

**74 E 94/24P**

---

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**



GB 01011 Wieden, EZ 502, B-LNr 8, 1/1 Anteil,  
1040 Wien, Mayerhofgasse 6

|                                                              |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Verkehrswert (Bestandsituation 12/2024<sup>1</sup>)</b>   | <b>€ 8.030.000, -</b> |
| <b>Verkehrswert (Annahme unbefr. Vermietung<sup>1</sup>)</b> | <b>€ 6.450.000, -</b> |

|                       |                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber/in:      | Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Mag. Markus Riedl;<br>Marxergasse 1a, 1030 Wien |
| Betreibende Partei:   | HYPO Tirol Bank AG;                                                               |
| Verpflichtete Partei: | SUADA Holding GmbH;                                                               |
| Objekttyp:            | Büro-/Geschäftshaus                                                               |
| Verwendungszweck:     | Exekutionsverfahren, 74 E 94/24p                                                  |
| Stichtag:             | 08.05.2025 (Tag der 4. Befundaufnahme)                                            |
| Datum:                | 30.04.2026                                                                        |

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu nachfolgend die Ausführungen unter Pkt. 1.1. und 1.2.1.

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINES .....</b>                                                    | <b>3</b>  |
| 1.1. Auftrag .....                                                             | 3         |
| 1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung .....            | 4         |
| 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung .....                                  | 4         |
| 1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung .....                                | 9         |
| 1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.) .....                                | 12        |
| <b>2. BEFUND .....</b>                                                         | <b>14</b> |
| 2.1. Lage der Liegenschaft .....                                               | 14        |
| 2.2. Lärmimmissionen .....                                                     | 18        |
| 2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung .....               | 19        |
| 2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise) .....                      | 21        |
| 2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude .....                              | 23        |
| 2.5.1. Beschreibung/Erhaltungszustand der besichtigten Objekte .....           | 24        |
| 2.5.2. Größe und Konfiguration der Bestandsobjekte .....                       | 28        |
| 2.6. Bestandsituation .....                                                    | 30        |
| 2.7. Hausverwaltung .....                                                      | 30        |
| <b>3. METHODIK .....</b>                                                       | <b>33</b> |
| 3.1. Allgemeines .....                                                         | 33        |
| 3.2. Vergleichswertverfahren .....                                             | 35        |
| 3.3. Ertragswert .....                                                         | 37        |
| <b>4. BEURTEILUNG &amp; BEWERTUNGSGRUNDLAGEN .....</b>                         | <b>40</b> |
| 4.1. Beurteilung .....                                                         | 40        |
| 4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert .....                          | 41        |
| 4.2.1. Bodenwertreserve (Rohdachboden) .....                                   | 43        |
| 4.2.2. Mietzins/Rohertrag .....                                                | 45        |
| 4.2.3. Bewirtschaftungskosten .....                                            | 49        |
| 4.2.1. Bodenwertverzinsung .....                                               | 50        |
| 4.2.2. Kapitalisierungszinssatz .....                                          | 50        |
| 4.2.3. Gewöhnliche Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer .....                     | 51        |
| 4.2.4. Bestandsobjekte – Sanierungskosten für Neuvermietung (Variante 1) ..... | 52        |
| 4.2.5. Allgemeinteile - Baumängel & Bauschäden, Reparaturrückstau .....        | 53        |
| 4.3. Rechte und Lasten .....                                                   | 53        |
| 4.4. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung .....       | 54        |
| <b>5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT .....</b>                                       | <b>58</b> |
| 5.1. Verkehrswert der Liegenschaft – Variante 1 (bestandfrei) .....            | 58        |
| 5.2. Verkehrswert der Liegenschaft – Variante 2 (unbefristet vermietet) .....  | 59        |
| <b>6. ANLAGEN .....</b>                                                        | <b>60</b> |
| 6.1. Grundbuchauszug .....                                                     | 60        |
| 6.2. Fotos .....                                                               | 61        |
| 6.3. Pläne .....                                                               | 92        |
| 6.4. Bescheide - auszugsweise .....                                            | 104       |
| 6.5. Zinsliste 12/2024 .....                                                   | 133       |
| 6.6. Bestandsplan CAD Office Müllner, 05.03.2021 .....                         | 135       |
| 6.7. Flächenaufstellung Bestand und Studie hot-architektur 19.01.2022 .....    | 144       |
| 6.8. Vorentwurf Studie Arch. Hot 31.01.2023 .....                              | 145       |
| 6.9. Moodboard Vorentwurf 06.03.2023 (auszugsweise) .....                      | 152       |
| 6.10. Energieausweis .....                                                     | 154       |
| 6.11. Abgabenbescheide (auszugsweise) .....                                    | 156       |
| 6.12. Mailverlauf (auszugsweise) .....                                         | 161       |
| 6.13. Anzeigen auf „www.willhaben.at“ (auszugsweise) .....                     | 166       |
| 6.14. Mietverträge (auszugsweise) .....                                        | 175       |

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der B-LNr 8, 1/1 Anteil auf der Liegenschaft, EZ 502, GB 01011 Wieden, an der Adresse, 1040 Wien, Mayerhofgasse 6. Gem. Beschluss vom 15.12.2025 soll die Bewertung aufgrund der unklaren Bestandsituation

- einerseits unter der Annahme der Bestandfreiheit der bei der ersten Besichtigung<sup>2</sup> nicht vermieteten Objekte
- andererseits unter der Annahme der unbefristeten Vermietung (*Anm. SV: dieser damals bestandfreien Objekte*) zu einem zulässigen, marktüblichen Mietzins

erfolgen → siehe hierzu auch die weiterführenden Ausführungen unter Pkt. 1.2.1.

|                                                                         |                |        |                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-----------------|-----|
| KATASTRALGEMEINDE 01011 Wieden                                          |                |        | EINLAGEZAHL     | 502 |
| BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien                                        |                |        |                 |     |
| *****                                                                   |                |        |                 |     |
| Letzte TZ 7474/2024                                                     |                |        |                 |     |
| Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 |                |        |                 |     |
| ***** A1 *****                                                          |                |        |                 |     |
| GST-NR                                                                  | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |     |
| 504                                                                     | GST-Fläche     | 292    |                 |     |
|                                                                         | Bauf.(10)      | 263    |                 |     |
|                                                                         | Bauf.(20)      | 29     |                 |     |
| 505                                                                     | GST-Fläche     | 636    |                 |     |
|                                                                         | Bauf.(10)      | 546    |                 |     |
|                                                                         | Bauf.(20)      | 90     | Mayerhofgasse 6 |     |
| GESAMTFLÄCHE                                                            |                | 928    |                 |     |
| Legende:                                                                |                |        |                 |     |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)                                         |                |        |                 |     |
| Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)                             |                |        |                 |     |
| ***** B *****                                                           |                |        |                 |     |
| 8 ANTEIL: 1/1                                                           |                |        |                 |     |
| SUADA Holding GmbH (FN 560275i)                                         |                |        |                 |     |
| ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010                                          |                |        |                 |     |
| a 12379/2021 Kaufvertrag 2021-08-05 Eigentumsrecht                      |                |        |                 |     |
| *****                                                                   |                |        |                 |     |

**Auftraggeber/in** ist das Bezirksgericht Innere Stadt Wien; Mag. Markus Riedl; Marxergasse 1a, 1030 Wien.

**Bewertungstichtag** ist der 08.05.2025 (Tag der 4. Befundaufnahme).

<sup>2</sup> am 24.11.2024

## **1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung**

### **1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung**

#### Allgemeines

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt auf Basis der im Zuge der Befundaufnahmen am 21.11.2024, 25.11.2024, 09.01.2025 und 08.05.2025 (Datum der 4. Befundaufnahme) getroffenen Feststellungen, mündlichen Erörterungen, der erhaltenen Auskünfte, Unterlagen bzw. Erhebungen und Recherchen. Die ggst. Liegenschaft sowie alle Tops wurden besichtigt.

#### Bewertungszweck

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft dient ausschließlich zum vereinbarten Bewertungszweck der Zwangsversteigerung.

#### Bauakteinsicht

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben hinsichtlich der ggst. Liegenschaft vorhanden.

#### Grundstücksflächen, (Nutz-)Flächen, Flächen

Die Fläche des Grundstücks wird dem Grundbuch entnommen. Die (Nutz-)Flächenangaben werden dem Bestandsplan des CAD Office Müllner vom 05.03.2021 entnommen, da dieser die bauliche Situation zum Stichtag am besten abbildet. Diese Planunterlagen liegen jedoch nicht bei der Baubehörde (MA37) auf, weshalb sie auch nicht notwendigerweise den Konsens darstellen. Zusätzlich wurde dem gef. SV auch eine „Flächenauswertung Neubau“ vom 19.01.2022 bzw. ein Vorentwurf vom 31.01.2023 der HOT Architektur ZT GmbH zur Verfügung gestellt. Etwaige, durch abweichende Bauführung oder nachträgliche bauliche Maßnahmen entstandene, Veränderungen hinsichtlich der Nutzfläche werden im ggst. Fall als vernachlässigbar angesehen, und bleiben außer Ansatz.

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

#### Digitaler Kataster

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

#### Anschlüsse, Haustechnik

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

Es wird prinzipiell von der Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlagen ausgegangen, eine gesonderte Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde auf keine Fehlfunktionen hingewiesen.

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



### Erhaltungszustand

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

### Bestandsituation/Nutzung

Das ggst. Geschäftshaus wird laut Zinsliste zum Bewertungsstichtag vor allem zu Büro- und Lagerzwecken genutzt bzw. vermietet.

Im Zuge der ersten drei Befundaufnahmen konnte der überwiegende Teil der vermieteten und bestandfreien Bestandeinheiten (hierfür wurden dem gef. SV Schlüssel durch die alte HV, Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H. zur Verfügung gestellt<sup>3</sup>) besichtigt werden. Für die restlichen bestandfreien/leerstehenden Bestandsobjekte waren keine Schlüssel vorhanden, weshalb für die Öffnung und Besichtigung der restlichen Einheiten auch ein Schlossertermin beantragt und anberaumt wurde. Zum Zeitpunkt der 3. Befundaufnahme, Anfang Jänner 2025 waren auf Basis der übermittelte Zinsliste 12/2024 rd. 60 % der Einheiten, respective die Einheiten KG/Lager 1, EG/Lager 13, EG/Top 1, 1. OG/Top 2, 2. OG/Top 3, 3. OG/Top 5, 4. OG/Top 12, DG/Top 7, 2x KG/Lager, EG/AR1, EG/AR2, Top 1-3+L1, 1. OG/Top 6 sowie Top G1 (+G2) bestandfrei.

Im Rahmen der 4. Befundaufnahme am 08.05.2025 konnte festgestellt werden, dass an den Türen der bereits zuvor besichtigten bestandfreien Einheiten nunmehr durchgehend Hinweise auf eine „Davidov Vermittlung GmbH“ angebracht waren.

### Auskünfte/Informationen/Unterlagen

Die neue Hausverwaltung IMMO COACH wurde am 19.05.2025 dahingehend telefonisch und schriftlich per E-Mail kontaktiert (u.a. mit der Bitte um Übermittlung einer aktuellen Zinsliste und Info betreffend die „Davidov Vermittlung GmbH“). Darauf hin wurde das Büro des gef. SV am 19.05.2025 von Herrn Boris Yosopov<sup>4</sup> telefonisch kontaktiert, welcher im Gespräch anbot, für etwaige, dahingehende Auskünfte zur Verfügung zu stehen.

Eine anschließende Internetrecherche ergab, dass seit dem 10.03.2025 Avial Yosopov sowie Herr Alexander Morris Waiz (bis 02.10.2025) als Geschäftsführer der 1. Verpflichteten Partei (SUADA Holding GmbH) fungierten und nicht mehr der 2. Verpflichtete, Mag. Reinhard Stix (GF bis 13.11.2024)<sup>5</sup>.

In weiterer Folge wurde daher Herr Boris Yosopov mehrfach telefonisch sowie schriftlich kontaktiert und um Übermittlung der relevanten/Bezug habenden Unterlagen (insbesondere Mietverträge, aktuelle Zinsliste etc.) hinsichtlich der Davidov Vermittlung GmbH ersucht.

Bis zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung wurden jedoch keine entsprechenden Unterlagen übermittelt und wurde dies unter anderem mit technischen Problemen sowie fehlender Herausgabe der Unterlagen durch die Hausverwaltung begründet.

---

<sup>3</sup> Per 08.01.2025 teilte die ehemalige Hausverwaltung (Kramas) mit, dass die Verwaltung der Liegenschaft von der IMMO COACH Immobilienvermarktungs GmbH, Ortnergasse 3/18, 1150 Wien, vertreten durch Herrn Ing. Christian Dampfhart-Oberhammer, übernommen wurde.

<sup>4</sup> Dieser war lt. www.northdata.de von 22.10.2024 bis 15.03.2025 Geschäftsführer; später wieder vom 25.09.2025 bis 28.01.2026, AB dem 26.01.2026 ist Herr Jürgen Rieger als Geschäftsführer tätig.

<sup>5</sup> Telefonische Kontaktversuche

Die, direkt an die HV gestellten Anfragen blieben unbeantwortet. Ebenso blieb auch eine schriftliche Anfrage an den Geschäftsführer, Herrn Alexander Waiz, unbeantwortet.

Anfang Juli 2025 erfolgte wiederum eine telefonische/schriftliche Urgenz bei der HV, respective bei Herrn Ing. Dampfhart-Oberhammer (GF der HV), welcher dem gef. SV eine Bearbeitung sowie Rückmeldung zusagte. Zuletzt wurde wieder per 13.09.2025 bei der HV IMMO COACH schriftlich um Übermittlung von Unterlagen urgiert → seitens der HV gab es leider leider überhaupt keine Rückmeldung und wurden keine Unterlagen übermittelt.

Vor diesem Hintergrund kann daher nicht festgestellt werden, ob die gegenständlichen Bestandseinheiten zwischenzeitlich (durch die Verpflichtete, die HV, die Davidov Vermittlung GmbH) tatsächlich vermietet wurden, ob eine Nutzung durch die Davidov Vermittlung GmbH erfolgt oder ob diese lediglich mit der Vermittlung beauftragt war/ist. Ebenso sind auch überhaupt keine Mietkonditionen bekannt, sofern diese Objekte zum Stichtag tatsächlich vermietet waren/sind.

Wie bereits ausgeführt, liegen dem gef. SV dahingehend überhaupt keine Informationen vor, ebenso wenig wie eine aktuelle Zinsliste für den Stichtag 08.05.2025), da es hierzu seitens der HV und der Verpflichteten keine Rückmeldung gegeben hat.

Anfang 2026 wurden auf der Online-Plattform“ willhaben“ div. Inserate gefunden, in denen die ursprünglich bestandfreien Einheiten in unsaniertem Zustand zur Miete angeboten wurden. Diese Inserate wurden kurze Zeit später jedoch wieder von der Plattform entfernt.

Im April 2026 wurde dem gef. SV seitens der ehem. Mieterin von Top 11 mitgeteilt/bestätigt, dass diese Einheit zwischenzeitlich wieder vermietet wurde. Die Tür ist nun mit „1“ bezeichnet und klebt auch ein Zettel mit dem Firmennamen auf der Tür. Im Rahmen eines weiteren Vorort-Termins am 28.04.2026 konnte nunmehr festgestellt werden, dass es seit der letzten Befundaufnahme (ggf auch schon vorher) weitere bestandrechtliche Veränderungen gegeben hat, als vermutlich auch das zweite straßenseitige EG-Lager Top 13 in Benützung steht/vermietet ist. Bei Top 3 im 2. Stock klebt noch immer ein Zettel der „Davidov Vermittlung GmbH“ an den beiden Eingangstüren. Darunter klebt jetzt jedoch auch der Namenskleber einer weiteren GmbH. Top 5 im 4. Stock ist jetzt offensichtlich auch an eine Ges.m.b.H. vermietet. Bei Top 7 im DG klebt auch noch immer ein Zettel der „Davidov Vermittlung GmbH“.

Wie schon zuvor, wurde der gef. SV seitens der HV bzw der Verpflichteten weder über die Vermietungen informiert, noch wurden ihm Bezug habende Unterlagen übermittelt.

#### Zinsliste 12/2024 – Unklarheiten/Abweichungen zum Stichtag

In der Zinsliste finden sich einerseits zwei Positionen für das Top 11 (eine Position für die Miete & eine gesonderte Position für Heizung und BK) und andererseits war/ist diese Bestandseinheit als vermietet (zu Lagerzwecken) ausgewiesen. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden im Top 11 (Lagernutzung) noch div. Warenlagerbestände (Bekleidung/Mode, Regale, etc.) vorgefunden.

Diesbezüglich wurde auch die Mieterin kontaktiert und informierte diese den gef. SV, nach Durchsicht ihrer Unterlagen Mitte April 2026 darüber, die Räumlichkeiten von Top 11 auf Basis einer mündlichen Vereinbarung um rund € 400,- pro Monat angemietet zu haben, jedoch sei das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der 3. Befundaufnahme, Anfang Jänner 2025 bereits beendet gewesen. Die bei der 4. Befundaufnahme, Anfang Mai 2025 (Stichtag) vorgefundenen

Warenrestbestände; Regale, etc. seien damals noch nicht geräumt gewesen, jedoch kurz darauf von ihr aus dem Bestandobjekt entfernt wurden.

Seitens der ehem. Hausverwaltung (Fa. Kramas, Herr Hölbling), wurde Ende April 2026 die Auskunft erteilt, dass in den noch vorhandenen Unterlagen keine Informationen über eine Befristung oder Kündigung von Top 11 vorliegt. Allerdings konnte die Vorschreibung 2025 von Top 11 nicht mehr an die Mieterin zugestellt werden, weshalb die Angaben der ehem. Mieterin durchaus plausibel erscheinen → zum Stichtag dürfte Top 11 daher abweichend zur Zinsliste 12/2024 tatsächlich bestandfrei gewesen sein.

Gem. letztgültigen Bestandsplan vom 22. Mai 1962 weist Top 11 eigentlich eine Wohnwidmung auf und bildete es gemeinsam mit dem angrenzenden „Top HM“ (mit 12,84 m<sup>2</sup> Bezeichnung gem. Bestandsplan Müllner) eine Wohneinheit. Die räumliche Abtrennung von Wohnzimmer und ehem. Küche wurde/ist nicht bewilligt, sodass hierfür auch kein Konsens besteht.

Darüber hinaus scheint dieses „Top HM“ in der Zinsliste nicht auf, was damit zu tun haben könnte, dass es sich bei diesem Raum ggf. um eine ehemalige Hausbesorger-/Hausmeisterwohnung gehandelt hat. Allerdings finden sich weder bei der ehem. HV Kramas noch im Bauakt konkrete Hinweise für eine derartige Nutzung.

Auf eine entsprechende schriftliche und telefonische Anfrage bei der zum Stichtag zuständigen HV IMMO COACH, hat diese einmal mehr nicht reagiert und nicht geantwortet.

Unabhängig von der zuvor erfolgten Lagervermietung, wird im Rahmen der Bewertung für Top 11 auf Basis des baulichen Konsenses eine Wohnwidmung zugrunde gelegt.

Weiters ist in der Zinsliste ein Kellerlager mit 21,17 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Raum stellt in natura den Durchgangsraum/Zugang zum Technikraum (HT-Raum) dar. Abweichend zur Zinsliste wird dieser Raum daher als Allgemeinteile beurteilt und nicht weiter berücksichtigt.

Darüber hinaus findet sich in der Zinsliste bei sämtlichen Tops der Vermerk „31.12.2024 ausbezogen!“, was nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Die übrigen, in der Zinsliste 12/2024 ausgewiesenen vermieteten Objekte (Top 1, OG/6, 2. OG/2/4, 3. OG/4, 4. OG/8 und 5. OG/9) waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen, somit auch zum Stichtag, nach wie vor vermietet. Diese Mietverhältnisse werden im Rahmen der Bewertung entsprechend auch auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen (Mietverträge, Zinsliste 12/2024) berücksichtigt.

Das ggst. Gutachten wird u.a. auf Basis der, seitens der alten Hausverwaltung (Kramas) übermittelten Altmietverträge sowie, auf Basis der vorliegenden **Zinsliste 12/2024** erstellt. Wie bereits vorangehend ausgeführt, wurden dem gef. SV weder seitens der Hausverwaltung IMMO COACH, noch von den Verpflichteten die angeforderten Unterlagen übermittelt. Eine Zinsliste für den Stichtag 05/2025 liegt daher nicht vor, ebenso wenig wie die angeforderten Hausverwaltungsunterlagen bzw. die Unterlagen hinsichtlich bestandrechtlicher Veränderungen seit Ende 2024 (neue Mietverträge, etc.).

#### Ergänzender Gutachtensauftrag des Gerichts

Wie bereits unter Pkt. 1.1. ausgeführt, soll die Bewertung daher nach Rücksprache mit dem Gericht und gem. Beschluss vom 15.12.2025 wie folgt erfolgen:

**Variante 1 (bestandfrei)**

einerseits auf Basis der Bestandsituation zum Zeitpunkt der 1. Befundaufnahme (Anm. des gef. SV: unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinsliste 12/2024) erfolgen. Sämtliche zum Stichtag (4. Befundaufnahme)/nunmehr mit „Davidov Vermittlung GmbH“ gekennzeichneten Einheiten werden dabei entsprechend als bestandfrei berücksichtigt.

**Variante 2 (unbefristet vermietet)**

Andererseits soll die Bewertung der ursprünglich (gem. Zinsliste 12/2024) bestandfreien Objekte aufgrund der zumindest ab 05/2025 (4. Befundaufnahme) nicht mehr gesicherten Bestandssituation gem. Gerichtsbeschluss in einer zweiten Variante, unter der Annahme einer gegebenen unbefristeten Vermietung zu einem zulässigen, marktüblichen Mietzins, erfolgen<sup>6</sup>.

Hierzu wird angemerkt, dass sich die Bestandsituation offensichtlich seit Ende 2024 verändert hat, allerdings nicht bekannt ist, in welchem Ausmaß es tatsächlich zu Neuvermietungen gekommen ist, bzw. zu welchen Konditionen, die nunmehr zwischenzeitlich NEU vermieteten Einheiten in Bestand gegeben wurden → hier besteht für den Ersteher ein/e gewisse/s Risiko bzw. Rechtsunsicherheit. Zudem bildet die vorliegende Zinsliste vermutlich auch nicht das Mietzinsniveau (aufgrund ggf. erfolgter Indexierungen) zum Stichtag ab.

**Altlasten/Kontamination**

Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 13.05.2025).



GST 504 und 505

<sup>6</sup> Seitens des gef. SV wird hierbei eine ortsübliche Wertsicherung unterstellt; zudem Annahme, dass keine Weitergaberechte bestehen

**Verwaltungslayer**

Grundstücke

... Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

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

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

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

## 1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde ein Energieausweis vom 14.12.2021 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt diese über einen Heizwärmebedarf iHv. 146,1 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse D.*

### Geldwerte Rechte & Lasten

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

### Außerbücherliche Rechte & Lasten

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

### Fahrnisse, Inventar bzw. Zubehör

Etwaig vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Es ist kein zu bewertendes Zubehör vorhanden.



### Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

### ÖNORM B 1300/B 1301

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

### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

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

### Haftung gegenüber Dritten

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

### Gewährleistung

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

### Haftpflichtversicherung

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

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

### Mathematische Exaktheit

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

### Kurzfristiger Verkauf

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

### Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

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

### Umsatzsteuer - Verkehrswert

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

### Umsatzsteuer - Vermietung

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

### Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

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

**1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)**Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 21.11.2024; von 9<sup>15</sup> bis 10<sup>15</sup>; anwesend:  
Claus Widder MSc, für die betreibende Partei (Hypo Tirol Bank AG)  
Mag. Georg Strafella, SV  
Jelena Vidović MSc, MA des SV
- 2. Befundaufnahme am 25.11.2024; von 12<sup>00</sup> bis 12<sup>15</sup>; anwesend:  
Mag. Georg Strafella, SV  
Jelena Vidović MSc, MA des SV
- 3. Befundaufnahme am 09.01.2025; von 14<sup>00</sup> bis 15<sup>45</sup>; anwesend:  
Mag. Georg Strafella, SV  
Jelena Vidović MSc, MA des SV
- 4. Befundaufnahme am 08.05.2025; von 13<sup>30</sup> bis 14<sup>30</sup>; anwesend:  
Schlosser inkl. zwei Zeugen,  
Florian Kirchner, für die Betreibende Partei (Hypo Tirol Bank AG)  
Georg Glaser, Gerichtsvollzieher  
Mag. Georg Strafella, SV  
Jelena Vidović MSc, MA des SV
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG) & Richtwertgesetz (RichtWG)
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Wiener Bauordnung, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Stadt Wien
- Grundbuchauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Zur Verfügung gestellte Unterlagen/Informationen der HV Kramas (Energieausweis, Mietverträge, Zinsliste)
- Zur Verfügung gestellte Unterlagen/Informationen der Betreibenden Partei (

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Heft 03/2025
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

#### Sonstige Quellen, Marktberichte

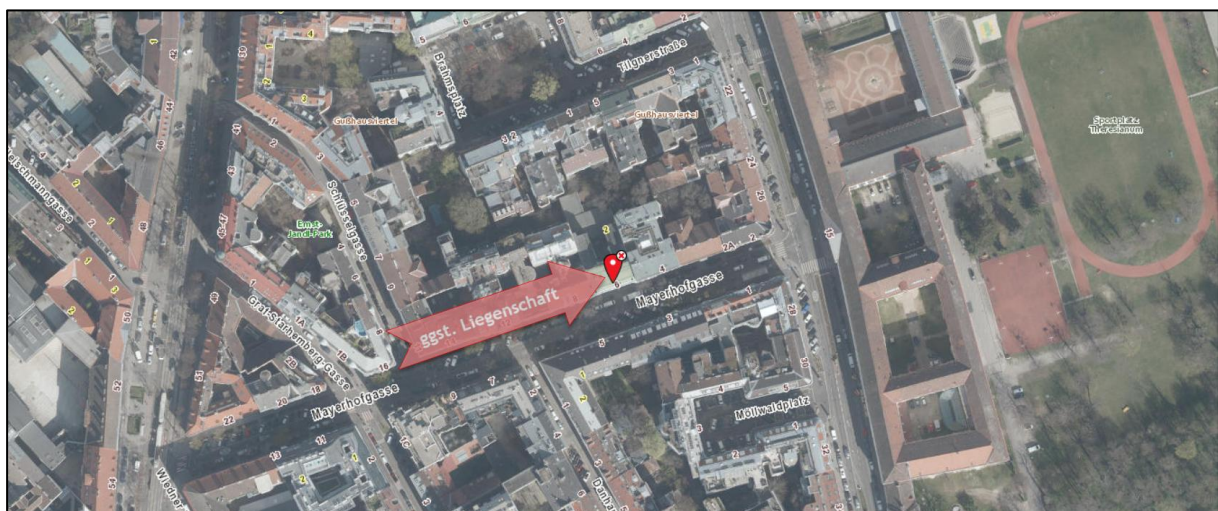
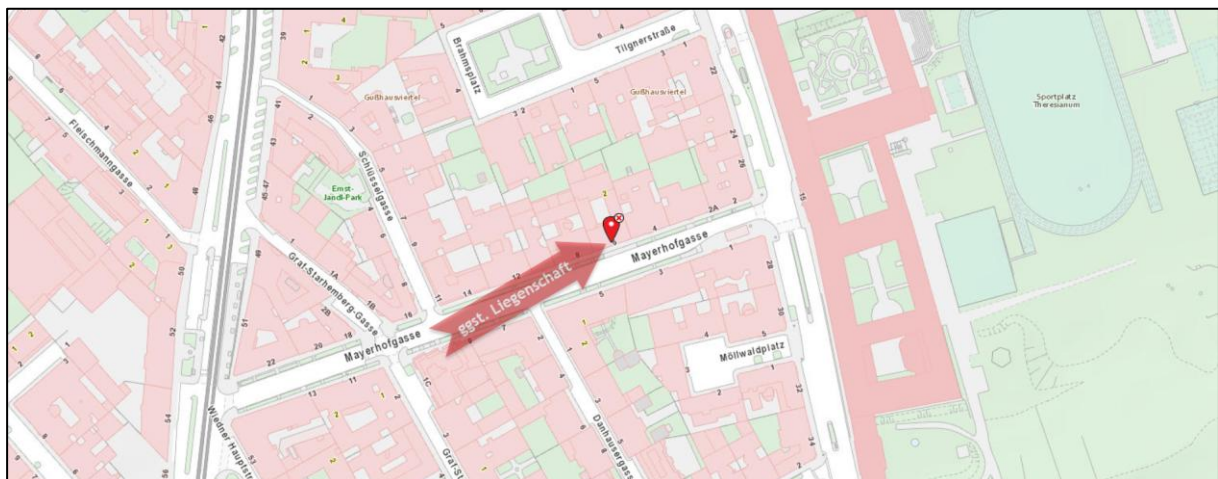
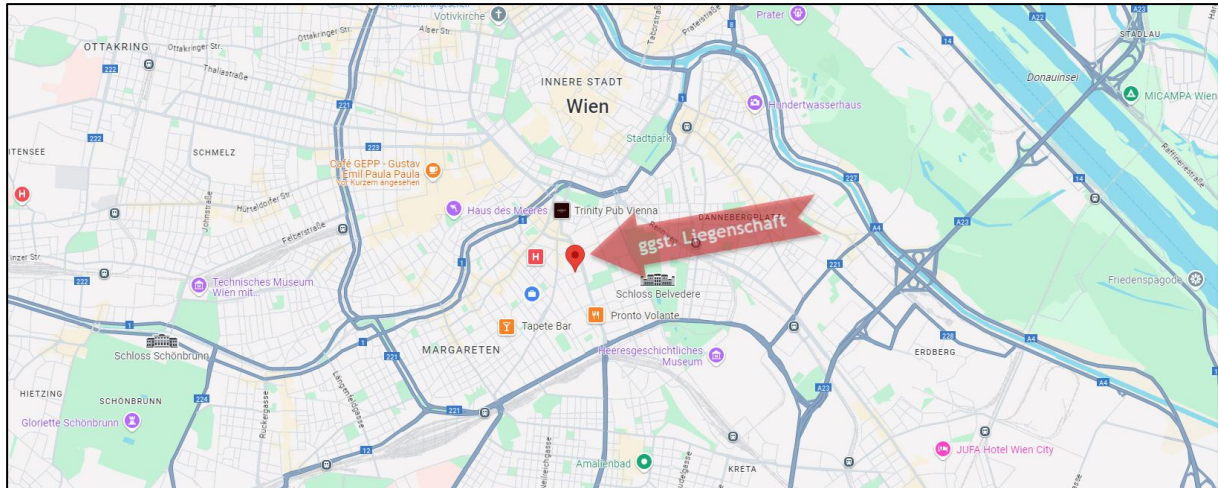
- OIB Richtlinien online [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)
- Lärmkarte auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)
- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at), [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps), [www.openstreetmaps.org](http://www.openstreetmaps.org)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



## 2. BEFUND

### 2.1. Lage der Liegenschaft

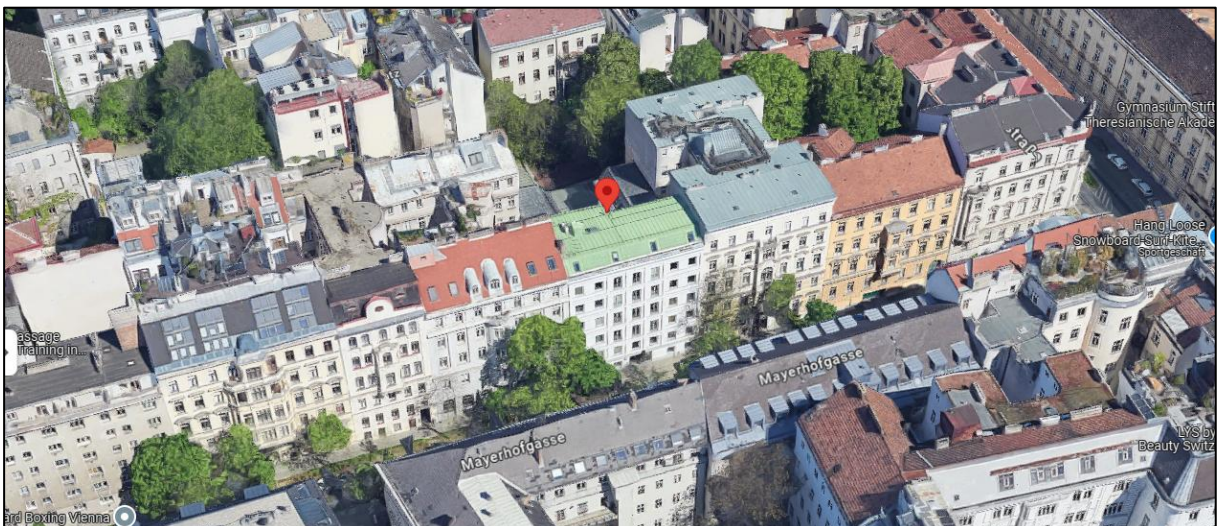
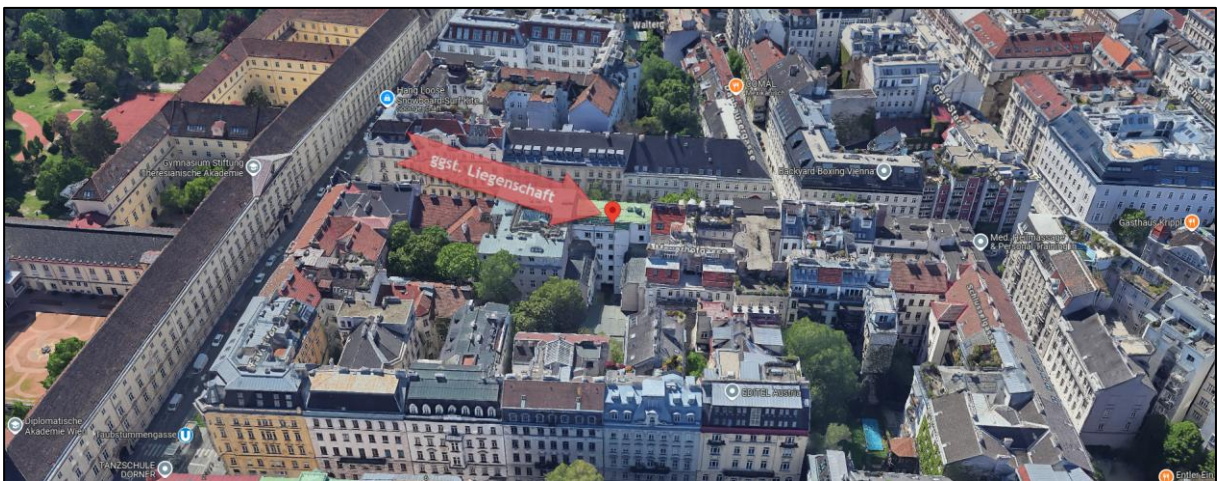
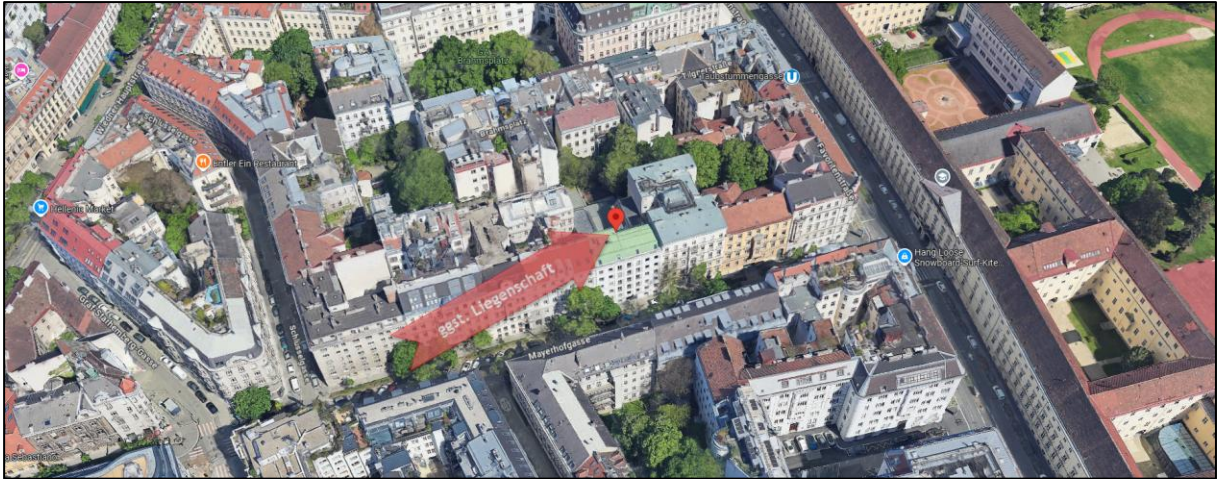
Die ggst. Liegenschaft liegt an der Adresse Mayerhofgasse 6, in 1040 Wien.



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



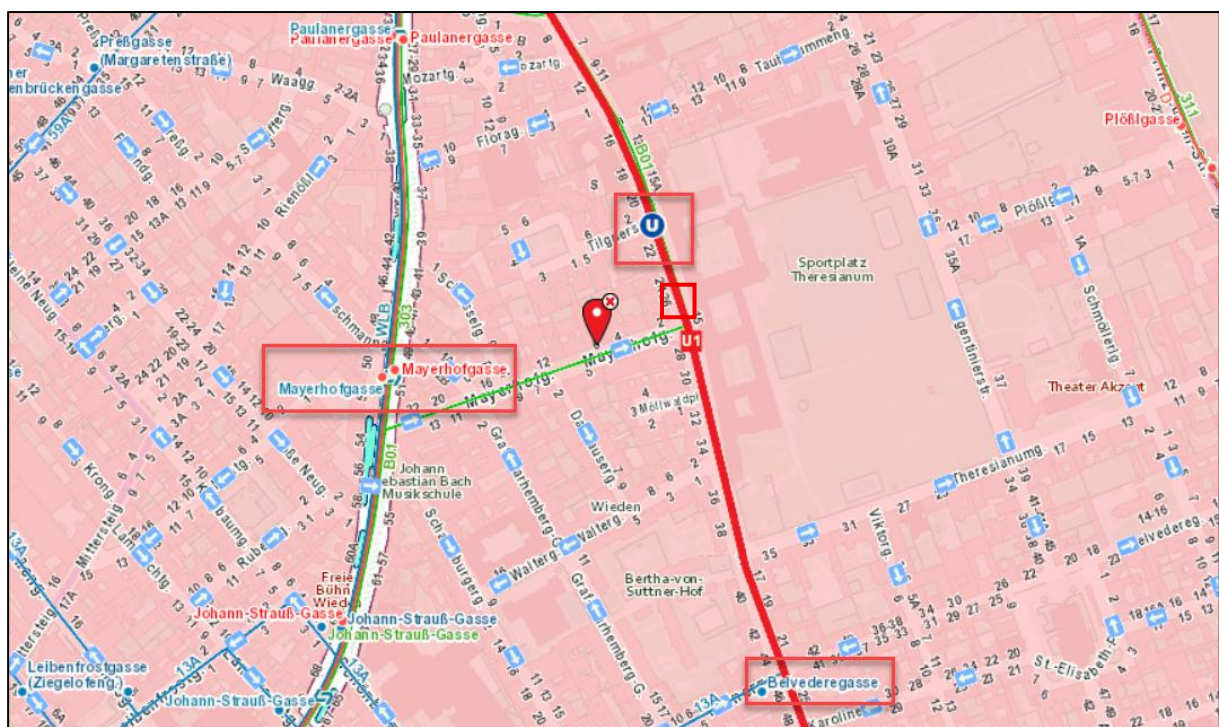


Quelle: maps.google.at, <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>



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

| Kriterium                                                          | Erfüllungsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln | <u>Bus:</u> Linie 13A (HST „Belvederegasse“) rd. 450 m entfernt<br><u>Straßenbahn:</u> Linien 1, 62 und Badner Bahn (HST „Mayerhofgasse“) 250 m entfernt<br><u>U-Bahn:</u> Linie U1 (Station „Taubstummengasse“) Zugang rd. 65 m (Bahnsteig rd. 100 m) entfernt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit Individualverkehr            | <u>groß-/kleinräumig:</u> vom Zentrum kommend z.B. über die Wollzeile, den Parkring, die Johannesgasse, die Lothringerstraße iVm. dem Karlsplatz, der Friedrichstraße, der Operngasse, der Margaretenstraße, der Großen Neugasse, der Wiedner Hauptstraße und der Mayerhofgasse erreichbar<br><u>Einbahnen:</u> Einbahnregelungen sind in der Umgebung mehrfach vorhanden; die Mayerhofgasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft von der Wiedner Hauptstraße in Richtung Favoritenstraße als Einbahn geführt<br><u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2 h, MO-FR 9-22 h); die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt<br><u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 15 Min. |



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

#### Legende:

|                                |                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Geschwindigkeitsbeschränkung   | Kurzparkzone (KPZ) ∨                                |
| — Geschwindigkeitsbeschränkung | ■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h                          |
| --- Schrittgeschwindigkeit     | ■ Parkdauer 3h MO-FR 9-19h                          |
| Einbahn                        | ■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h |
| AnrainerInnenparkplatz         | ■ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone                     |
| Behindertenparkplatz           |                                                     |
| Parkgarage                     |                                                     |
| Park & Ride                    |                                                     |

**Mag. Georg Strafella**

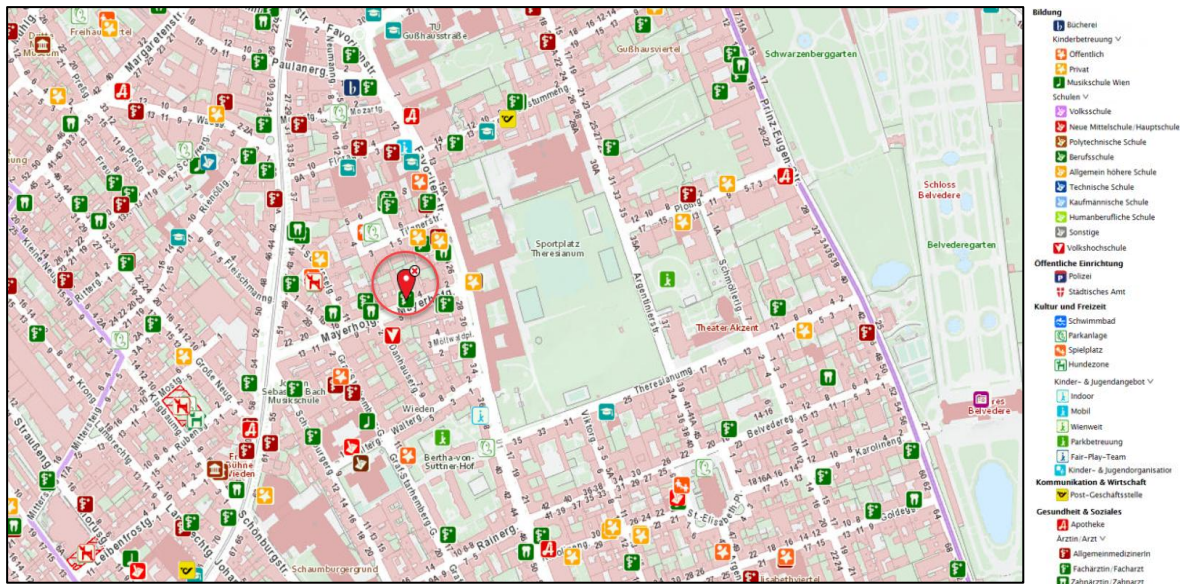
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

| Kriterium                                                                  | Erfüllungsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnlage                                                                   | <p>Die Wieden ist der 4. Wiener Gemeindebezirk und liegt innerhalb des Gürtels. Der Bezirk entstand 1850 durch Eingemeindung mehrerer Vorstädte. 1861 wurde er geteilt und verlor einen Teil seiner Fläche an den neu geschaffenen 5. Bezirk, Margareten. Die Wieden ist ein typischer innerer Bezirk, ein dichtbesiedeltes Gründerzeitviertel mit wenigen Grünflächen. Die Einwohnerzahl von Wieden lag Anfang 2025 bei 33.444 Personen<sup>7</sup>. Die statistischen Prognosen weisen hinsichtlich der Bevölkerungszahl im Bezirk für den Zeitraum von 2021 bis 2050 einen Anstieg von 7,6 % aus. Auf Stadtebene wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,1 % geschätzt<sup>8</sup>. Die direkte Umgebung der ggst. Liegenschaft ist vor allem mit Wohn-/Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise dicht verbaut, aber tlw. auch durch großzügige Grünflächen geprägt (in der unmittelbaren Umgebung befindet sich u.a. die extensive Garten-/Parkanlage des Schloss Belvedere).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Infrastruktur<br>(Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Sport, Kultur) | <p><u>Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten:</u> Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe z.B. in der Mayerhofgasse (Spar), in der Wiedner Hauptstraße (Bipa) oder in der Schaumburgergasse (Billa), etc.;</p> <p><u>Medizin. Versorgung:</u> Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in der Favoritenstraße 11 bzw. Wiedner Hauptstraße 60; das Franziskus-Spital befindet sich rd. 1,1 km entfernt;</p> <p><u>Kindergärten und –betreuung, Kinderspielplätze:</u> z.B. in der Favoritenstraße 15 bzw. 22 (privat), in der Schlüsselgasse 3 (privat) oder in der Graf-Starhemberg-Gasse 10 (öffentlich), etc.; Kinderspielplätze z.B. Grünanlage Ernst-Jandl-Park, Grünanlage Brahmsplatz oder Parkanlage Bertha-von-Suttner-Hof, etc.;</p> <p><u>Schulen für unterschiedliche Altersstufen:</u> z.B. in der Favoritenstraße 15 (Theresianum – VS und AHS) am Sankt-Elisabeth-Platz 8 oder in der Waltergasse 16 (VS und AHS), in der Schöffergasse 3 (MS), in der Phorusgasse 4 (VS) bzw. Wiedner Hauptstraße 82 (PVS), etc.;</p> <p><u>Sonstiges/Freizeit:</u> Schwimmschule Theresianum, in der mittelbaren Umgebung befindet sich der Resselpark mit der Karlskirche und dem Wien Museum, das Theater im Park, die Freie Bühne Wieden, das Schloss Bevedere mit dem Belvederegarten und dem Botanischen Garten; der Schweizergarten mit dem gleichnamigen Familienbad befindet sich in rd. 2 km Entfernung, uam.</p> |

<sup>7</sup> Quelle: Statistik Austria

<sup>8</sup> Quelle ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes.



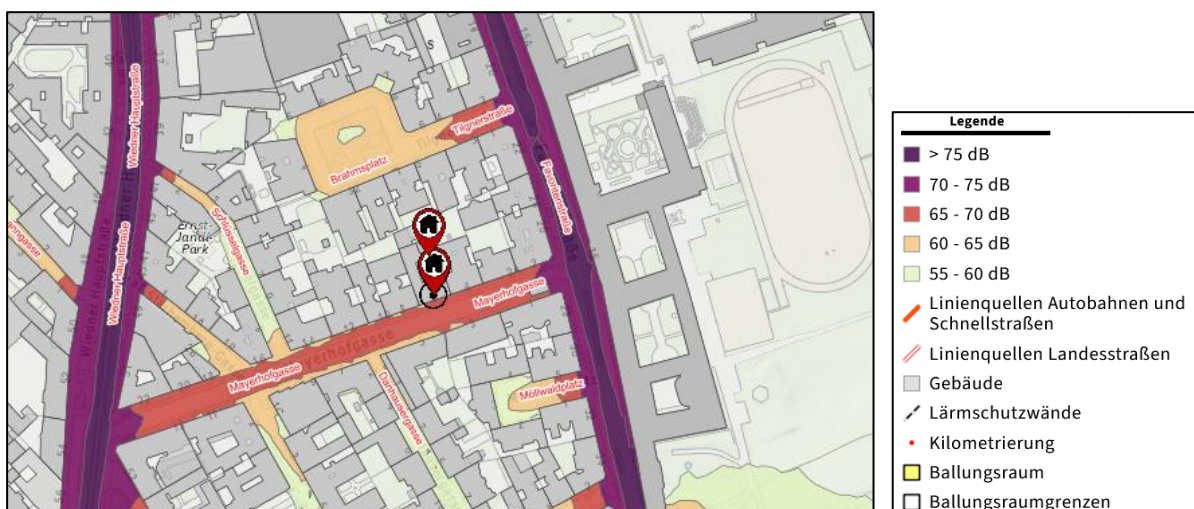


Infrastruktur (Quelle: <https://www.wien.gv.at>)

## 2.2. Lärmimmissionen

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)) liegen der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe<sup>9</sup>). Für das ggst. Objekt besteht im Bereich des Straßentraktes eine überdurchschnittliche Straßenverkehrslärmbelastung.

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



Straßenverkehr – Summenkarte - 24h-Durchschnitt Lärmindex in Dezibel (2022)

<sup>9</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.





