m ²	95,88 €	0,91 €	01.09.2000, 01.09.2011	-	
17	28	W	b		verm	32,16 m ²	32,16 m ²	191,34 €	5,95 €	01.01.23	31.12.26	4,00
18	29-30, 31-31A	W	u		verm	81,78 m ²	81,78 m ²	73,60 €	0,90 €	01.11.1998, 01.06.2003	-	
19*		L	n.b.		leer	89,30 m ²	89,30 m ²		0,00 €			
20*		L	n.b.		leer	47,75 m ²	47,75 m ²		0,00 €			
Summe						1.119,80 m²	1.119,80 m²	5.040,66 €	4,50 €			

*) Fläche aus ursprünglicher Zili übernommen

Legende:

Widmung:

G Geschäft/Gewerbe
W Wohnung
S Stellplatz/Garage
L Lager/Archiv
B Büro
H Hotel
R Reklame
A Antenne

Vertragsdauer:

u unbefristet
b befristet

Status:

verm
leer
eigen
hausb

Mietzinsbildung:

RW Richtwertmietzins
frei freier Mietzins
angem angemessener Mietzins
Kat Kategoriemietzins
vermietet
Leerstand
Eigennutzung
Hausbesorger



2.8. Kauttionen

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



Lfn	Top gem. MV	Widm gem. MV	Vertrag	MV-Beginn gem. MV	MV-Ende gem. MV	Dauer	Kaution
1	1	W	b	01.06.24	31.05.27	3,00	1.290,00 €
2	2	W	b	01.07.24	30.06.27	3,00	1.245,00 €
3	3	G	u	01.04.05	-		1.050,00 €
4	4+5+6	W	u	01.08.1988, 01.07.1989, 01.03.2009			-
5	7+7A	W	u	01.11.99	-		-
6	8-9	W	b	01.10.23	30.09.26	3,00	2.115,00 €
7	10	W	b	01.10.23	30.09.26	3,00	1.050,00 €
8	11+12	W	b	01.09.24	31.08.27	3,00	2.850,00 €
9	13	W	b	11.09.23	10.09.26	3,00	1.500,00 €
10	15-15A	W	u	01.07.10	-		-
11	16-18	W	b	01.10.23	30.09.26	3,00	3.000,00 €
12	19	W	b	16.11.23	15.11.26	3,00	1.620,00 €
13	20-21	W	u	01.03.02	-		-
14	22-23	W	b	01.10.23	30.09.26	3,00	2.100,00 €
15	24	W	b	25.09.23	24.09.26	3,00	1.050,00 €
16	25-26-27	W	u	01.09.2000, 01.09.2011	-		-
17	28	W	b	01.01.23	31.12.26	4,00	900,00 €
18	29-30, 31-31A	W	u	01.11.1998, 01.06.2003	-		-
19		L	n.b.				
20		L	n.b.				
Summe							19.770,00 €

*) n.b. = nicht bekannt

2.9. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt. Laut der gewonnenen Informationen durch die Vorschreibungen bzw. Mietverträge betragen die Wohn-Betriebskosten zum Stichtag rd. € 2,48/m² netto. Für die Top 28 ergeben sich abweichende Wohn-Betriebskosten in der Höhe € 2,53/m².

2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau

Über etwaige geplante Informationen liegen keine Informationen vor.



2.11. Sonstiges

Laut Auskunft der MA 34 bestehen derzeit (per. 04. Dezember 2024) zur gegenständlichen Liegenschaft folgende Rückstände:

„hieramts besteht betreffend der sichergestellten Rückstände laut dem beiliegendem Grundbuchsauszug derzeit weiterhin folgender Rückstand:

- C-LNR 18 zu GZ 13 E 64/22d = 9.998,74 Euro
- C-LNR 19 zu GZ 13 E 14/23b = 2.301,48 Euro
- C-LNR 21 zu GZ 13 E 30/23f = 596,40 Euro

Erst nachdem diese Rückstände beglichen wurden, wird hieramts die Löschung beim Bezirksgericht Favoriten veranlasst.

Weiters besteht derzeit ein Rückstand für die Grundsteuer in der Höhe von 245,40 Euro welcher bis dato nicht sichergestellt wurde, da hier ein gesetzliches Pfandrecht besteht.“



3. Gutachten

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

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

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

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



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

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

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

Da es sich beim gegenständlichen Mietwohnhaus um ein Anlageobjekt handelt, gelangt im Zuge der Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

3.2. Restnutzungsdauer

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

3.2.1. Technische Lebensdauer

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



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

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

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

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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



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

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

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

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

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

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

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



$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1965 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 41 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

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

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer



3.3.2. Bodenwert diskontiert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m ²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
7	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m ²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20



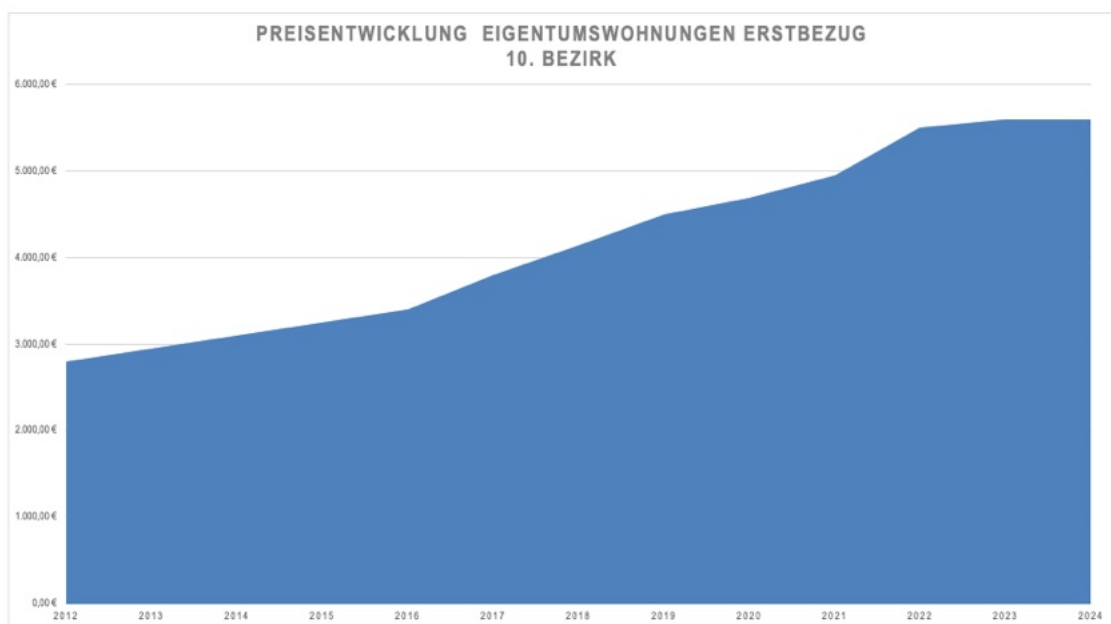
Abb. 61: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von - 50%
2017	47,37%	23,68%
2018	34,94%	17,47%
2019	24,44%	12,22%
2020	19,15%	9,57%
2021	13,13%	6,57%
2022	1,82%	0,91%
2023	0,00%	0,00%
2024	0,00%	0,00%

