



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 22 E 72/24z

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

B-LNr. 2 und 4 mit 10500/109520 bzw. 1740/109520 Anteilen verbunden mit WE an
Tankstelle II St III bzw. W Nr. 1a St I

der EZ 1189, GB 01010 Neubau

Adresse: 1070 Wien, Seidengasse 12 ident Zieglergasse 27

Stichtag: 03. März 2025



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

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



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 03. März 2025, Tag der 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 (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	9
2.2.3. Infrastruktur	11
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie	13
2.3.2. Hochwasserrisiko	15
2.3.3. Flächenwidmung	16
2.3.4. Anschlüsse	17
2.3.5. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	19
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	22
2.6. Objektbestand Tankstelle II St III und W Nr 1a St I	23
2.6.1. Nutzfläche	47
2.6.2. Bestandsverhältnis	47
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	49
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	49
2.9. Wohnbauförderung	56
2.10. Rücklage/ Investitionsvorschau	57
2.11. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft	60
2.12. Energieausweis	60
3. Gutachten	61
3.1. Bewertungsgrundsätze	61
3.2. Restnutzungsdauer	63
3.2.1. Technische Lebensdauer	63
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	63



3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	64
3.3. Bewertung	66
3.3.1. Ertragswertverfahren	66
3.3.2. Bodenwert	66
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	69
3.4. Verkehrswert B-LNr. 2 und 4 verbunden mit WE an Tankstelle II St III bzw. W Nr. 1a St I/74	
4. Zusammenfassung	75
5. Anmerkung	76
5.1. Umsatzsteuer	76
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	77
6. Fotodokumentation	78
7. Anlagen	87



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	12
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9:	DKM	13
Abb. 10:	Luftbild	13
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13:	Hochwasserrisiko gem. Hora	15
Abb. 14:	Hochwasserrisiko bzw. Gewässer	15
Abb. 15:	Flächenwidmungsplan	16
Abb. 16:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	17
Abb. 17:	Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan	19
Abb. 18:	Lageplan	19
Abb. 19:	historische Ansicht/Schnitt	20
Abb. 20:	Grundriss Tankstelle II St III und Top 1a St I	24
Abb. 21:	Teilgrundriss Erdgeschoss (bauliche Änderungen Top 1a St I)	24
Abb. 22:	Teilgrundriss Erdgeschoss (bauliche Änderungen Tankstelle)	25
Abb. 23:	Unterlagen Tankstelle – Bauakt	27
Abb. 24:	Lage der Vergleichswerte	67

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat Mag. Andrea Aufner, mit Beschluss vom 13. Jänner 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-
Wien AG
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

vertreten durch:

Baier Rechtsanwälte KG
Prinz-Eugen-Straße 70/1/Top 9
1040 Wien

Verpflichtete Partei

Lulezim Nikollbibaj
geb. 04.06.1977, Arbeitnehmer/in
Hausgrundweg 10/5/4
1220 Wien

wegen: EUR 35.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **22 E 72/24z**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 10500/109520 bzw. 1740/109520 Anteilen, B-LNr. 2 und 4 verbunden mit WE an Tankstelle II St III bzw. W Nr. 1a St I der EZ 1189, GB 01010 Neubau in 1070 Wien, Seidengasse 12 ident Zieglergasse 27 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 03. März 2025, Tag der 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 03. März 2025, 10:30 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 - Bezirksstelle für den 7. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Vorausschau
- WE-Vertrag und Nutzwertgutachten im Rahmen eines früheren Verfahrens auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft



1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- 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 (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 1189

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2, 4 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 667/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 948/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1114 Bauf.(10) 1278 Seidengasse 12
Zieglergasse 27
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

```
***** A2 *****
***** B *****
2 ANTEIL: 10500/109520
Lulezim Nikollbibaj
GEB: 1977-06-04 ADR: Hausgrundweg 10/5/4, Wien 1220
b 3190/1975 Wohnungseigentum an Tankstelle II St III
j 854/2013 IM RANG 21781/2012 Kaufvertrag 2012-12-10 Eigentumsrecht
4 ANTEIL: 1740/109520
Lulezim Nikollbibaj
GEB: 1977-06-04 ADR: Hausgrundweg 10/5/4, Wien 1220
d 3190/1975 Wohnungseigentum an W Nr 1a St I
j 4034/2011 Kaufvertrag 2011-09-20 Eigentumsrecht
***** C *****
61 auf Anteil B-LNR 4
a 4034/2011 Pfandurkunde 2011-09-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
c 3558/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren
siehe C-LNr. 144
63 a 20140/2012 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (Aufteilung Liftkosten) (6 Msch 2/06g)
72 auf Anteil B-LNR 2 4
a 854/2013 Pfandurkunde 2012-12-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
(FN 203160s)
b 854/2013 Simultanhaftung mit EZ 247 KG 01658 Hirschstetten
d 3558/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren
siehe C-LNr. 144
74 auf Anteil B-LNR 2 4
a 4426/2013 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 5219/2013)
```



Antrag 2013-12-09
PFANDRECHT EUR 600.000,--
für Zollamt Wien, Zl. 100000/90.379/2013-AFB
V O R G E M E R K T
b 4426/2013 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 5219/2013)
Simultanhaftung mit
EZ 247 GB 01658 Hirschstetten (BG Donaustadt)
EZ 1189 GB 01010 Neubau (BG Josefstadt)
137 auf Anteil B-LNR 2
a 3995/2022 Zwangsstrafverfügung 2022-03-10,
Zwangsstrafverfügung 2022-05-16, Zwangsstrafverfügung
2022-08-22
PFANDRECHT vollstr. gesamt EUR 1.050,--
Kosten EUR 76,90, Kosten EUR 104,40 für Republik
Österreich, Einbringungsstelle, Str 103517/22-Y
(12 E 3514/22z)
b 3995/2022 Simultanhaftung mit GB 01658 Hirschstetten EZ 247
CLNr 143
144 auf Anteil B-LNR 2 4
a 3558/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- samt 14,89 % Z aus
EUR 95.480,-- seit 2024-05-25, Kosten EUR 4.058,08 samt 4 %
Z seit 2024-06-18, Antragskosten EUR 1.416,40 für
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG (22 E 72/24z)
b 3558/2024 Pfandrecht siehe C-LNr. 61, 72

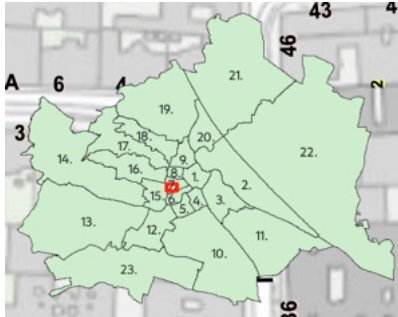
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

27.03.2025 09:56:15

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ per Adresse Seidengasse 12 ident Zieglergasse 27. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Seidengasse – Schottenfeldgasse – Westbahngasse – Zieglergasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Seidengasse beginnt ihren Verlauf bei der Hermannngasse im Osten und endet beim Neubaugürtel im Westen. Sie wird überwiegend – sowohl entlang als auch entgegenläufig – der Orientierungsnummern als Einbahn geführt und wurde 1862 (vorher: Fuhrmannngasse, Schildkrotgasse), nach den zahlreichen Seidenfabrikanten, die in der Gegend ihren Sitz hatten benannt.

Die Zieglergasse verläuft von der Mariahilfer Straße im Süden bis zur Lerchenfelder Straße im Norden. Sie wird in diese Richtung als Einbahn geführt, zwischen Lindengasse und Seidengasse wird sie entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde die Zieglergasse 1862 (ursprünglich Untere Gasse, dann Ziegelofengasse und Pfauengasse), nach ehemaligen hier bestandenen Ziegeleien.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs werden die Seidengasse und Zieglergasse wie folgt erwähnt:

SEIDENGASSE. O-W-Verbindung von Hermannngasse und Neubaugürtel im Straßenraster des ehem. Schottenfeldes. Unterschiedliche Verbauung mit einigen noch erhaltenen 2- bis 3geschossigen Häusern E. 18. Jh./1. H. 19. Jh. (Nr. 10, Zum Mahler; Nr. 19, Fassade 4. V. 19. Jh.; Nr. 24, Zur Auferstehung, Muschellünetten; Nr. 32, Zur Mariahilf, Kern E. 18. Jh. frühhistoristische Rasterfassade; Nr. 33: Zur goldenen Birne, palaisartige Neorenaissancefassade). Sonst vorwiegend mehrgeschossige späthistoristisch-secessionistische Zinshäuser und Neubauten (Nr.3-11: Druckerei- und Verlagskomplex, Stiegenhaus Nr. 11, Malereien von O.R. Schatz). – Frühhistoristisch: Nr. 16, 36. – Späthistoristisch: Nr. 2, 6, 13, 18, 22, 23, 26, 28, 29, 31, 37; Nr. 38, bmkw. schmiedeeisernes Hauszeichen; Nr. 39, 40, 41, 43.



ZIEGLERGASSE. 1720 mit ersten Häusern (Untere Gasse) verbaute Verbindung der Mariahilfer Straße mit der Lechenfelder Straße. Unterschiedliche, z.T. noch gut erhaltene 2- bis 3 geschossige biedermeierliche, z.T. mehrgeschossige historistische Verbauung (Fassadendekor z.T. abgeschlagen) und Neubauten.

Der 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ liegt westlich des 1. Bezirks „Inneren Stadt“ und innerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Er erstreckt sich über 1,61 km² und hat ca. 31.500 Einwohner. Umgeben ist er von folgenden weiteren Bezirken: im Norden der 8., Josefstadt im Nordwesten der 16., Ottakring im Südwesten der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus und im Süden der 6., Mariahilf. Die fünf Bezirksteile des 7. Bezirkes heißen: Neubau, Altlerchenfeld, St. Ulrich, Schottenfeld und Spittelberg. DIE Wiener Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, bildet die südliche Bezirksgrenze. Die Mariahilfer Straße verläuft von der Museumsstraße, nahe dem 1. Bezirk / Ringstraße, über den Straßenzug „Gürtel“ hinaus, bis zur Schlossallee bei Schönbrunn. Die Neubaugasse ist eine weitere Geschäftsstraße im Bezirk. Interessante Stationen des 7. Bezirkes sind u.a. das Volkstheater, das Museumsquartier, der Spittelberg, das Hofimmobiliendepot, die Hauptbücherei Wien, etc.

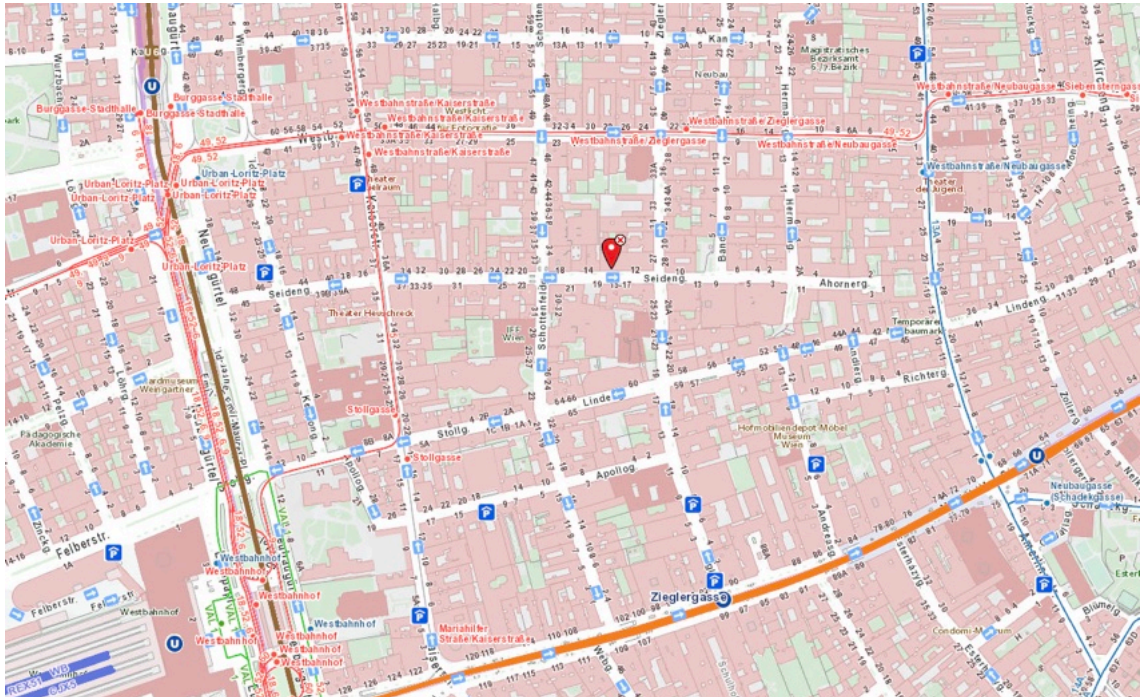
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Die U-Bahnhaltestellen „Westbahnhof“ der Linie U3 und U6, „Zieglergasse“ der Linie U3 und „Burggasse-Stadthalle“ der Linie U6 sind nach wenigen Gehminuten erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem die Straßenbahnhaltestellen der Linien 5 und 49.

Die Straßenbahnlinien **5** beginnt im 15., Westbahnhof, fährt durch die Kaiserstraße (7. Bezirk) und weiter durch die Bezirke 8., 9. und 20. und endet im 2., Praterstern (U1 und Schnellbahn). Die Straßenbahnlinie **49** beginnt ihren Streckenverlauf in 1., Dr. Karl-Renner-Ring (U3) und fährt dann durch die Siebensterngasse, Westbahnstraße, Märzstraße, Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße. Endstelle ist in 14., Hütteldorf/Bujattigasse.

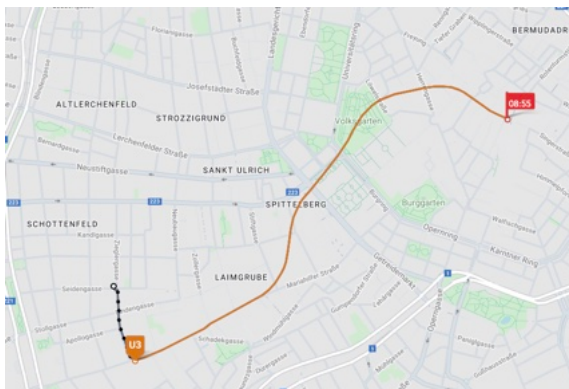


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Quelle: www.wienerlinien.at

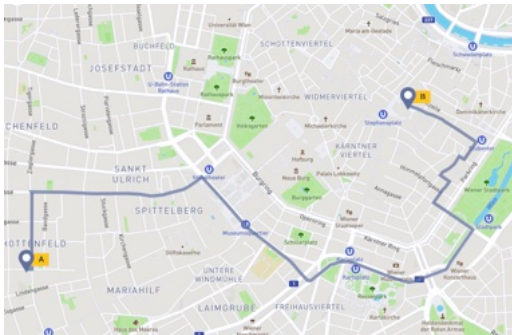
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 15 Minuten.



2.2.2. Individualverkehr

Die bewertungsgegenständliche Adresse ist gut erreichbar. Sowohl die Seidengasse als auch die Zieglergasse werden überwiegend als Einbahn geführt. Der 7. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Die Parkraumsituation ist kritisch. Die nächstgelegenen Parkhäuser befinden sich in der Kaiserstraße 45 und in der Kenyongasse 21.

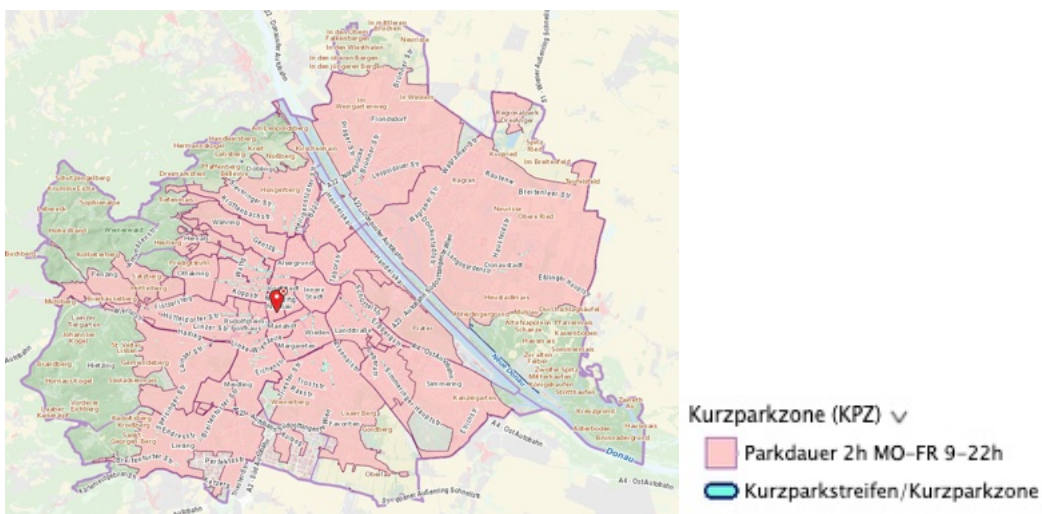
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Über die Zieglergasse und Stollgasse wird der Straßenzug „Gürtel“ erreicht, über den die Anbindung an die Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben ist.

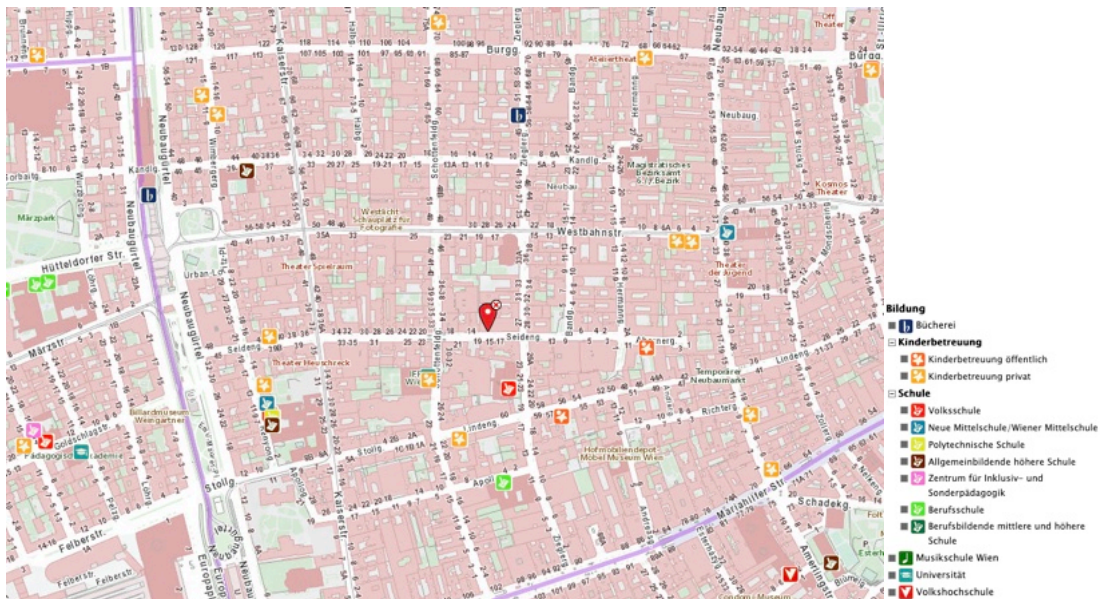
Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	4,5 km
Westbahnhof	10 Min.	10 Min.	1,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	25 Min.	6,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	4,5 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	23,5 km



2.2.3. Infrastruktur

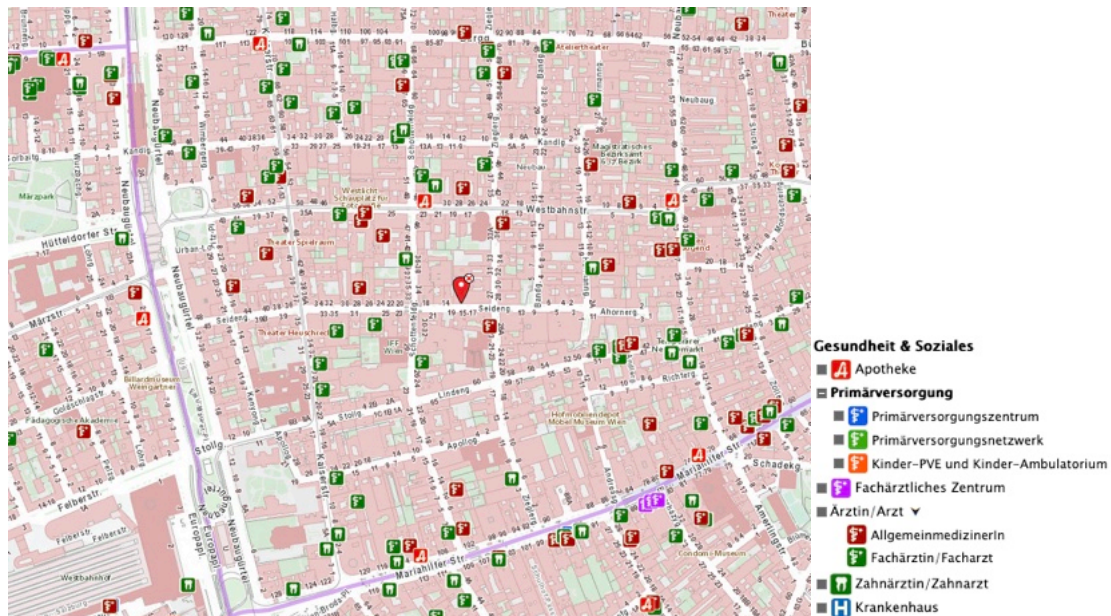
- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Kaiserstraße, Burggasse, Schottenfeldgasse und den umliegenden Straßenzügen sowie in der Mariahilfer Straße. Anzumerken ist, dass die Mariahilfer Straße eine „der“ Einkaufsstraßen Wiens ist.
- Freizeit:** Die Wiener Stadthalle ist fußläufig erreichbar. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden.
- Gesundheit:** Es befinden sich mehrere Apotheken in fußläufiger Entfernung.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

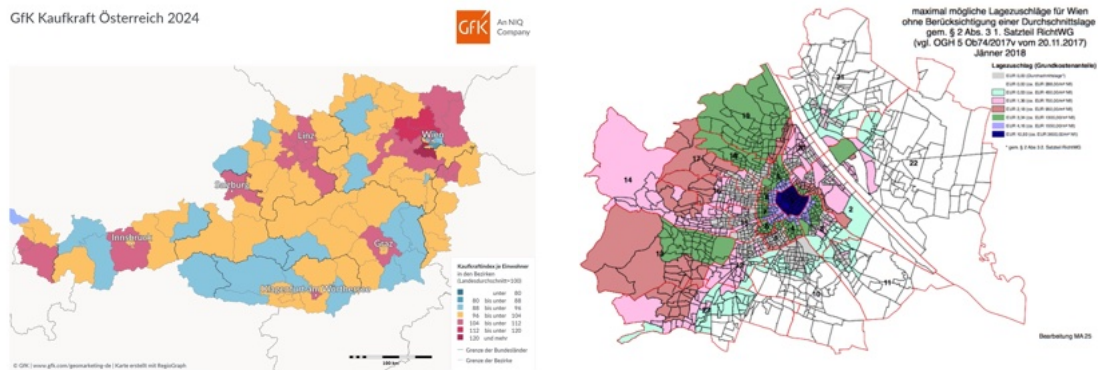
Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data

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



2.3. Grundstück

2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Seidengasse gegen Süden bzw. in Richtung Zieglergasse gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1 278 m² angegeben.