Straßenverkehr – Summenkarte – Nachtwerte Lärmindex in Dezibel (2022)

## 2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch                                | 01011 Wieden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bezirksgericht                           | Wieden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einlagezahl                              | 502                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstücksnummer(n)                     | 504, 505                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grundstücksfläche                        | 928 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundbücherlicher Eigentümer             | B-LNr 8, 1/1 Anteil;<br>SUADA Holding GmbH (FN 560275i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundbücherliche Rechte und Lasten       | <p><u>A2-Blatt</u></p> <p>***** A2 *****</p> <p>1 a 1866/1979 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat Gst 504 505</p> <p><u>C-Blatt</u></p> <p>***** C *****</p> <p>14 b 11333/2022 IM RANG 12380/2021 Pfandbestellungsurkunde<br/>2021-12-09<br/>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.000.000,--<br/>für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)</p> <p>15 a 5104/2023 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-09<br/>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--<br/>für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)</p> <p>16 a 7474/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur<br/>Hereinbringung von vollstr EUR 3.163.738,03<br/>samt 15 % Z p.a. u. 6,5 % VZ daraus seit 2024-01-03<br/>Antragskosten EUR 13.134,74<br/>für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611 w)<br/>(74 E 94/24 p)</p> |
| Außerbücherliche Rechte und Lasten       | Abgesehen von den bestehenden Bestandverhältnissen sind folgende außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt: Offene Forderungen/Zahlungsrückstand der BH-Abt. 31 (Wasser/Abwasserabgabe) in Höhe von € 1.234,97; → siehe hierzu auch Anhang 6.11., ab S. 156ff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eigentumsform/Grundlagen                 | kein Wohnungseigentum begründet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Flächenwidmung/<br>Bebauungsbestimmungen | Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien (Plandokument 6963, online) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Bestimmungen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                          | <p>■ Schutzzone (straßenseitig, tlw. hofseitig)</p> <p>■ Wohnzone</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <u>straßenseitig</u><br>W Bauland-Wohngebiet<br>IV Bauklasse IV<br>g geschlossene Bauweise<br><br><u>hofseitig</u><br>WGV Bauland-Wohngebiet-Geschäftsviertel<br>I Bauklasse I<br>g geschlossene Bauweise<br>4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m<br><br><i>Besondere Bestimmungen: Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen dürfen nur jene Grundflächen bebaut werden, die im Zeitpunkt der Erlassung dieses Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit Hauptgebäuden bebaut sind. Die Errichtung von Nebengebäuden ist unzulässig. Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten (vgl. Plandokument 6963, Abgefragt am 19.05.2025).</i> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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

## 2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

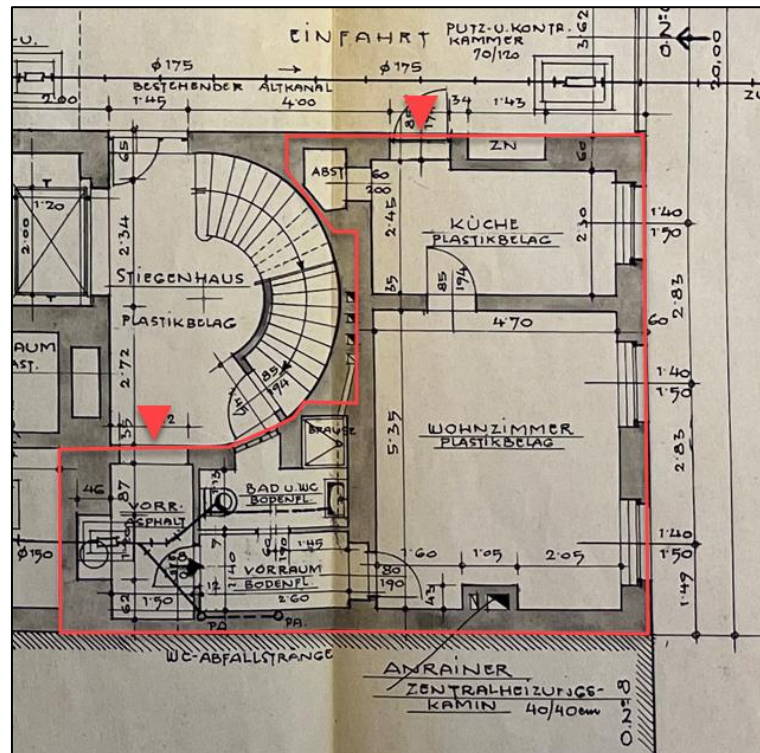
| Datum      | Dokument          | Betreff/Anmerkung                                                                                                                                                                                       |
|------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06.07.1971 | Bescheid          | Ansuchen um erforderlichen Baukonsens                                                                                                                                                                   |
| 11.07.1971 | Bescheid          | Baukonsens                                                                                                                                                                                              |
| 19.01.1827 | Plan              | Plan bauliche Abänderungen im Haus                                                                                                                                                                      |
| 19.01.1827 | Bescheid          | Bewilligung bauliche Abänderungen                                                                                                                                                                       |
| 18.04.1872 | Einreichplan      | Um- und Zubau DG                                                                                                                                                                                        |
| 18.04.1872 | Bescheid          | Baubewilligung Bauliche Abänderungen und Zubau                                                                                                                                                          |
| 17.07.1911 | Einreichplan      | Plan zur Herstellung einer ebenerdigen Küche                                                                                                                                                            |
| 17.07.1911 | Bescheid          | Bewilligung zur Herstellung einer ebenerdigen Küche                                                                                                                                                     |
| 16.11.1911 | Bescheid          | Benützungsbewilligung der ebenerdigen Küche                                                                                                                                                             |
| 07.08.1919 | Bescheid          | Bauabänderungen im EG und 1. OG                                                                                                                                                                         |
| 20.06.1936 | Einreichplan      | Stockwerksaufsetzung und Wohnungsadaptierung                                                                                                                                                            |
| 02.09.1936 | Bescheid          | Bauliche Änderungen Hintergebäude                                                                                                                                                                       |
| 21.10.1936 | Bescheid          | Benützungsbewilligung neu geschaffene Wohnung und Einstellraum für PKW                                                                                                                                  |
| 18.06.1952 | Bescheid          | Baulicher Veränderungen im EG, Waschküche und 1. OG                                                                                                                                                     |
| 01.10.1956 | Bescheid          | Bauliche Änderungen im EG                                                                                                                                                                               |
| 01.04.1958 | Auswechslungsplan | Adaptierungen im EG                                                                                                                                                                                     |
| 06.08.1958 | Bescheid          | Bauliche Änderungen im EG-Bereich des Hintergebäudes (Deckenverstärkung)                                                                                                                                |
| 27.01.1959 | Bescheid          | Errichtung Hofmauer                                                                                                                                                                                     |
| 30.10.1959 | Einreichplan      | Abbrucharbeiten des Gartenhauses und Nebentiegen im Geschäftshaus                                                                                                                                       |
| 25.03.1960 | Bescheid          | Bauliche Änderungen                                                                                                                                                                                     |
| 24.05.1960 | Einreichplan      | Umbauarbeiten im Geschäftshaus (Kellergeschoß bis über Dach)                                                                                                                                            |
| 24.06.1960 | Bescheid          | Bekanntgabe der Fluchtlinien und Höhenlagen für Bauzwecke                                                                                                                                               |
| 19.09.1960 | Bescheid          | Abbruchbewilligung                                                                                                                                                                                      |
| 19.12.1960 | Bescheid          | Zubau und bauliche Abänderungen                                                                                                                                                                         |
| 09.05.1961 | Bescheid          | Baubewilligung für Ölfeuranlage                                                                                                                                                                         |
| 30.11.1961 | Bescheid          | Benützungsbewilligung für Ölfeuranlage                                                                                                                                                                  |
| 04.01.1962 | Bescheid          | Kenntnisnahme der Ausstellung eines Kleinlastenaufzugs                                                                                                                                                  |
| 22.01.1962 | Auswechslungsplan | Umbauarbeiten im Geschäftshaus (Kellergeschoß bis 4. Stock)                                                                                                                                             |
| 20.04.1962 | Bescheid          | Baubewilligung Personenaufzug                                                                                                                                                                           |
| 22.05.1962 | Ausführungspläne  | Umbauarbeiten im Geschäftshaus (Kellergeschoß bis 4. Stock)                                                                                                                                             |
| 12.06.1962 | Bescheid          | Bauabänderungen während der Bauausführung                                                                                                                                                               |
| 18.06.1962 | Bescheid          | Bewilligung für Gehsteigauf- und überfahrt                                                                                                                                                              |
| 14.09.1962 | Bescheid          | Benützungsbewilligung der geschaffenen Räumlichkeiten und Kenntnisnahme geringfügiger Planabweichungen                                                                                                  |
| 27.11.1963 | Einreichplan      | Adaptierung einer Terasse                                                                                                                                                                               |
| 04.02.1964 | Bescheid          | Bauliche Herstellung einer Überdeckung für die hofseitige Terasse und Schaffung eines Dachbodens                                                                                                        |
| 16.04.1964 | Einreichplan      | Bauliche Abänderungen der Hofseitentrakte und Neubau eines Kellers                                                                                                                                      |
| 30.06.1964 | Bescheid          | Errichtung eines Hintergebäudes                                                                                                                                                                         |
| 30.06.1964 | Bescheid          | Bauliche Abänderungen im Bestand und Zubau/Neubau eines Nebengebäudes an der hinteren Grundstücksgrenze (KG und EG)                                                                                     |
| 26.04.1965 | Auswechslungsplan | Bauliche Änderungen für Aufstockung (2. und 3. OG) der Seitengebäude mit Arbeits- und Lagerräumen und zweigeschoßigen unterkellerten Zubau (linke Seite u. hintere Grundstücksgrenze mit Lagerräumen)   |
| 26.05.1965 | Auswechslungsplan | Bauliche Änderungen                                                                                                                                                                                     |
| 27.06.1965 | Einreichplan      | Deckenauswechslung EG                                                                                                                                                                                   |
| 07.10.1965 | Bescheid          | Kenntnisnahme der Aufstellung eines Lastenaufzug                                                                                                                                                        |
| 07.10.1965 | Bescheid          | Kenntnisnahme über Änderungen am Klein- und Lastenaufzug                                                                                                                                                |
| 09.08.1965 | Bescheid          | Bauabänderungen während der Bauausführung                                                                                                                                                               |
| 16.08.1966 | Bescheid          | Kanaleinmündungsgebühr - Rückerstattung                                                                                                                                                                 |
| 01.09.1966 | Bescheid          | Benützungsbewilligung für den 1. und 2. Planwegesel im (2. und 3. OG)                                                                                                                                   |
| 16.06.1967 | Bescheid          | Benützungsbewilligung für Aufstockung (2. und 3. OG) der Seitengebäude mit Arbeits- und Lagerräumen und zweigeschoßigen unterkellerten Zubau (linke Seite u. hintere Grundstücksgrenze mit Lagerräumen) |
| 22.06.1966 | Bescheid          | Bauabänderungen während der Bauausführung                                                                                                                                                               |
| 18.09.1967 | Bescheid          | Gehsteigübernahme                                                                                                                                                                                       |
| 22.12.1967 | Einreichplan      | Bauliche Änderungen im EG-Bereich des Hintergebäudes (Deckenverstärkung)                                                                                                                                |
| 22.12.1967 | Bescheid          | Bauliche Änderungen im EG-Bereich des Hintergebäudes (Deckenverstärkung)                                                                                                                                |
| 01.11.1978 | Plan              | Plan für den Umbau im 1. Stock                                                                                                                                                                          |
| 01.12.1978 | Plan              | Plan für den Umbau im EG                                                                                                                                                                                |
| 23.04.1979 | Bescheid          | Bauliche Änderungen, bauliche Abänderungen und tlw. nachträgliche Bewilligung - im 1. OG und Stellplatz                                                                                                 |
| 17.07.1979 | Bescheid          | Benützungsbewilligung für die Änderungen in den Räumlichkeiten im EG und 1. OG                                                                                                                          |
| 09.08.1979 | Bescheid          | Bauliche Änderungen - Räumlichkeiten im 2. und 3. OG                                                                                                                                                    |
| 09.08.1979 | Ausführungsplan   | Bauliche Änderungen - Räumlichkeiten im 2. und 3. OG                                                                                                                                                    |



|            |                        |                                                                                                                 |
|------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26.02.1980 | Einreichplan           | Bauliche Änderungen im 5. und 6. OG (Neuerrichtung Scheidewände und Naßgruppen)                                 |
| 26.02.1980 | Bescheid               | Bauliche Änderungen im 5. und 6. OG (Neuerrichtung Scheidewände und Naßgruppen)                                 |
| 19.03.1980 | Einreichplan           | Zubau und nachträgliche Bewilligung für ebenerdiges Lagergebäude im Hof im Bereich der hinteren Grundgrenze     |
| 19.03.1980 | Bescheid               | Zubau und nachträgliche Bewilligung für ebenerdiges Lagergebäude im Hof im Bereich der hinteren Grundgrenze     |
| 18.01.1988 | Einreichplan           | Umbau - EG und 1. OG                                                                                            |
| 14.10.1988 | Bescheid               | Bauliche Änderungen und Baubewilligung für Räumlichkeiten im 1. OG                                              |
| 19.01.1989 | Baubeginnsanzeige      | Bauliche Änderungen und Baubewilligung für Räumlichkeiten im 1. OG                                              |
| 16.01.1991 | Bescheid               | Baubewilligung für Personenaufzug                                                                               |
| 21.01.1991 | Bestandsplan           | EG und 1. OG                                                                                                    |
| 06.02.1991 | Bescheid               | Bewilligung zur Abweichung vom baubewilligten Bauvorhaben und Benützungsbewilligung für Räumlichkeiten im 1. OG |
| 15.11.1991 | Bescheid               | Baubewilligung der Änderung - Lastenaufzug                                                                      |
| 11.03.1992 | Bescheid               | Benützungsbewilligung Lastenaufzug                                                                              |
| 08.04.1992 | Bewilligung            | Benützungsbewilligung als Bauaufzug                                                                             |
| 23.07.1992 | Bescheid               | Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben und Benützungsbewilligung des Personenaufzuges                           |
| 14.07.1997 | Bescheid               | Bewilligung öffentlicher Verkehrsflächen                                                                        |
| 14.12.2000 | Bescheid               | Bauliche Änderungen, Umwidmungen und Baubewilligung für Kurs- und Gymnastikräume für die VHS im 3. und 4. OG    |
| 16.12.2005 | Bescheid               | Kenntnisnahme der Anzeige unwesentlicher Änderungen am Personenaufzug                                           |
| 09.01.2007 | Bescheid               | Eignungsfeststellung für Veranstaltungen                                                                        |
| 03.10.2012 | Fertigstellungsanzeige | Umbau - Triebwerksraum                                                                                          |

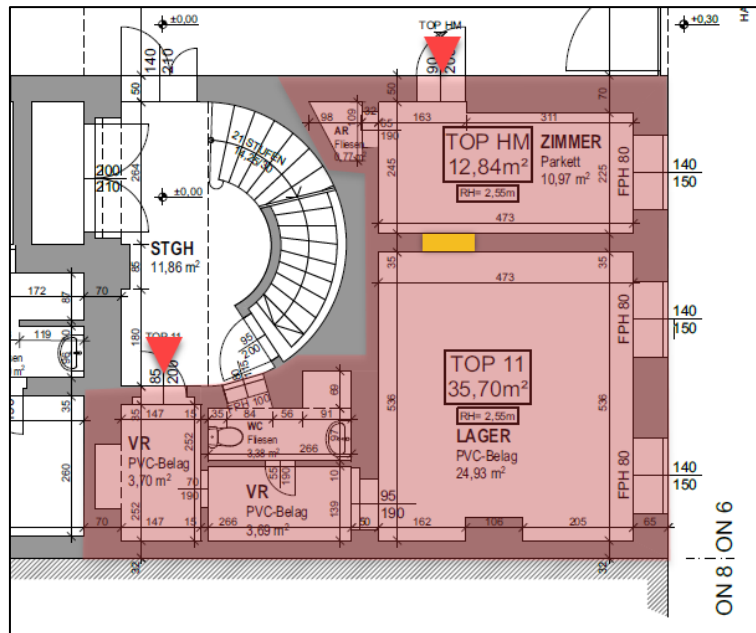
Anm.: Das ggst. Gebäude wurde ursprünglich als klassisches Mietzinshaus errichtet und Anfang der 1960er Jahre in ein Büro-/Geschäftshaus umgewandelt.

Das Tops 11 und das Top HM<sup>10</sup> (ehem. Küche) sind laut baurechtlicher Widmung (Benützungsbewilligung 14.09.1962) eine Wohneinheit. Für die räumliche Abtrennung zwischen Wohnzimmer und Küche fehlt eine baurechtliche Genehmigung → kein Konsens.



Ausführungsplan 22.05.1962

<sup>10</sup> Bezeichnung gem. Bestandsplan/Vermessung Müllner 05.03.2021



Bestandsplan (nicht eingereicht) Vermessung Müllner – 05.03.2021 – mit Adaptierungen des gef. SV

## 2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 502 mit den Grundstück 504 und 505 ist relativ eben gelegen, annähernd rechteckig ausgestaltet und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 928 m².

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein unterkellertes und in Massivbauweise errichtetes Büro-/Geschäftshaus mit 1 Wohnung, Büro-, Lager- und Stellplatzflächen. Straßenseitig verfügt das Gebäude über ein Erdgeschoß, fünf Obergeschoße und ein Dachgeschoß. Innenhofseitig gibt es zwei Seitentrakte. Im hinteren Bereich der Liegenschaft befindet sich noch ein Eben-erdiges Lager. Die Liegenschaft ist nur teilweise unterkellert. Es sind zwei Garagenstellplätze vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Mayerhofgasse.

### Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

| Gewerk             | Ausstattung und Erhaltungszustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion       | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dachform           | Mansard- und Flachdächer, Blechdeckung                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dachdeckung        | Blechdeckung; ordentlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dachrinnen         | Saumrinnen, Fallrohre; funktionstüchtig                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fassaden/Außenputz | Straßenfassade: glatte Putzfassade mit einfachen Gliederungen und französischen Balkonen – gut<br>Hoffassade: glatte Putzfassaden mit Metallplatten im Sockelbereich, tlw. aufsteigende Feuchtigkeit – ordentlich bis gut                                                                                                               |
| Türen/Tore         | Hauseingangstor: Metalltüren in Metallzarge mit Glaseinsätzen, Rolltor (zum Stichtag nicht funktionstüchtig) – ordentlich bis gut;<br>Hauseingangstüren: Aluminiumtür in Aluminiumzarge mit Glaseinsatz und Seitenteil, Metalltüren in Metallzarge mit Glaseinsätzen und Glasoberlichten mit tlw. Drahtgitterglas – ordentlich bis gut; |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Wohnungen: Holz- und Metalltüren in Holz- und Metallzargen – ordentlich, Brandschutztüren, tlw. mit Glaseinsätzen – ordentlich bis gut<br>Lager: Brandschutztüren, Kunststofftüren mit Glaseinsätzen in Kunststoffzargen, Metalltüren in Metallzarge mit Drahtgitterglas – insg. gut<br>Garage: Sektionstore |
| Fenster              | Kunststofffenster, Metallfenster, tlw. mit Drahtgitterglas; gut                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stiegen              | Stiege 1: Betonstufen mit PVC-Belag, Metallgeländer mit Metallhandlauf - beidseitig; gut<br>Stiege 2: Kunststeinstiege, Metallhandlauf – beidseitig; gut                                                                                                                                                     |
| Böden                | Eingangsbereich: PVC-Belag – gut                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wände                | gemalt, tlw. Putzöffnungen im Stiegenhaus für (Stein)druckfestigkeitsprüfungen, Ausbesserungen nach Sanierungen tlw. ersichtlich, Metallkantenschutz an den Ecken im Bereich vom Lastenlift – ordentlich bis gut, übliche Abnutzungen ersichtlich                                                            |
| Decken               | gemalt – gut                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Keller               | Betonstiege mit einseitigem Metallhandlauf, Metalltüren in Metallzargen, Drahtgittertüren, Estrich, Wände/Decken Ziegelmauerwerk patschokierte, Gewölbedecke, Waschmaschinenanschluss, Warmwasserboiler, Heizungsanlage, Ölauffangwanne                                                                      |
| Anschlüsse/sonstiges | Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und funktionstüchtig;                                                                                                                                                                                                                      |
| Personenaufzug       | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Lastenaufzug         | vorhanden, funktionstüchtig                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Heizung              | Gaszentralheizung                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Außenanlagen         | Innenhof: befestigt, Betonsockel mit Metallzaun, Baumbestand; ordentlich                                                                                                                                                                                                                                     |

### 2.5.1. Beschreibung/Erhaltungszustand der besichtigten Objekte

Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden die Allgemeinflächen, der Keller, der Dachboden sowie alle Bestandobjekte besichtigt.

| Bestandobjekt                            | Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top KG/Lager</b>                      | <u>Türen:</u> Eingangstür – Metallgittertür mit Metallverblechung in Metallzarge<br><u>Böden:</u> Estrich<br><u>Wände/Decke:</u> Ziegelmauerwerk patschokierte, Gewölbedecke<br><u>Ausstattung:</u> Lichtstrom<br><b>Zustand: (unter)durchschnittlich</b>                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Top 1 – EG+KG/<br/>Lager Hoftrakt</b> | <u>Türen:</u> Eingangstüren – Metalltür in Metallzarge/Brandschutztür, doppelflügelige Kunststoffisoliertglastür, doppelflügelige Metalltür in Metallzarge; Innentüren – Holzschiebetür, Holztüren in Metallzargen, Metalltür in Metallzarge; Türgriff fehlt<br><u>Fenster:</u> Glasbausteine, Metallfenster mit Drahtgitterglas, Kunststoffisoliertglasfenster<br><u>Böden:</u> PVC, Teppich, Fliesen, Beton (Schwerregalboden); verschmutzt, Schäden ersichtlich |



|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <p><u>Wände:</u> gemalt, gefliest; Feuchte-/Mauerschäden, Rissbildungen und Abplatzungen, verschmutzt, Leitungen ober Putz</p> <p><u>Decken:</u> gemalt; verschmutzt, Feuchteschäden ersichtlich; Rohrleitungen ober Putz</p> <p><u>Sanitär:</u> Waschbecken bzw. Anschlüsse vorhanden, Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Dusche, Abfluss im Boden, Entlüftung über Fenster ins Freie</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> 2x Lastenlift, Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: mäßig-durchschnittlich</b></p>                                   |
| <b>Top HM (11) – EG<br/>Wohnung/Lager<br/>Straßentrakt</b> | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Stahltür in Stahlzarge; Innentüren – Holz- zarge ohne Türblatt</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster</p> <p><u>Böden:</u> Linol; tlw. verschmutzt, tlw. Schäden ersichtlich</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, gefliest; Schäden und Ausbesserungen ersichtlich</p> <p><u>Decken:</u> gemalt</p> <p><u>Sanitär:</u> -</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat</p> <p><u>Ausstattung:</u> Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: durchschnittlich</b></p>                                                                    |
| <b>Top 11 (HM) – EG<br/>Wohnung/Lager<br/>Straßentrakt</b> | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Stahltür in Stahlzarge; Innentüren – Holztü- ren in Holzzargen, tlw. ohne Türblatt</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, Glasbausteine</p> <p><u>Böden:</u> PVC, Fliesen; Stufen</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, gefliest</p> <p><u>Decken:</u> gemalt</p> <p><u>Sanitär:</u> Waschbecken, Hänge-WC mit Oberputzspülkasten, stati- sche und mechanische Entlüftung/Ventilator</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Glocke, Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: durchschnittlich-ordentlich</b></p> |
| <b>Top 13 – EG/Lager<br/>Straßentrakt</b>                  | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – doppelflügelige Metalltür in Metallzarge; In- nentüren – offen</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster</p> <p><u>Böden:</u> Teppich, Laminat, PVC; uneben, verschmutzt, Schäden er- sichtlich</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, verputzt; (Feuchte-)Schäden und Ausbesserungen ersichtlich</p> <p><u>Decken:</u> Gewölbedecke, gemalt</p> <p><u>Sanitär:</u> -</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Starkstromanschluss, Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: (unter)durchschnittlich</b></p>            |
| <b>Top 2 - 1. OG/ Büro<br/>Hoftrakt</b>                    | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür in Metallzarge/Sicherheitstür; In- nentüren – (doppelflügelige) Holztüren in Metallzargen, tlw. Ober- lichten</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster</p> <p><u>Böden:</u> Teppich, Fliesen, Laminat, PVC; Teppich verschmutzt und abgenutzt, tlw. Schäden ersichtlich, Sockel löst sich</p>                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                            | <p><u>Wände:</u> tapeziert (Raufaser), gefliest, gemalt, Kabelkanal; tlw. Ausbesserungen und kleinere (Feuchte-)Schäden ersichtlich, tlw. verschmutzt</p> <p><u>Decken:</u> gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots; tlw. Feuchteschäden ersichtlich</p> <p><u>Sanitär:</u> Waschbecken, Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen, Durchlauferhitzer, mechanische Entlüftung/Ventilator</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper, Handtuchtrockner im WC</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Lastenlift, Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: durchschnittlich-ordentlich</b></p>                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Top 6 - 1. OG/Büro<br/>Straßenrakt</b></p> <p><b>(vermietet)</b></p> | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür mit Drahtgitterglas in Metallzarge; Innentüren – Holztüren in Metallzargen</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, Innenjalousien, Holzfenster im Gang</p> <p><u>Böden:</u> Laminat, Klickparkett, Fliesen, Estrich; tlw. Gebrauchsspuren ersichtlich, tlw. fehlen die Sockelleisten</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, gefliest, unverputzt; tlw. Leitungen ober Putz, tlw. Abplatzungen ersichtlich</p> <p><u>Decken:</u> gemalt</p> <p><u>Sanitär:</u> Stand-WCs mit Unterputzspülkästen, Waschbecken, Warmwasserboiler, mechanische Entlüftung/Ventilator</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Küchenzeile, Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Telekabelanschluss, Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: ordentlich</b></p>                                          |
| <p><b>Top 3 - 2. OG/Büro<br/>Straßenrakt</b></p>                           | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür in Metallzarge/Brandschutztür; Innentüren – Holztüren in Metallzargen, tlw. mit Oberlichtern</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, tlw. französisch mit Absturzsicherung, tlw. Innenjalousien, tlw. Fixverglasung (Gang)</p> <p><u>Böden:</u> Linol, Fliesen; tlw. verschmutzt, tlw. Schäden ersichtlich</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, gefliest, tlw. tapeziert, Kabelkanal; tlw. verschmutzt, Dübellöcher</p> <p><u>Decken:</u> gemalt, abgehängte Rasterdecken</p> <p><u>Sanitär:</u> Stand-WCs mit Oberputzspülkästen, (Hand-)Waschbecken, mechanische Entlüftung/Ventilator</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper, Splitklimaanlage im Serverraum</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: durchschnittlich-ordentlich</b></p> |
| <p><b>Top 2/4 - 2. OG/Ordi<br/>Hofrakt</b></p> <p><b>(vermietet)</b></p>   | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür in Metallzarge; Innentüren – Holztüren in Metall- und Holzzarge, tlw. mit Oberlichte</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, Innenjalousien</p> <p><u>Böden:</u> Laminat, Fliesen</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, gefliest</p> <p><u>Decken:</u> gemalt, abgehängt</p> <p><u>Sanitär:</u> Stand-WC mit Unterputzspülkästen, statische und mechanische Entlüftung/Ventilator</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom</p> <p><b>Zustand: ordentlich</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Top 4 - 3. OG/Büro<br/>Straßenrakt<br/><br/>(vermietet)</b></p>                                | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür in Metallzarge/Sicherheitstür; In-<br/>nentüren – Holztüren in Metallzargen, tlw. mit Oberlichten, Me-<br/>talltür in Metallzarge<br/><u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster, tlw. französisch mit Absturz-<br/>sicherung<br/><u>Böden:</u> Parkett, Fliesen; tlw. Abnutzungen beim Parkett ersichtlich<br/><u>Wände:</u> gemalt, tapeziert, gefliest; tlw. Ausbesserungen ersicht-<br/>lich, tlw. etwas verschmutzt<br/><u>Decken:</u> gemalt<br/><u>Sanitär:</u> Stand-WCs mit Oberputzspülkästen, Waschbecken,<br/>Durchlauferhitzer; keine Entlüftung vorhanden<br/><u>Heizung:</u> Heizkörper; Leitungen ober Putz<br/><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom<br/><b>Zustand: ordentlich</b></p>                                                                                                       |
| <p><b>Top 5 - 3. OG/Büro<br/>Hofrakt</b></p>                                                         | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür in Metallzarge/Brandschutztür; In-<br/>nentüren – Holztüren in Metallzargen<br/><u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster; tlw. Schimmelbildung er-<br/>sichtlich<br/><u>Böden:</u> Laminat, (Terrazzo-)Fliesen; verschmutzt, Sockelleisten<br/>fehlen, Schäden ersichtlich, Niveauunterschied zum Gang<br/><u>Wände:</u> gemalt, gefliest, Kabelkanal; Mauerschäden ersichtlich,<br/>verschmutzt<br/><u>Decken:</u> gemalt; Schäden ersichtlich<br/><u>Sanitär:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunk-<br/>tion, (Hand-)Waschbecken, mechanische Entlüftung/Ventilator<br/><u>Heizung:</u> Heizkörper<br/><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lastenlift,<br/>Lichtstrom<br/><b>Zustand: durchschnittlich-ordentlich</b></p>                                                                        |
| <p><b>Top 8 - 3. + 4. OG/<br/>Verkaufsraum/Büro<br/>Straßen- u. Hofrakt<br/><br/>(vermietet)</b></p> | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür in Metallzarge/Sicherheitstür; In-<br/>nentüren – Holztüren in Metallzargen tlw. mit Glaseinsätzen<br/><u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster, tlw. französisch mit Absturz-<br/>sicherung, Innenjalousien, Dachflächenfenster<br/><u>Böden:</u> Parkett, Fliesen; tlw. Abnutzungen ersichtlich<br/><u>Wände:</u> gemalt, gefliest; tlw. Rissbildungen ersichtlich<br/><u>Decken:</u> gemalt, abgehängt<br/><u>Stiege:</u> Metallstiege mit Holzstufen, einseitigem Metallgeländer<br/>und -handlauf<br/><u>Sanitär:</u> Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen und Spartastenfunk-<br/>tion, (Hand-)Waschbecken, mechanische Entlüftung/Ventilatoren<br/><u>Heizung:</u> Heizkörper<br/><u>Ausstattung:</u> Küchenzeile, Geschirrspülanschluss, Gegensprech-<br/>anlage, Sicherungskasten, Lichtstrom<br/><b>Zustand: ordentlich-gut</b></p> |
| <p><b>Top 12 - 4. OG/Büro<br/>Hofrakt</b></p>                                                        | <p><u>Türen:</u> Eingangstür – Metalltür in Metallzarge/Brandschutztür; In-<br/>nentüren – offen, Holztür in Metallzarge<br/><u>Fenster:</u> Dachflächenfenster<br/><u>Böden:</u> Parkett; leichte Schäden ersichtlich, tlw. aufgewölbt<br/><u>Wände:</u> gemalt, gefliest, Kabelkanal; Ausbesserungen ersichtlich,<br/>Lichtschalterabdeckungen fehlen tlw.<br/><u>Decken:</u> gemalt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <u>Sanitär:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, (Hand-)Waschbecken, mechanische Entlüftung/Ventilator<br><u>Heizung:</u> Heizkörper<br><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Serverkasten, Wasseranschluss, Lichtstrom<br><b>Zustand: gut</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Top 9 - 5. OG/Büro<br/>Straßenrakt<br/><br/>(vermietet)</b> | <u>Türen:</u> Eingangstüren – Metalltüren in Metallzargen; Innentüren – Holztüren in Metallzargen<br><u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, tlw. französisch mit Absturzsicherung, Innenjalousien<br><u>Böden:</u> Teppich, Fliesen, Linol<br><u>Wände:</u> gemalt, gefliest, Kabelkanal<br><u>Decken:</u> gemalt; tlw. Abplatzungen ersichtlich<br><u>Sanitär:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Stand-WC mit Oberputzspülkasten, (Hand-)Waschbecken, statische Entlüftung<br><u>Heizung:</u> Heizkörper, Split-Klimaanlage<br><u>Ausstattung:</u> Geschirrspülanschluss, Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom<br><b>Zustand: ordentlich</b>                                                                                                                                                                      |
| <b>Top 7 - DG/Büro<br/>Straßenrakt</b>                         | <u>Türen:</u> Eingangstüren – Stahltür in Stahlzarge; Innentüren – Holztüren in Holzzargen, offen<br><u>Fenster:</u> Dachflächenfenster; tlw. Schäden am Rahmen ersichtlich<br><u>Böden:</u> Fliesen, Laminat; etwas verschmutzt, Fugenbildung, Schäden ersichtlich, Niveauunterschiede<br><u>Wände:</u> gemalt, gefliest, tapeziert, Kabelkanal; tlw. Mauerschäden ersichtlich, tlw. verschmutzt, Rohrleitungen ober Putz<br><u>Decken:</u> gemalt, abgehängt mit Deckenspots; tlw. Schimmelbildung ersichtlich<br><u>Sanitär:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, (Hand-)Waschbecken, mechanische Entlüftung/Ventilator<br><u>Heizung:</u> Heizkörper<br><u>Ausstattung:</u> Küchenzeile (ohne Geräte), Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom; Split-Klimageräte abmontiert<br><b>Zustand: durchschnittlich-ordentlich</b> |

## 2.5.2. Größe und Konfiguration der Bestandsobjekte

### Größe und Konfiguration

Das bewertungsgegenständliche Objekt verfügt lt. Bestandsplan Vermessung Müllner<sup>11</sup> über eine (Nutz-) Fläche von insgesamt rd. 2.333 m<sup>2</sup> → siehe nachfolgende Tabelle

*Seitens des gef. SV wird hierzu informativ auch angemerkt, dass die Flächen lt. den Mietverträgen durchwegs abweichen.*

Die einzige (offensichtliche) Abweichung betrifft Top 11. Zum Bewertungsstichtag besteht keine bauliche Verbindung zwischen Top 11 und der ehemaligen Küche (im Bestandsplan als Top HM ausgewiesen, Einzelraum), da der Durchgang verschlossen wurde.

<sup>11</sup> Dieser liegt nicht bei der Baubehörde MA 37 auf

Auftragsgemäß ist in der Variante 2 eine unbefristete Vermietung der leerstehenden Objekte zu unterstellen – ein Rückbau ist aufgrund der auftragsgemäßen Fiktion einer bestehenden unbefristeten Vermietung nicht möglich. In dieser Variante stellt das Top HM somit eine eigenständige Einheit dar und ist aufgrund der fehlenden Verbindung zu Top 11 eine eigenständige Nutzung als Wohnung nicht möglich → daher Annahme einer Lagernutzung<sup>12</sup>

Variante 1 (bestandfrei):

| Top                   | Bestand-situation | Nutzung    | Lage     | (Nutz-)Flächen     |
|-----------------------|-------------------|------------|----------|--------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | leerstand         | Lager      | EG/KG    | 401,91 m²          |
| Top KG/Lager          | leerstand         | Lager      | KG       | 10,69 m²           |
| Top AR1               | leerstand         | Lager      | EG       | 13,34 m²           |
| Top AR2               | leerstand         | Lager      | EG       | 8,71 m²            |
| Top G 1 (+ G2)        | leerstand         | Garage     | EG       | 32,14 m²           |
| Top 13                | leerstand         | Lager      | EG       | 59,12 m²           |
| Top 11 (inkl. Top HM) | leerstand         | Wohnung    | EG       | 48,54 m²           |
| Top 2                 | leerstand         | Büro       | 1. OG    | 303,60 m²          |
| Top 6                 | vermietet         | Büro       | 1. OG    | 214,01 m²          |
| Top 3                 | leerstand         | Büro       | 2. OG    | 226,11 m²          |
| Top 2/4               | vermietet         | Ordination | 2. OG    | 76,32 m²           |
| Top 4                 | vermietet         | Büro       | 3. OG    | 131,03 m²          |
| Top 5                 | leerstand         | Büro       | 3. OG    | 77,07 m²           |
| Top 8                 | vermietet         | Büro       | 3./4. OG | 335,48 m²          |
| Top 12                | leerstand         | Büro       | 4. OG    | 77,56 m²           |
| Top 9                 | vermietet         | Büro       | 5. OG    | 161,92 m²          |
| Top 7                 | leerstand         | Büro       | DG       | 155,12 m²          |
| <b>Gesamt</b>         |                   |            |          | <b>2.332,67 m²</b> |

Variante 2 (bestandfreie Objekte – auftragsgemäße Annahme: unbefristet vermietet):

| Top                   | Bestand-situation | Nutzung    | Lage     | (Nutz-)Flächen     |
|-----------------------|-------------------|------------|----------|--------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | vermietet         | Lager      | EG/KG    | 401,91 m²          |
| Top KG/Lager          | vermietet         | Lager      | KG       | 10,69 m²           |
| Top AR1               | vermietet         | Lager      | EG       | 13,34 m²           |
| Top AR2               | vermietet         | Lager      | EG       | 8,71 m²            |
| Top G 1 (+ G2)        | vermietet         | Garage     | EG       | 32,14 m²           |
| Top 13                | vermietet         | Lager      | EG       | 59,12 m²           |
| Top 11                | vermietet         | Wohnung    | EG       | 35,70 m²           |
| Top HM                | vermietet         | Lager      | EG       | 12,84 m²           |
| Top 2                 | vermietet         | Büro       | 1. OG    | 303,60 m²          |
| Top 6                 | vermietet         | Büro       | 1. OG    | 214,01 m²          |
| Top 3                 | leerstand         | Büro       | 2. OG    | 226,11 m²          |
| Top 2/4               | vermietet         | Ordination | 2. OG    | 76,32 m²           |
| Top 4                 | vermietet         | Büro       | 3. OG    | 131,03 m²          |
| Top 5                 | leerstand         | Büro       | 3. OG    | 77,07 m²           |
| Top 8                 | vermietet         | Büro       | 3./4. OG | 335,48 m²          |
| Top 12                | leerstand         | Büro       | 4. OG    | 77,56 m²           |
| Top 9                 | vermietet         | Büro       | 5. OG    | 161,92 m²          |
| Top 7                 | leerstand         | Büro       | DG       | 155,12 m²          |
| <b>Gesamt</b>         |                   |            |          | <b>2.332,67 m²</b> |

<sup>12</sup> Wenngleich dies ein Abweichung zum Konsens darstellt

## 2.6. Bestandsituation

| Top                   | Nutzung    | Lage     | Kat. lt. SV | Beginn MV  | Ende MV     | Wert-sicherung |
|-----------------------|------------|----------|-------------|------------|-------------|----------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | EG/KG    |             |            | Leerstand   |                |
| Top KG/Lager          | Lager      | KG       |             |            | Leerstand   |                |
| Top AR1               | Lager      | EG       |             |            | Leerstand   |                |
| Top AR2               | Lager      | EG       |             |            | Leerstand   |                |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | EG       |             |            | Leerstand   |                |
| Top 13                | Lager      | EG       |             |            | Leerstand   |                |
| Top 11 (inkl. Top HM) | Wohnung    | EG       | A           |            | Leerstand   |                |
| Top 2                 | Büro       | 1. OG    |             |            | Leerstand   |                |
| Top 6                 | Büro       | 1. OG    |             | 07.09.1993 | 31.12.2029  | VPI 2015       |
| Top 3                 | Büro       | 2. OG    |             |            | Leerstand   |                |
| Top 2/4               | Ordination | 2. OG    |             | 01.01.2018 | 31.12.2028  | VPI 2015       |
| Top 4                 | Büro       | 3. OG    |             | 01.10.1998 | unbefristet | VPI 1996       |
| Top 5                 | Büro       | 3. OG    |             |            | Leerstand   |                |
| Top 8                 | Büro       | 3./4. OG |             | 01.05.2017 | unbefristet | VPI 2015       |
| Top 12                | Büro       | 4. OG    |             |            | Leerstand   |                |
| Top 9                 | Büro       | 5. OG    |             | 01.02.2012 | unbefristet | VPI 2010       |
| Top 7                 | Büro       | DG       |             |            | Leerstand   |                |

### Kauttionen

Top 6: keine Information  
 Top 2/4: € 3.600,-  
 Top 4: keine Information  
 Top 8: Bankgarantie über € 10.080,-  
 Top 9: € 6.000,-

## 2.7. Hausverwaltung

### Betriebskosten

Gemäß Zinsliste der Vorverwaltung vom 12/2024 belaufen sich die Netto-Betriebskosten p.m. auf insgesamt € 4.613,43. Darin enthalten ist auch der nun nicht mehr berücksichtigte Durchgangsraum zum Heiztechnikraum.

| Top                   | Nutzung    | Lage     | BK p.m. Gesamt         |                   |
|-----------------------|------------|----------|------------------------|-------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | EG/KG    | € 0,00 p.m.            | € 0,00 /m²        |
| Top KG/Lager          | Lager      | KG       | € 21,07 p.m.           | € 1,97 /m²        |
| Top AR1               | Lager      | EG       | € 26,30 p.m.           | € 1,97 /m²        |
| Top AR2               | Lager      | EG       | € 17,17 p.m.           | € 1,97 /m²        |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | EG       | € 31,68 p.m.           | € 0,99 /m²        |
| Top 13                | Lager      | EG       | € 116,55 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| Top 11 (inkl. Top HM) | Wohnung    | EG       | € 70,38 p.m.           | € 1,45 /m²        |
| Top 2                 | Büro       | 1. OG    | € 0,00 p.m.            | € 0,00 /m²        |
| Top 6                 | Büro       | 1. OG    | € 421,90 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| Top 3                 | Büro       | 2. OG    | € 1.836,58 p.m.        | € 8,12 /m²        |
| Top 2/4               | Ordination | 2. OG    | € 180,55 p.m.          | € 2,37 /m²        |
| Top 4                 | Büro       | 3. OG    | € 258,31 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| Top 5                 | Büro       | 3. OG    | € 151,94 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| Top 8                 | Büro       | 3./4. OG | € 661,36 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| Top 12                | Büro       | 4. OG    | € 152,90 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| Top 9                 | Büro       | 5. OG    | € 319,21 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| Top 7                 | Büro       | DG       | € 305,80 p.m.          | € 1,97 /m²        |
| <b>Gesamt</b>         |            |          | <b>€ 4.571,70 p.m.</b> | <b>€ 1,96 /m²</b> |

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Dieser Kellerraum mit anteiligen BK iHv. € 41,73 netto, wird in der vorangehenden Aufstellung nicht mehr ausgewiesen. Gem. Zinsliste (12/2024) wurden nicht allen Einheiten Betriebskosten zugewiesen. Die durchschnittlichen Betriebskosten liegen auf Basis dieser, nicht ganz nachvollziehbaren Aufstellung (zB. Top 3/Leerstand: € 8,12/m<sup>2</sup>) mit netto rd. € 1,96/m<sup>2</sup> (Lift vorhanden) insgesamt innerhalb einer marktüblichen Bandbreite.

#### Mietzinsvorauszahlungen

Mangels Auskunft seitens der Hausverwaltung, wird die Annahme unterstellt, dass keine Mietzinsvorauszahlungen bestehen.

#### § 18 Verfahren, sonstige Schlichtungsstellen-/Gerichtsverfahren

Mangels Auskunft seitens der Hausverwaltung, wird die Annahme unterstellt, dass kein § 18 Verfahren bzw. auch keine Sockelsanierung anhängig ist. Hinsichtlich etwaiger Schlichtungsstellen- bzw. Gerichtsverfahren ist anzumerken, dass die Bewertung stichtagsbezogen erfolgt, derartige Verfahren aber prinzipiell laufend auftreten können.

#### Hauptmietzinsreserve

Mangels Auskunft seitens der Hausverwaltung, wird die Annahme unterstellt, dass diese nicht gebildet wurde.

#### Untervermiet- bzw. Weitergaberechte

Mit Ausnahme von Top 2/4 konnten auf Basis der erhaltenen Informationen/Unterlagen keine Untervermiet- bzw. Weitergaberechte festgestellt werden.

Folgende Weitergaberechte sind im Mietvertrag der Top 2/4 (Ordination) gegeben: *eine teilweise Untervermietung bzw. teilweise entgeltliche bzw. unentgeltliche Überlassung ist unter bestimmten Voraussetzungen gestattet*

→ siehe nachfolgend

### **12. Sondervereinbarungen**

12.1. Abweichend zu Punkt 2.3 ist die Mieterin berechtigt in Absprache mit den Vermietern ein Ordinationsschild in ortsüblicher Gestaltung vor dem Eingangstor anzubringen.

12.2. Abweichend von Punkt 10 und 4.2 ist die teilweise Untervermietung bzw teilweise entgeltliche und/oder unentgeltliche Überlassung an Dritte gestattet, soweit sie a) Nebentätigkeiten zur ärztlichen Praxis der Mieterin, wie Physiotherapie etc betrifft, b) die Mieterin die Hausverwaltung als Vertreterin der Vermieter über die Überlassung informiert, c) die Hauptnutzung des Mietgegenstandes bei der Mieterin verbleibt und d) die Mieterin durch sämtliche derartige Überlassung nicht höhere Einnahmen als den vereinbarten Mietzins erzielt. Die Rechtsfolgen des Punktes 10 und 4.2 bleiben für jede davon abweichende Überlassung aufrecht.

#### Ö-Norm B 1300

Mangels Auskunft seitens der Hausverwaltung, wird die Annahme unterstellt, dass bis dato keine Überprüfung gem. Ö-Norm B1300 durchgeführt wurde.

#### Sanierungen, Investitionen

Mangels Auskunft seitens der Hausverwaltung, wird die Annahme unterstellt, dass über die laufende Instandhaltung hinaus keine weiteren Sanierungsmaßnahmen geplant sind.



*Anm. des gef. SV: Die neue Hausverwaltung wurde Anfang Februar 2025 durch den gef. SV über laufende Heizungen (in einzelnen leerstehenden Objekten) und laufendes Wassers in der Dusche des EG-Lagers Top 1 informiert.*

Laut telefonischer Auskunft (14.04.2026) der Mieterin von Top 8 befindet sich das Gebäude seit dem Wechsel der Hausverwaltung in einem vernachlässigten Zustand; Sanierungsarbeiten werden demnach nicht durchgeführt (z. B. beschädigte Briefkästen, uam).

außerbücherliche(s) Sanierungsdarlehen

Mangels Auskunft seitens der Hausverwaltung, wird die Annahme unterstellt, dass kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen vorliegt.

---

## 3. METHODIK

---

### 3.1. Allgemeines

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

#### § 2 Abs 2 LBG

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

#### § 2 Abs 3 LBG

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

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

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

Im ggst. Fall handelt es sich um ein gemischt genutztes Zinshaus im Alleineigentum (Büros, Lager, Garagen & eine Wohnung). Für die in Bestand gegebenen Einheiten werden die Mieten gem. der vorliegenden Zinsliste (12/2024) in Ansatz gebracht. **Trotz mehrfacher Anfragen wurde seitens der HV IMMO COACH keine aktuelle Zinsliste für den Stichtag zur Verfügung gestellt.**

#### Variante 1

Für die bestandsfreien Büros wird unter Berücksichtigung der baurechtlichen Widmungen (Konsens) ein nachhaltiger/marktkonformer unbefristeter Mietzins in Ansatz gebracht. Eine Wertsicherungsvereinbarung wird unterstellt. Da sich diese Objekte in einem gebrauchten, mehr oder weniger abgenutzten Zustand befinden, werden in Abhängigkeit vom jeweiligen Erhaltungszustand, entsprechende (näherungsweise) notwendige Sanierungskosten berücksichtigt, um im Sinne des „Highest and Best Use“ auch entsprechende nachhaltige, marktkonforme Mietzinse (saniert) erzielen zu können, da derartige Objekte üblicherweise auch saniert vermietet werden. Für die Lagerflächen und die Garagen bringt eine Sanierung unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes hinsichtlich der Vermietung nur einen bedingten Mehrwert, weshalb diese im Rahmen der ggst. Bewertung (mit Ausnahme von Lager Top 13) unsaniert vermietet werden.

Das Top 11 (EG) wurde zuletzt gem. Zinsliste zwar als Lager vermietet (es liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor), aufgrund der bestehenden Wohnungs-Widmung (Konsens) wird im Rahmen der Bewertung in der Variante 1 (bestandfrei) nach Annahme der Zusammenlegung mit dem abgeteilten Top-HM und Sanierung eine Kategorie A unterstellt. Die für die Sanierung bzw. Aufkategorisierung zu Kat A erforderlichen Kosten werden im Rahmen der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

#### Variante 2

Bei der Variante 2 (Annahme, dass die Leerstände unbefristet vermietet sind) ist die Möglichkeit einer Sanierung bzw. Modernisierung aufgrund der auftragsgemäßen Annahme einer zum Stichtag bestehenden Vermietung (unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes zum Stichtag) nicht möglich. Im ggst. Fall wird sohin unter Berücksichtigung des zum Stichtag vor-

gefundenen Erhaltungs- und Ausstattungszustandes sowie der baulichen Situation ein nachhaltiger/marktkonformer unbefristeter Mietzins (für die gebrauchten Objekte) in Ansatz gebracht. Eine Wertsicherungsvereinbarung wird unterstellt.

Für Top 11 (EG) und in der Variante 2 mangels Küche, etc. eine Kategorie C unterstellt. Im Fall der Variante 2 (Annahme einer bestehenden unbefristeten Vermietung) ist ein Rückbau/Zusammenlegung mit Top HM nicht möglich. Für Top 11 wird die Wohnnutzung (Konsens). Für das Top HM (Einzelraum/ehem. Küche, keine Sanitäreinrichtung) wird im ggst. Fall eine Lagernutzung angesetzt, da bei Vermietung des Einzelraums als Wohnung im Vollanwendungsbereich max. ein Kat D Ansatz möglich wäre. Die Abweichung zum Konsens wird im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Generell ist anzumerken, dass sich die ggst. Liegenschaft in einer Wohnzone befindet. Die ggst. Bestandsobjekte hatten ursprünglich bis Anfang der 60er Jahre auch eine Wohnwidmung. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Umwidmung (speziell) der (bestandfreien) Büroflächen auf Wohnungen prinzipiell möglich sein sollte, sofern die baulichen Voraussetzungen (Belichtung, Raumhöhen, etc.) hierfür gegeben sind → dies stellt jedenfalls ein entsprechendes Entwicklungspotential, aktuell vor allem für einen Teil der bestandfreien Objekte dar. Das Potential der möglichen Umwidmung eines Teils der bestandfreien Flächen auf eine Wohnnutzung wird in der Variante 1 im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Anzumerken ist, dass nach einer Rückwidmung auf Wohnung eine neuerliche Umwidmung auf Büro/Geschäftsraum vermutlich nicht mehr bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig wäre.

Bei ausreichend bestandfreien Objekten (speziell bei Wohnnutzung, aber auch bei Geschäftsräumen) stellt auch eine WE-Begründung und der Abverkauf (vor allem nach Sanierung) an Endverbraucher/Eigennutzer ein gewisses Entwicklungspotential dar → wird in der Variante 1 ebenfalls im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Gem. dem vorliegenden Vorentwurf vom 31.01.2023 der HOT Architektur ZT GmbH (siehe dazu Prämissen der Bewertung Pkt. 1.2.1.) erscheint eine Aufstockung des Bauwerks im DG sowie die Erweiterung des Baukörpers in Richtung Hof im 5. OG möglich. Eine bewilligte Einreichplanung liegt dem gef. SV hierzu nicht vor. Dieses Erweiterungs-/Ausbaupotential (im Sinne einer Bodenwertreserve) wird bei der Variante 1 im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt → siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 4.2.1.

In der Variante 2 kann das Ausbaupotential aufgrund der auftragsgemäßen Annahme einer bestehenden unbefristeten Vermietung zB von Top 7 im DG nicht berücksichtigt werden, da ein Ausbau aufgrund der Bestandsituation nicht möglich ist.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Erstherrn unter Berücksichtigung der bestehenden Widmungen (Büro-/Geschäftshaus) Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandsobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird generell das Ertragswertverfahren zur Berechnung des Verkehrswertes zur Anwendung gebracht.

Die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes (Grundkostenanteil) erfolgt mittels Vergleichswertverfahrens unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

## 3.2. Vergleichswertverfahren

### Generelles

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

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

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

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

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

### Anpassungen

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

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

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

### Stichtagsanpassung

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



### Übrige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

#### Ausreißerprüfungen

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

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

### **3.3. Ertragswert**

#### Rohertrag

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

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

#### Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes

sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

#### Instandhaltungskosten

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

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

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

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

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

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

| <b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b> |                 |             |             |             |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| LIEGENSCHAFTSART                    | LAGE            |             |             |             |
|                                     | hochwertig      | sehr gut    | gut         | mäßig       |
| Wohnliegenschaft                    | 0,5 – 2,0 %     | 1,0 – 3,0 % | 2,0 – 4,0 % | 2,5 – 4,5 % |
| Büroliegenschaft                    | 2,0 – 4,0 %     | 3,0 – 5,0 % | 3,5 – 5,5 % | 4,0 – 6,0 % |
| Geschäftsliegenschaft               | 2,5 – 4,5 %     | 3,0 – 5,5 % | 4,0 – 6,0 % | 4,5 – 6,5 % |
| Einkaufszentrum, Supermarkt         | 3,0 – 6,0 %     | 3,5 – 6,5 % | 4,0 – 7,0 % | 4,5 – 7,5 % |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft    | 3,5 – 6,5 %     | 4,0 – 6,5 % | 4,5 – 7,5 % | 5,5 – 8,5 % |
| Industrielliegenschaft              | 3,5 – 7,5 %     | 4,0 – 8,0 % | 5,0 – 8,5 % | 5,5 – 9,5 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften  | 1,0 % bis 3,0 % |             |             |             |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften | 0,5 % bis 2,0 % |             |             |             |

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

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

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

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



## 4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

| Kriterium                                                                  | Beurteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage der Liegenschaft für Geschäftszwecke</b>                           | Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und trotz Einbahnregelungen sehr gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Umgebung, wie z.B. Spar, Billa, Bipa, etc., vorhanden, das Wien Museum, das Belvedere und einige Parkanlagen befinden sich in der Umgebung. <b>Die Lage der Liegenschaft für Geschäftszwecke ist gut-sehr gut.</b>                                                                                                                                  |
| <b>Größe/Konfiguration der Liegenschaft</b>                                | Die ggst. Liegenschaft EZ 502, bestehend aus den GST 504 und 505, ist eben gelegen, rechteckig konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von insgesamt 928 m <sup>2</sup> auf. <b>Die Konfiguration ist gut. Die Größe ist für eine innerstädtische Mietzinshausliegenschaft leicht überdurchschnittlich.</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ausstattung und Erhaltung Gebäude</b>                                   | Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1791 erbautes Zinshaus (Büro-/Geschäftshaus), welches aus einem Straßen- und einem Hoftrakt besteht. Das in Massivbauweise errichtete Geschäftshaus ist nur zum Teil unterkellert und verfügt über ein Kellergeschoß, fünf Geschoße über Niveau (EG-5. OG) und besteht nur im Straßentrakt ein ausgebautes Dachgeschoß. Ein (Lasten)aufzug ist vorhanden. <b>Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-guten Zustand.</b> |
| <b>Größe/Konfiguration der Bestandobjekte</b>                              | Gem. dem vorliegenden Bestandsplan Müllner weist das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude eine (Nutz-)Fläche von rd. 2.333 m <sup>2</sup> auf. Die Büro-/Ordinationsgrößen bewegen sich in einer Bandbreite von rd. 76 m <sup>2</sup> bis rd. 336 m <sup>2</sup> . Die Lagerflächen liegen in einer Bandbreite von rd. 9 m <sup>2</sup> bis 402 m <sup>2</sup> . Die beiden Garagenstellplätze belaufen sich auf je rd. 16 m <sup>2</sup> . <b>Eher größeres, geschäftlich genutztes Zinshaus. Unterschiedliche Konfigurationen der Bestandobjekte.</b>   |
| <b>Ausstattung/Erhaltung</b>                                               | Hinsichtlich der Ausstattung und der Erhaltung siehe die Ausführungen im Befundteil. Die bestandsfreien Objekte verfügen über unterschiedliche Ausstattungen und Erhaltungszustände → in Summe sind entsprechende Abnutzungen gegeben bzw. ist die Oberflächengestaltung (optisch) tlw. nicht mehr zeitgemäß. Die vermieteten Objekte weisen zum Großteil einen durchschnittlichen bis guten Zustand auf. Die Lagerflächen weisen einen mäßigen-durchschnittlichen Zustand auf. Leichter Reparaturrückstau der Allgemeinflächen.                              |
| <b>Mieterstruktur und Entwicklungspotential - Variante 1 (Bestandfrei)</b> | Zum Stichtag sind rd. 61 % der Flächen leerstehend und rd. 39 % vermietet – davon rd. 27 % unbefristet. Potential der Vermietung der bestandsfreien Flächen nach Sanierung zu einem nachhaltigem/ortsüblichem Mietzins ist gegeben. Zudem besteht ein grundlegendes Potential auf tlw. Umwidmung (zu Wohnungen), WE-Begründung, Abverkauf nach Umbau/Sanierung. Weiter ist gem. Vorentwurf aus 2023 ein, wenngleich noch nicht baubewilligtes, Ausbaupotential im Ausmaß von max. rd. 390 m <sup>2</sup> Nutzfläche im 5. OG, DG1 und DG2                     |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mieterstruktur und<br/>Entwicklungspotential -<br/>Variante 2<br/>(unbefr. vermietet)</b> | <p>zzgl. Freiflächen gegeben und unter Berücksichtigung der Bestandssituation/des Leerstandes im DG grundsätzlich großteils realisierbar.</p> <p>Zum Stichtag sind unter Berücksichtigung der auftragsgemäßen Annahme 100 % der Flächen vermietet, davon 87 % unbefristet. Aufgrund der unbefristeten Vermietung kann das Entwicklungspotential nicht vollständig ausgeschöpft werden → keine Sanierungsmöglichkeit der (bestandfreien, nunmehr aber auftragsgemäß vermieteten) Tops → niedrigere Mieteinnahmen. Grundlegendes Umwidmungspotential auf Wohnnutzung kann durch die (un)befristete Vermietung zu Büro-/Ordinationszwecken dzt. nicht ausgeschöpft werden. Das Ausbaupotential im 5. OG und DG 1/DG2 im Ausmaß von max. rd. 390 m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen ist aufgrund der auftragsgemäßen Annahme einer unbefristeten Vermietung von Top 7 (DG) nicht realisierbar. Somit bleibt das Entwicklungspotential größtenteils ungenutzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Risiko- und<br/>Marktsituation</b>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lage für die dzt. Nutzung innerhalb des 4. Bezirks ist gut-sehr gut</li> <li>- eingeschränktes und nicht erweiterbares Angebot an Zinshäusern im 4. Bezirk</li> <li>- Nähe zum U1-Zugang „Taubstummengasse“</li> <li>- unbefristete Altmietverträge zum Teil (leicht) underrented</li> <li>- Mietvertrag Top 2/4 overrented</li> <li>- lt. Planstudie Nutzflächenpotential durch Ausbau des Rohdachbodens nur in Variante 1 (bestandfrei) → jedoch keine bewilligte Einreichplanung bzw. Baubewilligung vorhanden</li> <li>- Potential durch Umwidmung in Wohnungen dzt. nur in Variante 1 (bestandfrei) gegeben</li> <li>- Wohnzone → keine Kurzzeitvermietung erlaubt, wobei aktuell, bis auf Top 11 keine Wohnwidmung gegeben ist</li> <li>- Dzt. allgemein unterdurchschnittliche Nachfrage nach gewerblichen Einheiten; unterdurchschnittliche Verwertbarkeit; erhöhter Verwertungszeitraum aufgrund des aktuellen Zins-/ Marktniveaus</li> <li>- unterdurchschnittliche Nachfrage nach unbefristet vermieteten Einheiten</li> <li>- zum Bewertungsstichtag aufgrund der zum Stichtag gegebenen Marktbedingungen insgesamt unterdurchschnittliche Verwertbarkeit und erhöhter Verwertungszeitraum</li> </ul> |

## 4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

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

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

| Vergleichsobjekte/Basisdaten |                  |      |                     |            |                                  |           |                    |             |                        | Plausib. Prüf.         |
|------------------------------|------------------|------|---------------------|------------|----------------------------------|-----------|--------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| PLZ                          | Straße           | EZ   | GSt. Nr.            | Stichtag   | Flächenwidmung<br>Bebauungsbest. | Bauklasse | Bauweise           | GSt. Fläche | Grundkosten-<br>anteil | Ausreißer<br>Prüfung I |
| 1040                         | Kolschitzkygasse | 1291 | 1138/2, 1138/4      | 01.04.2023 | W                                | IV        | g, G               | 421 m²      | 2.303,- €/m²           | nein                   |
| 1040                         | Schönburggasse   | 300  | 1248, 1249          | 19.12.2023 | W                                | IV        | g, G, WZ           | 1.105 m²    | 2.403,- €/m²           | nein                   |
| 1040                         | Favoritenstraße  | 116  | 500/1               | 01.04.2022 | W                                | IV        | g, G, WZ, SZ       | 791 m²      | 2.526,- €/m²           | nein                   |
| 1040                         | Blechturmstraße  | 1140 | 1094/28,<br>1094/29 | 27.05.2024 | W                                | IV        | g, 70 %, G, WZ, SZ | 792 m²      | 2.615,- €/m²           | nein                   |
| 1040                         | Schönburggasse   | 283  | 1131/2 u.a.         | 02.09.2025 | W                                | IV        | g, G, 40 %, G, WZ  | 1.132 m²    | 2.507,- €/m²           | nein                   |
| 1040                         | Favoritenstraße  | 99   | 599                 | 24.11.2025 | GBGV                             | IV        | g, GB I g BB       | 1.644 m²    | 2.623,- €/m²           | nein                   |
| 1040                         | Theresianumgasse | 1034 | 132/1, 132/4        | 09.07.2021 | W                                | IV        | g, G, WZ, SZ       | 1.227 m²    | 3.000,- €/m²           | ja                     |
| 1040                         | Kolschitzkygasse | 400  | 1228/1, 1228/2      | 09.01.2024 | WGV                              | IV        | g, G, SZ           | 876 m²      | 2.546,- €/m²           | nein                   |
| 1040                         | Schönburggasse   | 300  | 1248, 1249          | 19.12.2023 | W                                | IV        | g, G, WZ           | 1.105 m²    | 2.403,- €/m²           | nein                   |
| <b>Durchschnitt</b>          |                  |      |                     |            |                                  |           |                    |             | <b>2.547,- €/m²</b>    |                        |

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße für Geschäfts-/Wohnnutzung) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 2.484,-/m² und rd. € 3.036,-/m². Im ggst. Fall liegt ein statistischer Ausreißer vor und wird dieser in der Bewertung nicht berücksichtigt. Nach Durchführung der Anpassungen und der Ausreißerprüfung ergibt sich für die Vergleichsobjekte ein Durchschnitt von rd. 2.760,- €/m².

