

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Von 183/8231 Anteilen (B-lfd. Nr. 237) an der Liegenschaft EZ 2583,
Gst.Nr. 434/4, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 3 (St 4 - Beatrixgasse 14)
Kellerabteil 3, St 4, 2. KG**



**mit der Adresse
Linke Bahngasse 9, Münzgasse 5, Beatrixgasse 14B, Beatrixgasse
14, 1030 Wien**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG.....	3
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS.....	4
2	BEFUND	7
2.1	STANDORT UND LAGE.....	7
2.2	GRUNDBUCHAUZUG (TEILAUZUG).....	15
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT	19
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	20
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	23
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION	27
2.7	ENERGIEAUSWEIS	28
2.8	ESG-STANDARDS	28
2.9	BESTANDSPÄNE.....	29
2.10	FOTODOKUMENTATION	30
3	WERTERMITTLUNG	32
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK.....	32
3.2	BEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN	33
3.3	VERKEHRSWERT	39
4	GUTACHTEN.....	40
5	ANHANG	41

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Auftrag durch Frau Dr. Angela Steger, Dr. Angela Steger | Dr. Christoph Erler, Rechtsanwälte, Rabensteig 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin der BBB Immo GmbH, im Insolvenzverfahren HG Wien – Aktenzahl 5 S 110/24x zur Bewertung von 183/8231 Anteilen (B-lfd. Nr. 237) an der Liegenschaft EZ 2583, Gst.Nr. 434/4, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, verbunden mit Wohnungseigentum an W 3 (St 4 - Beatrixgasse 14) Kellerabteil 3, St 4, 2. KG mit der Adresse Linke Bahngasse 9, Münzgasse 5, Beatrixgasse 14B, Beatrixgasse 14, 1030 Wien.

Es wurden Schritte unternommen, um die Flächen bzw. den Konsens des Objektes zu prüfen: Einsichtnahme in den Bauakt, Nachfrage bzgl. Unterlagen (Pläne, Mietverträge) bei der Hausverwaltung, Nachfrage zum Erhalt von Vermessungsunterlagen beim Eigentümer. Da die Bauakte unvollständig sind, konnten viele Pläne nicht eingesehen werden, je nach Erhalt wurden die Unterlagen der Hausverwaltung zur Prüfung herangezogen. Der Sachverständige stützt sich daher bei der Erstellung des Gutachtens auf die von der Hausverwaltung übermittelte Zinsliste samt Flächenangaben, sollten andere Informationen vorliegen wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.

1.2 Bewertungsstichtag

12. August 2024 – als Tag der Besichtigung

1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

Zweck des Gutachtens ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile für das Konkursverfahren BBB Immo GmbH, FN 456177z // AZ 5 S 110/24x; HG Wien zu ermitteln.

Das Bewertungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 und/oder der ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung durchgeführt.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen,

welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, an die Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind.

1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

1. Von Seiten des Auftraggebers wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:
 - Nutzwertgutachten
 - Teilw. Planunterlagen
 - WE-Vertrag
2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
 - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Auch die Wohnung wurde besichtigt. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
 - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
 - Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
 - Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen einer Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es kann vom Sachverständigen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des bei der Baupolizei erhobenen Bauaktes

übernommen werden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

- Die Bewertung stützt sich auf die übermittelte Zinsliste und die damit einhergehenden Informationen. Ein Mietvertrag wurden trotz Aufforderung nicht übermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass in dem Mietvertrag keine ungewöhnlichen Bestimmungen (Weitergaberechte, Untervermietrechte etc.) vereinbart wurden. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, ist das Gutachten dahingehend anzupassen.
- Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. den Unterlagen aus dem Bauakt übernommen. Eine Konsensüberprüfung wurde durch Einsichtnahme in den Bauakt angestrengt. Es kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit desselben übernommen werden. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche wird daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen.
- Es wurden Schritte unternommen, um die Flächen bzw. den Konsens des Objektes zu prüfen: Einsichtnahme in den Bauakt, Nachfrage bzgl. Unterlagen (Pläne, Mietverträge) bei der Hausverwaltung, Nachfrage zum Erhalt von Vermessungsunterlagen beim Eigentümer. Da die Bauakte unvollständig sind, konnten viele Pläne nicht eingesehen werden, je nach Erhalt wurden die Unterlagen der Hausverwaltung zur Prüfung herangezogen. Der Sachverständige stützt sich daher bei der Erstellung des Gutachtens auf die von der Hausverwaltung übermittelten Zinsliste samt Flächenangaben, sollten andere Informationen vorliegen wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts 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 (Schwankungsbreite +/- 15%).