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	9,57%	1.700,59 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	9,57%	1.613,21 €
3	Buchengasse	58	2.421,00 m ²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	17,47%	1.550,25 €
4	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	6,57%	2.102,09 €
5	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	9,57%	2.021,38 €
6	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	9,57%	1.265,23 €
7	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m ²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	9,57%	1.745,07 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.154,67 €	1.265,23 €
Maximum	1.972,58 €	2.102,09 €
Median	1.551,99 €	1.700,59 €
Mittelwert	1.558,36 €	1.713,97 €



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.700,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Bei der Fläche des Grundkostenanteils wird die unterirdische Fläche (Lager im Kellergeschoss herausgerechnet –137,05 m², somit oberirdische Nutzfläche von 982,75 m²).

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

In Bewertung wird von einem nachhaltigen Mietzins im Sinne des § 16 MRG ausgegangen. Für die Ermittlung der nachhaltigen Mietzinse im Vollenwendungsbereich des MRG ist die Prüfung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages erforderlich. Dabei ist einerseits eine Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels als auch eine Überdurchschnittlichkeit der Lage erforderlich.



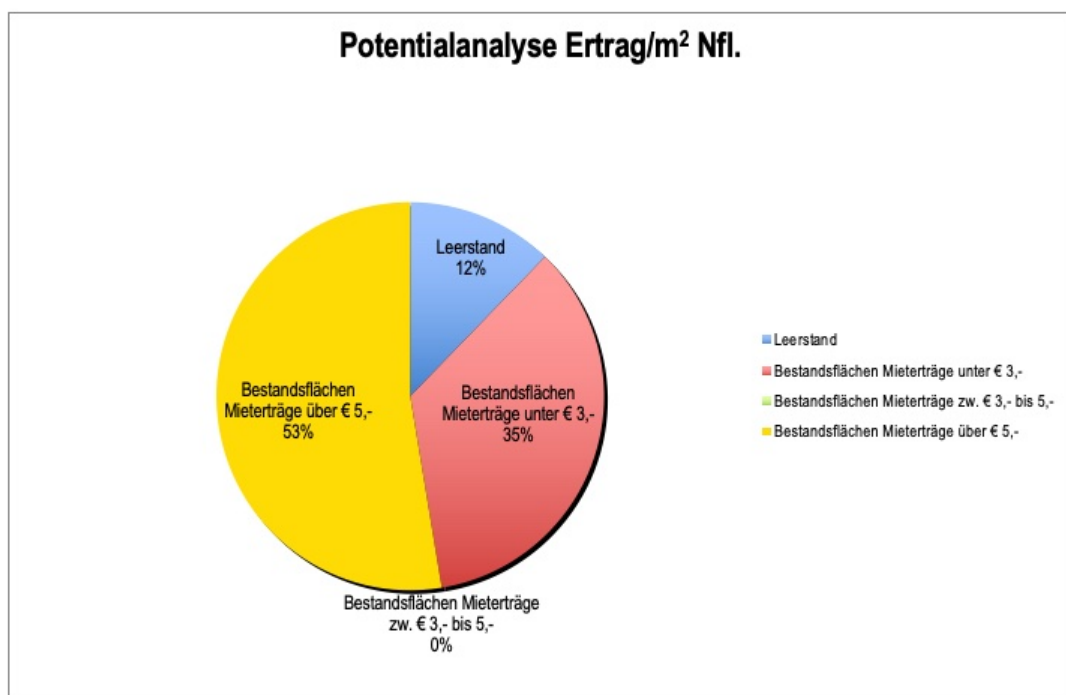
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

10025 BUCHENGASSE 4

10025 ABSSBERGGASSE 10

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

Somit ist eine im Sinne des § 3 Abs. 2 RichtWG per se Durchschnittlichkeit – Gründerzeitviertel – gegeben, wodurch ein Lagezuschlag nicht zulässig ist.





Die tatsächlichen Mieten sind nach dem Gesichtspunkt des § 16 MRG teilweise als zu hoch anzusehen. Sämtliche ab dem Jahr 2023 abgeschlossenen Mietverträge weisen als Vermieterin die „Maius 2021“ per Adresse Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien auf. Lediglich beim Mietvertrag der Top 11+12 scheint als Vermieterin die „Hausinhabung Buchengasse 4, 1100 Wien vertreten durch die Mauerwerk Immobilien Gruppe“ auf.