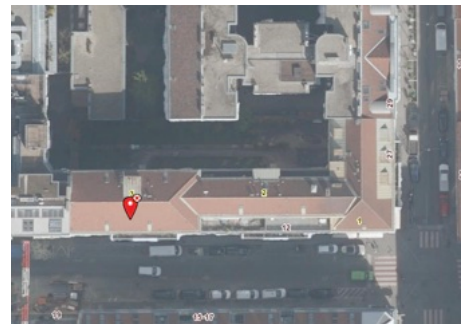
```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1114      Bauf. (10)         1278   Seidengasse 12
                                   Zieglergasse 27

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

Abb. 9: DKM



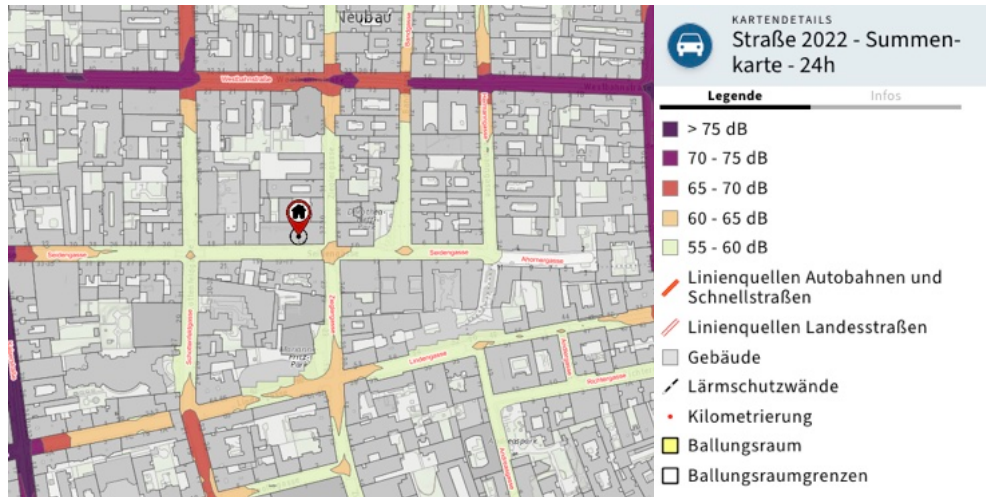
Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

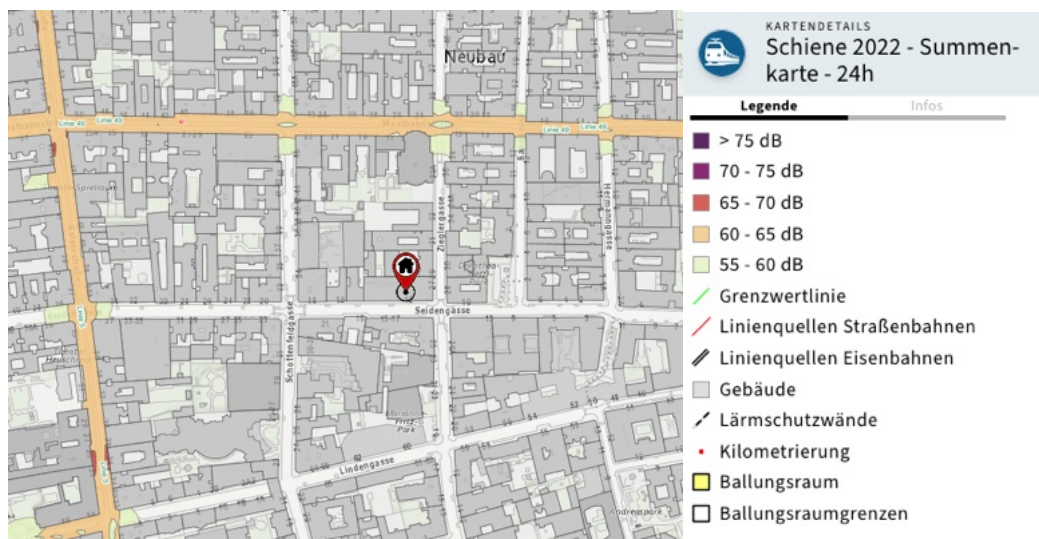


Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist keine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßen- oder Schienenlärm gegeben.



2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora



Quelle: www.hora.gv.at

Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer

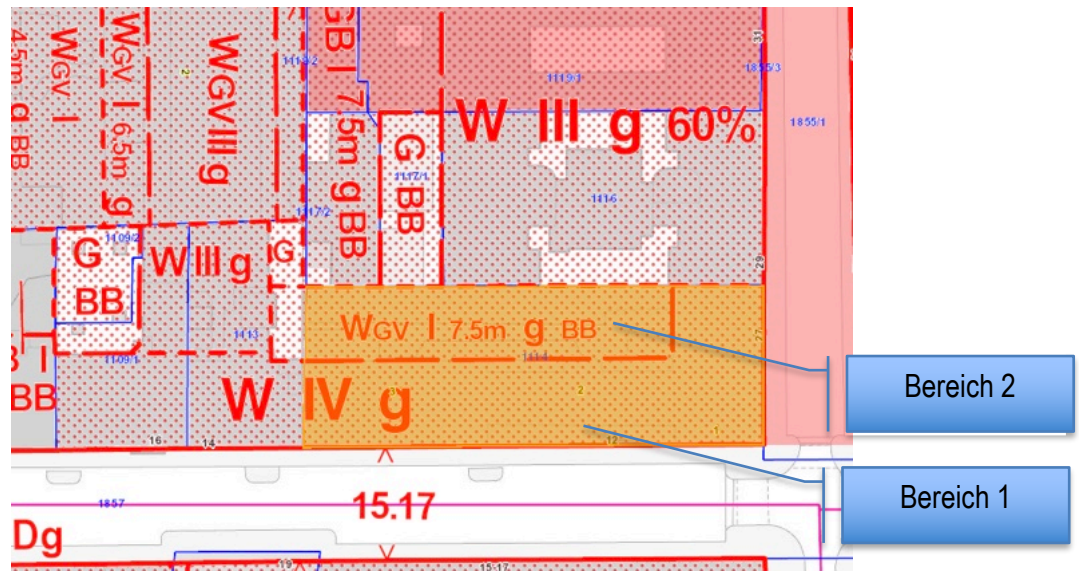


Quelle: www.wien.gv.at

Gemäß hora.gv.at und wien.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in der Hochwassergefahrenzone verzeichnet.

2.3.3. Flächenwidmung

Abb. 15: Flächenwidmungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland Wohngebiet
- Wohnzone
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- Bauland Wohngebiet Geschäftsviertel
- Wohnzone
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: „Innerhalb der mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare, zu mehr als 50% der Dachfläche zu begründende Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden.“

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.

2.3.4. Anschlüsse

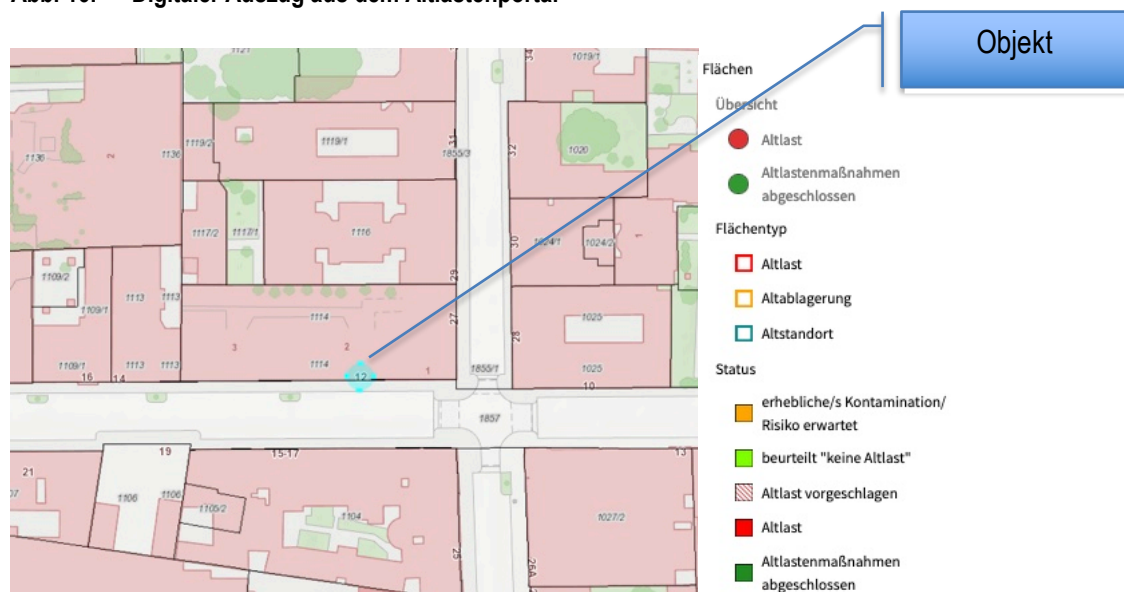
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.5. Kontaminationen

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich bzw. es handelt sich beim bewertungsgegenständlichen Objekt um eine Tankstelle. Es wird darauf hingewiesen, dass das bewertungsgegenständliche Objekt einen Betrieb umfasst, der mit gefährlichen Stoffen operiert, etwaige Kontaminationen können nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind keine Anhaltspunkte bekannt.

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

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal





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

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

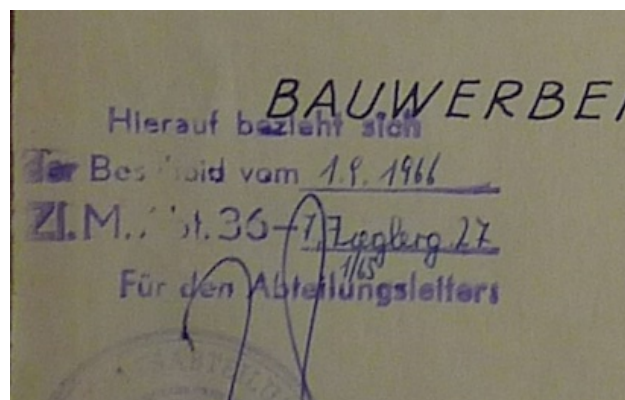
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach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

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

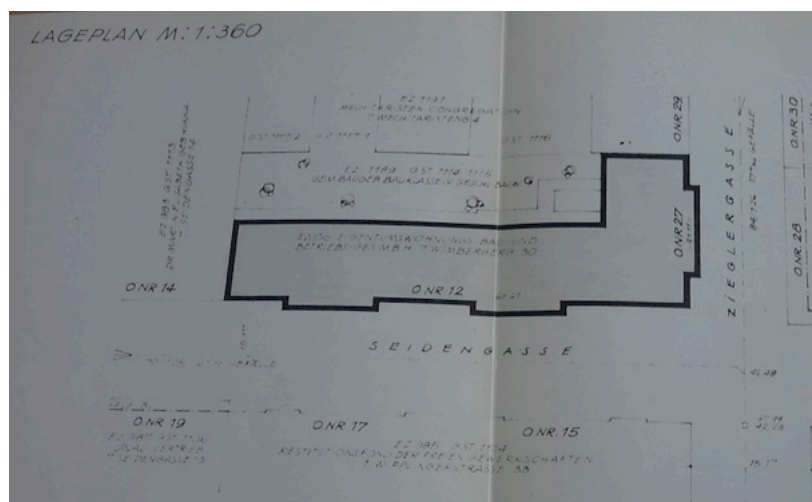
Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich im Erdgeschoss einer siebengeschossigen Wohnhausanlage mit ausgebautem Dachgeschoss, bestehend aus 3 Stiegen des Bautyps „sozial- und gemeinnütziger Wohnbau – Baulückenbebauungen“, die in den Jahren um 1966 errichtet wurde.

Abb. 17: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan



Quelle: Bauakt MA 37

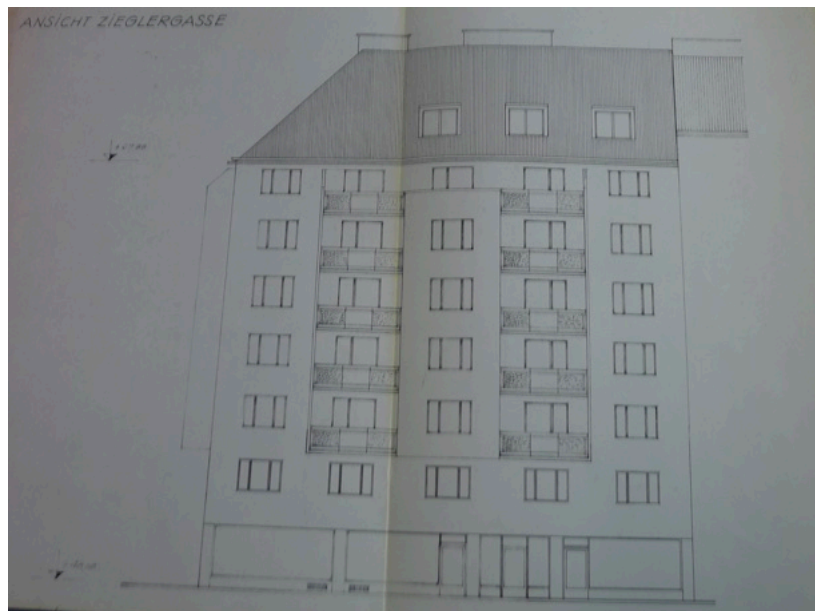
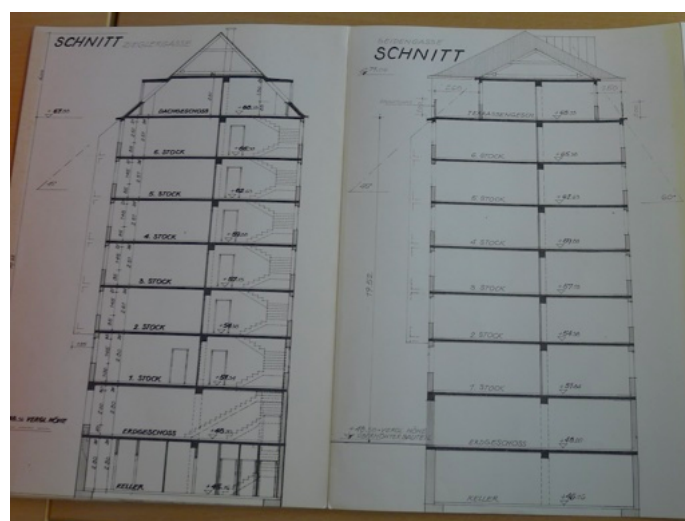
Abb. 18: Lageplan



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 22. Dezember 1972)



Abb. 19: historische Ansicht/Schnitt



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 22. Dezember 1972)



An der Straßenseite Seidengasse befindet sich die bewertungsgegenständliche Tankstelle. Das bewertungsgegenständliche Geschäftslokal ist an der Straßenfront Zieglergasse situiert. Der Zugang zu den einzelnen Stiegen bzw. Wohnungen erfolgt über die Zieglergasse über eine doppelflügelige Alutür mit Glaseinsatz und Oberlichte. Die Objekte in den Obergeschossen der Stiege III werden über den Innenhof erreicht. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich werden augenscheinlich laufend instand gehalten.

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

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke Tankstelle im Erdgeschoss
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 6 Obergeschosse ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	Metallfenster im Verkaufsraum der Tankstelle
Haustor:	Alu-Tür mit Glaseinsatz (2-flügelige Haupteingangstür)
Stiegenhausform:	-
Stiegenhaus:	-
Geländer:	-
Bodenbeläge:	-
Wandbeläge:	-
Decken:	-
Abortanlage:	im bewertungsgegenständlichen Objekt vorhanden (nur mehr bei der B-LNr. 2 (Tankstelle))



Lift: auf der Liegenschaft vorhanden, jedoch nicht in
bewertungsgegenständlichen Objekten

Außenanlagen: befestigt, begrünt

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 12. März 2025 derzeit ein offenes Bauvorhaben, das im 3. Stock die Wohneinheit Top Nr. 13 aus dem Jahr 2020 betrifft.

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

- Bescheid – Baubewilligung für ein Kleinwohnungshaus, vom 01. September 1965
- Bescheid – Bauanzeige; Bewilligung zum Anschlagen von Ankündigungen, vom 24. April 1967
- Bescheid – Bauabänderungen vor der Bauausführung, vom 29. November 1968
- Bescheid – 2. Bauabänderung während der Bauausführung, vom 20. Mai 1970
- Bescheid – Treibstoff-Tankanlage; Baubewilligung, vom 30. September 1970
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Baubewilligung, vom 14. Jänner 1971
- Bescheid – Bauabänderungen während der Bauausführung, vom 21. Jänner 1971
- Bescheid – 2 Gehsteigauf- und -überfahrten; Bewilligung, vom 29. März 1972
- Bescheid – Treibstoff-Tankanlage; Benützungsbewilligung, vom 30. Oktober 1972
- Bescheid – Bauabänderungen während der Bauausführung, vom 20. Dezember 1972
- Bescheid – Benützungsbewilligung und Planwechsel, vom 22. Dezember 1972
- Bescheid – Bauliche Änderungen, vom 20. Dezember 1985
- Bescheid – Bearbeitungsbogen § 62 – bauliche Änderungen im EG, aus 2011
- Dezernate – Bearbeitungsbogen (§ 62 BO) – bauliche Änderungen Geschäftslokal EG, aus 2013
- Dezernate – Bearbeitungsbogen (§ 62 BO) – bauliche Änderungen Stiege 3/Tankstelle, aus 2014
- Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz 2008; Abänderung der Anzahl der fehlenden Stellplätze, vom 09. März 2016



2.6. Objektbestand Tankstelle II St III und W Nr 1a St I

Die bewertungsgegenständlichen Objekte werden zum Betrieb einer Tankstelle genutzt und sind im Erdgeschoss der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft situiert. Die Zufahrt zur Tankstelle erfolgt über die Seidengasse, wo sich über die gesamte Länge ein Betonsockel mit Säulen als Abgrenzung zum Gehsteig befindet. Über den Tanksäulenbereich werden die der Tankstelle zugeordneten Müllräume, die WC-Räume, die Garderobe, der Abstellraum 1, ein Lagerraum, der Verkaufsraum sowie die Servicebox und der als Waschanlage gewidmete Bereich erschlossen. Über den Verkaufsraum wird ein Abstellraum 2 erreicht. Der als Waschanlage gewidmete Bereich führt über eine einflügelige Tür zum bewertungsgegenständlichen Top 1a St I, das als Reifenlager genutzt wird und über einen separaten straßenseitigen Zugang von der Zieglergasse verfügt.

Im straßenabgewandten Bereich der Tankstelle sind 10 befestigte Stellplätze vorhanden, die laut Aussage des Verpflichteten von der Tankstelle separat vermietet werden.

Laut Aussage des Verpflichteten im Rahmen der Befundaufnahme wären die beiden Müllräume allgemeiner Teil des Hauses.

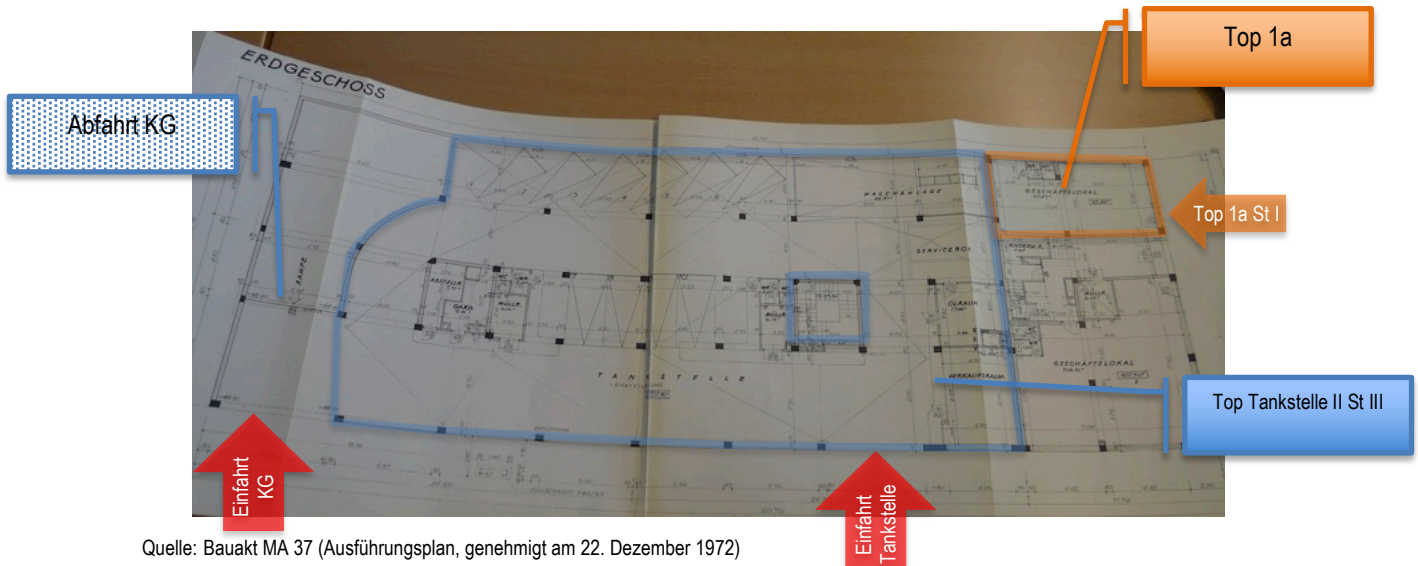
An der Grundstücksgrenze zur Nachbarliegenschaft Seidengasse 14 befindet sich eine weitere straßenseitige Einfahrt, die zu Stellplätzen im Kellergeschoss führt, die jedoch nicht bewertungsgegenständlich sind und ein eigenes WE-Objekt darstellen.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels einer Hauszentralheizung (Fernwärme). Das Objekt B-LNr. 2 verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit der zugeordneten Müllräume liegen keine Informationen vor. Die Hausverwaltung konnte diesbezüglich ebenfalls keine Auskunft erteilen und gab an, dass die Sachlage geprüft werde.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. 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.

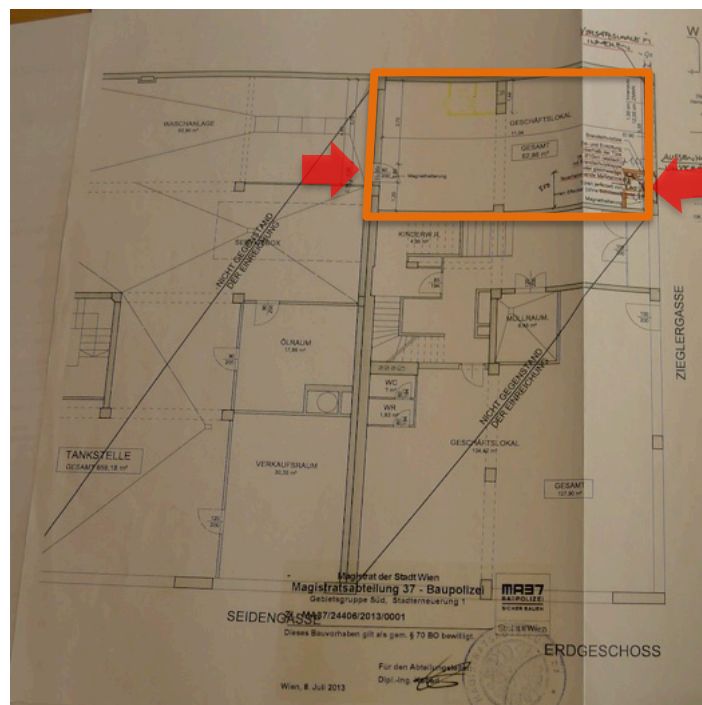


Abb. 20: Grundriss Tankstelle II St III und Top 1a St I



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 22. Dezember 1972)

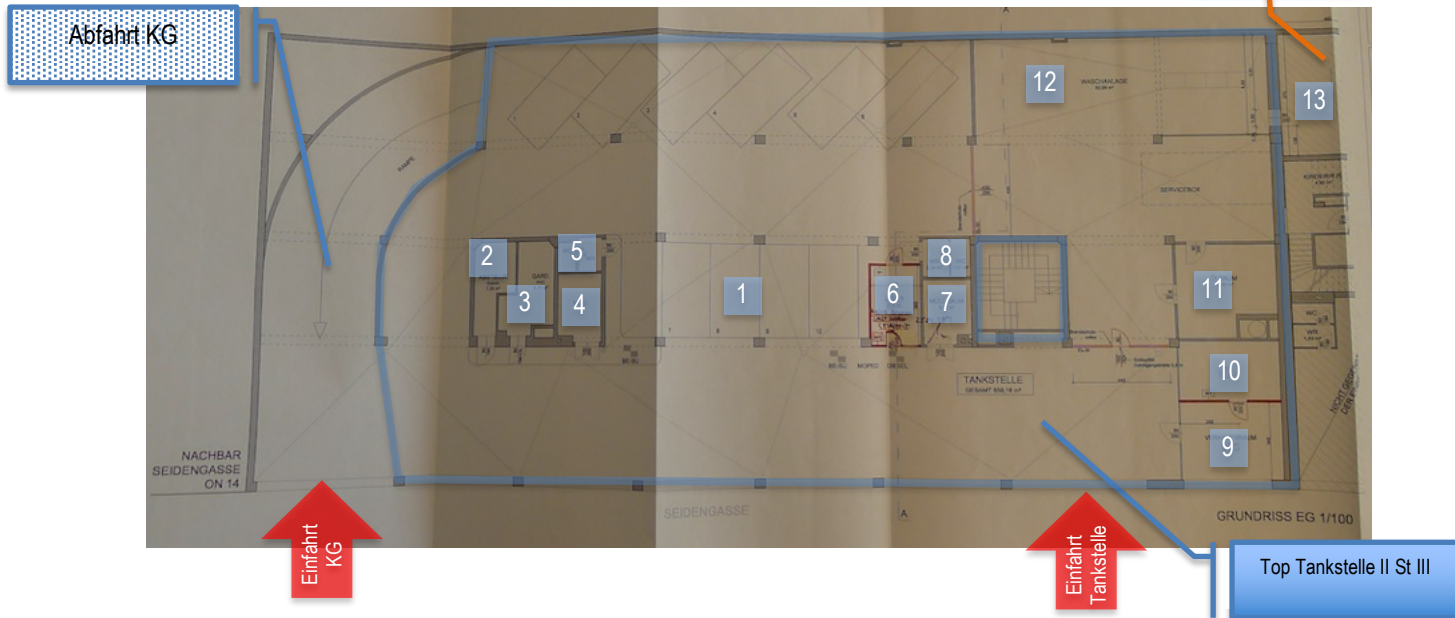
Abb. 21: Teilgrundriss Erdgeschoss (bauliche Änderungen Top 1a St I)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bauanzeige, genehmigt am 08. Juli 2013)



Abb. 22: Teilgrundriss Erdgeschoss (bauliche Änderungen Tankstelle)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bauanzeige, genehmigt am 06. März 2014)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Legende:

HK Heizkörper
WB Waschbecken

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Tankstelle	Asphalt	verputzt, gemalt	verputzt, teilweise Putzschäden ersichtlich	-	gemauerter Betonsockel zur Seidenstraße mit offen gestalteten Säulen, 10 befestigte Stellplätze im straßenabgewandten Bereich vorhanden, die von der Tankstelle laut Aussage des Verpflichteten separat vermietet werden.	einfach, zweckdienlich
2 Abstellraum 1	befestigt	gemalt	gemalt	-	mit Fahrnissen verstellt	einfach, zweckdienlich
3 Garderobe	PVC	gemalt, verflies	gemalt	-	HK, WB	durchschnittlich
4 Müllraum 1				nicht zugänglich		
5 Waschraum 1 mit WC 1	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, WB, Stand-WC, Lüftung	einfach, zweckdienlich
6 Lagerraum		gemalt	gemalt	-	-	einfach, zweckdienlich
7 Müllraum 2				nicht zugänglich		
8 Waschraum 2 mit WC 2				nicht zugänglich		
9 Verkaufsraum	PVC	gemalt	gemalt	straßenseitige Metallfenster zur Seidengasse, Glastrennwand und Metalltür mit Glaseinsatz zum Tankstellenbereich	-	einfach, zweckdienlich
10 Abstellraum 2	PVC	gemalt	gemalt	Glastrennwand zum Tankstellenbereich	-	einfach, zweckdienlich
11 Ölraum	befestigt	verputzt, gemalt	verputzt, gemalt	-	mit Fahrnissen verstellt	einfach, zweckdienlich
12 Servicebox, Waschanlage	Fliesen, Asphalt	verflies, verputzt, gemalt	verputzt, teilweise Putzschäden ersichtlich	tw. hofseitige kleine Metallfenster (im Serviceboxbereich)	als Waschanlage gewidmeter Bereich dient als Reifenlager - Bodenablauf und Rolltor vorhanden, ehemals als Ölkammer genutzter Bereich	einfach, zweckdienlich
13 Lager	PVC	gemalt	gemalt		zwei hintereinander liegende Türen von der Zieglergasse (eine mit Glaseinsatz)	einfach, zweckdienlich



Abb. 23: Unterlagen Tankstelle – Bauakt

15
15
15
15
15
15

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung
Kärntnerbergstrasse 15
1040 Wien

Überprüfungsbefund

der mit der Baubewilligung vom 30. September 1940
MA 35-Ab VII/11/69 genehmigten Bautführung
über die FUNDAMENT beschau, Zl. MA 35-Ab VII/11/41

ZEIT DER ÜBERPRÜFUNG: 10. August 1940
BAUSTELLE: 4, Sondernasse 12.
ART DES BAUES: Errichtung einer Treibstoff-Tankanlage
ANWESENDE: Für die Baubehörde: MA 35- H. Frau
Bauführer: B.P. Benzur u. Petroleum G.O.
vertreten durch: Ing. Pispöck.
GEGENSTAND DER BESCHAU: Treibstoff-Lapubehälter 2 x 13.000 l + 10.000 l
VORLIEGENDE UNTERLAGEN: Bescheinigung AB 20
Plan- und Schriftenkass.
E.L. 1189 Dezim VII
Archivstüch

FESTSTELLUNGEN:

A) Abweichungen vom Konsensplan: Auf da o. a. Kriegerstadt sind drei mit
Bleichen behaltene Treibstoff-Lapubehälter zur Lagerung von
brennbaren Flüssigkeiten der Gefahrgut. I und II mit
einem Fassungsvermögen von 2 x 13.000 l und 1 x 10.000 l
in einer Lagergrube auf Sand handzuber gefertigt

B) Technische Ausführung:

(Güte bzw. Mängel) Prüfungsbescheinigungen
Zl. 182/32/40 Zl. 183/32/40 Zl. 184/40
Erzeuger: H. Hauptkesselwerk
Aufstellungszeit: 1940 1940 1940
Erzeugnis Nr. 14033 14034 14035
Nenninhalt: 13.000 l 13.000 l 10.000 l

ERGEBNIS: Weiterarbeit gestattet.

Unterschriften:

AD 1515 - 10 - 0010 - 11018 - 54



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 38
Kabartenberggasse 38
1150 Wien
15 15

Überprüfungsbefund

der mit der Baubewilligung vom 30. September 1970
MA 35-76 11/11/69 genehmigten Ausführung
über die DRUCKPROBE beschau, ZL. MA

ZEIT DER ÜBERPRÜFUNG: 16. Februar 1971
BAUSTELLE: 4, Loidenpassage 12
ART DES BAUES: Errichtung einer Treibstoff-Tankanlage
ANWESENDE: Für die Baubehörde: 11735-4. Farnes
Bauführer: Fd. Kraft & Farnes Ges. m. b. H.
vertreten durch: Ing. Koffelner
GEGENSTAND DER BESCHAU: Treibstoff-Lagerbehälter 2 x 13.000 l. 1 x 10.000 l.
VORLIEGENDE UNTERLAGEN: Vormerkbuch + Kennzeichnung + Isolierungsbekräftigung

FESTSTELLUNGEN:

A) Abweichungen vom Konsensplan: Die Exproben der Behälter sowie der
Lötlug-Flussmittel-Einflussungsleistungen mit 9,3 atm
und der Kennzeichnungen mit 1 atm in der Dauer
von einer halben Stunde ergab keinen Druckabfall.
Die Anlage ist nach behördlicher anerkannter
Sicherungen lt. Ausführungsbescheid ausgestattet.

B) Technische Ausführung:
(Güte bzw. Mängel) Sämtliche Anschlüsse und Verschraub-
ungen wurden mit Seifenwasser abgeprüft
und keine Undichtheiten festgestellt.

ERGEBNIS: Weiterarbeit gestattet.

Unterschriften:
Koffelner

AD 1518 - 7 - 091 - 25074 - 74



über die DRUCKPROBE beschau, Zl. MA 35-4d 7/3/72

ANWESENDE: Für die Baubehörde: HA 35-4. Frau

vertreten durch: Herrn Stadlmaier

GEGENSTAND DER BESCHAU: Fall und Fospendleistung.
VORLIEGENDE UNTERLAGEN:

VORLIEGENDE UNTERLAGEN:

A) Abweichungen vom Konsensplan:

Die Erprobung der Füll- und
Gespundeleistung mit Latex in der
Dauer von einer halben Stunde ergab
keinen Durchbruchfall.

(Güte bzw. Mängel)

ERGEBNIS: Weiterarbeit gestattet.

Unterschriften:

Want



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

A. Rakovsky

Spezial-Isolierungen
für
Benzin- und Ölbehälter

A-1210 Wien 21
Autokaderstraße 3-7-54-4-15
Telefon 38 27 643

Nr.: 295/1970



Prüfungsbescheinigung

Betrifft: Tankstelle Kallinger Wien, VII, Seldengasse-Zieglergasse

Ich bestätige hiermit, daß ich den (die), von der Firma

Wiener Dampfkesselfabrik, Wien XII

hergestellten Lagerbehälter mit

100000 Liter Inhalt

14.035 Fabriks-Nr.

in der Ausführung

Rostschutanstrich

Bitumenanstrich

Jutelage

Bitumenanstrich

Jutelage

Bitumenanstrich

Kalkschutanstrich

isoliert habe.

14.000 Volt Durchschlagsprüfung

Hochachtungsvoll

RUPERT RAKOVSKY

Spezial-Isolierungen

für Benzin- und Ölbehälter

Autokaderstraße 3-7/54/4/15

A-1210 WIEN

Telefon 38 27 643



R. Rakovsky

Spezial-Isolierungen
für
Benzin- und Ölbehälter

A-1210 Wien 21
Autokaderstraße 3-7-54-4-15
Telefon 38 27 643

Nr.: 294/1970



Prüfungsbescheinigung

Betrifft: Tankstelle Kallinger Wien, VII, Seidengasse-Zieglergasse

Ich bestätige hiermit, daß ich den (die), von der Firma

Wiener Dampfkesselfabrik, Wien XII

hergestellten Lagerbehälter mit

13.000 Liter Inhalt

14.034 Fabriks-Nr.

in der Ausführung

Rostschutzanstrich

Bitumenanstrich

Jutelage

Bitumenanstrich

Jutelage

Bitumenanstrich

Kalkschutzanstrich

isoliert habe.

14.000 Volt Durchschlagsprüfung

Hochachtungsvoll

RUPERT RAKOVSKY

Spezial-Isolierungen

für Benzin- und Ölbehälter

Autokaderstraße 3-7-54/4/15

A-1210 WIEN

Telefon 38 27 643



R. Rakovsky

Spezial-Isolierungen
für
Benzin- und Ölbehälter

A-1210 Wien 21
Autokaderstraße 3-7-54-4-15
Telefon 38 27 643

Nr.: 293/1970



Prüfungsbescheinigung

Betrifft: Tankstelle Kallinger, Wien, VII, Seidengasse-Zieglergasse
Ich bestätige hiermit, daß ich den (die), von der Firma

Wiener Dampfkesselfabrik, Wien XII

hergestellten Lagerbehälter mit

Der Inhalt der Tankstelle	13.000	Liter Inhalt
der Fabrik-Nr.	14.033	Fabrics-Nr.

in der Ausführung: Rostschutzanstrich
Bitumenanstrich
Jutelage

Bitumenanstrich
Jutelage
Bitumenanstrich
Kalkschutzanstrich

isoliert habe. 14.000 Volt Durchschlagsprüfung

Hochachtungsvoll
RUPERT RAKOVSKY
Spezial-Isolierungen
für Benzin- und Ölbehälter
Autokaderstraße 3-7-54/4/15
A-1210 WIEN
Telefon 38 27 643



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

KRAFT & WÄRME

GESELLSCHAFT FÜR ZENTRALHEIZUNGS-,
LÜFTUNGS- UND SANITÄRE ANLAGEN M.B.H.



An den
Magistrat der Stadt Wien
M.A. 35

Kalvarienberggasse 33
1170 W i e n

1140 **WIEN** XIV, LINZERSTRASSE 455
TELEFON: 94 32 54 SERIE



Befriht: Treibstofftankanlage
der Fa. BP Benzin und
Petroleum AG, in Wien 7,
Seidengasse O.Nr. 12

Ihr Zeichen

Unser Zeichen TB II/H/Of Wien, am 16.2.1971

Ausführungsbefund

der Treibstofftankanlage der Fa. BP Benzin und
Petroleum A.G., in Wien 7, Seidengasse O.Nr. 12,
identisch Zieglergasse O.Nr. 27, E.Z. 1189 der
Kat.Gem. Neubau.

Auf Grund der Baubewilligung M.A. 35 - Ab/VII/11/69 wurde auf der
oben angeführten Liegenschaft eine Tankanlage zur Lagerung von brenn-
baren Flüssigkeiten der Gefahrenklasse I und III eingebaut.

Die Tankanlage besteht aus zwei unterirdischen einwandigen, gegen
Korrosion isolierten Behältern aus Stahl mit einem Fassungsraum von
je 13.000 l (Benzin und Superbenzin) und einem ebensolchen Behälter
mit einem Fassungsraum von 10.000 l (Ofenheizöl). Die Behälter wurden
bauseits in einem Sandbett standsicher und mit 1 m Überschüttung unter
der im Kellergeschoß befindlichen Garage verlegt.

In einem gemeinsamen Füllschacht im Gehsteig der Seidengasse werden
die drei Füllleitungen mit der Dimension 3" und die drei Gaspendel-
leitungen mit der Dimension 6/4" angeordnet. Die Füllleitung wurde
aus nahtlosem Gasrohr nach DIN 2440 mit der Dimension 3", die Gas-
pendelleitung aus nahtlosem Gasrohr nach DIN 2440 mit der Dimension 6/4"
verlegt. Um etwaig auftretende Verlagerungen der Behälter ausgleichen
zu können, wurden die Füllleitungen mittels elastischen Rohrverbindern
der Type Elaflex NW 80 an die Behälter angeschlossen.

Die Behälter besitzen Einstiegdome mit den lichten Weiten von je
NW 600, über denen Einstiegschächte mit einer lichten Weite von
100 x 100 cm hochgeführt wurden. Die Abdeckung dieser Schächte er-
folgt gleichfalls mit Schachtdeckel 100 x 100 cm. Zur Vermeidung von
elektrostatischen Aufladungen wurden die Behälter an bauseits verlegte
Erdungsgitter mittels verzinkter Drahtseile am Domdeckel angeschlossen.

POSTSPARK.-KONTO 71.750
CREDITANSTALT-BANKVEREIN

MONTAGE-BÜRO WIEN XII, SIEBERTGASSE 18

TELEGRAMMADRESSE:
WÄRMOKRAFT
TELEX NR. 01/1056



- 2 -

Auf den Domdeckeln befinden sich die bereits vorher erwähnten Füllanschlüsse sowie die erforderlichen Gaspindel-, Belüftungs-, Peil- und Sauganschlüsse. Zur Feststellung des Behälterinhaltes sind Peilrohre mit einem eingebauten Aluminiumpeilstab vorgesehen.

In einem im Keller angeordneten Pumpenraum wurden drei selbstansaugende Kreiselpumpen des Fabrikates SIHI, Type AOV 3810 T, montiert. Diese drei Pumpen entnehmen über angeordnete Saugleitungen aus den Behältern die einzelnen Produkte und drücken sie zu den im Erdgeschoß aufgestellten elektromotorisch betriebenen Zapfsäulen. Es sind je zwei Mix-Zapfsäulen für die Produkte Benzin und Superbenzin sowie eine einfache Zapfsäule für die Entnahme von Offenheizöl vorgesehen. Die vorher erwähnten selbstansaugenden Kreiselpumpen erreichen einen maximalen Enddruck von 3,5 atü bei einer Toleranz von $\pm 5\%$ und dem Förderstrom gleich Null. Um jedoch einen etwaig auftretenden schädlichen Überdruck beim Schließen der Zapfpistolen bei den im Erdgeschoß befindlichen Zapfsäulen auszuschließen, wurden zusätzlich zwischen den Druck- und Saugleitungen bei den Pumpen im Keller Überdruckventile eingebaut. In den Druckleitungen zu den einzelnen Entnahmestellen sind Druckregelventile eingebaut, die erst dann öffnen, wenn die Zapfpistolen bei den im Erdgeschoß angeordneten Zapfsäulen geöffnet werden. Die Saug- und Druckleitungen wurden aus verstärktem, nahtlosem Gewinderohr nach DIN 2441 mit der Dimension 6/4" verlegt. Die einzelnen Druckleitungen sind absperrbar, sodaß bei einer Reparatur der Regelventile bzw. der selbstansaugenden Kreiselpumpen ein Ausfließen von in den Druckleitungen befindlichen Flüssigkeitsmengen zum Großteil vermieden wird.

Zur Belüftung der einzelnen Behälter sind Belüftungsleitungen der Dimension 6/4" aus nahtlosem Gewinderohr nach DIN 2440 vorgesehen. Diese Belüftungsleitungen wurden von den einzelnen Behältern bis 2,5 m über Niveau des Erdgeschoßes hochgeführt und enden an einer Tragsäule mit einer oberen Entlüftungssicherung.

Gemäß dem Baufortschritt wurden einstweilen die Füll- und Gaspindelleitungen bis knapp vor den Durchbruch der Kellerwand in Richtung Seidengasse hochgeführt und dort mit einer Kappe verschlossen. Die Belüftungsleitungen wurden in ähnlicher Weise bis zum Durchbruch der Kellerdecke geführt und in gleicher Weise verschlossen. Die Weiterführung der Belüftungsleitung sowie die Verrohrung des Füllschachtes selbst kann erst zu einem späteren Zeitpunkt, zu dem die dort befindliche Gleisanlage für den Baukran nicht mehr benötigt wird, erfolgen.

Sämtliche in den Rohrkanälen des Kellers befindlichen Füll-, Gaspindel-, Belüftungs- und Saugleitungen wurden gegen Korrosion mit einem Inertol-anstrich und einer Densobijdenumhüllung geschützt.

Der Schutz gegen Flammenrückschlag in die Behälter selbst wurde mit Flammenrückschlagsicherungen des Systems "Toco II" (M.Abt. 35-9174/60) wie folgt durchgeführt:

Die Füllleitungen durch je einen Fülltopf 3" im Abfüllschacht und an den Behälteranschlüssen;
die Gaspindelleitungen durch eine untere Luftsicherung 6/4" bei den Domdeckelanschlüssen und eine desgleichen im Füllschacht;
die Belüftungsleitungen durch die oben angeführte untere Luftsicherung 6/4" und je eine obere Luftsicherung 6/4" samt Belüftungsventilen RM 6/4";
die Saugleitungen durch Saugtöpfe 6/4" sowie
die Peileinrichtung durch eine Peilverschraubung 5/4" mit eingebauter Schlitzsicherung und einem gegen Herausziehen gesicherten Peilstab aus Aluminium mit den Dimensionen 20/8 mm.

KRAFT & WÄRME
GEWISSE ART NUR FÜR GEBÄUDE
LEITUNGS- UND VERLEGEN M.B.B.
ART: ROHRLEITUNGSBAU



Überprüfungsbefund

Vergebühr mit EUR 13.00
gemäß § 14 iV m.B.G.
Abs. 2 Gebührengesetz 1957

Wiederholungsdruckprobebeschau, Zl. MA 35-Ab/7-35/2004
die mit der Baubewilligung vom 30. 03. 1970
Zl. MA 35-Ab/7-11/68 genehmigte Ausführung.
ZEIT DER ÜBERPRÜFUNG: 17. 02. 2004
BAUSTELLE: 7; Seidengasse 12 - LEO Tankstelle
ANWESENDE: Für die Baubehörde: MA 37, Körtz
Bauführer (Fertigteilwerk): Fa. Capo, Fa. Alge
vertreten durch: Hr. Ofner, Hr. Weber
GEGENSTAND DER BESCHAU: unterirdische doppelwandige
Lagerbehälter: 1x 10000 LT Diesel
2x 13000 LT f. 91 u. 95
VORLIEGENDE UNTERLAGEN: ALTER BESTAND

Abweichungen vom Konsensplan: Bei der o.a. Treibstofftankanlage
wurden die unterirdischen Lager-
behälter sowie die angeschlossen
Technische Ausführung (Güte bzw. Mängel): Rohrleitungen einer Druck-
probe von 0,3 bar unterzogen.
Es zeigte sich in der Prüfzeit von