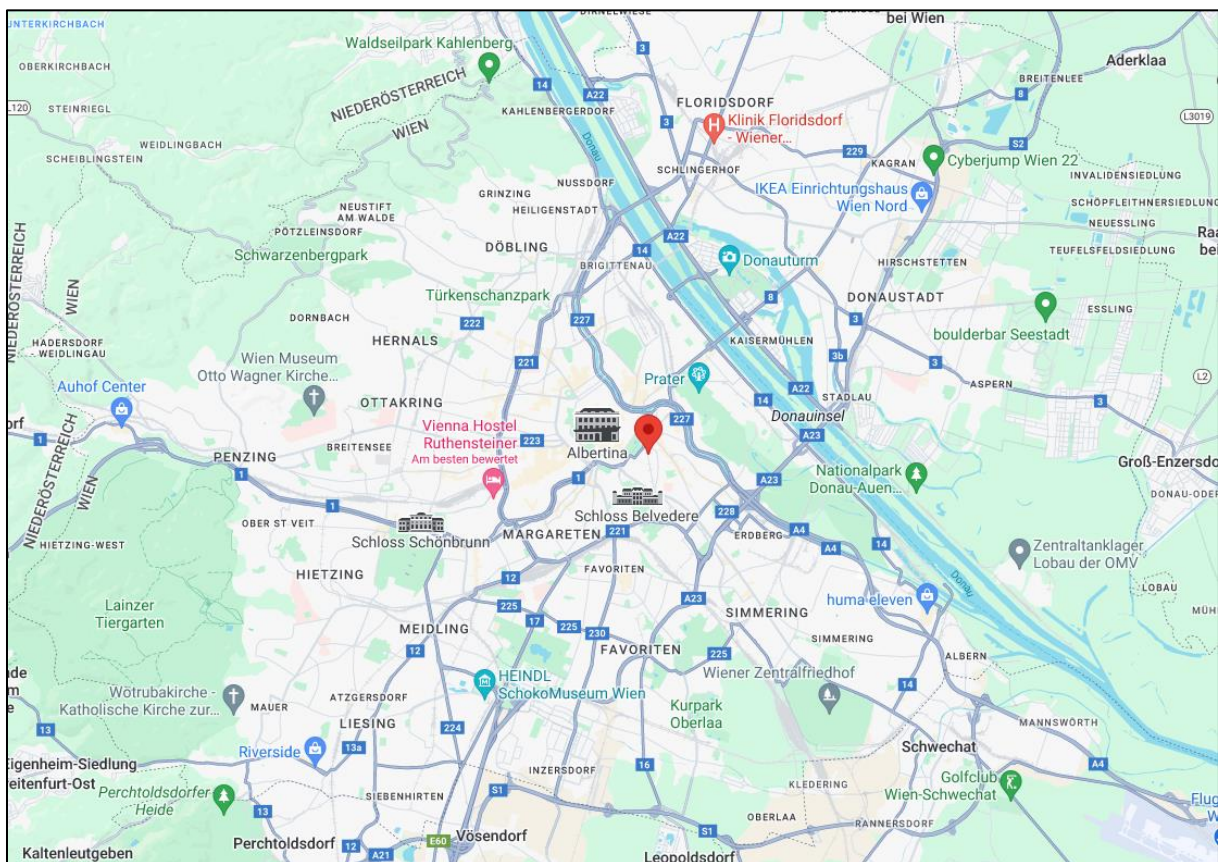
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,0 Jahr
- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Werteinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

2 BEFUND

2.1 Standort und Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk und weist die Adresse Linke Bahngasse 9, Münzgasse 5, Beatrixgasse 14B, Beatrixgasse 14, 1030 Wien auf.

Makrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

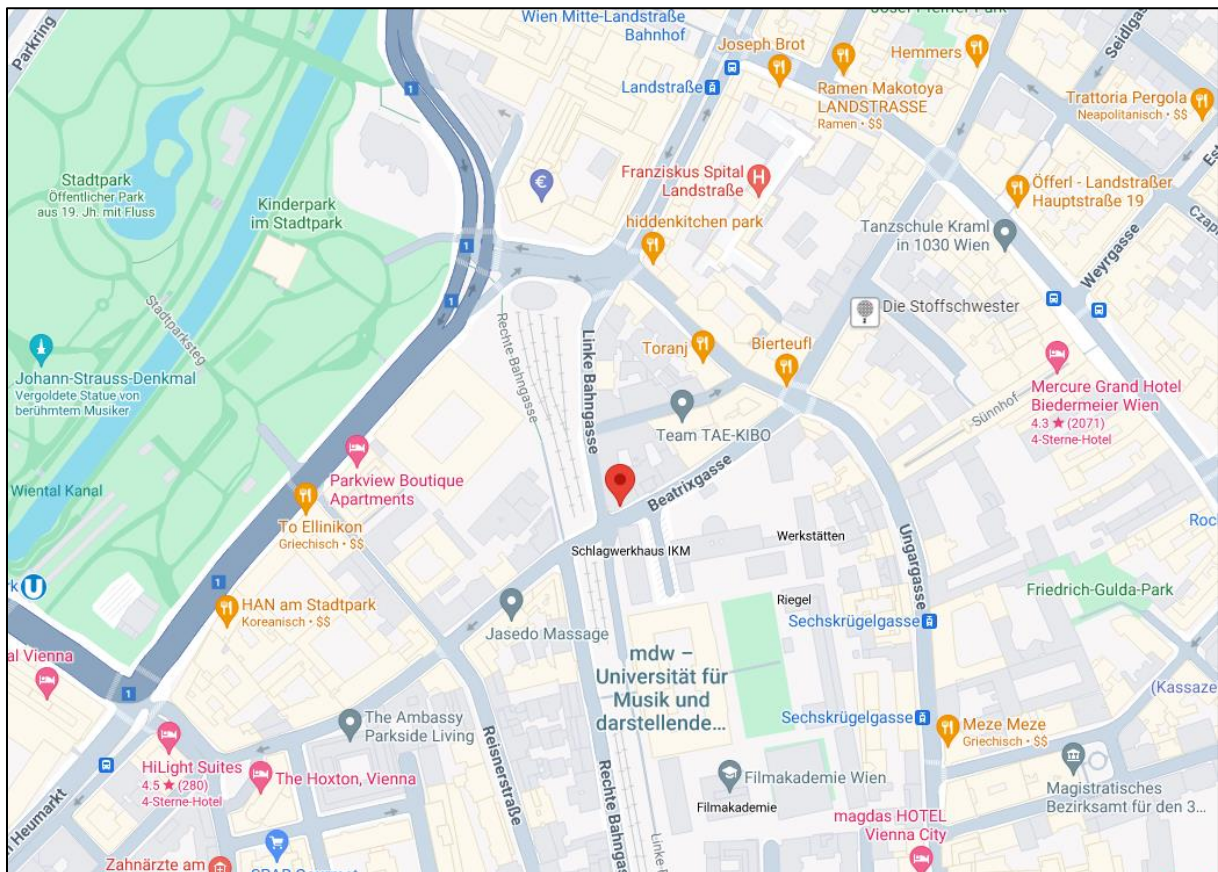
Die Landstraße ist der 3. Wiener Gemeindebezirk und entstand 1850 durch Eingemeindung ehemaliger Vorstädte. Sie grenzt südöstlich an die Innere Stadt (1. Bezirk) und zählt zu den inneren Bezirken, dem erweiterten Stadtzentrum. Als einziger der Bezirke 3 bis 9, nach deren Eingemeindung an ihrem Rand der Gürtel als Durchzugsstraße angelegt wurde, hat der 3. Bezirk seine Außengrenze nicht an dieser Straße, sondern weiter vom Zentrum entfernt. Auf dem Bezirksgebiet findet man das Schloss Belvedere, das Hundertwasser-Krawinahaushaus, das Arsenal sowie Kulturinstitutionen und Botschaften.

Der Bezirk Landstraße ist im südöstlichen Zentrum der Stadt Wien gelegen und nimmt eine Fläche von 7,42 km² bzw. 1,8% der Wiener Stadtfläche ein. Damit liegt die Landstraße im

Mittelfeld der Wiener Gemeindebezirke. Verglichen mit den anderen „Inneren Bezirken“ verfügt der Bezirk über einen hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen. Der Bezirk liegt entlang mehrerer Terrassen der Donau, wobei der Donaukanal die östliche und die Wien die nordwestliche Grenze bildet. Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an Landstraße. Das Bezirksgebiet wurde aus den drei zuvor eigenständigen Ortschaften Weißgerber, Erdberg und Landstraße gebildet.

Nach dem Zweiten Weltkrieg sank die Einwohnerzahl kontinuierlich ab, wobei die größten Einbrüche in den 1960er und 1970er Jahren erfolgten. Nach einem Tiefstand im Jahr 2001 (81.281) begann die Einwohnerzahl in den letzten Jahren wieder zu steigen und beträgt derzeit rd. 94.000.

Mikrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch dicht bebaute Gründerzeitstrukturen geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale und der Wiener Stadtpark Donauinsel.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen handelt es sich um eine sehr gute Wohnlage, eine sehr gute Bürolage und eine gute Geschäftslage.

Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum kann fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden. Die Stadtausfahrten (Westausfahrt, Südautobahn) können innerhalb von 20 bzw. 30 Fahrminuten erreicht werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

Stellplatzsituation

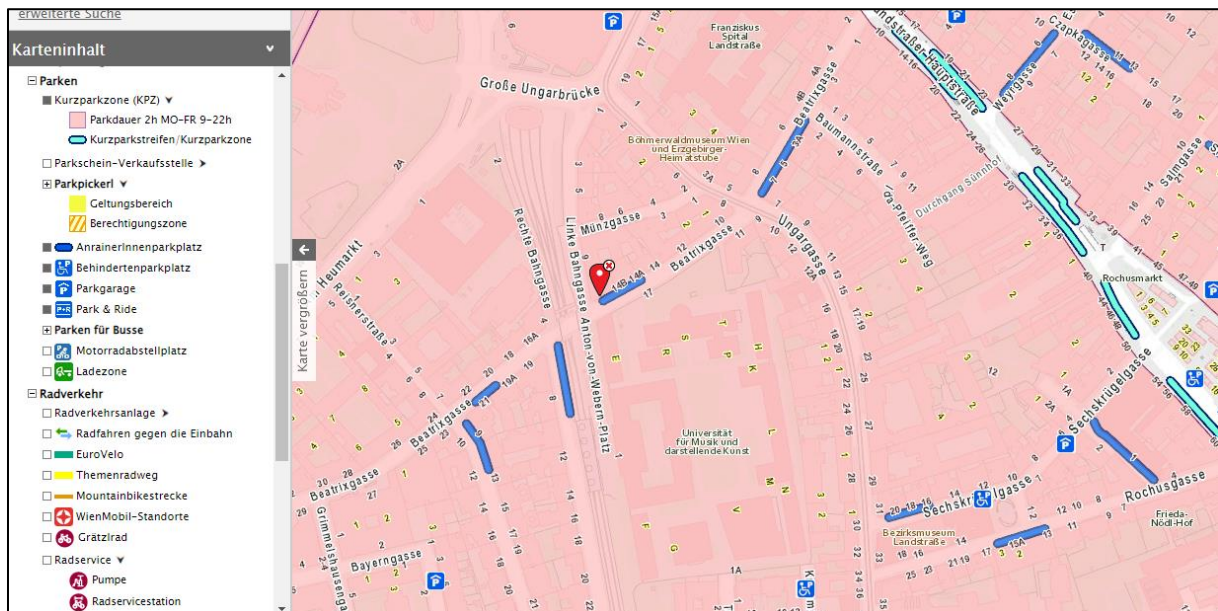
Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

An Werktagen (Montag bis Freitag) ist das Parken zu festgesetzten Zeiten gebührenpflichtig. Die Schilder "Kurzparkzone Anfang" und "Kurzparkzone Ende" sind nur zu den Zu- und Ausfahrten in den Bezirk aufgestellt.

Parkdauer: 2 Stunden

Montag bis Freitag (werktags): von 9 bis 22 Uhr

Seit 01. März 2022 ist eine flächendeckende und zusammenhängende Parkraumbewirtschaftung für Wien in Kraft. Es gilt in allen 23. Wiener Gemeindebezirken eine einheitliche, gebührenpflichtige Kurzparkzone in der Zeit von 09.00 bis 22.00 Uhr mit einer Parkdauer von maximal 2 Stunden. Parken ist nur mit Parkschein oder Parkpickerl (Wohnbezirk) möglich. Ausnahmen bestehen für Geschäftsstraßen.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/>