Folgende nachhaltige Mietzinsansätze/m² kommen zur Anwendung:

Kat A	6,67 €
Kat B	5,00 €
KAT C	3,30 €
KAT D brauchbar	2,23 €
KAT D nicht brauchbar	1,12 €

Der nachhaltige Mietertrag stellt sich wie folgt dar:



Lfn	Top gem. MV	Widm gem. MV	Vertrag	Kat. gem. MV	Status	Fläche m² gem. ursprünglicher Zili aus KV	Fläche m² gem. MV	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m²
1	1	W	b		verm	30,00 m²	30,00 m²		66,90 €	2,23 €
2	2	W	b		verm	37,35 m²	37,35 m²		83,29 €	2,23 €
3	3	G	u	A	verm	45,00 m²	45,00 m²	277,61 €		6,17 €
4	4+5+6	W	u	D	verm	75,17 m²	75,17 m²	68,94 €		0,92 €
5	7+7A	W	u		verm	35,78 m²	35,78 m²	33,97 €		0,95 €
6	8-9	W	b		verm	64,07 m²	64,07 m²		142,88 €	2,23 €
7	10	W	b		verm	28,22 m²	28,22 m²		93,13 €	3,30 €
8	11+12	W	b		verm	76,93 m²	76,93 m²		253,87 €	3,30 €
9	13	W	b		verm	44,37 m²	44,37 m²		146,42 €	3,30 €
10	15- 15A	W	u		verm	36,06 m²	36,06 m²	32,75 €		0,91 €
11	16-18	W	b		verm	94,16 m²	94,16 m²		628,05 €	6,67 €
12	19	W	b		verm	46,53 m²	46,53 m²		153,55 €	3,30 €
13	20-21	W	u		verm	59,16 m²	59,16 m²	53,71 €		0,91 €
14	22-23	W	b		verm	54,85 m²	54,85 m²		181,01 €	3,30 €
15	24	W	b		verm	35,36 m²	35,36 m²		78,85 €	2,23 €
16	25-26- 27	W	u		verm	105,80 m²	105,80 m²	95,88 €		0,91 €
17	28	W	b		verm	32,16 m²	32,16 m²		71,72 €	2,23 €
18	29-30, 31- 31A	W	u		verm	81,78 m²	81,78 m²	73,60 €		0,90 €
19*		L	n.b.		leer	89,30 m²	89,30 m²		446,50 €	5,00 €
20*		L	n.b.		leer	47,75 m²	47,75 m²		238,75 €	5,00 €
Summe						1.119,80 m²	1.119,80 m²	636,47 €	2.584,90 €	2,88 €

*)Fläche aus ursprünglicher Zili übernommen

Ertrag/m² inkl. fiktiver
Mieten

Nettomieten Zinsliste	636,47 €
Nettomieten fiktiv	2.584,90 €
Nettomieten erzielbar	3.221,37 €

Die Berechnung der befristet und zu hoch vermieteten Objekte erfolgt in jeweils 2 Phasen. Aufgrund der gegebenen Befristungssituation wird nach Ablauf der Befristungsdauer von einer Sanierung, Standardanhebung und Neuvermietung (unter Berücksichtigung einer entsprechenden Sanierungsdauer) zu einem Mietzins in der Höhe von € 7,50/m² pro Monat ausgegangen.

Die Fläche/erzielbare Nettomiete lässt sich entsprechend der Befristungssituation wie folgt zusammenfassen:



	Fläche	Nettomieten erzielbar inkl. fiktiver Mieten
Flächensumme der unbefristet vermieteten Objekte	575,80 m ²	1.321,72 €
Flächensumme der Objekte mit unbekannter Mietsituation		
Flächensumme der befristet vermieteten Objekte	544,00 m ²	1.899,65 €
Gesamt	1.119,80 m²	3.221,37 €

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

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

3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

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

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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

Wobei V sich wie folgt darstellt:



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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

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

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
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 %		

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

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



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

Das Objekt birgt aufgrund des Zustandes ein gewisses Risiko. Andererseits würde bei Ablauf der befristeten Mietverträge ein Leerstand (inkl. der nicht bekannten Mietsituation der Lagerflächen im KG) von rund 61 % gegeben sein und könnte dies als Potential gesehen werden. Aufgrund der unklaren Situation bezüglich der Vermietungen (inkl. einer unklaren Indexierung) ab dem Jahr 2023 wird von den Mietzinsen entsprechend dem Zustand und der Beschaffenheit der Bestandsobjekte im Rahmen der Befundaufnahme ausgegangen. Der sich aufgrund der Erwägungen ergebende Kapitalisierungszinssatz beträgt 0,25 %.

Die für die Bestandseinheiten angenommenen Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 41 Jahren bemessen.

3.3.4. Potential Dachgeschossausbau

Für das mögliche Potenzial einer Nutzflächenschaffung in der noch vorhandenen Rohdachbodenfläche wird der Grundkostenanteil der Dachbodenfläche als Mehrwert angesetzt. Ohne Vorliegen eines Ingenieurbefundes über die Statik des Hauses kann seitens des Sachverständigen über die Ausbaubarkeit des Dachbodens keine Aussage getroffen werden.

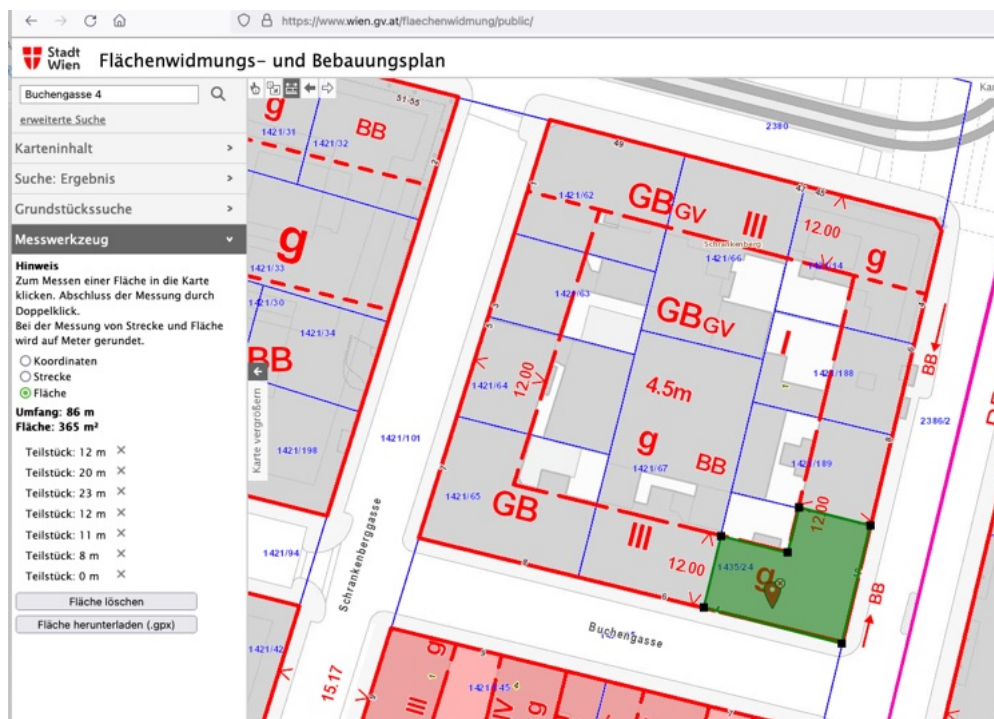
Für den Dachgeschossausbau wird auf die baubewilligten Planunterlagen (genehmigt am 05. März 2021) bei den offenen Bauvorhaben zurückgegriffen. Demnach ergeben sich die Flächen wie folgt:

Geschoss	Top	Fläche
1. DG	Top 30	68,96 m ²
1. DG	Top 31	76,50 m ²
1. DG	Top 32	60,25 m ²
1. DG	Top 33	57,85 m ²
2. DG	Top 34	43,14 m ²
2. DG	Top 35	62,30 m ²
2. DG	Top 36	48,25 m ²
Gesamt		417,25 m²

Die Baubewilligung müsste 4 Jahre nach Rechtskraft konsumiert werden. (Rechtskraft: 14. April 2021). Bis dato wurden kein Baubeginn angezeigt.

Da die Frist demnächst ausläuft, wird für das mögliche Potenzial einer Nutzflächenschaffung in der noch vorhandenen Rohdachbodenfläche der Grundkostenanteil der Dachbodenfläche als Mehrwert angesetzt. Ohne Vorliegen eines Ingenieurbefundes über die Statik des Hauses kann seitens des Sachverständigen über die Ausbaubarkeit des Dachbodens keine Aussage getroffen werden.

Für den Dachgeschossausbau wurde, ausgehend der Messung aus dem Flächenwidmungsplan eine Fläche von rund 365 m² angenommen. Das Dachbodenpotential wird aufgrund der Unsicherheit von notwendigen eventuellen statisch notwendigen Kompensationsmaßnahmen mit 50 % des Grundkostenanteils in der Berechnung gewürdigt.



Quelle: www.wien.gv.at

Die für die Bestandseinheiten angenommenen Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der befriedigenden Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 41 Jahren bemessen.



3.3.5. Verkehrswertermittlung

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

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil der Bestandobjekte (exkl. Lager im KG)		982,75	€ 1.700,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 1.670.675,00

Baujahr	1898
fiktives Baujahr	1965
GND	100
Stichtag	2024

Restnutzungsdauer / Jahre	41
Liegenschaftszinssatz	0,25 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,90269

diskontierter Bodenwert € 1.508.107,64

erzielbare Nettomiete	m ²	pro Monat	pro Jahr
	575,80	€ 1.321,72	€ 15.860,59

Jahresrohertrag		€ 15.860,59
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %	3 %	-€ 475,82
Mietausfallswagnis in %	2 %	-€ 317,21
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.) oberirdische Fläche	€ 1,50	-€ 7.897,50
Jahresreinertrag		€ 7.170,06

Restnutzungsdauer/ Jahre	41
Liegenschaftszinssatz	0,25 %
Rentenbarwertfaktor V	38,92256

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung € 279.077,25

Phase I

nachhaltige Nettomiete befristet vermietete Objekte	m ²	pro Monat	pro Jahr
	544,00	€ 1.899,65	€ 22.795,84

Jahresrohertrag		€ 22.795,84
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %	3 %	-€ 683,88
Mietausfallswagnis in %	2 %	-€ 455,92
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)	€ 1,50	-€ 9.792,00
Jahresreinertrag		€ 11.864,05



Befristungsdauer (unter Berücksichtigung einer
Sanierungszeit bis 2028)

4

Liegenschaftszinssatz

0,25 %

Rentenbarwertfaktor V

3,97512

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung

€ 47.161

Phase II

erzielbare Nettomiete befristet vermietete Objekte	m ²	pro Monat	pro Jahr
	544,00	€ 4.080,00	€ 48.960,00

Jahresrohertrag € 48.960,00

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in % 3 % -€ 1.468,80

Mietausfallswagnis in % 2 % -€ 979,20

abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.) € 1,50 -€ 9.792,00

Jahresreinertrag € 36.720,00

Restnutzungsdauer abzgl. Befristungsdauer

37

Liegenschaftszinssatz

0,25 %

Rentenbarwertfaktor V

35,29822

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung

€ 1.296.150,62

abzgl. Sanierungskosten 544,00 m² € 1.250,00/m² -€ 680.000

€ 616.151

Befristungsdauer

4

Liegenschaftszinssatz

0,25 %

Diskontierungsfaktor qⁿ

0,99006

diskontierter Barwert der Phase II

€ 610.027

Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 936.265,75
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 1.508.107,64
abzgl. allgemeiner Sanierungsbedarf (oberirdisch)	982,75 m ²	800,00 € /m ²	-€ 786.200,00
Potential DG-Ausbau	365,00 m ²	850,00 € /m ²	€ 310.250,00
Kautionen			-€ 19.770,00
offene Forderungen			-€ 13.142,02
Summe			€ 1.935.511,38
Risikoabschlag*	-2,50%		-€ 48.387,78
			€ 1.887.123,59

Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet

rd. € 1.890.000

*) fehlender baubehördlicher Konsens, teilweise Widersprüche in den Mietverträgen



