

Abschrift

Abschrift

V/27

zu Z: R/2/7 m - 56

zu Z: 51234/1953

Wien, am 12. Mai 1956

An R/6

Betr.: Rückstellungsanspruch der Erben nach
Ferdinand Bloch-Bauer für das GD Dienst-
gebäude Wien I., Elisabethstr. 18.

Bezug: Auf Ihre Z: R/2/7 K-1956 vom 23.4.1956

Wir übermitteln Ihnen anliegend die im Sinne Ihres o.a.
Schreibens erstellte Bewertung für das GD-Dienstgebäude Wien I.,
Elisabethstraße 18 nach dem Zustand vom Dezember 1940.

Der Verkehrswert mit Stichtag 1. Mai 1956 wird geschätzt auf

S 1.161.000,-

Die Aufwendungen während der Verwaltungszeit der DRB können
mangels Unterlagen nicht bekanntgegeben werden. Für die Zeit seit
Mai 1945 bis Ende 1955 betragen sie :

a) für <u>Bauarbeiten</u> im Jahre 1946	S	558,12
1947	"	2.196,50
1948	"	4.500,-
1949	"	50.000,-
1950	"	54.200,-
1951	"	126.000,-
1952	"	114.400,-
1953	"	28.100,-
1954	"	62.600,-
1955	"	14.700,-
bis V. 1956	"	-, -

d.s. zusammen S 457.654,62

b) für die Zentralheizung wurde uns von der Maschinendirektion
Ref. IV/2 ein vorläufiger Betrag von S 60.000,- genannt. Die genaue
Summe wird noch erhoben. Das Gleiche gilt für den Personenaufzug, die
Kosten des Elektrodienstes und des Fernmeldedienstes.

2 Beilagen

V/27 :

003656

Dr. Miegler eh.

Abschrift

Abschrift :

zu Z: R/2/7 m-56

V/27

zu Z: 51234/1953

Wien, am 2. Mai 1956.

Bewertung

der Liegenschaft Wien I., Elisabethstraße 18, EZ 235, Kat. Gem.
Innere Stadt nach dem Zustand vom Dezember 1940, mit Stichtag
1. Mai 1956.

Vorbemerkung : Bekannt sind

- a) Befund und Schätzungsgutachten für die o.a. Liegenschaft
vom 7.12.1949 des Ing. Eduard Müller, Ziv. Ing. für Hochbau,
Wien III., und
- b) Prüfungsbericht zu obigem Schätzungsgutachten des sz. t.
Abteilungsleiters V/27, Dipl. Ing. Franz Liebsch vom 23.3.1950.
Es werden deshalb die Allgemeinen Angaben und die Baube-
schreibung, weil sie bekannt sind, weggelassen.
Als umbauter Raum werden nicht die m³ nach der Berechnung
des Ing. Müller, sondern die m³ des sz. t. Abt. Lt. V/27 zugrunde-
gelegt.

A) Sachwert :

a) Grundwert : Als Preis für das Grundstück kann nach
Rücksprache mit der Mag. Abt. 40 (Techn. Grundangelegenheiten und
Schätzungen) der Betrag von S 700,- pro m² angenommen werden;
somit

$$\begin{aligned} 581,94 \text{ m}^2 & \text{ a } 700 \text{ S/m}^2 = \text{ S } 407.358,- \\ & \text{ rd. S } 407.400,- \\ & \text{ ===== } \end{aligned}$$

b) Gebäudewert :

Hauptgebäude	10.442,28 m ³ U.R.	a 390 S/m ³	= S 4.072.490,-
Glasveranda	308,33 m ³ U.R.	a 320 S/m ³	= S 98.665,-
Hofpflaster	109,80 m ²	a 200 S/m ²	= S 21.960,-
			<u>=====</u>
			= S 4.193.115,-
			<u>rd. S 4.193.000,-</u>

Der Gebäudewert beträgt bei einem Alter von 78 Jahren

$$\text{S } 4.193.000 \times (120 - 78) =$$

$$\text{S } 1.467.000$$

003657

Der Sachwert beträgt somit Grundwert + Gebäudewert =

$$= \text{S } 407.400,- + \text{S } 1.467.000,- = \text{rd. } \underline{\text{S } 1.874.000,-}$$

Die Instandhaltungsarbeiten waren lt. Befund des Ing. Müller (S.6) nicht im Rückstand, sodaß hierfür nichts abgesetzt werden braucht.

Die Neubaukosten betragen für gleichwertige Gebäude derzeit rund 450 S/m³ U.R. Wegen der großen Geschoßhöhe wird mit einem abgeminderten Preis in die Rechnung eingegangen und zwar für das Hauptgebäude mit 390,- S/m³.

Für die inzwischen entfernte Glasveranda auf der Hofseite wird ein eigener Preis angesetzt und zwar 320 S/m³ U.R.

B) Ertragswert:

Der jährliche Reinertrag wurde im Prüfungsbericht des szt. Abt. Lt. V/27 mit S 20.200,- errechnet. Der im Befund des Ing. Müller abgegebene Betrag ist überhöht und entspricht nicht dem Mietstoppreis. Der Reinertrag von 20.200 S mit 4 1/2 % kapitalisiert ergibt einen Ertragswert von

$$\text{S } 449.000,-$$

C) Verkehrswert :

Das Mittel aus dem Sachwert mit S 1.874.000,-
und dem Ertragswert " 449.000,-

ergibt S 2.323.000,- : 2 +

$$= \text{S } 1.161.500,-$$

$$= \text{rd. } \underline{\underline{\text{S } 1.161.000,-}}$$

Die Bewertung nach dem Mittel zwischen Grund- und Bauwert einerseits und dem Ertragswert andererseits ist, wenn sie auch im gegenständl. Fall lt. § 16 der Realschätzungsordnung zwingend vorgeschrieben ist, heute nicht mehr üblich. Dieser wird im gegenständlichen Falle wegen der schlechten Grundrißausnutzung und der schlechten Belichtung der hofseitigen Räume nach unserem Dafürhalten niedriger als der Mittelwert sein.

V/27:

Dr. Miegler e.h.

003658