~30 Min. an den angeschlossen Stand-
rohren keinerlei Druckabfall.

Stahleinfagen plan- und ordnungsgemäß verlegt: ja - nein

ERGEBNIS: Weiterarbeit wird ~~nicht~~ unter folgenden Bedingungen gestattet: Die defekte
PVC-Innenhülle der Diesel-Lagerbehälter ist zu reparieren und
einer Druckprobe von 0,3 bar zu unterziehen. Der Doppel-
Weitere Beschauten sind erforderlich!

mantel der Druckleitungen für 91, 95 u. Diesel ist einer
Druckprobe von 6 bar zu unterziehen! Unterschriften:

Magistrat der Stadt Wien
MAGISTRATSABTEILUNG 37



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

zur Einlage des 3317
Wien, am 28.05.2004 **Überprüfungsbefund**
Vorgelegt am 11.00
Bundessiegel 1157

über die Durchprobe - beschau, Zl. MA 33-A/3-55/2004
für die mit der Baubewilligung vom 20.08.1992 17A 33, Koszt
Zl. MA 35-A/3-11/68 17A 33, Koszt
ZEIT DER ÜBERPRÜFUNG: 25.02.2004
BAUSTELLE: 7, Seidenpasse 12 - LEO Tankstelle
ANWESENDE: Für die Baubehörde: 17A 33, Koszt
Bauführer (Fertigteilwerk): Fa. Capo
vertreten durch: H. Ofner

GEGENSTAND DER BESCHAU: unterirdischen doppelwandigen Dieselloppelbehälter 10 000 CT

VORLIEGENDE: 1. JUNI 2004 ALTER BESTAND
MA 37/1. früherg. 24 X
Zahl 1032/04 Blg. SAS

Abweichungen vom Konsensplan: Nach Errichtung der PVC-Knechelle wurde der o.a. Lappebehälter sowie die angeschlossenen Rohrleitungen
Technische Ausführung (Güte bzw. Mängel): einer Durchprobe von 0,3 bar untersucht. Der Doppelmantel der Durchleitungen für 9A, 9S und Diesel wurde einer Durchprobe von 6 bar untersucht. Es zeigte sich in der Prüfzeit von ~30 min. am angeschlossenen Handrohr und an den angeschlossenen Prüfdruckmatten
Stahleinlagen plan- und ordnungsgemäß verlegt: ja - nein
ERGEBNIS: Weiterarbeit wird - nicht - unter folgenden Bedingungen gestattet:
bei Druckabfall.

Weitere Beschauten sind erforderlich.

Unterschriften:

Magistrat der Stadt Wien
MAGISTRATSABTEILUNG 37



Entsprochen
zur Einlage Reg. 30/17
Wien, am 02. Sep. 1996 19
Für den Abteilungsleiter: [Signature]
über die Druckprobe beschau, Zl. MA 35-A/7-91/96
für die mit der Baubewilligung vom 30. 08. 1990
Zl. MA 35-A/6/7-11/68
ZEIT DER ÜBERPRÜFUNG: 11. 06. 1996
BAUSTELLE: 7, Serdengasse 12
ANWESENDE: Für die Baubehörde: MA 75, Kozu
Bauführer (Fertigteilwerk): Fa. Role
vertreten durch: H. Eder
GEGENSTAND DER BESCHAU: unterirdische Gasrohrleitungen
1x 10 000 LT Diesel u. 2x 13 000 LT
Super u. Benzin
VORLIEGENDE UNTERLAGEN: ALTER BESTAND
Planummer zur Einlage E 2 1139/96
Abweichungen vom Konsensplan: Bei den bestehenden Trichteröffnungen
anlage wurden die bestehenden z. z. Lagerbehälter sowie
angeschlossenen bestehenden Füll-, Gaspendel u. Lüftungs-
Technische Ausführung (Güte bzw. Mängel): Leitungen einer Druckprobe von
9,3 bar unterzogen. Die neu verlegten Zapfstülchenartigen
Druckleitungen sowie Gasrückführungsleitungen wurden
einer Druckprobe von 10 bar bzw. 9,3 bar unterzogen.
Es zeigte sich in der Prüfzeit von ~ 40 Min. an
den angeschlossenen Standrohren bzw. Prüfmanometern
keinen Druckabfall. Die Druckleitungen wurden in Doppel-
Stahleinlagen plan- und ordnungsgemäß verlegt: ja - nein manifol hergestellt.
ERGEBNIS: Weiterarbeit wird - nicht - unter folgenden Bedingungen gestattet:

Weitere Beschauten sind erforderlich:

Unterschriften:
[Signature] Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35
20, Dreiner Straße 75
1200 Wien



ROHE
10
2

Firma
Avanti Aktiengesellschaft

Parkring 12a
A-1015 Wien

Großbebersdorf, den 10.06.1996

Ausführungsbefund 96-018

Unser Zeichen: Eder



Betrifft: Umbau- und Verrohrungsarbeiten an der Tankstelle
in 1070 Wien, Seidengasse 12.

Für die Versorgung der 3 Stk. Zapfsäulen auf den Pumpeninseln mit Produkt wurden neue Druckrohrleitungen 2" bzw. 6/4" gemäß ÖNORM M 5612 und Überschubrohren gemäß ÖNORM M 5611, an welche die in den Behältern befindlichen Tauchpumpen Fabr.: FE-Petro, Type: STP 150 C gemäß TÜV-Zulassungs-Nr.: TÜV-A Nr. EX-94.Y.018X, angeschlossen sind. Die eingesetzten Tauchpumpen besitzen ein Fußventil am Ansaugteil des Pumpenmotors.

Die Tauchpumpen wurden 50 mm vom Tankboden entfernt positioniert. Der maximale Druck im System bei laufender Pumpe beträgt 2,8 bar. Die beiden Schwimmerschalter, die als Trockenlaufschutz der Tauchpumpen dienen, wurden 170 mm vom Tankboden entfernt positioniert.

Zur Überwachung des kraftstoffführenden Innenrohres der doppelwandigen Druckrohrleitungen wird eine mechanische Lecküberwachungseinheit "XLP" eingesetzt.

Die Überwachung des Zwischenraumes der Druckrohrleitungen erfolgt mittels Stickstoff, Druck 6 bar, bei Absinken des Druckes erfolgt bei 5 bar Alarm mit einem Leckanzeiger ASF D 25, mit optischer und akustischer Anzeige.

Die im Domschacht abgehenden Rohrleitungen sind mittels elastischer Rohrverbinder bzw. elastischen Schlauchverbindungen "TAD" an der Domverrohrung angeschlossen.

Alle unterirdisch verlegten Rohre sind werkseitig mit einer Polyethylenummhüllung mit 1,8 mm Schichtdicke DIN 30670 versehen. In allen ihren Verbindungen sind die Rohre geschweißt, mit Rostschutzfarbe gestrichen und mit Korrosionsschutzbandagen nach ÖNORM B 5250 isoliert.

Diese Isolierungen wurden einer Isolationsprüfung mit 14.000 Volt unterzogen.

Füll-, Gaspendel- und Belüftungsleitungen wurden mit dem jeweiligen Produktschild versehen. Im Füllschacht wird außerdem auf die eingebauten Überfüllsicherungen hingewiesen. Ein Hinweisschild bezüglich "Verhalten im Zusammenhang mit der vorhandenen Gasrückführung" ist ebenfalls vorhanden. Der Erdungsanschluß für den Tankwagen ist bezeichnet.



Einlage 3313
Wien, am 02. Aug. 1994 19 94 **Überprüfungsbefund**

Für den Abteilungsleiter: [Signature]
über die Wiedahmungsschicht beschau, Zl. MA 35-A/7-69/94

für die mit der Baubewilligung vom 30. 05. 1970 15. Nov. 1994 genehmigte Ausführung.
Zl. MA 35-Ab 7/11/63

ZEIT DER ÜBERPRÜFUNG: 25. 05. 1994 Platznummer zur Einlage E.2 A48P/7

BAUSTELLE: 7, Seidenpassage 12 1. d. Abteilungsleiter:

ANWESENDE: Für die Baubehörde: MA 35, Hr. Koss
Bauführer (Fertigteilwerk): Fa. Bergwälder
vertreten durch: Hr. Kierlich

GEGENSTAND DER BESCHAU: unterirdische Lagerbehälter
2 x 13 000 LT Super u. Benzin
1 x 10 000 LT Diesel

VORLIEGENDE UNTERLAGEN: ALTES BESTAND

Abweichungen vom Konsensplan: Bei der bestehenden Treibstofftankanlage wurde noch eine vorgenommene Innenrevision und noch Einbau von Innentüllen aus PVC und Alu die o.u.

Technische Ausführung (Güte bzw. Mängel): Lagerbehälter sowie die angeschlossenen Rohrleitungen einer Druckprobe von 0,3 bar unterzogen. Es zeigte sich in der Prüfzeit von ~ 45 Min in den angeschlossenen Standbohren keinerlei Druckabfall.

Stahleinlagen plan- und ordnungsgemäß verlegt: ja — nein

ERGEBNIS: Weiterarbeit wird nicht unter folgenden Bedingungen ges.

Weitere Beschauten sind erforderlich.

Unterschriften:
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35
28. Drosselstraße 75
1200 Wien

Magistratsabteilung 37
Außenstelle f. d. 6 u. 7. Bez.
Eing: - 4. AUG. 1994
MA 37/4 - [Signature] 24
Zahl: 1821/94 Big. [Signature]

AD 1515 - 20 - 897 - 124322 - 20



Entscheidung
zur Einlage Regist. Abt. 37/17
Wien, am 07. Mai 1997 19
Überprüfungsbefund

über die Rohrleitung beschau, Zl. MA 35-117-30/17
für die mit der Baubewilligung vom 30.08.1990
Zl. MA 35-117-11168
ZEIT DER ÜBERPRÜFUNG: 12.02.1997
BAUSTELLE: 7, Seidengasse 12
ANWESENDE: Für die Baubehörde: MA 35, Kossel
Bauführer (Fertigstellung): Fo. Avanti
vertreten durch: He. Haic x Einlegung n. d. MA 37/17

Magistratsabteilung
Außenstelle f. d. 6 u. 7. BA
Eing: 14. MAI 1997
MA 37/17 Einlegung 24 x
Zahl: 1093/17 Bg

GEGENSTAND DER BESCHAU: Erneuerung der Füll 3" (doppelmantel 4"), Gaspendel (2") und Lüftungsleitungen (2") bei bestehende unterirdische Lagerbehälter
VORLIEGENDE UNTERLAGEN: Altkanz. Bauakten Bd. 1
Planmäßige zur Einlegung
2. Schaltungsplan

Abweichungen vom Konsensplan: Bei der bestehenden ~~Gas~~ Gaspendel-
kanalanlage wurden für die unterirdischen
Lager, Benzin u. Dieselöllagerbehälter die
Technische Ausführung (Güte bzw. Mängel): Füll, Gaspendel u. Lüftungs-
leitungen erneuert.
Die Überprüfung der Rohrleitungen mit einem
Pneumodurch von 6 bar, zeigte im Prüfzeit-
raum von i 45 Min. an den angeschlossenen
Manometern keinerlei Druckabfall.

Stahleinlagen plan- und ordnungsgemäß verlegt: ja - nein
ERGEBNIS: Weiterarbeit wird nicht unter folgenden Bedingungen gestattet:
Weitere Beschauten sind erforderlich:

Unterschriften:
Markus Reithofer He. Haic

3 - 867 - 124322 - 20
V



Im Bauakt waren folgende Unterlagen zum Nachweis für die Sicherstellung von Einstellplätzen vorhanden:

1891 Neub.

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd

Eing.: 22. Dez. 2015
Seitens: 12
Zahl: 998478-2015-1

persönlich

Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen im Sinne des § 51 Wiener Garagengesetz 2008 (WGärG 2008)

Bauvorhaben, das die Stellplatzverpflichtung auslöst:
1070 Wien, Schottenfeldgasse 3
EZ 889, KG 01010 Neubau

Bauwerber/in des o.a. Bauvorhabens: Build Invest GmbH (FN 394824 z),
Triesterstraße 263, 1230 Wien

Garage bzw. Liegenschaft, in/auf der die Stellplätze sichergestellt werden:
(Garagen) Name: 1070 Wien, Seidengasse 12; Stellplätze 7,8,9,10 EG Tankstelle
EZ 1189, KG 01010 Neubau

Insgesamt sind in der Garage/auf der Liegenschaft Stellplätze vorhanden.
Davon sind Pflichtstellplätze

- für die eigene Liegenschaft: _____
- grundbücherlich sichergestellt für fremde Liegenschaften: _____
- im Sinne des § 51 WGärG 2008: _____

Liegenschaftseigentümer/in oder Baurechtseigentümer/in / Gebäudeeigentümer/in oder im
Falle einer entsprechenden Vollmacht der/die Betreiber/in / Nutzer/in der Garage
(Verfügungsberechtigte/r):
Herr Lulezim Nikollibaj; wohnhaft in 1220 Wien; Hausgrundweg 10/5/4
(siehe anbei GB Auszug vom B-Laufnummer 2)

Auf Basis einer zwischen dem/der Bauwerber/in und dem/der Verfügungsberechtigten der
bereitstellenden Liegenschaft getroffenen Vereinbarung verpflichtet sich der/die
Verfügungsberechtigte für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger/innen im Sinne der §§ 48
Abs. 4 und 51 WGärG 2008, ab Einlangen der Fertigstellungsanzeige des die
Stellplatzverpflichtung auslösenden Bauvorhabens

4 (in Worten vier) Stellplätze (Nr. 7-10) als
Pflichtstellplätze gemäß Wiener Garagengesetz 2008 zur Verfügung zu halten.

Gemäß § 48 Abs. 6 WGärG 2008 ist ein allfälliger Wegfall der Sicherstellung vorher der
Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Wien, 17.12.2015

LEODISKONT TANKSTELLE
KFZ-Reparatur und
Nikollibaj Lulezim
1070 Wien, Seidengasse 12
Tel. 4 Fax 748 10 1 984 60 78
UID-Nr. ATU 58244229
www.leodiskonttankstelle.at
Verfügungsberechtigter der bereitstellenden Garage

Build Invest GmbH
Gr. Borislav Bojkan
Bauwerber/in des o.a. Bauvorhabens

Stellplatz-Sicherstellung

Mai 2015



7. Bezirk, Schottenfeldgasse ONr. 3
EZ 889 der Kat. Gem. Neubau

1EZ 1189

MA37
BAUPOLIZEI
STADTBEWAHRUNG
SICHER BAUEN

Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei - Gebietsgruppe 60d
Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A-1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: gs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1728555-2014-8	DI ^{re} Feurer	01/4000-37615	Wien, 9. März 2016

Ausgleichsabgabe nach
dem Wiener Garagengesetz 2008

Abänderung der Anzahl
der fehlenden Stellplätze

Kundendaten (eBezahlen):

BESCHEID

Zufolge der Mitteilung gemäß § 48 Abs. 6 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), wonach der Stellplatzverpflichtung durch die vertragliche Sicherstellung vom 17. Dezember 2015 und 27. Februar 2016 von 6 (sechs) Stellplätzen in der Garage auf der Liegenschaft Wien 7., Seidengasse 12, EZ 1189 der Kat.-Gem. Neubau entsprochen wird, wird der Bescheid vom 29. Juli 2015, ZL: MA 37/1728555-2014-1 dahingehend abgeändert, dass der Ausspruch über die Anzahl der fehlenden Stellplätze zu lauten hat:

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt nunmehr um keinen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Begründung

Auf Grund des Nachweises über die vertragliche Sicherstellung vom 17. Dezember 2015 und 27. Februar 2016 abgeschlossenen zwischen der Bauwerberin Build Invest GMBH und der Verfügungsberechtigte der Stellplätze auf der Liegenschaft 7., Seidengasse 12, EZ 1189 der Kat.-Gem. Neubau, wird der Stellplatzverpflichtung gemäß § 48 und § 50 WGarG 2008 im dort genannten Umfang entsprochen. Es war daher festzustellen, dass nunmehr keine Ausgleichsabgabe zu entrichten ist.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.



Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen im Sinne des § 51 Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008)

Bauvorhaben, das die Stellplatzverpflichtung auslöst:
1070 Wien, Seidengasse 19
EZ 987 KG 01010 Neubau
Bauwerber/in des o.a. Bauvorhabens: Fra. Roobina Hartoonians Moojoombarloo
Herr Herayer BOGHOSBAGHESINIANS

Garage bzw. Liegenschaft, in/auf der die Stellplätze sichergestellt werden:
(Garagen) Name: Herr Lulezim NIKOLLIBAJ
1070 Wien, Seidengasse 12; Stellplätze 1,2,3 und 4 EG Tankstelle
EZ 1189 KG 01010 Neubau

Insgesamt sind in der Garage/auf der Liegenschaft 41 Stellplätze vorhanden.
Davon sind Pflichtstellplätze

- für die eigene Liegenschaft: 21
- grundbücherlich sichergestellt für fremde Liegenschaften:
- im Sinne des § 51 WGarG 2008:

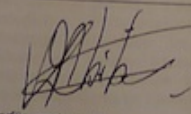
Liegenschaftseigentümer/in oder Baurechtseigentümer/in / Gebäudeeigentümer/in oder im Falle einer **entsprechenden Vollmacht** der/die Betreiber/in / Nutzer/in der Garage (Verfügungsberechtigte/r):
Herr Lulezim NIKOLLIBAJ; wohnhaft in 1220 Wien; Hausgrundweg 10/5/4
(siehe anbei GB Auszug vom B-Laufnummer 2)

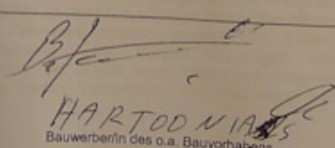
Auf Basis einer zwischen dem/der Bauwerber/in und dem/der Verfügungsberechtigten der bereitstellenden Liegenschaft getroffenen Vereinbarung verpflichtet sich der/die Verfügungsberechtigte für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger/innen im Sinne der §§ 48 Abs. 4 und 51 WGarG 2008, ab Einlangen der Fertigstellungsanzeige des die Stellplatzverpflichtung auslösenden Bauvorhabens

4 (in Worten vier) Stellplätze (Nr. 1,2,3,4) als
Pflichtstellplätze gemäß Wiener Garagengesetz 2008 zur Verfügung zu halten.

Gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 ist ein allfälliger Wegfall der Sicherstellung vorher der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Wien, 21.09.2017


Verfügungsberechtigte/r der bereitstellenden Garage


HARTODUNIANS
Bauwerber/in des o.a. Bauvorhabens

Stellplatz-Sicherstellung

Mai 2013



7. Bezirk, Seidengasse ONr. 19
Gst.Nr. 1106 In
EZ 987 der Kat. Gem. Neubau



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei - Gebietsgruppe Süd
Großvolumige Bauvorhaben
Favoritenstraße 211, 5. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37650
Telefax: (+43 1) 4000-99-37650
E-Mail: bauantrags@ma37.wien.gv.at
www.bauantrags.at

27

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/681803/2017-1	Dipl.-HTL-Ing. Leregger	01/4000-37653	Wien, 25. Juni 2018

- I.) **Neubau**
Errichtung eines Wohnhauses
 - I.I.) Baubewilligung
 - I.II.) Gehsteigbekanntgabe
 - I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt
- II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung
- III.) Gebrauchsabgabe

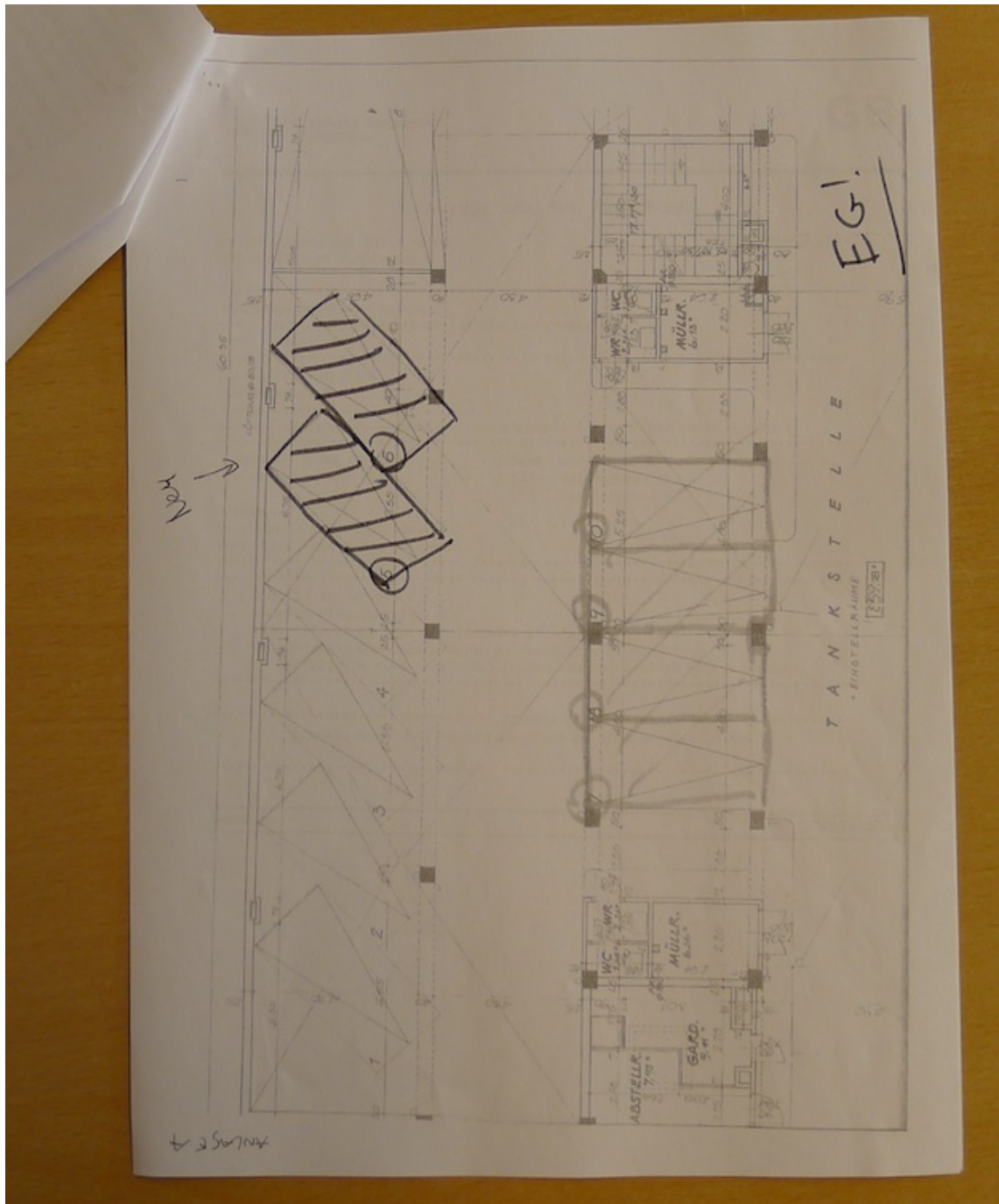
BESCHEID

I.I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen (Druckbelüftungsanlage), die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der Liegenschaft wird ein Wohnhaus mit 1 Büroeinheit im Erdgeschoß und 1 Ateliereinheit im 1. Stock mit insgesamt 19 Wohnungen und mit einer Tiefgarage die 6 Stellplätze beinhaltet in der Schadensfolgeklasse CC2 errichtet. Das Wohnhaus besteht aus 3 bzw. 7 oberirdischen Geschoßen. Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus mit einem dazugehörigen behindertengerechten Aufzug. Der Aufzugsschacht wird in Massivbauweise errichtet. Der Personenaufzug erschließt 8 Gebäudeebenen. Das Treppenhaus wird mit einer Druckbelüftung ausgestattet. Die Garagenein- und Ausfahrt befindet sich in der Seidengasse. Die entsprechende Lüftungsanlage gemäß § 3 Abs. 1 Z. 5 (WGarG2008) ist nicht Gegenstand dieser Bewilligung. Die erforderlichen Einlagerungsräume und der Fahrradabstellraum werden im Keller, der Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß vorgesehen. Die beiden hofseitigen seitlichen Gebäudetrakte bleiben bestehen, werden adaptiert und in das neue Wohnhaus integriert. Die Beheizung des gesamten Wohnhauses erfolgt mittels Fernwärme. Im Hofbereich wird ein Kleinkinderspielplatz im Freien angelegt.

Verkehrsbindung: U1 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 9:00 – 12:30 Uhr; Planeneinsichten: Montag bis Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr; DVR: 0000191, UID: ATU06801500



Informationen über die zivilrechtlichen Ausgestaltungen der Vereinbarungen der sichergestellten Einstellplätze (Pflichtstellplätze) liegen nicht vor.



2.6.1. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten (von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt (NWG vom 23. Februar 1973)) weisen die Objekte folgende Flächen auf, die mit dem historischen Ausführungsplan aus dem Jahr 1972 übereinstimmen:

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag :						
		<u>Garage (Stiege 2 und 3)</u>				
Keller		PKW - Einstellraum (f. 24 PKW)	970,99	14,50	14080	
		- 7,5% f. Rampenfläche			<u>-1056</u>	rd.13020.-
		<u>Tankstelle (Stiege 2 und 3)</u>				
Erdg.		Tankstelle (einschl. Waschanl., Servicebox, Ölrr., Verkaufsr., 2 Müllr., 2 Waschr., 2 WC, Garderobe Abstellraum	859,18	12,22	10499	" 10500.-
		<u>Gassenladen (Stiege 1)</u>				
EG 1		Geschäftslokal, Waschr., WC	107,90	27,74	2993	
		+ 10% f. Ecklage			<u>+299</u>	" 3290.-
EG 1a		Geschäftslokal, Waschr., WC	62,86	27,74	1743	" 1740.-

Quelle: Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt (NWG vom 23. Februar 1973)

In weiterer Folge wird von diesen Flächen ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist laut Aussage des Verpflichteten vermietet, der Mietvertrag wurde vom Masseverwalter des Verpflichteten zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Gelände in einem unverbürgten Ausmaß von ca. 897 m ² inklusive sich der darauf befindlichen Tankstelle in einem unverbürgten Ausmaß von
----------------	--



	ca. 160,80 m ² und dem Lager in einem unverbürgten Ausmaß von ca. 62,86 m ²
Mietvertragsbeginn	01. März 2022
Vereinb. Hauptmietzins	Netto € 1.200,00 („Netto € 1.200,00 + 20% UST = € 1.440,00 exklusive € 1.490,00 + 20 % USt = € 1.788,-- ergibt eine Gesamtbrutto des Hauptmietzinses von € 3.228,00“)
Indexierung	VPI 2005, Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl, Indexschwankungen bis einschließlich 3 % unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	drei Monatsmieten
Sonstiges	Es wird in Abweichung des § 17 MRG vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten im Verhältnis des Nutzwertes des Mietobjektes zu den übrigen Nutzwerten des Hauses bezahlt; sohin in der Höhe, wie sie von der Hausverwaltung des Hauses dem Vermieter zur Vorschreibung gelangen. Der ebenfalls vom Mieter zu tragende Anteil an den Betriebskosten des Aufzugs bestimmt sich nach der Vereinbarung der Wohnungseigentümer des Hauses im Wohnungseigentumsvertrag. <u>Die gänzliche Untervermietung oder Weitergabe (an nicht gemäß § 14 Abs. 3 MRG eintrittsberechtigte Personen) sowie die – wenn auch nur teilweise – Untervermietung oder Weitergabe an Dritte gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ist dem Mieter erlaubt gemäß § 12 MRG</u>

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Verfügung gestellte Mietvertrag weder vom Vermieter noch vom Mieter unterschrieben wurde.

Die beiden Objekte sind gemeinsam vermietet und wurden in natura baulich mittels eines Türdurchbruchs miteinander verbunden. Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständlichen



Wohnungseigentumsobjekte als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge von Sanierungsarbeiten möglicherweise in Erscheinung treten.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer werden lt. Auskunft der Hausverwaltung (Komm.Rat Prof. Hans P. Wertitsch Immobilien- und Vermögenstreuhand GmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 01/2025	L1A Lokal	USt-Satz	L2 Tankstelle	USt-Satz
Rücklage	95,33 €	0%	575,24 €	0%
Betriebskosten	158,08 €	20%	953,94 €	20%
Zentralheizung	70,15 €	20%	179,46 €	20%
Warmwasser	46,77 €	20%	119,64 €	20%
Aufzug-BK	17,57 €	20%		20%
Rücklage Aufzug	10,54 €	0%		0%
Netto	398,44 €		1.828,28 €	
Ust	58,51 €		250,61 €	
Gesamt Brutto	456,95 €		2.078,89 €	

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Lt. Auskunft der Hausverwaltung gibt es eine abweichende Aufteilung:

„Für L2 wird für die Vorschreibung der Wärmekosten (Zentralheizung/Warmwasser) eine Nutzfläche von 160,80 m² (laut Vorverwaltung: ohne Tankstelle) statt der tatsächlichen Nutzfläche 859,18 m² herangezogen.“

Seitens der Hausverwaltung wurde im Rahmen eines früheren Verfahrens auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft folgende weitere Information zu einer eventuell abweichenden Aufteilung der Aufwendungen erteilt und das nachfolgende Schreiben übermittelt:

„bei den Liftkosten; die Tankstelle ist von den Liftkosten befreit, somit zahlen von insgesamt 109520 Anteilen nur 99020 Anteile die gesamten Liftkosten. Das Heizkostenkonto wird nach m² Nutzfläche aufgeteilt.“



-157-

KNITTL NICL WINKELMAYR RECHTSANWÄLTE

Bezirksgericht Josefstadt

Postaufgabe am 11. Mai 2012
Paketwagen - Anreicht: 11. Mai 2012

Eingelangt am 11. Mai 2012

1. fach, Ballinghof, 1. Stock, 1. Stock

Bezirksgericht Josefstadt

Florianigasse 8
1080 Wien

Wien, am 8. Mai 2012
202/05 CC/dd

6 MSch 2/06g - 24
WE Seidengasse 12

Antragssteller:

Leo Tankstellen Betriebsgesellschaft mbH
Seidengasse 12, 1070 Wien

DR. CARL C. KNITTL

vertreten durch:

Vollmacht und SV erteilt

Podzellengasse 22A/7
A-1090 Wien
Tel. +43 1 532 47 77
Fax Durchwahl -50
R 141 585

Antragsgegner:

Dr. Gerhard Seidel, Rechtsanwalt
Zollergasse 8, 1070 Wien sowie
die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft
Zieglergasse 27, 1070 Wien laut Anlage /A

Hausverwaltung:

Komm.Rat Prof. Hans P. Wertitsch