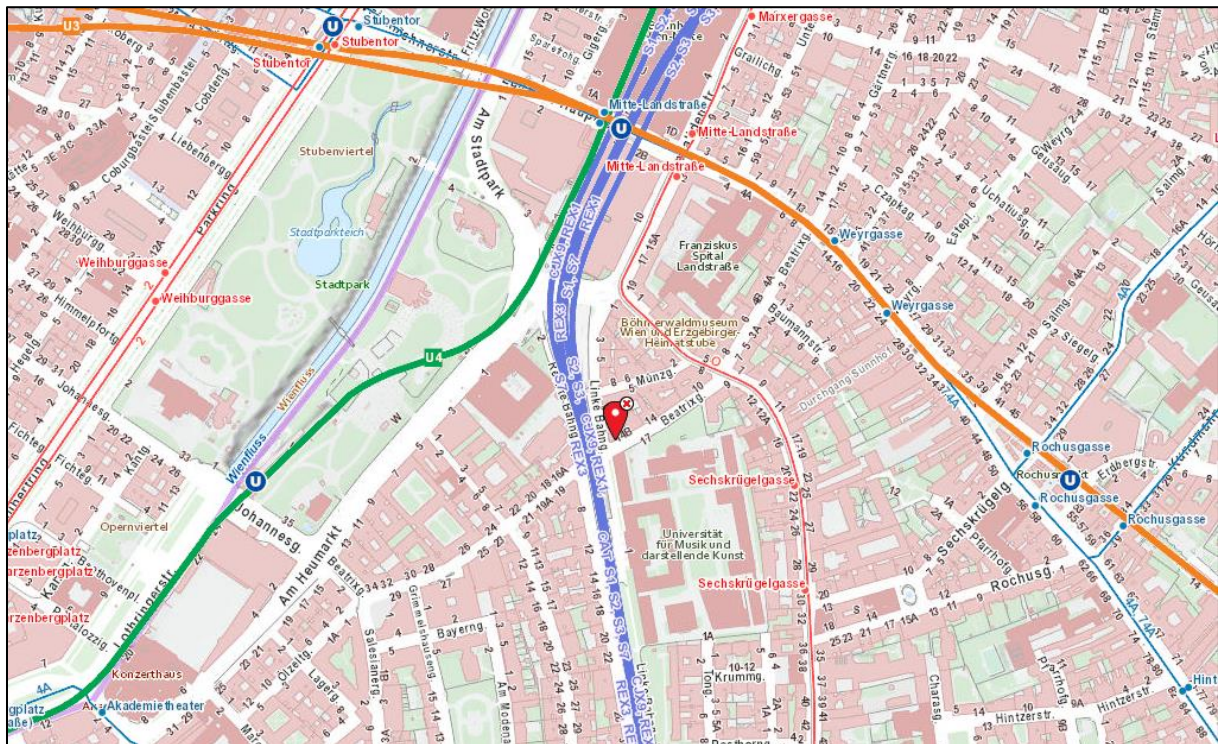
Öffentlicher Verkehr

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinien: U3 Wien Mitte – Landstraße, U4 Stadtpark
- S-Bahnlinien: S1, S2, S3, S7, REX
- Straßenbahnlinien: O
- Buslinien: 74A, N75

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als gesichert bezeichnet werden.

Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



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

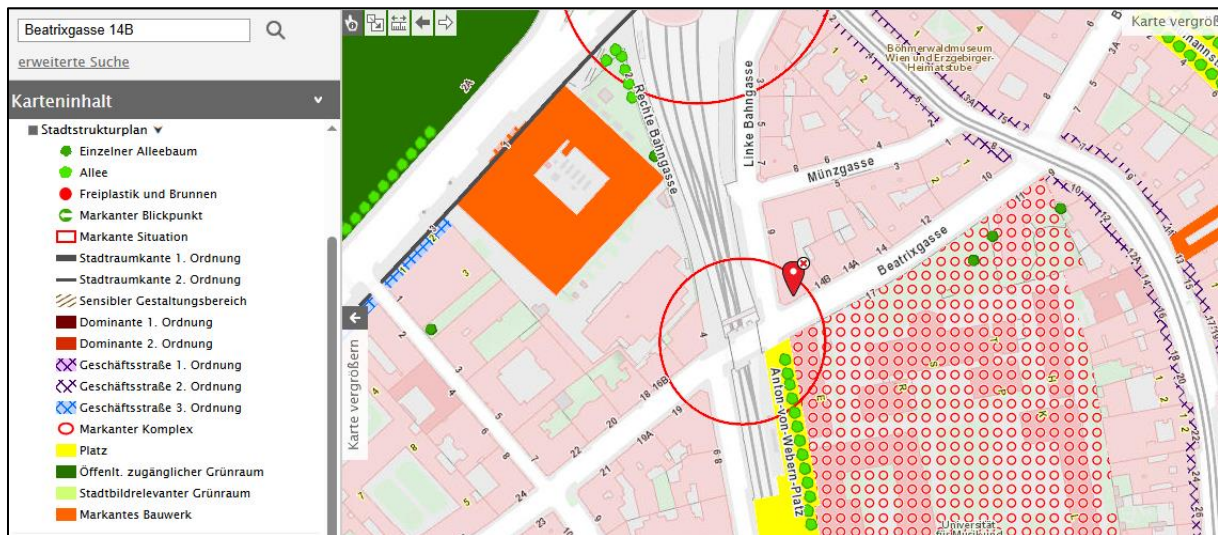
Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in der Nähe gegeben. Die Nahversorgung ist daher als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Krankenhäuser sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Die Infrastruktur ist als sehr gut einzustufen.

Strukturplan der Stadt Wien

Der Stadtstrukturplan ist eine planliche Darstellung der Stadtstruktur und der das Stadtbild prägenden Gegebenheiten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Strukturen, Bauwerken und anderen das Stadtgefüge bestimmenden Elementen, die von Menschen bei ihren Bewegungen durch die Stadt wahrgenommen werden.