| Vergleichsobjekte/Basisdaten |                  |      |            |             |                        | Plausib. Prüf.         | Korrekturen         | Plausib. Prüf.                | Resultat                |                                   |
|------------------------------|------------------|------|------------|-------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| PLZ                          | Straße           | EZ   | Stichtag   | GSt. Fläche | Grundkosten-<br>anteil | Ausreißer<br>Prüfung I | Korrektur<br>gesamt | angepasste<br>Vergleichswerte | Ausreißer<br>Prüfung II | Vergleichswerte<br>ohne Ausreißer |
| 1040                         | Kolschitzkygasse | 1291 | 01.04.2023 | 421 m²      | 2.303,- €/m²           | nein                   | 18,21%              | 2.722,- €/m²                  | nein                    | 2.722,- €/m²                      |
| 1040                         | Schönburggasse   | 300  | 19.12.2023 | 1.105 m²    | 2.403,- €/m²           | nein                   | 13,99%              | 2.739,- €/m²                  | nein                    | 2.739,- €/m²                      |
| 1040                         | Favoritenstraße  | 116  | 01.04.2022 | 791 m²      | 2.526,- €/m²           | nein                   | 16,49%              | 2.943,- €/m²                  | nein                    | 2.943,- €/m²                      |
| 1040                         | Blechturm-gasse  | 1140 | 27.05.2024 | 792 m²      | 2.615,- €/m²           | nein                   | 13,37%              | 2.965,- €/m²                  | nein                    | 2.965,- €/m²                      |
| 1040                         | Schönburggasse   | 283  | 02.09.2025 | 1.132 m²    | 2.507,- €/m²           | nein                   | 3,34%               | 2.591,- €/m²                  | nein                    | 2.591,- €/m²                      |
| 1040                         | Favoritenstraße  | 99   | 24.11.2025 | 1.644 m²    | 2.623,- €/m²           | nein                   | -2,70%              | 2.552,- €/m²                  | nein                    | 2.552,- €/m²                      |
| 1040                         | Theresianumgasse | 1034 | 09.07.2021 | 1.227 m²    | 3.000,- €/m²           | ja                     |                     |                               |                         |                                   |
| 1040                         | Kolschitzkygasse | 400  | 09.01.2024 | 876 m²      | 2.546,- €/m²           | nein                   | 11,07%              | 2.828,- €/m²                  | nein                    | 2.828,- €/m²                      |
| 1040                         | Schönburggasse   | 300  | 19.12.2023 | 1.105 m²    | 2.403,- €/m²           | nein                   | 13,99%              | 2.739,- €/m²                  | nein                    | 2.739,- €/m²                      |
| Durchschnitt                 |                  |      |            |             | 2.547,- €/m²           |                        |                     | 2.760,- €/m²                  |                         | 2.760,- €/m²                      |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Durchschnitt vor Ausreißerprüfung  | 2.760,- €/m²        |
| Standardabweichung (σ)             | 139,- €/m²          |
| Standardabweichung (σ) x 2         | 277,- €/m²          |
| Konfidenzintervall 10%             | 3.036,- €/m²        |
| (max. 30 %)                        | 2.484,- €/m²        |
| <b>Durchschnitt nach Ausreißer</b> | <b>2.760,- €/m²</b> |

Unter Berücksichtigung der Stockwerkslage ergibt sich für die einzelnen Bestandsobjekte bzw. insgesamt wie folgt:

### Variante 1 (bestandfrei)

| Anteiliger Bodenwert |         |                       |                    |              |        |                     |                    |
|----------------------|---------|-----------------------|--------------------|--------------|--------|---------------------|--------------------|
| EZ                   | Geschoß | Bestandsobjekt        | Fläche             | GKA Ø        | Faktor | GKA                 | Bodenwert          |
| 502                  | EG/KG   | Top 1 (Lager)         | 401,91 m²          | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m²        | 665.542 €          |
|                      | KG      | Top KG/Lager          | 10,69 m²           | 2.760,- €/m² | 0,300  | 828,- €/m²          | 8.851 €            |
|                      | EG      | Top AR1 (Lager)       | 13,34 m²           | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m²        | 22.090 €           |
|                      | EG      | Top AR2 (Lager)       | 8,71 m²            | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m²        | 14.423 €           |
|                      | EG      | Top G 1 + G 2 (Lager) | 32,14 m²           | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m²        | 53.222 €           |
|                      | EG      | Top 13 (Lager)        | 59,12 m²           | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m²        | 97.900 €           |
|                      | EG      | Top 11 (Wohnung)      | 48,54 m²           | 2.760,- €/m² | 0,800  | 2.208,- €/m²        | 107.173 €          |
|                      | 1. OG   | Top 2 (Büro)          | 303,60 m²          | 2.760,- €/m² | 1,025  | 2.829,- €/m²        | 858.857 €          |
|                      | 1. OG   | Top 6 (Büro)          | 214,01 m²          | 2.760,- €/m² | 1,025  | 2.829,- €/m²        | 605.415 €          |
|                      | 2. OG   | Top 3 (Büro)          | 226,11 m²          | 2.760,- €/m² | 1,050  | 2.898,- €/m²        | 655.246 €          |
|                      | 2. OG   | Top 2/4 (Ordi)        | 76,32 m²           | 2.760,- €/m² | 1,050  | 2.898,- €/m²        | 221.168 €          |
|                      | 3. OG   | Top 4 (Büro)          | 131,03 m²          | 2.760,- €/m² | 1,075  | 2.967,- €/m²        | 388.754 €          |
|                      | 3. OG   | Top 5 (Büro)          | 77,07 m²           | 2.760,- €/m² | 1,075  | 2.967,- €/m²        | 228.659 €          |
|                      | 3. OG   | Top 8 (Büro)          | 104,83 m²          | 2.760,- €/m² | 1,075  | 2.967,- €/m²        | 311.021 €          |
|                      | 4. OG   | Top 8 (Büro)          | 230,65 m²          | 2.760,- €/m² | 1,100  | 3.036,- €/m²        | 700.231 €          |
|                      | 4. OG   | Top 12 (Büro)         | 77,56 m²           | 2.760,- €/m² | 1,100  | 3.036,- €/m²        | 235.465 €          |
|                      | 5. OG   | Top 9 (Büro)          | 161,92 m²          | 2.760,- €/m² | 1,125  | 3.105,- €/m²        | 502.746 €          |
|                      | DG      | Top 7 (Büro)          | 155,12 m²          | 2.760,- €/m² | 1,200  | 3.312,- €/m²        | 513.741 €          |
| <b>Gesamt</b>        |         |                       | <b>2.332,67 m²</b> |              |        | <b>2.654,- €/m²</b> | <b>6.190.504 €</b> |

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Variante 2 (unbefristet Vermietet):

| Anteiliger Bodenwert |         |                  |             |              |        |              |             |
|----------------------|---------|------------------|-------------|--------------|--------|--------------|-------------|
| EZ                   | Geschoß | Bestandsobjekt   | Fläche      | GKA Ø        | Faktor | GKA          | Bodenwert   |
| 502                  | EG/KG   | Top 1 (Lager)    | 401,91 m²   | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m² | 665.542 €   |
|                      | KG      | Top KG/Lager     | 10,69 m²    | 2.760,- €/m² | 0,300  | 828,- €/m²   | 8.851 €     |
|                      | EG      | Top AR1 (Lager)  | 13,34 m²    | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m² | 22.090 €    |
|                      | EG      | Top AR2 (Lager)  | 8,71 m²     | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m² | 14.423 €    |
|                      | EG      | Top G 1 + G 2    | 32,14 m²    | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m² | 53.222 €    |
|                      | EG      | Top 13 (Lager)   | 59,12 m²    | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m² | 97.900 €    |
|                      | EG      | Top 11 (Wohnung) | 35,70 m²    | 2.760,- €/m² | 0,800  | 2.208,- €/m² | 78.823 €    |
|                      | EG      | Top HM (Lager)   | 12,84 m²    | 2.760,- €/m² | 0,600  | 1.656,- €/m² | 21.262 €    |
|                      | 1. OG   | Top 2 (Büro)     | 303,60 m²   | 2.760,- €/m² | 1,025  | 2.829,- €/m² | 858.857 €   |
|                      | 1. OG   | Top 6 (Büro)     | 214,01 m²   | 2.760,- €/m² | 1,025  | 2.829,- €/m² | 605.415 €   |
|                      | 2. OG   | Top 3 (Büro)     | 226,11 m²   | 2.760,- €/m² | 1,050  | 2.898,- €/m² | 655.246 €   |
|                      | 2. OG   | Top 2/4 (Ordi)   | 76,32 m²    | 2.760,- €/m² | 1,050  | 2.898,- €/m² | 221.168 €   |
|                      | 3. OG   | Top 4 (Büro)     | 131,03 m²   | 2.760,- €/m² | 1,075  | 2.967,- €/m² | 388.754 €   |
|                      | 3. OG   | Top 5 (Büro)     | 77,07 m²    | 2.760,- €/m² | 1,075  | 2.967,- €/m² | 228.659 €   |
|                      | 3. OG   | Top 8 (Büro)     | 104,83 m²   | 2.760,- €/m² | 1,075  | 2.967,- €/m² | 311.021 €   |
|                      | 4. OG   | Top 8 (Büro)     | 230,65 m²   | 2.760,- €/m² | 1,100  | 3.036,- €/m² | 700.231 €   |
|                      | 4. OG   | Top 12 (Büro)    | 77,56 m²    | 2.760,- €/m² | 1,100  | 3.036,- €/m² | 235.465 €   |
|                      | 5. OG   | Top 9 (Büro)     | 161,92 m²   | 2.760,- €/m² | 1,125  | 3.105,- €/m² | 502.746 €   |
|                      | DG      | Top 7 (Büro)     | 155,12 m²   | 2.760,- €/m² | 1,200  | 3.312,- €/m² | 513.741 €   |
| Gesamt               |         |                  | 2.332,67 m² |              |        | 2.651,- €/m² | 6.183.416 € |

**4.2.1. Bodenwertreserve (Rohdachboden)**

Der Dachboden eines Zinshauses stellt(e) bis 2022 idR, unabhängig davon, ob bereits eine Baubewilligung für einen Ausbau vorlag oder nicht, aus Sicht der Marktteilnehmer ein gewisses Potential im Sinne einer Bodenwertreserve dar.

Hinsichtlich der Bodenwertreserve ist nun aber generell festzuhalten, dass zum Bewertungsstichtag am Markt ein überdurchschnittlich hohes Angebot bestanden hat/besteht und sich der Markt von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt gewandelt hat. Infolge gestiegener Baukosten und erschwelter Finanzierungsbedingungen (gestiegene Zinsen während der Projektentwicklungsphase, verschärfte Kreditvergaberichtlinien für die Käufer/Eigennutzer) und der stockenden Verwertung fertiggestellter Immobilien, sind derartige Ausbau-/Entwicklungspotentiale ohne Baubewilligung/baubewilligte Einreichplanung, zum Stichtag marktseitig nur mehr von untergeordnetem Interesse. Im ggst. Fall wird das Potential daher (sofern relevant) nur mehr implizit im angesetzten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Gem. dem vorliegenden Vorentwurf vom 31.01.2023 der HOT Architektur ZT GmbH (siehe dazu Anhang) ist eine Aufstockung des Bauwerks im DG sowie die Erweiterung des Baukörpers in Richtung Hof im 5. OG möglich. Aus der Bebauungsstudie ergibt sich nach einer Aufstockung eine Nutzfläche von insgesamt rd. 2.775 m² (inkl. Loggien) bzw. unter Berücksichtigung der sonstigen Freiflächen (Terrassen, Balkone) eine gewichtete Fläche von rd. 2.940 m². Auf Basis dieses Vorentwurfs ergibt sich ein Potential im 5. OG (von max. rd. 100 m²), im 1. DG (rd. 87 m²) und im 2. DG (rd. 197 m²) → somit insgesamt ein Nutzflächenpotential von rd. 390 m² (ohne Freiflächen). Eine bewilligte Einreichplanung bzw. Baubewilligung liegt dem gef. SV nicht vor.

Angemerkt wird hierzu jedoch, dass die Flächenbasis des Vorentwurfs für die gesamte Liegenschaft (vermutlich u.a. auch aufgrund abweichender Zuordnungen) nicht mit der Flächenbasis des ggst. Gutachtens gem. Bestandsplan Müllner zusammenpasst. Demnach ergibt sich eine Nutzflächendifferenz von fast plus 100 m² beim Vorentwurf der HOT Architektur ZT GmbH.



## Erzielbare (Nutz)flächen gem. Vorentwurf vom 31.01.2023, HOT Architektur ZT GmbH

| VORENTWURF Mayerhofgasse 6, 1040 Wien     |            |         |                                           |          |        |        |          |            |        |        | HOT ARCHITEKTUR  |
|-------------------------------------------|------------|---------|-------------------------------------------|----------|--------|--------|----------|------------|--------|--------|------------------|
| Flächenaufstellung in m² Stand 31.01.2023 |            |         |                                           |          |        |        |          |            |        |        |                  |
|                                           | Top Nr.    | Zimmer  | NNF inkl. Loggia                          | NNF      | Loggia | Balkon | Terrasse | Dachgarten | Garten | Atrium | bewertete Fläche |
| UG                                        | ER         |         |                                           |          |        |        |          |            |        |        | 0,00             |
|                                           | 3          | Gewerbe | 67,00                                     | 67,00    |        |        |          |            |        |        | 67,00            |
|                                           | SUMME EG   |         | 67,00                                     | 67,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 67,00            |
|                                           |            |         |                                           |          |        |        |          |            |        |        |                  |
| EG                                        | 1          | Gewerbe | 12,84                                     | 12,84    |        |        |          |            |        |        | 12,84            |
|                                           | 2          | Gewerbe | 57,00                                     | 57,00    |        |        |          |            |        |        | 57,00            |
|                                           | 3          | Gewerbe | 292,00                                    | 292,00   |        |        |          |            |        |        | 292,00           |
|                                           | 4          | Gewerbe | 72,00                                     | 72,00    |        |        |          |            |        |        | 72,00            |
|                                           | 5          | Gewerbe | 35,70                                     | 35,70    |        |        |          |            |        |        | 35,70            |
| SUMME EG                                  |            | 469,54  | 469,54                                    | 0,00     | 0,00   | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 469,54           |
| 1.OG                                      | 6          | Gewerbe | 237,01                                    | 214,01   | 23,00  |        |          |            |        |        | 237,01           |
|                                           | 7          | Gewerbe | 225,00                                    | 213,00   | 12,00  |        |          |            |        |        | 225,00           |
|                                           | 8          | Gewerbe | 85,00                                     | 85,00    |        |        |          |            |        |        | 85,00            |
|                                           | SUMME 1.OG |         | 547,01                                    | 512,01   | 35,00  | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 547,01           |
| 2.OG                                      | 9          | Gewerbe | 91,00                                     | 79,00    | 12,00  |        | 88,00    |            |        |        | 135,00           |
|                                           | 10         | Gewerbe | 243,00                                    | 220,00   | 23,00  |        | 91,00    |            |        |        | 288,50           |
|                                           | SUMME 2.OG |         | 334,00                                    | 299,00   | 35,00  | 0,00   | 179,00   | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 423,50           |
| 3.OG                                      | 11         | Gewerbe | 88,00                                     | 76,00    | 12,00  |        |          |            |        |        | 88,00            |
|                                           | 12         | Gewerbe | 256,00                                    | 233,00   | 23,00  |        |          |            |        |        | 256,00           |
|                                           | SUMME 3.OG |         | 344,00                                    | 309,00   | 35,00  | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 344,00           |
| 4.OG                                      | 13         | Gewerbe | 78,00                                     | 78,00    |        |        |          |            |        |        | 78,00            |
|                                           | 14         | Gewerbe | 76,00                                     | 76,00    |        |        | 12,00    |            |        |        | 82,00            |
|                                           | 15         | Gewerbe | 152,00                                    | 152,00   |        |        | 23,00    |            |        |        | 163,50           |
|                                           | SUMME 4.OG |         | 306,00                                    | 306,00   | 0,00   | 0,00   | 35,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 323,50           |
| 5.OG                                      | 16         | 4       | 128,00                                    | 128,00   |        |        | 24,00    |            |        |        | 140,00           |
|                                           | 17         | 4       | 140,00                                    | 140,00   |        |        | 23,00    |            |        |        | 151,50           |
|                                           | SUMME 5.OG |         | 268,00                                    | 268,00   | 0,00   | 0,00   | 47,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 291,50           |
| 1.DG                                      | 18         | 4       | 114,00                                    | 114,00   |        |        | 15,00    |            |        |        | 121,50           |
|                                           | 19         | 4       | 128,00                                    | 128,00   |        |        | 14,00    |            |        |        | 135,00           |
|                                           | 20         | 4       | Zugangsbereich wurde dem 2.DG zugerechnet |          |        |        |          |            |        |        |                  |
|                                           | SUMME 1.DG |         | 242,00                                    | 242,00   | 0,00   | 0,00   | 29,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 256,50           |
| 2.DG                                      | 20         | 4       | 197,00                                    | 197,00   |        |        | 40,00    |            |        |        | 217,00           |
|                                           | SUMME 2.DG |         | 197,00                                    | 197,00   | 0,00   | 0,00   | 40,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 217,00           |
| SUMME                                     |            |         | 2774,55                                   | 2669,55  | 105,00 | 0,00   | 330,00   | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 2939,55          |
| ABHINDERUNGSAKTOR                         |            |         | 100 %                                     | 100 %    | 100 %  | 50 %   | 50 %     | 20 %       | 30 %   | 70 %   |                  |
| BEWERTETE FLÄCHE                          |            |         | 2 774,55                                  | 2 669,55 | 105,00 | 0,00   | 165,00   | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 2 939,55         |
| Summe Gewerbe                             |            |         | 2067,55                                   | 1962,55  | 105,00 |        |          |            |        |        |                  |
| Summe Wohnen                              |            |         | 707,00                                    | 707,00   | 0,00   |        |          |            |        |        |                  |
| Summe Gesamt                              |            |         | 2774,55                                   | 2669,55  | 105,00 |        |          |            |        |        |                  |

Quelle: Basis Flächenauswertung hot-architektur vom 31.01.2023

Inwieweit die Bebauungsstudie in dieser Form tatsächlich auch (rechtlich/technisch) umsetzbar ist, kann vom gef. Sachverständigen nicht beurteilt werden. Im Rahmen der Sorgfaltspflicht wurden die vorliegenden Daten jedoch gemeinsam mit einem Ziviltechniker auf ihre Plausibilität geprüft. Es wird die Annahme getroffen, dass ein Ausbau/eine Aufstockung in dieser Art

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

und in diesem Ausmaß in etwa möglich und bewilligbar sein sollte (siehe Prämissen der Bewertung unter Pkt. 1.2.1). Es ist aber auch nicht bekannt, ob hierzu ggf. Maßnahmen zur statischen Verstärkung, etc. notwendig sind. Mangels Baubewilligung bestehen jedoch entsprechende Risiken und Rechtsunsicherheiten.

#### Variante 1

In der Variante 1 erscheint eine Berücksichtigung des Potentials aufgrund der Bestandsituation/Leerstände großteils (jedoch auch nicht vollständig) möglich. Einschränkungen sind allerdings u.a. im 5. OG durch die bestehende Vermietung von Top 9 gegeben.

#### Variante 2 - Einschränkungen

Unter der auftragsgemäßen Annahme von unbefristeten Vermietungen/Mietverhältnissen (für die per 12/2024 bestandfreien Objekte) und unter Berücksichtigung der sowieso (un)befristet vermieteten Bestandobjekte, ist davon auszugehen, dass dieses Ausbau-, Aufstockungs-Erweiterungspotential in dieser Variante an sich nicht zum Tragen kommt, da eine Umsetzung ohne Eingriff in die Mietobjekte bzw. Mietverhältnisse (was wiederum rechtlich nicht zulässig ist) de facto nicht umsetzbar ist.

### **4.2.2. Mietzins/Rohertrag**

#### **Miete/Jahresrohertrag**

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet (es besteht kein Wohnungseigentum) und fällt sie daher prinzipiell in den Vollanwendungsbereich des MRG.

#### Mietzins – vermietete Objekte

Für die Berechnung des Jahresrohertrages wird einerseits die zur Verfügung gestellte Zinsliste 12/2024 zugrunde gelegt. Etwaige, nicht nachhaltig erzielbare Mietzinse (overrented) oder unter einem nachhaltig erzielbaren Mietzins liegende Mieten (underrented) werden über den Kapitalisierungszinssatz (LBG) berücksichtigt.

#### Mietzins – Leerstehungen (allgemein)

Für etwaige Leerstehungen zum Bewertungsstichtag sind im ggf. Fall der angemessene Hauptmietzins gem. § 16 (1) Z 1 MRG (Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken bzw. für Lagerzwecke), der entsprechende Richtwertmietzins § 16 (2-4) MRG (Wohnung im EG) bzw.) und bei den Garagen der freie Mietzins in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Widmungen erscheinen andere Mietzinsbildungen im ggst. Fall nicht relevant.

Hinsichtlich der leerstehenden Objekte (Variante 1) wird der Berechnung des Jahresrohertrages ein nachhaltiger/zulässiger und marktüblicher Mietzins zugrunde gelegt.

#### Ad Lagezuschlag

Angemerkt wird, dass die ggst. Lage prinzipiell außerhalb einer Gründerzeitlage liegt und nach Ansicht des gef. SV es sich bei der ggst. Lage auch um eine überdurchschnittliche Lage handelt. Somit wäre auch ein Lagezuschlag zulässig. Hierbei handelt es sich aber um eine Rechtsfrage, die letztendlich im Streitfall durch das Gericht zu klären/entscheiden ist.

Top 11 (Wohnung)

Für das Top 11 (Wohnung) wurde der Richtwertmietzins gemäß Online-Richtwertmietzins-rechner<sup>13</sup> der Stadt Wien (MA 25) ermittelt (→siehe nachfolgend). Hierbei wird auch, sofern die ggst. Lage seitens der MA 25 als überdurchschnittlich eingestuft wird, ein Lagezuschlag ausgewiesen. Im ggst. Fall wird seitens der MA 25 ein Lagezuschlag von € 5,30/m<sup>2</sup>

Variante 1 – bestandfrei (Kategorie A nach Sanierung/Aufkategorisierung)

## Adresse

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Adresse | Mayerhofgasse 6/1, 1040 Wien |
|---------|------------------------------|

|           |    |
|-----------|----|
| Türnummer | 11 |
|-----------|----|

|           |   |
|-----------|---|
| Kategorie | A |
|-----------|---|

## Richtwertberechnung

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Richtwert für Wohnung der Kategorie A | 6,67 EUR je m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|----------------------------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Grundkostenanteil | 1950,00 EUR |
|-------------------|-------------|

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Zwischenstand Richtwert | 6,13 EUR je m <sup>2</sup> |
|-------------------------|----------------------------|

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Lagezuschlag | 5,30 EUR je m <sup>2</sup> |
|--------------|----------------------------|

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Richtwertzins | 11,43 EUR je m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------------------|

Variante 2 – unbefristet vermietet (Kategorie C, gebraucht/unsaniert)

## Adresse

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Adresse | Mayerhofgasse 6/1, 1040 Wien |
|---------|------------------------------|

|           |    |
|-----------|----|
| Türnummer | 11 |
|-----------|----|

|           |   |
|-----------|---|
| Kategorie | C |
|-----------|---|

## Richtwertberechnung

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Richtwert für Wohnung der Kategorie A | 6,67 EUR je m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|----------------------------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Grundkostenanteil | 1950,00 EUR |
|-------------------|-------------|

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Zwischenstand Richtwert | 4,13 EUR je m <sup>2</sup> |
|-------------------------|----------------------------|

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Lagezuschlag | 5,30 EUR je m <sup>2</sup> |
|--------------|----------------------------|

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Richtwertzins | 9,43 EUR je m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------------------|

<sup>13</sup> <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

### Büros

Der angemessene Hauptmietzins für die Büroflächen wurde auf Basis folgender Marktrecherchen, für die Variante 1 unter der Annahme eines sanierten Zustands (Oberflächen, ohne Anhebung des vorhandenen Standards) ermittelt und für die Variante 2 unter Berücksichtigung des vorgefundenen, gebrauchten/unsanierten Zustandes in Ansatz gebracht.

### Geschäftslokale – Immobilien-Preisspiegel (2025) /Büromieten

| 1040 - Wieden |           |       |      |           |       |       |            |       |      |
|---------------|-----------|-------|------|-----------|-------|-------|------------|-------|------|
| Zustand       | 1a - Lage |       |      | 1b - Lage |       |       | Nebenlagen |       |      |
|               | PS 24     | PS 25 | +/-% | PS 24     | PS 25 | +/-%  | PS 24      | PS 25 | +/-% |
| brauchbar     | 14,20     | 14,66 | 3,22 | 12,31     | 12,24 | -0,56 | 11,10      | 11,73 | 5,60 |
| neuwertig     | 17,45     | 18,18 | 4,15 | 14,71     | 15,53 | 5,55  | 12,98      | 13,64 | 5,11 |

### Vergleichsobjekte Büro – saniert/Altbau

| Objektart/-nutzung | Lage/Nähe                                     | NFI       | Anmerkungen                                                                               | Vergleichsmiete €/m² | Vergleichsmiete € p.m. |
|--------------------|-----------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Büronutzung        | 1040 Wien, Prinz Eugen Straße                 | 430,00 m² | Altbau, Saniert, Klimatisiert, 1. OG, Einbauküche, Personenaufzug etc.                    | € 16,50 /m²          | € 7.095,00 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Möllwaldplatz                      | 164,00 m² | Altbau, Zustand gut, 1. OG, Teeküche, Personenaufzug etc.                                 | € 15,36 /m²          | € 2.519,53 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Nähe Naschmarkt                    | 154,16 m² | Altbau, Saniert, Personenaufzug, Einbauküche etc.                                         | € 18,34 /m²          | € 2.826,96 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Gußhausstraße 21                   | 170,09 m² | Altbau, Saniert, 4. OG, Einbauküche, Personenaufzug etc.                                  | € 15,00 /m²          | € 2.551,00 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Brucknerstraße                     | 468,00 m² | Altbau, Saniert, 2. OG, Einbauküche, Personenaufzug etc.                                  | € 25,00 /m²          | € 11.697,75 p.m.       |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Nähe Schloss Belvedere             | 384,31 m² | Altbau, Personenaufzug, Klimatisiert, Einbauküche, Zustand gut etc.                       | € 18,21 /m²          | € 7.000,00 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Nähe Karlskirche                   | 191,00 m² | Altbau, Saniert, 3. OG, Teeküche, Personenaufzug etc.                                     | € 15,20 /m²          | € 2.903,20 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Nähe Karlsplatz/Schwarzenbergplatz | 316,00 m² | Altbau, Gepflegt, 2. OG, Einbauküche, Personenaufzug etc.                                 | € 15,01 /m²          | € 4.744,20 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Rechte Wienzeile                   | 136,00 m² | Altbau, Neuwertig (Sanierung 2022), 3. OG, Einbauküche, Klimatisiert, Personenaufzug etc. | € 19,97 /m²          | € 2.716,00 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Prinz Eugen Straße                 | 190,00 m² | Altbau, Saniert, Klimatisiert, Einbauküche, Personenaufzug etc.                           | € 14,96 /m²          | € 2.841,60 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Schwarzenbergplatz                 | 303,00 m² | Altbau, unsaniert, 1. OG, Personenaufzug, Teeküche, Zustand gut etc.                      | € 25,03 /m²          | € 7.585,00 p.m.        |
| Büronutzung        | 1040 Wien, Rechte Wienzeile                   | 237,00 m² | Altbau, Saniert, 3. OG, Einbauküche, Klimatisiert, Personenaufzug etc.                    | € 19,97 /m²          | € 4.733,00 p.m.        |

Für die bestandsfreien Büroflächen (Variante 1) wird nach Sanierung ein Nettomietzins iHv. € 16,00 je m² angesetzt. Für die unbefristet vermieteten Büroflächen (Variante 2) wird je nach Erhaltungszustand ein Nettomietzins iHv. € 12,00 bis € 15,00 je m² angesetzt.

### Mietzins – Lager

Der angemessene Hauptmietzins für die Lagerflächen wurde auf Basis nachfolgender Marktrecherche für beide Varianten (Variante 1/Variante 2) unter Berücksichtigung des vorgefundenen, gebrauchten/unsanierten Zustandes (mit Ausnahme von Lager Top 13; notwendige Bodensanierung in der Variante 1<sup>14</sup>) in Ansatz gebracht.

<sup>14</sup> In der Variante 2 kann der Boden nicht saniert werden und muss daher ein niedrigerer Mietzins angesetzt werden



Vergleichsobjekte – Lager:

| Objektart/<br>-nutzung | Lage/Nähe                            | NFI         | Anmerkungen                                                                                                                                            | Vergleichsmiete<br>€/m² | Vergleichsmiete<br>€ p.m.2 |
|------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Lagernutzung           | 1050 Wien, k.A.                      | 104,80 m²   | Lager, Souterrain, Altbau, natürliche Belichtung, Beheizung, Strom, Licht, aufsteigende Feuchtigkeit, Betonboden, Zustand gut, etc.                    | € 5,00,- /m² p.m.       | € 524,00 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1040 Wien, Nähe Schwarzenbergplatz   | 292,93 m²   | Lager, Altbau, Souterrain, Heizung, Wasseranschluss, Starkstrom, Linolboden, Zustand gut, etc.                                                         | € 4,50,- /m² p.m.       | € 1.318,19 p.m.            |
| Lagernutzung           | 1030 Wien, Daffingerstraße 4         | 52,13 m²    | Lager, KG, unsaniert, barrierefreier Zugang, aufsteigende Feuchtigkeit, Fenster, etc.                                                                  | € 6,00,- /m² p.m.       | € 312,78 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1050 Wien, Nähe Einsiedlerpark       | 106,01 m²   | Lager, Souterrain, Altbau, natürliche Belichtung, Beheizung, Strom und Starkstrom, Licht, Zustand gut                                                  | € 7,00,- /m² p.m.       | € 742,00 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1080 Wien, Nähe Albertgasse          | 27,66 m²    | Lager, EG, Souterrain und KG, Zustand gut bis sehr gut, Lastenlift, etc.                                                                               | € 9,00,- /m² p.m.       | € 248,94 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1030 Wien, Rennweg                   | 35,00 m²    | Lager, Altbau, Souterrain, Zugang Hofseitig, teilsaniert, guter Zustand                                                                                | € 7,14,- /m² p.m.       | € 250,00 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1060 Wien, Nähe Naschmarkt           | 80,00 m²    | Lager, Souterrain, Altbau, Ziegelmauerwerk, Estrichboden, Zustand ansprechend                                                                          | € 4,88,- /m² p.m.       | € 390,00 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1060 Wien, Nähe Naschmarkt           | 85,00 m²    | Lager, EG, Altbau, unsaniert, Fenster, Zustand unterdurchschnittlich                                                                                   | € 13,95,- /m² p.m.      | € 1.185,80 p.m.            |
| Lagernutzung           | 1030 Wien, Erdberger Lände           | 121,33 m²   | Lager, Souterrain, Altbau, aufsteigende Feuchtigkeit, Rampe, Fenster, Zustand gut                                                                      | € 9,00,- /m² p.m.       | € 1.091,97 p.m.            |
| Lagernutzung           | 1070 Wien, Mariahilfer Straße 36     | 139,77 m²   | Lager, Altbau, 2. UG, Lift, klimatisiert und beheizt, Zustand sehr gut                                                                                 | € 8,09,- /m² p.m.       | € 1.130,73 p.m.            |
| Lagernutzung           | 1090 Wien, Nähe Palais Liechtenstein | 64,00 m²    | Lager, Souterrain, Altbau, Zugang Straßenseitig, nat. Belichtung, Betonboden, Wände gemalt, aufsteigende Feuchtigkeit, Licht, Zustand durchschnittlich | € 5,00,- /m² p.m.       | € 320,00 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1090 Wien, Nähe Votivkirche          | 34,00 m²    | Lager, Kellergeschoß, Lift, Zustand sehr gut, etc.                                                                                                     | € 5,65,- /m² p.m.       | € 192,00 p.m.              |
| Lagernutzung           | 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 53    | 649,15 m²   | Lager, EG, Souterrain und KG, Zustand gut bis sehr gut, Lastenlift, etc.                                                                               | € 14,00,- /m² p.m.      | € 9.088,10 p.m.            |
| Lagernutzung           | 1090 Wien, Althan Quartier           | 2.456,96 m² | Lager, Saniert, 1. OG, Lastenlift, Zustand sehr gut                                                                                                    | € 7,50,- /m² p.m.       | € 18.427,20 p.m.           |

Anmerkung: im ggst. Fall wurden auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Innergürtel-Bezirken herangezogen.

Für das Kellerlager und das Lager Top 13 (unsaniert/unebener Boden) wird unter Berücksichtigung der Lage im 4. Bezirk aber auch der Lage im Gebäude ein Nettomietzins iHv. je rd. € 5,00/m² in Ansatz gebracht. Für das Lager 1 wird ein Mischsatz von € 6,00/m² angesetzt. Für die übrigen Lagerflächen erscheinen € 7,00/m² angemessen.

Mietzins – leerstehende PKW-Stellplätze

Die Miete für die PKW-Stellplätze wurde auf Basis folgender Vergleichsobjekte abgeleitet:

| Objektart/<br>-nutzung | Lage/Nähe                      | Anmerkungen                                  | Vergleichsmiete |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| Stellplatz             | 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße | Tiefgaragenstellplatz                        | € 132,50 p.m.   |
| Stellplatz             | 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße | Tiefgaragenstellplatz                        | € 165,83 p.m.   |
| Stellplatz             | 1040 Wien, Waaggasse           | Stapelparker Straße untere Ebene             | € 120,00 p.m.   |
| Stellplatz             | 1040 Wien, Schaumburgg         | Garagenstellplatz                            | € 158,33 p.m.   |
| Stellplatz             | 1040 Wien, Margaretenstraße    | Stapelparker und Drehscheibe                 | € 115,74 p.m.   |
| Stellplatz             | 1040 Wien, Belvederegasse      | Tiefgaragenstellplätze mit Hebebühnentechnik | € 125,00 p.m.   |

Für die PKW-Stellplätze wird eine Monatsmiete (netto) von rd. 140 €/STP in Ansatz gebracht.

Jahresrohertrag - Variante 1 (bestandfrei)

Gem. Zinsliste vom 12/2024 sind rd. 61 % der ggst. Liegenschaft bestandfrei. Von den verbleibenden 39 % sind zwei Objekte befristet vermietet, während die übrigen Bestandsverhältnisse unbefristet vermietet sind.

Für die Bewertung (Variante 1) ergibt sich ein **monatlicher Mietertrag von insgesamt rd. € 26.812,-** sowie ein Rohertrag von **rd. € 321.746,- p.a.**, das entspricht auf Basis einer zugrunde liegenden Nutzfläche von rd. 2.333 m² einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von **€ 11,49/m²**.

| Top                   | Nutzung    | Lage     | Kat. lt. SV | Beginn MV  | Ende MV     | Wert-sicherung | (Nutz-)Flächen     | Nettomiete p.m. Gesamt              | Jahres-rohertrag    |
|-----------------------|------------|----------|-------------|------------|-------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | EG/KG    |             |            | Leerstand   |                | 401,91 m²          | € 6,00 /m² € 2.411,46 p.m.          | € 28.937,52         |
| Top KG/Lager          | Lager      | KG       |             |            | Leerstand   |                | 10,69 m²           | € 5,00 /m² € 53,45 p.m.             | € 641,40            |
| Top AR1               | Lager      | EG       |             |            | Leerstand   |                | 13,34 m²           | € 7,00 /m² € 93,38 p.m.             | € 1.120,56          |
| Top AR2               | Lager      | EG       |             |            | Leerstand   |                | 8,71 m²            | € 7,00 /m² € 60,97 p.m.             | € 731,64            |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | EG       |             |            | Leerstand   |                | 32,14 m²           | - € 280,00 p.m.                     | € 3.360,00          |
| Top 13                | Lager      | EG       |             |            | Leerstand   |                | 59,12 m²           | € 7,00 /m² € 413,84 p.m.            | € 4.966,08          |
| Top 11 (inkl. Top HM) | Wohnung    | EG       | A           |            | Leerstand   |                | 48,54 m²           | € 11,50 /m² € 558,21 p.m.           | € 6.698,52          |
| Top 2                 | Büro       | 1. OG    |             |            | Leerstand   |                | 303,60 m²          | € 16,00 /m² € 4.857,60 p.m.         | € 58.291,20         |
| Top 6                 | Büro       | 1. OG    |             | 07.09.1993 | 31.12.2029  | VPI 2015       | 214,01 m²          | € 7,66 /m² € 1.638,48 p.m.          | € 19.661,76         |
| Top 3                 | Büro       | 2. OG    |             |            | Leerstand   |                | 226,11 m²          | € 16,00 /m² € 3.617,76 p.m.         | € 43.413,12         |
| Top 2/4               | Ordination | 2. OG    |             | 01.01.2018 | 31.12.2028  | VPI 2015       | 76,32 m²           | € 16,23 /m² € 1.238,75 p.m.         | € 14.865,00         |
| Top 4                 | Büro       | 3. OG    |             | 01.10.1998 | unbefristet | VPI 1996       | 131,03 m²          | € 12,73 /m² € 1.668,25 p.m.         | € 20.019,00         |
| Top 5                 | Büro       | 3. OG    |             |            | Leerstand   |                | 77,07 m²           | € 16,00 /m² € 1.233,12 p.m.         | € 14.797,44         |
| Top 8                 | Büro       | 3./4. OG |             | 01.05.2017 | unbefristet | VPI 2015       | 335,48 m²          | € 9,72 /m² € 3.261,27 p.m.          | € 39.135,24         |
| Top 12                | Büro       | 4. OG    |             |            | Leerstand   |                | 77,56 m²           | € 16,00 /m² € 1.240,96 p.m.         | € 14.891,52         |
| Top 9                 | Büro       | 5. OG    |             | 01.02.2012 | unbefristet | VPI 2010       | 161,92 m²          | € 10,52 /m² € 1.702,74 p.m.         | € 20.432,88         |
| Top 7                 | Büro       | DG       |             |            | Leerstand   |                | 155,12 m²          | € 16,00 /m² € 2.481,92 p.m.         | € 29.783,04         |
| <b>Gesamt</b>         |            |          |             |            |             |                | <b>2.332,67 m²</b> | <b>€ 11,49 /m² € 26.812,16 p.m.</b> | <b>€ 321.745,92</b> |

### Jahresrohertrag – Variante 2 (unbefristet vermietet)

Gem. Gerichtsauftrag sind die ursprünglich bestandsfreien Objekte der ggst. Liegenschaft – in der zweiten Variante, als unbefristet vermietet anzusetzen. Als Mietansatz ist auftragsgemäß ein zulässiger/nachhaltiger und marktüblicher Mietzins heranzuziehen.

Für die Bewertung (Variante 2) ergibt sich ein **monatlicher Mietertrag von insgesamt rd. € 24.085,-** sowie ein Rohertrag von **rd. € 289.019,- p.a.**, das entspricht auf Basis einer zugrunde liegenden Nutzfläche von rd. 2.333 m² einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von **€ 10,33/m²**.

| Top                   | Nutzung    | Lage     | Kat. lt. SV | Beginn MV  | Ende MV     | Wert-sicherung | (Nutz-)Flächen     | Nettomiete p.m. Gesamt              | Jahres-rohertrag    |
|-----------------------|------------|----------|-------------|------------|-------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | EG/KG    |             |            | unbefristet | ✓              | 401,91 m²          | € 6,00 /m² € 2.411 p.m.             | € 28.937,52         |
| Top KG/Lager          | Lager      | KG       |             |            | unbefristet | ✓              | 10,69 m²           | € 5,00 /m² € 53 p.m.                | € 641,40            |
| Top AR1               | Lager      | EG       |             |            | unbefristet | ✓              | 13,34 m²           | € 7,00 /m² € 93 p.m.                | € 1.120,56          |
| Top AR2               | Lager      | EG       |             |            | unbefristet | ✓              | 8,71 m²            | € 7,00 /m² € 61 p.m.                | € 731,64            |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | EG       |             |            | unbefristet | ✓              | 32,14 m²           | - € 280,00 p.m.                     | € 3.360,00          |
| Top 13                | Lager      | EG       |             |            | unbefristet | ✓              | 59,12 m²           | € 5,00 /m² € 296 p.m.               | € 3.547,20          |
| Top 11                | Wohnung    | EG       | C           |            | unbefristet | ✓              | 35,70 m²           | € 9,50 /m² € 339 p.m.               | € 4.069,80          |
| Top HM                | Lager      | EG       |             |            | unbefristet | ✓              | 12,84 m²           | € 7,00 /m² € 90 p.m.                | € 1.078,56          |
| Top 2                 | Büro       | 1. OG    |             |            | unbefristet | ✓              | 303,60 m²          | € 13,00 /m² € 3.947 p.m.            | € 47.361,60         |
| Top 6                 | Büro       | 1. OG    |             | 07.09.1993 | 31.12.2029  | VPI 2015       | 214,01 m²          | € 7,66 /m² € 1.638,48 p.m.          | € 19.661,76         |
| Top 3                 | Büro       | 2. OG    |             |            | unbefristet | VPI 2015       | 226,11 m²          | € 13,00 /m² € 2.939,43 p.m.         | € 35.273,16         |
| Top 2/4               | Ordination | 2. OG    |             | 01.01.2018 | 31.12.2028  | VPI 2015       | 76,32 m²           | € 16,23 /m² € 1.238,75 p.m.         | € 14.865,00         |
| Top 4                 | Büro       | 3. OG    |             | 01.10.1998 | unbefristet | VPI 1996       | 131,03 m²          | € 12,73 /m² € 1.668,25 p.m.         | € 20.019,00         |
| Top 5                 | Büro       | 3. OG    |             |            | unbefristet | ✓              | 77,07 m²           | € 13,50 /m² € 1.040,45 p.m.         | € 12.485,34         |
| Top 8                 | Büro       | 3./4. OG |             | 01.05.2017 | unbefristet | VPI 2015       | 335,48 m²          | € 9,72 /m² € 3.261,27 p.m.          | € 39.135,24         |
| Top 12                | Büro       | 4. OG    |             |            | unbefristet | ✓              | 77,56 m²           | € 15,00 /m² € 1.163,40 p.m.         | € 13.960,80         |
| Top 9                 | Büro       | 5. OG    |             | 01.02.2012 | unbefristet | VPI 2010       | 161,92 m²          | € 10,52 /m² € 1.702,74 p.m.         | € 20.432,88         |
| Top 7                 | Büro       | DG       |             |            | unbefristet | ✓              | 155,12 m²          | € 12,00 /m² € 1.861,44 p.m.         | € 22.337,28         |
| <b>Gesamt</b>         |            |          |             |            |             |                | <b>2.332,67 m²</b> | <b>€ 10,33 /m² € 24.084,90 p.m.</b> | <b>€ 289.018,74</b> |

### 4.2.3. Bewirtschaftungskosten

#### Mietausfallswagnis

Für die einzelnen Bestandobjekte wird, auf Basis der durchschnittlich erzielten/erzielbaren Quadratmetermiete(n), etc., ein Mietausfallswagnis iHv. 2,00 % bis 5,00 % angesetzt.

#### Instandhaltungskosten

Für die laufende Instandhaltung werden im ggst. Fall für die Büros rd. € 20,00/ m² p.a. in Ansatz gebracht. Für die Lagerflächen und Garagen werden rd. € 10,00/ m² p.a. angesetzt. Für die Ordination werden aufgrund der unechten Umsatzsteuerbefreiung ärztlicher Leistungen rd. € 24,00/ m² p.a. in Ansatz gebracht, da kein Vorsteuerabzug besteht, sodass Instandhaltungs-

und Betriebskosten aus Sicht des Nutzers bzw. Eigentümers in voller Höhe (brutto) zu tragen sind.

#### Variante 1 (bestandfrei):

| Top                   | Nutzung    | Jahres-rohertrag    | IHK in €/m²    | IHK                 | VWK in €/m²   | VWK                | MAW in %     | MAW                 | BWK gesamt          | LRE p.a.            |
|-----------------------|------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------|--------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | € 28.937,52         | € 10,00        | -€ 4.019,10         | € 1,00        | -€ 401,91          | 3,50%        | -€ 1.012,81         | -€ 5.433,82         | € 23.503,70         |
| Top KG/Lager          | Lager      | € 641,40            | € 10,00        | -€ 106,90           | € 1,00        | -€ 10,69           | 3,50%        | -€ 22,45            | -€ 140,04           | € 501,36            |
| Top AR1               | Lager      | € 1.120,56          | € 10,00        | -€ 133,40           | € 1,00        | -€ 13,34           | 3,50%        | -€ 39,22            | -€ 185,96           | € 934,60            |
| Top AR2               | Lager      | € 731,64            | € 10,00        | -€ 87,10            | € 1,00        | -€ 8,71            | 3,50%        | -€ 25,61            | -€ 121,42           | € 610,22            |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | € 3.360,00          | € 10,00        | -€ 321,40           | € 1,00        | -€ 32,14           | 3,50%        | -€ 117,60           | -€ 471,14           | € 2.888,86          |
| Top 13                | Lager      | € 4.966,08          | € 10,00        | -€ 591,20           | € 1,00        | -€ 59,12           | 3,50%        | -€ 173,81           | -€ 824,13           | € 4.141,95          |
| Top 11 (inkl. Top HM) | Wohnung    | € 6.698,52          | € 20,00        | -€ 970,80           | € 1,00        | -€ 48,54           | 4,00%        | -€ 267,94           | -€ 1.287,28         | € 5.411,24          |
| Top 2                 | Büro       | € 58.291,20         | € 20,00        | -€ 6.072,00         | € 1,00        | -€ 303,60          | 4,00%        | -€ 2.331,65         | -€ 8.707,25         | € 49.583,95         |
| Top 6                 | Büro       | € 19.661,76         | € 20,00        | -€ 4.280,20         | € 1,00        | -€ 214,01          | 2,00%        | -€ 393,24           | -€ 4.887,45         | € 14.774,31         |
| Top 3                 | Büro       | € 43.413,12         | € 20,00        | -€ 4.522,20         | € 1,00        | -€ 226,11          | 4,00%        | -€ 1.736,52         | -€ 6.484,83         | € 36.928,29         |
| Top 2/4               | Ordination | € 14.865,00         | € 24,00        | -€ 1.831,68         | € 1,00        | -€ 76,32           | 5,00%        | -€ 743,25           | -€ 2.651,25         | € 12.213,75         |
| Top 4                 | Büro       | € 20.019,00         | € 20,00        | -€ 2.620,60         | € 1,00        | -€ 131,03          | 3,25%        | -€ 650,62           | -€ 3.402,25         | € 16.616,75         |
| Top 5                 | Büro       | € 14.797,44         | € 20,00        | -€ 1.541,40         | € 1,00        | -€ 77,07           | 4,00%        | -€ 591,90           | -€ 2.210,37         | € 12.587,07         |
| Top 8                 | Büro       | € 39.135,24         | € 20,00        | -€ 6.709,60         | € 1,00        | -€ 335,48          | 2,75%        | -€ 1.076,22         | -€ 8.121,30         | € 31.013,94         |
| Top 12                | Büro       | € 14.891,52         | € 20,00        | -€ 1.551,20         | € 1,00        | -€ 77,56           | 4,00%        | -€ 595,66           | -€ 2.224,42         | € 12.667,10         |
| Top 9                 | Büro       | € 20.432,88         | € 20,00        | -€ 3.238,40         | € 1,00        | -€ 161,92          | 3,00%        | -€ 612,99           | -€ 4.013,31         | € 16.419,57         |
| Top 7                 | Büro       | € 29.783,04         | € 20,00        | -€ 3.102,40         | € 1,00        | -€ 155,12          | 4,00%        | -€ 1.191,32         | -€ 4.448,84         | € 25.334,20         |
| <b>Gesamt</b>         |            | <b>€ 321.745,92</b> | <b>€ 16,71</b> | <b>-€ 41.699,58</b> | <b>€ 1,00</b> | <b>-€ 2.332,67</b> | <b>3,60%</b> | <b>-€ 11.582,80</b> | <b>-€ 55.615,05</b> | <b>€ 266.131,00</b> |

#### Variante 2 (unbefristet vermietet):

| Top                   | Nutzung    | Jahres-rohertrag    | IHK in €/m²    | IHK                 | VWK in €/m²   | VWK                | MAW in %     | MAW                | BWK gesamt          | LRE p.a.         |
|-----------------------|------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------------|------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | € 28.937,52         | € 10,00        | -€ 4.019,10         | € 1,00        | -€ 401,91          | 3,50%        | -€ 1.012,81        | -€ 5.433,82         | € 23.503,70      |
| Top KG/Lager          | Lager      | € 641,40            | € 10,00        | -€ 106,90           | € 1,00        | -€ 10,69           | 3,50%        | -€ 22,45           | -€ 140,04           | € 501,36         |
| Top AR1               | Lager      | € 1.120,56          | € 10,00        | -€ 133,40           | € 1,00        | -€ 13,34           | 3,50%        | -€ 39,22           | -€ 185,96           | € 934,60         |
| Top AR2               | Lager      | € 731,64            | € 10,00        | -€ 87,10            | € 1,00        | -€ 8,71            | 3,50%        | -€ 25,61           | -€ 121,42           | € 610,22         |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | € 3.360,00          | € 10,00        | -€ 321,40           | € 1,00        | -€ 32,14           | 3,50%        | -€ 117,60          | -€ 471,14           | € 2.888,86       |
| Top 13                | Lager      | € 3.547,20          | € 10,00        | -€ 591,20           | € 1,00        | -€ 59,12           | 3,50%        | -€ 124,15          | -€ 774,47           | € 2.772,73       |
| Top 11                | Wohnung    | € 4.069,80          | € 20,00        | -€ 714,00           | € 1,00        | -€ 35,70           | 3,50%        | -€ 142,44          | -€ 892,14           | € 3.177,66       |
| Top HM                | Lager      | € 1.078,56          | € 20,00        | -€ 256,80           | € 1,00        | -€ 12,84           | 3,50%        | -€ 37,75           | -€ 307,39           | € 771,17         |
| Top 2                 | Büro       | € 47.361,60         | € 20,00        | -€ 6.072,00         | € 1,00        | -€ 303,60          | 3,50%        | -€ 1.657,66        | -€ 8.033,26         | € 39.328,34      |
| Top 6                 | Büro       | € 19.661,76         | € 20,00        | -€ 4.280,20         | € 1,00        | -€ 214,01          | 2,00%        | -€ 393,24          | -€ 4.887,45         | € 14.774,31      |
| Top 3                 | Büro       | € 35.273,16         | € 20,00        | -€ 4.522,20         | € 1,00        | -€ 226,11          | 3,50%        | -€ 1.234,56        | -€ 5.982,87         | € 29.290,29      |
| Top 2/4               | Ordination | € 14.865,00         | € 24,00        | -€ 1.831,68         | € 1,00        | -€ 76,32           | 5,00%        | -€ 743,25          | -€ 2.651,25         | € 12.213,75      |
| Top 4                 | Büro       | € 20.019,00         | € 20,00        | -€ 2.620,60         | € 1,00        | -€ 131,03          | 3,25%        | -€ 650,62          | -€ 3.402,25         | € 16.616,75      |
| Top 5                 | Büro       | € 12.485,34         | € 20,00        | -€ 1.541,40         | € 1,00        | -€ 77,07           | 3,75%        | -€ 468,20          | -€ 2.086,67         | € 10.398,67      |
| Top 8                 | Büro       | € 39.135,24         | € 20,00        | -€ 6.709,60         | € 1,00        | -€ 335,48          | 2,75%        | -€ 1.076,22        | -€ 8.121,30         | € 31.013,94      |
| Top 12                | Büro       | € 13.960,80         | € 20,00        | -€ 1.551,20         | € 1,00        | -€ 77,56           | 4,00%        | -€ 558,43          | -€ 2.187,19         | € 11.773,61      |
| Top 9                 | Büro       | € 20.432,88         | € 20,00        | -€ 3.238,40         | € 1,00        | -€ 161,92          | 3,00%        | -€ 612,99          | -€ 4.013,31         | € 16.419,57      |
| Top 7                 | Büro       | € 22.337,28         | € 20,00        | -€ 3.102,40         | € 1,00        | -€ 155,12          | 3,00%        | -€ 670,12          | -€ 3.927,64         | € 18.409,64      |
| <b>Gesamt</b>         |            | <b>€ 289.018,74</b> | <b>€ 16,89</b> | <b>-€ 41.699,58</b> | <b>€ 1,00</b> | <b>-€ 2.332,67</b> | <b>3,32%</b> | <b>-€ 9.587,31</b> | <b>-€ 53.619,56</b> | <b>€ 235.399</b> |

### 4.2.1. Bodenwertverzinsung

Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt zu nützen, d.h. ewig nutzbar, sodass sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet. Er dient der Ermittlung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteiles.

### 4.2.2. Kapitalisierungszinssatz

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotentials der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

Der Kapitalisierungszinssatz für die Variante 1 wird, wie bereits unter Pkt. 3. Methodik ausgeführt, u.a. unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen und erzielten bzw. zulässigen (nachhaltigen), marktüblichen Quadratmetermiete(n) in Ansatz gebracht. Mitberücksichtigt wird im ggst. Fall aber auch das zum Stichtag noch nicht bewilligte, aber prinzipiell vorhandenen Ausbau-/Aufstockungspotential, die grundlegende Möglichkeit auf tlw. Umwidmung zu Wohnnutzung und damit einhergehend, die Möglichkeit eines Erstehers zukünftig WE zu begründen. Im ggst. Fall ergibt sich für die Variante 1 (bestandfrei) eine Bandbreite von rd. 1,875 % bis 4,00 %. In der Variante 2 kommt das Erweiterungspotential aufgrund der größtenteils unbefristeten Vermietungen nicht zum Tragen, weil die Bauführungen so nicht umgesetzt werden könnten, ohne in die bestehenden Mietverhältnisse bzw. Mietobjekte einzugreifen. Ebenso erscheint das Potential einer baulichen Umwidmung auf Wohnnutzung unter Berücksichtigung der fast durchwegs unbefristeten Vermietung zu Geschäftszwecken wie auch das Potential einer WE-Begründung uninteressant. Im ggst. Fall ergibt sich für die Variante 2 (unbefristet vermietet) eine Bandbreite von rd. 2,375 % bis 5,00 %.

### 4.2.3. Gewöhnliche Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die, üblicherweise zu erwartende, Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt normalerweise 100 bis 120 Jahre. Unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes des Gebäudes, kann von einer Restnutzungsdauer von **60 Jahren** ausgegangen werden.