Prinz-Eugen-Straße 16, 1040 Wien

Antrag auf Ersichtlichmachung eines abweichenden
Aufteilungsschlüssels im Grundbuch

1fach
CS an 1. AST gem. § 112 ZPO zugemittelt





KNITTL NIGL WINKELMAYR RECHTSANWÄLTE

-159-

Das BG Josefstadt hat in außen bezeichneter Angelegenheit im Wege eines Sachbeschlusses einen abweichenden Aufteilungsschlüssel für die Aufteilung der Liftkosten für die EZ 1189 des Grundbuches 01010 Neubau verfügt.

Im Spruch des Sachbeschlusses wurde verfügt, dass der Aufteilungsschlüssel für die Liftanlage nach Rechtskraft der Entscheidung im Grundbuch ersichtlich zu machen ist. Die Ersichtlichmachung hat gem § 32 Abs 8 WEG im Fall der Festsetzung des Aufteilungsschlüssels von Amts wegen zu erfolgen.

Der hg Sachbeschluss wurde vom LG für ZRS im Verfahren 40 R 319/07v bestätigt, die Ersichtlichmachung ist jedoch irrtümlich unterblieben.

Es wird daher beantragt zu erlassen den nachstehenden

Beschluss

Die Aufteilung der Aufwendungen ist im Lastenblatt der EZ 1189 des Grundbuches 01010 Neubau ersichtlich zu machen.

Die Vollziehung hat durch das hg Grundbuch zu erfolgen.

Wien, am 8.5.2012
6/06 CC/dd

Leo Tankstellen Betriebs GmbH



Im Wohnungseigentumsvertrag vom 25. November 1970 (im Rahmen einer früheren Gutachtenserstellung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durch die Hausverwaltung übermittelt) ist hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen unter Punkt IV folgendes geregelt:

- 6) Die Miteigentümer sind zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren ihre Wohnungseigentums (Geschäftseigentums) auf eigene Rechnung berechtigt und verpflichtet. Insbesondere nehmen sie zur Kenntnis, daß die aus Förderungsmitteln angeschafften Einrichtungsgegenstände auf die Dauer der Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens in gutem Zustand erhalten werden müssen.

Die Liegenschaftseigentümer haben für enrstete Schäden des Hauses, die sich im Inneren der Wohnungen (Geschäftsräume) auswirken, gemeinsam aufzukommen, und haben solche Schäden unverzüglich dem bestellten Verwalter anzuzeigen; ebenso kommen sie gemeinsam auf für die Schäden an den äußeren Fenstern, Fenstertüren und Außentüren der einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume), während für die Schäden an den inneren Fenstern und an deren Verglasung die Miteigentümer unmittelbar aufzukommen haben. Bei Verbundfenstern und Türen kommen die Eigentümer für alle Schäden, mit Ausnahme der Verglasung, gemeinsam auf, vorausgesetzt, daß diese nicht auf unsachgemäße Behandlung zurückzuführen sind. Ansonsten finden bezüglich der den einzelnen Miteigentümern unmittelbar zufallenden Kosten für Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an seiner Wohnung (Geschäftsraum) etc) sinngemäß die Bestimmungen des Mietengesetzes Anwendung.

- 7) Eine Ausnahme von der gemeinsamen Erhaltung bilden diejenigen Bauteile, die sich nicht innerhalb des Wohnhauses befinden, oder die der jeweilige Wohnungseigentümer aus eigenen Mitteln errichtet hat wie z.B. Portale, Schaukästen und ähnliches.

Für die Erhaltung dieser Bauteile hat der Wohnungseigentümer (Geschäftseigentümer) direkt aufzukommen.

- 8) Reparaturrücklage.

Die Miteigentümer verpflichten sich, für die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses jährlich 5.-- S/m²



Nutzfläche des Hauses zur Ansammlung eines Instandhaltungsfonds zu erlegen. Im Falle einer mehr als 10%igen Änderung des Baukostenindexes vom Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung ändert sich dieser Betrag entsprechend diesem Index.

Die jeweils monatlich zur Einzahlung gelangten Beträge müssen auf das Konto eines Bankinstitutes zum günstigsten Zinsfuß eingelegt werden. Ein Nachweis über die Kontogebahrung ist jährlich vorzulegen. Sobald und insolange der Instandhaltungsfonds unter Berücksichtigung der Zinsen einen Betrag von 3% des jeweiligen Neubauwertes des Hauses erreicht, entfällt die Entrichtung dieser Beträge.

Die Kosten für die Instandhaltung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstige Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses), soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben, sind in erster Linie aus diesem Fonds zu bezahlen. Aus diesem Instandhaltungsfonds sind auch die von einem Miteigentümer zu entrichtenden, jedoch uneinbringlichen Beträge zu bezahlen, und zwar, sowohl aus dem Titel der Instandhaltung, wie auch aus dem Titel rückständiger Darlehensbeiträge, letzteres jedoch nur, wenn aus der Nichtbezahlung dieser Beiträge wirtschaftliche Nachteile für die Eigentumsgemeinschaft zu erwarten sind. Die Verwahrung und Verwaltung des Instandsetzungsfonds obliegt dem Hausverwalter.

Alle in diesem Übereinkommen nicht genannten Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer grundbücherlichen Anteile zu tragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben.

Insbesondere gehören zu den gemeinsamen Leistungen

- a) Instandhaltungskosten (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden, darunter auch Schäden an den Einrichtungsgegenständen der Waschküche), soweit



nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür unmittelbar aufzukommen haben und der angesammelte Fonds zu deren Bezahlung nicht ausreicht,

- b) die Betriebskosten und Kosten des Aufzuges, wie insbesondere die Prämien für die Feuer- und Haftpflichtversicherung des Hauses, die Kosten der Beleuchtung des Stiegenhauses, des Hofraumes, der Hausnummerntafelbeleuchtung, der Beleuchtung der Hausbesorgerwohnung, die Beiträge zur Sozialversicherung des Hausbesorgers, sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren. In Zweifelsfällen gelten sinngemäß die Bestimmungen des Mietengesetzes.

9) Betriebskosten

An den Betriebskosten nehmen alle Miteigentümer im Verhältnis ihres parifizierten, ideellen Eigentumsanteiles teil; gleichgültig, wie die Finanzierung ihres Bestandsobjektes erfolgt ist. Die Einhebung der Betriebskosten durch den Hausverwalter erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung ermittelten Pauschalbetrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Für die Beurteilung, welche Aufwendungen zu den Betriebskosten zählen, sind die Bestimmungen des Mietengesetzes maßgebend, insbesondere wird vereinbart, daß zu den Betriebskosten auch die Schneesäuberungszulage für den Hausbesorger über die Wintermonate zählt. Der Hausverwalter ist verpflichtet, die Jahresabrechnung für die Betriebskosten am 31.I. jeden Jahres beim Hausbesorger zur Einsichtnahme für die Miteigentümer aufzulegen. Diese Abrechnung gilt seitens der Miteigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 14 Tagen nach deren Auflegung beim Verwalter schriftlich Einspruch dagegen erhoben wird. Auf Grund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern nach Ende der Einspruchsfrist gesondert bekanntgegeben



und sind binnen 14 Tagen nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächsten Abrechnungsperioden eingerechnet.

10) Heizungskosten

Die aus der Instandhaltung, dem Betrieb, der Betreuung und dem Kundendienst für die Verdunstungswärmemengemesser (Entlohnung des Heizers, Sozialversicherung, Urlaubs- und Weihnachtsentgelt) der im Haus errichteten Zentralheizungsanlage entstehenden Kosten, werden von allen Wohnungs- (Geschäfts-)eigentümern gemeinsam getragen. Die Verrechnung an die einzelnen Wohnungs- (Geschäfts-)eigentümer erfolgt auf Grund der Verbraucherregistrierung laut Ablesung der Verdunstungswärmemengemesser, welche sich auf jedem Heizkörper befinden und jährlich einmal abgelesen werden. Zur Verrichtung dieser Ables- bzw. Kundendienstarbeit gewährt der Wohnungs-(Geschäfts-)eigentümer der durchführenden Person in der üblichen Tageszeit Zutritt zu allen in der Wohnung (Geschäft) befindlichen Wärmemengemessern. Die Vorschreibung und Bezahlung dieser Zentralheizungskosten erfolgt in den Monaten November - März eines jeden Jahres mit à Contozahlungen von S 5.-- pro m² parifizierte gesamte Wohnfläche. Dieser Betrag pro m² Wohnfläche kann den Erfordernissen entsprechend erhöht bzw. erniedrigt werden. Die jährliche Endabrechnung des sich daraus gegenüber den Vorauszahlungen ergebenden Unterschiedsbetrages erfolgt im Juni eines jeden Jahres.

Die Änderung in der Verrechnung der Heizungskosten auf eine andere Art als nach den Wärmemengemessern bedarf der Zustimmung von 3/4 ideeller Miteigentumsanteile und muß in schriftlicher Form erfolgen. Die Kosten der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage werden mit den Heizungskosten abgerechnet.

Weiters ist hinsichtlich der Tankstelle folgendes geregelt:



G

- a) Der Betrieb der im Erdgeschoß liegenden Tankstelle und Servicestation hat ohne Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Miteigentümer zu erfolgen. Insbesondere ist die Verwendung von Werkzeugen und Geräten mit einer über das unbedingt notwendige Ausmaß hinausgehenden Lärmentwicklung zu unterlassen. Das Entscheidungsrecht hierüber steht dem Hausverwalter zu.
- b) Der Eigentümer der Tankstelle und Servicestation verpflichtet sich, das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Benützer des Kellergeschoßes unentgeltlich und unwiderruflich einzuräumen.
Er erhält das Recht des unentgeltlichen Zuganges zu dem im Keller liegenden Pumphraum lt. Plan Nr. 7169, doch darf die Ausübung dieses Rechtes nur ohne Beeinträchtigung der Abstellung von Kraftfahrzeugen im Keller erfolgen.
- c) Dem Eigentümer der Tankstelle und Servicestation wird gestattet, unter der Fahrbahn des Kellergeschosses 3 Tanks für Öl oder Benzin auf seine Kosten einzubauen und die notwendigen Rohrleitungen hiezu anzubringen, vorausgesetzt, daß die behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und die Abstellung von

Fahrzeugen im Kellergeschoß nicht behindert wird. Er übernimmt alle für die Erhaltung und Wartung dieser Einbauten anfallenden Kosten und verpflichtet sich zur Schad- und Klagloshaltung der übrigen Miteigentümer für alle Schäden und Kosten, die sich als Folge dieser Einbauten ergeben.

2.9. Wohnbauförderung

Seitens der MA50 Neubauförderung wurde hinsichtlich der Wohnbauförderung folgende Auskunft erteilt:

„Zu Ihrer Anfrage vom 27. März 2025 teilt die Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung mit, dass für die Errichtung der Wohnhausanlage in Wien 7., Zieglergasse 27 (ident: Seidengasse 12) Stiege 1 bis 3 (EZ 1189 KG Neubau) eine (Neubau-)Förderung im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gewährt wurde.

Die von Ihnen angefragten Liegenschaftsanteile



- Stiege 1 W 1a (BLNr 2) und
- Stiege 3 Tankstelle II (BLNr 4)

waren jedoch von dieser Förderung ausgenommen bzw. wurde für diese keine (Neubau-)Förderung in Anspruch genommen.“

C Baukosten

Die Aufteilung der Baukosten, insbesondere der in Anspruch genommenen Darlehen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968 erfolgt im Innenverhältnis gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln. Wohnungen (Geschäftsräume) und Eigentumsanteile, die Förderungsmittel nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil. Die Aufteilung erfolgt im Sinne der Förderungsbestimmungen und Zusicherungen des Amtes der Wiener Landesregierung im Verhältnis der Nutzflächen.

Für die Höhe und Berechnung der Kosten gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 32, Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3, Z. 1-3. Wohnbauförderungsgesetz 1968, wobei die Berechnung der Grundkosten im Verhältnis der Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung zur Gesamtnutzfläche des Hauses erfolgt, sowie die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§8 Abs.1 und 2) der jeweils letztgültigen Fassungen.

2.10. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Rücklage derzeit (Stand 03. März 2025) rd. € 229.000,--.

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 03. November 2022 statt, das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden, die nächste zum Thema Feuchtigkeitseintritte wird es voraussichtlich im Juni 2025 geben.

Folgende Vorausschau wurde durch die Hausverwaltung übermittelt:



An die
P.T. WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft

Zieglergasse 27
1070 Wien

Wien, im Dezember 2024

Betrifft: Monatliche Vorschreibung ab Jänner 2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir teilen Ihnen höflich mit, dass ab Jänner 2025 folgende Änderungen der monatlichen Vorschreibungen vorgenommen werden müssen, welche unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten bzw. vorhersehbaren baulichen Maßnahmen festgelegt wurden.

	Jahr 2024	Jahr 2025
Betriebskosten	€ 9.000,00	€ 9.950,00
Aufzug	€ 1.300,00	€ 1.000,00
Zentralheizung	€ 9.600,00	€ 5.400,00
Warmwasser	€ 6.400,00	€ 3.600,00
Instandhaltung	€ 5.300,00	€ 6.000,00
Rücklage Aufzug	€ 600,00	€ 600,00

Die o.a. Beträge beziehen sich auf monatliche Akontierungszahlungen für die Gesamtliegenschaft, Mehrwertsteuer sowie Rundungsdifferenzen bleiben unberücksichtigt.

Einzahlungsaufträge werden seitens unserer Kanzlei berücksichtigt, Daueraufträge wollen Sie bitte bei Ihrem Bankinstitut zeitgerecht ändern lassen.

Technische Vorschau:

Die Abdichtungen von Bauwerksfugen und Asphaltböden im Innenhof zeigen sich in teils schlechtem Zustand. Dies hat zu beträchtlichen Feuchtigkeitseintritten im Bereich der Tankstelle und Garage geführt. Von Seiten der Hausverwaltung Wertitsch wurde der Sachverständige DI Merkl mit der Untersuchung der Thematik beauftragt. Dieser hat festgestellt, dass hier ein größerer Schaden vorliegt, der mittelfristig auch statische Konsequenzen haben kann, da die andauernde Durchfeuchtung zu einer Substanzschädigung führt. Zusätzlich kommt es auch straßenseitig zu Wassereintritten. Es wird vermutet, dass hierfür Schlagregen, Waschwasser oder die Anschlussfuge des Gehsteigs verantwortlich ist. Um die Situation zu evaluieren, wurde, in Koordination mit dem Sachverständigen und einem Statiker, ein Baumeister beauftragt, Probeöffnungen bis zur Abdichtung durchzuführen. Es handelt sich dabei um fünf Probeöffnungen im Hof und zwei an der Straße bei der Tankstelle. Weiters wird der Belagsaufbau der Tankstelle, der Waschanlage und der Garage zu geöffnet. Anschließend werden ein Gutachten und ein Leistungsverzeichnis erstellt. Das





mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



IMMOBILIENVERWALTUNG

Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch

Leistungsverzeichnis wird ausgeschrieben. Sobald die Kosten über die notwendigen Sanierungsarbeiten bekannt sind, wird im Frühjahr 2025 eine Eigentümerversammlung stattfinden.

Wir erlauben uns höflich, Sie darüber zu informieren, dass die Rücklage derzeit einen Saldo von rd. € 200.000,00 (Stand: 11/2024) aufweist.

Im Sinne des Umweltschutzes empfehlen wir die Umstellung des Schriftverkehrs auf digitalen Mailversand. Kontaktieren Sie uns unter buchhaltung@wertitsch.at, damit wir für Sie eine Umstellung veranlassen.

Mit den besten Wünschen für ein frohes Weihnachtsfest sowie das kommende Jahr verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Claudia Aschauer

Tel.: 01/505 32 58-14

Fax: 01/505 32 58-30

e-mail: claudia.aschauer@wertitsch.at

Anlagen: Dauerrechnung bzw. Einzelrechnung für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2025



2.11. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung wurde eine Klage gegen die Eigentümerin der Garage (RE-MA Real.man.GmbH) eingebracht. Derzeit haftet ein Betrag in Höhe von € 17.494,95 aus.

2.12. Energieausweis

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es für die Tankstelle und das Reifenlager keinen Energieausweis.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes 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.

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 des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes 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.

Als Bewertungsverfahren für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da das Objekt derzeit vermietet ist. 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. Da Ertragsliegenschaften meist zur Kapitalanlage dienen stellt das Ertragswertverfahren eine adäquate Wertermittlungsmethode dar.

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



3.2. Restnutzungsdauer

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

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

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

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

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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



3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter...Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1995 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 40 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

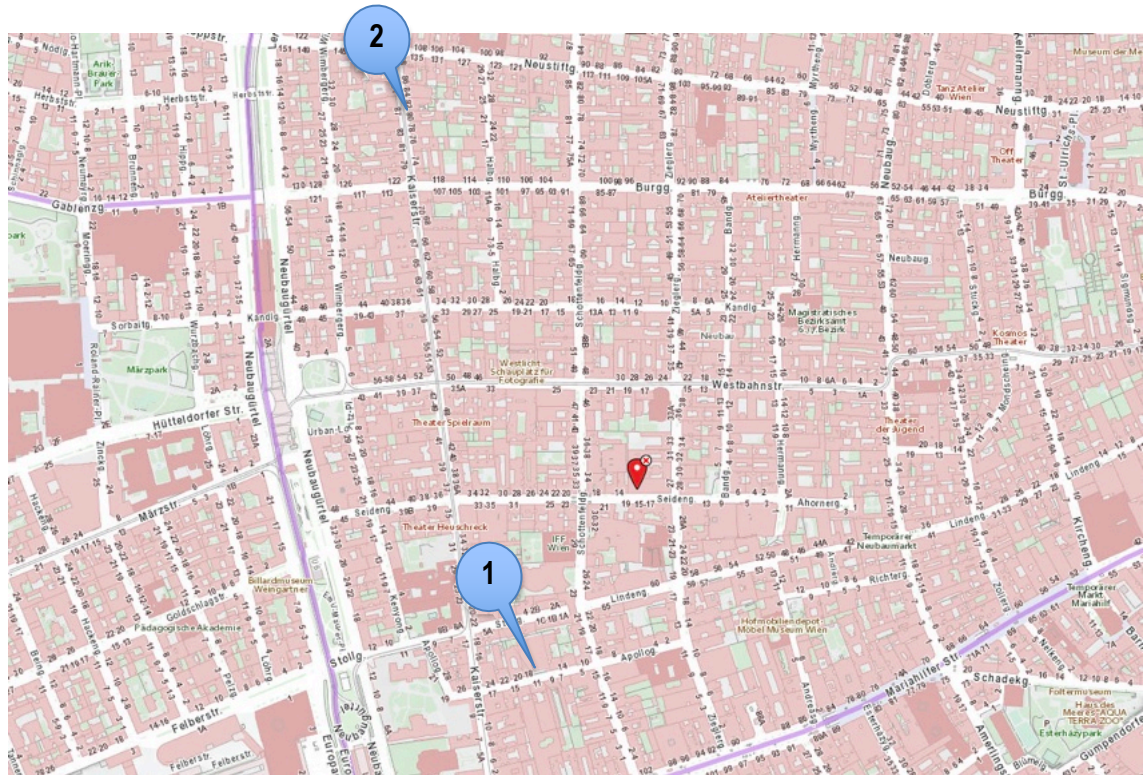
Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1070	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19
2	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14



Abb. 24: 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 7. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 7. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19	21,67%	3.404,25 €
2	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14	32,73%	2.436,43 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.835,67 €	2.436,43 €
Maximum	2.798,01 €	3.404,25 €
Median	2.316,84 €	2.920,34 €
Mittelwert	2.316,84 €	2.920,34 €



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 € 2.920,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

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

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.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinssfuß

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 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

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

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

Je geringer das Risiko desto mehr Wertsteigerungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

3.3.3.4. Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit

Die beiden Objekte sind gemeinsam vermietet und wurden in natura baulich mittels eines Türrdurchbruchs miteinander verbunden. Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur



demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge von Sanierungsarbeiten möglicherweise in Erscheinung treten.

Die Tankstelle inkl. der Top 1a St I ist seit dem März 2022 auf unbestimmte Zeit vermietet. Gemäß der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherungsvereinbarung ergibt sich zum Stichtag der nachfolgende Mietzins:

Monat	Indexzahl		Mietzins
Mär.22	142,7	MV Beginn	1.200,00 €
Apr.22	143,1	0,280%	
Mai.22	144,3	1,121%	
Jun.22	146,3	2,523%	
Jul.22	147,7	3,504%	1.242,05 €
Aug.22	147,7	0,000%	
Sep.22	150,2	1,693%	
Okt.22	151,7	2,708%	
Nov.22	152,1	2,979%	
Dez.22	152,3	3,114%	1.280,73 €
Jän.23	153,6	0,854%	
Feb.23	155,1	1,838%	
Mär.23	155,9	2,364%	
Apr.23	156,9	3,020%	1.319,41 €
Mai.23	157,2	0,191%	
Jun.23	158	0,701%	
Jul.23	158,1	0,765%	
Aug.23	158,6	1,083%	
Sep.23	159,3	1,530%	
Okt.23	159,8	1,848%	
Nov.23	160,2	2,103%	
Dez.23	160,9	2,549%	
Jän.24	160,7	2,422%	
Feb.24	161,5	2,932%	
Mär.24	162,3	3,442%	1.364,82 €
Apr.24	162,4	0,062%	
Mai.24	162,4	0,062%	
Jun.24	162,7	0,246%	
Jul.24	162,7	0,246%	
Aug.24	162,3	0,000%	
Sep.24	162,2	-0,062%	
Okt.24	162,7	0,246%	
Nov.24	163,2	0,555%	
Dez.24	164,1	1,109%	
Jän.25	165,8	2,157%	
Feb.25 (vorl.)	166,8	2,773%	



3.3.3.5. Zinssatz

Das Objekt ist auf unbestimmte Zeit mit Untervermietungs- und Weitergaberecht als Tankstelle vermietet, das Mietsituationsrisiko somit als gering zu bezeichnen und fließt mit -1,00 % ein. Die Objektqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der unbefristeten Vermietung mit Untervermietungs- und Weitergaberecht nicht gegeben und fließt mit einem Zuschlag von 1,00 % ein.

Ausgehend von einer für Gewerbeliegenschaften guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

gute Lage Gewerbeliegenschaft	4,50%
Mietsituationsrisiko	-1,00%
Objektqualität durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	1,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	5,00%

Der Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des erzielbaren durchschnittlichen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 40 Jahren bemessen.



3.4. Verkehrswert B-LNr. 2 und 4 verbunden mit WE an Tankstelle II St III bzw.

W Nr. 1a St I

Somit ergibt sich der folgende Verkehrswert für die beiden bewertungsgegenständlichen Objekte, die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden:

	%	m ²	€/ m ²
Grundkostenanteil		922,04	€ 2.920 € 2.692.357
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0
Bodenwertanteil			€ 2.692.357

Baujahr	1966
fiktives Baujahr	1995
GND	70
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	40
Kapitalisierungszinssatz	5,00 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,14205

diskontierter Bodenwert	€ 382.438
--------------------------------	------------------

erzielbare Nettomiete	m ²	€/ m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	922,04	1,48 €	€ 1.365	€ 16.378
Jahresrohertrag				€ 16.378
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 491
Mietausfallswagnis in %			5 %	-€ 819
abzgl. Instandhaltung (€/ m ² / p.m.)			€ 1,20	-€ 13.277
Jahresreinertrag				€ 1.790

Restnutzungsdauer/ Jahre	40
Kapitalisierungszinssatz	5,00 %
Rentenbarwertfaktor V	17,15909

kapitalisierte Reinerträge	€ 30.719
-----------------------------------	-----------------

zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 382.438
--	------------------

Ertragswert des Objektes	€ 413.157
---------------------------------	------------------

Risikoabschlag*	-15,00%	-€ 61.974
-----------------	---------	-----------

Kaution (drei Monatsmieten)	-€ 9.684
-----------------------------	----------

Verkehrswert des Objektes	€ 341.499
----------------------------------	------------------

Verkehrswert des Objektes	rd. € 341.000
----------------------------------	----------------------

*) Unklarheiten Raumzuordnung Müllräume und tatsächliches Flächenausmaß, Pflichtstellplätze