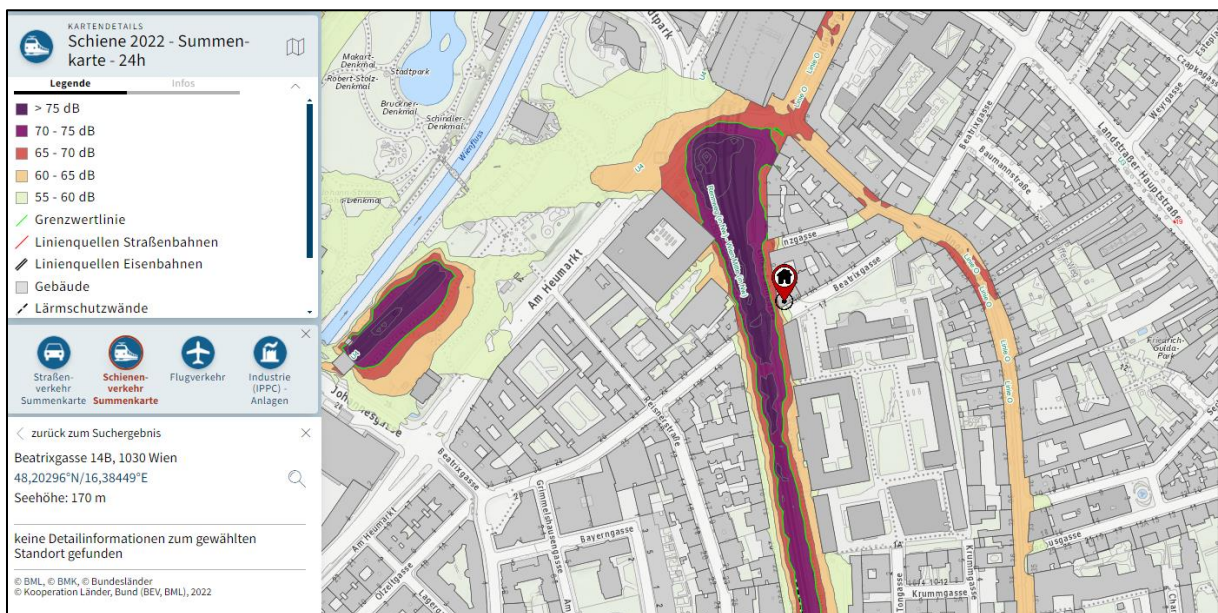
- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.



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

Lärmkarte

Gemäß den Lärmkarten des BMK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund des Straßenverkehrs durch einen Lärmpegel in Höhe von 55-60 dB und aufgrund des Schienenverkehrs in Höhe von 70-75 dB belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als erhöht zu bezeichnen.



Quelle: <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

Hora-Pass

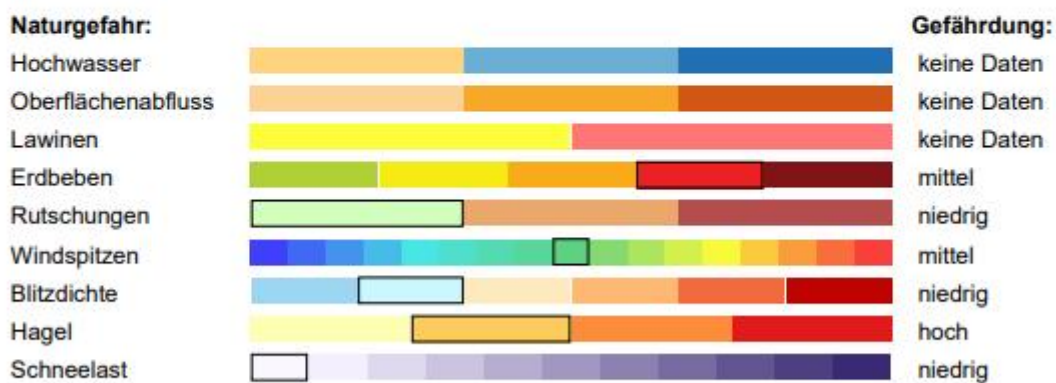
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass




Adresse: Beatrixgasse 14b, 1030 Wien
 Seehöhe: 170 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20296° N | 16,38449° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.