#### Vervielfältiger:

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

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

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

#### Variante 1 (bestandfrei):

| Top                   | Nutzung    | LRE p.a.            | Bodenwert (anteilig) | Kap./LS-Zinssatz | Bodenwert-verzinsung | RE der baul. Anlagen | RND in Jahren | Vervielfältiger | Gebäude-ertragswert |
|-----------------------|------------|---------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | € 23.503,70         | € 665.542            | 4,000%           | -€ 26.621,68         | € 3.117,98           | 60,00         | 22,62           | € 70.540            |
| Top KG/Lager          | Lager      | € 501,36            | € 8.851              | 4,000%           | -€ 354,04            | € 147,32             | 60,00         | 22,62           | € 3.333             |
| Top AR1               | Lager      | € 934,60            | € 22.090             | 4,000%           | -€ 883,60            | € 51,00              | 60,00         | 22,62           | € 1.154             |
| Top AR2               | Lager      | € 610,22            | € 14.423             | 4,000%           | -€ 576,92            | € 33,30              | 60,00         | 22,62           | € 753               |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | € 2.888,86          | € 53.222             | 3,500%           | -€ 1.862,77          | € 1.026,09           | 60,00         | 24,94           | € 25.596            |
| Top 13                | Lager      | € 4.141,95          | € 97.900             | 4,000%           | -€ 3.916,00          | € 225,95             | 60,00         | 22,62           | € 5.112             |
| Top 11 (inkl. Top HM) | Wohnung    | € 5.411,24          | € 107.173            | 2,500%           | -€ 2.679,33          | € 2.731,91           | 60,00         | 30,91           | € 84.440            |
| Top 2                 | Büro       | € 49.583,95         | € 858.857            | 3,375%           | -€ 28.986,42         | € 20.597,53          | 60,00         | 25,59           | € 527.004           |
| Top 6                 | Büro       | € 14.774,31         | € 605.415            | 1,875%           | -€ 11.351,53         | € 3.422,78           | 60,00         | 35,84           | € 122.663           |
| Top 3                 | Büro       | € 36.928,29         | € 655.246            | 3,375%           | -€ 22.114,55         | € 14.813,73          | 60,00         | 25,59           | € 379.021           |
| Top 2/4               | Ordination | € 12.213,75         | € 221.168            | 2,375%           | -€ 5.252,74          | € 6.961,01           | 60,00         | 31,81           | € 221.419           |
| Top 4                 | Büro       | € 16.616,75         | € 388.754            | 3,125%           | -€ 12.148,56         | € 4.468,19           | 60,00         | 26,95           | € 120.417           |
| Top 5                 | Büro       | € 12.587,07         | € 228.659            | 3,375%           | -€ 7.717,24          | € 4.869,83           | 60,00         | 25,59           | € 124.598           |
| Top 8                 | Büro       | € 31.013,94         | € 1.011.252          | 3,000%           | -€ 30.337,56         | € 676,38             | 60,00         | 27,68           | € 18.719            |
| Top 12                | Büro       | € 12.667,10         | € 235.465            | 3,375%           | -€ 7.946,94          | € 4.720,16           | 60,00         | 25,59           | € 120.769           |
| Top 9                 | Büro       | € 16.419,57         | € 502.746            | 3,000%           | -€ 15.082,38         | € 1.337,19           | 60,00         | 27,68           | € 37.008            |
| Top 7                 | Büro       | € 25.334,20         | € 513.741            | 3,375%           | -€ 17.338,76         | € 7.995,44           | 60,00         | 25,59           | € 204.570           |
| <b>Gesamt</b>         |            | <b>€ 266.131,00</b> | <b>€ 6.190.504</b>   | <b>3,153%</b>    | <b>-€ 195.171,03</b> | <b>€ 70.959,84</b>   | <b>60,00</b>  | <b>27,14</b>    | <b>€ 1.926.035</b>  |



Variante 2 (unbefristet vermietet):

| Top                   | Nutzung    | LRE p.a.         | Bodenwert<br>(anteilig) | Kap./LS-<br>Zinssatz | Bodenwert-<br>verzinsung | RE der baul.<br>Anlagen | RND in<br>Jahren | Vervielfältiger | Gebäude-<br>ertragswert |
|-----------------------|------------|------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | € 23.503,70      | € 665.542               | 4,500%               | -€ 29.949,39             | -€ 6.445,69             | 60,00            | 20,64           | -€ 133.026              |
| Top KG/Lager          | Lager      | € 501,36         | € 8.851                 | 4,500%               | -€ 398,30                | € 103,07                | 60,00            | 20,64           | € 2.127                 |
| Top AR1               | Lager      | € 934,60         | € 22.090                | 4,500%               | -€ 994,05                | -€ 59,45                | 60,00            | 20,64           | -€ 1.227                |
| Top AR2               | Lager      | € 610,22         | € 14.423                | 4,500%               | -€ 649,04                | -€ 38,81                | 60,00            | 20,64           | -€ 801                  |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | € 2.888,86       | € 53.222                | 4,000%               | -€ 2.128,88              | € 759,98                | 60,00            | 22,62           | € 17.193                |
| Top 13                | Lager      | € 2.772,73       | € 97.900                | 4,500%               | -€ 4.405,50              | -€ 1.632,77             | 60,00            | 20,64           | -€ 33.697               |
| Top 11                | Wohnung    | € 3.177,66       | € 78.823                | 3,000%               | -€ 2.364,69              | € 812,97                | 60,00            | 27,68           | € 22.499                |
| Top HM                | Lager      | € 771,17         | € 21.262                | 5,000%               | -€ 1.063,10              | -€ 291,93               | 60,00            | 18,93           | -€ 5.526                |
| Top 2                 | Büro       | € 39.328,34      | € 858.857               | 3,875%               | -€ 33.280,71             | € 6.047,64              | 60,00            | 23,17           | € 140.122               |
| Top 6                 | Büro       | € 14.774,31      | € 605.415               | 2,375%               | -€ 14.378,61             | € 395,71                | 60,00            | 31,81           | € 12.587                |
| Top 3                 | Büro       | € 29.290,29      | € 655.246               | 3,875%               | -€ 25.390,78             | € 3.899,51              | 60,00            | 23,17           | € 90.350                |
| Top 2/4               | Ordination | € 12.213,75      | € 221.168               | 2,875%               | -€ 6.358,58              | € 5.855,17              | 60,00            | 28,43           | € 166.478               |
| Top 4                 | Büro       | € 16.616,75      | € 388.754               | 3,625%               | -€ 14.092,33             | € 2.524,42              | 60,00            | 24,33           | € 61.417                |
| Top 5                 | Büro       | € 10.398,67      | € 228.659               | 3,875%               | -€ 8.860,54              | € 1.538,13              | 60,00            | 23,17           | € 35.638                |
| Top 8                 | Büro       | € 31.013,94      | € 1.011.252             | 3,500%               | -€ 35.393,82             | -€ 4.379,88             | 60,00            | 24,94           | -€ 109.255              |
| Top 12                | Büro       | € 11.773,61      | € 235.465               | 3,875%               | -€ 9.124,27              | € 2.649,34              | 60,00            | 23,17           | € 61.384                |
| Top 9                 | Büro       | € 16.419,57      | € 502.746               | 3,500%               | -€ 17.596,11             | -€ 1.176,54             | 60,00            | 24,94           | -€ 29.348               |
| Top 7                 | Büro       | € 18.409,64      | € 513.741               | 3,875%               | -€ 19.907,46             | -€ 1.497,82             | 60,00            | 23,17           | -€ 34.704               |
| <b>Gesamt</b>         |            | <b>€ 235.399</b> | <b>€ 6.183.416</b>      | <b>3,66%</b>         | <b>-€ 226.336,15</b>     | <b>€ 9.063,03</b>       | <b>60,00</b>     | <b>28,93</b>    | <b>€ 262.212</b>        |

**4.2.4. Bestandsobjekte – Sanierungskosten für Neuvermietung (Variante 1)**

In der Variante 1 (bestandfrei) werden für die weitere (Neu)Vermietung, sofern nach Ansicht des gef. SV auch notwendig/sinnvoll (speziell bei den Büros), näherungsweise Kosten für eine Oberflächensanierungskosten unter Beibehaltung des vorhandenen Standards berücksichtigt. Für die Lagerflächen werden, mit Ausnahme von Lager top 13, keine Sanierungskosten angesetzt, da dies (unter Berücksichtigung der erzielbaren Nettomieten) wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint.

| Top                   | Nutzung    | Lage     | (Nutz-)Flächen     | Sanierungs-<br>kosten gesamt |
|-----------------------|------------|----------|--------------------|------------------------------|
| Top 1 (Lager EG + KG) | Lager      | EG/KG    | 401,91 m²          | € -                          |
| Top KG/Lager          | Lager      | KG       | 10,69 m²           | € -                          |
| Top AR1               | Lager      | EG       | 13,34 m²           | € -                          |
| Top AR2               | Lager      | EG       | 8,71 m²            | € -                          |
| Top G 1 (+ G2)        | Garage     | EG       | 32,14 m²           | € -                          |
| Top 13                | Lager      | EG       | 59,12 m²           | -€ 7.000                     |
| Top 11 (inkl. Top HM) | Wohnung    | EG       | 48,54 m²           | -€ 20.000                    |
| Top 2                 | Büro       | 1. OG    | 303,60 m²          | -€ 40.000                    |
| Top 6                 | Büro       | 1. OG    | 214,01 m²          |                              |
| Top 3                 | Büro       | 2. OG    | 226,11 m²          | -€ 30.000                    |
| Top 2/4               | Ordination | 2. OG    | 76,32 m²           |                              |
| Top 4                 | Büro       | 3. OG    | 131,03 m²          |                              |
| Top 5                 | Büro       | 3. OG    | 77,07 m²           | -€ 5.000                     |
| Top 8                 | Büro       | 3./4. OG | 335,48 m²          |                              |
| Top 12                | Büro       | 4. OG    | 77,56 m²           | -€ 3.500                     |
| Top 9                 | Büro       | 5. OG    | 161,92 m²          |                              |
| Top 7                 | Büro       | DG       | 155,12 m²          | € 16.000                     |
| <b>Gesamt</b>         |            |          | <b>2.332,67 m²</b> | <b>-€ 89.500</b>             |

In der Variante 2 (unbefristet vermietet) ist aufgrund der auftragsgemäßen Annahme bestehender Bestandsverhältnisse eine Sanierung gar nicht möglich → hier wird eine erfolgte Vermietung im Status quo unterstellt.

#### 4.2.5. Allgemeinteile - Baumängel & Bauschäden, Reparaturrückstau

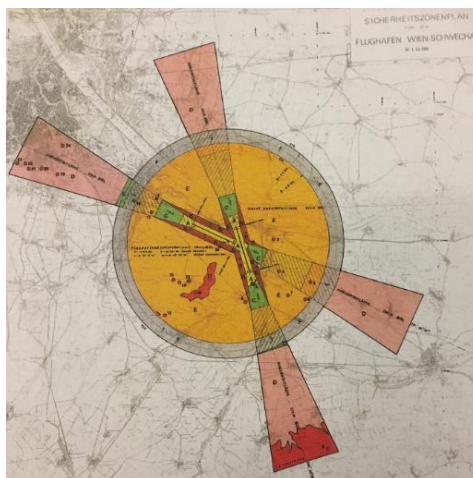
Im Rahmen der Befundaufnahme waren keine offensichtlichen (wesentlichen) Baumängel bzw. Bauschäden ersichtlich. Teilweise ist im EG eine aufsteigende Feuchtigkeit ersichtlich. Im Stiegenhaus finden sich Putzöffnungen für (Stein)druckfestigkeitsprüfungen. Zudem bestehen gewisse Abnutzungen an den Oberflächen. Das ggst. Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen - guten Erhaltungszustand. Der Zustand ist über die Mietansätze berücksichtigt.

#### 4.3. Rechte und Lasten

```
***** A2 *****
1 a 1866/1979 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat Gst 504 505
***** C *****
14 b 11333/2022 IM RANG 12380/2021 Pfandbestellungsurkunde
    2021-12-09
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.000.000,--
    für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
15 a 5104/2023 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-09
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
    für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
16 a 7474/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 3.163.738,03
    samt 15 % Z p.a. u. 6,5 % VZ daraus seit 2024-01-03
    Antragskosten EUR 13.134,74
    für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611 w)
    (74 E 94/24 p)
```

##### A2-LNr. 1 – Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins. GST 504 und 505

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Endanflugbereichs der Landebahn 11 des Internationalen Flughafens Wien Schwechat, die regelmäßig bei Süd-Ost-Wind in Betrieb ist. Aufgrund der routinemäßigen Verwendung des autopilotgesteuerten Landesystems ILS (Instrument Landing System) in der internationalen Zivilluftfahrt beträgt die Überflughöhe einfliegender Maschinen über der Liegenschaft regelmäßig ca. 1.000 m über Grund. Fluglärm ist daher in ggst. Lage nur abgeschwächt wahrnehmbar. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens → diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.



Sicherheitszonenplan einfliegender Maschinen auf Piste 11

C-LNr. 14 und 15 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Lasten → nicht bewertungsrelevant

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### C-LNR 16: Klagen und Einleitungen des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachungen von Klagen (Hypo Tirol Bank AG) sowie der Einleitungen der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte/Lasten: Bestandverhältnisse; seitens der BH-Abt. 31 der Stadt Wien wurden per 17.04.2026 offene Forderungen/Zahlungsrückstände hinsichtlich der Wasser/Abwasserabgabe in Höhe von € 1.234,97 mitgeteilt. → siehe hierzu auch Anhang 6.11., ab S. 156ff

## 4.4. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung

### Büromarkt

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt ist zuletzt stabil geblieben und wird von einer breit gefächerten Nachfrage getragen. Die Nachfrage kommt aus vielen Branchen und Unternehmensgrößen, nicht aus einem einzelnen Segment, und besonders gefragt sind hochwertige Neubauflächen sowie erstklassige Innenstadtlagen.

Die steigende Neuflächenproduktion sorgt für Aufwind am Markt, während gleichzeitig die Leerstandsrate moderat auf rund 3,6 % gestiegen ist. Die Mietpreise entwickeln sich weiter nach oben, insbesondere in Top-Lagen, wo Spitzenwerte erreicht werden. Die Vermietungsleistung bleibt stabil mit etwa 210.000 m<sup>2</sup> jährlich. Trotz eines weiterhin angespannten Investmentmarkts zeigen sich erste Anzeichen einer Stabilisierung und ein vorsichtig positiver Ausblick.



Quelle: Büromarktbericht Wien Herbst 2025, EHL

| Marktübersicht             |            |   |                                                                                                                                                                                                                                       |               |              |
|----------------------------|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Neuflächenproduktion       | 132.000 m² | ↗ | Bürobestand                                                                                                                                                                                                                           | Gesamtmarkt** | VRF***       |
| Vermietungsleistung*       | 210.000 m² | → | Bürofläche                                                                                                                                                                                                                            | 11.753.300 m² | 5.845.715 m² |
| Leerstandsrate             | 3,6 %      | ↗ | Leerstandsrate                                                                                                                                                                                                                        | 3,6 %         | 4,51 %       |
| Spitzenrendite             | 5,0 %      | → | * Prognose<br>** Alle Kennzahlen beziehen sich, wenn nicht anders angeführt, auf den Gesamtbestand (Alt- und Neubauten)<br>*** Laut Vienna Research Forum, <a href="http://www.viennaresearchforum.at">www.viennaresearchforum.at</a> |               |              |
| Spitzenmieten EUR/m²/Monat | 29,00 €    | ↗ |                                                                                                                                                                                                                                       |               |              |

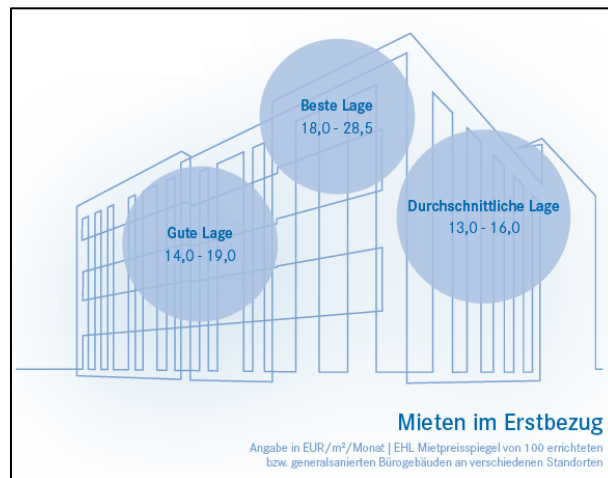
↑ Steigend    ↗ Leicht steigend    → Stabil    ↘ Leicht sinkend    ↓ Sinkend    Quelle: EHL Market Research | Q3 2025

Quelle: Büromarktbericht Wien Herbst 2025, EHL

**Mag. Georg Strafella**

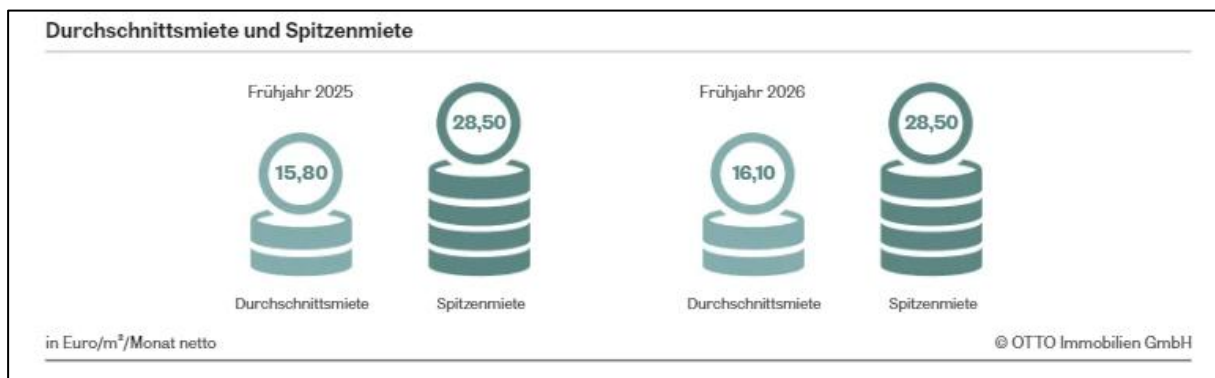
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die in der jüngeren Vergangenheit verzeichneten Mietpreissteigerungen haben sich inzwischen stabilisiert. Aktuell liegt die Spitzenmiete bei € 28,50/m<sup>2</sup>. Das nach wie vor begrenzte Angebot an modernen Büroflächen in Premiumlagen sorgt weiterhin für einen signifikanten Druck auf das Mietpreinsniveau.



Quelle: Büromarktbericht Wien Herbst 2025, EHL

Gem. dem Büro Marktbericht Frühjahr 2026 von Otto sind die Mietpreise Anfang 2025 in allen Lagen deutlich gestiegen, besonders bei hochwertigen Neubauten. Die Durchschnittsmiete liegt mittlerweile über 16 €/m<sup>2</sup>. Während ältere oder einfachere Flächen weiterhin unter Druck stehen, erreichen neue, hochwertig ausgestattete Objekte Spitzenmieten – insbesondere in guten Lagen. Insgesamt zeigt sich, dass Qualität und Lage entscheidend sind und von Mietern zunehmend honoriert werden.



Die Leerstandsquote ist 2025 auf 4,60 % gestiegen und erreicht damit den höchsten Stand seit vier Jahren. Trotz dieses Anstiegs relativiert sich die Entwicklung, da viele verfügbare Flächen nicht den Anforderungen der Mieter entsprechen – etwa wegen schlechter Lage oder unattraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis. Hochwertige Büroflächen in guten Lagen bleiben weiterhin stark nachgefragt, wodurch sich eine scheinbar widersprüchliche Marktsituation ergibt.



Kauftransaktionen von Bürohausliegenschaften (umliegende Innenbezirke)

Folgende Kauftransaktionen konnten für den Zeitraum 2023-2025 u.a. recherchiert werden:

| Adresse                            | TZ         | Stichtag   | Nutzfläche<br>in m² | Kaufpreis in € |
|------------------------------------|------------|------------|---------------------|----------------|
| 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 56  | 3324/2020  | 25.03.2020 | k.A.                | 2 951 400      |
| 1040 Wien, Wiedner Gürtel 12       | 2438/2021  | 11.05.2021 | k.A.                | 4 279 275      |
| 1050 Wien, Redergasse 1            | 12281/2021 | 15.12.2021 | k.A.                | 4 924 905      |
| 1050 Wien, Stolberggasse 26        | 6857/2022  | 27.06.2022 | k.A.                | 24 500 000     |
| 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 10A  | 2806/2023  | 27.03.2023 | k.A.                | 47 100 000     |
| 1030 Wien, Boerhaavegasse 6        | 7144/2023  | 17.08.2023 | k.A.                | 12 050 000     |
| 1030 Wien, Erdberger Lände 26A     | 9553/2024  | 20.08.2024 | k.A.                | 52 366 276     |
| 1050 Wien, Schönbrunner Straße 131 | 8874/2024  | 23.09.2024 | k.A.                | 5 740 000      |
| 1030 Wien, Apostelgasse 23         | 211/2026   | 11.12.2025 | k.A.                | 4 000 000      |

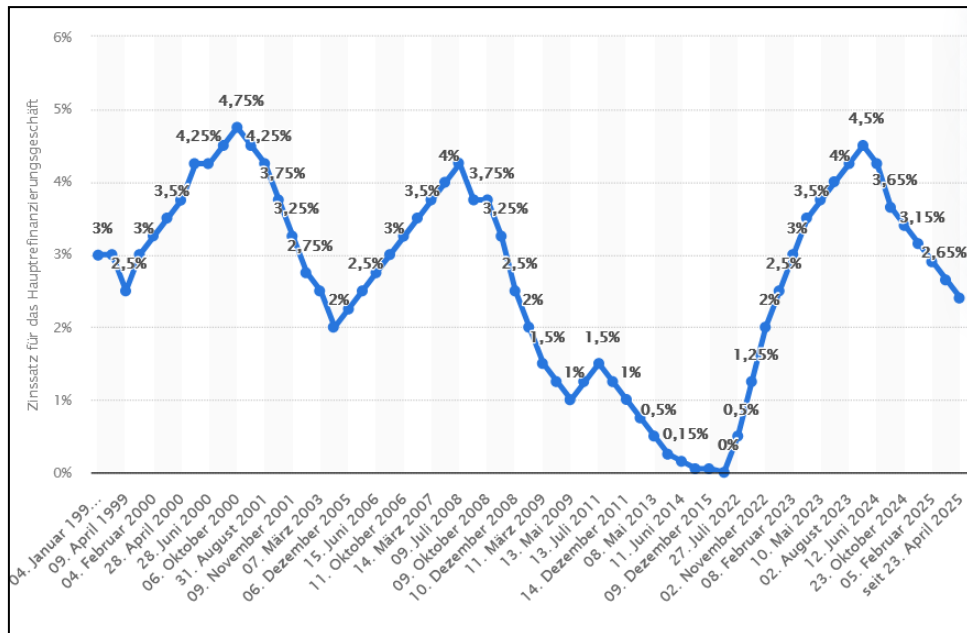
Kauftransaktionen von klassischen Zinshausliegenschaften (umliegende Innenbezirke)

Folgende Kauftransaktionen konnten für den Zeitraum 2024-2025 u.a. recherchiert werden:

| Adresse                           | TZ         | Stichtag   | Nutzfläche in<br>m² | Kaufpreis in € | Kaufpreis in<br>€/m² Nfl. | Bruttorendite |
|-----------------------------------|------------|------------|---------------------|----------------|---------------------------|---------------|
| 1040 Wien, Johann-Strauß-Gasse 35 | 4475/2024  | 29.04.2024 | 1737,00 m²          | 5 775 000      | 3 325                     |               |
| 1040 Wien, Schlüsselgasse 5       | 6487/2024  | 27.06.2024 |                     | 7 300 000      |                           |               |
| 1040 Wien, Theresianumgasse 10    | 9386/2024  | 09.10.2024 | 2826,68 m²          | 12 000 000     | 4 245                     |               |
| 1060 Wien, Damböckgasse 8         | 2978/2025  | 06.03.2025 | 566,06 m²           | 2 675 000      | 4 726                     |               |
| 1040 Wien, Viktorgasse 23         | 4809/2025  | 21.03.2025 | 989,25 m²           | 2 865 000      | 2 896                     |               |
| 1040 Wien, Schöffergasse 21       | 4345/2025  | 28.03.2025 | 1330,00 m²          | 3 875 000      | 2 914                     |               |
| 1050 Wien, Mittersteig 22         | 4107/2025  | 28.03.2025 | 1450,00 m²          | 3 600 000      | 2 483                     |               |
| 1050 Wien, Stolberggasse 36       | 4450/2025  | 10.04.2025 | 997,00 m²           | 2 500 000      | 2 508                     | 1,03%         |
| 1030 Wien, Lorbeergerasse 1       | 6985/2025  | 22.07.2025 | 863,89 m²           | 3 504 200      | 4 056                     | 2,50%         |
| 1030 Wien, Blattgasse 3           | 7324/2025  | 05.08.2025 | 908,53 m²           | 3 700 000      | 4 073                     |               |
| 1030 Wien, Hetzgasse 3A           | 9178/2025  | 21.08.2025 | 906,96 m²           | 3 015 000      | 3 324                     |               |
| 1040 Wien, Große Neugasse 8       | 9949/2025  | 11.11.2025 |                     | 17 000 000     |                           |               |
| 1040 Wien, Argentinierstraße 36   | 10894/2025 | 09.12.2025 | 3404,00 m²          | 17 000 000     | 4 994                     |               |

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 und auch im Frühjahr 2023 stark verändert haben. Mit der Erdgasknappheit, hohen Ölpreisen, zusätzlichen Lieferkettenunterbrechungen durch den Ukraine-Krieg beschleunigte sich die Inflation im Laufe des Jahres 2022 auf den höchsten Stand seit den frühen 60-er Jahren. Seit August 2022 gelten zudem noch die restriktiven Immobilienkreditvergaberichtlinien der KIM-Verordnung für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen. Zudem hat die EZB nach der langen Nullzinsphase den Leitzinssatz bis September 2023 auf das Rekordniveau von 4,50 % angehoben. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und nach weiteren Senkungen am 23.04.2025 auf 2,40 % und per 11.06.2025 auf den aktuellen Stand von nunmehr 2,15% gesenkt.



Leitzinssatz für Hauptfinanzierungsgeschäft, Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptfinanzierungsgeschaefit-seit-1999/>

Seit dem Jahr 2023 ist generell eine deutlich geringere Marktdynamik am Immobilienmarkt feststellbar. Mitunter bestand/besteht zum Stichtag ein deutlicher Angebotsüberhang und hat sich der Markt von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt gewandelt. Entsprechend haben sich auch die marktseitigen Renditeerwartungen entwickelt.

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

### Marktanpassung

Die wesentlichen marktrelevanten Aspekte sind bereits im Ansatz der einzelnen Bewertungsparameter (u.a. Grundkostenanteile, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer etc.) eingeflossen. Nach Ansicht des gef. SV ist keine weitere Marktanpassung notwendig.

## 5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

### 5.1. Verkehrswert der Liegenschaft – Variante 1 (bestandfrei)

In der nachfolgenden Tabelle werden für den besseren Überblick die einzelnen Ergebniswerte (letzte Zeile) aus den vorangehenden Tabellen zusammengefasst

| Ertragswertverfahren - Variante 1 (bestandfrei)            |                              |                           |                         |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nettomiete p.m.                                            | rd. 2.333 m <sup>2</sup>     |                           | 11,49 €/m <sup>2</sup>  | 26.812,16 € p.m.       |
| Jahresrohertrag                                            |                              |                           |                         | 321.746 €              |
| - Bewirtschaftungskosten                                   | IHK 10-24,- €/m <sup>2</sup> | VWK 1,00 €/m <sup>2</sup> | MAW 2,00% - 5,00%       | - 55.615 €             |
| = Liegenschaftsreinertrag                                  |                              |                           |                         | 266.131 €              |
| - Verzinsung Bodenwert                                     | 6.190.504 €                  | 1,875% - 4,000%           | rd. 3,153%              | - 195.171 €            |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen                         |                              |                           |                         | 70.960 €               |
| x Vervielfältiger                                          | RestND 60 J.                 | 1,875% - 4,000%           | 22,62 - 35,84           | 27,1426                |
| = Gebäudeertragswert                                       |                              |                           |                         | 1.926.035 €            |
| - Sanierungskosten                                         |                              |                           |                         | - 89.500 €             |
| = Wert des Gebäudes                                        |                              |                           |                         | 1.836.535 €            |
| + Bodenwert                                                | rd. 2.333 m <sup>2</sup>     |                           | 2.654 €/m <sup>2</sup>  | 6.190.504 €            |
| Ertragswert                                                |                              |                           |                         | 8.027.039 €            |
| +/- (außerbücherliche) Rechte und Lasten                   |                              |                           |                         | - €                    |
| = Zwischenwert                                             |                              |                           |                         | 8.027.039 €            |
| +/- Marktanpassung                                         |                              |                           |                         | - €                    |
| Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)                 |                              |                           |                         | 8.027.039 €            |
| <b>Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet) gerundet</b> |                              |                           |                         | <b>8.030.000 €</b>     |
| Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche                  |                              |                           | 2.332,67 m <sup>2</sup> | 3.442 €/m <sup>2</sup> |
| Bruttorendite                                              | 8.030.000 €                  |                           | 321.746 € p.a.          | 4,01%                  |

Der **Verkehrswert** der B-LNr 8, 1/1 Anteil, auf der Liegenschaft GB 01011 Wieden, EZ 502, an der Adresse 1040 Wien, Mayerhofgasse 6, beträgt zum Stichtag in der **Variante 1 (bestandfrei)**

**rd. € 8.030.000, -**

## 5.2. Verkehrswert der Liegenschaft – Variante 2 (unbefristet vermietet)

| Ertragswertverfahren - Variante 2 (unbefristet vermietet)    |                              |                           |                        |                    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|
| Nettomiete p.m.                                              | rd. 2.333 m <sup>2</sup>     | 10,33 €/m <sup>2</sup>    | 24.084,90 € p.m.       |                    |
| Jahresrohertrag                                              |                              |                           |                        | 289.019 €          |
| - Bewirtschaftungskosten                                     | IHK 10-24,- €/m <sup>2</sup> | VWK 1,00 €/m <sup>2</sup> | MAW 2,00% bis 5,00%    | - 53.620 €         |
| = Liegenschaftsreinertrag                                    |                              |                           |                        | 235.399 €          |
| - Verzinsung Bodenwert                                       | 6.183.416 €                  | 2,375% - 5,000%           | rd. 3,66%              | - 226.336 €        |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen                           |                              |                           |                        | 9.063 €            |
| x Vervielfältiger                                            | RestND 60 J.                 | 2,375% - 5,000%           | 18,93 - 31,81          | 28.9320            |
| = Gebäudeertragswert                                         |                              |                           |                        | 262.212 €          |
| - Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden              |                              |                           |                        | - €                |
| = Wert des Gebäudes                                          |                              |                           |                        | 262.212 €          |
| + Bodenwert                                                  | rd. 2.333 m <sup>2</sup>     | 2.651 €/m <sup>2</sup>    |                        | 6.183.416 €        |
| Ertragswert                                                  |                              |                           |                        | 6.445.628 €        |
| +/- (außerbücherliche) Rechte und Lasten                     |                              |                           |                        |                    |
| = Zwischenwert                                               |                              |                           |                        | 6.445.628 €        |
| +/- Marktanpassung                                           |                              |                           |                        | - €                |
| Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)                   |                              |                           |                        | 6.445.628 €        |
| <b>Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet) - gerundet</b> |                              |                           |                        | <b>6.450.000 €</b> |
| Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche                    |                              | 2.332,67 m <sup>2</sup>   | 2.765 €/m <sup>2</sup> |                    |
| Bruttorendite                                                | 6.450.000 €                  | 289.019 € p.a.            | 4,48%                  |                    |

Der **Verkehrswert** der B-LNr 8, 1/1 Anteil, auf der Liegenschaft GB 01011 Wieden, EZ 502, an der Adresse 1040 Wien, Mayerhofgasse 6, beträgt zum Stichtag in der  
**Variante 2 (unbefristet vermietet)**

**rd. € 6.450.000, -**

Wien, am 30.04.2026

Mag. Georg Strafella  
 Immobiliensachverständiger,  
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01011 Wieden  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 502

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 7474/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

| GST-NR       | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
|--------------|---|--------------|--------|-----------------|
| 504          |   | GST-Fläche   | 292    |                 |
|              |   | Bauf. (10)   | 263    |                 |
|              |   | Bauf. (20)   | 29     |                 |
| 505          |   | GST-Fläche   | 636    |                 |
|              |   | Bauf. (10)   | 546    |                 |
|              |   | Bauf. (20)   | 90     | Mayerhofgasse 6 |
| GESAMTFLÄCHE |   |              | 928    |                 |

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1866/1979 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat Gst 504 505

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

8 ANTEIL: 1/1

SUADA Holding GmbH (FN 560275i)

ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010

a 12379/2021 Kaufvertrag 2021-08-05 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

14 b 11333/2022 IM RANG 12380/2021 Pfandbestellungsurkunde

2021-12-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 15.000.000,--

für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

15 a 5104/2023 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.000.000,--

für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

16 a 7474/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 3.163.738,03

samt 15 % Z p.a. u. 6,5 % VZ daraus seit 2024-01-03

Antragskosten EUR 13.134,74

für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611 w)

(74 E 94/24 p)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

06.12.2024 16:18:50



## 6.2. Fotos

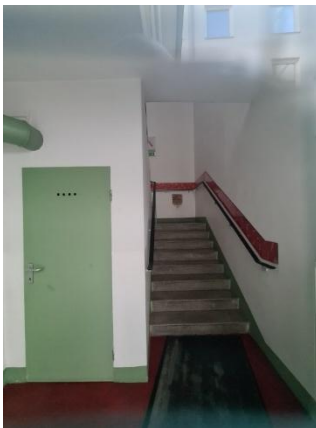
Außenansichten, Außenanlagen und Allgemeinteile (1. Befundaufnahme bis 4. Befundaufnahme)

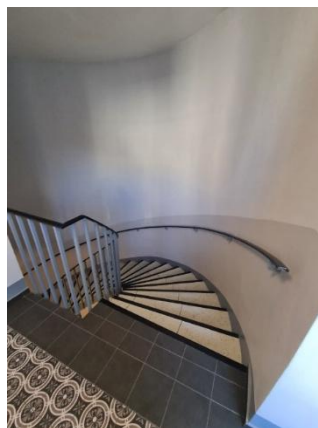




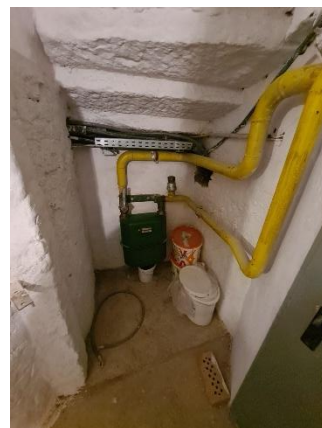
















Top Lager – KG/Straßentrakt (1. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Top 1 – Lager EG/KG – Hoftrakt (3. + 4. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







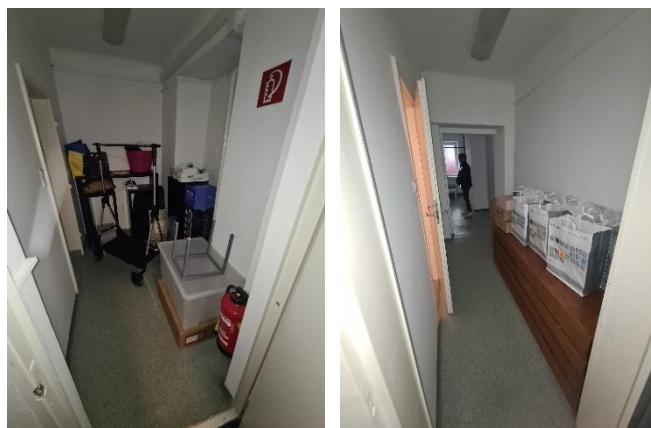




Top 11 (chem.) Hausbesorgerwohnung/Lager – EG/Straßentrakt (Zugang Hauseinfahrt)  
4. Befundaufnahme



Top 11 (chem.) Hausbesorgerwohnung/Lager – EG/Straßentrakt (Zugang Stiegenhaus)  
4. Befundaufnahme





Top 13 (Lager) – EG/Straßentrakt (4. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







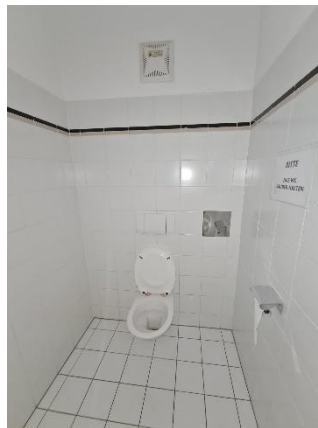
Top 2 (Büro) - 1. OG/Hoftrakt (3. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







Top 6 (Büro) - 1. OG/Straßen- und Hoftrakt (1. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





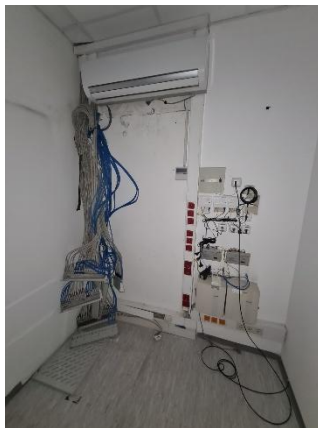
Top 3 (Büro) - 2. OG/Straßen- und Hoftrakt (3. Befundaufnahme)



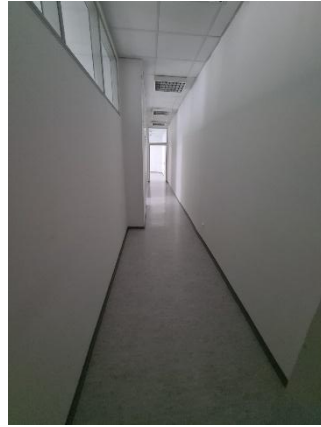
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger









Top 2/4 (Ordination) - 2. OG/Hoftrakt – Dr. Brodner (1. Befundaufnahme)



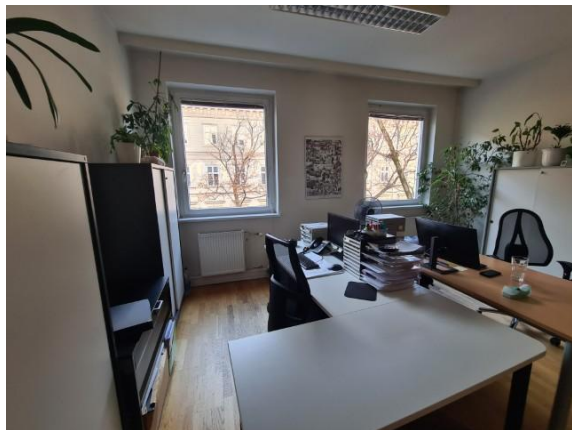
**Mag. Georg Strafella**

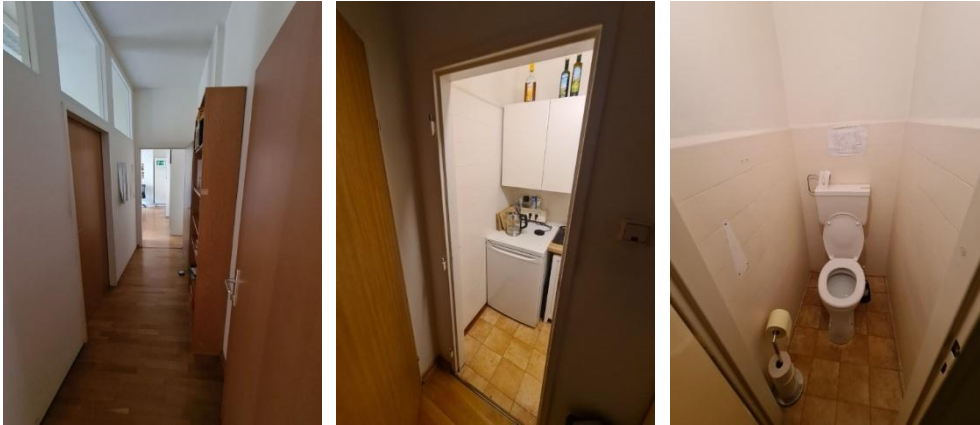
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Top 4 (Büro) - 3. OG/Straßen- und Hoftrakt (1. Befundaufnahme)





Top 5 (Büro) - 3. OG/Hoftrakt (3. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Top 8 (Büro) – 3.+ 4. OG/Straßen- und Hoftrakt (1. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



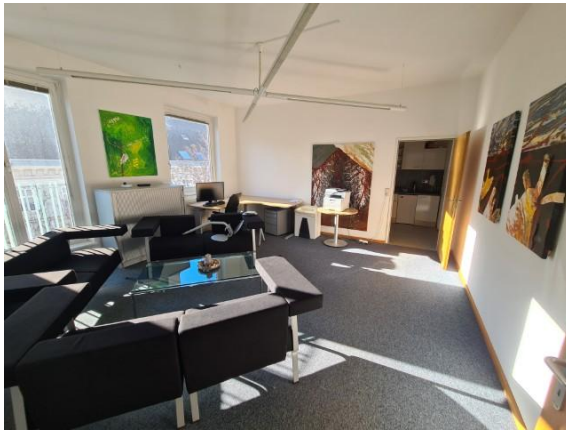


Top 9 (Büro) - 5. OG/Straßentrakt (1. und 3. Befundaufnahme)

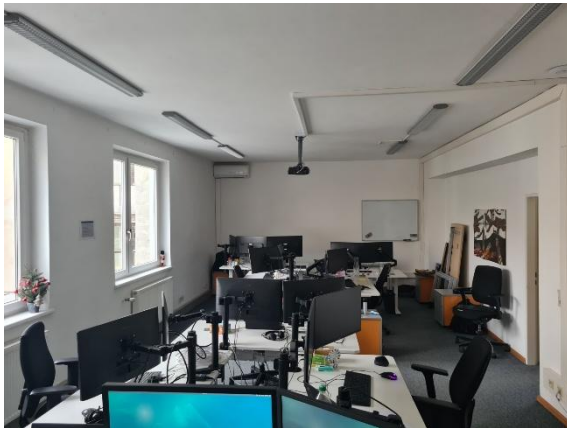


**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







Top 12 (Büro) - 4. OG (3. Befundaufnahme)





Top 7 (Büro) - DG (4. Befundaufnahme)



**Mag. Georg Strafella**

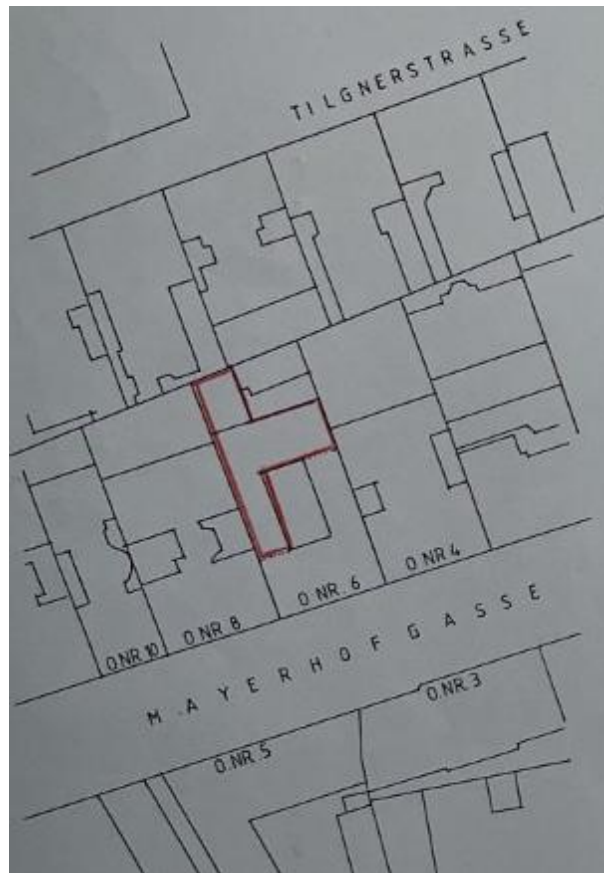
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



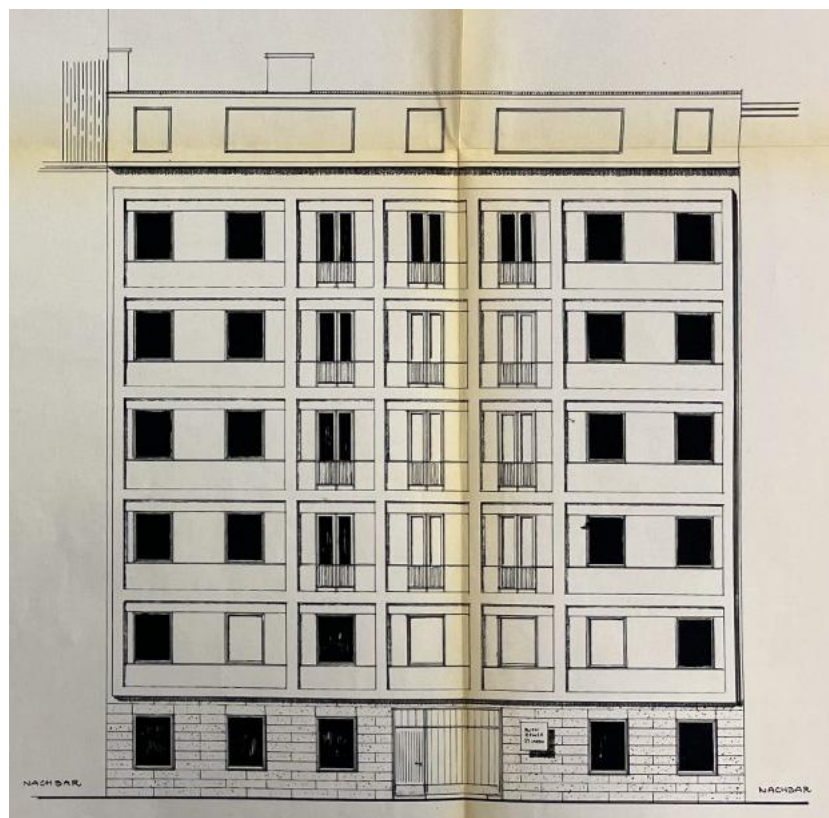




### 6.3. Pläne



Lageplan (Bestandsplan 06.02.1991)

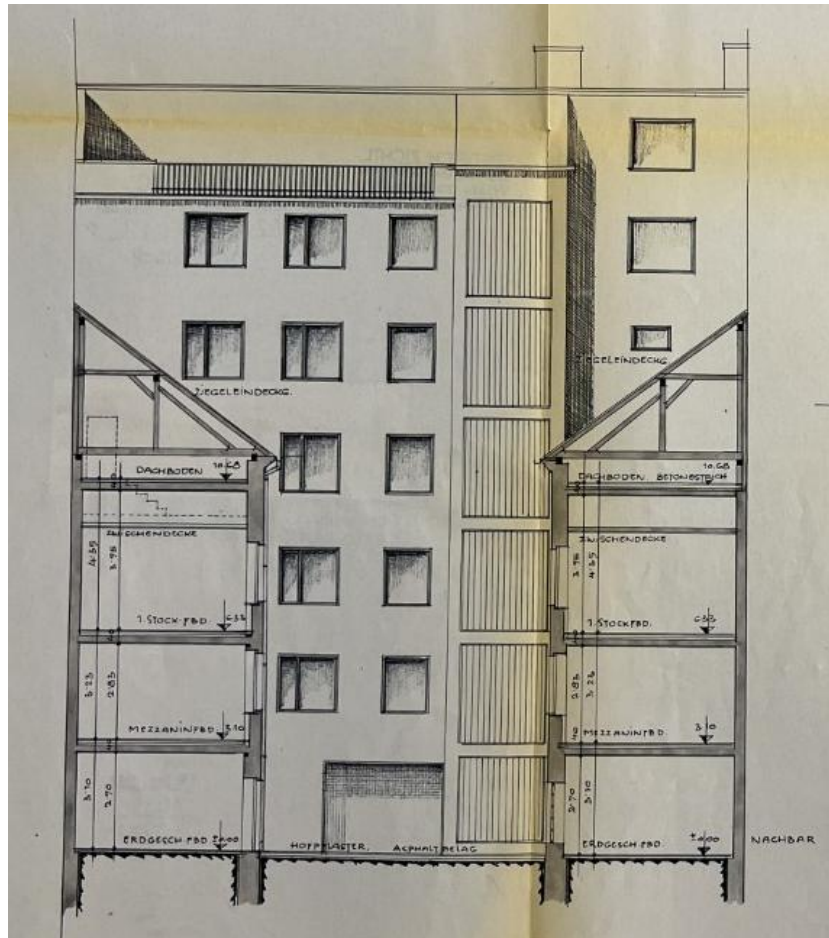


Ansicht Mayerhofgasse (Ausführungsplan 14.09.1962)

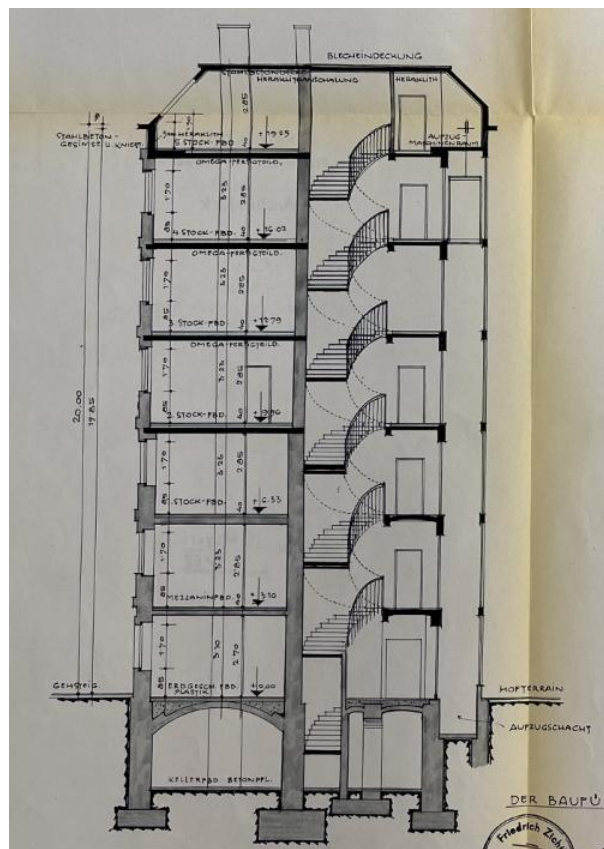
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Hofansicht (Ausführungsplan 14.09.1962)



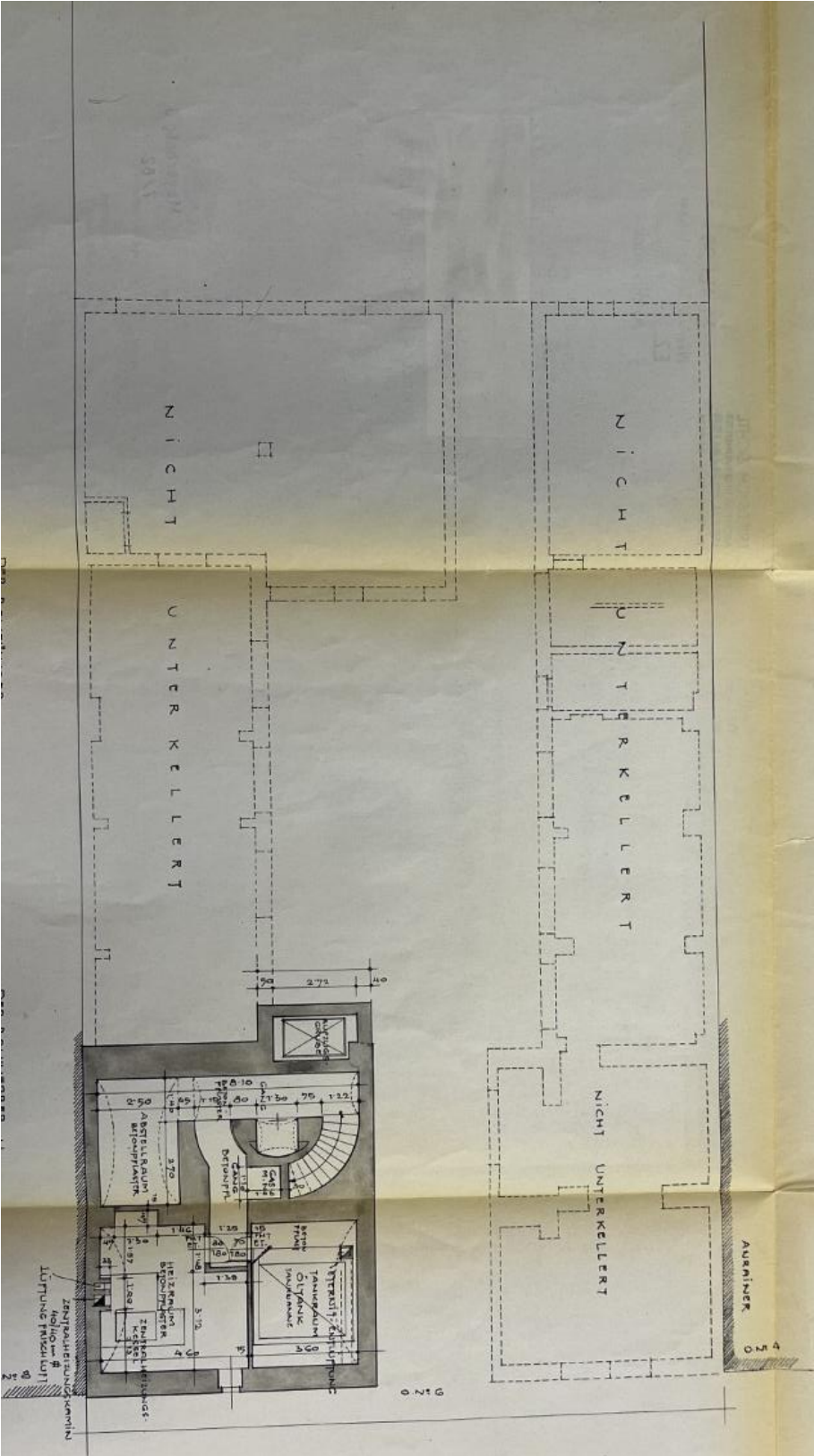
Schnitt Straßentrakt (Ausführungsplan 14.09.1962)

**Mag. Georg Strafella**

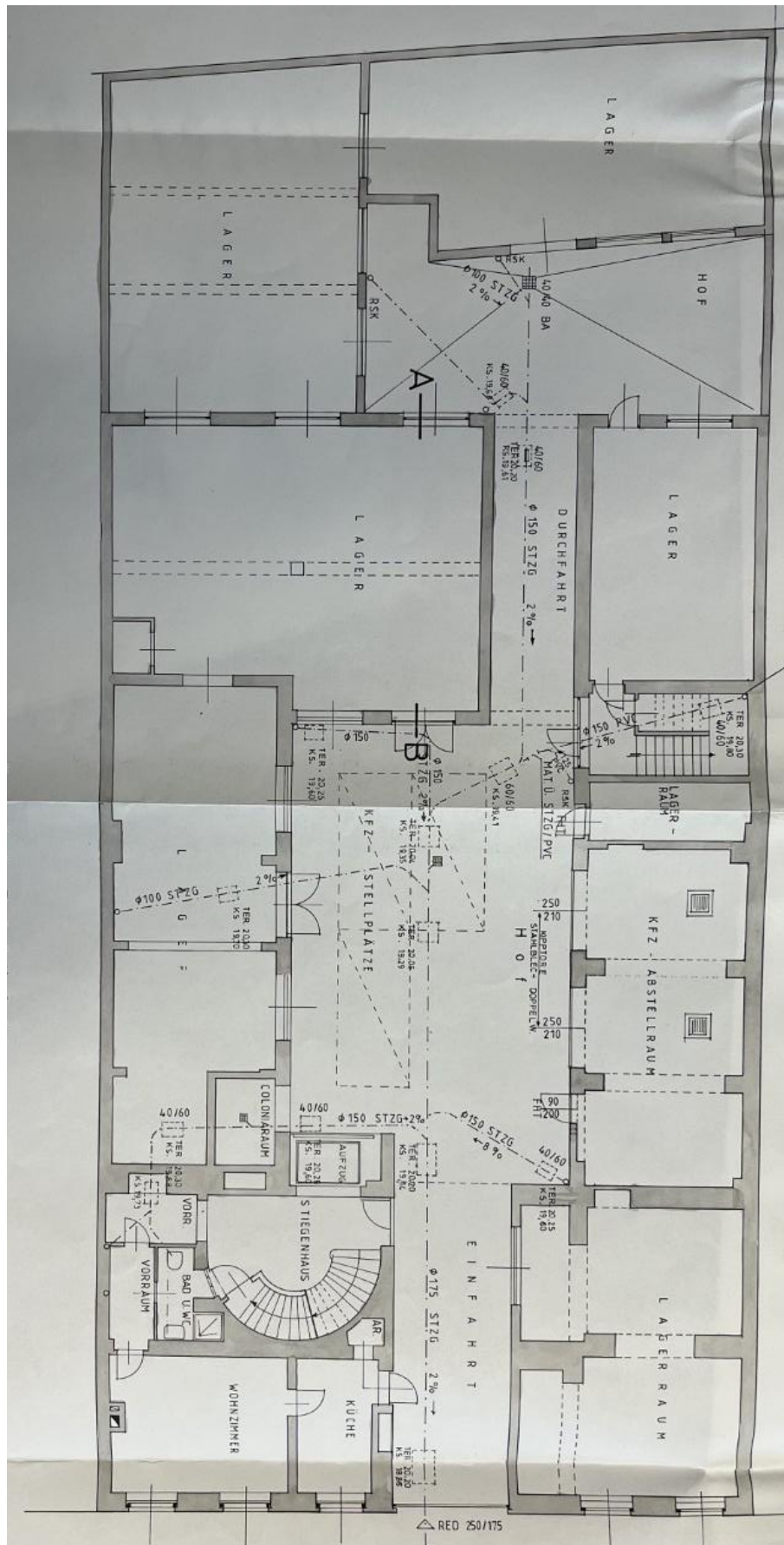
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Schnitt B-B (Auswechslungsplan 09.08.1965)