4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 10500/109520 bzw. 1740/109520 Anteilen, B-LNr. 2 und 4 verbunden mit WE an Tankstelle II St III bzw. W Nr. 1a St I der EZ 1189, GB 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Seidengasse 12 ident Zieglergasse 27

die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden, beträgt zum Stichtag, den 03. März 2025 gerundet

€ 341.000,--

(in Worten: Euro dreihunderteinundvierzigtausend)

Wien, 22. Mai 2025



Der allgemein beeidete u. 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 gleichbleibenden 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:

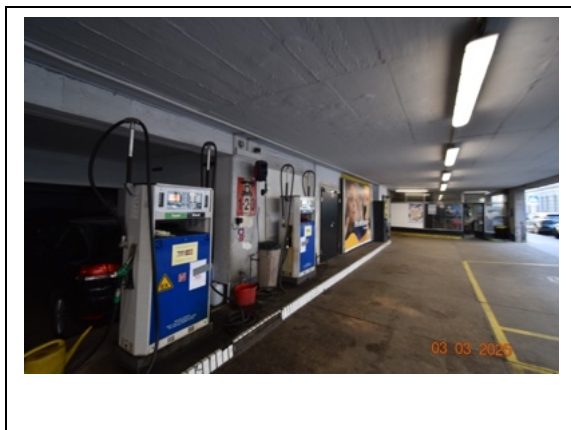


Foto 6:

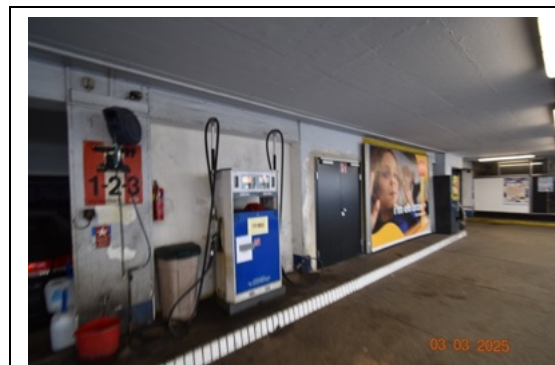




Foto 7:

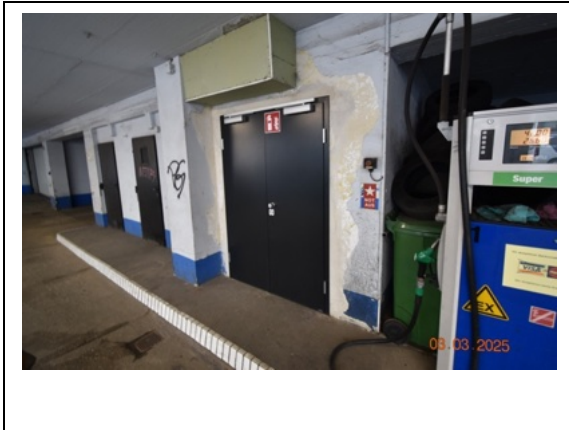


Foto 8:

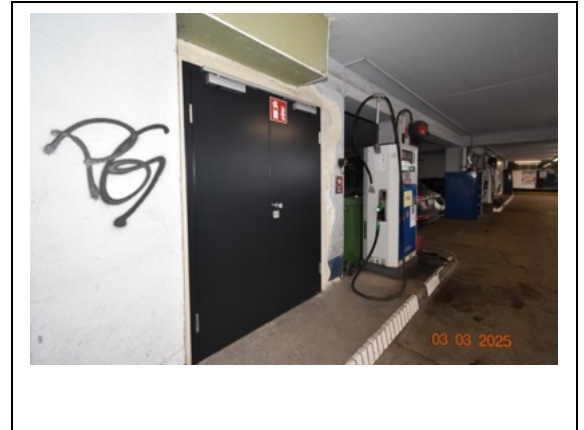


Foto 9:



Foto 10:

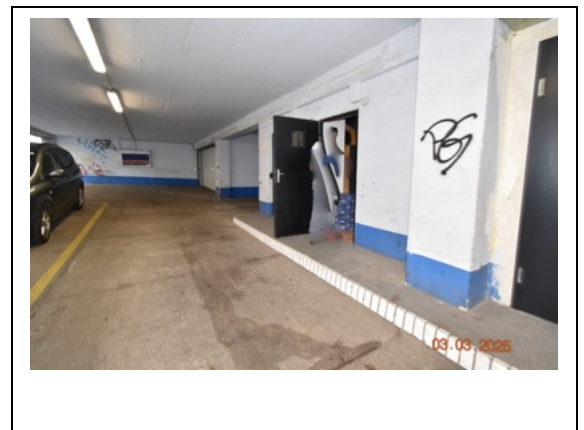


Foto 11:



Foto 12:

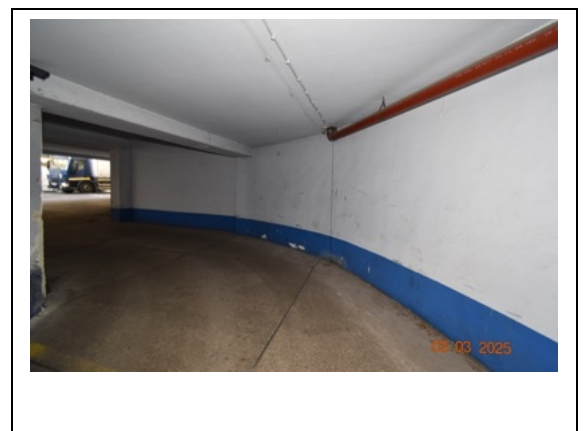




Foto 13:

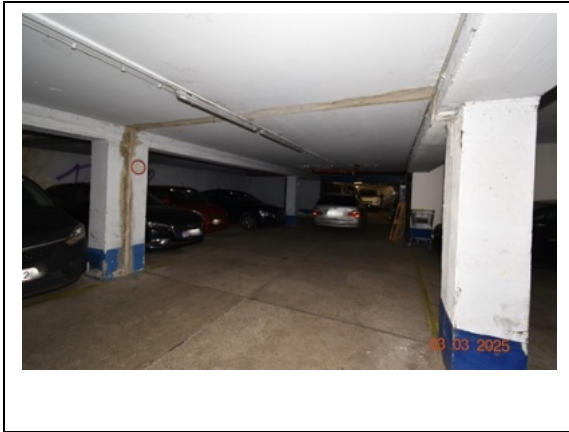


Foto 14:



Foto 15:

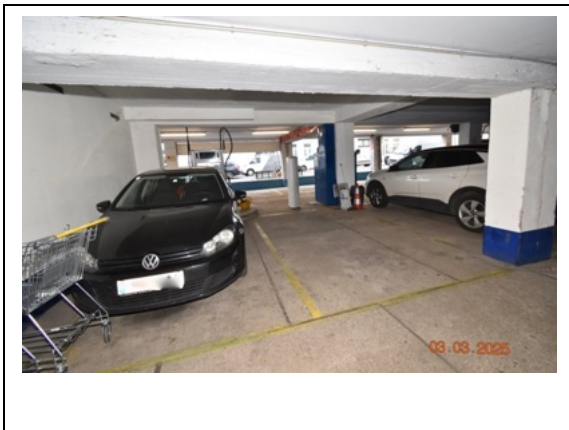


Foto 16:



Foto 17:

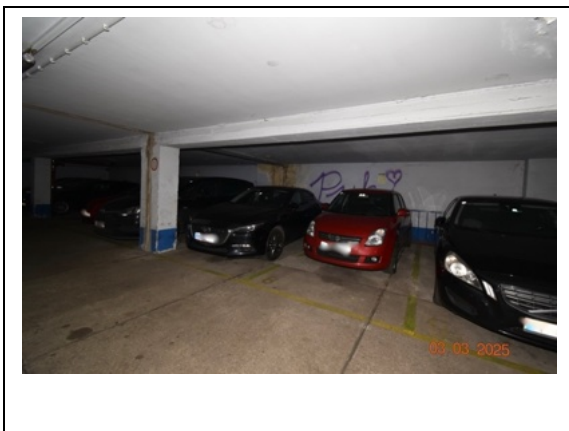


Foto 18:





Foto 19:

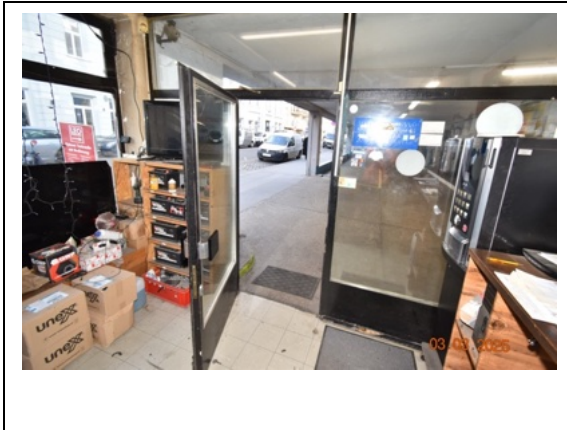


Foto 20:



Foto 21:

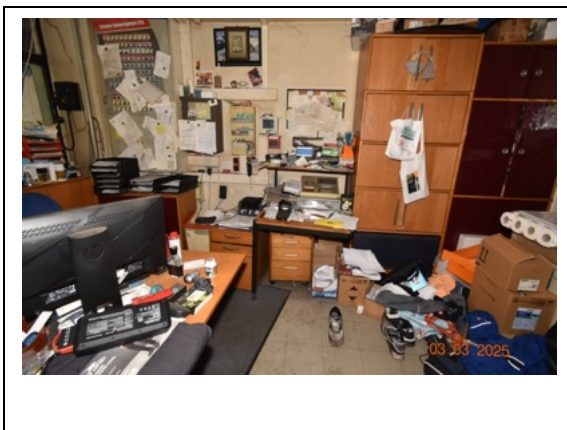


Foto 22:

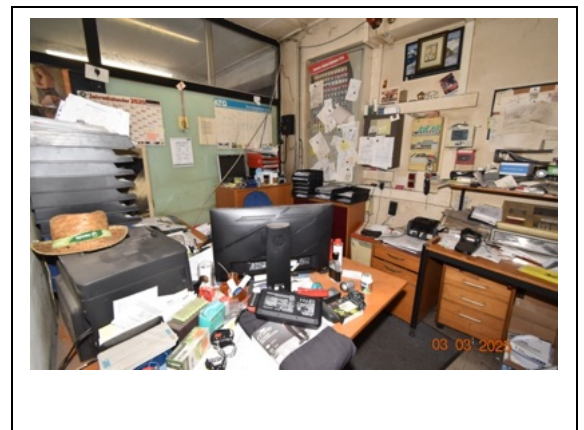


Foto 23:

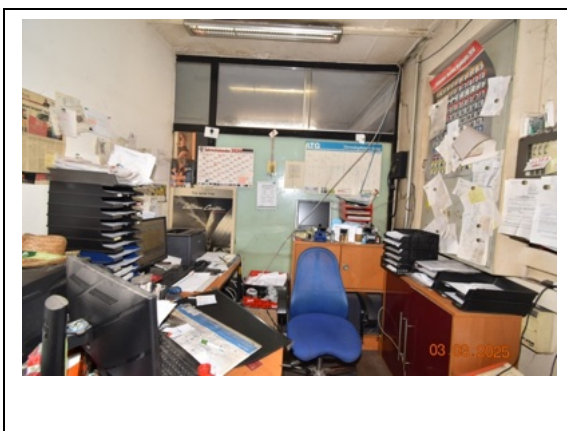


Foto 24:





Foto 25:

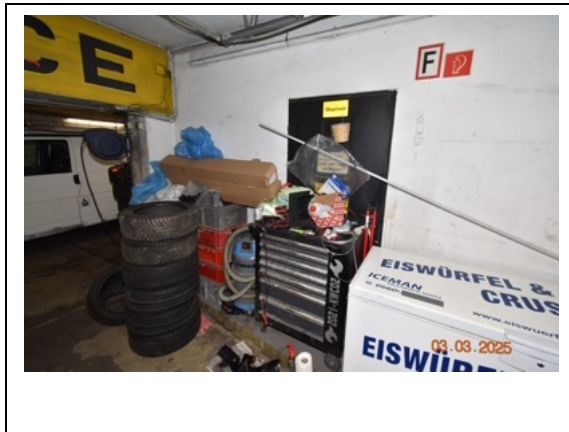


Foto 26:

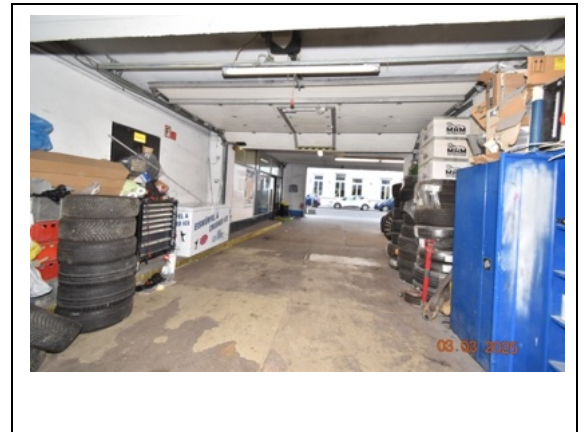


Foto 27:

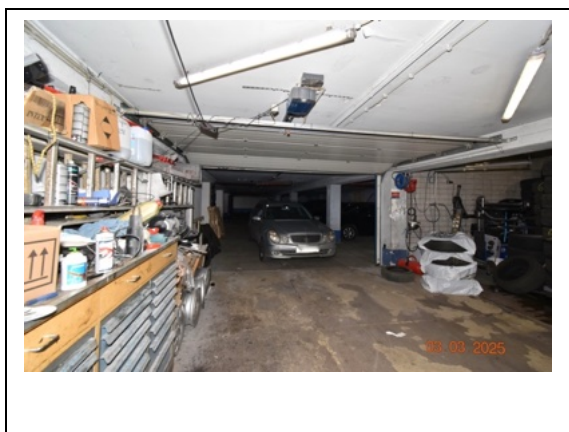


Foto 28:

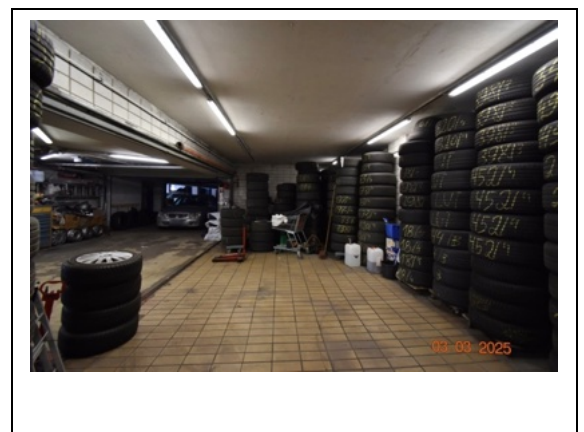


Foto 29:



Foto 30:

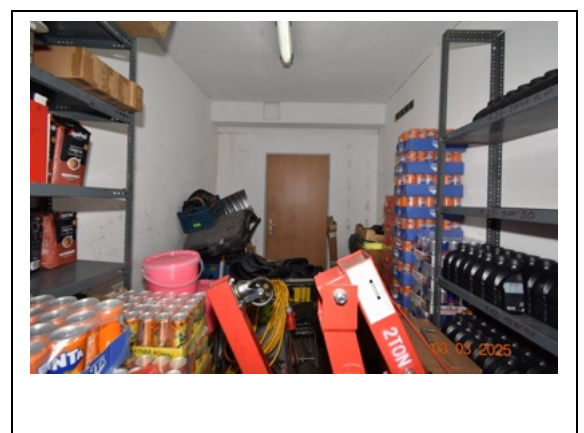




Foto 31:

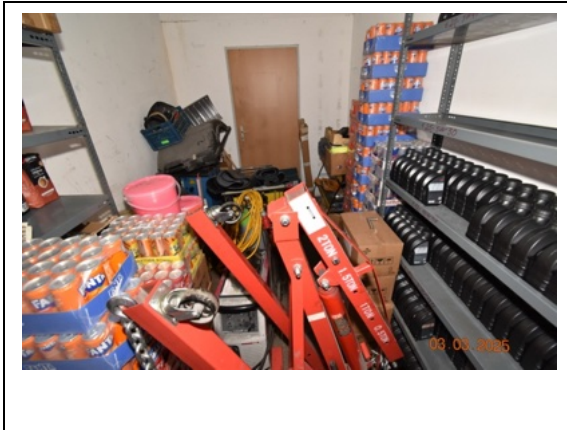


Foto 32:



Foto 33:

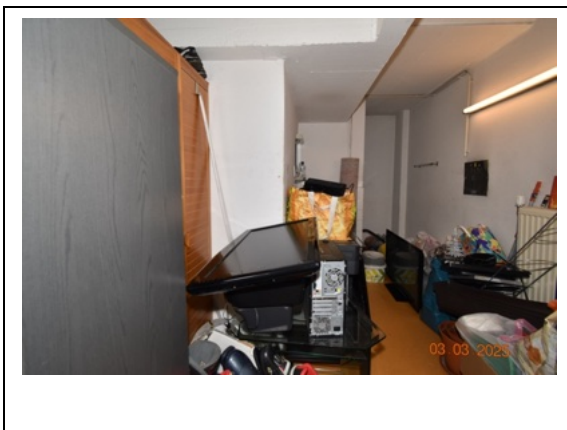


Foto 34:



Foto 35:



Foto 36:





Foto 37:



Foto 38:

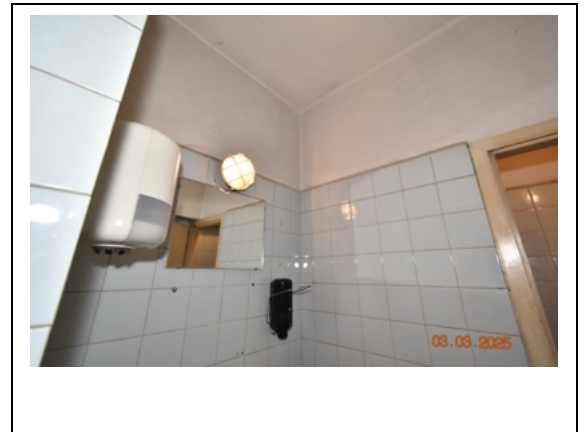


Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:



Foto 42:





Foto 43:



Foto 44:

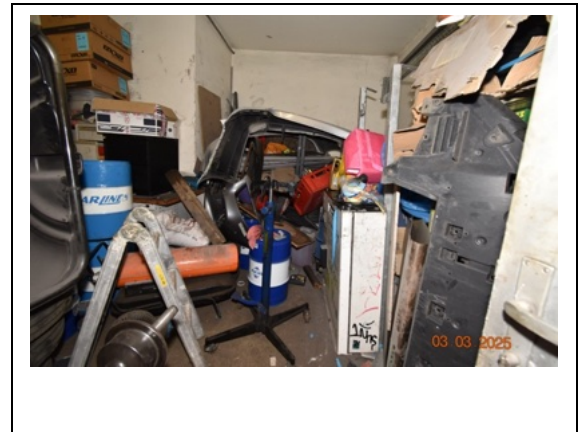


Foto 45:

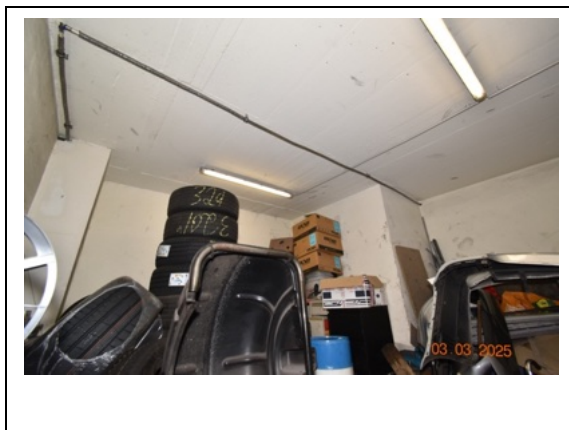


Foto 46:



Foto 47:



Foto 48:





Foto 49:



Foto 50:

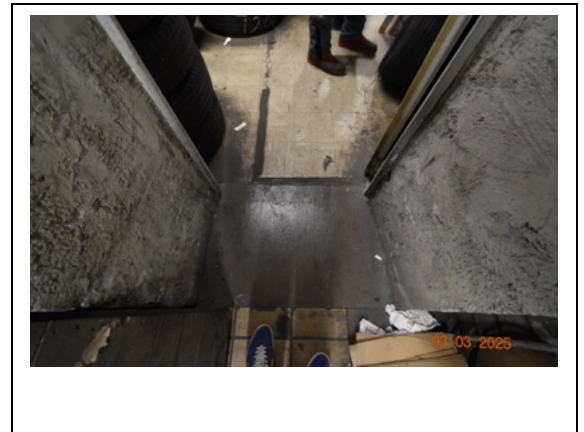


Foto 51:

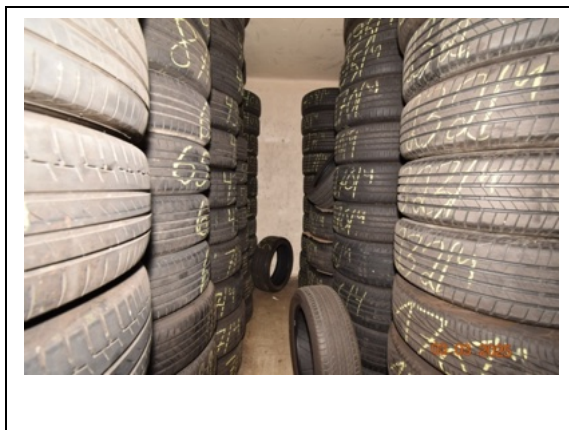


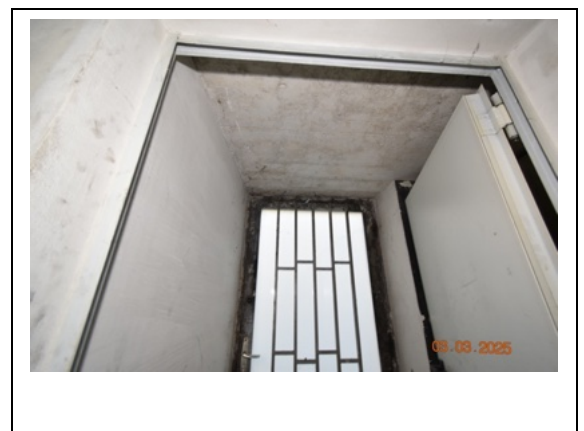
Foto 52:



Foto 53:



Foto 54:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	21 Seiten
Anlage./III	Wohnungseigentumsvertrag (von der HV übermittelt)	22 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertgutachten (von der HV übermittelt)	10 Seiten
Anlage./V	Protokoll der WE-Versammlung vom 03.11.202	5 Seiten
Anlage./VI	Hauptmietvertrag	7 Seiten



ANWESENHEITSPROTOKOLL

22E 72/247
Geschäftszahl

7, Seidenpasse 12
Liegenschaft

3. 3. 2025 / 10³⁰
Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
LULESIK DIKOLLEBAH		
RA Dr. Arno Tschann Partner BORG RAR f. RLBNÖ WIRTS		RLBNÖ-WIRTS AR



RICS

CIS IMMOZERT



und Schirmenkammern
Vorgemerkt im
Baubewilligungsabw.

Anlage II

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauplatz, Magistratsabteilung 36,
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20.
Wien XVII., Kallvarienberggasse 33,
Postleitzahl 1170.

Statische im Keller!!

M. Abt. 35 - 7., Zierlergasse 27
1/55

Wien, am 1. September 1965

13. FEB. 1973 S. du

EZ. 1189 des Grundbuches
der Kat. Gem. Neubau,

Erliegt mit Planwechsel
M. Abt. 33 - 3/68 v. 23. 11. 68
Besitzungsbewilligung M. Abt. 35.
Plankammer zur Einlage E.Z. 1189/7

Baubewilligung für ein
Kleinwohnungsbaus.

Barthelme

4 PP.

alt. St. B. R.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß § 70, in Verbindung mit § 86 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes vom 27. September 1957, LGBl. Nr. 22, die Bewilligung, auf der Liegenschaft in EZ. 1189 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Neubau, 7. Bezirk, Zieglergasse Nr. 27, nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der M. Abt. 35, vom 12. Juni 1962, Zl.: 2/62, bekanntgegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein Kleinwohnungsbaus mit 48 Wohnungen, 9 Büroeinheiten, einem Geschäftslokal, einer maschinellen Hauswaschküche und einer dreigeschossigen Garage, errichten zu lassen.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes, zur Schaffung von 20 Kraftfahrzeugeinstellplätzen, wird durch die Einrichtung des Erdgeschosses und zweier Tiefgeschosse als Garage entsprochen.

Unter einem wird demselben Einschreiter gemäß § 1 des Gebrauchsgebührengesetzes vom 12. Dezember 1947, LGBl. für Wien Nr. 4/1948, in der Fassung des Gesetzes vom 18. Februar 1949, LGBl. Nr. 14, die Erlaubnis erteilt, die in Verwaltung der Stadt Wien stehende Verkehrsfläche und den darüber befindlichen Luftraum durch 3 Erkeranlagen (mit Loggien) über vier Stockwerke mit gleichgroßen Abschlussterrassen, je 12,50 m lang, 1,30 m Vorsprung, 2 Dachwasserabfallrohre, ein Vordach, 38,10 m lang, 0,80 m Vorsprung und einen Trafo-Schacht, 3,00 m x 2,15 m groß, benutzen zu dürfen.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt. Die Einwendungen des Anrainers, 7., Seidengasse 14, EZ. 983/VII, werden als privatrechtlich erklärt

MF 65 69 164 am 13. 5. 1970

267/66

7. Zieglergasse 27
7/6/67
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gebrauchserlaubnisse
12 Theresienbadgasse 3 1121 Wien

MA 35-G/VII., Zieglergasse 27
27/1967

Wien, am 24. April 1967

Plan- und Schriftenkammer zur Ablage in E. Z.

- I. Bauanzeige
II. Bewilligung zum Anschlagen
von Ankündigungen.

26. Juni 1967

F. d. Abteilungsleiter:

E. Z. 1189/VII

B E S C H E I D

I. Gemäß § 61 der Bauordnung für Wien, BGBl. Nr. 31/1930, wird die Anzeige der prot. Firma Schuster Werbung, Ankündigungs-Unternehmung Gottfried Schuster, zur Herstellung einer 22.- m + 60.- m langen, nicht fundierten Einfriedung gegen die Verkehrsfläche, auf der Liegenschaft 7., Zieglergasse 27 - Seiden-gasse zur Kenntnis genommen.

Ausführung: Über die Länge der Einfriedung aufgeteilt zusammen neunzehn Plakattafeln, je 3.80 m x 2.95 m groß, mit je 15.50 m langen und je 0.02 m tiefen Begrenzungsleisten und Seitenspiegeln.

II. Gemäß § 82 Abs. 1 der StVO 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960, wird die Verwendung der Einfriedung zum Anschlagen von Druckwerken (Plakaten) nach Maßgabe der derzeitigen örtlichen Verkehrsverhältnisse bewilligt.

Begründung:

Da dem Ansuchen vollinhaltlich entsprochen wurde, bedarf der Bescheid keiner Begründung.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch bei der Magistratsabteilung 35, 12 Theresienbadgasse 3, 1121 Wien, die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15.- S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) die prot. Firma Schuster Werbung, Ankündigungs-Unternehmung, Gottfried Schuster, W i e n, 14., Latznergasse 25,
- 2.) "Ewog" Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H., W i e n, 7., Wimbergergasse 30,
als Grundeigentümer, M. Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im
- 3.) die Bundes-Polizeidirektion - Freßbüro, Baubewilligungsbüro
- 4.) die Bundes-Polizeidirektion, Bezirks-Polizeikommissariat Neubau,

8. VI. 67 / [Signature]

Plan- und Baubewilligungsschem

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20
Wien 17., Kalvarienberggasse 33
Postleitzahl 1170

MA 36 - VII. Zieglergasse 27
3/65

EZ. 1189 des Grundbuches
der Kat. Gem. Neubau

Bauabänderungen vor
der Bauausführung

Wien, am 29. November 1968
13. FEB. 1973

Erledigt mit Planwechsel

M. Abt. 36 - R/70 v. 20. 5. 70

Bewilligungsbewilligung M. Abt. 36

Plankammer zur Einlage E. Z. 1189/7

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 1. Sept. 1968 z. Zl. MA 36 - VII. Zieglergasse 27 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen.

- 1.) Nichtausführung des zweiten Kellergeschoßes;
- 2.) Abänderung der Hauskanalanlage;
- 3.) Auflassen der Aus- und Einfahrt in der Front Zieglergasse und Herstellen eines Geschäftslokales rechts vom Hauseingang;
- 4.) Abänderung der straßenseitigen Schauplächengestaltung;
- 5.) Bauliche Abänderungen in jedem Geschos laut Plan.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des obenangeführten Bescheides Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 25. November 1968 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der MA 36, Wien 17., Kalvarienberggasse 33, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden.

zu 36-1/65 = 167/66

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauplan, Magistratsabteilung 36,
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20.
Wien 17, Kalvarienberggasse 33,
Postleitzahl 1170.

MA 36 - VII. Zieglergasse 27

2/70

KZ. 1189 des Grundbuches
der Kat. Gem. Neubau

2. Bauabänderung während
der Bauausführung.

Wien, am 20. Mai 1970

13. FEB. 1973

Erledigt mit Planwechsel

M. Abt. 36 94/70 v. 21. 1. 71

Bewilligung M. Abt. 36

Plankammer zur Einlage E.Z. 1189/7

B e s c h e i d.

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien
Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 1. Sept. 1966

L.: MA 36 - VII. Zieglergasse 27 und dem 1. Planwechselbewilli-

bescheid vom 29. November 1968 z.Zl.: MA 36 - VII. Zieglerg. 27

Bauvorhaben, nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Hauptstiegenhauses im Kellergeschoß, Aufstellen
von Zwischenwänden in sämtlichen Geschossen zur
der inneren Raumeinteilung, Verlegen des Trafoschachtes,
den der Mittelmauern in sämtlichen Geschossen in Stahlbeton-
und Wegfall sämtlicher überzähliger Rauchfänge in der Mittel-
änderung der Rauchfang- und Lüftungsschlauchanlagen, gering-
änderungen der Schauseite im Erdgeschoß der Front Seiden-

Vorgegeben wird:

Für die änderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide
mit Ausnahme der Auflagen Punkt 11) Anwendung zu finden.

Ergänzt wird vorgeschrieben:

Für die Änderung der Konstruktion ist die geänderte statische
berechnungsgerecht der MA 36 vorzulegen.

B e g r ü n d u n g.

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereich-
ten Plänen dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom
28. April 1970 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden
Rechtsvorschriften zulässig.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
17., Kalvarienberggasse 33
Postleitzahl: 1180

~~Plan- und Schriftkammer~~
Vorgamarkt im
~~Baubewilligungsbüro~~

MA 35 - Ab/VII/11/69

Wien, am 30. September 1970

7. Bez., Seidengasse Gr.Nr. 12
ident. Zieglergasse Gr.Nr. 27
EZ. 1189 der Kat. Gen. Neubau
Freibstoff-Tankanlage,
Baubewilligung

Entsprochen

Regist. Abt.

jur. Einlage

Abt. 20 Plankammer

Wien, am

Februar

1973

Für den Leiter:

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit dem Wr. Garagengesetz, LGBl.Nr.22/1957 wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane im Erdgeschoß des mit Bescheiden MA 35 - 7., Zieglergasse 27 - 1/65 und 3/68 vom 1. 9. 66 und 29. 11. 68 bewilligten Kleinwohnungs-hauses auf der o.a. Liegenschaft eine Tankanlage zur Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten der Gefahrenklassen I und III einzubauen und bauliche Abänderungen vorzunehmen.

Durch Aufstellen von Scheidewänden sollen im Keller ein Pumpenraum und im Erdgeschoß ein Tankwartraum mit Nebenräumen, ein Öllagerraum sowie zwei KFZ-Wartungsräume geschaffen werden. Weiters wird die Kanalanlage geringfügig abgeändert.

Durch diese Einbauten im Erdgeschoß wird die Anzahl der überzähligen Stellplätze um 6 verringert.

Die Tankanlage besteht aus zwei unterirdischen, einwandigen, gegen Korrosion isolierten Behältern aus Stahl mit einem Fassungsraum von je 13.000 l und einem ebensolchen Behälter mit einem Fassungsraum von 10.000 l. Die Behälter werden im Sandbett standsicher und mit 1 m Überschüttung unter der in Kellergeschoß geplanten Garage 2,80 m von der Baulinie entfernt verlegt.

In diesen drei Behältern sollen 13.000 l Superbenzin, 13.000 l Benzin und 10.000 l Heizöl gelagert werden.

Die drei Füllstellen und die drei Gaspendelleitungsanschlüsse sollen in einem gemeinsamen Füllschacht im Gehsteig der Seidengasse, die fünf Entnahmeverrichtungen in drei freistehenden, elektromotorisch betriebenen Zapfsäulen untergebracht werden; die drei Lüftungsleitungen der Behälter werden straßenseitig am Gebäude an einer Stahlbetonsäule hinter der Baulinie bis in eine Höhe von 2,50 m über der Verkehrsfläche hochgeführt.

Unter einem wird denselben Einschnitt gemäß § 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966, LGBl.f.Wien Nr.20/66, in der Fassung der Gebrauchsabgabengesetznovelle 1967, LGBl.f.Wien Nr. 25/67, die Erlaubnis erteilt, den öffentl. Gemeindegarten durch einen 0,30 m x 1,60 m großen Füllschacht und 6 Schleitungen bewässern zu dürfen.

Defunde ausgesprochen

M. Abt. 20

Bau- und Schuttentferrung

Vorgeschrieben

Baubewilligungen

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20
1170 Wien, Kalvarienberggasse 33

4

1-2

13. FEB. 1973

Schulz

Wien, am 21. Jänner 1971

Erledigt mit Planwechsel

M. Abt. 36 - 19172 v. 20.12.78

Benützungsbewilligung M. Abt. 36.

Plankammer zur Einlage E.Z. 1189/7

MA 36 - VII. Zieglergasse 27
44/70

EZ. 1189 des Grundbuches
der Kat. Gem. Neubau

Bauabänderungen während
der Bauausführung.

7PF.

ab. St. D. R.

B e s c h e i d.

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für
Wien, nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan, d. Bewilligung
abweichend von dem mit Bescheid vom 1. September 1966 z. Zl.:

MA 36 - VII. Zieglergasse 27, dem 1. Planwechselbewilligungsbescheid
vom 29. November 1968 z. Zl.: MA 36 - VII. Zieglergasse 27 und dem
2. Planwechselbewilligungsbescheid vom 20. Mai 1970 z. Zl.:

MA 36 - VII. Zieglergasse 27 bewilligten Bauvorhaben, nachstehende
Änderungen vorzunehmen:

Aufstocken des Gebäudeteiles an der linken Grundgrenze in der
Front Seidengasse auf eine Länge von 24,50 m, Herstellen eines
daran anschließenden Terrassengeschosses mit einer Frontlänge
von 24,50 m und Weglassen des Vordaches in der Front Seidengasse.

Für diese Abänderung ist gemäß der zwingenden Vorschrift des
§ 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes zusätzlich ein Kraftfahrzeug-
Einstellplatz zu schaffen. Dieser zwingenden Vorschrift wird durch
die mit Baubewilligung vom 1. September 1966 MA 36 - 1/65 bewilligte
Tiefgarage entsprochen. Von den insgesamt 41 geschaffenen Kfz.-
Einstellplätzen sind nunmehr 21 Stellplätze, Pflichtstellplätze.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide
vollinhaltlich Anwendung zu finden.

./.

86-1/72 am 4.12.72

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 28

Lienfeldergasse 96, 1171 Wien - Tel. 46 16 91

MA 28 - 381/72

Wien, am 29. März 1972

Betr.: 7., Zieglergasse 27

Kna/Erk/LSchf

2 Gehsteigauf- und -überfahrten

Bewilligung

M. Abt. 20

M. Abt. 20

Plan- und Schriftverkehr

E. 7. 1189 Bezirk VII

Archivst00k

B e s c h e i d

Über das von Herrn Dipl.-Ing. Kallinger

mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft
gestellte Ansuchen wird die Bewilligung zur Herstellung von zwei
Gehsteigauf- und -überfahrten vor der Liegenschaft

7., Zieglergasse 27

gemäß § 1, Absatz 6, der Verordnung LGBl. für Wien Nr. 42/1930
auf jederzeitigen Widerruf erteilt.

Es wird bedungen:

1. Randsteinabschrägungen oder Saumschiefstellungen sind nicht zulässig.
2. Die Auffahrten zum Gehsteig sind auf die Breite der Einfahrten durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsoles (Neigungsverhältnis 1:2) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsoalentwässerung nicht behindert werden darf.
3. Die Gehsteigüberfahrten sind auf die Breite der Einfahrten als 4 cm dicker, geriffelter Gußasphalt auf einer 15 cm dicken Betonunterlage (B 225) herzustellen. Hierbei ist der Gußasphaltbelag sowie die Betonunterlage durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
4. Die Gehsteigüberfahrten dürfen eine max. Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Vorhandene Wassereinflüsse in den Bereichen der Auf- und -überfahrten sind im Einvernehmen mit der MA 28 auf Kosten des Liegenschaftseigentümers zu versetzen.

Bitte wenden!

Plan
Sauber
M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35 - Ab/7/29/72

Wien, am 30.10.1972

7. Bez. Seidengasse 12
E.Z. 1129 d.Grdb.: Neubau

Treibstoff-Tankanlage
Benutzungsbewilligung

Entsprochen

Regist. Abt.

zur Einlage
Abt. 20 Plankammer

Wien, am Februar 1973

Für den Leiter:

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 25.10.1972 wird die Benutzungsbewilligung gem. § 128 der Bauordnung für Wien für die auf der o.a. Liegenschaft mit Baubewilligung vom 30.9.1970 zu MA 35 - Ab 7/11/69 errichtete Treibstoff-Tankanlage erteilt.
Bedungen wird:

- 1.) Bei der Durchführung des Kanals für die mechanische Absaugung durch die Mauer des Pumpenraumes ist eine Brandschutzklappe einzubauen.
- 2.) Die Produktschilder bei den Füllanschlüssen sind sichtbar anzubringen.

3.) Für eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit des Auto-Waschraumes ist vorzusorgen.

Die Behebung der Mängel ist der MA 35 binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

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

Ergeht an:

1.) den Bauwerber: B.P. Benzin- und Petroleum AG, Schwabenbergplatz 13
1040 Wien

2.) den Grundeigentümer: Ewob-Eigentumswohnungs-Bau- und BetriebsgesmbH
Wimberggasse 30 1070 Wien

In Abschrift an:

3.) die MA 35, mit Konsens und 7 Nefunden

4.) den Hersteller Kraft & Wärme GesmbH, Linzerstraße 455 1140 Wien

5.) den Bauführer: Dipl.Ing.Dr.A.Kallinger, Wimberggasse 30 1070 Wien

6.) das Finanzamt f.d.1.Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle,
Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien

7.) die MA 35 - Gruppe A

8.) den Planverfasser: Dipl.Ing.Dr.Rupprecht Ottel, Vegagasse 2 1190 Wien

9.) das Arbeitsinspektorat f.d.4.AB.

10.) das MBA f.d.7.Bezirk

11.) die MA 18-Ref.Verkehr

12.) die MA 63 Für die Richtigkeit

der Ausfertigung:

Der Kanzleileiter:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing.Haas e.h.

Oberstadtbaurat

MA 35 - S.D.Nr.158

5

1-2

Baubewilligungsamt
Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbeполиizei f.d. Bez. 1-9 u. 20
Kalvarienbergg. 33, 1170 Wien

MA 36/7 - Zieglergasse 27/10/72

13. FEB. 1973
Wien, am 20. Dezember 1972

EZ 1189 des Grundbuches
der k.u. Gen. Neubau

Erledigt mit Planwechsel

M. Abt. 36 - 8/72 n. 23. 12. 72

Benützungsbewilligung M. Abt. 36 - 8/72 n. 23. 12. 72

Plankammer zur Einlage E.Z. 1189/7

Bausabänderungen während
der Bausausführung

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien und § 36 des Wiener Garagengesetzes nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 1. September 1966 z.Zl. MA 36/7 - Zieglergasse 27/1/65 und den Folgebescheiden bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen: Vereinigen und Umwidmen bzw. baul. Abändern der Wohnungen Tür Nr. 1, 2 und 3 im 1. Stock der Stiege 2 in Pensionsräume. Für diese Umwidmung und Bausabänderung sind gemäß der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 2 WGG drei KFZ-Pflichtstellplätze zu schaffen. Dieser Vorschrift wird durch die Bereitstellung der erforderlichen KFZ-Stellplätze in der genehmigten Tiefgarage entsprochen. Von den insgesamt 34 geschaffenen KFZ-Stellplätzen sind nunmehr 24 Stellplätze, Pflichtstellplätze.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide vollinhaltlich Anwendung zu finden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der MA 36, Wien 17, Kalvarienbergg. 33, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,-- S Bundesstempel zu versehen.

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauplatz, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbeinspektion f.d. Bez. 1-9 u. 20
1170 Wien, Kalvarienberggasse 33

MA 36/7 - Zieglergasse 27/2/72

EZ 1189 des Grundbuches
der Kat.Gem. Neubau

Benutzungsbewilligung
und Planwechsel

13. FEB. 1973

Wien, am 22. Dezember 1972

Konsensmäßig ausgeführt
Plankammer zur Einlage E.Z. 1189/2

Id. Abteilungsleiter:

B e s c h e i d.

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, das zufolge dem Bescheid vom 1. September 1965 z.Zl.: MA 36/7 - Zieglergasse 27/1/65 und den Folgebescheiden, auf der Liegenschaft 7, Zieglergasse 27, EZ 1189 des Grundbuches der Kat.-Gemeinde Neubau, errichtete Kleinwohnungshaus einschließlich der Tiefgarage, benützen zu lassen.

Gleichzeitig werden folgende Planabweichungen nachträglich gemäß § 73 BO bewilligt:

Vereinigen der Wohnungen zur Nr. 2 u. 3 sowie der Wohnungen 20 u. 21, Stiege 3 zu jeweils einer Mieteinheit und Versetzen von Scheidewänden im 6. Stock der Stiege 2.

B e g r ü n d u n g.

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 9. Juni 1972 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der MA 36, Wien 17, Kalvarienberggasse 33, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,-- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 6. u. 7. Bezirk
7, Hermannsgasse 24-26
1070 Wien

MA 37/7-Zieglergasse 27/4/84

Wien, 20. Dez. 1985

EZ: 1189 des Grundbuches
der Kat. Gem. Neubau

1936 -06- 24

Bauliche Änderungen

Plankammer zur Einlage E. Z. 1189/7
d. Abteilungsleiter

B e s c h e i d

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

Einbauen von Abstellräumen in der Garage im Kellergeschoß und Verlegen eines KFZ-Stellplatzes.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2.) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 3.) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

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

Rechtsmittelbelehrung

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

ROHE
2

Firma
Avanti Aktiengesellschaft

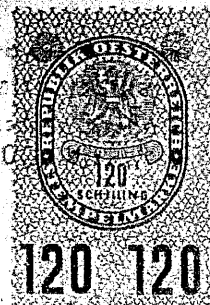
Großbebersdorf, den 10.06.1996

Parkring 12a
A-1015 Wien

Ausführungsbefund 96-018

Unser Zeichen: Eder

Magistrat
20. District
120



Betrifft: Umbau- und Verrohrungsarbeiten an der Tankstelle
in 1070 Wien, Seidengasse 12.

Für die Versorgung der 3 Stk. Zapfsäulen auf den Pumpeninseln mit Produkt wurden neue Druckrohrleitungen 2" bzw. 6/4" gemäß ÖNORM M 5612 und Überschubrohren gemäß ÖNORM M 5611, an welche die in den Behältern befindlichen Tauchpumpen Fabr.: FE-Petro, Type: STP 150 C gemäß TÜV-Zulassungs-Nr.: TÜV-A Nr. EX-94.Y.018X, angeschlossen sind. Die eingesetzten Tauchpumpen besitzen ein Fußventil am Ansaugteil des Pumpenmotors.