Legende und weiterführende Informationen


















Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.2 Grundbuchauszug (Teilauszug)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 2583
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 4417/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 6443/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
434/4	GST-Fläche	1855	
	Bauf.(10)	1535	
	Bauf.(20)	320	Linke Bahngasse 9 Münzgasse 5 Beatrixgasse 14B Beatrixgasse 14

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****
1 a 9217/1907 Recht zum Abfluß der Abwässer auf Bahngrundstück 877/1 der
Wiener Verbindungsbahn
3 a 11487/2011 Bescheid 2011-06-28 Zuschreibung Gst 434/6 aus EZ 2585,
Einbeziehung in Gst 434/4
4 a 11487/2011 Bauplatz (auf) Gst 434/4
5 a 11487/2011 Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 2011-06-28
6 a 11487/2011 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 434/4 nach EZ 4008,
Einbeziehung in Gst 434/7

***** B *****
229 ANTEIL: 153/8231

BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 5 (ST 1 =
Beatrixgasse 14B), Kellerabteil 5 (St 1, 1.KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten
Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

230 ANTEIL: 143/8231

BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 6 (ST 1 =
Beatrixgasse 14B) mit Balkon, Kellerabteil 6 (St 1, 1.KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten
Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

231 ANTEIL: 151/8231

BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 8 (ST 1 =
Beatrixgasse 14B) mit Balkon, Kellerabteil 8 (St 1, 1.KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten
Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

232 ANTEIL: 198/8231

BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

- a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 11 (ST 1 = Beatrixgasse 14B), Kellerabteil 11 (St 1, 1.KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
- 233 ANTEIL: 207/8231
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 10 A und B (St 2 - Linke Bahngasse 9), Kellerabteil 10A (St 4, 2. KG), Kellerabteil 10B (St 4, 2. KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
- 234 ANTEIL: 99/8231
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 15 (ST 2 = Linke Bahngasse 9), Kellerabteil 15 (ST 1, 1.KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
- 235 ANTEIL: 52/8231
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 7 (ST 3 = Münzgasse 5), Kellerabteil 7 (ST 3, 1. KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
- 236 ANTEIL: 81/8231
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 29 (ST 3 = Münzgasse 5), Kellerabteil 29 (ST 1, 1. KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
- 237 ANTEIL: 183/8231
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 3 (St 4 - Beatrixgasse 14) Kellerabteil 3, St 4, 2. KG
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
- 238 ANTEIL: 87/8231
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 5 (ST 4 = Beatrixgasse 14), Kellerabteil 5 (ST 4, 2.KG)
b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)

- 239 ANTEIL: 105/8231
 BBB Immo GmbH (FN 456177z)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 4 (ST 4 =
 Beatrixgasse 14), Kellerabteil 4 (ST 4, 2.KG)
 b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
 c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten
 Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
 d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
 S 110/24x)
- 240 ANTEIL: 85/8231
 BBB Immo GmbH (FN 456177z)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 1695/2013 6712/2015 2789/2023 Wohnungseigentum an W 6 (ST 2 = Linke
 Bahngasse 9), Kellerabteil 6 (ST 1, 1. KG)
 b 11701/2022 IM RANG 1749/2022 Kaufvertrag 2022-02-21 Eigentumsrecht
 c 8283/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 zugunsten
 Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23
 d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
 S 110/24x)

***** C *****

- | | | |
|-----|--------------------------------------|--|
| 57 | a 10798/2016 | DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer
Transformatorstation inkl. technischer Einrichtungen sowie
die Duldung des Bestandes gem. VI.
Servitutsbestellungsvertrag vom 02.09.2016 für Wiener Netze
GmbH (FN 174300z) |
| 58 | a 10799/2016 | DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer
Gebiets-Umformerstation inkl. technischer Einrichtungen
sowie die Duldung des Bestandes gem. VI.
Servitutsbestellungsvertrag Wien Energie 2016-09-06 für
Wien Energie GmbH (FN 215854h) |
| 101 | auf Anteil B-LNR 229 bis 240 | |
| | a 11702/2022 Pfandurkunde 2022-09-07 | PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.200.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g) |
| 102 | auf Anteil B-LNR 229 bis 240 | |
| | a 11703/2022 Pfandurkunde 2022-12-05 | PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
für Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. (FN 79133y) |

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 29.07.2024 11:53:41

Quelle: <https://www.immounited.com/>

A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 1.855,00 m².

A2-Blatt:

Im A2-Blatt sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 1 a 9217/1907 Recht zum Abfluß der Abwässer auf Bahngrundstück 877/1 der
Wiener Verbindungsbahn
- 3 a 11487/2011 Bescheid 2011-06-28 Zuschreibung Gst 434/6 aus EZ 2585,
Einbeziehung in Gst 434/4
- 4 a 11487/2011 Bauplatz (auf) Gst 434/4
- 5 a 11487/2011 Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 2011-06-28
- 6 a 11487/2011 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 434/4 nach EZ 4008,
Einbeziehung in Gst 434/7

B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befinden sich die bewertungsgegenständlichen Anteile im Eigentum der BBB Immo GmbH (FN 456177z).

C-Blatt:

Die im C-Blatt ersichtlichen Eintragungen werden im Zuge der Bewertung berücksichtigt.