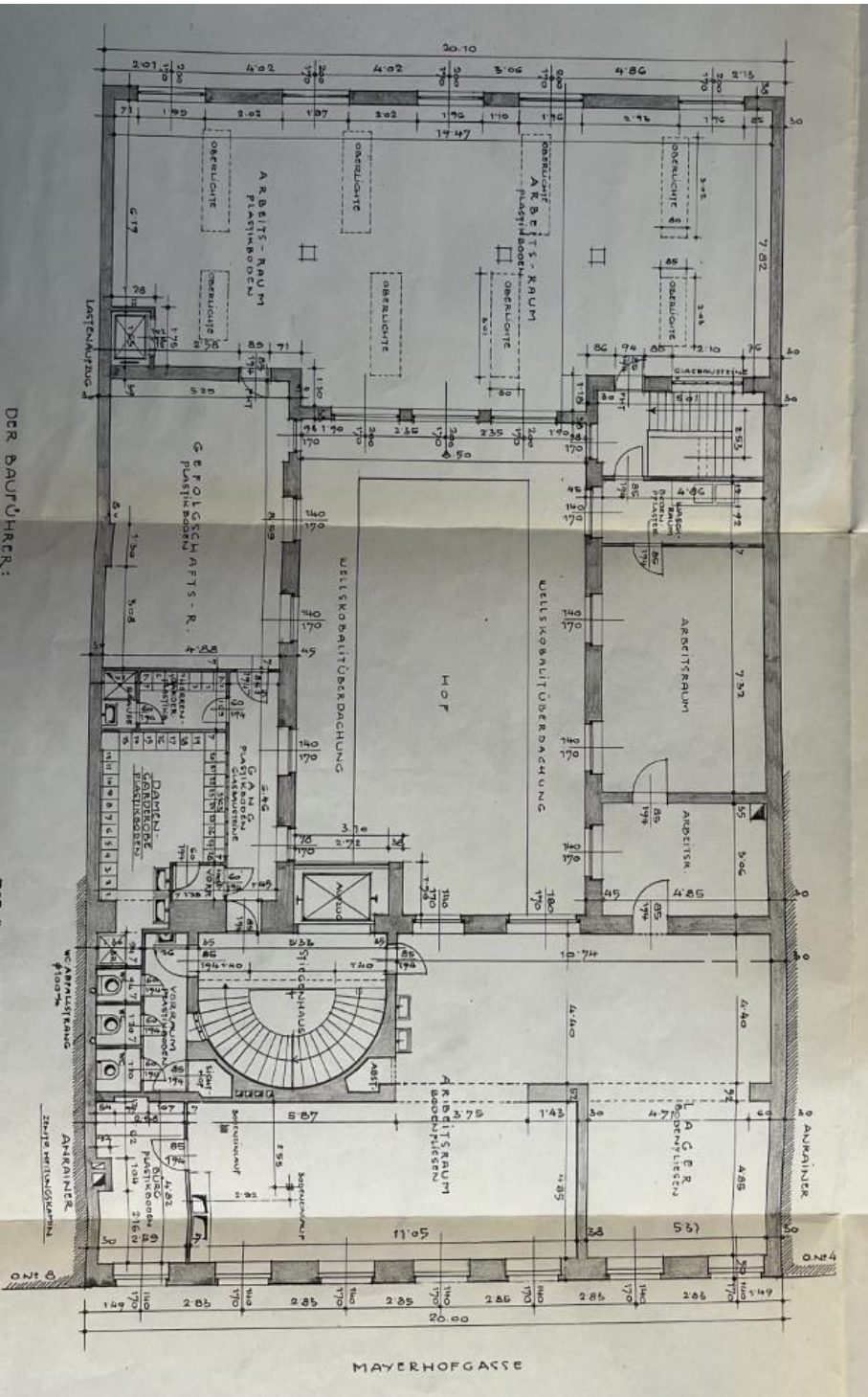


### Grundriss Kellergeschoß (Ausführungsplan 14.09.1962)

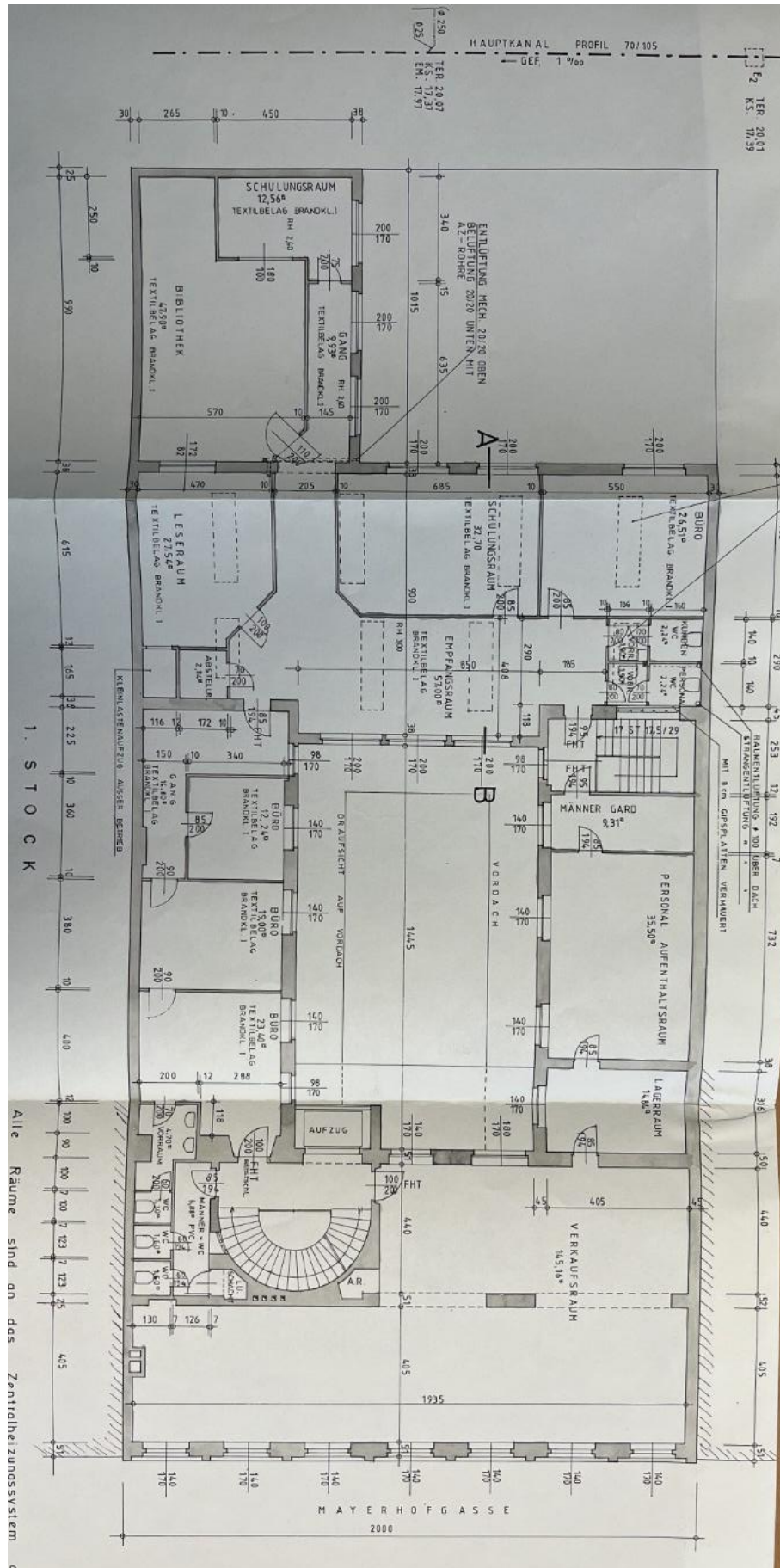


Grundriss Erdgeschoß (Bestandsplan 06.02.1991)





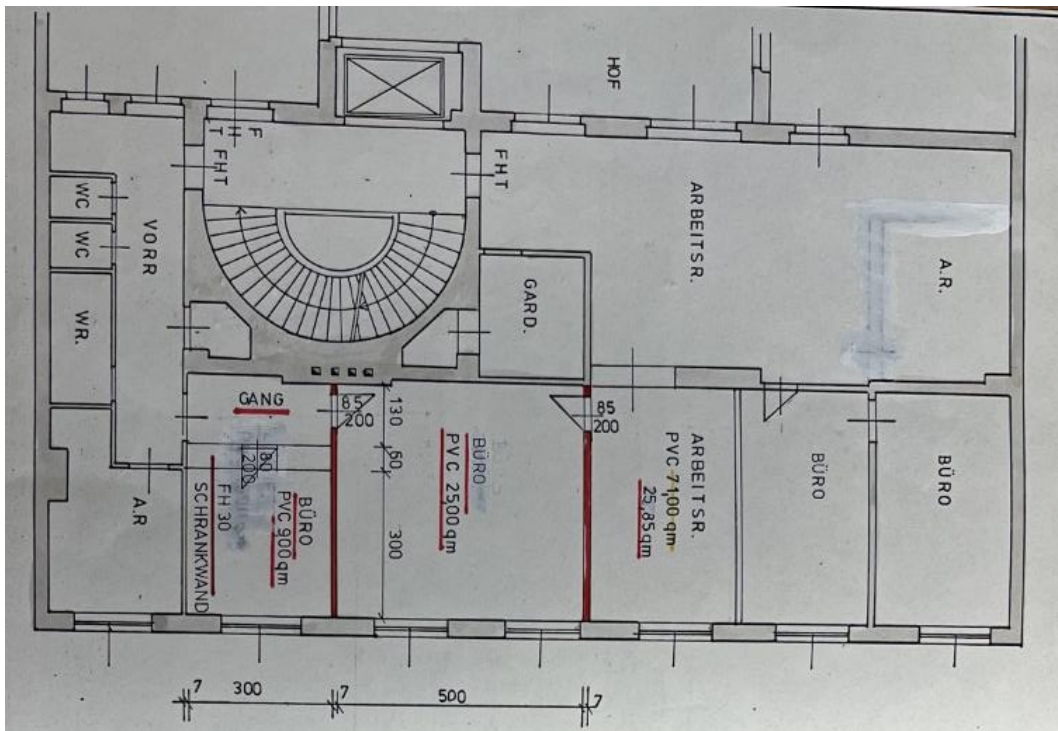
### Grundriss Mezzanin (Ausführungsplan 23.04.1979)



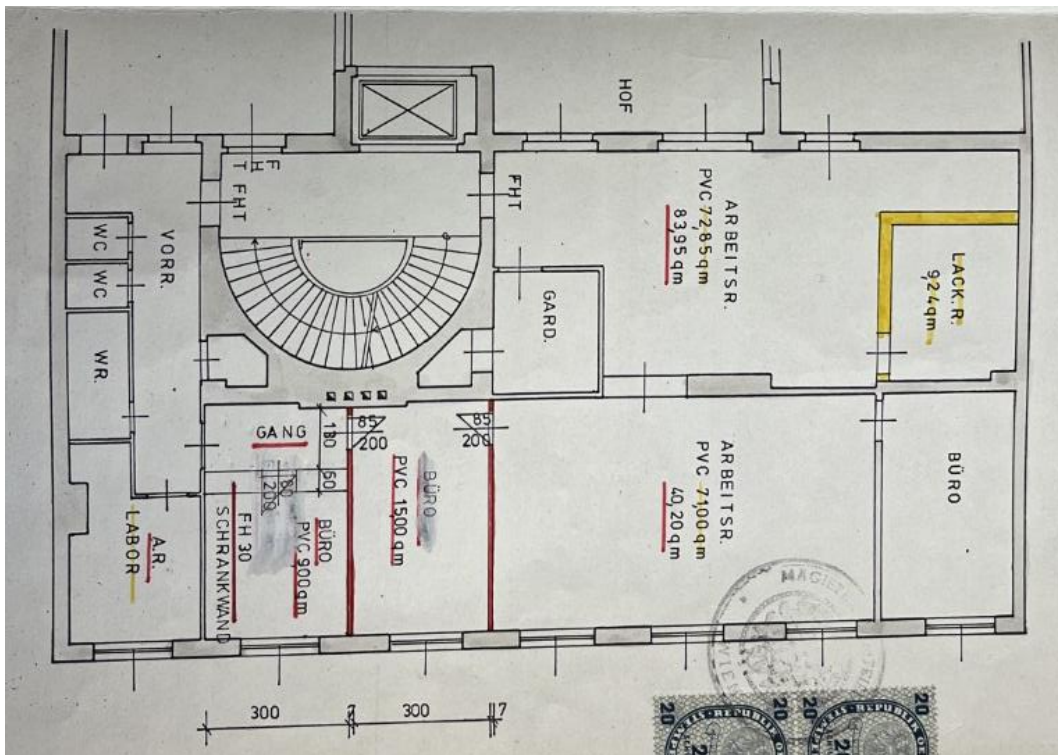
Grundriss 1. Stock (Bestandsplan 06.02.1991)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

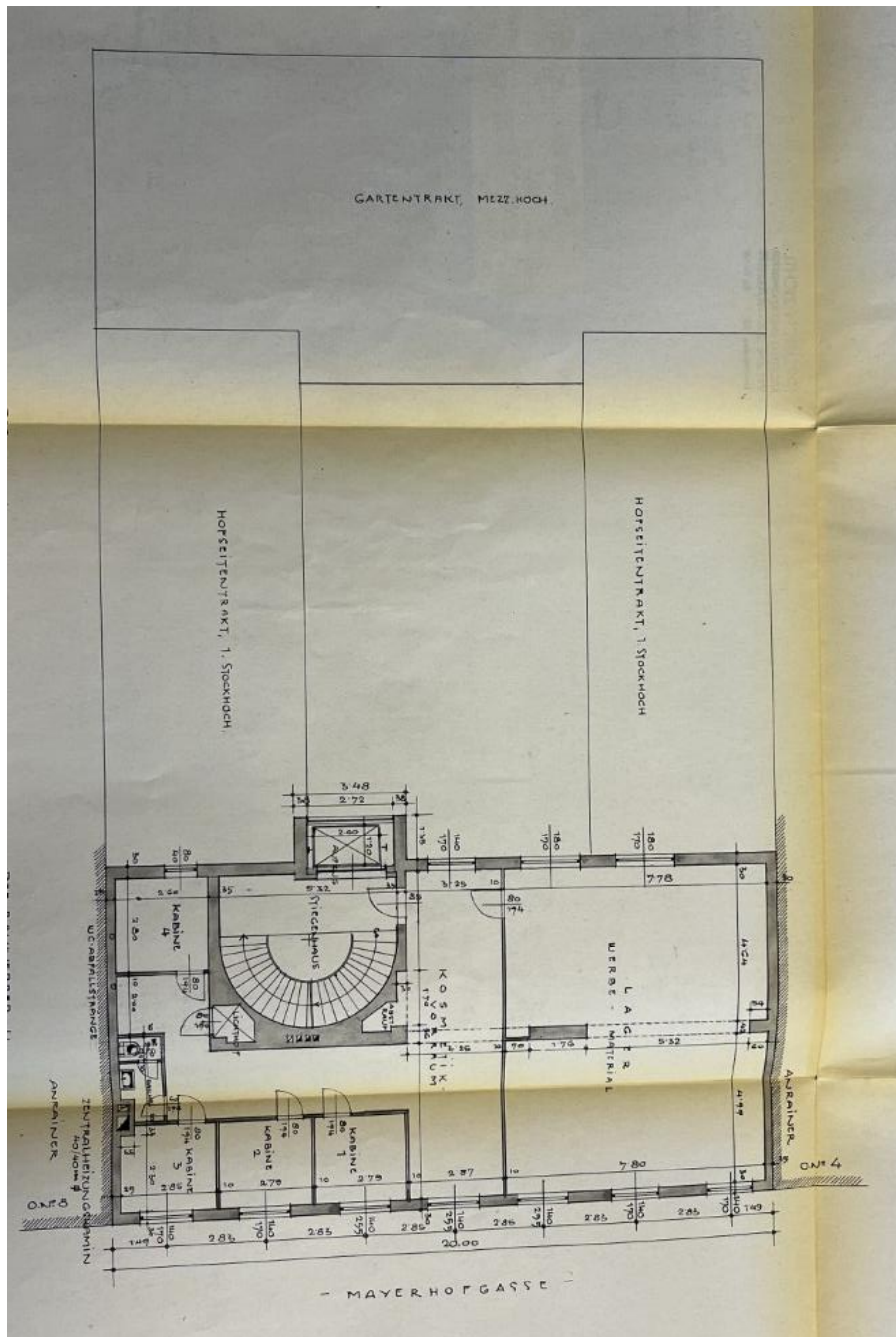


(Teil-)Grundriss 2. Stock (Ausführungsplan 09.08.1979)

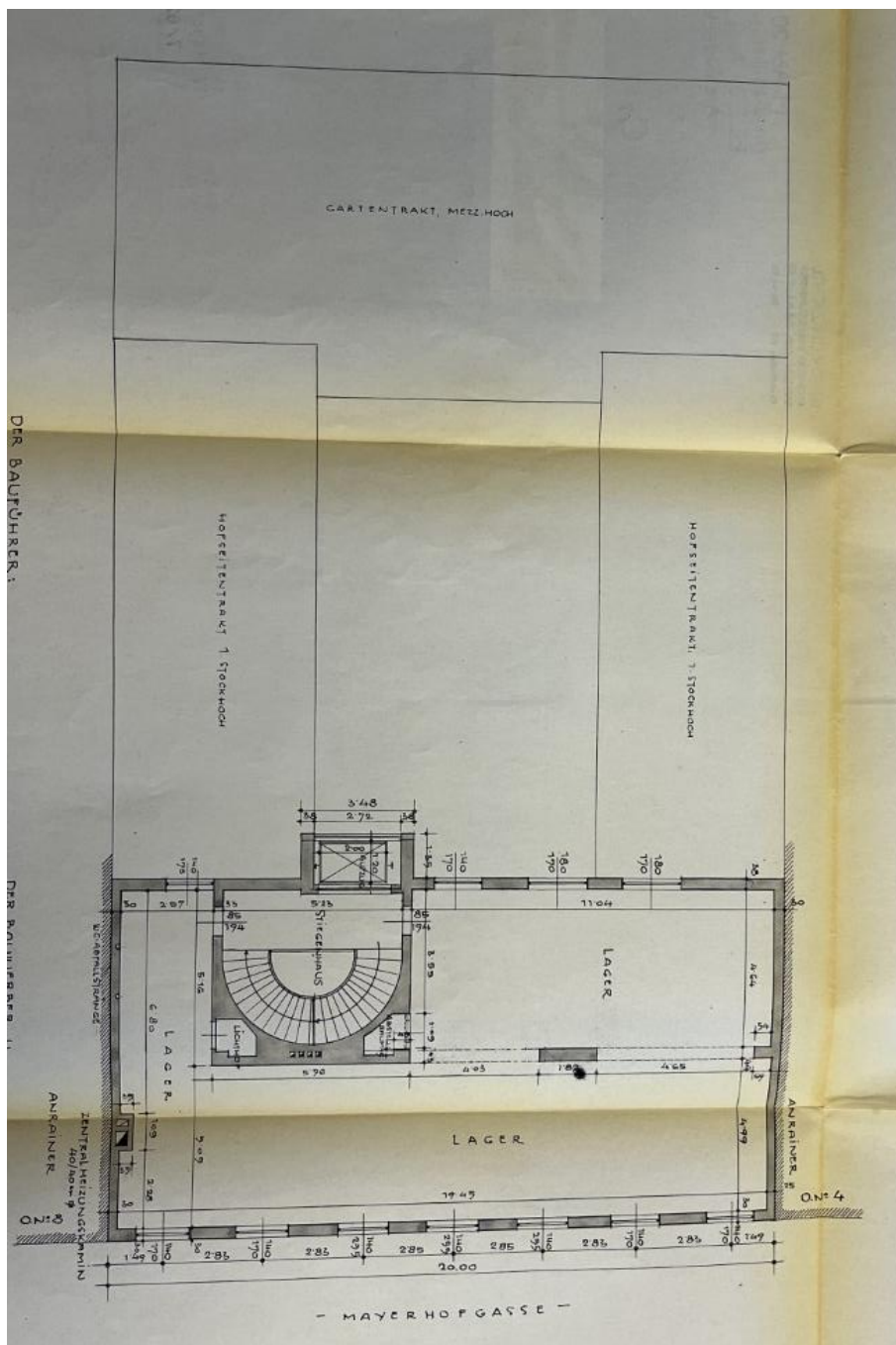


(Teil-)Grundriss 3. Stock (Ausführungsplan 09.08.1979)

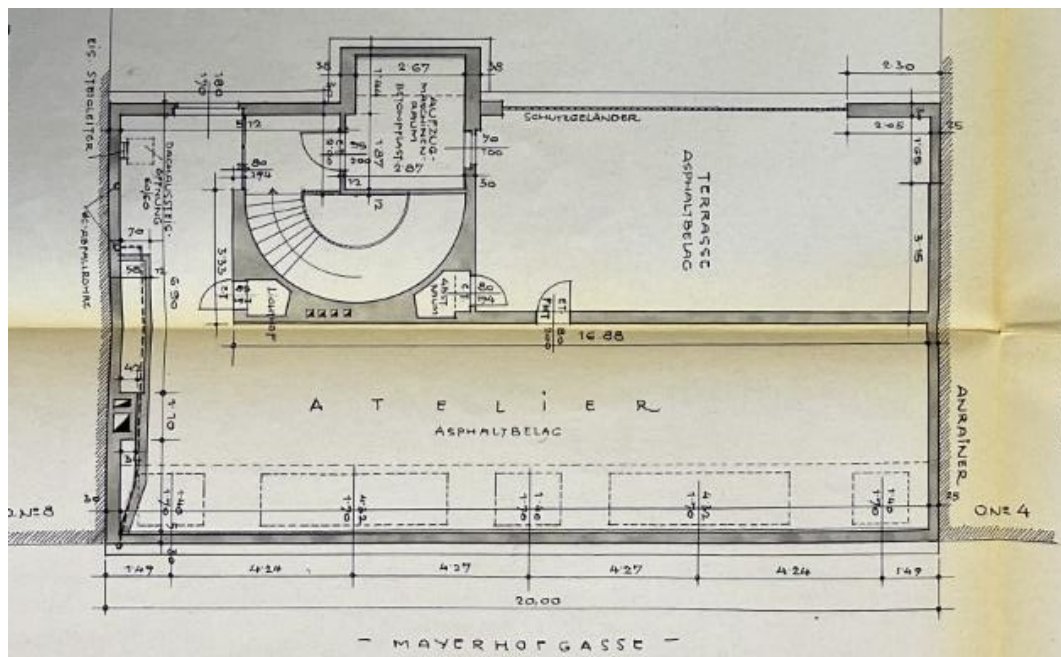
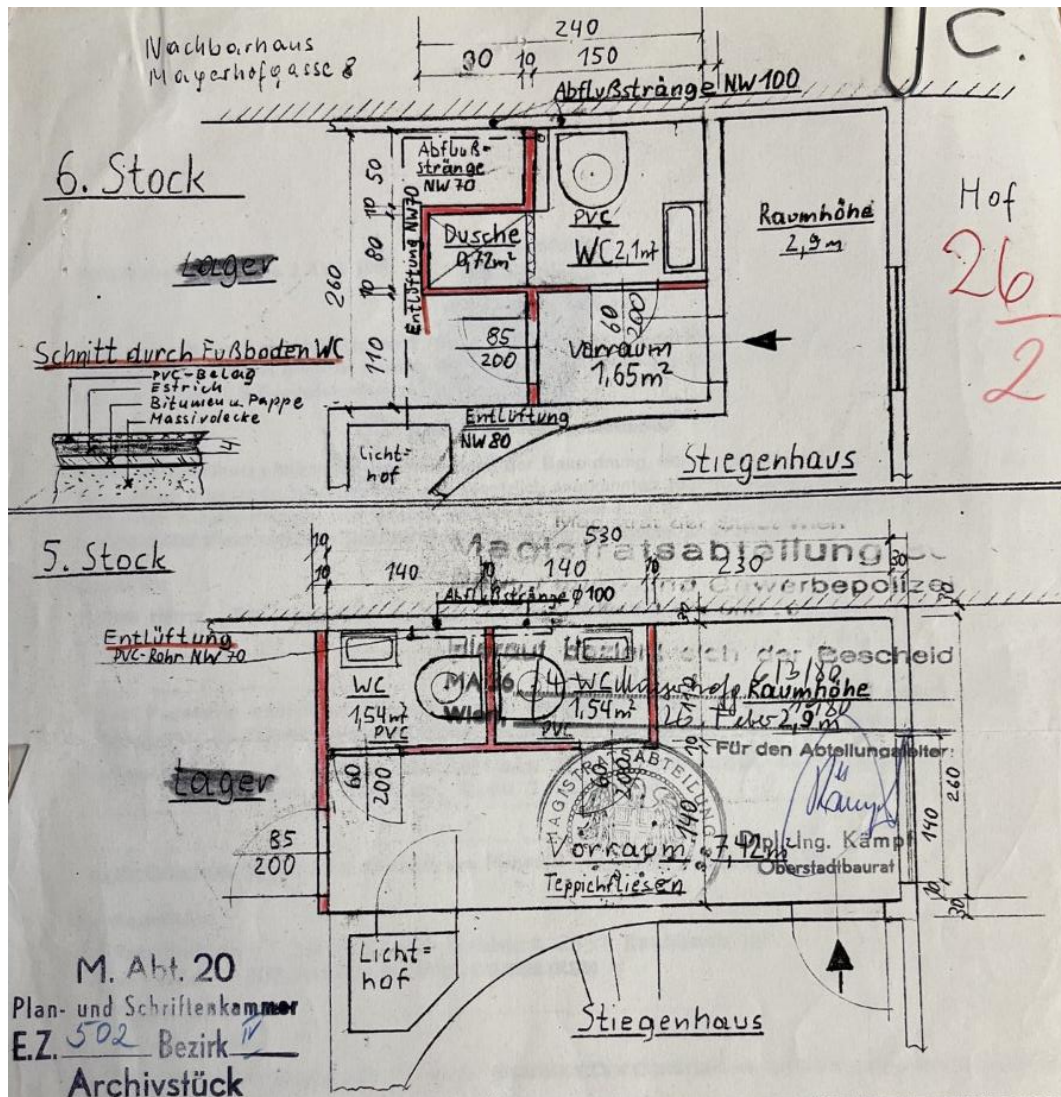




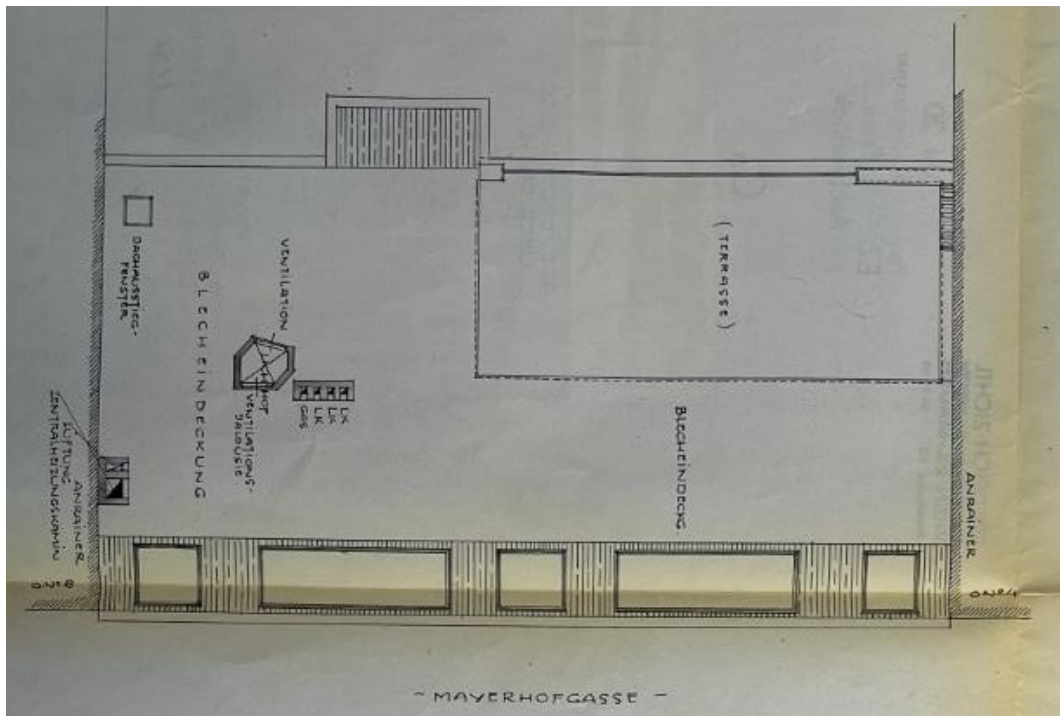
Grundriss 3. Stock (Ausführungsplan 14.09.1962)



Grundriss 4. Stock (Ausführungsplan 14.09.1962)

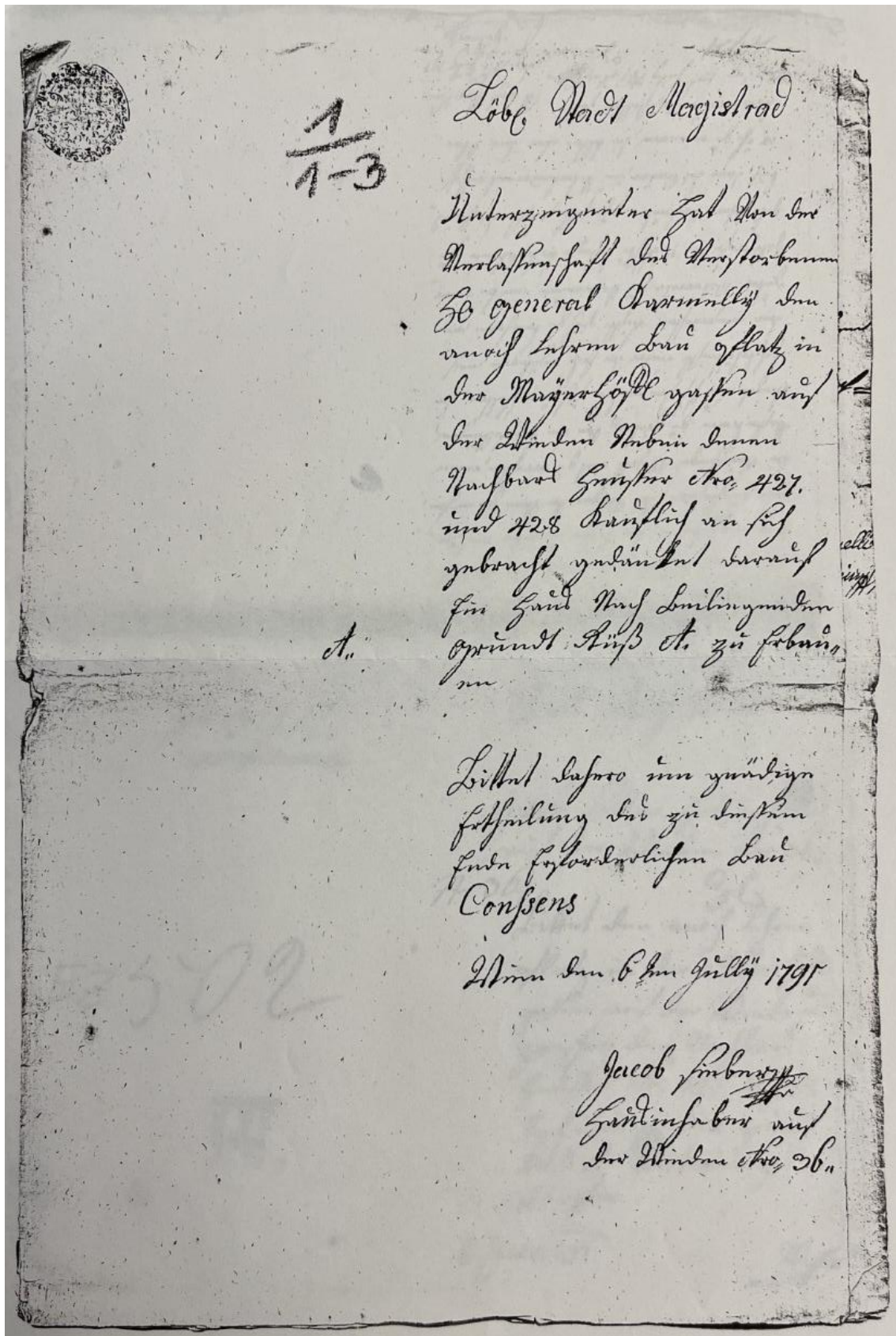






Dachdraufsicht (Ausführungsplan 14.09.1962)

## 6.4. Bescheide - auszugsweise

Ansuchen um Baubewilligung, 06.07.1791



Baukonsens, 11.07.1791

No 3911.  
 1791  
 305  
 6. Juli 1791





[illegible]

aus dem inoffiziell vorgelegten, bei dem Herbergswirth  
Lohlewigsdorff in Garmisch, im mit der Garmisch-  
gungskreis aufgefundenen Plausium gegen die  
überstimmung in den in Wien gehaltenen Verhandlungen und  
Lohnsatzab vom 2. Dezember 1868/ v. H. v. H.



Baubewilligung Herstellung einer ebenerdigen Küche 17.07.1911

**Magistrat**  
der  
k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt  
**Wien**

7-4

M. Abt. XIV. 6789/11

Wien, am 17. Juli 1911.

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende  
Aktenbezeichnung in der Aufschrift und  
auf dem Kuvert **genau** angeführt  
werden.

IV. Bezirk, Br. N. 6 Magerstegasse;  
Zubau und Landaufbesserungen.

An das Stadtbaumeisteramt.

(Sg.)

Hon. Magistrats sind dem Herrn Johann  
Chalüsch, IV. Linienengasse 41 namens des Herrn  
Alfonso Grafen Kenderoff - Potichy, Eigentümer  
des Hauses N. N. und G. G. Z. L. 502 des IV. Bezir-  
kes, Br. N. 6 Magerstegasse die Darlegung,  
in diesem Hause bereits eingetragene  
Korrekturen, welche darin bestehen, daß  
im Hofe vor der linken Grundmauer ein  
geräumiger überdachter, mit einem  
Holzgerüstwerk versehener Lieben, aufste-  
hend aus Eisen, einem Abwasserrohr,  
einem Wasserrohr und einem Kaminrohr  
bestehend, im Erdgeschoß des Gartengitters  
aufsteht, ein Abortfenster einlegt

8

M.-Abt. XIV, Nr. 28. — Papier Nr. Vb. — Aufl. 1908. — P. 6



Benützungsbewilligung der ebenerdigen Küche, 16.11.1911

**Magistrat**  
der  
k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt  
**WIEN.**

6  
4

Mag. Abt. IV. 10992/11

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende Aktenbezeichnung in der Aufschrift und auf dem Briefumschlag **genau** angeführt werden.

Wien, am 16. November 1911.

Alfons Graf Meussdorff-  
Dornilly, zu Sankten der Sankt  
Karlbaumkapell Johann  
Chalmers.  
Benützungsbewilligung  
IV. Mayerhofgasse  
Ort 6.

In das Stadtbuch.

Ich habe am 10. November 1911 d. g. ankommen  
Oligarchen wird die Bewilligung erteilt, die zufolge der Benützungsbewilligung vom 17. Juli 1911, Mag. Abt. IV. 6789/11 in Hofen der Sankt  
Gründen Besatzung - J. n. Sankt. n. 50% der IV. Benützung, Ort 6 Mayer-  
hofgasse erhalten Benützungsbewilligung zu lassen.

/.

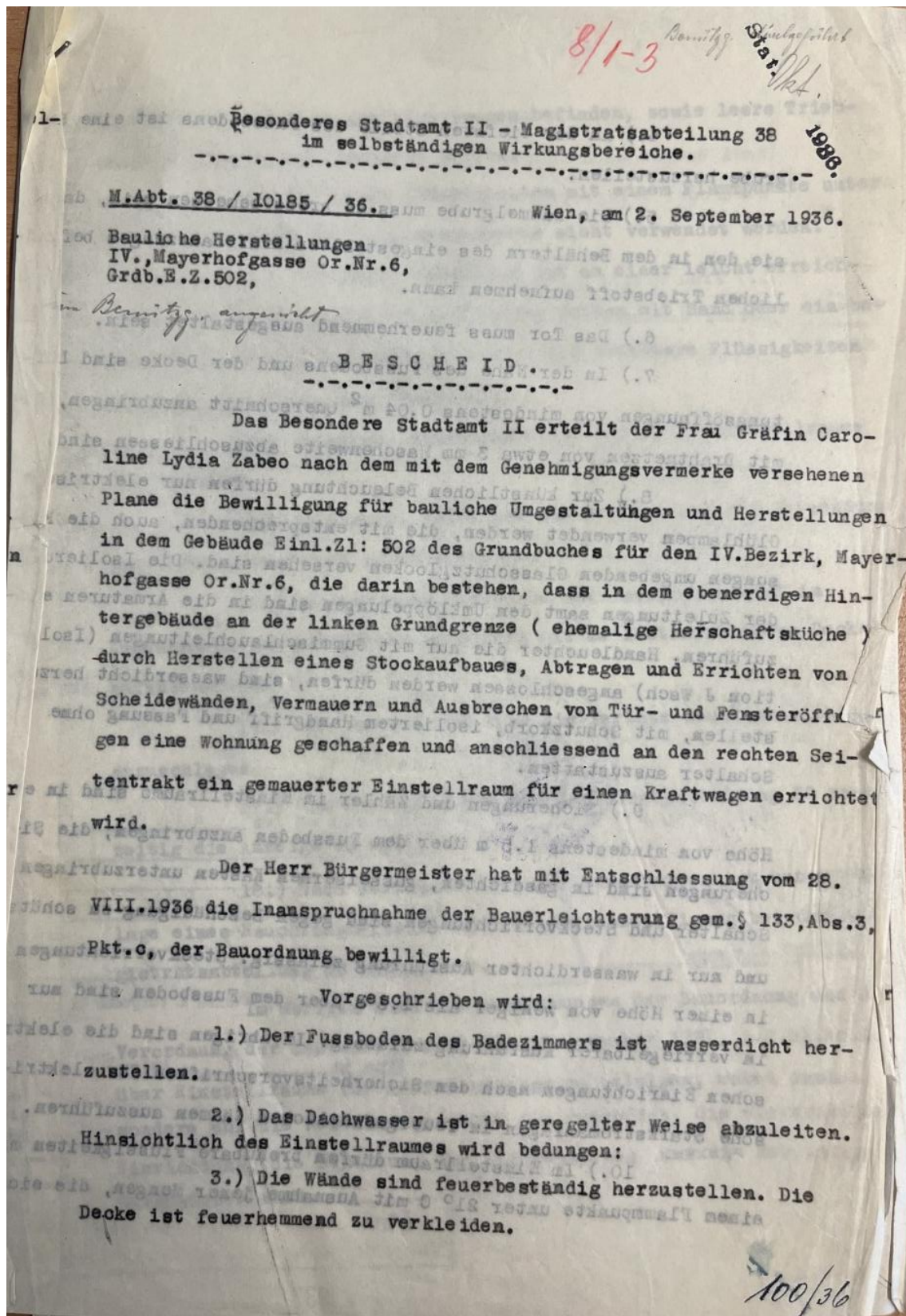
Vom Wiener Magistrat, Abteilung XIV,  
in der Abteilung

Zur Einsichtnahme

M.-Abt. XIV, Nr. 27. — Papier Nr. Vb. — Aufl. Mai 1908 — P. G.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Bauliche Herstellungen, 02.09.1936



Benutzungsbewilligung geschaffene Wohnung im Hintergebäude, 21.10.1936

St. 1. 8/3  
1936

Besonderes Stadtamt II-Magistratsabteilung 38  
im selbständigen Wirkungsbereiche.

-----

M.Abt. 38/16008/1936.  
IV., Mayerhofgasse Or.Nr.6,  
Einl.21.502:  
Benutzungsbewilligung.

Wien, am 21. Oktober 1936.

B E S C H E I D .

Die Magistratsabteilung 38 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 20. Oktober 1936 die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 2. September 1936, M.Abt. 38/10185/1936, in dem Gebäude Einl. 21.502 des Grundbuches für den IV. Bezirk, Mayerhofgasse Or. Nr. 6 in dem freistehenden Hintergebäude geschaffene Wohnung benutzen zu lassen.

Gleichzeitig wird die Aenderung gegen die genehmigten Pläne, die darin besteht, dass der Einstellraum für einen Kraftwagen nicht hergestellt wird, zur Kenntnis genommen.

Zur Zeit des Augenscheines waren die neu hergestellten Räume noch nicht benützt.

Ergeht an:

- 1.) Die Bauwerberin und Hauseigentümerin: Frau Gräfin Carolina Lydia Zabeo, IV., Mayerhofgasse 6 mit einer Belehrung.

In Abschrift an:

- 2.) Den Bauführer: Herrn Bmst. Carl Gottfried Beck, XXI., Schrickgasse 10.
- 3.) Die M.Abt. 38.
- 4.) Die M.Abt. 11, Mietaufwandsteuer
- 5.) Den Nachrichtendienst, I., Singerstrasse 17.
- 6.) ~~x~~ Das Generalinspektorat der Bundessicherheitswache, I., Schottenring 11.

Für den Leiter d. Besonderen Stadtamtes II der Abteilungsvorstand:  
I. V.

Ing. Heitlinger,  
Stadtbauinspektor.

e Richtigkeit der  
Ausfertigung.  
anzuleiten:



21 100/36



Baubewilligung Bauliche Abänderungen, 18.06.1952

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

9  
 1-3

N. Abt. 36 + 4., Mayerhofgasse 6  
 4/52,  
 E.Z. 502 des Grdb. Wieden.  
 Bauliche Veränderungen.

Wien, am 18. Juni 1952.  
 Konsensmaß ausgeführt!  
 Plankamm. zur Einlage E. Z. 502/IV  
 Wien, 25. 7. 52

Wien, IV., Mayerhofgasse 6, E.Z. 502.  
 Bescheid.

Die am 15. Mai 1952 eingelangte Anzeige über bauliche Veränderungen im Hause Wien 4., Mayerhofgasse 6, E.Z. 502 des Grundbuches Wieden, die darin bestehen, dass in Entsprechung des Bauauftrages vom 6. September 1950, Zahl N. Abt. 36 - 23800/49, die Rauchfanganlage der Wohnungen Erdgeschoss Tür 2 a, Waschküche und 1. Stock Tür 5, in die daneben gelegenen, unbenutzte Rauchfanggruppe umgeleitet wurde, wird gemäss § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen.

Ergeht an: Herrplatz 18.

- 1.) den Bauwerber und Hauseigentümer: Marie und Franz Machnik, zu Händen von Herrn Rudolf Bauer, Wien 18., Schumannsgasse 1, mit Plan A.
- 2.) den Bauführer: Herrn Bmt. Dipl. Ing. Arch. Ing. Franz Hofmann, Wien 15., Hütteldorferstrasse 74.
- 3.) die N. Abt. 36, mit Plan C und Rauchfangbefund.
- 4.) Herrn Rauchfangkehrermeister Hans Quester, Wien 4., Johann Straussgasse 34.
- 5.) die Finanzlandesdirektion für Wien, N.Ö. und Burgenland, Wirtsch. Informationsdienst, Wien 3., Vordere Zollamtsstrasse 7.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung.  
 Der Kanzleileiter:

Der Abteilungsleiter:  
 i. V. Dipl. Ing. Brichta.  
 Oberstadtbaurat.

59/52







## Baubewilligung Bauliche Abänderungen, 06.08.1958

Statistik  
erfaßt am 7. März 1961 *Becker* *Statistik*

Magistrat der Stadt Wien

Stadtbaudirektor, Magistratsabteilung 36

Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 129 u. 20

im selbständigen Wirkungsbereich

M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6

2758

F.Z. 502 des Grundbuches der

Kat. Gem. Wien.

Bauliche Abänderungen.

Wien, am 6. August 1958

Bescheid

Baubewilligungsbuch

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (B.O.) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen Frau Hermine Stoika, die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft F.Z. 502, des Grundbuches der Kat. Gem. Wien, Gst. Nr. 505 in Wien 4., Mayerhofgasse Nr. 6 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Die Bestandsobjekte Nr. 1 und Nr. 3 rechts der Hauseinfahrt sollen durch Ausbrechen der Außenmauern und der Mittelmauer sowie Abtragen der Zwischenwände in eine Kleingarage für Motorräder umgewandelt werden.

Weiters soll der Eingang Nr. 1 und 3 abgemauert werden.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 B.O. vom Bauführer der M. Abt. 36 anzuzeigen.
- 2.) Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist der Magistratsabteilung 36 ein Befund über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit der zur Lastübertragung herangezogenen Mauerwerksteile vorzulegen, der insbesondere auf die Druckfestigkeit der vorhandenen Mauerziegel und auf die Bindekraft der Mörtelbänder Bedacht zu nehmen hat.
- 3.) Die stählernen Unterzüge sind, wo sie auf Mauerwerk zu liegen kommen, auf genügend große Unterlagsplatten unter Anordnung von Abstandsbolzen zu verlegen.
- 4.) Die Verwendung geschweißter Konstruktionen sowie das Brennen von Schraubenlöchern ist nur unter Heranziehung schweißfähigen Baustahles zulässig.
- 5.) Die Unterzüge sind durch eine Umhüllung mit einer mindestens 3cm dicken Betonschicht auf einem ausreichend befestigten Drahtnetz und durch vollständiges Ausmauern oder Ausbetonieren feuerbeständig auszugestalten.
- 6.) Der Füllbeton und der Umhüllungsmörtel sind mit einem Portlandzementzusatz von 300 kg bzw. 400 kg je m<sup>3</sup> Fertigmasse unter Verwendung von reinem Mörtelgrus (Größtkörnung 8mm) herzustellen.
- 7.) Während der Bauausführung ist rechtzeitig um Beschau der Stahltragwerke bei der Magistratsabteilung 36 anzusuchen. Außerdem ist der Beginn der Herstellung des Umhüllens bzw. des Ausbetonierens vor Inangriffnahme dieser Arbeiten anzuzeigen.
- 8.) Für sämtliche belangreichen tragenden Bauteile ist der M. Abt. 36, rechtzeitig vor Baubeginn der Standsicherheitsnachweis zur Überprüfung vorzulegen.

Die tragenden Bauteile dürfen erst nach standstilliger amtlicher Überprüfung der diesbezüglichen Standsberechnung ausgeführt werden.

55/58



## Baubewilligung Bauliche Abänderungen, 26.03.1960

-1. Juni 1960

Magistrat der Stadt Wien  
 Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36  
 Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei f.d. Bez. I-IX u. IX

Einschreibungsnummer: 502/IV

*Handwritten: Plankammer zur Einlage E.Z. 502/IV*

M. Abt. 36- 4., Mayerhofgasse 6  
 E.Z. 502 des Grundbuches der  
 Kat. Gem. Wieden.

Dipl. Ing. Brosenbauer  
 Stadtbaurat  
 Wien, am 25. März 1960.

Bauliche Abänderungen.

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne Frau Ruth Renee Stiasny die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E.Z. 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden, in Wien 4., Mayerhofgasse O.Nr. 6 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Die Fundamente des Vordergebäudes sollen verbreitert bzw. neu hergestellt werden.

Unter einem wird demselben Einschreiter gemäß § 1 des Gebäudegebührengesetzes 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 durch eine Grundmauerverbreiterung mit (9,00m x 0,25m) + (11,00m x 0,5m) über das lt. BO. f. Wien gebührenfreie Ausmaß hinausgehend benütze zu dürfen.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer d. M. Abt. 36 anzuzeigen.
- 2.) Weiters ist gemäß § 127 Abs. 1 und 3 BO. vom Bauführer zu Vornahme der Beschau des Untergrundes der M. Abt. 36 rechtzeitig die Anzeige zu erstatten.
- 3.) Bei notwendig werdenden Aufgrabungen im Gehsteigbereich ist zeitgerecht vor Beginn dieser Arbeiten bei der M. Abt. 28 gemäß den Bestimmungen der Kundmachung des Wiener Magistrates vom 11. Okt. 1927, M. Abt. 52, 2334/27 die Bewilligung zur Aufgrabung zu erwirken.

Für die Erlaubnis zur Benützung der in Verwaltung der Stadt Wien stehenden Verkehrsfläche und des darüber befindlichen Luftraumes ist eine einmalige Gebrauchsgebühr von 59.- S binnen acht Tagen nach Zustellung des Bescheides bei der Stadtkasse für den 4. Bezirk zu entrichten.

*Handwritten: 18/60*

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Baubewilligung Zubau und Bauliche Abänderungen, 19.12.1960

Statistik  
erfaßt am 6. rel. 1963  
Becker

teilung 20  
rifenkammer  
kt im  
ungsbuch

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbaudirektorat, Registratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- und Gewerbeinspektion f.d. Bez. I-IX u. XX  
Im selbständigen Wirkungsbereich

23  
1-25

12 PC

10  
10/60

1. Z. 502 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Wieden.

Zubau und bauliche Abänderungen. Wien, am 19. Dezember 1960.

Bescheid.

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach den mit dem  
Genehmigungsvermerk versehenen Plänen Frau Ruth Renne Stiassny die  
Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft Z. 502 des Grundbuches  
Kat. Gem. Wieden, in Wien 4., Mayerhofgasse 0. Nr. 6 nachstehende  
bauliche Herstellungen und Abänderungen durchzuführen:

Im Hofe soll ein zweigeschossiges Hintergebäude mit Arbeits- und  
Lagerräume errichtet, das Vordergebäude auf die bauklassenmäßige Höhe  
aufgestockt und die Widmung, Größe und Anzahl der Räumlichkeiten in  
den bestehenden Gebäuden abgeändert werden.

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

Vorgeschrieben wird, dass die Bauarbeiten (1. Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzeigen.  
Der Bauarbeiten (2. Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzeigen.  
Gedachte 2. Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzeigen.  
Gedachte 2. Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzeigen.

Gebäudes ist der M. Abt. 36 rechtzeitig vor Baubeginn der Standsicher-  
heitsnachweis zur Überprüfung vorzulegen. In den Standsicherheits-  
nachweisen sind auch Berechnungen über die Untergrundverhältnisse (Setzungsrechnungen  
aufzunehmen. Die tragenden Bauteile dürfen erst nach anstandsloser,  
amtlicher Überprüfung der diesbezüglichen Standsicherheitsberechnungen  
ausgeführt werden. Dem Baufortschritt entsprechend ist, zügig, die Fundamentbe-  
schau, die Bewehrungsstäbe und Rohbaubeschau anzufordern.  
+ der Stahltragwerke.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ONorm  
2501 auszuführen.

4. Nach Beendigung der Rohrlegerarbeiten ist noch vor Schließung  
der Rohrgräben die Ausstellung eines Kanalbefundes bei der M. Abt. 30  
zu erwirken.

5. Gemäß § 54 BO. für Wien ist entlang der Baulinie vor Erteilung  
der Benützungsbewilligung ein vorschriftsmäßiger Gehsteig herzustellen  
zu lassen.

6. Der Raum für die Hauskehrrichtgefäße ist mit abwaschbaren Wän-  
den, einem Wasserzu- und ablauf, letzterer mit Bodensyphon auszustat-  
ten.

7. Die Entlüftungsschläuche der Aborte und Baderäume sind im  
Querschnittkehrbar zu bemessen und an ihrem oberen und unteren Ende



Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung, 12.06.1962

Magistratsabteilung 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

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

M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6  
1/62

E. Z. 502 des Grundbuches der  
Kat. Gemeinde Wieden.

Bauabänderungen während der  
Bauausführung.

Wien, am 12. Juni 1962.

### B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, bei dem mit Bescheid vom 19.12.1960, G. Z.: M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6  
10/60

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Größe, Anzahl und Widmung der Räumlichkeiten vom Keller bis zum 2. Stock soll abgeändert, der Hof teilweise überdeckt und im hinteren Hof ein Flugdach errichtet werden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Der Arbeitsraum im Mezzanin des Hintergebäudes ist gegen das Stiegenhaus sowie gegen den Gefolgschaftsraum feuerhemmend abzuschließen.

### 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 21.2.1962 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

### Rechtsmittelbelehrung.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien 17., Kalvarienberggasse 33 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 6.-- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Erght als Bescheid an:

- 1.) Frau Ruth Renee Stiassny, Wien 1., Kärntnerstraße 28 als Bauwerber und Grundeigentümer unter Anschluß der Pläne A<sub>1</sub>- A<sub>5</sub> u. B<sub>1</sub>- B<sub>5</sub>.

757/60

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Benutzungsbewilligung der geschaffenen Räumlichkeiten, 14.09.1962

Magistratsabteilung 20  
Plan- und Schriftkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

**Im Wege der M. Abt. 41**

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbauplanungsamt, Magistratsabteilung 36  
S. Bau-, Feuer- u. Gewerbeinspektion f. d. Bez. 1-9 u. 20  
Im selbständigen Wirkungsbereich 28. Sep. 1962

Konsensmäßig ausgeführt  
Plankammer zur Einlage E. 7, 502/IV  
f. d. Abteilungsleiter; *502/IV*  
*inlebensfähig*

M. Abt. 36 - 4. Mayerhofg. 6, 77/62  
EZ. 502 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Wien  
Benutzungsbewilligung -  
Kenntnisnahme.

Wien, am 14. Sept. 1962

**Bescheid.**

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien  
die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 19.12.1960,  
GZ. M. Abt. 36 - 4. Mayerhofg. 6, und dem Planwechsel vom 12.6.1962,  
GZ. M. Abt. 36 - 4. Mayerhofg. 6, auf der Liegenschaft Wien 4,  
Mayerhofg. 6, EZ. 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wien  
geschaffenen Räumlichkeiten benutzen zu lassen.

Gleichzeitig werden folgende geringfügige Planabweichung  
gem. § 61 BO. zur Kenntnis genommen:

Die Straßenseite wurde abweichend von der mit Bescheid  
vom 19.12.1960, GZ. M. Abt. 36 - 4. Mayerhofg. 6, in geänderter  
Form ausgeführt und die Lage des Hauskanals abgeändert.

**Begründung.**

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom  
6.8.1962 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die  
Benutzungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen  
Bedingungen sind im § 128 Abs. 2 der Bauordnung für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zu-  
stellung bei der M. Abt. 36, Wien 17, Kalvarienbergg. 33, schriftlich  
oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungs-  
schrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und  
ist mit 6.-- S Bundesstempel je Bogen zu versehen.

**Ergeht an:**

1.) Ruth Renée Stiassny, Wien 4, Mayerhofg. 6 als Bauerber u.  
Grundeigentümer mit Ausführungsplänen A1-A10 u. B1-B10

757/60



## Baubewilligung Bauliche Herstellungen Vordergebäude, 04.02.1964

Magistrat der Stadt Wien  
 Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
 Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei f.d. Bez. I-IX u. XX  
 Im selbständigen Wirkungsberäich

12. April 1965

Konsensmäßig ausgeführt  
 Plankammer zur Einlage E.Z. 502/IV  
 nächstjahr

M.Abt. 36- 4., Mayerhofgasse 6  
 4/63

E.Z. 502 des Grundbuches der  
 Kat. Gen. Wieden.

Bauliche Herstellungen.

M. Abt. 20  
 Plan- und Schriftenkammer  
 Vorgemerkt im  
 Baubewilligungsbuch

Besch eid.

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nachden mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen der Frau Rutha Henée Stiasny die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E.Z. 502 des Grundbuches der Kat. Gen. Wieden in Wien 4., Mayerhofgasse 6 Nr. 6 nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen:

Die Hofseitige Terrasse des Vordergebäudes soll überdeckt und der so geschaffene Raum als Dachboden verwendet werden. Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der M.Abt. 36 anzuzeigen.

2.) Für sämtliche tragenden Bauteile der gegenständlichen Ausführung ist der M.Abt. 36 rechtzeitig vor Baubeginn die statische Berechnung zur Überprüfung vorzulegen.

3.) Während der Bauausführung ist rechtzeitig um die Beschau der Stahltragwerke bei der M.Abt. 36 anzusuchen.

4.) Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der M.Abt. 36 schriftlich anzuzeigen.