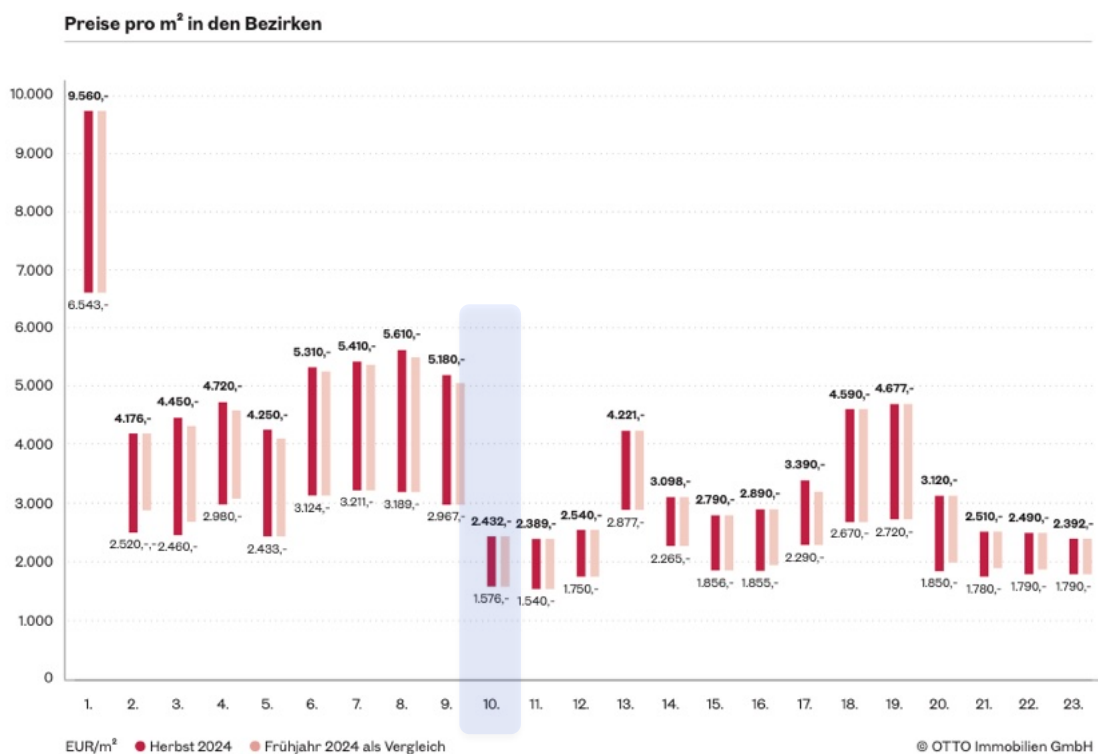
Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form von zwei marktüblichen Kenngrößen, der Bruttorendite bezogen auf eine ewige Rente sowie der gerundete Verkehrswert bezogen auf die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft dargestellt:

Bruttorendite bezogen auf Bestandflächen & eine ewige Rente **3,21%**

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. gem. Zinsliste **€ 1.685,23**

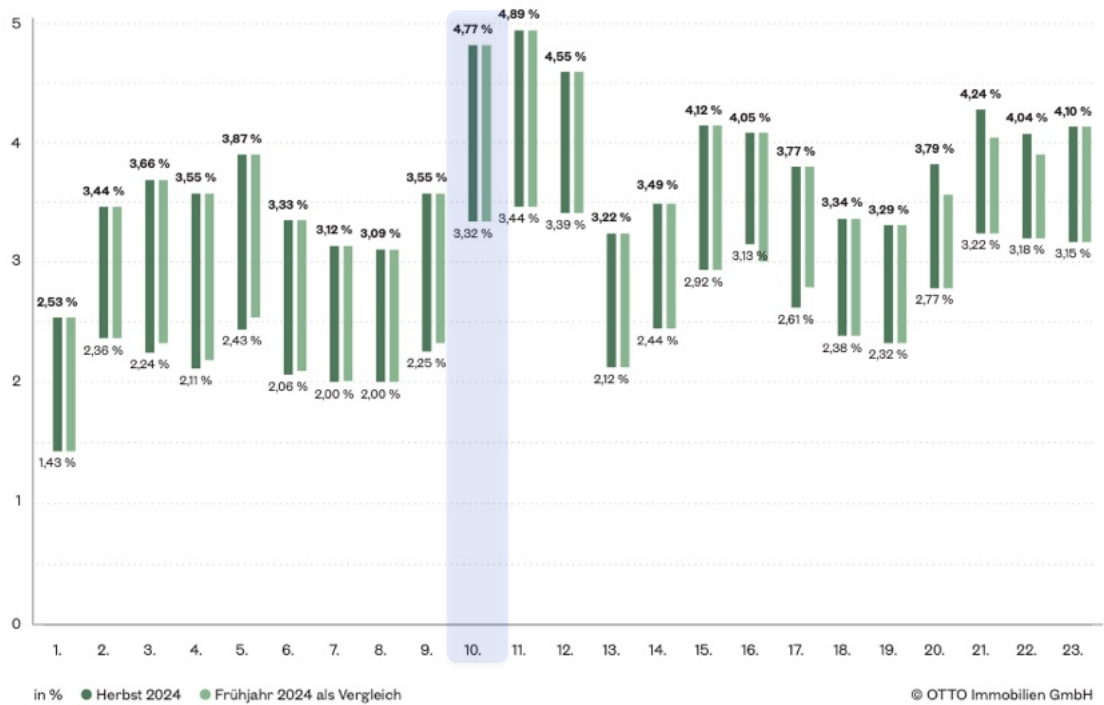
3.3.6. Plausibilisierung

Im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Herbst 2024 sind folgende Werte ausgewiesen:





Renditen in den Bezirken



Quelle: Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Herbst 2024

Im Zinshausmarktbericht der EHL (Ausgabe 2024) wird für Zinshäuser im 10. Bezirk eine Bandbreite zwischen € 1.200,- und € 3.900,-/m² sowie Renditen zwischen 2,8 % und 4,1 % angegeben.



3.3.7. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012¹

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

§ 6 Abs. 2 neu ergänzt:

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

Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“

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

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

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

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

Fazit: Der neue Eigentümer muss befürchten, dass ein solcher (nicht vorsteuerabzugsberechtigter) Mieter, gestützt auf die Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1.