Die Tauchpumpen wurden 50 mm vom Tankboden entfernt positioniert. Der maximale Druck im System bei laufender Pumpe beträgt 2,8 bar. Die beiden Schwimmerschalter, die als Trockenlaufschutz der Tauchpumpen dienen, wurden 170 mm vom Tankboden entfernt positioniert.

Zur Überwachung des kraftstoffführenden Innenrohres der doppelwandigen Druckrohrleitungen wird eine mechanische Lecküberwachungseinheit "XLP" eingesetzt.

Die Überwachung des Zwischenraumes der Druckrohrleitungen erfolgt mittels Stickstoff, Druck 6 bar, bei Absinken des Druckes erfolgt bei 5 bar Alarm mit einem Leckanzeiger ASF D 25, mit optischer und akustischer Anzeige.

Die im Domschacht abgehenden Rohrleitungen sind mittels elastischer Rohrverbinder bzw. elastischen Schlauchverbindungen "TAD" an der Domverrohrung angeschlossen.

Alle unterirdisch verlegten Rohre sind werkseitig mit einer Polyethylenumhüllung mit 1,8 mm Schichtdicke DIN 30670 versehen. In allen ihren Verbindungen sind die Rohre geschweißt, mit Rostschutzfarbe gestrichen und mit Korrosionsschutzbandagen nach ÖNORM B 5250 isoliert.

Diese Isolierungen wurden einer Isolationsprüfung mit 14.000 Volt unterzogen.

Fülle-, Gaspendel- und Belüftungsleitungen wurden mit dem jeweiligen Produktschild versehen. Im Füllschacht wird außerdem auf die eingebauten Überfüllsicherungen hingewiesen.

Ein Hinweisschild bezüglich "Verhalten im Zusammenhang mit der Gasrückführung" ist ebenfalls vorhanden. Der Gasanschluß für den Tankwagen ist bezeichnet.

Für die Rückführung der beim Betanken von Fahrzeugen aus dem Kraftstofftank entweichenden Dämpfe (passives Gasrückführsystem, wobei die Zapfsäulen nicht durch die Fa. Rohé nachgerüstet wurden) wurde eine 2"-Sammelleitung nach ÖNORM M 5612 mit Gefälle zu den jeweiligen VK-Behältern verlegt, angeschlossen und mit einem Hinweisschild versehen. Zu den Zapfsäulen führen 6/4"-Stichleitungen. Die Dämpfe der Zapfsäule für Dieselkraftstoff werden separat über eine 6/4" Gasrückführleitung in den DK-Behälter rückgeführt.

Die bestehenden Belüftungsleitungen sind am oberen Ende mit einem Differenzdruckventil +25/-5 mbar ausgestattet. Die Belüftungen der Vergaserkraftstoffe sind knapp unterhalb des Ventiles mit einer Druckausgleichsleitung miteinander verbunden.

Unterhalb des genannten Ventiles wurde ein Druckschalter, Fabr. EHRLICH in der Schutzart EEx ed IIC T6 eingebaut, welcher bei Auftreten eines Überdruckes von 20 mbar im Belüftungsrohrsystem einen optischen und akustischen Alarm im Verkaufsraum auslöst.

Zur Kontrolle eines Überdruckes ist ein Manometer, Skala bis 100 mbar, Teilung 5 mbar montiert.

Unterhalb der neu aufgestellten Zapfsäulen wurden Einhängewannen eingebaut, um zu verhindern, daß bei Undichtheiten in der Zapfsäule auslaufender Kraftstoff in das Erdreich gelangt.

Die Einhängewannen sind mit ständig offener Überlauföffnung ausgestattet, sodaß eventuell auslaufendes Produkt sichtbar auf die Betankungsfläche austritt. Die in der Wanne mündenden Kabelrohre wurden ebenfalls gegen Eintritt von Dämpfen bzw. Kraftstoff abgedichtet.

Weiters wurden in die Druckleitungen innerhalb der Zapfsäulenwannen Rohrbruchventile eingebaut, die verhindern, daß bei mechanischer Beschädigung der Zapfsäulen (z.Bsp. Umführen) ein unkontrollierter Produktaustritt auftreten kann.

Diese Rohrbruchventile sind mit einer "Sollbruchstelle" ausgerüstet, welche bei mechanischer Überbeanspruchung abreißt. Das Rohrbruchventil ist mit zwei Rückschlagklappen ausgestattet, wobei eine gegen die Rohrleitung und eine gegen die Zapfsäule schließt. Dadurch wird jeder Produktaustritt verhindert.

Stets gerne für Sie beschäftigt verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

ROHÉ

A. Rohé GmbH, 2203 Großbersdorf, Wiener Straße 22
Tel.: 02245/4840 Fax: 02245/484 833
Tankstellen-Technik, Anlagenbau
Kfz-Werkstatt-Technik, Wartung und Reparatur

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

Art d. Bauführung:

☐	Loggienverglasung
☐	Badeinbau
☒	baul. Änderungen
☐	Zusammenlegung
☐	

Baubeginn:

Baubeginn angezeigt für

28.9.2011

Baueinstellung erfolgt (wegen Unvollständigkeit, Zurückweisung
bzw. Untersagung)

Fertigstellungsmeldung:

Fertigstellungsmeldung eingelangt

27.9.2011

☐ Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag

Nachreichung erfolgt

Frist:

☒ Fertigstellungsmeldung vollständig belegt

27.9.2011

Baustatistik:

☐ Baustatistik erstellt

☐ für Baustatistik nicht relevant

☒ 22,00 / 50,00-VA bereits entrichtet

☐ 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am:

Bauanzeige abgeschlossen

Der/Die Sachbearbeiter/in:

10

Datum: 11. NOV. 2011

Für den Abteilungsleiter:

[Signature]

Datum:

Kopie 21/3

Einlegen Reg.,
Kopie mit 2 Plänen z. Konsens

EZ

1189

KG

Neubau

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37 / 7-Seidengasse 12/35478-1/2011

Baueinreichung:

EG

Art d. Bauführung

Loggienverglasung

Badeinbau

X

baul. Änderungen

Zusammenlegung

Eingereicht am:

27.09.2011

☒ gleichz. Baubeginn angez.

☒ Bauanzeige vollständig belegt

☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag

Frist:

Nachreichung erfolgt

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

☐ Bauanzeige vollständig belegt

Frühest möglicher Baubeginn:

27.09.2011

☐ Schutzzone

AV:

28.09.2011

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor.

☒ § 70

☐ § 71

☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.

☐ Die Bauführung ist zu untersagen.

☐ Baueinstellung erforderlich

☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☒ Ausstehende Abgaben und Gebühren werden mittels eBezahlen vorgeschrieben (siehe beil. Berechnungsblatt)

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Oberrosler

Dipl.-Ing. HeimeI-Weninger

FS
PLC
23
1 3

DEZERNATE - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

Bezirk: **7**

Strasse: Zieglergasse

ONr.: **27**

EZ: **1189**

KG.: Neubau

MA37
BAUPOLIZEI
STÄDTERNEUERUNG
SICHER Bauen

Zahl: **MA37/ 4-23453/203/0001** 7-24406/2013/0001

Stadt Wien

Baueinreichung:

Art der Bauführung: Geschäftslokal EG
(Lage im Gebäude)

Loggienverglasung

Badeinbau

bauliche Änderungen

Zusammenlegungen:

☒

Eingereicht am: **13.06.2013**

Gleichzeitiger Baubeginn: ☒

☐ Bauanzeige vollständig belegt

☒ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag vom: **04.07.2013**

Frist: **7 Tage**

Nachreichung erfolgt am: **04.07.2013**

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

☒ Bauanzeige vollständig belegt am --> **04.07.2013**

Frühest möglicher Baubeginn am:

04.07.2013

☐ Schutzzone?

Aktenvermerk vom: **04.07.2013**

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und § 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor --> ☒ § 70 ☐ § 71

☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen

☐ Die Bauführung ist zu untersagen.

☐ Baueinstellung erforderlich

☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

€ 28,- VA mit eBezahlen vorgeschrieben am:

09. JULI 2013

Der Sachbearbeiter:

Für den Abteilungsleiter

Datum:

Datum:

Dipl.-Ing. Schmalzbauer

04.07.2013

Dipl.-Ing. Koberl

8. JULI 2013

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)MA 37 / ~~4-23453/203/0001~~

24406/2013/0001

Adresse: Zieglergasse

ONr. 27

AV - Baubeginn:

Baubeginn angezeigt für :

18.6.2013

Spätestmögl. Bauvollendung :

18.6.2012

Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit bzw. Unbedenklichkeit nicht erforderlich ☐

Erhebung vor Ort am:

15.7.2013

Baubeginn tatsächlich gesetzt ☒Abweichungen bemerkt ☐ Ja ☒ NeinAbweichungen im Rahmen § 73 Abs. 3 ☐

Anmerkung/Maßnahme :


Sachbearbeiter/in
Referatsleiter/in

Statistik: Bauführung in

☒ GZ☐ NGZ

Einlegen: Überwachungsarchiv

☒**AV - Fertigstellungsmeldung :**Fertigstellungsmeldung nicht erstattet ☐

Ortsaugenschein am : _____

Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt ☐

Mahnung / Mitteilung erfolgt am : _____

Frist : _____

Mahnung / Mitteilung fruchtlos; ☐Strafantrag gestellt ☐Einlegen: Überwachungsarchiv ☐

eingebrachte Fertigstellungsmeldung vollständig belegt am :

28. Juni 13

☒ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben☐ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Datum:

Für den Abteilungsleiter:

Datum:

30. SEP. 2013
Dipl.-Ing. Berger

Überwachung abgeschlossen - Einlegen :

EZ 1189

KG

Neubau

24
1-3

PLC 1

DEZERNATE - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

Bezirk: 7 Strasse: Zieglergasse (ident Seidengasse 12) ONr.: 27

EZ: 1189 KG.: Neubau

Zahl: MA37/ 05632/2014/0001

Baueinreichung:

MA37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN

Stadt Wien

Art der Bauführung:
(Lage im Gebäude) Stiege 3 / Tankstelle

Loggienverglasung ☐
Badeinbau ☐
bauliche Änderungen ☒
Zusammenlegungen: ☐

Eingereicht am: 18.02.2014 Gleichzeitiger Baubeginn: 20.02.2014

☒ Bauanzeige vollständig belegt
☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag vom: Frist:
Nachreichung erfolgt am:

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich
☐ Bauanzeige vollständig belegt am -->

Frühest möglicher Baubeginn am: ☐ nein Schutzzone?

Aktenvermerk vom: 26.02.2014

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und § 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor --> ☒ § 70 ☐ § 71
☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen
☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
☐ Baueinstellung erforderlich
☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

€ 28,- VA mit eBezahlen vorgeschrieben am: 11. MRZ. 2014

Der/Die SachbearbeiterIn: *Ehmer* Datum: 26.02.2014 Für den Abteilungsleiter: *Heimel* Datum: 06. MRZ. 2014
Dipl.-Ing. (FH) Ehmer, MA Dipl.-Ing. Heimel-Weninger

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)**MA 37 / 05632/2014/0001****Adresse: Zieglergasse (ident Seideng. 12)****ONr. 17****AV - Baubeginn:**

Baubeginn angezeigt für : _____

Spätestmögl. Bauvollendung : _____

Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit bzw. Unbedenklichkeit nicht erforderlich ☐

Erhebung vor Ort am: _____

Baubeginn tatsächlich gesetzt ☐Abweichungen bemerkt ☐ Ja ☐ NeinAbweichungen im Rahmen § 73 Abs. 3 ☐Anmerkung/Maßnahme : _____

Sachbearbeiter/in _____

Referatsleiter/in _____

Statistik : Bauführung in☐ GZ☐ NGZ

Einlegen : Überwachungsarchiv

☐**AV - Fertigstellungsmeldung :**Fertigstellungsmeldung nicht erstattet ☐

Ortsaugenschein am : _____

Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt ☐

Mahnung / Mitteilung erfolgt am : _____

Frist : _____

Mahnung / Mitteilung fruchtlos;

☐ Strafantrag gestellt

Einlegen : Überwachungsarchiv

☐

eingebrachte Fertigstellungsmeldung vollständig belegt am : _____

21.3.2014☒ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben☐ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der/Die Sachbearbeiter/in: _____

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. BergerDatum: 17.3.11Datum: 17. MRZ. 2014

Überwachung abgeschlossen - Einlegen :

EZ 1189KGNeubau

7. Bezirk, Schottenfeldgasse ONr. 3
EZ 889 der Kat. Gem. Neubau

1 EZ 1189

MA 37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN

Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: ggs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1728555-2014-8	DI ⁱⁿ Feurer	01/4000-37615	Wien, 9. März 2016

**Ausgleichsabgabe nach
dem Wiener Garagengesetz 2008**

**Abänderung der Anzahl
der fehlenden Stellplätze**

Kundendaten (eBezahlen):

B E S C H E I D

Zufolge der Mitteilung gemäß § 48 Abs. 6 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), wonach der Stellplatzverpflichtung durch die vertragliche Sicherstellung vom 17. Dezember 2015 und 27. Februar 2016 von 6 (sechs) Stellplätzen in der Garage auf der Liegenschaft Wien 7., Seidengasse 12, EZ 1189 der Kat.-Gem. Neubau entsprochen wird, wird der Bescheid vom 29. Juli 2015, ZI.: MA 37/1728555-2014-1 dahingehend abgeändert, dass der Ausspruch über die Anzahl der fehlenden Stellplätze zu lauten hat:

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt nunmehr um keinen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

B e g r ü n d u n g

Auf Grund des Nachweises über die vertragliche Sicherstellung vom 17. Dezember 2015 und 27. Februar 2016 abgeschlossenen zwischen der Bauwerberin Build Invest GMBH und der Verfügungsberechtigte der Stellplätze auf der Liegenschaft 7., Seidengasse 12, EZ 1189 der Kat.-Gem. Neubau, wird der Stellplatzverpflichtung gemäß § 48 und § 50 WGarG 2008 im dort genannten Umfang entsprochen. Es war daher festzustellen, dass nunmehr keine Ausgleichsabgabe zu entrichten ist.

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 Bundesfinanzgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

Dr. J. S. G. N. N. N.

0570447 50/15

This technical drawing shows a floor plan of a building. The plan is divided into several areas:

- Section 1:** Located at the bottom left, containing a room labeled "BÜRO".
- Section 2:** Located at the bottom center.
- Section 3:** Located at the bottom right.
- Section 4:** A large rectangular area at the top, also labeled "BÜRO". This section contains internal partitions and is surrounded by dimensions such as 6.75, 9.75, 10.45, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100.

The drawing includes various architectural details like walls, doors, and furniture. Dimensions are provided for many parts of the plan.

4.30

[illegible]

AKS
* EINSTELLRÄUME

ENSTELLENAME

15.5.59

1
b
4

Dr. Gerhard Seidel, Kaiserstraße 6, 1070 Wien

VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

(WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG)

welche am heutigen Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle laufende Nummer 1 - angeführten Personen abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Die in der Tabelle Spalte A unter laufender Nummer 1 - genannten und in Spalte C namentlich angeführten Personen sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 1189 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Neubau, Haus in der Zieglergasse Nr. 27 KNr. 1189, bestehend aus den Grundstücken 1114 Garten, Bauplatz.

Auf der Liegenschaft wird ein Wohnhaus mit ca. 57 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen, 24 KFZ- Einstellplätzen, sowie eine Tankstelle und Servicestation im Erdgeschoß laut dem von der Baubehörde genehmigten Plan Nr. 7169 errichtet.

II.

Der in der Tabelle Spalte E für die jeweiligen Einheiten ersichtliche Jahresmietwert wurde von der Zentralen Schlichtungsstelle mit Entscheidung vom

M. Abt. 50 Schli

festgesetzt. Sämtliche Miteigentümer verzichten auf eine Bekämpfung dieser Entscheidung durch Anrufung des Gerichtes gemäß § 37 Mietengesetz.

III.

Die in der Tabelle Spalte C laufende Nummer 1 genannte Miteigentümerin räumt den unter laufende Nummer 2 - und die unter 2- genannten Miteigentümer räumen sich

wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte D angeführten, aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten bestehenden Einheiten im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149 und der hiezu ergangenen Novelle vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28/1951 und BGBl. Nr. 241/1955 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, daß hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle G bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

Alle sonstigen nicht im Wohnungseigentum vergebenen Teile und Flächen der Liegenschaft verbleiben zur alleinigen Nutzung und Verfügung der in der Tabelle lfd. Nr. 1 angeführten Miteigentümerin. Die Wohnungseigentümer haben das Recht, die der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Teile (Einfahrt, Stiegenhaus, Haushof) widmungsgemäß mitzubebenützen.

IV.

Zur Regelung der nunmehrigen Miteigentumsgemeinschaft wird folgendes vereinbart:

A. Verwaltung und Erhaltung

- 1) Die Firma "EWOG" Eigentumswohnungs- Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. wird mit der Verwaltung der Realität auf die Dauer der Laufzeit des Darlehens des Landes Wien beauftragt. Sie ist berechtigt, diese Verwaltung einer dritten hiezu berechtigten und geeigneten Person zu übertragen.

- 2) Als Entgelt für die Verwaltung bezahlen die Miteigentümer einen Betrag in der Höhe von S 5.-- je m² Wohnfläche (Geschäftsfläche) und Jahr. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten. Bei Änderung der Kaufkraft der Währung um mehr als 10%, gerechnet vom Stichtag der Erteilung der Benützungsbewilligung, wobei als Grundlage der Index der Verbraucherpreise 1966, veröffentlicht vom Österr. Statistischen Zentralamt oder ein an seine Stelle tretender Index gilt, erhöht sich das Entgelt für die Verwaltung im Verhältnis der Indexzahl zum Stichtag (Erteilung der Benützungsbewilligung) zu der im Zeitpunkt der Verrechnung geltenden Indexzahl. Die Verrechnung erfolgt vierteljährlich.
- 3) Bezüglich des Umfanges der Verwaltungsvollmacht findet die von der Innung der Gebäudeverwalter herausgegebene Vollmacht Anwendung, die von den Miteigentümern gesondert unterfertigt wird.
- 4) Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung der Realität bezieht, ist der Verwalter, abweichend von den diesbezüglichen Bestimmungen des ABGB, insbesondere § 833 und 836 nicht an die Entscheidungen der einfachen Mehrheit der Miteigentümer gebunden, sondern allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Hausgemeinschaft dritten Personen gegenüber zu wahren hat.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergebung der Aufträge für Instandsetzungsarbeiten selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Reparaturrücklage zu verfügen.

- 5) Zu Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter vorher die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, gerechnet nach deren ideellen Anteilen, einzuholen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Hausgemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der

Eigentümer nicht rechtzeitig möglich ist.

- 6) Die Miteigentümer sind zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren ihre Wohnungseigentums (Geschäftseigentums) auf eigene Rechnung berechtigt und verpflichtet. Insbesondere nehmen sie zur Kenntnis, daß die aus Förderungsmitteln angeschafften Einrichtungsgegenstände auf die Dauer der Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens in gutem Zustand erhalten werden müssen.

Die Liegenschaftseigentümer haben für enrstete Schäden des Hauses, die sich im Inneren der Wohnungen (Geschäftsräume) auswirken, gemeinsam aufzukommen, und haben solche Schäden unverzüglich dem bestellten Verwalter anzuzeigen; ebenso kommen sie gemeinsam auf für die Schäden an den äußeren Fenstern, Fenstertüren und Außentüren der einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume), während für die Schäden an den inneren Fenstern und an deren Verglasung die Miteigentümer unmittelbar aufzukommen haben. Bei Verbundfenstern und Türen kommen die Eigentümer für alle Schäden, mit Ausnahme der Verglasung, gemeinsam auf, vorausgesetzt, daß diese nicht auf unsachgemäße Behandlung zurückzuführen sind. Ansonsten finden bezüglich der den einzelnen Miteigentümern unmittelbar zufallenden Kosten für Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an seiner Wohnung (Geschäftsraum) etc) sinngemäß die Bestimmungen des Mietengesetzes Anwendung.

- 7) Eine Ausnahme von der gemeinsamen Erhaltung bilden diejenigen Bauteile, die sich nicht innerhalb des Wohnhauses befinden, oder die der jeweilige Wohnungseigentümer aus eigenen Mitteln errichtet hat wie z.B. Portale, Schaukästen und ähnliches.

Für die Erhaltung dieser Bauteile hat der Wohnungseigentümer (Geschäftseigentümer) direkt aufzukommen.

- 8) Reparaturrücklage.

Die Miteigentümer verpflichten sich, für die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses jährlich 5.-- S/m²

Nutzfläche des Hauses zur Ansammlung eines Instandhaltungsfonds zu erlegen. Im Falle einer mehr als 10%igen Änderung des Baukostenindex vom Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung ändert sich dieser Betrag entsprechend diesem Index.

Die jeweils monatlich zur Einzahlung gelangten Beträge müssen auf das Konto eines Bankinstitutes zum günstigsten Zinsfuß eingelegt werden. Ein Nachweis über die Kontogebahrung ist jährlich vorzulegen. Sobald und insolange der Instandhaltungsfonds unter Berücksichtigung der Zinsen einen Betrag von 3% des jeweiligen Neubauwertes des Hauses erreicht, entfällt die Entrichtung dieser Beträge.

Die Kosten für die Instandhaltung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstige Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses), soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür unmittelbar aufzukommen haben, sind in erster Linie aus diesem Fonds zu bezahlen. Aus diesem Instandhaltungsfonds sind auch die von einem Miteigentümer zu entrichtenden, jedoch uneinbringlichen Beträge zu bezahlen, und zwar, sowohl aus dem Titel der Instandhaltung, wie auch aus dem Titel rückständiger Darlehensbeiträge, letzteres jedoch nur, wenn aus der Nichtbezahlung dieser Beiträge wirtschaftliche Nachteile für die Eigentumsgemeinschaft zu erwarten sind. Die Verwahrung und Verwaltung des Instandsetzungsfonds obliegt dem Hausverwalter.

Alle in diesem Übereinkommen nicht genannten Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer grundbücherlichen Anteile zu tragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben.

Insbesondere gehören zu den gemeinsamen Leistungen

- a) Instandhaltungskosten (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden, darunter auch Schäden an den Einrichtungsgegenständen der Waschküche), soweit

nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür unmittelbar aufzukommen haben und der angesammelte Fonds zu deren Bezahlung nicht ausreicht,

- b) die Betriebskosten und Kosten des Aufzuges, wie insbesondere die Prämien für die Feuer- und Haftpflichtversicherung des Hauses, die Kosten der Beleuchtung des Stiegenhauses, des Hofraumes, der Hausnummerntafelbeleuchtung, der Beleuchtung der Hausbesorgerwohnung, die Beiträge zur Sozialversicherung des Hausbesorgers, sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren. In Zweifelsfällen gelten sinngemäß die Bestimmungen des Mietengesetzes.