Bestätigung:

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 20. Jänner 1964 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung bei der M.Abt. 36, Wien 17., Kallvarienbergg. 33 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 10.-S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

744/63 ✓



Baubewilligung Bauliche Abänderungen und Zubau Hintergebäude, 30.06.1964

11 K. G. J. 5. 821. - bezahlt am 28.8.64.  
 mit Besch. v. 16.8. 801 u. 9.8. 1965 Z. 965  
 mit Besch. 28

17  
 1-10

M. A. B. 20 Magistrat der Stadt Wien  
 Plan- und Schriftenkammer Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
 Vorgemerkt im Bau-, Feuer- u. Gewerbe-Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20  
 Baubewilligungsbuch im selbständigen Wirkungsbereich

Erfolgt mit Planwechsel  
 M. A. B. 36 - 6/65, 9/65  
 Benützungsbewilligung M. A. B. 36 - 10/65 16. Juni 1967  
 Pankammer zur Einlage E. Z. 502/IV  
 Im Wege der M. A. B. 41  
 f. d. Abteilungsleiter:

M. A. B. 36 - 4., Mayerhofgasse 6  
 1/64

E. Z. 502 des Grundbuches  
 der Kat. Gem. Wieden  
 Bauliche Abänderungen  
 und Zubau.

1 PC.

Wien, am 30. Juni 1964

Dipl. Ing. Breckenhorst  
 Oberstadtbauamt

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) und des Wiener Garagengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 22/57 wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen der Firma Ruth René Stiassny die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E. Z. 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden, in Wien 4., Mayerhofgasse 6, Nr. 6 nachstehende bauliche Abänderungen und Zubauten durchzuführen: Nach Absenken der Decke über dem zweiten Stock der beiden Seitentrakte sollen diese auf eine Gebäuhöhe von 14,20 m aufgestockt werden. Weiters soll an der hinteren Grundgrenze ein erdgeschoßiges, unterkellertes Nebengebäude errichtet werden.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 2) des Wiener Garagengesetzes wird durch die Schaffung eines KFZ-Stellplatzes im Hof entsprochen.

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

Vorgeschrieben wird:

2/64 ✓ 1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der M. A. B. 36 anzuzeigen.  
 5/64 2.) Für sämtliche belangreichen, tragenden Bauteile der gegenständlichen Bauführung ist der M. A. B. 36 rechtzeitig vor Baubeginn der Standsicherheitsnachweis zur Überprüfung vorzulegen. Die tragenden Bauteile dürfen erst nach anstandsloser, amtlicher Überprüfung der diesbezüglichen Standberechnung ausgeführt werden.  
 ✓ 3.) Während der Bauausführung ist rechtzeitig um Beschau des Untergrundes und der Bewehrungsstähle bei der M. A. B. 36 anzusuchen.  
 4.) Gemäß § 54 der Bauordnung für Wien ist entlang der Baulinie vor Erteilung der Benützungsbewilligung ein vorschriftsmäßiger Gehsteig herstellen zu lassen.

94/64 ✓



Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung, 09.08.1965

*K.E.f. kor. 13.9.65  
4.240- 88*

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

18  
7-3

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- u. Gewerbepolizei f.d. Bez. 1-9 u. 20  
im selbständigen Wirkungsbereich

16. Juni

M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6  
6/65

EZ. 502 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Wieden

Bauabänderungen während der  
Bauausführung.

Wien am 9. August 1965  
Erledigt mit Planwechsel  
M. Abt. 36 - 7/64, 9/65  
Benötigte Bewilligung M. Abt. 36 - 10/65  
Plankammer zur Einlage E.Z. 502/18  
f.d. Abteilungsleiter: Im Wege der M. Abt. 41

196.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt der Fa. Ruth Renee Stiasny gemäß  
§§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien und § 36/2 des Wiener  
Garagengesetzes nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen  
Plänen die Bewilligung abweichend von dem mit Bescheid vom  
30. Juni 1964 - Zl. M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6 auf der  
1/64  
Liegenschaft 4., Mayerhofgasse 6 EZ. 502 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Wieden bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen  
vorzunehmen.

Statt des erdgeschoßigen, unterkellerten Nebengebäudes an  
der hinteren Grundgrenze, soll an der linken hinteren Grund-  
grenze eine zweigeschoßiger, unterkellertes Zubau mit Lager-  
räumen errichtet und ein Aufzugschacht um drei Stockwerke höher-  
geführt werden.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 2 des Wiener Garagen-  
gesetzes (Ltbl. f. Wien Nr. 22/57) wurde durch die Schaffung eines  
KFZ-Stellplatzes im Hofe entsprochen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten  
Bedingungen des Bescheides sinngemäß Anwendung zu finden.
- 2) Für sämtliche belangreichen tragenden Bauteile der gegen-  
ständlichen Bauführung ist der M. Abt. 36 der Standsicherheits-  
nachweis zur Überprüfung vorzulegen.

B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den einge-  
reichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom  
26. Mai 1965 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden  
Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind  
in den angeführten Bestimmungen begründet.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung, 22.07.1966

M. Abt. 20 Magistrat der Stadt Wien  
 n- und Schriftenkammer Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36,  
 Vorgemerkt in Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20.  
 baubewilligungsbuch Wien XVII, Kalvarienberggasse 33,  
 Postleitzahl 1170.

19  
1-2

M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6  
 9/65

Wien, am 22. Juli 1966

Erliegt mit Planwechsel  
 M. Abt. 36 - 7/64, 6/65 [16. Juni 1967]  
 Benützungsbewilligung M. Abt. 36 - 10/65  
 Planummer zur Einlage E.Z. 602/IV  
 f. d. Abteilungsleiter: Im Wege der M. Abt. 41

E.Z. 502 des Grundbuches der  
 Kat. Gemeinde Wieden,  
 Bauabänderungen während der  
 Bauausführung.

1 PP.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt der Firma Ruth Renée Stiasny gemäß  
 §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus  
 1930, die Bewilligung, abweichend von den mit den Bescheiden von  
 30. Juni 1964, Zl. M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6 und vom  
 9. August 1965, Zl. M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6 erteilten Be-  
 willigungen auf der Liegenschaft 4., Mayerhofgasse 6, E.Z. 502  
 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Wieden, nachstehende Änderungen  
 vorzunehmen.

Im Erdgeschoß im linken Teil des Vordergebäudes soll die  
 hölz. Decke gegen eine Stahlbetonfertigteildecke "Panzergrut" aus-  
 gewechselt und nach Aufstellen von Scheidewänden und Herstellen  
 eines flüssigkeitsdichten Fußbodens die Widmung, Größe und Anzahl  
 der Räumlichkeiten teilweise abgeändert werden.

Vorgeschrieben wird:

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

B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den ein-  
 gereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung  
 vom 25. August 1965 entnommen. Die Bauführung ist nach den be-  
 stehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auf-  
 lagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Km 94/64



Benutzungsbewilligung aufgestockte Gebäudeteile, 01.09.1966

M. Abt. 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
**Baubewilligungsbuch**  
Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbaudirektor, Magistratsabteilung 36,  
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20.  
Wien, XVII., Kalvarienberggasse 33,  
Postleitzahl 1170.

20  
1-4

16. Juni 1967

M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6 10/65 ✓  
Wien, am 1. September 1966  
Planummer zur Einlage E.Z. 502/15  
E.Z. 502 des Grundbuches  
der Kat. Gemeinde Wieden,  
Benutzungsbewilligung.

Im Wege der M. Abt. 41

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 30. Juni 1964, GZ.: M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 5, dem 1. Planwechsel vom 1/64 9. August 1965, GZ.: M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6 und dem 2. Planwechsel vom 22. Juli 1966, GZ.: M. Abt. 36 - 4., Mayerhofgasse 6 6/65 auf der Liegenschaft 4., Mayerhofgasse 6, E.Z. 502 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Wieden aufgestockten Gebäudeteile (2. u. 3. Stock) der Seitengebäude mit Arbeits- und Lagerräumen, sowie den zweigeschoßigen unterkellerten Zubau an der linken und hinteren Grundgrenze mit Lagerräumen, benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g .

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 1. September 1966 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien XVII., 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.

Es wird bemerkt, daß die neu hergestellten Räume nach Angabe der Partei seit 15. Oktober 1965 benützt werden.

Dipl. Ing. Brosch  
Oberstadtrat

9/64

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



## Baubewilligung Bauliche Abänderungen im EG des Hintergebäudes, 22.12.1967

MA 36 - 4., Mayerhofgasse 6  
2/67

Plan- und Schriftkammer  
Vorgemerkelt im  
Baubewilligungsbuch

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

14. Juni 1968  
Wien, am 22. Dezember 1967

Konsensmäßig ausgeführt  
Plankammer zur Einlage E.Z. 502/IV  
f.d. Abteilungsleiter;

Dipl. Ing. Broschauer  
Oberstadtbauamt

**Beschheid**

Genäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E.Z. 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden, in Wien 4., Mayerhofgasse C.Nr. 6 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Durch Herstellen von Stahlsäulen und Einziehen von Walzträgern sollen die Decken im Erdgeschoß des Hintergebäudes verstärkt werden.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der MA 36 anzuzeigen.
- 2.) Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist der MA 36 ein Befund über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit der zur Lastübertragung herangezogenen Mauerwerksteile vorzulegen, der insbesondere auf die Druckfestigkeit der vorhandenen Mauerziegel und auf die Bindekraft der Mörtelbänder Bedacht zu nehmen hat.
- 3.) Unterzüge aus Stahlträgern sind, wo sie auf Mauerwerk zu liegen kommen auf genügend große Unterlagsplatten unter Anordnung von Abstandsbolzen zu verlegen. Auflegungen auf Stahlständern und Einflansungen sind unter Verwendung von Winkelleisen zu verschrauben. Die Fußplatten der Ständer sind auf druckverteilende Unterlagen aufzusetzen und zu verankern.

MA 36 - 4., Mayerhofgasse 6  
2/67

5-6/68  
25.1.68  
- 8/68  
- 3/68  
- 5/68  
63.1.68

Mayerhofgasse 6 (36-5/68) eingeschrieben dk

Baubewilligung Bauliche Abänderungen im 1. Obergeschoß, 23.04.1979

Magistratsabteilung 20  
 Plan- und Schriftenkammer  
 Vorgemerkt im  
 Baubewilligungsbuch

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

54

MA 36/4 - Mayerhofgasse 6/1/79 ✓ Wien, 1979 04 23

EZ 502 des Grundbuches  
 der Kat. Gem. Wieden

Bauliche Abänderungen  
 Teilweise nachträgliche  
 Bewilligung

3 Pl.

Erledigt mit Planwechsel  
 M. Abt. 36 -  
 Benützungsbewilligung M. Abt. 36 - 10/79  
 Plankammer zur Einlage E.Z. 507  
 54  
 f. d. Abteilungsleiter:

Oberstadtbaurat

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die teilweise nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden, in Wien 4, Mayerhofgasse 6, nach Abtragen von Zwischenwänden und Ausbrechen bzw. Abmauern von Türöffnungen die Einteilung und Widmung der Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß teilweise abzuändern.

Gleichzeitig wird der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes durch die Schaffung von einem KFZ-Stellplatz entsprochen. Darüberhinaus wird noch ein weiterer KFZ-Stellplatz geschaffen.

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

36/4/79  
 8.5.79 ✓

Vorgeschrieben bzw. aufmerksam gemacht wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 36 und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten, Wien 1, Fichteg. 11, anzuzeigen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Benutzungsbewilligung abgeänderte Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, 17.07.1979

Magistratsabteilung 20  
An- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im Magistrat der Stadt Wien  
Baubewilligungsbuch Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20  
1170 Wien Kalvarienberggasse 33

34

Wien, 1979 07 17

MA 36/4-Mayerhofgasse 6/10/79 ✓  
EZ 502 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Wieden

Benutzungsbewilligung

Plankammer zur Einlage E.Z. 502/4  
f.d. Abteilungsleiter: *[Signature]*  
Obstadtbaurat

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der BO für Wien die  
Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 23. April 1979,  
Zl. MA 36/4-Mayerhofgasse 6/1/79 in dem Gebäude Wien 4,  
Mayerhofgasse 6 EZ 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden  
geänderten Räumlichkeiten im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß be-  
nützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom  
13. Juli 1979 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht,  
konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei  
diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden.  
Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu ent-  
halten und ist mit 70 S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

- 1) Österr. Philips Industrie Ges.m.b.H., Wien 10, Triesterstr. 64  
als Bauwerber
- 2) Frau Ruth Renee Mäntler, als Grundeigentümer, z.Hd.d.  
Hrn. RA. Dr. Werner Mäntler Wien 1, Annagasse 8



Baubewilligung Bauliche Abänderungen im 2. und 3. Stock, 09.08.1979

Magistratsabteilung 20  
Plan- und Schriftenkammer

Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

17 60

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

1981-08-06

27

1-2

MA 36/4 - Mayerhofgasse 6/11/79

Wien, 1979 08 09

EZ 502 des Grundbuches  
der Kat. Gem. Wieden

Plankammer zur Einlage E.Z. 502/W  
f.d. Abteilungsleiter

Bauliche Abänderungen

Mayerhofgasse  
OBR

### B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden, in Wien 4, Mayerhofgasse 6, nach Abtragen und Aufstellen von Scheidewänden die innere Einteilung und Widmung der Räumlichkeiten im 2. und 3. Obergeschoß geringfügig abzuändern.

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

Vorgeschrieben bzw. aufmerksam gemacht wird:

36/13/79  
3.9.79

1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 36 anzuzeigen.

36/14/79  
36/5/80

2) Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der MA 36 gemäß § 128 Abs. 1 BO schriftlich anzuzeigen.

### 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 70,-- S Bundesstempel zu versehen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Bauliche Abänderungen im 5. und 6. Stock, 26.02.1980

Magistratsabteilung 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 36  
17, Kalvarienberggasse 33  
1170 Wien

26  
1-2

1981-09-10

MA 36/4-Mayerhofgasse 6/3/80 ✓

Wien, 1980 02 26

E. Z. 502 Kat. Gem. Wieden

Bauliche ~~Herstellungs~~ Änderungen

APL *Jim* *Mayerhof* *ORR*

Plan-kammer zur Einlage E. Z. 502/IV  
i. d. Abteilungsleiter:

## Bescheid

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien wird nach dem ~~Plan~~ mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan ~~Plan~~ die Bewilligung zur Vornahme baulicher ~~Herstellungs~~ Änderungen auf der im Betreff genannten Liegenschaft erteilt.

**Baubeschreibung:** Im 5. und 6. Obergeschoß sollen im Bereich der linken Grundgrenze Scheidewände errichtet und Naßgruppen eingebaut werden.

**Vorgeschrieben wird:**

36/7/80  
23.6.80

Der Bauführer hat gem. § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 36 anzuzeigen.

.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO wird auf die Erstattung der Bescheidanzeigen nach § 127 Abs. 2 BO verzichtet.

.) Vor Gebrauchnahme des Baues ist gem. § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage eines Baufang und Knoten befundes bei der MA ~~xxxxxx~~ die Benützungsbewilligung zu erwirken.

1/8/80 Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gem. § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung der MA 36 anzuzeigen.

AD 1502 B - 10 - 791 - 13540 - 54

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Nachträgliche Bewilligung Zubau im Hof, 19.03.1980

**Magistratsabteilung 20**  
**Plan- und Schriftenkammer**  
 Vorgemerkt im  
**Baubewilligungsbuch**

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

60

MA 36/4-Mayerhofgasse 6/15/79 ✓

Wien, 1980 03 19  
 12. Nov. 1980

EZ 502 des Grundbuches  
 der Kat. Gem. Wieden

Zubau

Nachträgliche Bewilligung

APC

Plankeitsurteil zur Einlage E.Z. 502/3

f.d. Abteilungsleiter:

**BESCHEID**

Gemäß § 71 der BO für Wien wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 502 des Grundbuches der Kat. Gem. Wieden in Wien 4, Mayerhofgasse 6 im Hof im Bereich der hinteren Grundgrenze ein ebenerdiges Lagergebäude zu errichten.

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

Vorgeschrieben bzw. aufmerksam gemacht wird:

Der gegenständliche Zubau ist über jederzeit mögliches Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung beseitigen zu lassen. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung haften der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger und der Grundeigentümer.

**Begründung**

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 11.Feb. 1980 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet.

Die Baubewilligung konnte nur gemäß § 71 der Bauordnung für Wien gegen jederzeit mögliches Widerruf erteilt werden, weil der Zubau auf einer gärtnertisch auszugestaltenden Fläche errichtet wurde.

**Rechtsmittelbelehrung**

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

Oberstadtbaurat



Baubewilligung Bauliche Abänderungen im 1. Stock, 14.10.1988

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk  
Am Modenapark 1-2  
1031 Wien

MA 37/4 - Mayerhofgasse 6/509/88

Wien, 14. Okt. 1988

4. Bez., Mayerhofgasse ONr. 6 Gst.  
Nr. 504, 505 in EZ 502 des Grund-  
buches der Kat. Gem. Wieden

Bauliche Änderungen

Baubewilligung

**BESCHEID**

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

Im 1. Stock soll im Bereich an der hinteren Grundgrenze durch bauliche Änderungen die Raumeinteilung derart abgeändert werden, daß nunmehr Unterrichtsräume mit dazugehörigen Nebenräumen, für Tonaufnahmen und Musikunterricht, entstehen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Innenliegende Räume sind ausreichend zu be- und entlüften.
- 3) Fluchttüren müssen in Fluchtrichtung aufschlagen.
- 4) Vor Gebrauchnahme der Räumlichkeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage des erforderlichen Nachweises (techn. Gutachten über die verwendeten Bodenbeläge) bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzuzusuchen.

**Begründung**

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die

Benutzungsbewilligung abgeänderte Räumlichkeiten im 1. Stock, 06.02.1991

Magistrat der Stadt Wien  
 Magstratsabteilung 37  
 Baupolizei  
 Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk  
 Am Modenapark 1-2  
 1031 Wien

MA 37/4 - Mayerhofgasse 6/1693/90

Wien, 6. Feber 1991

4. Bez., Mayerhofgasse ONr. 6 in  
 EZ 502 der Kat. Gem. Wieden

- I) Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
- II) Benutzungsbewilligung

Konsensgemäß ausgeführt  
 zur Ablage EZ 502/IV

Wien, 19. Feb. 1991

Für den Abteilungsleiter:

### BESCHIED

- I) Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Die Raumwidmungen der Räumlichkeiten für Tonaufnahmen und Musikunterricht im 1. Stock wurden abgeändert.

- II) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 14. Oktober 1988, Zl.: MA 37/4 - Mayerhofgasse 6/509/88 und der lt. Punkt I dieses Bescheides genehmigten baulichen Abänderungen, in dem im Betreff genannten Gebäude geänderten Räumlichkeiten im 1. Stock benützen zu lassen.

### Begründung

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 27. November 1990 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

### 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.

### Ergeht als Bescheid an:

- 1) SAE - School of Audio Engineering, Leystraße 43, 1200 Wien als Bauwerber unter Anschluß des Ausführungsplanes A
- 2) Frau Ruth Renee Mäntler als Grundeigentümerin, z. H. Herrn Dr. Werner Mäntler, Annagasse 8, 1010 Wien unter Anschluß des Ausführungsplanes B



Baubewilligung Bauliche Änderungen im 3. und 4. Stock, 14.12.2000

16. JAN. 2001 EZ 502/IV

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
MAGISTRATSABTEILUNG 35  
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten  
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock  
Telefon: 4000  
Telefax: 4000/99/92110  
e-mail: post@m35.magwien.gv.at

MA 35-ÖB/4-60/99

Wien, 14. Dezember 2000  
DVR:0000191

4., Mayerhofgasse ONr. 6  
Gst. 504, 505 in EZ 502  
der Kat.Gem. Wieden

Bauliche Änderungen  
Umwidmungen  
Baubewilligung

**BESCHEID**

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, im 3. und 4. Stock des o.a. Gebäudes Kurs- und Gymnastikräume für eine Volkshochschule zu errichten. Der Zugang erfolgt vom 4. Stock, in diesem Geschoss sind auch sämtliche Nebenräume untergebracht.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist gemäß § 65 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat die genehmigten Unterlagen zu unterfertigen.
- 2) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vor Baubeginn der Magistratsabteilung 37-Gruppe BB und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten, 1010 Wien, Fichtegasse 11, anzuzeigen.
- 3) Gemäß § 127 Abs. 2 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid (Kopie) und die genehmigten Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, aufzuliegen.
- 4) Gemäß § 97 Abs. 1 BO ist die Verwendung von Gefahrstoffen, etwa von Asbest oder asbesthaltigen Produkten, verboten.
- 5) Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORMEN B 2501, B 2503 und B 5101 auszuführen.

Unmittelbar vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom Bauwerber (oder dem von ihm bestellten Planverfasser oder Bauführer) das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 30 - Wien-Kanal, 1030 Wien, Modecenterstraße 14, herzustellen.

- 6) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 "Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung" herzustellen.

WIN



## 6.5. Zinsliste 12/2024

|                            |  |                                         |            |                            |                    |                     |        |               |     |
|----------------------------|--|-----------------------------------------|------------|----------------------------|--------------------|---------------------|--------|---------------|-----|
| Franz Kramas               |  | Zinsliste                               |            | in EURO                    |                    | per: 12/2024        |        | Seite: 1      |     |
| Gebäudeverwaltung G.m.b.H. |  | für Objekt 00422                        |            | MAYERHOFGASSE 6, 1040 Wien |                    |                     |        | 03.12.2024    |     |
| 00422-00011-5              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/L1  |        |               |     |
| Top: KG/L1 (Lager)         |  | Bezug: 01.01.2018                       |            | Za: ZS LOKAL               |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 66,31                                   | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 0,000               |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 0,00                                    | Heizung    | 0,000                      |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (0) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 0,00                                    | (0)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 0,00                       | USt                | 0,00                | Brutto | *****0,00     |     |
| 00422-00021-1              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/13  |        |               |     |
| Top: EG/13 (Lager)         |  | Bezug: 01.04.2011                       |            | Za: ZS LOKAL               |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 59,12                                   | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 59,120              |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 59,12                                   | Heizung    | 59,120                     |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (2) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 116,55              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 84,76                                   | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 201,31                     | USt                | 40,26               | Brutto | *****241,57   |     |
| 00422-00030-3              |  |                                         |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/11  |        |               |     |
| Top: EG/11 (Lager)         |  | Bezug: 01.05.2017                       |            | Za: ZS LOKAL               |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 35,70                                   | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 35,700              |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 0,00                                    | Heizung    | 0,000                      |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 404,54                                  | (2) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 0,00                                    | (0)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 404,54                     | USt                | 80,91               | Brutto | *****485,45   |     |
| 00422-00041-2              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/1   |        |               |     |
| Top: EG/1                  |  | Bezug: 01.01.2018                       |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 335,60                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 931,620             |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 0,00                                    | Heizung    | 0,000                      |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (0) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 0,00                                    | (0)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 0,00                       | USt                | 0,00                | Brutto | *****0,00     |     |
| 00422-00051-7              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/2   |        |               |     |
| Top: 1.OG/2                |  | Bezug: 01.01.2018                       |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 303,60                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 0,000               |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 0,00                                    | Heizung    | 0,000                      |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (0) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 0,00                                    | (0)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 0,00                       | USt                | 0,00                | Brutto | *****0,00     |     |
| 00422-00060-0              |  |                                         |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/6   |        |               |     |
| Top: 1.OG/6                |  | Bezug: 07.09.1993 Fristdat.: 31.12.2029 |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 214,01                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 214,010             |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 214,01                                  | Heizung    | 214,010                    |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 1.638,48                                | (2) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 421,90              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 306,83                                  | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 2.367,21                   | USt                | 473,44              | Brutto | *****2.840,65 |     |
| 00422-00071-9              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/3   |        |               |     |
| Top: 2.OG/3                |  | Bezug: 01.01.2019                       |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 226,11                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 0,000               |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 0,00                                    | Heizung    | 0,000                      |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (2) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 0,00                                    | (0)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 0,00                       | USt                | 0,00                | Brutto | *****0,00     |     |
|                            |  |                                         |            |                            |                    |                     |        |               |     |
| Franz Kramas               |  | Zinsliste                               |            | in EURO                    |                    | per: 12/2024        |        | Seite: 2      |     |
| Gebäudeverwaltung G.m.b.H. |  | für Objekt 00422                        |            | MAYERHOFGASSE 6, 1040 Wien |                    |                     |        | 03.12.2024    |     |
| 00422-00080-1              |  |                                         |            | Dr. Adr: 1040 Wien         |                    | Mayerhofgasse 6/2/4 |        |               |     |
|                            |  |                                         |            | Zust: 1210 Wien            |                    | Lormweg 12          |        |               |     |
| Top: 2.OG/2/4              |  | Bezug: 01.01.2018 Fristdat.: 31.12.2028 |            | Za: ZS LOKAL               |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 76,32                                   | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 76,320              |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 76,32                                   | Heizung    | 76,320                     |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 1.238,75                                | (0) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 180,55              | (0)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 131,30                                  | (0)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 1.550,60                   | USt                | 0,00                | Brutto | *****1.550,60 |     |
| 00422-00090-7              |  |                                         |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/4   |        |               |     |
| Top: 3.OG/4                |  | Bezug: 01.10.1998                       |            | Za: EZ BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 131,03                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 131,030             |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 131,03                                  | Heizung    | 131,030                    |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 1.668,25                                | (2) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 258,31              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 187,86                                  | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 2.114,42                   | USt                | 422,88              | Brutto | *****2.537,30 |     |
| 00422-00100-5              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/5   |        |               |     |
| Top: 3.OG/5                |  | Bezug: 01.01.2022                       |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 77,07                                   | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 77,070              |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 77,07                                   | Heizung    | 77,070                     |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (0) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 151,94              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 110,50                                  | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 262,44                     | USt                | 52,49               | Brutto | *****314,93   |     |
| 00422-00110-1              |  |                                         |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/8   |        |               |     |
| Top: 4.OG/8                |  | Bezug: 01.05.2017                       |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 335,48                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 335,480             |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 335,48                                  | Heizung    | 335,480                    |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 3.261,27                                | (2) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 661,36              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 480,99                                  | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 4.403,62                   | USt                | 880,72              | Brutto | *****5.284,34 |     |
| 00422-00121-0              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/12  |        |               |     |
| Top: 4.OG/12               |  | Bezug: 01.03.2019                       |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 77,56                                   | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 77,560              |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 77,56                                   | Heizung    | 77,560                     |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (2) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 152,90              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 111,20                                  | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 264,10                     | USt                | 52,82               | Brutto | *****316,92   |     |
| 00422-00130-2              |  |                                         |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/9   |        |               |     |
| Top: 5.OG/9                |  | Bezug: 01.02.2012                       |            | Za: EZ BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 161,92                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 161,920             |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 161,92                                  | Heizung    | 161,920                    |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 1.702,74                                | (2) Garage | 0,00                       | (2) Betriebskosten | 319,21              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 232,15                                  | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 2.254,10                   | USt                | 450,82              | Brutto | *****2.704,92 |     |
| 00422-00140-8              |  | Leerstehung                             |            | Adr: 1040 Wien             |                    | Mayerhofgasse 6/7   |        |               |     |
| Top: DG/7                  |  | Bezug: 01.01.2022                       |            | Za: ZS BÜRO                |                    |                     |        |               |     |
| SCHLÜSSEL:Nutzfläche       |  | 155,12                                  | Nutzwert   | 0                          | Nutzfl.Verw.Hon.   | 155,120             |        |               |     |
| BK-Schlüssel               |  | 155,12                                  | Heizung    | 155,120                    |                    |                     |        |               |     |
| KOMPONENTEN:Hauptmietzins  |  | 0,00                                    | (0) Garage | 0,00                       | (0) Betriebskosten | 305,80              | (2)    | 0,00          | (0) |
| Heizung                    |  | 222,40                                  | (2)        | 0,00                       | (0)                | 0,00                | (0)    | 0,00          | (0) |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                   |            | 528,20                     | USt                | 105,64              | Brutto | *****633,84   |     |

Mag. Georg Straffella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

|                            |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
|----------------------------|--|------------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------------|--------------|--------|------------------------|--|
| Franz Kramas               |  | Z i n s l i s t e                        |            | in EURO                          |                    | per: 12/2024 |        | Seite: 3               |  |
| Gebäudeverwaltung G.m.b.H. |  | für Objekt                               |            | 00422 MAYERHOFGASSE 6, 1040 Wien |                    |              |        | 03.12.2024             |  |
| =====                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| 00422-01010-5              |  | Leerstehung                              |            | Adr: 1040 Wien                   |                    |              |        | Mayerhofgasse 6/Lager  |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| Top: KG/Lager              |  | Bezug: 01.01.2022                        |            | Za: ZS BÜRO                      |                    |              |        |                        |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 10,69                                    | Nutzwert   | 0                                | Nutzfl.Verw.Hon.   | 10,690       |        |                        |  |
| BK-Schlüssel               |  | 10,69                                    | Heizung    | 0                                |                    |              |        |                        |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00                                     | (0) Garage | 0,00                             | (0) Betriebskosten | 21,07        | (2)    |                        |  |
| Heizung                    |  | 15,33                                    | (2)        | 0,00                             | (0)                | 0,00         | (0)    |                        |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                    |            | 36,40                            | Ust                | 7,28         | Brutto | *****43,68             |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| 00422-01020-1              |  | Leerstehung                              |            | Adr: 1040 Wien                   |                    |              |        | Mayerhofgasse 6/Lager  |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| Top: KG/Lager              |  | Bezug: 01.01.2022                        |            | Za: ZS BÜRO                      |                    |              |        |                        |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 21,17                                    | Nutzwert   | 0                                | Nutzfl.Verw.Hon.   | 21,170       |        |                        |  |
| BK-Schlüssel               |  | 21,17                                    | Heizung    | 0                                |                    |              |        |                        |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00                                     | (0) Garage | 0,00                             | (0) Betriebskosten | 41,73        | (2)    |                        |  |
| Heizung                    |  | 30,35                                    | (2)        | 0,00                             | (0)                | 0,00         | (0)    |                        |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                    |            | 72,08                            | Ust                | 14,42        | Brutto | *****86,50             |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| 00422-01030-6              |  | Leerstehung                              |            | Adr: 1040 Wien                   |                    |              |        | Mayerhofgasse 6/AR1    |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| Top: EG/AR1                |  | Bezug: 01.01.2022                        |            | Za: ZS LOKAL                     |                    |              |        |                        |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 13,34                                    | Nutzwert   | 0                                | Nutzfl.Verw.Hon.   | 13,340       |        |                        |  |
| BK-Schlüssel               |  | 13,34                                    | Heizung    | 0                                |                    |              |        |                        |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00                                     | (0) Garage | 0,00                             | (0) Betriebskosten | 26,30        | (2)    |                        |  |
| Heizung                    |  | 19,13                                    | (2)        | 0,00                             | (0)                | 0,00         | (0)    |                        |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                    |            | 45,43                            | Ust                | 9,09         | Brutto | *****54,52             |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| 00422-01040-2              |  | Leerstehung                              |            | Adr: 1040 Wien                   |                    |              |        | Mayerhofgasse 6/AR2    |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| Top: EG/AR2                |  | Bezug: 01.01.2022                        |            | Za: ZS LOKAL                     |                    |              |        |                        |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 8,71                                     | Nutzwert   | 0                                | Nutzfl.Verw.Hon.   | 8,710        |        |                        |  |
| BK-Schlüssel               |  | 8,71                                     | Heizung    | 0                                |                    |              |        |                        |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00                                     | (0) Garage | 0,00                             | (0) Betriebskosten | 17,17        | (2)    |                        |  |
| Heizung                    |  | 12,49                                    | (2)        | 0,00                             | (0)                | 0,00         | (0)    |                        |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                    |            | 29,66                            | Ust                | 5,93         | Brutto | *****35,59             |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| 00422-10030-9              |  | Angelika STENGL BK Pauschalmie           |            | Adr: 1040 Wien                   |                    |              |        | Mayerhofgasse 6/11     |  |
|                            |  | p.A. Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m. |            | Zust: 1090 Wien                  |                    |              |        | Liechtensteinstraße 36 |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| Top: EG/11                 |  | Bezug: 01.01.2022                        |            | Za: ZS BÜRO                      |                    |              |        |                        |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 0,00                                     | Nutzwert   | 0                                | Nutzfl.Verw.Hon.   | 0,000        |        |                        |  |
| BK-Schlüssel               |  | 35,70                                    | Heizung    | 0                                |                    |              |        |                        |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00                                     | (0) Garage | 0,00                             | (0) Betriebskosten | 70,38        | (2)    |                        |  |
| Heizung                    |  | 51,18                                    | (2)        | 0,00                             | (0)                | 0,00         | (0)    |                        |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                    |            | 121,56                           | Ust                | 24,31        | Brutto | *****145,87            |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| 00422-10041-8              |  | Leerstehung                              |            | Adr: 1040 Wien                   |                    |              |        | Mayerhofgasse 6/1-3+L1 |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| Top: 1-3+L1                |  | Bezug: 01.01.2024                        |            | Za: ZS LOKAL                     |                    |              |        |                        |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 0,00                                     | Nutzwert   | 0                                | Nutzfl.Verw.Hon.   | 0,000        |        |                        |  |
| BK-Schlüssel               |  | 931,62                                   | Heizung    | 931,620                          |                    |              |        |                        |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00                                     | (0) Garage | 0,00                             | (0) Betriebskosten | 1.836,58     | (2)    |                        |  |
| Heizung                    |  | 1.335,70                                 | (2)        | 0,00                             | (0)                | 0,00         | (0)    |                        |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                    |            | 3.172,28                         | Ust                | 634,46       | Brutto | *****3.806,74          |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| 00422-10061-9              |  | Nullstellung                             |            | Adr: 1040 Wien                   |                    |              |        | Mayerhofgasse 6/6      |  |
| -----                      |  |                                          |            |                                  |                    |              |        |                        |  |
| Top: 1.0G/6                |  | Bezug: 01.01.2024                        |            | Za: ZS BÜRO                      |                    |              |        |                        |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 0,00                                     | Nutzwert   | 0                                | Nutzfl.Verw.Hon.   | 0,000        |        |                        |  |
| BK-Schlüssel               |  | 0,00                                     | Heizung    | 0,000                            |                    |              |        |                        |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00                                     | (0) Garage | 0,00                             | (0) Betriebskosten | 0,00         | (2)    |                        |  |
| Heizung                    |  | 0,00                                     | (2)        | 0,00                             | (0)                | 0,00         | (0)    |                        |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto                                    |            | 0,00                             | Ust                | 0,00         | Brutto | *****0,00              |  |

|                            |  |                   |            |                |                    |                                  |        |              |  |            |  |
|----------------------------|--|-------------------|------------|----------------|--------------------|----------------------------------|--------|--------------|--|------------|--|
| Franz Kramas               |  | Z i n s l i s t e |            |                |                    | in EURO                          |        | per: 12/2024 |  | Seite: 4   |  |
| Gebäudeverwaltung G.m.b.H. |  | für Objekt        |            |                |                    | 00422 MAYERHOFGASSE 6, 1040 Wien |        |              |  | 03.12.2024 |  |
| =====                      |  |                   |            |                |                    |                                  |        |              |  |            |  |
| 00422-80011-0              |  | Leerstehung       |            | Adr: 1040 Wien |                    | Mayerhofgasse 6/G1               |        |              |  |            |  |
| -----                      |  |                   |            |                |                    |                                  |        |              |  |            |  |
| Top: G1(+G2)               |  | Bezug: 01.07.2023 |            | Za: ZS GARAG   |                    |                                  |        |              |  |            |  |
| SCHLUSSEL:Nutzfläche       |  | 32,14             | Nutzwert   | 0              | Nutzfl.Verw.Hon.   | 32,140                           |        |              |  |            |  |
| BK-Schlüssel               |  | 16,07             | Heizung    | 0              |                    |                                  |        |              |  |            |  |
| KOMONENTEN:Hauptmietzins   |  | 0,00              | (0) Garage | 0,00           | (2) Betriebskosten | 31,68                            | (2)    |              |  |            |  |
| Heizung                    |  | 23,04             | (2)        | 0,00           | (0)                | 0,00                             | (0)    |              |  |            |  |
| 31.12.2024 ausgez.!        |  | Netto             |            | 54,72          | Ust                | 10,94                            | Brutto | *****65,66   |  |            |  |

|                            |  |                                             |           |           |           |                  |          |              |         |            |  |
|----------------------------|--|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|----------|--------------|---------|------------|--|
| Franz Kramas               |  | Z i n s l i s t e                           |           |           |           | in EURO          |          | per: 12/2024 |         | Seite: 5   |  |
| Gebäudeverwaltung G.m.b.H. |  | für Objekt 00422 MAYERHOFGASSE 6, 1040 Wien |           |           |           |                  |          |              |         | 03.12.2024 |  |
| =====                      |  |                                             |           |           |           |                  |          |              |         |            |  |
| GESAMT: Objekt             |  | 422 MAYERHOFGASSE 6, 1040 Wien              |           |           |           |                  |          |              |         | VE: 00     |  |
| -----                      |  |                                             |           |           |           |                  |          |              |         |            |  |
| Hauptmietzins              |  | Basis 0%                                    | Basis 10% | Basis 20% | Gesamt    |                  |          |              |         |            |  |
|                            |  | 1.238,75                                    |           | 8.675,28  | 9.914,03  |                  |          |              |         |            |  |
| Summe Mietzins/Ann.        |  | 1.238,75                                    |           | 8.675,28  | 9.914,03  |                  |          |              |         |            |  |
| Betriebskosten             |  | 180,55                                      |           | 4.432,88  | 4.613,43  |                  |          |              |         |            |  |
| Heizung                    |  | 131,30                                      |           | 3.223,91  | 3.355,21  |                  |          |              |         |            |  |
| Summe BK/Sonstiges         |  | 311,85                                      |           | 7.656,79  | 7.968,64  |                  |          |              |         |            |  |
| -----                      |  |                                             |           |           |           |                  |          |              |         |            |  |
| Summe 0%                   |  | 1.550,60                                    | Summe 10% |           | Summe 20% | 16.332,07        | Ust 10%  |              | Ust 20% | 3.266,41   |  |
| -----                      |  |                                             |           |           |           |                  |          |              |         |            |  |
|                            |  |                                             |           | Netto     | 17.882,67 | Ust              |          | 3.266,41     | Btto.   | 21.149,08  |  |
| =====                      |  |                                             |           |           |           |                  |          |              |         |            |  |
| Objektschlüssel:           |  |                                             |           |           |           |                  |          |              |         |            |  |
| Nutzfläche                 |  | 2341,00                                     | Nutzwert  | 0         |           | Nutzfl.Verw.Hon. | 2341,000 |              |         |            |  |
| BK-Schlüssel               |  | 2324,93                                     | Heizung   | 2324,930  |           |                  |          |              |         |            |  |







| FLÄCHENAUFSTELLUNG - EG |           |
|-------------------------|-----------|
| Top 1                   | 335,60 m² |
| Top 11                  | 35,70 m²  |
| Top 13                  | 59,12 m²  |
| Top 14                  | 12,84 m²  |
| Top 15                  | 32,19 m²  |
| Top 16                  | 32,19 m²  |
| Top 17                  | 13,34 m²  |
| Top 18                  | 8,71 m²   |
| Top 19                  | 34,92 m²  |
| Top 20                  | 24,02 m²  |
| Top 21                  | 11,14 m²  |
| Top 22                  | 63,73 m²  |
| Top 23                  | 75,74 m²  |
| Top 24                  | 925,23 m² |



## BESTANDSPLAN

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| projekt:    | 1040 Wien, Mayerhofgasse 6 |
| planinhalt: | Grundriss Erdgeschoß       |
| plannummer: | 026_680_BE_900_EG          |
| maßstab:    | 1:100                      |
|             | planformat:                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |    |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|----|
| Empfänger<br>BIBB Hamburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Datum      | AT | BE |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 06.03.2021 |    |    |
| Wir bestätigen den Erhalt der Stellung für die obige Aufnahme der Ortseinsichten der Bewerberinnen und Bewerberinnen.<br>Als weiteren Informationsschritt werden wir von AG zur Stellung gehen.<br>Kandidatinnen in den Resturlaub des Jahres.<br>Hierbei wird ein Stellenplan, Stellung auf der Höhe der Kasse übernommen. Im Übrigen wird die Bewerberinnen und Bewerberinnen mit der Stellung von einem Mitarbeiter in der Buchhaltung zur Verfügung gestellt. |            |    |    |



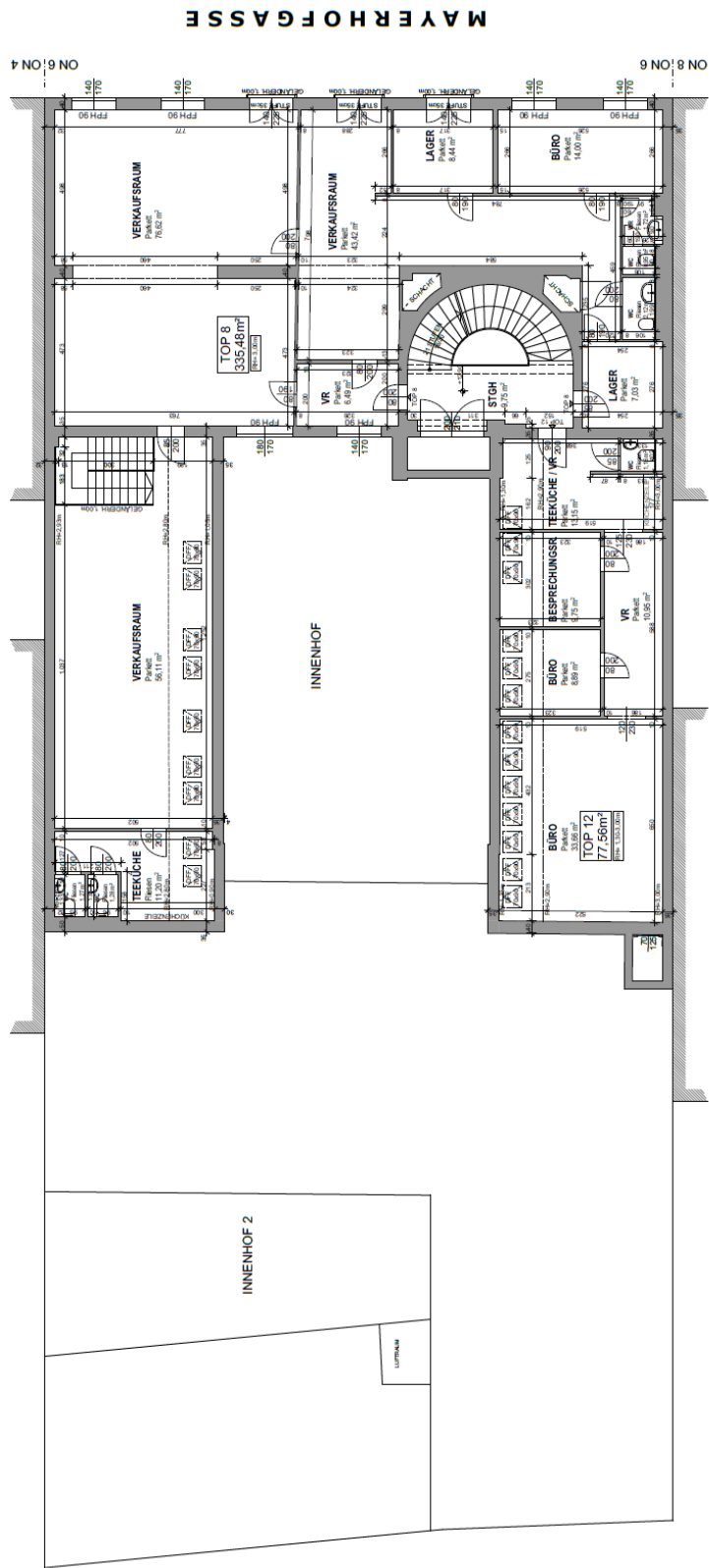






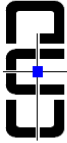
|                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|  |  | BESTANDSPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
| projekt:                                                                            |  | 1040 Wien, Mayrhofergasse 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| planinhalt:                                                                         |  | Grundriss 3.Obergeschoß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| plannummer:                                                                         |  | 026_680_BE_900_30G                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
| maßstab:                                                                            |  | 1:100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
| www.cadoffice.at                                                                    |  | format: A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
| Empfänger<br>BMB Holding<br>1040 Wien                                               |  | Datum<br>05.03.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|                                                                                     |  | Wir bestätigen ausdrücklich die Lieferung der im Auftrag angefertigten und mit dem Auftraggeber vereinbarten Zeichnungen und Pläne. Diese sind ausschließlich für den vorgesehenen Verwendungszweck und unter Beachtung der in der Zeichnung angegebenen Maßstäbe und Bedingungen zu verwenden. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung ist ohne schriftliche Genehmigung des Auftraggebers nicht zulässig. |    |
|                                                                                     |  | AT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | BE |

| FLÄCHENAUFSTELLUNG - 3.OG  |           |
|----------------------------|-----------|
| Top 8                      | 104,83 m² |
| Top 4                      | 131,03 m² |
| Top 5                      | 77,07 m²  |
| Stiegenhaus                | 9,71 m²   |
| <b>NGF-SUMME</b> 322,64 m² |           |
| <b>RGF-SUMME</b> 407,94 m² |           |



GRUNDRISS M 1 : 100  
4. OBERGESCHOSS

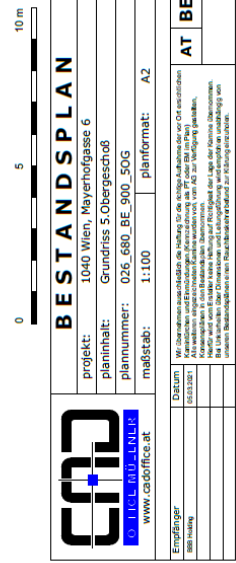




**BESTANDSPLAN**  
projekt: 1040 Wien, Mayerhofgasse 6  
planinhalt: Grundriss 4. Obergeschoß  
planummer: 026\_680\_BE\_900\_40G  
maßstab: 1:100  
planformat: A2  
[www.cadoffice.at](http://www.cadoffice.at)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |       |    |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|----|----|
| Eingefügte(r)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Datum      | WZ    | AT | BE |
| 88811000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 05.03.2017 | 10.12 |    |    |
| Mit dieser Zeichnung wird die Haftung für die Richtigkeit der Angaben der CAD-eingezeichneten Daten übernommen. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben der CAD-eingezeichneten Daten ist von der Haftung für die Richtigkeit der Angaben der CAD-eingezeichneten Daten getrennt. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben der CAD-eingezeichneten Daten ist von der Haftung für die Richtigkeit der Angaben der CAD-eingezeichneten Daten getrennt. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben der CAD-eingezeichneten Daten ist von der Haftung für die Richtigkeit der Angaben der CAD-eingezeichneten Daten getrennt. |            |       |    |    |

| FLÄCHENAUFSTELLUNG - 4. OG |           |              |           |
|----------------------------|-----------|--------------|-----------|
| VERKAUFSRAUM               | 50,11 m²  | VERKAUFSRAUM | 77,56 m²  |
| LAGER                      | 10,56 m²  | LAGER        | 9,75 m²   |
| BÜRO                       | 33,88 m²  | BÜRO         | 37,78 m²  |
| KÜCHE                      | 11,25 m²  | KÜCHE        | 37,78 m²  |
| STG                        | 11,25 m²  | STG          | 37,78 m²  |
| VR                         | 10,56 m²  | VR           | 37,78 m²  |
| TOP 8                      | 335,48 m² | TOP 8        | 335,48 m² |
| TOP 12                     | 77,56 m²  | TOP 12       | 77,56 m²  |



| FLÄCHENAUFSTELLUNG - 5.OG |           |
|---------------------------|-----------|
| Top 9                     | 561,92 m² |
| Stiegenhaus               | 9,75 m²   |
|                           |           |
|                           |           |
| NGF-SUMME                 | 171,67 m² |
| BGF-SUMME                 | 222,97 m² |





05.03.2021



| 026_680             | 1040 WIEN, Mayerhofgasse 6 |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  | 05.03.2021 |
|---------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------|--|--|--|--|------------|
| PROJEKTNUMMER       | PROJEKT                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  | STAND      |
| KELLERGESCHOSS      | ERDGESCHOSS                | 1.OBERGESCHOSS     | 2.OBERGESCHOSS     | 3.OBERGESCHOSS     | 4.OBERGESCHOSS     | 5.OBERGESCHOSS     | DACHGESCHOSS        | GESAMT      |  |  |  |  |            |
| Top 1 66,31m²       | Top 1 335,60m²             | Top 2 303,60m²     | Top 2/4 76,32m²    | Top 8 104,83m²     | Top 8 230,65m²     | Top 9 161,92m²     | Top 7 155,12m²      |             |  |  |  |  |            |
| Lager 31,86m²       | Top 11 35,70m²             | Top 6 214,01m²     | Top 3 226,11m²     | Top 4 131,03m²     | Top 12 77,56m²     |                    | Triebwerksr. 8,45m² |             |  |  |  |  |            |
| HT-Raum 16,62m²     | Top 13 59,12m²             |                    |                    | Top 5 77,07m²      |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
| Stiegenhaus 13,65m² | Top Hausm. 12,84m²         |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     | Stiegenhaus 16,19m²        | Stiegenhaus 9,08m² | Stiegenhaus 8,94m² | Stiegenhaus 9,71m² | Stiegenhaus 9,75m² | Stiegenhaus 9,75m² | Stiegenhaus 10,44m² |             |  |  |  |  |            |
|                     | Garagen 32,14m²            |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     | AR 1 n.v. 13,34m²          |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     | AR 2 8,71m²                |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     | Durchgang 38,92m²          |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     | Durchgang 2 24,02m²        |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     | Innenhof 117,14m²          |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     | Innenhof 2 63,73m²         |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
|                     |                            |                    |                    |                    |                    |                    |                     |             |  |  |  |  |            |
| NGF-SUMME 128,44m²  | 757,45m²                   | 526,69m²           | 311,37m²           | 322,64m²           | 317,96m²           | 171,67m²           | 174,01m²            | 2.710,23 m² |  |  |  |  |            |
| BGF-SUMME 184,83m²  | 925,23m²                   | 668,09m²           | 407,94m²           | 407,94m²           | 407,94m²           | 222,97m²           | 222,97m²            | 3.447,91 m² |  |  |  |  |            |

\*\*Innenhöfe, Gärten, etc. werden zur Bruttogeschoßfläche mitgerechnet

| Buchklub       | Moderaum       |
|----------------|----------------|
| Top1 401,91m²  | Top8 335,48m²  |
| Top2 303,60m²  | Top11 35,70m²  |
| Top3 226,11m²  |                |
| SUMME 931,62m² | SUMME 371,18m² |

Flächenaufstellung.xlsx

www.cadoffice.at

Tomic Andelko

## 6.7. Flächenaufstellung Bestand und Studie hot-architektur 19.01.2022

### 1040 Wien, Mayerhofgasse 6

Flächenzusammenstellung auf Basis Flächenauswertung hot-architektur vom 19.01.2022

Stand: 19.08.2022

| KG                         |       |   | EG                         |        |   | 1.OG                       |        |   |
|----------------------------|-------|---|----------------------------|--------|---|----------------------------|--------|---|
| Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 1) | 7,30  | B | Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 1) | 64,96  | B | Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 2) | 226,09 | B |
| Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 1) | 59,01 | B | Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 1) | 158,26 | B | Mieter TOP 6               | 212,90 | B |
| Gewerbe (L2)               | 10,69 | L | Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 1) | 38,90  | B | Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 2) | 77,41  | B |
| Gewerbe (L1)               | 21,17 | L | G1, G2                     | 32,14  | U | Freifläche                 | 19,00  |   |
|                            |       |   | Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 1) | 73,38  | B |                            |        |   |
|                            |       |   | Mieter TOP 13              | 59,12  | L |                            |        |   |
|                            |       |   | Mieter TOP HM*             | 12,84  | U |                            |        |   |
|                            |       |   | Mieter TOP 8, 11 (TOP 11)  | 35,70  | U |                            |        |   |
|                            |       |   | TOP (AR2)                  | 8,71   | L |                            |        |   |
|                            |       |   | TOP (AR1)                  | 13,34  | L |                            |        |   |
|                            |       |   |                            |        |   |                            |        |   |
| Gewerbe, G1, G2            | 98,17 |   |                            | 294,26 |   |                            | 226,09 |   |
| TOP                        |       |   |                            | 190,25 |   |                            | 290,31 |   |
| Freifläche                 |       |   |                            |        |   |                            | 19,00  |   |
| DG-ZUBAU                   |       |   |                            |        |   |                            |        |   |
| nicht verwertbare Fläche   |       |   |                            | 12,84  |   |                            |        |   |
| BEFRISTET                  | 66,31 |   |                            | 335,50 |   |                            | 516,40 |   |
| UNBEFRISTET                |       |   |                            | 67,84  |   |                            |        |   |
| LEER                       | 31,86 |   |                            | 81,17  |   |                            |        |   |

| 2.OG                       |        |   | 3.OG                     |        |   | 4.OG                     |        |   |
|----------------------------|--------|---|--------------------------|--------|---|--------------------------|--------|---|
| Mieter TOP 1, 2, 3 (TOP 3) | 226,11 | B | Mieter TOP 5             | 77,07  | L | Mieter TOP 12            | 77,56  | B |
| Mieter TOP 2/4             | 76,32  | B | Mieter TOP 8, 11 (TOP 8) | 104,08 | U | Mieter TOP 8, 11 (TOP 8) | 230,65 | U |
| Freifläche                 | 19,00  |   | Mieter TOP 4             | 131,78 | U | Freifläche               | 19,00  |   |
|                            |        |   | Freifläche               | 19,00  |   |                          |        |   |
|                            |        |   |                          |        |   |                          |        |   |
| Gewerbe, G1, G2            |        |   |                          |        |   |                          |        |   |
| TOP                        | 302,43 |   |                          | 312,93 |   |                          | 308,21 |   |
| Freifläche                 | 19,00  |   |                          | 19,00  |   |                          | 19,00  |   |
| DG-ZUBAU                   |        |   |                          |        |   |                          |        |   |
| nicht verwertbare Fläche   |        |   |                          |        |   |                          |        |   |
| BEFRISTET                  | 302,43 |   |                          |        |   |                          | 77,56  |   |
| UNBEFRISTET                |        |   |                          | 235,86 |   |                          | 230,65 |   |
| LEER                       |        |   |                          | 77,07  |   |                          |        |   |

| 5.OG                     |        |   | 1.DG         |        |   | 2.DG         |        |  |
|--------------------------|--------|---|--------------|--------|---|--------------|--------|--|
| Mieter TOP 9             | 161,92 | U | Mieter TOP 7 | 155,12 | L | DG-ZUBAU     | 175,00 |  |
| DG-ZUBAU                 | 100,00 |   | DG-ZUBAU     | 103,00 |   | Freifläche 1 | 40,00  |  |
| Freifläche 1             | 32,00  |   | Freifläche   | 19,00  |   | Freifläche 2 | 40,00  |  |
| Freifläche 2             | 32,00  |   |              |        |   | Freifläche 3 | 19,00  |  |
| Freifläche 3             | 19,00  |   |              |        |   |              |        |  |
|                          |        |   |              |        |   |              |        |  |
| Gewerbe, G1, G2          |        |   |              |        |   |              |        |  |
| TOP                      | 161,92 |   |              | 155,12 |   |              |        |  |
| Freifläche               | 83,00  |   |              | 19,00  |   |              | 99,00  |  |
| DG-ZUBAU                 | 100,00 |   |              | 103,00 |   |              | 175,00 |  |
| nicht verwertbare Fläche |        |   |              |        |   |              |        |  |
| BEFRISTET                |        |   |              |        |   |              |        |  |
| UNBEFRISTET              | 161,92 |   |              |        |   |              |        |  |
| LEER                     |        |   |              | 155,12 |   |              |        |  |