¹ Stingl, TopAudit, Newsletter 11/2012



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

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



4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag,

den 19. November 2024,

ergibt sich somit der folgende gerundete

VERKEHRSWERT

der 1/1 Anteile (B-LNr. 7) der Liegenschaft

per Adresse 1100 Wien, Buchengasse 4 ident Absberggasse 10

inneliegend im GB 01101 Favoriten, EZ 2234

€ 1.890.000,--

(in Worten: einmillionachthundertneunzigtausend Euro)

Wien, 01 April 2025



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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



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

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

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

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

6. Fotodokumentation

Foto 1:

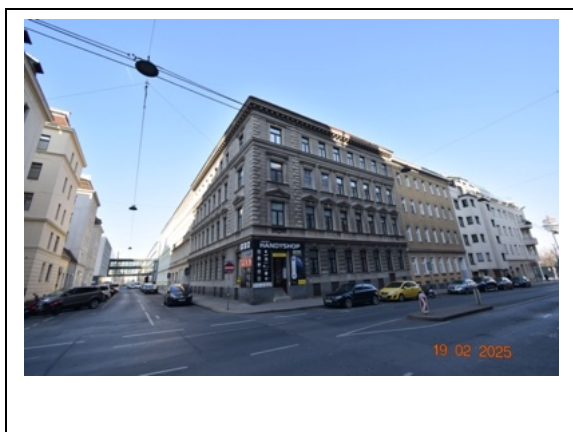


Foto 2:

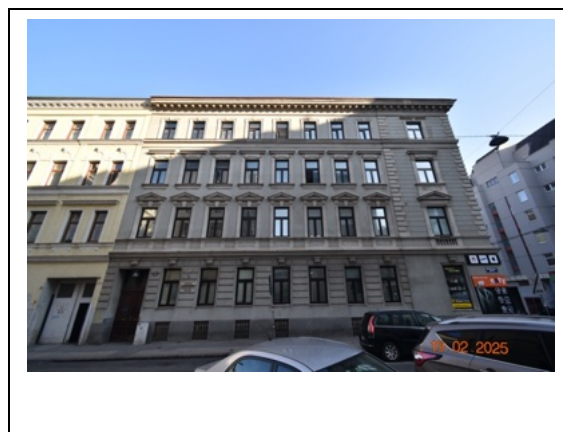


Foto 3:

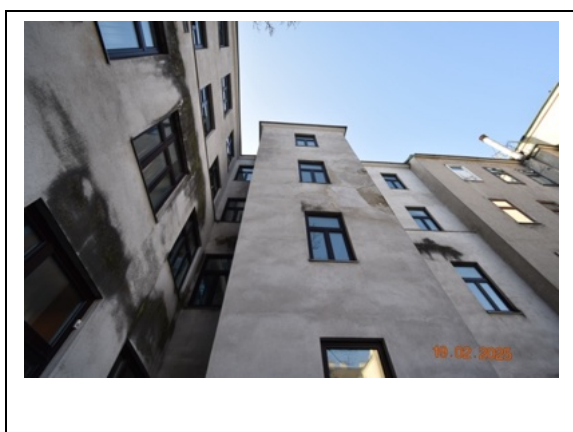


Foto 4:



Foto 5:

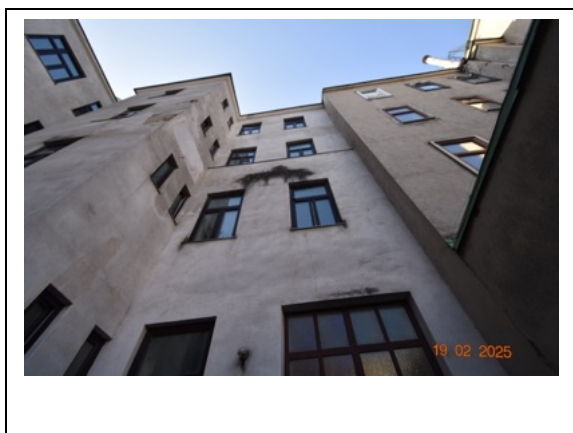


Foto 6:

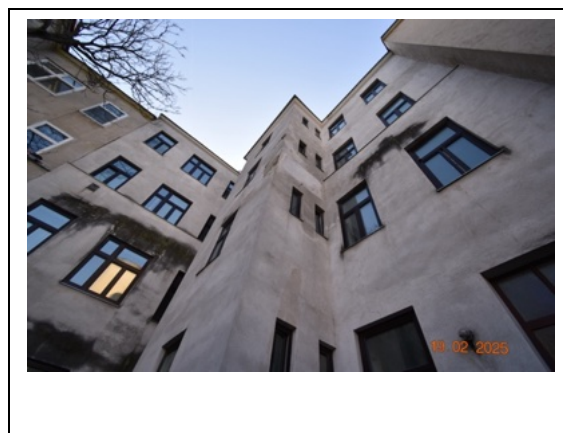




Foto 7:

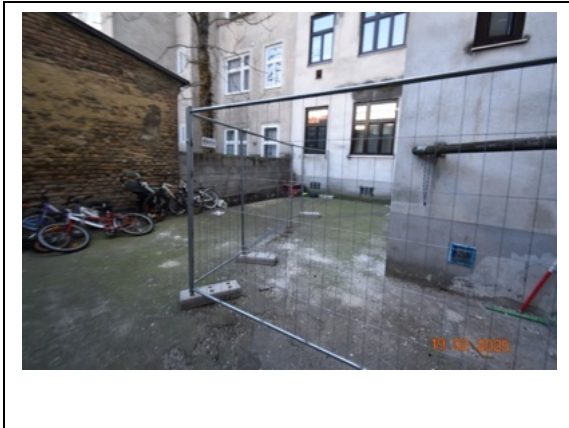


Foto 8:

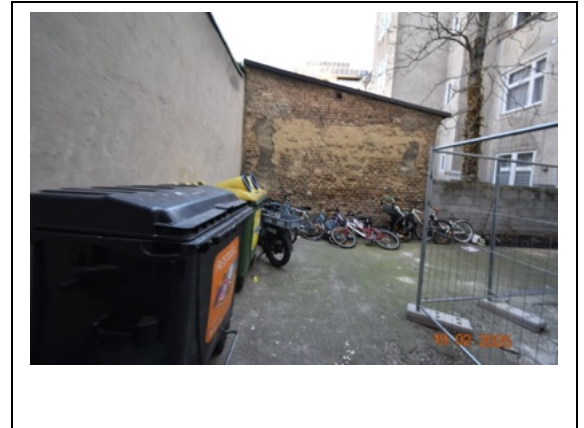


Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:

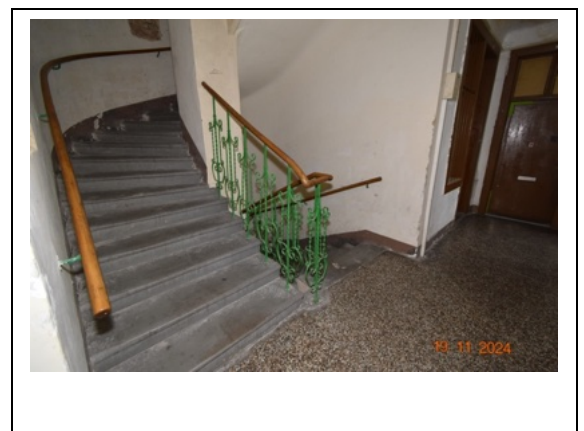




Foto 13:



Foto 14:

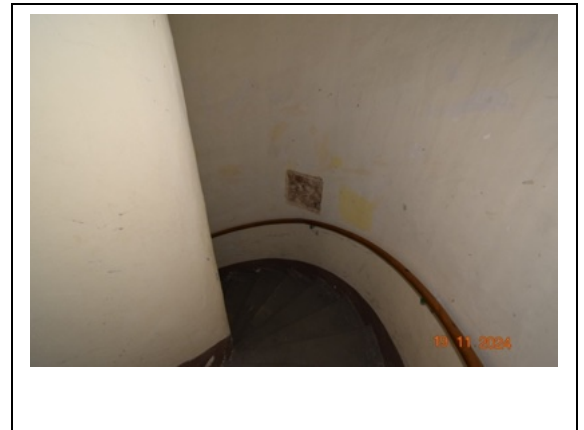


Foto 15:



Foto 16:

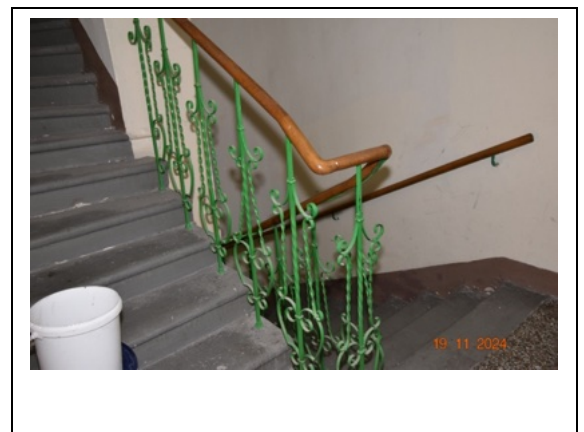


Foto 17:



Foto 18:

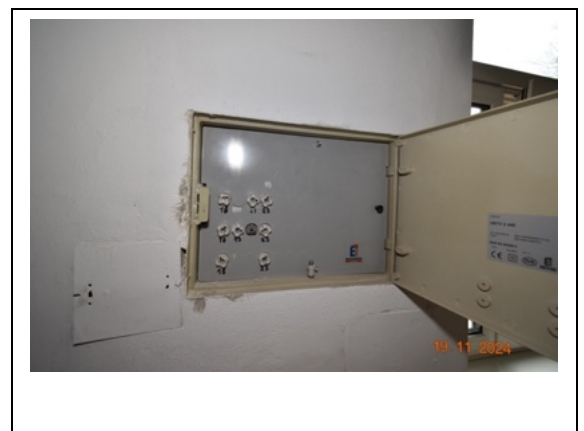




Foto 19:

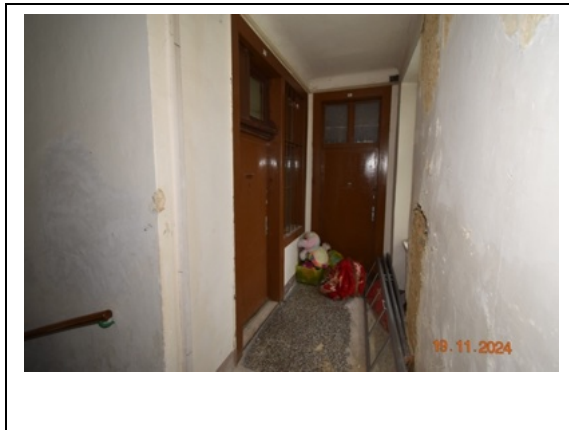


Foto 20:



Foto 21:

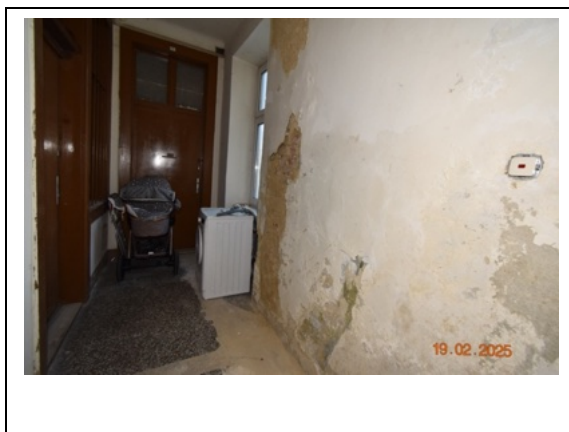


Foto 22:



Foto 23:

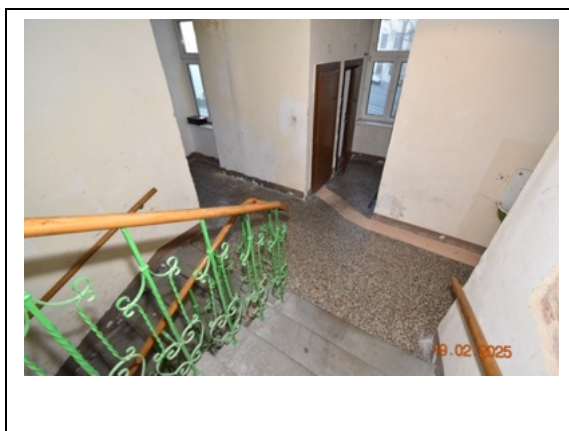


Foto 24:

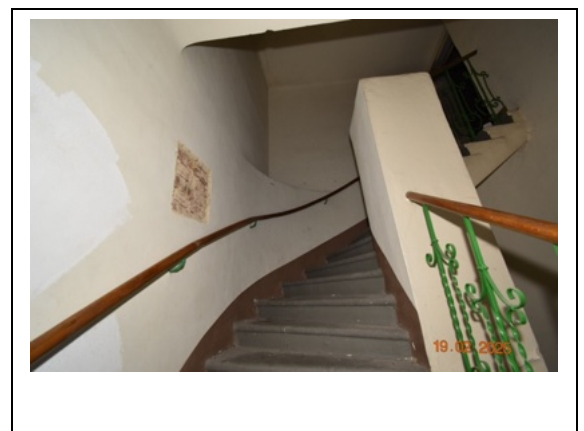




Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:

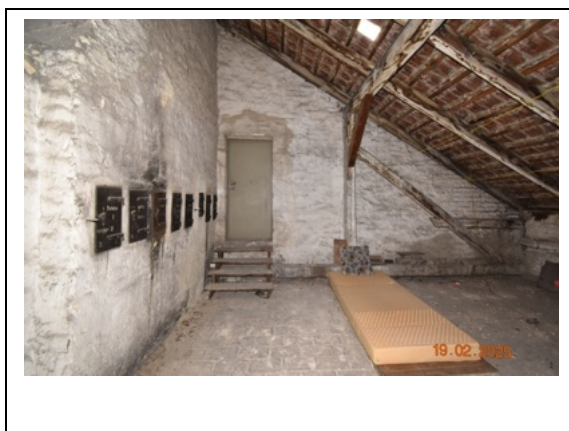


Foto 30:

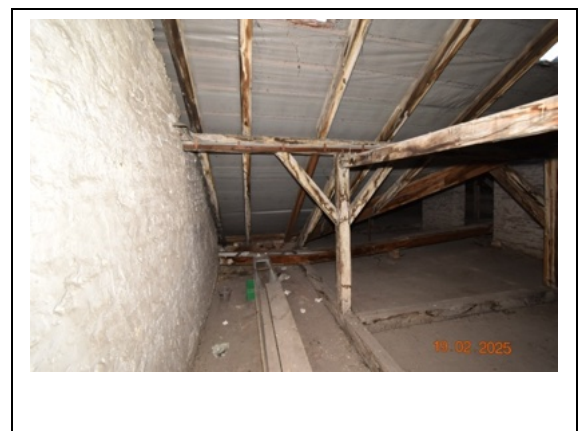




Foto 31:



Foto 32:



Foto 33:



Foto 34:



Foto 35:

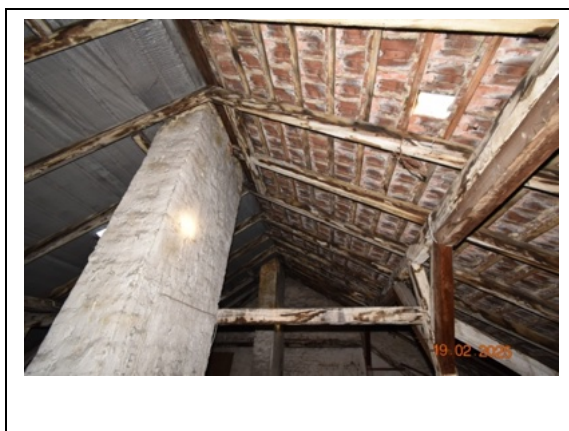
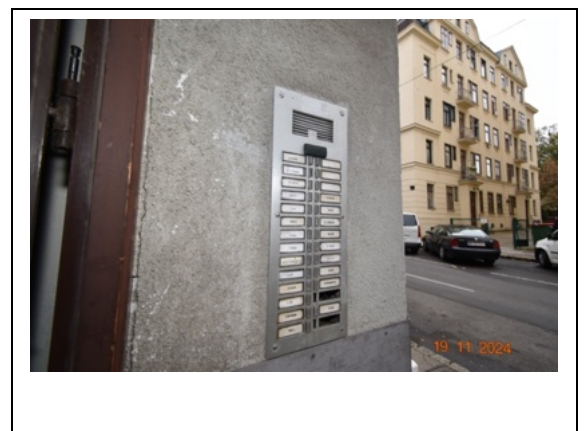


Foto 36:





7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide abgeschlossene Bauvorhaben	14 Seiten
Anlage./II	Mietvertrag Top 1	6 Seiten
Anlage./III	Mietvertrag Top 2	7 Seiten
Anlage./IV	Mietvertrag Top 3	6 Seiten
Anlage./V	Mietvertrag Top 4-6	12 Seiten
Anlage./VI	Mietvertrag Top 7-7A	4 Seiten
Anlage./VII	Mietvertrag Top 8-9	6 Seiten
Anlage./VIII	Mietvertrag Top 10	6 Seiten
Anlage./IX	Mietvertrag Top 11-12	6 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag Top 13	6 Seiten
Anlage./XI	Mietvertrag Top 15-15a	4 Seiten
Anlage./XII	Mietvertrag Top 16-18	6 Seiten
Anlage./XIII	Mietvertrag Top 19	6 Seiten
Anlage./XIV	Mietvertrag Top 20-21	4 Seiten
Anlage./XV	Mietvertrag Top 22-23	6 Seiten
Anlage./XVI	Mietvertrag Top 24	6 Seiten
Anlage./XVII	Mietvertrag Top 25-27	8 Seiten
Anlage./XVIII	Mietvertrag Top 28	8 Seiten
Anlage./XIX	Mietvertrag Top 29-31a	9 Seiten