9) Betriebskosten

An den Betriebskosten nehmen alle Miteigentümer im Verhältnis ihres parifizierten, ideellen Eigentumsanteiles teil; gleichgültig, wie die Finanzierung ihres Bestandsobjektes erfolgt ist. Die Einhebung der Betriebskosten durch den Hausverwalter erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung ermittelten Pauschalbetrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Für die Beurteilung, welche Aufwendungen zu den Betriebskosten zählen, sind die Bestimmungen des Mietengesetzes maßgebend, insbesondere wird vereinbart, daß zu den Betriebskosten auch die Schneesäuberungszulage für den Hausbesorger über die Wintermonate zählt. Der Hausverwalter ist verpflichtet, die Jahresabrechnung für die Betriebskosten am 31.I. jeden Jahres beim Hausbesorger zur Einsichtnahme für die Miteigentümer aufzulegen. Diese Abrechnung gilt seitens der Miteigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 14 Tagen nach deren Auflegung beim Verwalter schriftlich Einspruch dagegen erhoben wird. Auf Grund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern nach Ende der Einspruchsfrist gesondert bekanntgegeben

und sind binnen 14 Tagen nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächsten Abrechnungsperioden eingerechnet.

10) Heizungskosten

Die aus der Instandhaltung, dem Betrieb, der Betreuung und dem Kundendienst für die Verdunstungswärmemengenmesser (Entlohnung des Heizers, Sozialversicherung, Urlaubs- und Weihnachtsgeld) der im Haus errichteten Zentralheizungsanlage entstehenden Kosten, werden von allen Wohnungs- (Geschäfts-)eigentümern gemeinsam getragen. Die Verrechnung an die einzelnen Wohnungs- (Geschäfts-)eigentümer erfolgt auf Grund der Verbraucherregistrierung laut Ablesung der Verdunstungswärmemengenmesser, welche sich auf jedem Heizkörper befinden und jährlich einmal abgelesen werden. Zur Verrichtung dieser Ablese- bzw. Kundendienstarbeit gewährt der Wohnungs- (Geschäfts-)eigentümer der durchführenden Person in der üblichen Tageszeit Zutritt zu allen in der Wohnung (Geschäft) befindlichen Wärmemengenmessern. Die Vorschreibung und Bezahlung dieser Zentralheizungskosten erfolgt in den Monaten November - März eines jeden Jahres mit à Conto-zahlungen von S 5.-- pro m² parifizierte gesamte Wohnfläche. Dieser Betrag pro m² Wohnfläche kann den Erfordernissen entsprechend erhöht bzw. erniedrigt werden. Die jährliche Endabrechnung des sich daraus gegenüber den Vorauszahlungen ergebenden Unterschiedsbetrages erfolgt im Juni eines jeden Jahres.

Die Änderung in der Verrechnung der Heizungskosten auf eine andere Art als nach den Wärmemengenmessern bedarf der Zustimmung von 3/4 ideeller Miteigentumsanteile und muß in schriftlicher Form erfolgen. Die Kosten der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage werden mit den Heizungskosten abgerechnet.

B) Bauliche Veränderungen

Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen (Geschäftsräume) bedarf, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, der Zustimmung des Hausverwalters. Dieser darf die Zustimmung nur verweigern, wenn der Wert (auch Wohnwert) der Wohnung (Geschäftsräume etc) durch die bauliche Veränderung verringert wird. Die Miteigentümer sind verpflichtet, dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Veränderung oder sonstigen Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums (Geschäftseigentums) zuzustimmen. (

C Baukosten

Die Aufteilung der Baukosten, insbesondere der in Anspruch genommenen Darlehen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968 erfolgt im Innenverhältnis gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln. Wohnungen (Geschäftsräume) und Eigentumsanteile, die Förderungsmittel nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil. Die Aufteilung erfolgt im Sinne der Förderungsbestimmungen und Zusicherungen des Amtes der Wiener Landesregierung im Verhältnis der Nutzflächen. ()

D) Hausbesorger

Die Hausbesorgerwohnung bildet ein gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile. Für die gesamten Kosten dieser Wohnung und die entsprechenden Darlehensrückzahlungen haben ausschließlich die Miteigentümer und ihre Rechtsnachfolger im Verhältnis ihrer Anteile aufzukommen.

Für die Höhe und Berechnung der Kosten gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 32, Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3, Z. 1-3. Wohnbauförderungsgesetz 1968, wobei die Berechnung der Grundkosten im Verhältnis der Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung zur Gesamtnutzfläche des Hauses erfolgt, sowie die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§8 Abs.1 und 2) der jeweils letztgültigen Fassungen.

E.

Soweit nach § 8 (3) des WEG die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen (Geschäftsräume) dem Miteigentümer zukommt und durch die Ausübung der Verwaltung Rechte der übrigen Miteigentümer berührt werden, übt der gemeinsame Verwalter der Liegenschaft als Machthaber des Wohnungseigentümers im Rahmen seiner Befugnis nach § 8 (3) des obzitierten Gesetzes aus.

F) Firmenschilder

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten eine einzige in einheitlich bestimmtem Format gehaltene Werbetafel (Firmenschild) an der vom Verwalter bestimmten Stelle, jedoch nur im Bereich der Geschäftslokale und nur bis unterhalb des Kordongesimses anzubringen.

Dieses Recht kann an den Ehegatten oder an einen im gemeinsamen Haushalt wohnenden Verwandten oder an den jeweiligen Benützer der Wohnung (Geschäftsraum) abgetreten werden.

Die Anbringung eines Geschäftsschildes (Aufschriftslettern) darf nur im Bereich des Geschäftsportales erfolgen und muß in einer die äußere Gestaltung des Hauses nicht störenden Form gehalten sein. Die Beurteilung hierfür obliegt dem Verwalter. Die Anbringung einer Außenbeleuchtung ist nur zulässig, wenn hiedurch keine Belästigung anderer Räume des

Hauses hervorgerufen wird.

Die nicht im Wohnungseigentum vergebenen Teile des Hauses (insbesondere Dach- und Fassadenflächen außerhalb der Geschäftsportale) stehen der in der Tabelle Nr. 1 genannten Miteigentümerin allein zur Nutzung und Verwertung zur Verfügung.

Bei Anbringung von Reklame- und Werbetafeln und Schriften und insbesondere Leuchtreklamen ist jede Störung der Mitbewohner über das ortsübliche Ausmaß hinaus zu vermeiden.

G

a) Der Betrieb der im Erdgeschoß liegenden Tankstelle und Servicestation hat ohne Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Miteigentümer zu erfolgen. Insbesondere ist die Verwendung von Werkzeugen und Geräten mit einer über das unbedingt notwendige Ausmaß hinausgehenden Lärmentwicklung zu unterlassen. Das Entscheidungsrecht hierüber steht dem Hausverwalter zu.

b) Der Eigentümer der Tankstelle und Servicestation verpflichtet sich, das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Benützer des Kellergeschoßes unentgeltlich und unwiderruflich einzuräumen.

Er erhält das Recht des unentgeltlichen Zuganges zu dem im Keller liegenden Pumphraum lt. Plan Nr. 7169, doch darf die Ausübung dieses Rechtes nur ohne Beeinträchtigung der Abstellung von Kraftfahrzeugen im Keller erfolgen.

c) Dem Eigentümer der Tankstelle und Servicestation wird gestattet, unter der Fahrbahn des Kellergeschosses 3 Tanks für Öl oder Benzin auf seine Kosten einzubauen und die notwendigen Rohrleitungen hiezu anzubringen, vorausgesetzt, daß die behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und die Abstellung von

Fahrzeugen im Kellergeschoß nicht behindert wird. Er übernimmt alle für die Erhaltung und Wartung dieser Einbauten anfallenden Kosten und verpflichtet sich zur Schad- und Klagloshaltung der übrigen Miteigentümer für alle Schäden und Kosten, die sich als Folge dieser Einbauten ergeben.

H) Hausordnung

Die Hausordnung wird wie folgt festgestellt:

- 1) Das Haustor ist von 21 Uhr bis 6 Uhr geschlossen zu halten.
- 2) Zum Öffnen der Stiegen- und Gangfenster ist nur ein Beauftragter des Verwalters berechtigt (Hausbesorger).
- 3) Dem Verwalter steht zur periodischen Prüfung des Bauzustandes des Hauses zwecks Feststellung allfälliger Schäden das Recht zu, die Wohnungen (Geschäftsräume) zu jeder Zeit, nur nicht zur Unzeit nach vorheriger Anmeldung zu betreten.
- 4) Dem Rauchfangkehrer darf das zur Vornahme von Schornstein- oder Kaminreinigungsarbeiten notwendige Betreten der Wohnung (Geschäftsräume) nicht verwehrt werden.
- 5) Das Klopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Matratzen und dergl., ist nur auf dem hiezu bestimmten Platz im Hof und nur an Wochentagen in der Zeit von 7 - 10 Uhr gestattet. Das Ausklopfen von Kleidern und das Reinigen von Schuhen ist in den Gängen und im Stiegenhaus verboten.
- 6) Außerhalb der Wohnungen (Geschäftsräume) und der zu diesen gehörigen Kellerabteilungen dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung des Verwalters keine Gerätschaften hinterlegt werden.
- 7) Das Stiegenhaus, die Gänge und der Hof dürfen nicht als Spielplätze für Kinder, zum Radfahren oder gewerblichen

Zwecken und dergleichen benützt und nicht verunreinigt werden.

- 8) In den Wohnungen (Geschäftsräumen) dürfen keine Ver-
richtungen vorgenommen werden, die die Ruhe des Hauses
stören, die Miteigentümer belästigen oder die Wohnungen
(Geschäftsräume) beschädigen.
- 9) Die Benützung der Waschküche und des Trockenbodens ist
an eine Reihenfolge gebunden, die der Hausbesorger nach
Maßgabe der Anmeldung bestimmt. Zu diesem Zweck liegt
beim Hausbesorger ein Anmeldebogen zur Einsicht auf. Die
Waschküche und deren Einrichtung sind nach Benützung in
reinem Zustand zu übergeben.
- 10) Der Zugang zum Boden und zum Keller ist versperrt zu hal-
ten. Das Betreten des Bodens und des Kellers mit feuer-
gefährlichem Licht ist verboten. Das Rauchen auf dem Bo-
den und im Keller ist untersagt.
- 11) An den Fenstern, auf den Gängen, im Stiegenhaus und im
Hof darf Wäsche nicht aufgehängt werden.
- 12) Der Verwalter ist verpflichtet, jedem im Haus wohnenden
Miteigentümer auf Verlangen für ihn, seinen im Haus
wohnenden Familienangehörigen Haustorschlüssel gegen Be-
zahlung der Kosten zur Verfügung zu stellen. Bei Verlust
eines solchen Schlüssels hat der Miteigentümer dem Ver-
walter und der Polizei sofort Anzeige zu erstatten.
- 13) Die Miteigentümer verpflichten sich für den Fall, als
sie ihr Wohnungseigentum nicht selbst benützen, dafür
zu sorgen, daß die jeweiligen Benützer ihrer Räume sich
an die Hausordnung halten.
- 14) Eine Änderung dieser Hausordnung bedarf der Zustimmung
von $\frac{3}{4}$ ideellen Miteigentumsanteilen und muß in schrift-
licher Form erfolgen.

V.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Veräußerung ist der Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

VI.

Aufsandungserklärung.

VII.

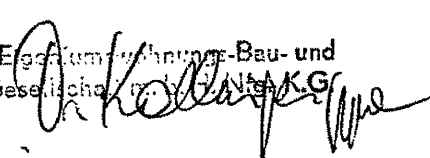
Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

VIII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Wohnungseigentümer.

Wien, am 14.10.1971

„EWOG“ Eigentümerversorgungsbau- und
Betriebs-Gesellschaft m. b. H. & Co. KG



C

C

Rechtsmittelbelehrung

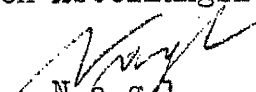
Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 36 Abs. 4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs. 1 Mietengesetz bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

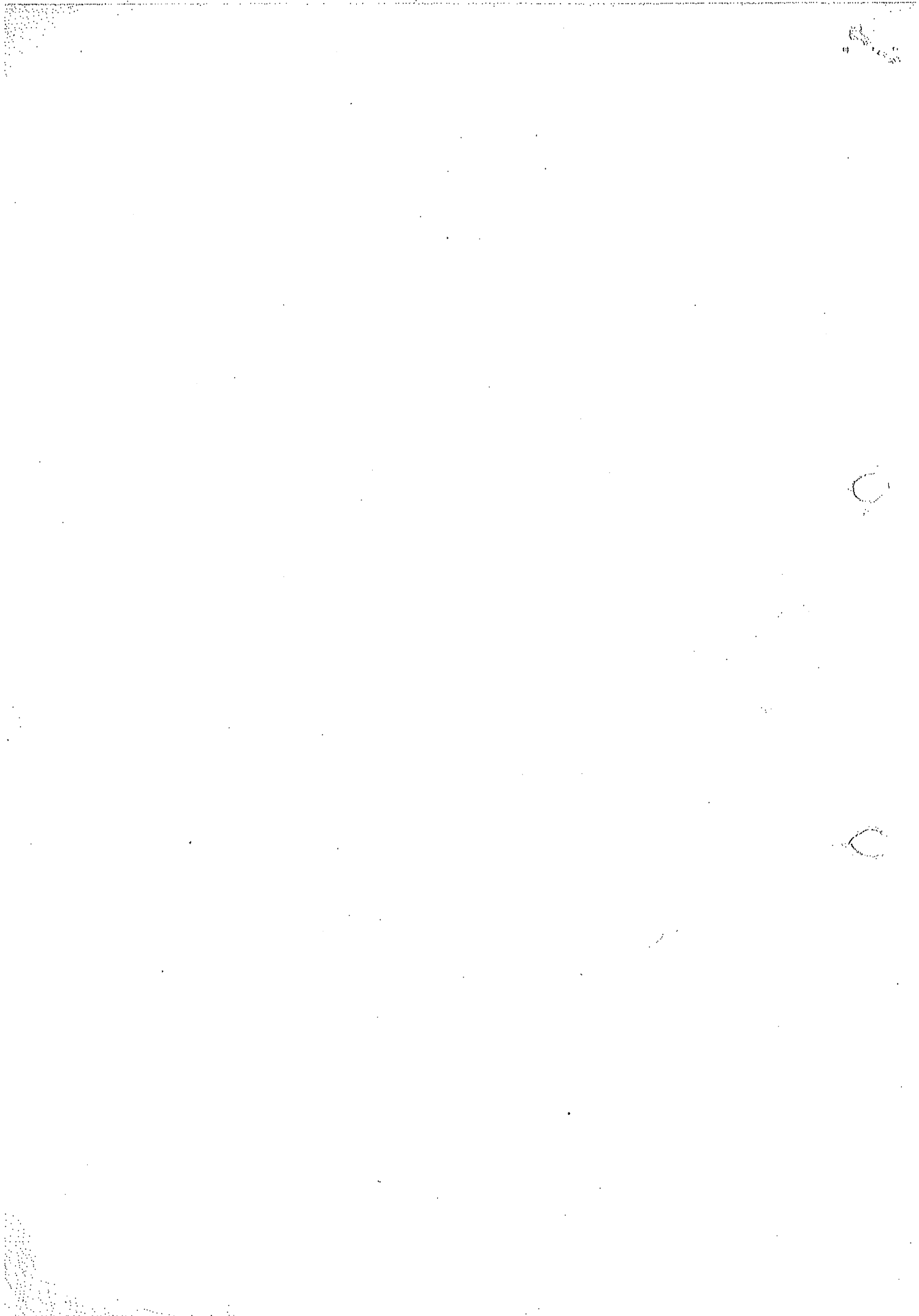
- 1) EWOG Eigentumswohnungs-Bau-und
Betriebs-Gesellschaft m.b.H. Nfg.KG.
Wimbergerg.30, 1071 Wien (2-fach),
- 2) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:


N a g l

Amtsrat





Fahrzeugen im Kellergeschoß nicht behindert wird. Er übernimmt alle für die Erhaltung und Wartung dieser Einbauten anfallenden Kosten und verpflichtet sich zur Schad- und Klagloshaltung der übrigen Miteigentümer für alle Schäden und Kosten, die sich als Folge dieser Einbauten ergeben.

H) Hausordnung

Die Hausordnung wird wie folgt festgestellt:

- 1) Das Haustor ist von 21 Uhr bis 6 Uhr geschlossen zu halten.
- 2) Zum Öffnen der Stiegen- und Gangfenster ist nur ein Beauftragter des Verwalters berechtigt (Hausbesorger).
- 3) Dem Verwalter steht zur periodischen Prüfung des Bauzustandes des Hauses zwecks Feststellung allfälliger Schäden das Recht zu, die Wohnungen (Geschäftsräume) zu jeder Zeit, nur nicht zur Unzeit nach vorheriger Anmeldung zu betreten.
- 4) Dem Rauchfangkehrer darf das zur Vornahme von Schornstein- oder Kaminreinigungsarbeiten notwendige Betreten der Wohnung (Geschäftsräume) nicht verwehrt werden.
- 5) Das Klopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Matratzen und dergl., ist nur auf dem hiezu bestimmten Platz im Hof und nur an Wochentagen in der Zeit von 7 - 10 Uhr gestattet. Das Ausklopfen von Kleidern und das Reinigen von Schuhen ist in den Gängen und im Stiegenhaus verboten.
- 6) Außerhalb der Wohnungen (Geschäftsräume) und der zu diesen gehörigen Kellerabteilungen dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung des Verwalters keine Gerätschaften hinterlegt werden.
- 7) Das Stiegenhaus, die Gänge und der Hof dürfen nicht als Spielplätze für Kinder, zum Radfahren oder gewerblichen

1000

1000

1000

1000

Zwecken und dergleichen benützt und nicht verunreinigt werden.

- 8) In den Wohnungen (Geschäftsräumen) dürfen keine Ver-
richtungen vorgenommen werden, die die Ruhe des Hauses
stören, die Miteigentümer belästigen oder die Wohnungen
(Geschäftsräume) beschädigen.
- 9) Die Benützung der Waschküche und des Trockenbodens ist
an eine Reihenfolge gebunden, die der Hausbesorger nach
Maßgabe der Anmeldung bestimmt. Zu diesem Zweck liegt
beim Hausbesorger ein Anmeldebogen zur Einsicht auf. Die
Waschküche und deren Einrichtung sind nach Benützung in
reinem Zustand zu übergeben.
- 10) Der Zugang zum Boden und zum Keller ist versperrt zu hal-
ten. Das Betreten des Bodens und des Kellers mit feuer-
gefährlichem Licht ist verboten. Das Rauchen auf dem Bo-
den und im Keller ist untersagt.
- 11) An den Fenstern, auf den Gängen, im Stiegenhaus und im
- Hof darf Wäsche nicht aufgehängt werden.
- 12) Der Verwalter ist verpflichtet, jedem im Haus wohnenden
Miteigentümer auf Verlangen für ihn, seinen im Haus
wohnenden Familienangehörigen Haustorschlüssel gegen Be-
zahlung der Kosten zur Verfügung zu stellen. Bei Verlust
eines solchen Schlüssels hat der Miteigentümer dem Ver-
walter und der Polizei sofort Anzeige zu erstatten.
- 13) Die Miteigentümer verpflichten sich für den Fall, als
sie ihr Wohnungseigentum nicht selbst benützen, dafür
zu sorgen, daß die jeweiligen Benützer ihrer Räume sich
an die Hausordnung halten.
- 14) Eine Änderung dieser Hausordnung bedarf der Zustimmung
von $\frac{3}{4}$ ideellen Miteigentumsanteilen und muß in schrift-
licher Form erfolgen.

100

100

100

V.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Veräußerung ist der Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

VI.

Aufsandungserklärung.

VII.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

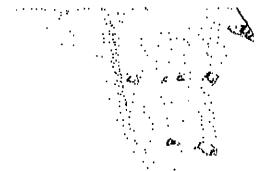
VIII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Wohnungseigentümer.

Wien, am 25. November 1970

EWOG - Eigentumswohnungs-Bau-
und Betriebs-Gesellschaft m. b. H.

Kleininger



777

- Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
1. Rathausstraße 2, 1082 Wien

Eing.	- 2. Mrz. 1973			

MA 50 - Schli 1/72

Wien, 23. Februar 1973

Wien 7, Zieglergasse 27

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

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

Spruch:

Gemäß Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der EWOG- Eigentums- wohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H.Nfg.K.G., als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 7, Zieglergasse 27, EZ 1189, Kat.Gem. Neubau, wie folgt:

Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl.Nr.149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandobjekte festgesetzt:

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag :						
		<u>Garage (Stiege 2 und 3)</u>				
Keller		PKW - Einstellraum (f. 24 PKW)	970,99	14,50	14080	
		- 7,5% f. Rampenfläche			<u>-1056</u>	rd.13020.-
		<u>Tankstelle (Stiege 2 und 3)</u>				
Erdg.		Tankstelle (einschl. Waschanl., Servicebox, Ölrr., Verkaufsr., 2 Müllr., 2 Waschr., 2 WC, Garderobe Abstellraum	859,18	12,22	10499	" 10500.-
		<u>Gassenladen (Stiege 1)</u>				
EG 1		Geschäftslokal, Waschr., WC	107,90	27,74	2993	
		+ 10% f. Ecklage			<u>+299</u>	" 3290.-
EG 1a		Geschäftslokal, Waschr., WC	62,86	27,74	1743	" 1740.-
EG -		Kinderwagenraum	4,95	Ø		Ø
		<u>Wohnungen</u>				
		<u>Stiege 1</u>				
I 2		2Zi, Kü, Vorr., Bad+WC	73,15	H A U S W A R T		Ø
I 3		2Zi, Vorr., Bad, WC	49,17	17,83	877	
		+ 7,5% f. kl. Fläche			<u>+66</u>	" 940.-
I 4		Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC	63,33	17,83	1129	" 1210.-
		+ 5% f. kl. Fläche, +2,5% f. Ecklage			<u>+ 85</u>	

30.7.00

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag:						30.700
II	5	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Logg.	92,03	17,83	1641	rd. 1640.-
II	6	Zi, Vorr., Bad+WC	30,84	17,83	550	
		+ 10% f. kl. Fläche			+55	" 600.-
II	7	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Logg.	94,37	17,83	1683	
		+ 2,5% f. Ecklage			+ 42	" 1720.-
I	8	wie top. 5	92,03	17,44	1605	" 1610.-
III	9	wie top. 6	30,84	17,44	538	
		+ 10% f. kl. Fläche			+54	" 590.-
III	10	wie top. 7	94,37	17,44	1646	
		+ 2,5% f. Ecklage			+ 41	" 1690.-
IV	11	wie top. 5	92,03	MW wie	top. 8	" 1610.-
IV	12	wie top. 6	30,84	MW wie	top. 9	" 590.-
IV	13	wie top. 7	94,37	MW wie	top. 10	" 1690.-
V	14	wie top. 5	90,68	17,05	1546	" 1550.-
V	15	wie top. 6	31,76	17,05	542	
		+ 10% f. kl. Fläche			+54	" 600.-
V	16	wie top. 7	94,37	17,05	1609	
		+ 2,5% f. Ecklage			+ 40	" 1650.-

Σ I 1440,33
 Wohn + Geschäft
 exklusive Haus-
 bes. wg.

-5-4

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheitsmietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag :						
VI	17	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Balkon	87,76 ^(85,22)	17,05	1496	rd. 1500.-
VI	18	Zi, Vorr., Bad+WC, Balkon	28,94 ^(26,52)	17,05	493	
		+ 10% f. kl. Fläche			+49	" 540.-
VI	19	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Balkon	91,93 ^(89,43)	17,05	1567	
		+ 2,5% f. Ecklage			+39	" 1610.-
3	20	3Zi, Kü, Vorr., Bad, WC	79,91	16,62	1328	
		- 10% f. DG-Lage mit Schrägen			-132	" 1200.-
		<u>Stiege 2</u>				
		<u>Pension</u>				
I	1/2/3	10Zi, Kü, Vorr., 4AR, Bad, 2WC	219,47	18,68	4100	
		- 5% f. Lage über Tankstelle			-205	" 3900.-
II	4	2Zi, 2Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Logg	94,97	17,83	1693	" 1690.-
VI	5	Zi+Koni, Zi, Vorr., Bad, WC, Loggia	60,09	17,83	1071	
		+ 5% f. kl. Fläche			+ 53	" 1120.-
II	6	2Zi, 2Kab, Kü, Vorr., Bad, WC	93,37	17,83	1665	" 1660.-
III	7	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Logg.	95,17	17,44	1660	" 1660.-
III	8	wie top. 5	60,09	17,44	1048	
		+ 5% f. kl. Fläche			+52	" 1100.-

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag :						
III	9	wie top. 6	93,40	17,44	1629	rd.1630.-
IV	10	wie top. 7	95,17	MW wie	top. 7	" 1660.-
IV	11	2Zi, Vorr., Bad, WC, Loggia	60,53	17,44	1056	
		+ 5% f. kl. Fläche			+ 52	" 1110.-
IV	12	wie top. 6	93,37	MW wie	top. 9	" 1630.-
V	13	wie top. 7	93,79	17,05	1599	" 1600.-
V	14	wie top. 5	60,63	17,05	1034	
		+ 5% f. kl. Fläche			+ 52	" 1090.-
V	15	wie top. 6	93,98	17,05	1602	" 1600.-
VI	16	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Balk.	91,79	17,05	1565	" 1570.-
VI	17	Zi+Koni, Vorr., Bad+WC, Balkon	28,37	17,05	484	
		+ 10% f. kl. Fläche			+48	" 530.-
VI	18	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Balkon	121,66	17,05	2074	" 2070.-
PG	19	2Zi, Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, 2Terr.	78,53	16,62	1305	" 1310.-
PG	20	2Zi, Kü, Vorr., AR, Bad, WC, 2Terr.	92,76	16,62	1542	" 1540.-

Σ St. G. 162,14

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K		
				K/m ²	einzel	zusammen	
Übertrag :							
		<u>Stiege 3</u>					
I	1	2Zi, 2Kab, Kü, Vorr., Bad, WC	90,58	17,83	1615		
		- 5% f. Lage über Tankstelle			- 81	rd. 1530.-	
I	2/3	4Zi, Kab, Kü, Vorr., AR, Bad+WC, Bad WC	143,38	17,83	2556		
		- 5% f. Lage über Tankstelle			- 128	" 2430.-	
II	4	2Zi, 2Kab, Kü, Vorr., Bad, WC, Logg.	96,62	17,83	1723	" 1720.-	
II	5	Zi+Koni, Zi, Vorr., Bad, WC, Loggia	60,70	17,83	1082		
		+ 5% f. kl. Fläche			+ 54	" 1140.-	
II	6	2Zi, 2Kab, Kü, Vorr., Bad, WC	92,45	17,83	1648	" 1650.-	
III	7	wie top. 4	96,62	17,44	1685	" 1690.-	
III	8	wie top. 5	60,70	17,44	1059		
		+ 5% f. kl. Fläche			+ 53	" 1110.-	
III	9	wie top. 6	92,45	17,44	1612	" 1610.-	
IV	10	wie top. 4	96,62	wie top. 7		" 1690.-	
IV	11	wie top. 5	60,70	wie top. 8		" 1110.-	
IV	12	wie top. 6	92,45	wie top. 9		" 1610.-	

Stock	Tür Nr	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
				Übertrag:		
V	13	wie top. 4	95,61	17,05	1630	rd.1630.-
V	14	wie top. 5	61,69	17,05	1052	
		+ 5% f. kl. Fläche			+ 52	" 1100.-
V	15	wie top. 6	92,45	17,05	1576	" 1580.-
VI	16	wie top. 4	95,27	17,05	1624	" 1620.-
VI	17	Zi+Koni,Vorr.,Bad,WC,	32,32	17,05	551	
		+ 10% f. kl. Fläche			+55	" 610.-
VI	18	3Zi,2Kab,Kü,Vorr.,Bad,WC,Logg.	121,63	17,05	2074	" 2070.-
TG	19	4Zi,Kü,Vorr.,AR,Bad,WC,Balkon	122,06	16,62	2029	" 2030.-
TG	20/21	3Zi,2Kab,Kü,Vorr.,AR,Bad,WC,Balkon	121,94	16,62	2027	" 2030.-
Σ 8. Tg			1726,24			
Gesamt-Mietwert K...109.520.-						

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 109.520.-- Kronen festgesetzt.

Begründung

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinse aus diesem Jahre nicht vorliegen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der MA 36 - 7, Zieglergasse 27/9/72 vom 10.1.1973 gemäß § 5 Abs. 2 lit.a WEG wurden auf der Liegenschaft 55 Wohnungen, 2 Gassenladen, 1 Garage (Tiefgarage), 1 Kinderwagenraum, 1 Treibstoff-Tankanlage und 1 Pension als selbstständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG errichtet, an denen mit Ausnahme der Hausbesorgerdienstwohnung und des Kinderwagenraumes, die gemäß § 1 Abs. 3 zweiter Tatbestand WEG nicht wohnungseigentumsfähig sind, die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist.

Die von den Organen der MA 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 23.1.1973, Zl.MA 40 - M - 401/72, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung (Bl.9 u. 10) Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