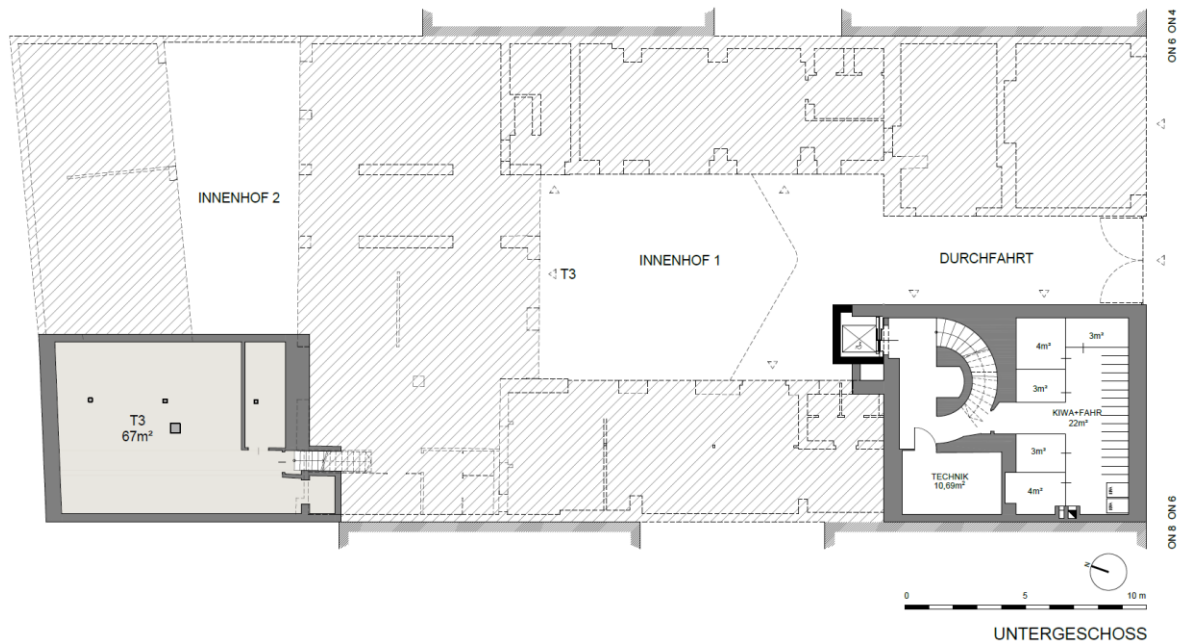
|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| keine Belichtung möglich                                |   |
| inklusive Loggien                                       |   |
| Leer                                                    | L |
| Befristet vermietet                                     | B |
| unbefristet vermietet                                   | U |
| *HM wird in der Flächenaufstellung nicht berücksichtigt |   |

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 1 298,20 | BEFRISTET                         |
| 696,27   | UNBEFRISTET                       |
| 345,22   | LEER                              |
| 2 339,69 | Summe Bestand                     |
| 277,00   | Freifläche (Balk./ Terr)          |
| 378,00   | DG-ZUBAU (Nfl.)                   |
| 2 994,69 | Summe (Bestand + DG+ Terr./Balk.) |

|                                                                   |          |                                   |
|-------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------|
| Einteilung der Flächen Top bzw. Büro und Gewerbe (lt. Architekt ) | 618,52   | Gewerbe inkl. G1, G2              |
|                                                                   | 1 721,17 | TOP                               |
|                                                                   | 2 339,69 | Summe der Flächen lt. Architelten |



## 6.8. Vorentwurf Studie Arch. Hot 31.01.2023



HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niederösterreich 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125  
VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3



IMAGE INNENHOF

HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niederösterreich 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125  
VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

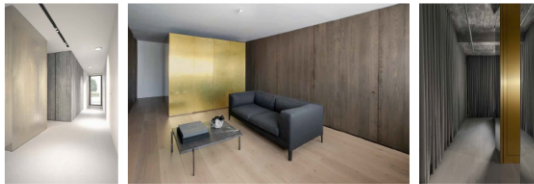


IMAGE MATERIALIEN

1.OBERGESCHOSS

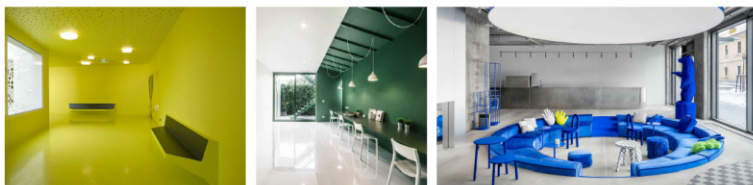
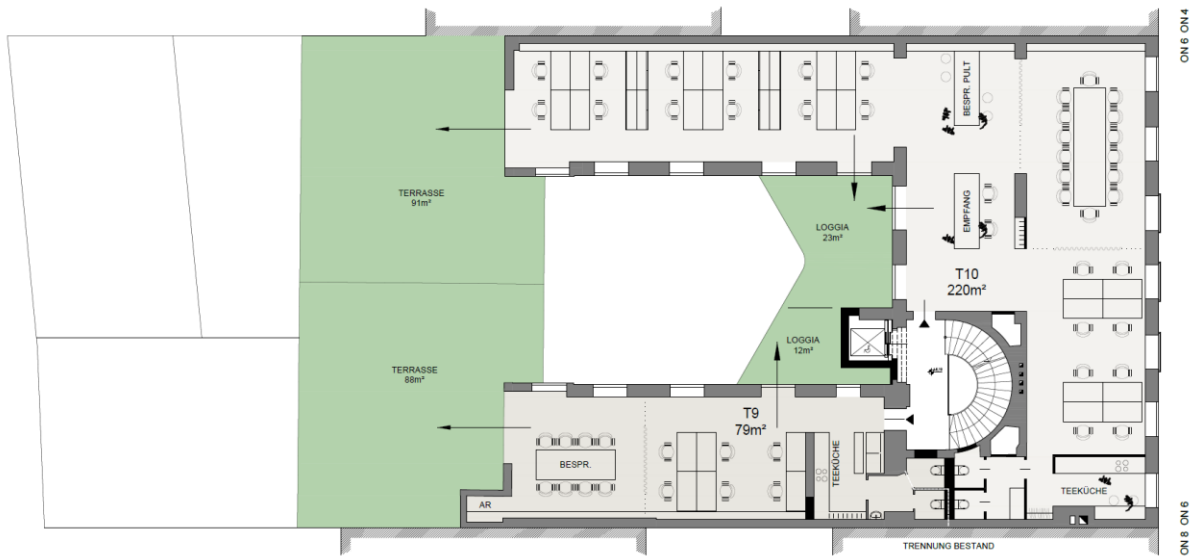
HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Neubaugasse 10/12 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125

VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

IMAGE  
"FARBE SCHAFFT IDENTITÄT"

2.OBERGESCHOSS

HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Neubaugasse 10/12 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125

VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



IMAGE EMPFANG

HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niedergerne 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125  
VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3



IMAGE RAUMTRENNER

HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niedergerne 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125  
VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3





IMAGE STIEGENHAUS

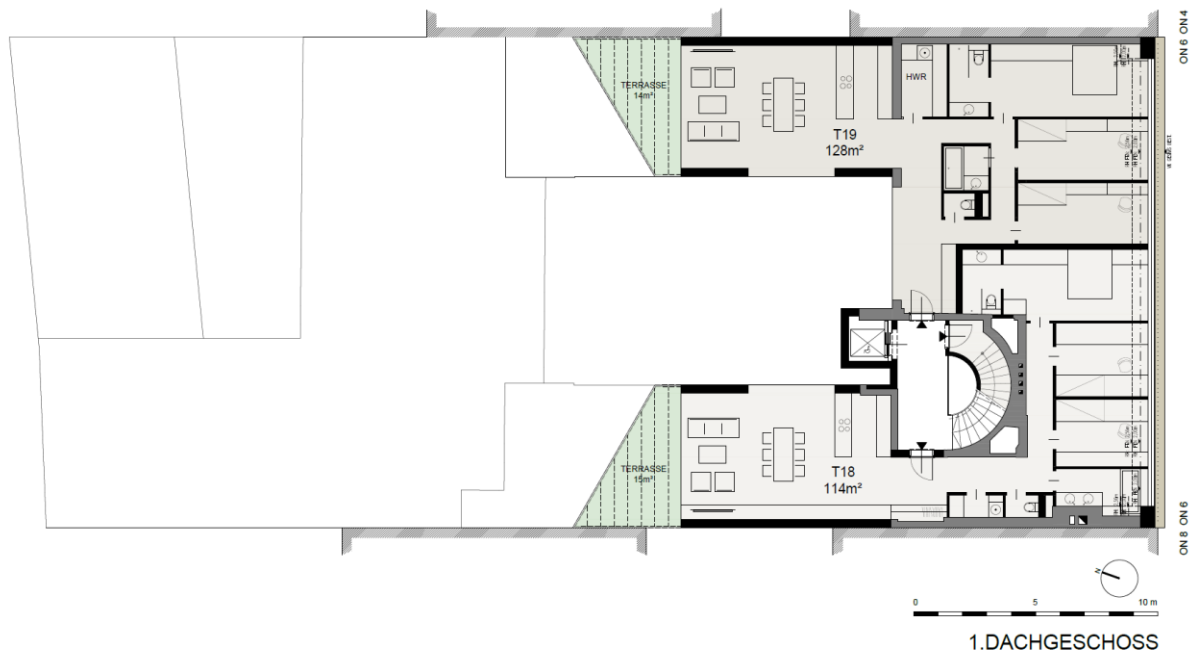
HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Neubaugasse 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125

VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3



HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Neubaugasse 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125

VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

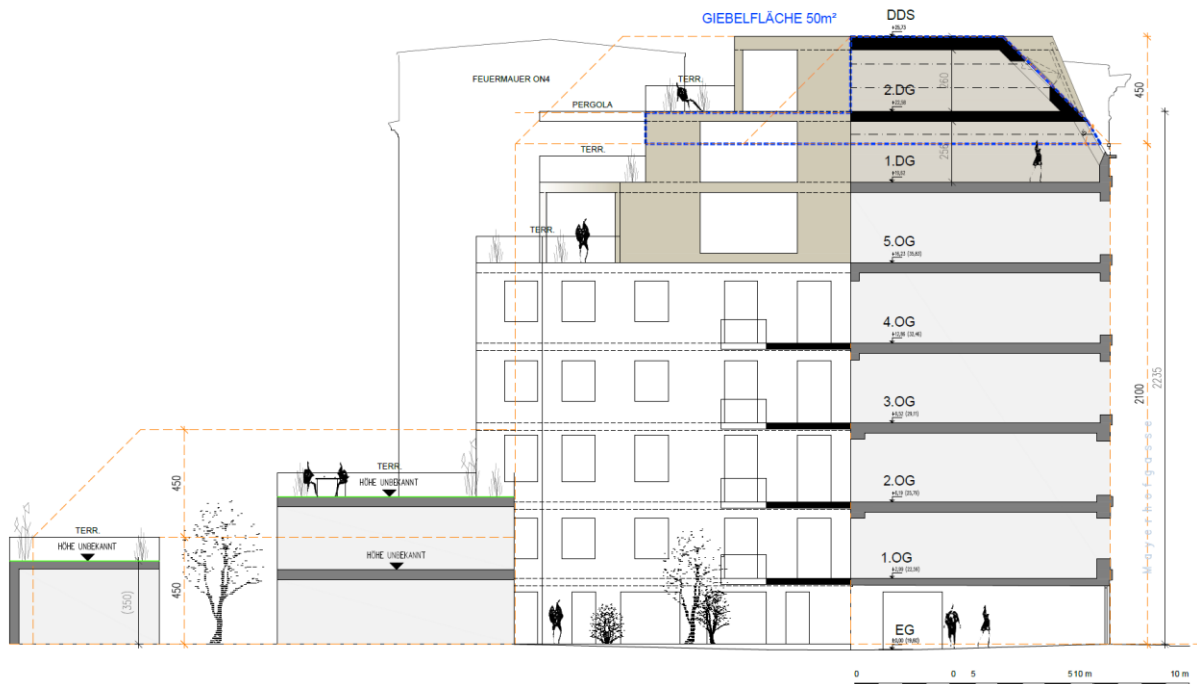


HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niederösterreich 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

GRUNDRISS M 1:125  
VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3



HOT

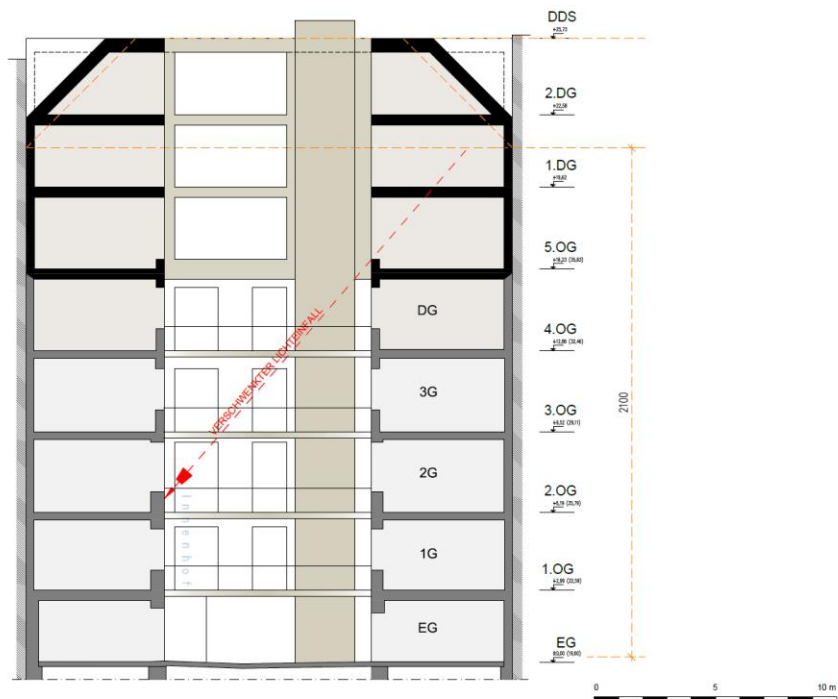
HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niederösterreich 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

SCHNITT A  
M 1:125  
VORENTWURF

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



SCHNITT B

M 1:125

VORENTWURF

HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niederösterreich 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3



SCHAUBILD

VORENTWURF

HOT

HAMMER ODER TSCHABUSCHNIG ARCHITEKTUR | Niederösterreich 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

31.01.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



| VORENTWURF Mayerhofgasse 6, 1040 Wien     |                  |         |                  |          |                                            |        |          |            |        |        | HOT ARCHITEKTUR  |
|-------------------------------------------|------------------|---------|------------------|----------|--------------------------------------------|--------|----------|------------|--------|--------|------------------|
| Flächenaufstellung in m² Stand 31.01.2023 |                  |         |                  |          |                                            |        |          |            |        |        |                  |
|                                           | Top Nr.          | Zimmer  | NfF inkl. Loggia | NfF      | Loggia                                     | Balkon | Terrasse | Dachgarten | Garten | Atrium | bewertete Fläche |
|                                           | ER               |         |                  |          |                                            |        |          |            |        |        | 0,00             |
| UG                                        | 3                | Gewerbe | 67,00            | 67,00    |                                            |        |          |            |        |        | 67,00            |
|                                           | SUMME EG         |         | 67,00            | 67,00    | 0,00                                       | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 67,00            |
|                                           | 1                | Gewerbe | 12,84            | 12,84    |                                            |        |          |            |        |        | 12,84            |
|                                           | 2                | Gewerbe | 57,00            | 57,00    |                                            |        |          |            |        |        | 57,00            |
|                                           | 3                | Gewerbe | 292,00           | 292,00   |                                            |        |          |            |        |        | 292,00           |
|                                           | 4                | Gewerbe | 72,00            | 72,00    |                                            |        |          |            |        |        | 72,00            |
| EG                                        | 5                | Gewerbe | 35,70            | 35,70    |                                            |        |          |            |        |        | 35,70            |
|                                           | SUMME EG         |         | 469,54           | 469,54   | 0,00                                       | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 469,54           |
| 1.OG                                      | 6                | Gewerbe | 237,01           | 214,01   | 23,00                                      |        |          |            |        |        | 237,01           |
|                                           | 7                | Gewerbe | 225,00           | 213,00   | 12,00                                      |        |          |            |        |        | 225,00           |
|                                           | 8                | Gewerbe | 85,00            | 85,00    |                                            |        |          |            |        |        | 85,00            |
|                                           | SUMME 1.OG       |         | 547,01           | 512,01   | 35,00                                      | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 547,01           |
| 2.OG                                      | 9                | Gewerbe | 91,00            | 79,00    | 12,00                                      |        | 88,00    |            |        |        | 135,00           |
|                                           | 10               | Gewerbe | 243,00           | 220,00   | 23,00                                      |        | 91,00    |            |        |        | 288,50           |
|                                           | SUMME 2.OG       |         | 334,00           | 299,00   | 35,00                                      | 0,00   | 179,00   | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 423,50           |
| 3.OG                                      | 11               | Gewerbe | 88,00            | 76,00    | 12,00                                      |        |          |            |        |        | 88,00            |
|                                           | 12               | Gewerbe | 256,00           | 233,00   | 23,00                                      |        |          |            |        |        | 256,00           |
|                                           | SUMME 3.OG       |         | 344,00           | 309,00   | 35,00                                      | 0,00   | 0,00     | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 344,00           |
| 4.OG                                      | 13               | Gewerbe | 78,00            | 78,00    |                                            |        |          |            |        |        | 78,00            |
|                                           | 14               | Gewerbe | 76,00            | 76,00    |                                            |        | 12,00    |            |        |        | 82,00            |
|                                           | 15               | Gewerbe | 152,00           | 152,00   |                                            |        | 23,00    |            |        |        | 163,50           |
|                                           | SUMME 4.OG       |         | 306,00           | 306,00   | 0,00                                       | 0,00   | 35,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 323,50           |
| 5.OG                                      | 16               | 4       | 128,00           | 128,00   |                                            |        | 24,00    |            |        |        | 140,00           |
|                                           | 17               | 4       | 140,00           | 140,00   |                                            |        | 23,00    |            |        |        | 151,50           |
|                                           | SUMME 5.OG       |         | 268,00           | 268,00   | 0,00                                       | 0,00   | 47,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 291,50           |
| 1.DG                                      | 18               | 4       | 114,00           | 114,00   |                                            |        | 15,00    |            |        |        | 121,50           |
|                                           | 19               | 4       | 128,00           | 128,00   |                                            |        | 14,00    |            |        |        | 135,00           |
|                                           | 20               | 4       |                  |          | Zugangsbereich wurde dem 2. DG zugerechnet |        |          |            |        |        |                  |
|                                           | SUMME 1.DG       |         | 242,00           | 242,00   | 0,00                                       | 0,00   | 29,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 256,50           |
| 2.DG                                      | 20               | 4       | 197,00           | 197,00   |                                            |        | 40,00    |            |        |        | 217,00           |
|                                           | SUMME 2.DG       |         | 197,00           | 197,00   | 0,00                                       | 0,00   | 40,00    | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 217,00           |
|                                           | SUMME            |         | 2774,55          | 2669,55  | 105,00                                     | 0,00   | 330,00   | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 2939,55          |
|                                           | ABWERTUNGSAKTOR  |         | 100 %            | 100 %    | 100 %                                      | 50 %   | 50 %     | 20 %       | 50 %   | 75 %   |                  |
|                                           | BEWERTETE FLÄCHE |         | 2 774,55         | 2 669,55 | 105,00                                     | 0,00   | 165,00   | 0,00       | 0,00   | 0,00   | 2 939,55         |
|                                           | Summe Gewerbe    |         | 2067,55          | 1962,55  | 105,00                                     |        |          |            |        |        |                  |
|                                           | Summe Wohnen     |         | 707,00           | 707,00   | 0,00                                       |        |          |            |        |        |                  |
|                                           | Summe Gesamt     |         | 2774,55          | 2669,55  | 105,00                                     |        |          |            |        |        |                  |

## 6.9. Moodboard Vorentwurf 06.03.2023 (auszugsweise)

**HOT**  
HAMMER ODER TSCHUBSCHING ARCHITEKTUR | Haidgasse 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

**IMAGES**

Bodenbelag Estrich geschliffen+versiegelt

Fenster Metall

Sichtschutzwand z.B. Metall

**VORENTWURF**  
06.03.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

**HOT**  
HAMMER ODER TSCHUBSCHING ARCHITEKTUR | Haidgasse 10/1/2 | A-1070 Wien | office@hot-architektur.at | www.hot-architektur.at

**IMAGES**

Besprechungsraum

Empfang

Arbeitsplätze

**VORENTWURF**  
06.03.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

IMAGES



Kies hellgrau / Begrünung



Bepflanzunginsel

**HOT**

HAMMER ODER TSCHUBSUNG ARCHITEKTUR | Mayerhofgasse 10/12 | A-1070 Wien | office@hammer-oder-tschubsung.at | www.hammer-oder-tschubsung.at

VORENTWURF

06.03.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

IMAGES



Sanitärbereich



Archiv

VORENTWURF

06.03.2023 / MAYERHOFGASSE 6, 1040 WIEN / A3

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



## 6.10. Energieausweis

**Energieausweis für Nicht-Wohngebäude**



**BEZEICHNUNG** 1040, Mayerhofgasse 6

Gebäude (-teil) 1OG-DG

Nutzungsprofil Bürogebäude

Straße Mayerhofgasse 6

PLZ, Ort 1040 Wien-Wieden

Grundstücksnummer 505

Umsetzungsstand Bestand

Baujahr 1962

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Wieden

KG-Nummer 1011

Seehöhe 173,00 m

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

|            | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq,SK</sub> | f <sub>GEE,SK</sub> |
|------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| <b>A++</b> |                       |                   |                      |                     |
| <b>A+</b>  |                       |                   |                      |                     |
| <b>A</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>B</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>C</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>D</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>E</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>F</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>G</b>   |                       |                   |                      |                     |

D

F

G

G

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung störriger Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

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

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmewasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabteilung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie störriger Heizenergie.

**KB:** Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BEES:** Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der störrige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

**PEB:** Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**BSE:** Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

**EES:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils störrigen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich störriger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**GEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich störriger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

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

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

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**OiB** Österreichischer  
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                              |                        |                        |                           |                               |                                               |
|------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)     | 2.305,6 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 303 d                     | Art der Lüftung               | EA-Art: <input checked="" type="checkbox"/> K |
| Bezugsfläche (BF)            | 1.844,5 m <sup>2</sup> | Heizgradtage           | 3.645 Kd                  | Solarthermie                  | Fensterlüftung                                |
| Brutto-Volumen (VB)          | 7.700,7 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | N                         | Photovoltaik                  | 0 m <sup>2</sup>                              |
| Gebäude-Hüllfläche (A)       | 2.759,6 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -11,4 °C                  | Stromspeicher                 | 0,0 kWh                                       |
| Kompaktheit A/V              | 0,36 1/m               | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                   | WW-WB-System (primär)         | mit Heizung                                   |
| charakteristische Länge (lc) | 2,79 m                 | mittlerer U-Wert       | 1,28 W/(m <sup>2</sup> K) | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                                               |
| Teil-BGF                     | 0,0 m <sup>2</sup>     | LEK <sub>1</sub> -Wert | 80,16                     | RH-WB-System (primär)         | Kessel/Therme                                 |
| Teil-BF                      | 0,0 m <sup>2</sup>     | Bauweise               | mittelschwer              | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                                               |
| Teil-VB                      | 0,0 m <sup>3</sup>     |                        |                           | Kältebereitstellungs-System   | Keines                                        |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| Ergebnisse                    |                         |                            |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>ref,sk</sub> = | 132,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>sk</sub> =     | 128,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Außeninduzierter Kühlbedarf   | KB <sub>ext,sk</sub> =  | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>sk</sub> =     | 396,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>ges,sk</sub> =   | 3,54                       |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                           |                 |                             |                            |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,ref,sk</sub> =   | 336 868 kWh/a   | HWB <sub>ref,sk</sub> =     | 146,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,sk</sub> =       | 328 800 kWh/a   | HWB <sub>sk</sub> =         | 142,6 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>ww</sub> =         | 5 582 kWh/a     | WWWB <sub>sk</sub> =        | 2,4 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>h+ww,sk</sub> =    | 874 361 kWh/a   | HEB <sub>sk</sub> =         | 379,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                           |                 | B <sub>WWZ,sk</sub> =       | 17,10                      |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                           |                 | B <sub>RAU,sk</sub> =       | 2,31                       |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                           |                 | B <sub>HEZ,sk</sub> =       | 2,55                       |
| Betriebsstrombedarf                  | Q <sub>st,sk</sub> =      | 39 102 kWh/a    | BSB <sub>sk</sub> =         | 17,0 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Kühlbedarf                           | Q <sub>kl,sk</sub> =      | 28 237 kWh/a    | KB <sub>sk</sub> =          | 12,2 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Kühlenergiebedarf                    | Q <sub>kl+st,sk</sub> =   | 0 kWh/a         | KEB <sub>sk</sub> =         | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Energieaufwandszahl Kühlen           |                           |                 | B <sub>KLZ,sk</sub> =       | 0,00                       |
| Befeuchtungsenergiebedarf            | Q <sub>bef,sk</sub> =     | 0 kWh/a         | BefEB <sub>sk</sub> =       | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Beleuchtungsenergiebedarf            | Q <sub>be,sk</sub> =      | 59 393 kWh/a    | BelEB <sub>sk</sub> =       | 25,8 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>end,sk</sub> =     | 972 856 kWh/a   | EEB <sub>sk</sub> =         | 421,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>prim,sk</sub> =    | 1 122 923 kWh/a | PEB <sub>sk</sub> =         | 487,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>prim,nr,sk</sub> = | 1 062 174 kWh/a | PEB <sub>prim,nr,sk</sub> = | 460,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>prim,er,sk</sub> = | 60 749 kWh/a    | PEB <sub>prim,er,sk</sub> = | 26,3 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Kohlendioxidemissionen               | Q <sub>CO2,sk</sub> =     | 238 304 kg/a    | CO2 <sub>sk</sub> =         | 103,4 kg/m <sup>2</sup> a  |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                           |                 | f <sub>ges,sk</sub> =       | 3,55                       |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PV,sk</sub> =      | 0 kWh/a         | PV <sub>Export,sk</sub> =   | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |            |              |                                                                                      |
|-------------------|------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | CAD Office Müllner GmbH                                                              |
| Ausstellungsdatum | 14.12.2021 | Unterschrift |  |
| Gültigkeitsdatum  | 14.12.2031 |              |                                                                                      |
| Geschäftszahl     | 0079-21    |              |                                                                                      |

**CAD Office Müllner GmbH**  
Wiener Straße 30 / 4  
A - 2320 Schwechat  
Tel.: 01 / 701 27 89, Fax DW 11  
e-mail: muelner@cadoffice.at  
ATU 636 46 139

## 6.11. Abgabenbescheide (auszugsweise)

Finanzamt  
Finanzamt Österreich  
Postfach 280, 1000 Wien  
Retouren an:  
1000 Wien, Postfach 254 - DST 03/PR 03

Firma

SUADA Holding GmbH  
z.H. Mag. Georg Strafella  
Mittersteig 13  
1040 Wien

|                                                                                                                                               |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Einheitswert-Aktenzeichen<br><b>04 088-2-0774/3</b>                                                                                           | Team |
| Bezug<br><b>Ihre Anfrage vom 09.04.2026</b>                                                                                                   |      |
| Datum<br><b>09.04.2026</b>                                                                                                                    |      |
| Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an<br>Frau Sebesta<br>Tel.: 050 233 511 381<br>Fax: 050 233 591 1013<br>E-Mail: post.fa03-pr03@bmf.gv.at |      |

### Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz **Geschäftsgrundstück - Fabriksgrundstück**

In (Lageadresse und Hausnummer) **Mayerhofgasse 6**

Kat.-Gem. **Wieden (01011)** EZ **502**

Grdst.-Nr. **504, 505**

beträgt der ☒ maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert ☒ Bodenwert pro m<sup>2</sup> ☐ Hektarsatz in Euro

| des                                                              | Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag | Einheitswert | Bodenwert pro m <sup>2</sup> | Hektarsatz Landwirtschaft | Hektarsatz Forst |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum                    |                                                    |              |                              |                           |                  |
| übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum |                                                    |              |                              |                           |                  |
| Grundvermögens zum                                               | 01.01.2026                                         | 266.709,30   | 145,3456                     |                           |                  |
|                                                                  |                                                    |              |                              |                           |                  |

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| SUADA Holding GmbH | Anteil<br><b>1/1</b> |
|                    | Anteil               |
|                    | Anteil               |
|                    | Anteil               |
|                    | Anteil               |
|                    | Anteil               |
|                    | Anteil               |

Für den Vorstand

www.bmf.gv.at



**Bew 8a** Bundesministerium für Finanzen

Bew 8a, Seite 3, Version vom 15.12.2006

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Rechnungs- und  
Abgabenwesen

Seite 1/3

Abs: MA 6 BA 9; 1110, Rinnböckstr. 15

Frau/Herrn/Firma  
SUADA Holding GmbH  
Graben 27-29/1/19  
1010 WIEN

Magistrat der Stadt Wien  
MA 6 | Buchhaltungsabteilung 9  
Rinnböckstr. 15  
1110 Wien  
Telefon +43 1 4000 07620  
Fax +43 1 4000 99 96269  
kanzlei-b09@ma06.wien.gv.at  
wien.gv.at  
UID-NR.: ATU36801500

Wien, 1. Jänner 2026

## GRUNDSTEUERBESCHEID

Katastralgemeinde: **Wieden**  
Einlagezahl, Blattnummer: **88/000502/0**  
Liegenschaftsadresse: **4, Mayerhofgasse 6**  
Kundennummer: **004465781**

Einheitswert-Aktenzeichen: **88-2-0774**

Gemäß §§ 1, 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 149/1955 in der geltenden Fassung, wird die Grundsteuer für den oben angeführten Steuergegenstand ab **1. Jänner 2022** mit einem Jahresbetrag von **2.648,90 Euro** vom Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 9 vorgeschrieben. Diese Vorschrift beruht auf dem vom Finanzamt Österreich im Einheitswertakt **AZ 88-2-0774** mit Bescheid vom **29.01.2024** festgestellten Einheitswert und auf dem Grundsteuermessbetrag von **529,78 Euro**.

### Begründung

Gemäß § 1 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 149/1955, in der geltenden Fassung, unterliegt der Steuergegenstand der Grundsteuer.  
Der Grundsteuerjahresbetrag ist nach einem Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages zu berechnen. Der Hebesatz für Wien beträgt derzeit 500 v. H. des Steuermessbetrages. Die Anwendung des Hebesatzes auf den vom Finanzamt Österreich festgesetzten Steuermessbetrag ergibt den im Spruch vorgeschriebenen Jahresbetrag.

| Einheitswert      | Steuermessbetrag | Hebesatz        | Grundsteuer     |
|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>266.709,30</b> | <b>529,78</b>    | <b>500 v.H.</b> | <b>2.648,90</b> |

alle Beträge in Euro

Dieser Bescheid gilt auch für die folgenden Jahre bis zur Erlassung eines neuen Grundsteuerbescheides.

Gehört der Steuergegenstand mehreren (Eigentumsgemeinschaft), so sind diese gemäß § 9 Abs. 2 Grundsteuergesetz Gesamtschuldner.

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden, oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Abgabenbehörde keinen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt gemäß § 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung - BAO mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

MA06/05\_VS\_22168

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Rechnungs- und  
Abgabenwesen

Seite 1/3

Abs: MA 6 BA 9; 1110, Rinnböckstr. 15

Frau/Herrn/Firma  
SUADA Holding GmbH  
zu Händen Franz Kramas  
Gebäudeverwaltung G.m.b.H.  
Liechtensteinstraße 36  
1090 WIEN

Buchhaltungsabteilung 9  
Rinnböckstr. 15  
1110 Wien  
Telefon +43 1 4000 07620  
Fax +43 1 4000 99 96269  
kanzlei-b09@ma06.wien.gv.at  
wien.gv.at  
UID-NR.: ATU36801500

Wien, 13. Jänner 2025

### Abgabenbescheid NACH DEM WIENER ABFALLWIRTSCHAFTSGESETZ

Katastralgemeinde: **Wieden**  
Einlagezahl, Blattnummer: **88/000502/0**  
Liegenschaftsadresse: **4, Mayerhofgasse 6**  
Kundennummer: **000124178**

Die Abgabe wird auf Grund des letztgültigen Festsetzungsbescheides vorgeschrieben.

Gemäß § 39 in Verbindung mit § 36 des Wiener Abfallwirtschaftsgesetzes (Wr. AWG), Landesgesetzblatt für Wien Nr. 13/1994, in der geltenden Fassung, und der Verordnung des Wiener Gemeinderates, über den Müllabfuhrabgabentarif 2002, verlautbart im Amtsblatt der Stadt Wien, Nr. 47/2001, in der geltenden Fassung, wird die Abgabe nach dem Wr. AWG wie folgt vom Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 9 vorgeschrieben:

#### Berechnung

| Sammelbehälter             |                 |                                |                                                        | Zuschlag<br>für Müll-<br>verdichter<br>in % | Sonderbestimmung für Kleingärten<br>(Abschläge) |                                      |                                          | Müllabfuhrabgabe<br>brutto<br>in Euro |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Anzahl                     | Inhalt<br>in m³ | Jährliche<br>Entleer-<br>ungen | Müllabfuhr-<br>abgabe<br>Grundbetrag<br>pro m³ in Euro |                                             | Gemeinsamer<br>Standplatz<br>Abschlag<br>in %   | Gesamt-<br>anzahl der<br>Kleingärten | Anzahl der<br>vertretenen<br>Kleingärten |                                       |
| 2                          | 1,10            | 104                            | 50,52                                                  |                                             |                                                 |                                      |                                          | 11.558,98                             |
| Jahresbetrag ab 01.01.2025 |                 |                                |                                                        |                                             |                                                 | Gesamtsumme                          |                                          | 11.558,98                             |

Begründung und Rechtsmittelbelehrung bitte wenden.

Müllabfuhr UL\_01\_VS 22179

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Wiener Wasser

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Abs.: MA 31 - Gebühren; 1060 Wien, Grabnergasse 4-6  
 SUADA Holding GmbH  
 Graben 27-29/Stiege 1/Top 19  
 1010 Wien

**Fachgruppe Gebühren**  
 Grabnergasse 4-6  
 1060 Wien  
 Telefon +43 1 59959 31940  
 Fax +43 1 59959 99 31326  
 gebuehren@ma31.wien.gv.at  
 www.wienerwasser.at  
 UID-Nr.: ATU36801500

## DUPLIKAT

## WASSER- UND ABWASSERGEBÜHREN

## Gebührenbescheid

**Kontonummer:** 040092604  
**Vertragsnummer:** WA040092604/05  
**Katastralgemeinde:** Wieden  
**Einlagezahl:** 000502  
**Liegenschaftsadresse:** 04., Mayerhofgasse 6

Wien, 09.03.2026  
 Lieferdatum ist Rechnungsdatum  
**Rechnungsnr.:** 310910851929  
**Kundennr.:** 200000660  
 Ihre UID-Nr.: ATU77250225

## Übersicht

| Zeitraum                                          | Gebühr             | Menge<br>in m³ | Nettobetrag<br>Euro | USt<br>%  | USt Betrag<br>Euro | Bruttobetrag<br>Euro |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------|--------------------|----------------------|
| 13.12.2024-31.12.2024                             | Wasserbezugsgebühr | 18             |                     | 10        |                    | 38,52                |
| 01.01.2025-31.12.2025                             | Wasserbezugsgebühr | 333            |                     | 10        |                    | 755,91               |
| 01.01.2026-02.02.2026                             | Wasserbezugsgebühr | 16             |                     | 10        |                    | 36,32                |
| 1.Quart.2025-1.Quart.2026                         | Wasserzählergebühr |                |                     | 10        |                    | 37,95                |
| <b>Summe festgesetzte Gebühren Wasser:</b>        |                    |                | <b>789,73</b>       | <b>10</b> | <b>78,97</b>       | <b>868,70</b>        |
| 13.12.2024-31.12.2024                             | Abwassergebühr     | 18             |                     | 10        |                    | 42,30                |
| 01.01.2025-31.12.2025                             | Abwassergebühr     | 333            |                     | 10        |                    | 829,17               |
| 01.01.2026-02.02.2026                             | Abwassergebühr     | 16             |                     | 10        |                    | 39,84                |
| <b>Summe festgesetzte Gebühren Abwasser:</b>      |                    |                | <b>828,46</b>       | <b>10</b> | <b>82,85</b>       | <b>911,31</b>        |
| minus vorgeschriebene Teilzahlungen Wasser        |                    |                | 554,84              | 10        | 55,48              | 610,32               |
| minus vorgeschriebene Teilzahlungen Abwasser      |                    |                | 578,32              | 10        | 57,84              | 636,16               |
| <b>Abrechnungsbetrag:</b>                         |                    |                | <b>485,03</b>       | <b>10</b> | <b>48,50</b>       | <b>533,53</b>        |
| 1. neue Teilzahlung Wasser                        |                    |                | 172,61              | 10        | 17,26              | 189,87               |
| 1. neue Teilzahlung Abwasser                      |                    |                | 181,77              | 10        | 18,18              | 199,95               |
| <b>Zu zahlender Gesamtbetrag oder Gutschrift:</b> |                    |                | <b>839,41</b>       | <b>10</b> | <b>83,94</b>       | <b>923,35</b>        |

Der Gesamtbetrag von Euro 923,35 ist bis zum 15. des auf die Zustellung dieses Bescheides folgenden Monats zu zahlen.

Verkehrsverbinding: Linie 57A: Station Brückengasse oder Hirschengasse, Linien 12A und 14A: Station Reinprechtsdorfer Brücke, U4: Station Pilgramgasse  
 Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 7.30-15.30 Uhr; [wien.gv.at/info/datenschutz/magistrat/](http://wien.gv.at/info/datenschutz/magistrat/); SK2

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

318  
 00007267 00005207 MAXX001\_B 18103  
 009405 028216  
 M31004\_V9\_WVVAARBE 24106



**DUPLIKAT**

Rechnungsnr.: 310910851929

**Tarif Wasser** 1 m³ = 2,14 Euro (inkl USt.) bis 31.12.2024; 2,27 Euro (inkl USt.) ab 01.01.2025

**Tarif Abwasser** 1 m³ = 2,35 Euro (inkl USt.) bis 31.12.2024; 2,49 Euro (inkl USt.) ab 01.01.2025
**Detailansicht**

| Amtlicher<br>Wasserzähler | Verbrauchsdaten |                |   |            |                |                    |            |                                                |
|---------------------------|-----------------|----------------|---|------------|----------------|--------------------|------------|------------------------------------------------|
|                           | Datum           | Stand<br>in m³ |   | Datum      | Stand<br>in m³ | Verbrauch<br>in m³ | Tage       | Durchschnitts-<br>verbrauch<br>(in m³ pro Tag) |
| W10924971                 | 13.12.2024      | 512            | - | 09.12.2025 | 853            | 341                | 362        | 0,94                                           |
| W10924971                 | 10.12.2025      | 853            | - | 02.02.2026 | 879            | 26                 | 55         | 0,47                                           |
| <b>Gesamt</b>             |                 |                |   |            |                | <b>367</b>         | <b>417</b> | <b>0,88</b>                                    |

| Neue Basis für die Teilzahlungen |                   |                   |                           |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| Teilzahlung Wasser neu           | Euro              | 189,87            | 0,88 m³ Verbrauch pro Tag |                   |
| Teilzahlung Abwasser neu         | Euro              | 199,95            | 0,88 m³ Verbrauch pro Tag |                   |
| <b>Teilzahlung je Fälligkeit</b> | <b>Euro</b>       | <b>389,82</b>     |                           |                   |
| <b>fällig am</b>                 | <b>15.04.2026</b> | <b>15.07.2026</b> | <b>15.10.2026</b>         | <b>15.01.2027</b> |
| <b>für Quartal</b>               | <b>2/2026</b>     | <b>3/2026</b>     | <b>4/2026</b>             | <b>1/2027</b>     |

**Rechtsgrundlagen:**

§§ 20 ff Wasserversorgungsgesetz – WVG, LGBl. für Wien Nr. 10/1960, in der geltenden Fassung

§§ 11 ff Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG, LGBl. für Wien Nr. 2/1978, in der geltenden

Fassung

Bundesabgabenordnung (BAO)

00007267 00005208 M00001\_B 16103 418

036405 028216

M31104\_RS\_WVWARBE 24218

## 6.12. Mailverlauf (auszugesweise)

[REDACTED]

Von: Jelena Vidovic  
Gesendet: Montag, 30. Juni 2025 11:31  
An: boris.yosopov@sveta.group  
Cc: office@immocoach.wien  
Betreff: WG: 4.) Mayerhofgasse 6 - DEINGEND!  
Priorität: Hoch

### Sachverständigenbüro Strafella

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
Liegenschaftsschätzungen - Unternehmensbewertungen

Sehr geehrter Herr Yosopov,

leider habe ich wie vereinbart vergangene Woche **KEINE Unterlagen** von Ihnen erhalten. Ich bitte Sie erneut mir die unten genannten Unterlagen so schnell als möglich zu übermitteln. Sollte ich bis **4.7.2025** keine Unterlagen von Ihnen oder Ihrer Hausverwaltung erhalten, werde ich mich an das zuständige Gericht wenden.

Mit freundlichen Grüßen,  
Jelena Vidović

Jelena Vidović, MSc | Sachverständige Immobilienbewertung  
i.A.v. Mag. Georg Strafella  
Tel.: +43/1/587 10 10  
Fax: +43/1/587 10 10-30  
Mail: [jv@strafella.at](mailto:jv@strafella.at)  
Adr.: 1040 Wien, Mittersteig 13  
<http://www.strafella.at>

Von: Jelena Vidovic  
Gesendet: Dienstag, 24. Juni 2025 10:12  
An: [REDACTED]  
Betreff: 4.) Mayerhofgasse 6 - DEINGEND!

Sehr geehrter Herr Yosopov,

auch hier nochmals die Erinnerung an die Übermittlung der Unterlagen, die ich noch zur Fertigstellung des Gutachtens benötige.

Wie soeben telefonisch besprochen, benötige ich die **aktuelle Zinsliste** und die **Mietverträge der Firma Davidov**.

Bitte um Übermittlung bis zum 27.6.2025!

Mit freundlichen Grüßen,  
Jelena Vidović

Jelena Vidović, MSc | Sachverständige Immobilienbewertung  
i.A.v. Mag. Georg Strafella  
Tel.: +43/1/587 10 10  
Fax: +43/1/587 10 10-30  
Mail: [jv@strafella.at](mailto:jv@strafella.at)  
Adr.: 1040 Wien, Mittersteig 13  
<http://www.strafella.at>

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Von: Jelena Vidovic

Gesendet: Mittwoch, 9. Juli 2025 10:16

An: [REDACTED]

Betreff: Dringende Bitte um Übermittlung der Unterlagen zur Bewertung der Liegenschaften [REDACTED] 1040  
Wien, Mayerhofgasse 6

Priorität: Hoch

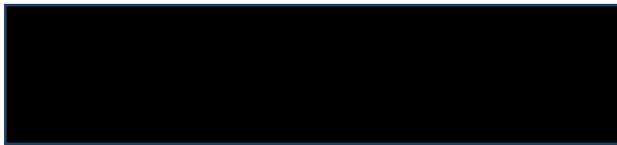
**Sachverständigenbüro Strafella**

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
Liegenschaftsschätzungen - Unternehmensbewertungen

Sehr geehrter Herr Waiz,

wir wurden zur Bewertung zweier Liegenschaften vom Bezirksgericht Innere Stadt und Bezirksgericht Meidling beauftragt (siehe Anhang).

und dafür benötigen wir folgende Unterlagen:



**1040 Wien, Mayerhofgasse 6**

- Aktuelle Zinsliste
- Mietverträge der neu vermieteten Objekte an die Firma Davidov

Da die Bewertung ohne diese Informationen nicht abschließend erfolgen kann, möchte ich Sie höflichst bitten mir die fehlenden Unterlagen bis **spätestens 16.07.2025** zu übermitteln.

Vielen Dank im Voraus!

Jelena Vidović

Jelena Vidović, MSc | Sachverständige Immobilienbewertung

i.A.v. Mag. Georg Strafella

Tel.: +43/1/587 10 10

Fax: +43/1/587 10 10-30

Mail: [jv@strafella.at](mailto:jv@strafella.at)

Adr.: 1040 Wien, Mittersteig 13

<http://www.strafella.at>



**Von:** Jelena Vidovic

**Gesendet:** Montag, 19. Mai 2025 11:22

**An:** office@immocoach.wien

**Betreff:** Unterlagen für Schätzung/Gutachten Zwangsversteigerung 1040, Mayerhofgasse 6 - GZ 74 E 94/24p BG Innere Stadt Wien

**Priorität:** Hoch

**Sachverständigenbüro Strafella**

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
Liegenschaftsschätzungen - Unternehmensbewertungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit der Bewertung der oben genannten Liegenschaft beauftragt. Wie wir soeben telefonisch erfahren haben, liegt die Verwaltung des Gebäudes seit dem 01.01.2025 in Ihrer Verantwortung. Für die Bewertung ersuchen wir höflich um Übermittlung der aktuellen Zinsliste. Darüber hinaus möchten wir uns erkundigen, in welchem Verhältnis die Davidov Vermittlung GmbH zur Liegenschaft steht. Bei unserem letzten Ortstermin am 08.05.2025 zur Besichtigung der letzten Objekte ist uns aufgefallen, dass ehemals leerstehende, von uns bereits besichtigte Einheiten nun offenbar von der Davidov Vermittlung GmbH genutzt werden.

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen,  
Jelena Vidovic

Jelena Vidović, MSc | Sachverständige Immobilienbewertung  
i.A.v. Mag. Georg Strafella  
Tel.: +43/1/587 10 10  
Fax: +43/1/587 10 10-30  
Mail: [jv@strafella.at](mailto:jv@strafella.at)  
Adr.: 1040 Wien, Mittersteig 13  
<http://www.strafella.at>

**WG: Zwangsversteigerung 1040, Mayerhofgasse 6 - GZ 74 E 94/24p BG Innere Stadt Wien - Schlüssel  
Retournierung**

kramas@kramas.at

An: Georg Strafella

Cc: Bildik Silvia; Jessica Friedrich; Stavros Hölbling

Gesendet: 08.01.2025 15:46

---

Sehr geehrter Herr Mag. Strafella!

Bezugnehmend o.a. GZ dürfen wir Sie ersuchen, die von uns ausgeliehenen Schlüssel (insgesamt 11 Stück) direkt an den neuen Verwalter zu retournieren. Nachstehend die Daten der per 01.01.2025 beauftragten Hausverwaltung. Herr Ing. Dampfhart-Oberhammer wurde von uns vorab darüber informiert.

**Ing. Christian Dampfhart-Oberhammer**

Phone +43 1 934 6152

Email [office@immocoach.wien](mailto:office@immocoach.wien)

WEB [immocoach.wien](http://immocoach.wien)

**IMMO COACH Immobilienvermarktungs GmbH**

Firmensitz: Ortnergasse 3/18 | 1150 Wien

Filiale: Bernardgasse 19/3 | 1070 Wien

UID Nr.: ATU 64855455 | Firmenbuchnummer FN 325778k

Gerichtsstand Wien | Geschäftsführer: Ing. Christian Dampfhart Oberhammer

Mit bestem Dank im Voraus verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen  
Daniela Rohrauer

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien

Tel.: +43 (0)1 317 75 51-DW 100 Fax: +43 (0)1 317 75 51-DW 500

[daniela.rohrauer@kramas.at](mailto:daniela.rohrauer@kramas.at), [www.kramas.at](http://www.kramas.at)

**Von:** Georg Strafella <[gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)>

**Gesendet:** Mittwoch, 27. November 2024 12:05

**An:** [kramas@kramas.at](mailto:kramas@kramas.at)

**Betreff:** Zwangsversteigerung 1040, Mayerhofgasse 6 - GZ 74 E 94/24p BG Innere Stadt Wien

**Sachverständigenbüro Strafella**

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Liegenschaftsschätzungen - Unternehmensbewertungen

Sg Herr Hölbling,

wie eben telefonisch besprochen, bin ich vom BG Innere Stadt Wien (siehe Beschluss anbei) mit der Schätzung der Liegenschaft im Rahmen des obigen Exekutionsverfahrens beauftragt.

Ich würde jedenfalls die Schlüssel zu den leerstehenden Objekten benötigen, auch eine aktuelle Zinsliste und die Mietverträge. Bzgl. weiterer Unterlagen/Infos werde ich mich in den nächsten Tagen nochmals melden.

Ich ersuche um kurze Info, wie/wann ich zu den Schlüsseln kommen kann bzw. ob jemand aus ihrer Kanzlei (ggf. Sie) bei der Besichtigung der Leerstände dabei sein möchte.

Besten Dank vorab!

MfG,

Georg Strafella

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Immobiliensachverständiger

1040 Wien, Mittersteig 13

Tel: +43/1/587 10 10 - 27

Fax: +43/1/587 10 10 - 31

Mobil: +43/676/61 12 635

Mail: [gs@strafella.at](mailto:gs@strafella.at)

<http://www.strafella.at>

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



## 6.13. Anzeigen auf „www.willhaben.at“ (auszugsweise)

Angebot

12 Gewerbeimmobilien zu mieten

Suchagent aktivieren

Aktualisieren

Neue Anzeigen per Benachrichtigung:

Gewerbeimmobilie miet

OBJEKTSTANDORT

Suche in Region

Bundesland/Bezirk

oder

direkt nach Orten

PLZ/Ort eingeben

BASISDATEN

Gesamtmiete

von bis

Miete pro m²

von bis

Nutzfläche

von bis

IMMOBILIENTYP

Objekttyp

☐ Ausstellungsfläche  
☐ Büro/Ordination 10  
☐ Gastronomie  
☐ Geschäfts-/Ladenlokal  
☐ Hotel/Pension  
☐ Jagd-/Forstwirtschaft  
☐ Lagerhalle  
☐ Land-/Forstwirtschaft  
☐ Teich-/Fischwirtschaft  
☐ Werkstatt  
☐ Zinshaus 1  
☐ Sonstige 1

DETAILS & AUSSTATTUNG

Suchbegriff

z. B. Ausstattung

Freiflächen

☐ Balkon  
☐ Dachterrasse  
☐ Garten 1  
☐ Gastgarten  
☐ Loggia  
☐ Terrasse 1  
☐ Wintergarten

Zentrale Büro oder Lagerfläche mit optionalem Archivraum in ruhiger Lage des 4. Bezirks

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

59 m² Büro/Ordination

Adament Immobilien GmbH

€ 1.000

Ruhiges Büro oder Praxis in Top-Lage des 4. Bezirks

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

77 m² Büro/Ordination

Adament Immobilien GmbH

€ 1.310,19

Gewerbeimmobilie in Bestlage mit Stellplatz- Ideal für Büro oder Praxis

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

155 m² Büro/Ordination

Adament Immobilien GmbH

€ 2.637,04

Repräsentative Büro mit Stellplatz- oder Praxisfläche in 1040 Wien

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

304 m² Büro/Ordination

Adament Immobilien GmbH

€ 3.607,20

Praktischer Abstellraum/Lager in zentraler Lage des 4. Bezirks

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

9 m² Sonstige

Adament Immobilien GmbH

€ 199

Zentrale Bürofläche mit 10 Zimmern und Stellplatz - ideal für Praxis oder Kanzlei

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

226 m² Büro/Ordination

Adament Immobilien GmbH

€ 2.652,22

Zentrale Büro/Lager Fläche mit optionalem Archivraum in ruhiger Lage des 4. Bezirks

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

13 m² Büro/Ordination

Adament Immobilien GmbH

€ 350

Moderne Büro-/Praxisfläche in 1040 Wien

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

78 m² Büro/Ordination

Adament Immobilien GmbH

€ 1.318,52

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 13:

← ↻ 🏠 <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/d/gewerbeimmobilien-mieten/wien/wien-1040-wieden/zentrale-buero-oder-oder->

**WILLHABEN** Nachrichten Jelena [+ Neue Anzeige aufgeben](#)

MARKTPLATZ 13.221.829 IMMOBILIEN 106.114 AUTO & MOTOR 181.197 JOBS 15.220

Startseite > Immobilien > Gewerbeimmobilie mieten > Wien > Wien, 04. Bezirk, Wieden ← zurück zum Suchergebnis nächste →

## Zentrale Büro oder Lagerfläche mit optionalem Archivraum in ruhiger Lage des 4. Bezirks

**59,12 m²** Büro/Ordination Zuletzt geändert: 08.01.2026, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 1979160508



**€ 1.000**  
Gesamtmiete  
[Diese Immobilie versichern](#)

  
**ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**  
Unternehmen

[Anbieter kontaktieren](#)

[004... Nummer anzeigen](#)

[Mehr von diesem Anbieter 151](#)

Kontakt: David Plishtiev

1/5

**Objektstandort**  
1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden



**Preisinformation**

|                                                      |         |
|------------------------------------------------------|---------|
| Miete (exkl. MWSt)                                   | € 1.000 |
| Mehrwertsteuer                                       | € 200   |
| Gesamtmiete (exkl. MWSt)                             | € 1.000 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |         |

**Objektinformationen**

|           |                 |              |               |
|-----------|-----------------|--------------|---------------|
| Objekttyp | Büro/Ordination | Stockwerk(e) | 0             |
| Bautyp    | Neubau          | Nutzfläche   | 59,12 m²      |
| Zustand   | Sehr gut/gut    | Böden        | Fliesen       |
| Zimmer    | 2               | Heizung      | Etagenheizung |

**Ausstattung und Freiflächen**

Fahrradstahl

## Top 5:

[Nachrichten](#)
[Jelena](#)
[Neue Anzeige aufgeben](#)

MARKTPLATZ 13.221.829
IMMOBILIEN 106.114
AUTO & MOTOR 181.107
JOBS 15.220

Startseite > Immobilien > Gewerbeimmobilien mieten > Wien > Wien, 04. Bezirk, Wieden

Ruhiges Büro oder Praxis in Top-Lage des 4. Bezirks

77,07 m²
Büro/Ordination
Zuletzt geändert: 08.01.2025, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 2952183534

€ 1.310,19  
Gesamtmiete  
[Diese Immobilie versichern](#)

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Unternehmen

Anbieter kontaktieren

004... Nummer anzeigen

Mehr von diesem Anbieter 111

Kontakt David Plishtiev

### Objektstandort

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

### Preisinformation

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Miete (exkl. MWSt)                                   | € 1.156,05 |
| Betriebskosten (exkl. MWSt)                          | € 154,14   |
| Mehrwertsteuer                                       | € 262,04   |
| Gesamtmiete (exkl. MWSt)                             | € 1.310,19 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |            |

### Objektinformationen

|           |                 |              |               |
|-----------|-----------------|--------------|---------------|
| Objekttyp | Büro/Ordination | Stockwerk(e) | 3             |
| Bautyp    | Neubau          | Nutzfläche   | 77,07 m²      |
| Zustand   | Sehr gut/gut    | Böden        | Parkett       |
| Zimmer    | 2               | Heizung      | Etagenheizung |

### Ausstattung und Freiflächen

Fahrradstiel

### Objektbeschreibung

**Ruhiges Büro oder Praxis in Top-Lage des 4. Bezirks**  
In begehrter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks - nur wenige Schritte von der Wiedner Hauptstraße und dem Karlsplatz entfernt - steht diese rund 77 m² große Einheit zur Miete. Sie eignet sich ideal als Büro, Praxis oder für eine andere gewerbliche Nutzung.

Die Immobilie befindet sich im dritten Obergeschoß eines gepflegten Neubaus und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Die Raumaufteilung umfasst zwei großzügige, gut geschnittene Zimmer sowie ein separates WC. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Kombination aus Parkett- und Fliesenböden verleiht den Räumen einen gepflegten,

### Heizung

Heizung: Etagenheizung

### Services zu dieser Immobilie

**Zusatzservices**  
Möbel & Küchenplanung kostenlos starten >

WERBUNG: 3



## Top 7:

https://www.willhaben.at/immobilien/d/gewerbeimmobilien-mieten/wien/wien-1040-wieden/gewerbeimmobilie-in-bestlage-mit-stellplatz-ideal-fuer-bu...

**WILLHABEN** Nachrichten Jeleni + Diese Anzeige aufgeben

MARKTPLATZ 15.221.825 IMMOBILIEN 108.114 AUTO & MOTOR 181.187 JOBS 15.220

Startseite > Immobilien > Gewerbeimmobilien mieten > Wien > Wien, 04. Bezirk, Wieden

**Gewerbeimmobilie in Bestlage mit Stellplatz- Ideal für Büro oder Praxis**

155,12 m² Büro/Ordination Zuletzt geändert: 08.01.2026, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 1238471335

1/16

**€ 2.637,04**  
004... Nummer anzeigen  
Mehr von diesem Anbieter 111

Kontakt David Pilschbauer

**Objektstandort**  
1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

**Preisinformation**

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Miete (inkl. MWSt)                                   | € 2.326,80 |
| Betriebskosten (exkl. MWSt)                          | € 310,24   |
| Mehrwertsteuer                                       | € 527,41   |
| Gesammelte (exkl. MWSt)                              | € 2.637,04 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |            |

**Objektinformationen**

Objekttyp: Büro/Ordination Nutzfläche: 155,12 m²

oberstes Geschoss eines gepflegten Neubaus und eignet sich ideal für Freiberufler, Kreativschaffende, Therapeuten oder kleine Kadenen.