Ausgehend von den effektiven baulichen Gegebenheiten werden von der MA 40 im Regelfall Loggien zur Gänze, Balkone, sowie Terrassen ab 2 m Tiefe mit der halben Fläche, Terrassen bis 2 m Tiefe mit einem Viertel der Fläche in Rechnung gestellt; Terrassen zu ebener Erde werden gesondert angerechnet. Tür- und Fensternischen werden nur dann berücksichtigt, wenn sie bereits in den vorgelegten Flächenberechnungen - einheitlich für das ganze Objekt - enthalten sind.

Vergleichsobjekte.

[illegible]

Vergleichsobjekte.

[illegible]



NIEDERSCHRIFT

e:\docs\obj\0727av-niederschrift_1.docx

der am 03.11.2022 um 17.00 Uhr stattgefundenen Eigentümerversammlung
in den Versammlungsräumlichkeiten der Hausverwaltung Wertitsch

1070 Wien, Zieglergasse 27

anwesend: 27,74% der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
für die Hausverwaltung: Komm.Rat Richard Wertitsch, Stefan Payreder, Claudia Aschauer

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit:

Herr Wertitsch erklärt vorab, dass er die Tagesordnungspunkte umstellen und zuerst über die Pensionierung des Hausbesorgers sprechen wird und in weiterer Folge über die finanzielle Situation referiert wird.

2. Hausbetreuung und Winterdienst nach der Pensionierung des Hausbesorgers:

Herr Kreindl geht mit 30.11.2022, nach knapp mehr als dreißig Dienstjahren, in den wohlverdienten Ruhestand. Aufgrund der alten Abfertigungsregelungen erhält er eine Abfertigung in der Höhe eines Jahresgehaltes, die aus der Instandhaltungsrücklage zu bezahlen ist. Die Höhe der Abfertigung wird rd. € 40.500,00 betragen, ist aber von Seiten der Personalverrechnung noch genau zu berechnen. Am Beispiel des Jahres 2021 werden die jährlichen Kosten für den Hausbesorger bekannt gegeben:

	Kosten pro Jahr	Kosten pro Monat
Betriebskosten		
Reinigungsgeld	€ 28.920,16	
Krankenkassa	€ 6.394,25	
Kommunalsteuer	€ 1.333,04	
Betriebskosten gesamt	€ 36.647,45	€ 3.053,95
Aufzug		
Reinigungsgeld	€ 511,52	
Wartung	€ 2.646,47	
Aufzugskosten gesamt	€ 3.157,99	€ 263,17
Heizung		
Wartung	€ 9.041,81	€ 753,48
Gesamtkosten 2021	€ 48.847,25	€ 4.070,60

Es stellt sich die Frage, ob zukünftig eine Hausreinigungsfirma mit den Betreuungstätigkeiten beauftragt werden soll oder ob ein Hausbetreuer bzw. eine Hausbetreuerin angestellt werden soll.



Von Seiten der Hausverwaltung Wertitsch wurde gemeinsam mit dem Hausbesorger ein Anforderungskatalog (*Anmerkung: dieser liegt der Niederschrift bei*) über die Hausbetreuungstätigkeiten und den Winterdienst erstellt und einerseits an drei Hausreinigungsfirmen ausgeschrieben. Andererseits wurde anhand dieses Katalogs die Personalverrechnung ersucht, die Kosten für die Anstellung eines Hausbetreuers bzw. einer Hausbetreuerin zu eruieren.

- Hausbetreuungsfirma:

Die Firmen Attensam, Stutzig und Hacker und Blitzteam wurden zu einer Angebotslegung eingeladen (*Anmerkung: die Offerte sind der Niederschrift beigelegt*), die Kosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	Attensam	Stutzig & Hacker	Blitzteam
Hausreinigung/ Monat	€ 833,40	€ 1.202,00	€ 1.180,00
Hausreinigung/Jahr	€ 10.000,80	€ 14.424,00	€ 14.160,00
Winterdienst/ Saison	€ 2.152,42	€ 2.002,00	€ 2.200,00
Gesamtkosten	€ 12.153,22	€ 16.426,00	€ 16.360,00
jährliche Einsparung (Betriebskosten, Aufzug u. Heizung) gegenüber Hausbesorger	-€ 36.694,03	- €32.421,35	-€ 32.487,25
monatliche Einsparung (Betriebskosten, Aufzug u. Heizung) gegenüber Hausbesorger	-€ 3.057,84	-€ 2.701,77	-€ 2.707,27

- Hausbetreuer/ Hausbetreuerin:

- Für die Liegenschaft wurde von Seiten der Personalverrechnung für die notwendigen Tätigkeiten eine 33,89 Wochenstunde errechnet. Der Bruttolohn beläuft sich für die reinen Reinigungsarbeiten aktuell auf € 1.729,58. Das bedeutet, dass der Dienstnehmer die Einteilung seiner Arbeitszeit (Beginn und Ende) selbst in der Zeitspanne von Montag 06:00 Uhr bis Samstag 13:00 Uhr vornehmen kann. Sollten fixe Arbeitszeiten vereinbart werden, wird der Hausbetreuer nach einem anderen Entlohnungsschema entlohnt und die Stundensätze erhöhen sich um 7%. Eingerechnet aller Lohnnebenkosten und ausgehend von einem erhöhten Bruttolohn in der Höhe von € 1.800,00 ab Jänner 2023 würden die Kosten für den Hausbetreuer im Jahr rd. € 35.000 betragen. Das entspricht monatlichen Kosten von rd. € 3.000,00. Hinzukommt, dass beim Hausbetreuer die gesetzlichen Ruhezeiten zwingend zu berücksichtigen sind und der Winterdienst von einer Hausbetreuungsfirma durchgeführt werden muss.



IMMOBILIENVERWALTUNG
Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch

Somit ergibt sich folgendes:

	Hausbetreuer
Hausreinigung/ Monat	€ 1.800,00
Hausreinigung/Jahr inkl. aller Nebenkosten	€ 35.000,00
Winterdienst/ Saison (Annahme: Attensam)	€ 2.152,42
Gesamtkosten	€ 38.122,42
jährliche Einsparung (Betriebskosten, Aufzug u. Heizung) gegenüber Hausbesorger	-€ 10.724,83
monatliche Einsparung (Betriebskosten, Aufzug u. Heizung) gegenüber Hausbesorger	-€ 893,74

Anmerkung: Sollte eine Person in Ihrem Umfeld Interesse an einer Anstellung als Hausbetreuer/Hausbetreuerin haben, ersuchen wir um Übermittlung eines Lebenslaufes und eines Motivationsschreibens.

3. Sanierung und Nutzung der ehemaligen Dienstwohnung nach der Pensionierung des Hausbesorgers:

Diese Wohnung steht im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer und bezüglich der künftigen Nutzung bestehen verschiedene Szenarien. Eine Möglichkeit besteht darin, die Wohnung leer stehen zu lassen. Eine weitere Möglichkeit wäre, diese zu verkaufen. Dies ist aber nahezu unmöglich, da dem Verkauf 100% aller Wohnungseigentümer zustimmen müssten. Dienstwohnungen sind nicht parifiziert, sodass erst Wohnungseigentum begründet werden müsste. Zu diesem Zweck müssten entsprechende Gutachter eingesetzt werden, wodurch weitere Kosten anfallen. Weiters wird die Immobilienertragssteuer schlagend und es stellt sich die Frage, ob der verbleibende Erlös nach Abzug aller Kosten der Instandhaltungsrücklage gutgeschrieben werden soll, oder, ob dieser anteilmäßig an die Wohnungseigentümer ausgeschüttet werden soll. Die dritte Möglichkeit besteht darin, die Wohnung zu sanieren und im Anschluss entweder zu vermieten oder einem Hausbetreuer als Dienstwohnung zur Verfügung zu stellen. Die ehemalige Hausbesorgerwohnung hat eine Größe von rd. 73,15 m² und bei Vermietung im sanierten Zustand ist mit monatlichen Mieteinnahmen von rd. € 700,00 inkl. MwSt. zu rechnen. Wird die Wohnung einem Hausbetreuer zur Verfügung gestellt, würden die monatlichen Einnahmen geringer ausfallen. Hier bestünde beispielsweise die Möglichkeit, nur die Kosten für die Betriebskosten und die Zentralheizung vorzuschreiben.

Ergebnisse nach eingehender Diskussion bzw. Anmerkungen zu den Punkten 1.-3.:

- Die Hausverwaltung Wertitsch hat vorerst ab dem 01.12.2022 die Firma Attensam mit der Hausbetreuung beauftragt. Es wurde das Basispaket zusätzlich Wasserzählerablesung, Technische Hausbegehung und Münzzählerservice in Auftrag gegeben. Die monatlichen Kosten belaufen sich hierfür auf netto € 833,40. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat zum Monatsletzten. Die Eigentümer werden um Rückmeldung bezüglich der Zufriedenheit ersucht.
- Die Hausverwaltung Wertitsch hat ab dem 01.12.2022 für die verbleibende Winterdienstsaison bis 15.04.2023 die Firma Attensam mit dem Paket Haftung beauftragt. Die Kosten für die verbleibende Saison belaufen sich auf netto € 2.044,80.



IMMOBILIENVERWALTUNG
Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch

- Die anwesenden Wohnungseigentümer stimmen der Sanierung der ehemaligen Dienstwohnung zu. Bis die Sanierung abgeschlossen ist, können Erfahrungswerte mit der Hausbetreuungsfirma gesammelt werden und bis längstens Ende April 2023 soll eine Befragung durchgeführt werden, ob die Hausbetreuung weiterhin durch eine Firma durchgeführt werden soll oder ein Hausbetreuer angestellt werden soll. Im Falle der Anstellung eines Hausbetreuers tendieren die anwesenden Wohnungseigentümer dazu, dass diese Person auch die Dienstwohnung beziehen soll.

4. Finanzielle Situation:

- Zur monatlichen Vorschreibung für das Jahr 2023 ist folgendes anzuführen:
 - Betriebskosten:
Eigentlich müssten diese aufgrund der Inflation von derzeit monatlich € 10.400,00 auf monatlich € 10.900,00 erhöht werden. Aufgrund der Einsparung der Kosten nach der Pensionierung des Hausbesorgers und der weitaus geringeren Kosten für die Hausbetreuungsfirma können die Kosten auf monatlich € 9.000,00 gesenkt werden. Sollten sich die Wohnungseigentümer im Jahr 2023 für die Anstellung eines Hausbetreuers aussprechen, wird es unter Umständen notwendig sein, die Vorschreibung unterjährig anzuheben.
 - Kosten Zentralheizung/Warmwasser:
Die Fernwärme Wien hat im September 2022 die Kosten um 92% erhöht. Dies würde annähernd eine Verdopplung der aktuellen monatlichen Gesamtvorschreibung in der Höhe von € 6.200,00 bedeuten. Aufgrund der wegfallenden Kosten nach der Pensionierung des Hausbesorgers müssen die Kosten auf insgesamt € 11.350,00 angehoben werden, wobei 70% der Kosten auf die Zentralheizung entfallen. Das entspricht € 7.945,00 und 30% auf die Kosten für das Warmwasser, das entspricht € 3.405,00 und einer Erhöhung um 83,06%. Auch hier gilt: Sollten die Energiekosten weiter steigen, muss die Vorschreibung unterjährig angehoben werden.
 - Instandhaltung:
Die Höhe der Rücklage beläuft sich aktuell auf rd. € 194.000,00. Mit 1. Jänner 2022 ist die „WEG-Novelle 2022“ in Kraft getreten. Diese schreibt die zwingende Rücklagendotierung in der Höhe von € 0,90 je Quadratmeter Nutzfläche und Monat vor. Das würde im Fall der Liegenschaft 1070 Wien, Zieglergasse 27 eine Verdopplung der monatlichen Vorschreibung von € 3.000,00 auf € 6.000,00 bedeuten. Unter der Annahme, dass die ehemalige Dienstwohnung, wie im Punkt 3. angeführt, saniert und anschließend um monatlich rd. € 700,00 vermietet wird und die Mieteinnahmen der Rücklage gutgeschrieben werden, ist die Anhebung der monatlichen Vorschreibung nur auf € 5.300,00 notwendig, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.



IMMOBILIENVERWALTUNG

Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch

Die monatliche Vorschreibung für den Aufzug bzw. die Aufzugsrücklage kann gleichbleiben, somit ergibt sich für das Jahr 2023 folgende Vorschreibung:

Betriebskosten	€ 9.000,00
Aufzug	€ 1.100,00
Zentralheizung	€ 7.945,00
Warmwasser	€ 3.405,00
Instandhaltung	€ 5.300,00
Rücklage Aufzug	€ 600,00
Gesamt	€ 27.350,00

Das bedeutet für eine Wohnung in der Größe von 90,68 m² eine monatliche Mehrbelastung von rd. € 112,00. *Anmerkung: Die anlässlich der Eigentümerversammlung vorgenommene Berechnung durch Herrn Wertitsch hat einen geringeren Betrag ergeben, wir entschuldigen uns für den Irrtum.*

Im Falle einer Anstellung eines Hausbetreuers, der auch in der Dienstwohnung wohnt, würden die monatliche Gesamtvorschreibung der Betriebskosten in der Höhe von € 10.400,00 beibehalten werden. Es müsste aber die Rücklage auf € 6.000,00 angehoben werden, weil die Mieteinnahmen entfallen. Das würde für eine Wohnung in der Größe von 90,68 m² eine monatliche Mehrbelastung von rd. € 143,00 bedeuten.

5. Allfälliges:

- a. Die Schlösser der Müllraumtüren, es handelt sich dabei um Brandschutztüren, haben außen anstatt eines Knaufs eine Schnalle. Die Türen werden nicht geschlossen und bleiben deshalb offenstehen. Aus Gründen des Brandschutzes sollen die Türen auf einen Knauf umgerüstet werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf netto rd. € 800,00 je Tür, weil auch die eingebauten Panikschlösser erneuert werden müssen.
- b. Es soll geprüft werden, ob bei den Stufen nach der Eingangstüre zu Stiege 2 und 3 die Möglichkeit für den Einbau einer Rampe oder einer anderen barrierefreien Einrichtung besteht.
- c. Das Auslage zum Reifenlager ist wieder mit Graffiti beschmiert. Der Eigentümer soll aufgefordert werden, dieses zu entfernen. Der Eigentümer des leerstehenden Geschäftslokals soll aufgefordert werden, die kaputte Markise zu entfernen und die Fassade zu verschließen.
- d. Das Podest im Hof vor dem Fenster der Dienstwohnung soll geräumt bzw. eventuell der Belag instandgesetzt werden. Es sollen winterharte Pflanzen und Sitzgelegenheiten aufgestellt werden.
- e. Es sollen Kosten über das Umfunktionieren des ehemaligen Öltankraums (gegenüber dem Heizraum) zum Fahrradabstellraum eingeholt werden. Im Zuge der Befragung zum Thema Hausbetreuungsfirma bzw. Hausbetreuer wird zu diesem Thema ein Umlaufbeschluss durchgeführt.

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Lulzim Nikollbibaj, geb. 04.06.1977, 1140 Wien, 1070 Wien, Seidengasse 12,
als Vermieter einerseits,

und



wie folgt:

I.

Mietgegenstand

1.)

Der Vermieter ist Eigentümer des Geländes inklusive Tankstelle, Liegenschaft EZ 1189, KG 01010 Neubau, BG Wiener Josefstadt, 1070 Wien, Seidengasse 12, in einem unverbürgten Ausmaß von insgesamt 897 m². Die sich darauf befindliche Tankstelle beträgt 160,80 m² in einem unverbürgten Ausmaß.

Der Vermieter ist ebenfalls Eigentümer des Lagers, Liegenschaft EZ 1189, KG 01010 Neubau, BG Wiener Josefstadt, 1070 Wien, Zieglergasse 27, in einem unverbürgten Ausmaß von insgesamt 62,86 m².

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Gelände inklusive sich der darauf befindlichen Tankstelle, Seidengasse 12, 1070 Wien, und dem Lager, Zieglergasse 27, 1070 Wien.

2.)

Das Mietobjekt besteht aus dem Gelände in einem unverbürgten Ausmaß von ca. 897 m² inklusive sich der darauf befindlichen Tankstelle in einem unverbürgten Ausmaß von ca. 160,80 m² und dem Lager in einem unverbürgten Ausmaß von ca. 62,86 m².

Das Mietobjekt befindet sich in einem guten Zustand.

3.)

Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

4.)

Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.

II.

Vertragsdauer

1.)

Das Bestandsverhältnis beginnt am 01.03.2022 und ist unbefristet.

2.)

Dem Mieter kommt – entsprechend dem Gesetz – das Recht zur Aufkündigung nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu.

3.)

Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

III.

Mietzins, Nebenkosten

1.)

Der vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den nachstehend näher bezifferten Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer (USt) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

2.)

Der monatliche Hauptmietzins des Geländes inklusive Tankstelle beträgt Netto Euro 1200,00 (in Worten: Euro eintausendzweihundert) +20 % USt. = 1440,00.- Euro exklusive Euro 1490,00.- Euro Betriebskosten + 20% USt. = 1788.- Euro. Ergibt eine Gesamtbrutto des Hauptmietzinses von 3228,00.- Euro.

3.)

Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart.

Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005).

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl.

Indexschwankungen bis einschließlich 3% bleiben unberücksichtigt.

Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier

Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.
Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Vereinbarung.

4.)

Unter den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben werden die in den §§ 21 bis 24 MRG genannten Positionen verstanden.

5.)

Es wird in Abweichung des § 17 MRG vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten im Verhältnis des Nutzwertes des Mietobjektes zu den übrigen Nutzwerten des Hauses bezahlt; sohin in der Höhe, wie sie von der Hausverwaltung des Hauses dem Vermieter zur Vorschreibung gelangen.

Der ebenfalls vom Mieter zu tragende Anteil an den Betriebskosten des Aufzugs bestimmt sich nach der Vereinbarung der Wohnungseigentümer des Hauses im Wohnungseigentumsvertrag.

6.)

Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus aufgrund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidungen geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

7.)

Zur Deckung der Betriebskosten (einschließlich der Betriebskosten des Aufzuges) und laufenden öffentlichen Abgaben wird derzeit ein monatlicher Pauschalbetrag in Höhe von derzeit Euro 1788.- inklusive 10% & 20 % Ust., eingehoben; die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt bis spätestens 31. August des Folgejahres.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Betriebskosten (wie etwa Energiekosten, Telefon, Telekabel, udgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe und Nachweis der Vorschreibung durch den Vermieter.

Der Mieter haftet dem Vermieter zur ungeteilten Hand für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur Rückstellung der Wohnung entstandenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (im Sinne der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen); dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung zwar fristgerecht, aber erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

8.)

Der monatliche Gesamtmietzins (inklusive Pauschalbetrag für Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie der USt) beträgt monatlich Euro 3228,00.-.

9.)

Der vereinbarte Gesamtmietzins ist ab 01.03.2022 im Voraus jeweils bis Ersten des Kalendermonats fällig, wobei die Zahlung auf das vom Vermieter bekanntzugebende Konto zu erfolgen hat.

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe des den jeweiligen Basiszinssatz (§ 1 Abs. 1. Euro-JuBeG) um sechs Prozentpunkte übersteigenden Zinssatzes vereinbart.

Darüber hinaus hat der Mieter dem Vermieter Ersatz für die von ihm verschuldeten und dem Vermieter erwachsenen Schäden zu leisten. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen; letztere allerdings nur insoweit, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Dem Vermieter in diesem Zusammenhang gerichtlich zuerkannte Kosten sind jedenfalls zu ersetzen.

IV.

Wartung und Instandhaltung

1.)

Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Mietobjekt instandzuhalten und dem Mieter den bedungenen Gebrauch zu ermöglichen.

2.)

Das Mietobjekt ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

Die notwendige Wartung des Mietobjektes obliegt dem Mieter.

3.)

Wird die Behebung von ernsten Schäden erforderlich, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen; hierfür wird die Schriftform empfohlen.

Kommt der Mieter der vereinbarten Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter – insbesondere zur Vermeidung einer Gefährdung anderer Bewohner des Hauses – nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

V.

Veränderungen, Betretungsrecht, Haftung

1.)

Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjektes bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung durch den Vermieter.

Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.

Festgehalten wird, dass es aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bei einer gewünschten Veränderung in vielen Fällen der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer bzw. der Genehmigung durch den Außerstreitrichter bedarf und daher – ungeachtet der Gestattung durch den Vermieter – erst nach Vorliegen der entsprechenden Bewilligung(en) durch alle Mit- und Wohnungseigentümer (bzw. der Genehmigung durch den Außerstreitrichter) mit Veränderungen begonnen werden darf.

2.)

Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Es steht ihm somit kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall Anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird.

Ansprüche des Mieters nach § 1097 iVm § 1036 ABGB bleiben indes unberührt.

3.)

Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigem Grund und (außer bei Gefahr im Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.

4.)

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietobjektes zuzulassen, wenn und soweit ein Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters auch dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) ausgehenden Gefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (auch Verbesserungen) in einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Einrichtungsarbeiten, die der Mieter demnach zuzulassen hat, sind unter möglichster Schonung des Mietrechtes durchzuführen.

Für wesentliche Beeinträchtigungen durch vom Vermieter vorgenommenen Arbeiten gebührt dem Mieter angemessener Ersatz.

5.)

Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern diese nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

6.)

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Mietobjektes und die sonstigen ihm bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietobjektes, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche des Vermieters – eine Konventionalstrafe in Höhe einer Bruttomonatsmiete, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

7.)

Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, also wie übernommen, zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen Abnützungen hat der Vermieter hinzunehmen.

Informativ wird der Mieter darauf hingewiesen, dass von ihm vorgenommene Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (zB Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials) – den Vermieter berechtigen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (wie bei Übergabe des Mietobjektes) anlässlich der Rückstellung des Mietobjektes vom Mieter zu begehren (§ 1109 ABGB).

VI.

Untervermietung, Weitergabe

Die gänzliche Untervermietung oder Weitergabe (an nicht gemäß § 14 Abs. 3 MRG eintrittsberechtigte Personen) sowie die – wenn auch nur teilweise – Untervermietung oder Weitergabe an Dritte gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ist dem Mieter erlaubt gemäß § 12 MRG.

VII.

Kaution

1.)

Der Mieter erlegt eine Kaution von insgesamt drei Monatsmieten.

VIII.

Sonstige Bestimmungen

1.)

Der Vermieter hält fest, dass ihr keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

2.)

Zustellungen und Übersendungen an den Mieter erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjektes.

Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

3.)

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter.

4.)

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragsteile und eine für die Buchhaltung bestimmt ist.

Wien, am 01.03.2022

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)