Mit einer Nutzfläche von rund 155,12 m² bietet die Einheit einen großzügigen Arbeitsbereich mit angenehmer Raumhöhe sowie ein separates WC. Die großen Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und ermöglichen einen weiten Blick über die Dächer des Bezirks - ein inspirierendes Arbeitsumfeld für produktives und konzentriertes Arbeiten.

Die moderne Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden sowie eine effiziente Fernwärmeheizung, die auch im Winter für ein behagliches Raumklima sorgt. Die gepflegte Liegenschaft verfügt über einen Personenaufzug, der Sie bequem bis kurz unter das Dach bringt - lediglich ein kurzer Treppenabsatz führt zur Einheit selbst.

Das Objekt ist ideal für all jene, die eine repräsentative, ruhige und gut erreichbare Arbeitsumgebung suchen. **Der Energieausweis wird nachgereicht.**

• **Aufzug:** Personenaufzug

**Infrastruktur & Lagebewertung**  
Die Mayerhofgasse liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die **U-Bahnstation (100 m)**, **Straßenbahn (200 m)** sowie **Bahnhof (75 m)** befinden sich fußläufig, ebenso wie zahlreiche Busverbindungen.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Supermarkt, Apotheke, Arzt, Klinik - jeweils unter 200 m
- Schulen, Kindergärten, Universität - in unmittelbarer Nähe
- Banken, Post, Polizei, Einkaufszentrum - bequem erreichbar

**Ihr Ansprechpartner:**  
David Pilschbauer

**Flächen**

- Bürofläche: 155,12 m²

RECHNER PROJEKT

**Ähnliche Objekte** Mehr anzeigen

Repräsentative Büroflächen in guter Lag...

Wunderschöne Sport-, Atelier-, Gastronomie...

RESTAURANT AM NASCHMARKT SUCHT...

Geschäftslokal in Toplage neben dem...

Zentrale Bürofläche mit 10 Zimmern und Stellplatz...

## Top 2:

Nachrichten
Jelena
Neue Anzeige aufgeben

MARKTPLATZ 13.221.829
IMMOBILIEN 106.114
AUTO & MOTOR 181.197
JOBS 15.220

Startseite > Immobilien > Gewerbeimmobilie mieten > Wien > Wien, 04. Bezirk, Wieden
zurück zum Suchergebnis
vorige
nächste

## Repräsentative Büro mit Stellplatz- oder Praxisfläche in 1040 Wien

**303,60 m²** Büro/Ordination

Zuletzt geändert: 08.01.2026, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 861314475

**€ 3.607,20**

Gesamtmiete

Diese Immobilie versichern

**ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

Unternehmen

Anbieter kontaktieren

004... Nummer anzeigen

Mehr von diesem Anbieter: 111

Kontakt David Plishtiev

### Objektstandort

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden

### Preisinformation

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Miete (exkl. MWSt)                                   | € 3.000    |
| Betriebskosten (exkl. MWSt)                          | € 607,20   |
| Mehrwertsteuer                                       | € 721,44   |
| Gesamtmiete (exkl. MWSt)                             | € 3.607,20 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |            |

### Objektinformationen

|           |                 |              |               |
|-----------|-----------------|--------------|---------------|
| Objekttyp | Büro/Ordination | Stockwerk(e) | 1             |
| Bautyp    | Neubau          | Nutzfläche   | 303,60 m²     |
| Zustand   | Sehr gut/gut    | Böden        | Fliesen       |
| Zimmer    | 6               | Heizung      | Etagenheizung |

### Ausstattung und Freiflächen

Fahrstuhl ☒

### Objekthbeschreibung

### Heizung

## Top AR2:

Startseite » Immobilien » Gewerbeimmobilie mieten » Wien » Wien, 04. Bezirk, Wieden

↑ zurück zum Suchergebnis | ‹ vorige | nächste ›

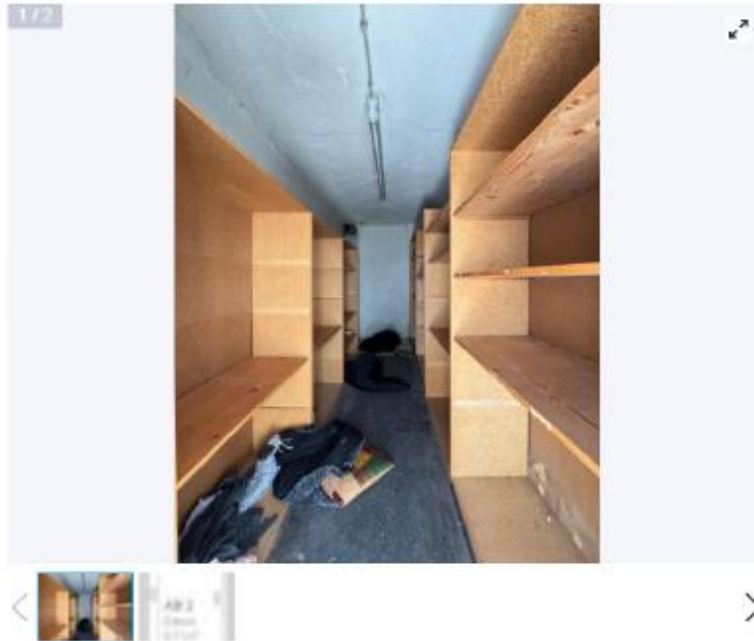
### Praktischer Abstellraum/Lager in zentraler Lage des 4. Bezirk



8,71 m²

Sonstige

Zuletzt geändert: 08.01.2026, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 1825951510



€ 199

Gesamtmiete

€ 238,80 Gesamtbelastung

Diese Immobilie versichern



ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Unternehmen

Anbieter kontaktieren

004... Nummer anzeigen

Mehr von diesem Anbieter 111

Kontakt David Plishtiev

#### Objektstandort

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden



#### Preisinformation

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| Miete (exkl. MWST)                                   | € 199    |
| Mehrwertsteuer                                       | € 39,80  |
| Gesamtbelastung                                      | € 238,80 |
| Gesamtmiete (exkl. MWST)                             | € 199    |
| Gesamtmiete (inkl. MWST)                             | € 238,80 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |          |
| Zusatzinformationen: siehe Preis - Detailinformation |          |

#### Objektinformationen

|           |              |              |         |
|-----------|--------------|--------------|---------|
| Objekttyp | Sonstige     | Stockwerk(e) | 0       |
| Bautyp    | Neubau       | Nutzfläche   | 8,71 m² |
| Zustand   | Sehr gut/gut | Böden        | Fliesen |

#### Ausstattung und Freiflächen

|                |   |             |   |
|----------------|---|-------------|---|
| Fahrradständer | ✓ | Abstellraum | ✓ |
|----------------|---|-------------|---|

#### Objektbeschreibung

##### Praktischer Abstellraum in zentraler Lage des 4. Bezirk

In einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks gelangt ein praktischer Abstellraum zur Vermietung. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus und bietet mit ca. 8,71 m² Nutzfläche eine ideale Lösung für die Lagerung von Akten, Geräten oder sonstigem Inventar.

Der Abstellraum eignet sich optimal für Unternehmen, die zentral gelegene Lagerkapazitäten benötigen, ebenso wie für Privatpersonen mit zusätzlichem Platzbedarf.

#### Services zu dieser Immobilie

##### Zusatzservices

Möbel & Küchenplanung kostenlos starten

WERBUNG



## Top 3:



[Nachrichten](#)
[Jelena](#)
[Neue Anzeige aufgeben](#)

MARKTPLATZ 13.221.829
IMMOBILIEN 106.114
AUTO & MOTOR 181.197
JOBS 15.220

Startseite > Immobilien > Gewerbeimmobilie mieten > Wien > Wien, 04. Bezirk, Wieden

[Zurück zum Suchergebnis](#)
[Vorige](#)
[Nächste](#)

## Zentrale Bürofläche mit 10 Zimmern und Stellplatz - ideal für Praxis oder Kanzlei

226,11 m² Büro/Ordination Zuletzt geändert: 08.01.2026, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 1078772418



1/23








**€ 2.652,22**  
Gesamtmiete  
[Diese Immobilie versichern](#)

**ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**  
Unternehmen

[Anbieter kontaktieren](#)

[004... Nummer anzeigen](#)

[Mehr von diesem Anbieter](#) **111**

Kontakt **David Plishtiev**

### Objektstandort

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden



### Preisinformation

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Miete (exkl. MWSt)                                   | € 2.200    |
| Betriebskosten (exkl. MWSt)                          | € 452,22   |
| Mehrwertsteuer                                       | € 530,44   |
| Gesamtmiete (exkl. MWSt)                             | € 2.652,22 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |            |

### Objektinformationen

|           |                 |              |               |
|-----------|-----------------|--------------|---------------|
| Objekttyp | Büro/Ordination | Stockwerk(e) | 2             |
| Bautyp    | Neubau          | Nutzfläche   | 226,11 m²     |
| Zustand   | Sehr gut/gut    | Böden        | Fliesen       |
| Zimmer    | 10              | Heizung      | Etagenheizung |

### Ausstattung und Freiflächen

|              |   |             |   |
|--------------|---|-------------|---|
| Fahrradstiel | ✓ | Abstellraum | ✓ |
|--------------|---|-------------|---|

### Objektbeschreibung

### Heizung

## Top 11 (HM):



[Nachrichten](#)
[Jelena](#)
[Neue Anzeige aufgeben](#)

MARKTPLATZ 13.221.829
IMMOBILIEN 106.114
AUTO & MOTOR 181.197
JOBS 15.220

Startseite > Immobilien > Gewerbeimmobilie mieten > Wien > Wien, 04. Bezirk, Wieden

[Zurück zum Suchergebnis](#)
[vorige](#)
[nächste](#)

## Zentrale Büro/Lager Fläche mit optionalem Archivraum in ruhiger Lage des 4. Bezirks

12,84 m² Büro/Ordination

Zuletzt geändert: 08.01.2026, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 1541721067



1/3





**€ 350**  
Gesamtmiete  
[Diese Immobilie versichern](#)

  
**ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**  
Unternehmen

[Anbieter kontaktieren](#)

[004... Nummer anzeigen](#)

[Mehr von diesem Anbieter](#) **111**

Kontakt: David Plishev

### Objektstandort

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden



[Karte öffnen](#)

### Preisinformation

|                                                      |       |
|------------------------------------------------------|-------|
| Miete (exkl. MWSt)                                   | € 350 |
| Mehrwertsteuer                                       | € 70  |
| Gesamtmiete (exkl. MWSt)                             | € 350 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |       |

### Objektinformationen

|           |                 |              |               |
|-----------|-----------------|--------------|---------------|
| Objekttyp | Büro/Ordination | Stockwerk(e) | 0             |
| Bautyp    | Neubau          | Nutzfläche   | 12,84 m²      |
| Zustand   | Sehr gut/gut    | Böden        | Fliesen       |
| Zimmer    | 1               | Heizung      | Etagenheizung |

### Ausstattung und Freiflächen

Fahrradständer ☒

### Objektbeschreibung

### Heizung

## Top 12:



 Nachrichten
  Jelena
 [+ Neue Anzeige aufgeben](#)

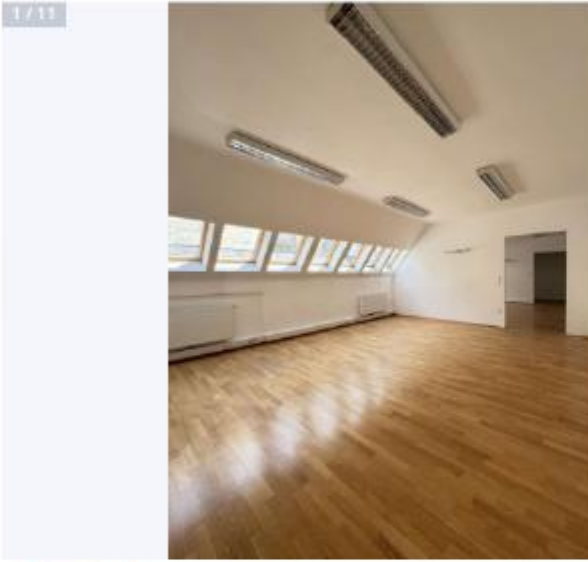

MARKTPLATZ 13.221.829
 IMMOBILIEN 106.114
 AUTO & MOTOR 181.197
 JOBS 15.220

[Startseite](#) > [Immobilien](#) > [Gewerbeimmobilie mieten](#) > [Wien](#) > [Wien, 04. Bezirk, Wieden](#)

[← zurück zum Suchergebnis](#)
[← vorige](#) | [nächste →](#)

## Moderne Büro-/Praxisfläche in 1040 Wien

77,56 m<sup>2</sup> Büro/Ordination Zuletzt geändert: 08.01.2026, 19:35 Uhr | willhaben-Code: 2030490302



**€ 1.318,52**  
Gesamtmiete  
[Diese Immobilie versichern](#)

  
**ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**  
Unternehmen

[Anbieter kontaktieren](#)

[004... Nummer anzeigen](#)

[Mehr von diesem Anbieter 111](#)

Kontakt David Plishtiev



### Objektstandort

1040 Wien, 04. Bezirk, Wieden



### Preisinformation

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Miete (exkl. MWSt)                                   | € 1.163,40 |
| Betriebskosten (exkl. MWSt)                          | € 155,12   |
| Mehrwertsteuer                                       | € 263,70   |
| Gesamtmiete (exkl. MWSt)                             | € 1.318,52 |
| Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |            |

### Objektinformationen

|           |                 |              |                      |
|-----------|-----------------|--------------|----------------------|
| Objekttyp | Büro/Ordination | Stockwerk(e) | 4                    |
| Bautyp    | Neubau          | Nutzfläche   | 77,56 m <sup>2</sup> |
| Zustand   | Sehr gut/gut    | Böden        | Parkett              |
| Zimmer    | 3               | Heizung      | Etagenheizung        |

### Ausstattung und Freiflächen

Fahrradständer 

### Objektbeschreibung

**Moderne Büro-/Praxisfläche in 1040 Wien**  
Diese ca. 77,56 m<sup>2</sup> große Einheit befindet sich in einem gepflegten Neubau in der

### Heizung

Heizung: Etagenheizung



## 6.14. Mietverträge (auszugsweise)

Ordination Top 2/4

Aufschreibung Nr. 01-12-2018  
Selbstberechnete € 1.440,-  
Gebühr  
Datum, Unterschrift  
20.12.2018  
MEISTER & PILGRAM  
GmbH  
Immobilienverwalter  
1050 Wien, Einsiedlergasse 36/11

**MIETVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

- 1) a) [REDACTED]  
b) [REDACTED]

beide Miteigentümer der Liegenschaft Mayerhofgasse 6, 1040 Wien  
vertreten durch die Hausverwalterin

Meister & Pilgram GmbH, Immobilienverwaltung,  
Einsiedlergasse 36/11, 1050 Wien

(im Folgenden kurz der "Vermieter")

einerseits, und

- 2) [REDACTED]

(im Folgenden kurz "Mieterin")

andererseits

(gemeinsam in der Folge auch "Vertragsparteien" oder einzeln "Vertragspartei")

wie folgt:

### 1. Vermieter

- 1.1. Die Vermieter sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 502, GB Wieden, Haus Mayerhofgasse 6. Zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages ist Wohnungseigentum an der Liegenschaft nicht begründet.

### 2. Mietgegenstand

- 2.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Räumlichkeit Top Nr. 4 im zweiten Stock des Hauses Mayerhofgasse 6, 1040 Wien („Mietgegenstand"). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von ca. 80 m² und besteht aus nachstehenden Zimmern: Vorzimmer, zwei weitere Zimmer und WC und ist in Beilage ./A näher dargestellt.
- 2.2. Der Anteil des Mietgegenstands an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beträgt derzeit 3,45 % und wird nach dem Verhältnis der Nutzflächen bestimmt.

- 2.3. Ein Mitbenutzungsrecht an Hof, Einfahrt, Keller und Dachboden besteht nicht. Außenflächen an der Fassade sind nicht mitvermietet.

Von den Vermietern werden der Mieterin für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehängt:

### 3. Verwendungszweck

- 3.1. Der Mietgegenstand darf von der Mieterin ausschließlich für folgende Zwecke verwendet werden:

- **Betrieb einer ärztlichen Praxis ohne operativ-chirurgische Tätigkeit samt Nebentätigkeiten ergänzender Angebote wie Physiotherapie etc.**

- 3.2. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

### 4. Mietdauer

- 4.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2019, wird befristet auf 10 Jahre abgeschlossen und endet sohin am 31.12.2028, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf.

- 4.2. Die Vermieter sind berechtigt das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Bestimmungen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, wobei die Parteien es jedenfalls als wichtige Gründe vereinbaren, wenn:

- die Mieterin länger als 30 Tage mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug ist (qualitativer Zahlungsverzug);
- die Mieterin gegen die Bestimmungen der Hausordnung (Beilage ./B) verstößt;
- die Mieterin erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstandes macht;
- die Mieterin selbst, ihre Mitarbeiter, Kunden oder Besucher gegenüber der Nachbarschaft und den Mitbewohnern ein ungebührliches Verhalten setzen;
- die Mieterin den Mietgegenstand nicht zum vertraglich vereinbarten Zweck, oder zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck gebraucht;
- die Mieterin den Mietgegenstand ohne Zustimmung der Vermieter an eine andere Person weitergibt oder dieser die Nutzungen überlässt;
- die Mieterin vertraglich vereinbarte Erhaltungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht vornimmt;
- die Mieterin bauliche Änderungen iSd Punktes 9 am Mietgegenstand ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Vermieter vornimmt;
- die Mieterin der Verpflichtung zur Beistellung oder Auffüllung der vereinbarten Kaution nicht nachkommt;



- 5.4. Der gesamte Mietzins ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten:

**IBAN AT65 3477 7826 0500 0146**

**lautend auf Meister & Pilgram GmbH/HI 1040 Wien, Mayerhofgasse 6**

Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend. Im Falle von Zahlungsverzug sind die Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 12,00 je Mahnung und gesetzliche Zinsen zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und die hierdurch entstehenden Kosten sind von der Mieterin zu tragen.

- 5.5. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex des Jahres 2015 oder ein künftig an dessen Stelle tretenden Index. Erstmalige Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

Jeweils ab Jänner des Folgejahres (erstmalig jedoch erst am 01.01.2020) wird ein den Veränderungen entsprechender neuer Hauptmietzins anhand der am Dezember verlautbarten Indexzahl (derzeit Index für Oktober) ermittelt, wobei eine Anpassung erst ab Überschreiten einer Schwelle von +/- 3 % erfolgt. Seit dem jeweiligen Stichtag der Anpassung fällig gewordene Mietzinse sind gegebenenfalls nach zu verrechnen und rückwirkend einzuheben. Ein vorläufiges Unterbleiben der Anpassung stellt keinen Verzicht dar. Ein Absinken des Mietzinses unter die vertraglich vereinbarte Höhe wird ausgeschlossen.

- 5.6. Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin welcher Art immer gegen den Mietzins ist ausgeschlossen.

## 6. Betriebskosten

- 6.1. Die Mieterin verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung der Liegenschaft verbundenen Betriebskosten, Abgaben und sonstigen Aufwendungen im Ausmaß des auf das Mietgegenstands entfallenden Anteils (siehe Punkt 2.2) zu tragen. Die Mieterin ist dabei ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung dieser Kosten, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem monatlichen Zinstermin ein gleich bleibender Teilbetrag als Akonto vorgeschrieben wird.
- 6.2. Unter die Betriebskosten fallen neben den Aufwendungen iSd § 23 bis 24, insbesondere auch:
- Kosten der Beheizung der allgemeinen Teile als auch des Mietgegenstands,
  - der Warmwasseraufbereitung,
  - der Aufzugskosten,



**12. Sondereinbarungen**

- 12.1. *Abweichend zu Punkt 2.3 ist die Mieterin berechtigt in Absprache mit den Vermietern ein Ordinationsschild in ortsüblicher Gestaltung vor dem Eingangstor anzubringen.*
- 12.2. *Abweichend von Punkt 10 und 4.2 ist die teilweise Untervermietung bzw teilweise entgeltliche und/oder unentgeltliche Überlassung an Dritte gestattet, soweit sie a) Nebentätigkeiten zur ärztlichen Praxis der Mieterin, wie Physiotherapie etc betrifft, b) die Mieterin die Hausverwaltung als Vertreterin der Vermieter über die Überlassung informiert, c) die Hauptnutzung des Mietgegenstandes bei der Mieterin verbleibt und d) die Mieterin durch sämtliche derartige Überlassung nicht höhere Einnahmen als den vereinbarten Mietzins erzielt. Die Rechtsfolgen des Punktes 10 und 4.2 bleiben für jede davon abweichende Überlassung aufrecht.*

**13. Kosten und Gebühren**

- 13.1. Die Mieterin trägt die Kosten der Vergebührung der Vertragserrichtung. Die Mieterin erlegt dabei die voraussichtliche Gebühr in Höhe von EUR 1.440 bei Vertragserrichtung bei der Hausverwaltung, welche die Vergebührung durchführt.
- 13.2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

**14. Sonstiges**

- 14.1. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.
- 14.2. Die Mieterin bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.
- 14.3. Die Vertragsparteien verzichten auf die Anfechtung des Mietvertrages wegen Irrtums und wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.
- 14.4. Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.
- 14.5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

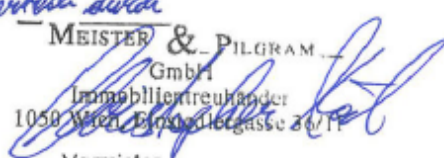


Wien, am 03.12.2018

  
Mieterin



Wien, am 04.12.2018

*vertreten durch*  
  
MEISTER & PILGRAM  
GmbH  
Immobilienreuhänder  
1050 Wien, Drosselgasse 26/1  
Vermieter



Büro Top 6

## MIETVERTRAG

Aufschreibung Nr. 01-04-2019  
Selbstberechnete Gebühren € 982,8  
St. Nr. 134/4448  
Datum, Unterschrift

05.04. 2019 MEISTER & PILGRAM  
GmbH  
Immobilienverwaltung  
1050 Wien, Einsiedlergasse 36/1

abgeschlossen zwischen

1)

a)

b)

beide Miteigentümer der Liegenschaft Mayerhofgasse 6, 1040 Wien  
vertreten durch die Hausverwalterin

Meister & Pilgram GmbH, Immobilienverwaltung,  
Einsiedlergasse 36/11, 1050 Wien

(im Folgenden kurz der "Vermieter")

einerseits, und

2)

(im Folgenden kurz "Mieterin")

andererseits

(gemeinsam in der Folge auch "Vertragsparteien" oder einzeln "Vertragspartei")

wie folgt:

### 1. Vermieter

- 1.1. Die Vermieter sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 502, GB Wieden, Haus Mayerhofgasse 6. Zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages ist Wohnungseigentum an der Liegenschaft nicht begründet.

### 2. Mietgegenstand

- 2.1. Zwischen den Vertragsparteien bestehen bereits laufende und unbefristete Mietverträge, nämlich vom 07.09.1993/14.01.1994 (ca. 171 m², 1.Stock) samt Nachtrag vom 19.11.2004 (ca. 45 m², 1. Stock). Dabei stellen die Vertragsparteien einvernehmlich fest, dass der unter diesen Verträgen geschuldete Hauptmietzins derzeit EUR 1.636,48 zuzüglich Betriebskosten und USt beträgt.



Diese Mietverträge werden durch den gegenständlichen Vertrag von beiden Vertragsparteien freiwillig und ohne Zwang abgeändert und abschließend geregelt. Insbesondere vereinbaren die Vertragsparteien eine Befristung und eine (zeitlich begrenzte) Pauschalmietzinsvereinbarung und einen Mietsnachlass.

- 2.2. Gegenstand dieses Vertrags sind sohin sämtliche Räumlichkeiten der obengenannten Mietverträge, dh ca. 216 m<sup>2</sup> im 1.Stock, laut beiliegender Planzeichnungen Anlage JA (2-teilig).
- 2.3. Für den Anteil an der Gesamtnutzfläche betreffend die Betriebskostenabrechnung sind diese 216 m<sup>2</sup> heranzuziehen.
- 2.4. Ein Mitbenutzungsrecht an Hof, Einfahrt, Keller und Dachboden besteht nicht.
- 2.5. Die Mieterin benutzt die Mietgegenstände bereits. Sie bestätigt, dass ihr die Mietgegenstände vor Unterzeichnung dieses Vertrages bereits ordnungsgemäß übergeben wurden und sie in ungestörtem Besitz der Mietgegenstände ist.

### 3. Verwendungszweck

- 3.1. Der Mietgegenstand darf von der Mieterin ausschließlich für folgende Zwecke verwendet werden:
  - Lagerung und Vertrieb von Büchern, Betrieb einer Bibliothek, sowie Betrieb eines diesen Zwecken dienenden Büros.
- 3.2. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

### 4. Mietdauer

- 4.1. Das gegenständlich geänderte Mietverhältnis beginnt am Tag der Unterzeichnung dieses Mietvertrages. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Befristung dieses Vertrages mit 31.12.2029. Der Vertrag endet daher am 31.12.2029, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 4.2. Der Vermieter und die Mieterin vereinbaren, dass spätestens 1 Jahr vor Ablauf der Befristung Gespräche über eine mögliche Verlängerung des Mietvertrages bzw. ein neues Mietverhältnis geführt werden.
- 4.3. Die Vermieter sind berechtigt das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Bestimmungen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, wobei die Parteien es jedenfalls als wichtige Gründe vereinbaren, wenn:
  - die Mieterin länger als 30 Tage mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug ist (qualitativer Zahlungsverzug);

- die Mieterin gegen die Bestimmungen der Hausordnung (Beilage ./B) verstößt;
- die Mieterin erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstandes macht;
- die Mieterin selbst, ihre Mitarbeiter, Kunden oder Besucher gegenüber der Nachbarschaft und den Mitbewohnern ein ungebührliches Verhalten setzen;
- die Mieterin den Mietgegenstand nicht zum vertraglich vereinbarten Zweck, oder zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck gebraucht;
- die Mieterin den Mietgegenstand ohne Zustimmung der Vermieter an eine andere Person weitergibt oder dieser die Nutzungen überlässt;
- die Mieterin vertraglich vereinbarte Erhaltungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht vornimmt;
- die Mieterin bauliche Änderungen iSd Punktes 8 am Mietgegenstand ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Vermieter vornimmt;
- die Mieterin der Verpflichtung zur Beistellung oder Auffüllung der allenfalls vereinbarten Kautions nicht nachkommt;
- die Mieterin in der Nutzung des Mietgegenstandes gegen gesetzliche Bestimmungen oder behördliche Auflagen verstößt.
- Der Mietgegenstand oder das Gebäude sonst unbrauchbar, unbenutzbar oder mit behördlichen Auftrag oder Genehmigung abgetragen würde.

Diese Gründe gelten gleichzeitig als wichtige Gründe iSd § 30 MRG.

- 4.4. Im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieter gemäß den unter Punkt 4.3 angeführten Gründen, ist die Mieterin verpflichtet, den Mietgegenstand den Vermietern binnen 14 Tagen unter Verzicht auf jeden Räumungsaufschub und unter Verzicht auf eine Verlängerung der Räumungsfrist zurück zu stellen.
- 4.5. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von **12 Monaten zum Quartalsende** zu kündigen.

## 5. Mietzins

- 5.1. Bis zum 31.12.2023 wird ein Pauschalmietzins von monatlich EUR 2.275,-- zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Mit diesem Mietzins sind sämtliche Betriebskosten abgegolten.
- 5.2. Ab dem 01.01.2024 bis zum Ende dieses Mietverhältnisses wird ein Hauptmietzins von monatlich EUR 1.638,48 (wertgesichert siehe Punkt 5.4) zuzüglich der Betriebskosten und zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart.
- 5.3. Der gesamte Mietzins ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten:

**IBAN AT65 3477 7826 0500 0146**

**lautend auf Meister & Pilgram GmbH/Hi 1040 Wien, Mayerhofgasse 6**

Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend. Im Falle von Zahlungsverzug sind die Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 12,00 je Mahnung und gesetzliche Zinsen zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und die hierdurch entstehenden Kosten sind von der Mieterin zu tragen.

- 5.4. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex des Jahres 2015 oder ein künftig an dessen Stelle tretenden Index. Erstmalige Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Eine Berechtigung zur Anpassung besteht ab dem auf das Überschreiten einer Schwelle von  $\pm 3\%$  folgenden Monat. Ein vorläufiges Unterbleiben der Anpassung stellt keinen Verzicht dar. Seit dem Überschreiten der Schwelle fällig gewordene Mietzinse sind gegebenenfalls nachzuverrechnen und rückwirkend einzuheben. Ein Absinken des Mietzinses unter die vertraglich vereinbarte Höhe wird ausgeschlossen.
- 5.5. Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin welcher Art immer gegen den Mietzins ist ausgeschlossen.

## 6. Betriebskosten

- 6.1. Die Mieterin verpflichtet sich nach dem Ende der Pauschalmietzinsvereinbarung, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung der Liegenschaft verbundenen Betriebskosten, Abgaben und sonstigen Aufwendungen im Ausmaß des auf das Mietgegenstands entfallenden Anteils (siehe Punkt 2.3) gesondert zu tragen. Die Mieterin ist dabei ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung dieser Kosten, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem monatlichen Zinstermin ein gleichbleibender Teilbetrag als Akonto vorgeschrieben wird.
- 6.2. Unter die Betriebskosten fallen die Aufwendungen iSd § 23 bis 24 MRG und insbesondere auch:
  - Kosten der Beheizung der allgemeinen Teile als auch des Mietgegenstands,
  - der Warmwasseraufbereitung,
  - der Aufzugskosten,
  - der Kosten der Hausbesorger,
  - der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadensversicherung des Gebäudes, deren Aufrechterhaltung und allfälliger Verlängerung die Mieterin ausdrücklich zustimmt.
  - Wartung und Kleinreparaturen sämtlicher Gebäudeausrüstung einschließlich des Austausches von Verschleißteilen wie Beleuchtungskörpern.



nisses in gutem brauchbaren Zustand zurückzustellen. Vor Rückstellung ist der Mietgegenstand insbesondere weiß auszumalen.

## **8. Bauliche Änderungen**

- 8.1. Bauliche Änderungen am Mietgegenstand einschließlich einer Änderung des Bodenbelags und von Verfließungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieter.
- 8.2. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet die Mieterin für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung derartiger Änderungen entstehen. Die Mieterin hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.
- 8.3. In keinem Fall steht der Mieterin für Investitionen nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Anspruch auf Ersatz zu, sondern die Investitionen gehen in das Eigentum des Vermieters über. Soweit die Vermieter im Rahmen der Erteilung der Zustimmung zur Änderung nicht auf einen Rückbau verzichtet haben, ist die Mieterin verpflichtet, Änderung am Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieter zu entfernen und den ursprünglichen Zustand zum Zeitpunkt der ursprünglichen Übergabe auf eigene Kosten wiederherzustellen.

## **9. Weitergabe und Untervermietung**

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet. Eine Übertragung des Mietrechts ist auch im Falle eines Unternehmensverkaufs ohne Zustimmung der Vermieter ausgeschlossen. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmung verpflichtet sich die Mieterin für die Dauer des Verstoßes zur Leistung einer zusätzlichen Pönale in Höhe der Hälfte des in diesem Zeitraum verrechenbaren Mietzinses an die Vermieter. Sämtliche weitere Rechte des Vermieters bleiben durch die Leistung dieser Pönale unberührt.

## **10. Allgemeine Regeln während aufrechtem Mietverhältnis**

- 10.1. Die Mieterin verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, zudem sind Wasserleitungshähne von der Mieterin stets dicht zu halten und dürfen Haustiere ohne Zustimmung der Vermieter nicht gehalten werden.
- 10.2. Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder an den Wasser-, Gas-, Licht- und Kanalisierungsleitungen, der Aufzugs-, Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig

- 13.5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Wien, am 3.4.2019

Wien, am 05.04.2019

Mieterin

Vermieter

vertreten durch  
MEISTER & PIRGRAM  
GmbH  
Immobilienhändler  
1050 Wien, Einsiedlergasse 36/11

Büro Top 4**MIETVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

1) [redacted] vertreten durch  
Dr. Werner Mäntler, Dr. Michael Mäntler, Rechtsanwälte, Annagasse 8, 1010  
Wien, als Vermietern einerseits und

2) [redacted], Mayerhofgasse 6,  
1040 Wien, als Mieter, andererseits

wie folgt:

Angezeigt am 14 OKT. 1998  
441400  
Finanzamt für Gebühren u.  
Verkehrsteuern in Wien  
Bockel

I)

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 502, Grundbuch Wieden, samt dem darauf errichteten Haus in der Mayerhofgasse 6, 1040 Wien.

II)

Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet im Hause Mayerhofgasse 6, 1040 Wien, sämtliche im 3. Stock gelegenen Räumlichkeiten mit Ausnahme der entlang des Innenhofes gelegenen Seitentrakte, in der angeschlossenen Planskizze farblich ersichtlich gemacht, im Ausmaß von ca. 165 m<sup>2</sup>.

III)

Die Vermietung erfolgt für Zwecke von Tätigkeiten der politischen Bildung in den Bereichen Schule und Erwachsenenbildung. Jede Änderung dieser Widmung bedarf der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Ein Zuwiderhandeln gegen diese Bestimmung stellt eine wichtige Tatsache dar, die die Vermieterin zur Aufkündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

IV)

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 1998 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von jedem Vertragsteil unter Einhaltung einer 9-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres mittels gerichtlicher Aufkündigung, die an die zuletzt bekannte Anschrift zu richten ist, aufgekündigt werden. Dadurch werden die Rechte der Vermieterin gemäß § 1118 ABGB nicht berührt, ebenso nicht die Rechte der vorzeitigen Aufkündigung des Vertrages wegen Verletzung von Vertragsbestimmungen durch den Mieter.

V)

Als monatlicher Mietzins wird der Betrag von S 16.500,00 (in Worten: Schilling sechzehntausendfünfhundert) zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart.



Der vereinbarte Mietzins wird derart wertgesichert, daß er sich im selben Verhältnis verändert wie die vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Indexzahl der Verbraucherpreise 96 (1996 = 100). Ausgangspunkt für die Wertsicherung ist die Indexzahl für den Monat Oktober 1998. Eine Änderung des Mietzinses tritt jeweils erst dann ein, wenn sich die der letzten Berechnung zugrundeliegende Indexzahl um mehr als 10 % ändert, wobei sodann eine Änderung im vollen Umfang zu berücksichtigen ist. Der einmal geänderte Mietzins tritt an die Stelle des bis dahin geltenden und bildet die neue Berechnungsgrundlage. Im Falle des Wirksamwerdens der Wertsicherungsklausel wird der geänderte Mietzins für den Monat erstmals fällig, der auf die der Verlaublicbarung des die Änderung auslösenden Index folgt. Wird der Verbraucherpreisindex 96 nicht mehr verlaublicbart, so gilt der jeweils an seine Stelle tretende oder ihm am ähnlichsten seiende Index. Hierüber ist gegebenenfalls eine Auskunft des Österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung einzuholen.

Der Mietzins samt allen Zuschlägen ist monatlich jeweils im vorhinein, spätestens am 3. Tage des Monats, an die Vermieterin oder an die von ihr zur Entgegennahme bevollmächtigte Person oder Stelle zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen welcher Art auch immer, gegen den Mietzins, die Umsatzsteuer, die Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben ist unzulässig.

#### VI)

Zusätzlich zum Mietzins hat der Mieter einen nach Quadratmeter-Nutzfläche der gemieteten Räumlichkeiten (ca. 165 m<sup>2</sup>) entsprechenden Anteil an den Betriebskosten (derzeit S 30,80 pro Quadratmeter und pro Monat, zuzüglich USt) zu bezahlen. Als Betriebskosten gelten insbesondere auch die Betriebskosten der Heizung (Energiebezug und Wartung), des Aufzuges und die Kosten der von der Vermieterin beauftragten Hausbetreuung.

Zusätzlich zu den Betriebskosten hat der Mieter der Vermieterin die anteiligen Kosten der Neuherstellung der Aufzugsanlage, und zwar bis einschließlich Dezember 2000 in Form einer monatlichen Aufzugsrate (S 3,50 pro Quadratmeter und pro Monat zuzüglich 20 % USt) zu bezahlen.

#### VII)

Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt, dessen ordnungsgemäßen Zustand geprüft und für seine Zwecke als tauglich befunden.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für den gesamten 3. Stock im Hause Mayerhofgasse 6 nur ein einziger Stromzähler existiert. Die interne Aufteilung der Kosten des Strombezuges mit dem weiteren Mieter des 3. Stockes hat daher mit diesem Mieter einvernehmlich zu erfolgen.

Der Mieter verpflichtet sich, dem jeweiligen Mieter des benachbarten Seitentraktes die Mitbenutzung des Vorraumes, der Küche und der WCs zu gestatten. Ein Zuwiderhandeln gegen diese Vertragsbestimmung stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar.

## X)

Ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf das Mietobjekt weder entgeltlich oder unentgeltlich zur Gänze oder teilweise, auch nicht in Form einer Unternehmensveräußerung, einer Unternehmensverpachtung oder dergleichen, dritten Personen überlassen werden.

Der Mieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, die aus diesem Vertrag zustehenden Rechte an dritte Personen abzutreten, mit Ausnahme des in Punkt IX) normierten Rechtes der Benennung eines Nachmieters.

Die Vermieterin gestattet jedoch ausdrücklich die teilweise Untervermietung an die folgende Einrichtung: Bundesministerium für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten, Abteilung Politische Bildung.

## XI)

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen sowie der Aufzugsanlage, der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Die Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten.

Die Vermieterin verpflichtet sich, unverzüglich die erforderlichen Schritte zur Wiederherstellung zu setzen.

Die Vermieterin ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

## XII)

Soweit die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht ohnehin von Gesetzes wegen auf die Rechtsnachfolger übergehen, sind sie diesen zu überbinden.

## XIII)

Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. Der Mieter anerkennt ausdrücklich die Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses.

## XIV)

Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Mieter.

## XV)

Dieser Mietvertrag wird in 3 Ausfertigungen errichten, von denen je eine die Vermieterin, der Mieter und das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern erhalten.

Wien, am ..... 13. Okt. 1998  
(ver/2\*/Dr.MM/kp/män-östl)

RECHTSANWÄLTE  
DR. WERNER MÄNTLER  
DR. MICHAEL MÄNTLER  
1010 WIEN, ANNAGASSE 8  
Telefon 512 81 04  
PSK-Kto. 7944 468

Büro Top 8

Gebühr / Verkehrssteuer im Wege der Selbstberechnung mit € 2.538,74 entrichtet  
 Steuer Nr. 136/0857 Ref. Nr. 29  
 Nr. der Aufschreibung ..... 21.05.2017  
 Dr. Michael Mäntler, Rechtsanwalt  
 Annagasse 8, 1010 Wien

## MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. [REDACTED]  
 der Liegenschaft Mayerhofgasse 6, 1040 Wien, vertreten durch Dr. Michael Mäntler, Rechtsanwalt, Annagasse 8, 1010 Wien, als Vermieter einerseits und
2. [REDACTED] 1040 Wien, Mayerhofgasse 6, als Mieter, andererseits

wie folgt:

### I.

[REDACTED] sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 502, GB Wieden, Haus Mayerhofgasse 6.

### II.

Die Vermieter vermieten und der Mieter mietet im Hause Mayerhofgasse 6, 1040 Wien, die im 3. und 4. Stock gelegenen Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 310 m<sup>2</sup>, die in der diesem Mietvertrag beigeschlossenen Planskizzen farblich (grün) ersichtlich gemacht sind.

### III.

Die Vermietung erfolgt für Zwecke des Betriebes eines Büros im Rahmen einer Handelsagentur für Modewaren. Jede Änderung dieser Widmung bedarf der vorhergehenden Zustimmung der Vermieter. Ein Zuwiderhandeln gegen diese Bestimmung stellt eine wichtige Tatsache dar, die die Vermieter zur Aufkündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

### IV.

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 2017 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von jedem Vertragsteil unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendervierteljahres aufgekündigt werden. Dadurch werden die Rechte der Vermieter gemäß § 1118 ABGB nicht berührt, ebenso nicht die Rechte der vorzeitigen Aufkündigung des Vertrages wegen Verletzung von Vertragsbestimmungen durch den Mieter.

### V.

Als monatlicher Mietzins wird der Betrag von € 2.538,74 (in Worten: EURO zweitausendfünfhundertachtunddreißig/74) zuzüglich den anteiligen Betriebskosten (derzeit € 928,49 zuzüglich Strom Acont € 200,00 sowie jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 20%) vereinbart.

Als Betriebskosten gelten insbesondere auch die Betriebskosten (Energiebezug und Wartung) der Heizung, des Aufzuges und die Kosten des von den Vermietern angestellten Portiers, der



A.S.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



auch die Tätigkeiten eines Hausbesorgers, insbesondere die Schneeräumung, Streuung, Reinigung der allgemeinen Teile des Hauses und die Betreuung der technischen Anlagen zu übernehmen hat.

Der Mieter stimmt dem Abschluss einer Glasbruch- und Sturmschadenversicherung zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der vereinbarte Mietzins ist am Index der Verbraucherpreise 2015 (2015=100) wertgesichert. Der Mietzins ändert sich daher im gleichen Verhältnis wie der Index. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Index.

Den Vermietern steht das Recht zu, die aufgelaufenen Wertsicherungsdifferenzen auch rückwirkend einzuheben.

Der Mietzins samt allen Zuschlägen ist monatlich jeweils im Vorhinein, spätestens am 3. des Monats an die Vermieter oder an die von ihr zur Entgegennahme bevollmächtigte Person oder Stelle zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen welcher Art immer gegen den Mietzins, die Umsatzsteuer, die Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben ist unzulässig.

## VI.

Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt, dessen ordnungsgemäßen Zustand geprüft (Erstbezug nach Generalsanierung) und für seine Zwecke als tauglich befunden. Die Vermieter übernehmen im übrigen keine Gewähr für eine bestimmte Eignung oder einen bestimmten Zustand des Mietobjektes. Der Mieter hat die Kosten allfälliger baulicher Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, die durch seine betriebliche Tätigkeit veranlasst werden, selbst zu tragen und für alle diesbezüglichen behördlichen Genehmigungen und die Einhaltung aller diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften Sorge zu tragen und hat für allfällige derartige Kosten selbst aufzukommen.

## VII.

Hinsichtlich der Instandhaltung des Mietgegenstandes gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass kleinere Erhaltungsarbeiten, die keine ernsten Schäden betreffen, vom Mieter auf eigene Kosten durchzuführen sind.

Bezüglich der Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- und Aufzugsanlagen wird vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten des Betriebes (Energiebezug und Wartung) zu tragen hat, die Vermieter jedoch die sonstigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Der Mieter verpflichtet sich, die anteiligen Kosten von Großreparaturen oder allenfalls notwendig werdenden Neuherstellungen der Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- und Aufzugsanlagen den Vermietern gegen Vorlage der entsprechenden Rechnungen in Form vom monatlichen Zuschlägen zum Mietzins auf eine Dauer von 10 Jahren zu ersetzen, wobei die Vermieter die Kosten der Vorfinanzierung tragen.

Im übrigen verpflichtet sich der Mieter, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in gutem brauchbarem Zustand zu erhalten und bei Beendigung des Mietverhältnisses, diesen den Vermietern in demselben Zustand (weiß ausgemalt) unter Berücksichtigung einer üblichen Abnutzung zurückzustellen.



A.S.

### VIII.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder an der Außenseite bedürfen der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung der Vermieter. Diese werden die Zustimmung jedoch erteilen, wenn nicht schutzwürdige Interessen dagegenstehen.

Der Mieter ist berechtigt, die im 3. Stock befindlichen Trennwände (farblich rot gekennzeichnet) zu entfernen, im 4. Stock eine räumliche Verbindung an der im Plan rot gekennzeichneten Stelle zu schaffen und die Verbindungstreppe zwischen 3. und 4. Stock in Abstimmung mit den Vermietern neu zu gestalten.

Für Investitionen des Mieters steht diesem bei Beendigung des Bestandverhältnisses kein Anspruch auf Ersatz zu. Sämtliche Investitionen gehen unentgeltlich in das Eigentum der Vermieter über. Die Vermieter behalten sich bezüglich baulicher Änderungen und sonstiger Adaptierungen des Mieters vor, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters zu verlangen, es sei denn, die Vermieter haben den baulichen Veränderungen oder sonstigen Adaptierungen zugestimmt.

### IX.

Ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung der Vermieter darf das Mietobjekt weder entgeltlich, noch unentgeltlich, noch zur Gänze oder teilweise dritten Personen überlassen werden.

### X.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen sowie der Aufzugsanlage, der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Die Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten.

Die Vermieter verpflichten sich, unverzüglich die erforderlichen Schritte zur Wiederherstellung zu setzen.

Die Vermieter sind berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

### XI.

Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. Der Mieter anerkennt ausdrücklich die Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses.

### XII.

Die mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen Abgaben trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der Jahresmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer € 52.808,16 und die Mietvertragsgebühr daher € 1.584,24 beträgt. Der Mieter verpflichtet sich, diesen Betrag bei Vertragsunterfertigung bei den Vermietern zu erlegen.



A.S.

### XIII.

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermietern bei Mietvertragsunterfertigung eine Kautions in Form einer Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes mit ausreichender Bonität in der Höhe von € 10.080,00 mit unbefristeter Laufzeit zu übergeben.

Die Vermieter sind berechtigt, von der Kautions bzw. zu Lasten der Bankgarantie, unbeschadet des ihnen zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Mietzinse, Nebenkosten oder Umsatzsteuerbeträge, desgleichen Ersatzansprüche aus Beschädigung oder Beeinträchtigung sowie mangelnder Wartung des Bestandobjektes, Prozesskosten, Mahnsesen, etc., in Abzug zu bringen. Die Kautions und der Bankgarantiebetrag sind bei Verbrauch vom Mieter entsprechend aufzufüllen.

Die Kautions bzw. der verbleibende Restbetrag bzw. die Bankgarantie sind von den Vermietern bei Rückstellung des Mietobjektes in einwandfreiem Zustand und, wenn feststeht, dass den Vermietern keine wie immer geartete Forderung gegen den Mieter zusteht, auszufolgen.

Zur Feststellung von Forderungen wird den Vermietern eine Frist von 4 Wochen, gerechnet ab dem Tag der ordnungsgemäßen Rückstellung des Bestandobjektes, eingeräumt.

Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietzins mit dem Hinweis nicht zu entrichten, dass dieser aus der erliegenden Kautions bzw. Bankgarantie abgezogen werden könne.

### XIV.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für die Vermieter und eine für den Mieter vorgesehen ist.

Wien, am

8.5.2017

für die Vermieter:

Dr. MICHAEL MÄNTLER  
Echtsverwaltung  
A-1040 Wien, Annagasse 8  
Tel: 01/512 81 14, Fax: 01/512 81 12  
Email: buero@mantler.at

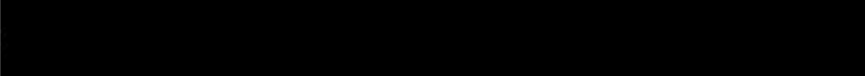


Büro Top 9

# MIETVERTRAG

Gebühr / Verkehrssteuer im Wege der Selbst-  
berechnung mit € 12.76 entrichtet.  
Steuer-Nr. 103361 / Ref. Nr. 29  
Nr. der Aufschreibung 21/2012  
Dr. Michael Mäntler, Rechtsanwalt  
Annagasse 8, 1010 Wien

abgeschlossen zwischen

- 1) 
- 2) 

wie folgt:

## I.

 sind je zur Hälfte  
Miteigentümer der Liegenschaft EZ 502, GB Wieden, Haus Mayerhofgasse 6.

## II.

Die Vermieter vermieten und der Mieter mietet im Hause Mayerhofgasse 6, 1040 Wien, die  
im 5. Stock gelegenen Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 173 m<sup>2</sup>.

## III.

Die Vermietung erfolgt für Zwecke des Betriebes eines Büros. Jede Änderung dieser  
Widmung bedarf der vorhergehenden Zustimmung der Vermieter. Ein Zuwiderhandeln gegen  
diese Bestimmung stellt eine wichtige Tatsache dar, die die Vermieter zur Aufkündigung des  
Mietverhältnisses berechtigt.

## IV.

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Februar 2012 und wird auf unbestimmte Zeit  
abgeschlossen. Es kann von jedem Vertragsteil unter Einhaltung einer dreimonatigen  
Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendervierteljahres mittels gerichtlicher Aufkündigung, die  
an die zuletzt bekannte Anschrift zu richten ist, aufgekündigt werden. Dadurch werden die  
Rechte der Vermieter gemäß § 1118 ABGB nicht berührt, ebenso nicht die Rechte der  
vorzeitigen Aufkündigung des Vertrages wegen Verletzung von Vertragsbestimmungen durch  
den Mieter.

## V.

Als monatlicher Mietzins wird der Betrag von € 1.200,00 (in Worten: EURO  
eintausendzweihundert) zuzüglich den anteiligen Betriebskosten (derzeit € 473,06), sowie  
jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe vereinbart.

Als Betriebskosten gelten insbesondere auch die Betriebskosten (Energiebezug und Wartung)  
der Heizung, des Aufzuges und die Kosten des von den Vermietern angestellten Portiers, der  
auch die Tätigkeiten eines Hausbesorgers, insbesondere die Schneeräumung, Streuung,  
Reinigung der allgemeinen Teile des Hauses und die Betreuung der technischen Anlagen zu  
übernehmen hat.

RECHTSANWALT  
DR. MICHAEL MÄNTLER  
1010 WIEN, ANNAGASSE 8  
Telefon 512 81 00 / 513 32 00  
Telefax 513 81 12  
e-mail: buero@m-maentler.at  
UID-Nr.: 11049491



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Der Mieter stimmt dem Abschluss einer Glasbruch- und Sturmschadenversicherung zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der vereinbarte Mietzins ist am Index der Verbraucherpreise 2010 (2010=100) wertgesichert. Der Mietzins ändert sich daher im gleichen Verhältnis wie der Index. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Index. Den Vermietern steht das Recht zu, die aufgelaufenen Wertsicherungsdifferenzen auch rückwirkend einzuheben (bis maximal drei Jahre).

Der Mietzins samt allen Zuschlägen ist monatlich jeweils im Vorhinein, spätestens am 3. des Monats an die Vermieter oder an die von ihr zur Entgegennahme bevollmächtigte Person oder Stelle zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen welcher Art immer gegen den Mietzins, die Umsatzsteuer, die Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben ist unzulässig.

#### VI.

Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt, dessen Zustand geprüft und für seine Zwecke als tauglich befunden. Die Vermieter übernehmen im Übrigen keine Gewähr für eine bestimmte Eignung oder einen bestimmten Zustand des Mietobjektes. Der Mieter hat die Kosten allfälliger baulicher Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, die durch seine betriebliche Tätigkeit veranlasst werden, selbst zu tragen und für alle diesbezüglichen behördlichen Genehmigungen und die Einhaltung aller diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften Sorge zu tragen und hat für allfällige derartige Kosten selbst aufzukommen.

#### VII.

Hinsichtlich der Instandhaltung des Mietgegenstandes gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass Erhaltungsarbeiten, die keine ernsten Schäden betreffen, vom Mieter auf eigene Kosten durchzuführen sind.

Bezüglich der Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- und Aufzugsanlagen wird vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten des Betriebes (Energiebezug und Wartung) zu tragen hat, die Vermieter jedoch die sonstigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Der Mieter verpflichtet sich, die anteiligen Kosten (Anteilsberechnung siehe Punkt V. dieses Mietvertrages) von Großreparaturen oder allenfalls notwendig werdenden Neuherstellungen der Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- und Aufzugsanlagen den Vermietern gegen Vorlage der entsprechenden Rechnungen in Form von monatlichen Zuschlägen zum Mietzins auf eine Dauer von 10 Jahren zu ersetzen, wobei die Vermieter die Kosten der Vorfinanzierung tragen.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in gutem brauchbarem Zustand zu erhalten und bei Beendigung des Mietverhältnisses, diesen den Vermietern in demselben Zustand unter Berücksichtigung einer üblichen Abnutzung zurückzustellen.

#### VIII.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder an der Außenseite bedürfen der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung der Vermieter. Diese werden die Zustimmung jedoch erteilen, wenn nicht schutzwürdige Interessen dagegenstehen.

Für Investitionen des Mieters steht diesem bei Beendigung des Bestandverhältnisses kein Anspruch auf Ersatz zu. Sämtliche Investitionen gehen unentgeltlich in das Eigentum der Vermieter über. Die Vermieter behalten sich bezüglich baulicher Änderungen und sonstiger

*n*

Adaptierungen des Mieters vor, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters zu verlangen.

**IX.**

Ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung der Vermieter darf das Mietobjekt weder entgeltlich, noch unentgeltlich, noch zur Gänze oder teilweise dritten Personen überlassen werden.

**X.**

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen sowie der Aufzugsanlage, der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Die Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten.

Die Vermieter verpflichten sich, unverzüglich die erforderlichen Schritte zur Wiederherstellung zu setzen.

Die Vermieter sind berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

**XI.**

Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. Der Mieter anerkennt ausdrücklich die Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses.

**XII.**

Die mit der Errichtung und Vergebühung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der Jahresmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer € 24.092,04 und die Mietvertragsgebühr daher € 722,76 beträgt. Der Mieter verpflichtet sich, diesen Betrag bei Vertragsunterfertigung bei den Vermietern zu erlegen.

**XIII.**

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermietern bei Mietvertragsunterfertigung eine unverzinsliche und nicht wertgesicherte Barkaution in Höhe von € 6.000,00 (in Worten: EURO sechstausend) zu übergeben.

Die Vermieter sind berechtigt, von dieser Kaution, unbeschadet des ihnen zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Mietzinse, Nebenkosten oder Umsatzsteuerbeträge, desgleichen Ersatzansprüche aus Beschädigung oder Beeinträchtigung sowie mangelnder Wartung des Bestandobjektes, Prozesskosten, Mahnspesen, etc., in Abzug zu bringen. Die Kaution ist bei Verbrauch oder Mietzinserhöhung vom Mieter entsprechend aufzufüllen.

Die Kaution bzw. der verbleibende Restbetrag ist von den Vermietern bei Rückstellung des Mietobjektes in einwandfreiem Zustand und, wenn feststeht, dass den Vermietern keine wie immer geartete Forderung gegen den Mieter zusteht, auszufolgen.

Zur Feststellung von Forderungen wird den Vermietern eine Frist von 8 Wochen, gerechnet ab dem Tag der ordnungsgemäßen Rückstellung des Bestandobjektes, eingeräumt.

Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietzins mit dem Hinweis nicht zu entrichten, dass dieser aus der erliegenden Kaution abgezogen werden könne.

JR. MICHAEL MANTLER  
010 WIEN ANNAGASSE 8  
Telefon 512 51 04 513 32 00  
Telefax 13 8 112  
e-mail: buero@michaeler.at  
UID-Nr.: ATU10495005



**XIV.**

Die Gesellschafter und Geschäftsführer [REDACTED]  
[REDACTED] 1120 Wien, Aichholzgasse [REDACTED] und [REDACTED]  
1210 Wien, Arnoldgasse [REDACTED] treten sämtlichen Verpflichtungen des Mieters aus diesem  
Mietvertrag als Bürge und Zahler bei und unterfertigen den Mietvertrag daher im eigenen  
Namen zusätzlich mit.

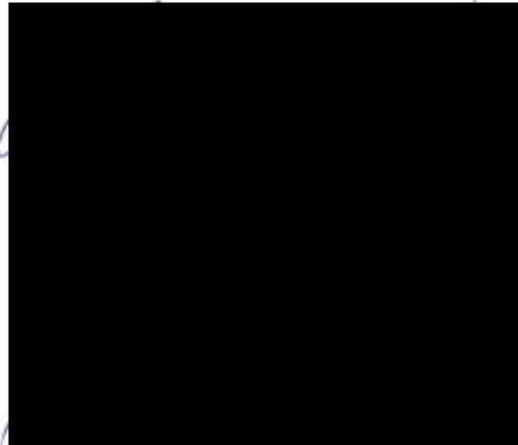
**XV.**

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für die Vermieter  
und eine für den Mieter vorgesehen ist.

Wien, am 16.1.2012  
[REDACTED]

für die Vermieter:

RECHTSANWALT  
DR. MICHAEL MÄNTLER  
1010 WIEN, ANNA GASSE 8  
Telefon 512 81 04, 513 32 00  
Telefax 513 81 12  
e-mail: buero@mamentler.at  
UID-Nr.: ATU10495006



B