Die eingetragenen Pfandrechte werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

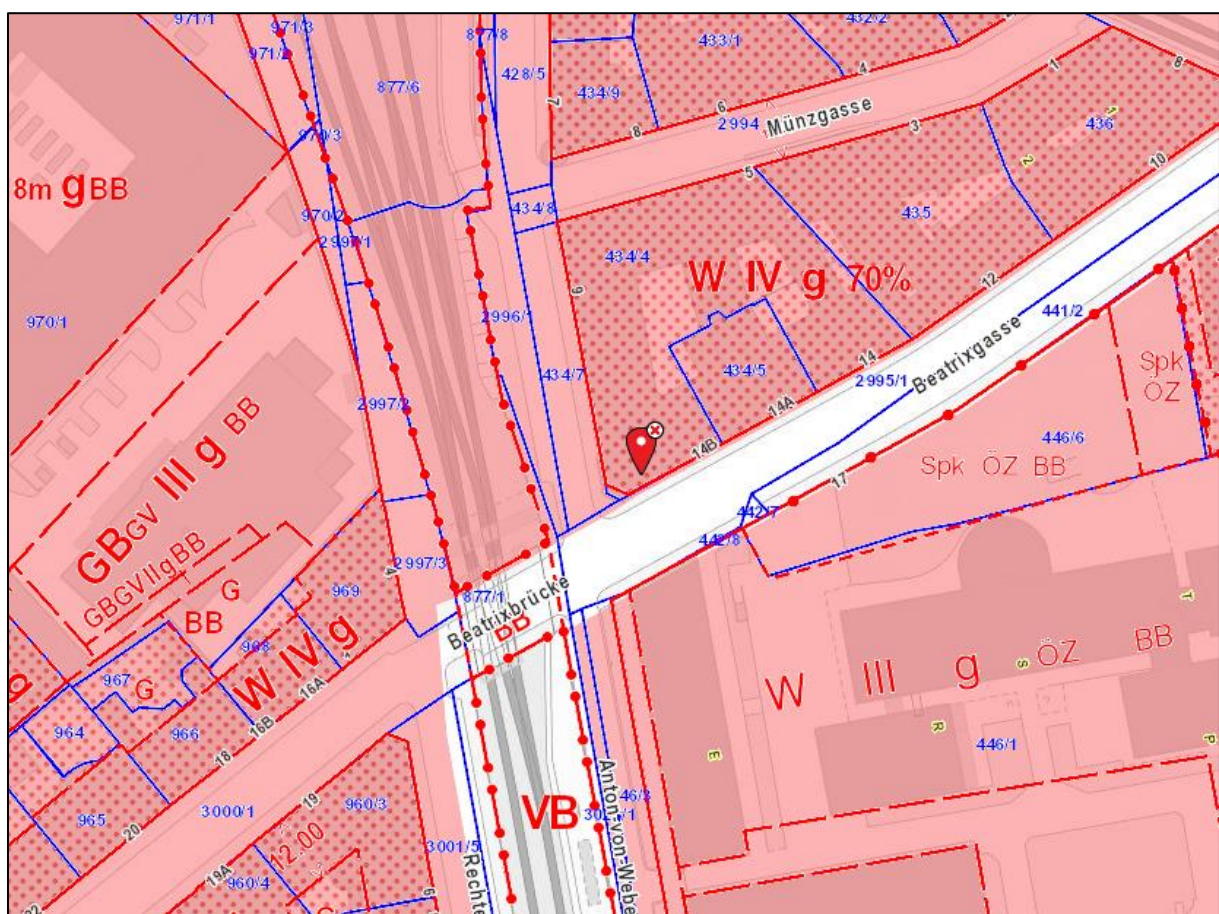
Außerordentliche Belastungen wurden nicht bekannt gegeben und daher erfolgt die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß satz- und geldlastenfrei.

2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

- **Widmung:** Wohngebiet
- **Bauklasse:** IV, 70% Bebaubarkeit, Schutzzone, Wohnzone
- **Bauweise:** geschlossene Bauweise

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



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

Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Wohngebiet:

Das Wohngebiet dient vorrangig Wohnzwecken und es sind grundsätzlich nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig. Soweit dadurch für die Nachbarschaft keine Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen entstehen, sind Ausnahmen möglich.

Nach § 6 Abs.6 Wiener Bauordnung sind in als Wohngebieten ausgewiesenen Gebieten die Errichtung von Gast-, und Beherbergungs-, von Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten und Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Geräusche, Dünste etc. oder sonstige Einwirkungen geeignet sind, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen.

Wohnzone:

Sind in sich geschlossene Gebiete, die im Bebauungsplan zur Erhaltung des Wohnungsbestandes ausgewiesen werden können. Die Umwidmung von Wohnraum ist nur in Ausnahmen möglich.

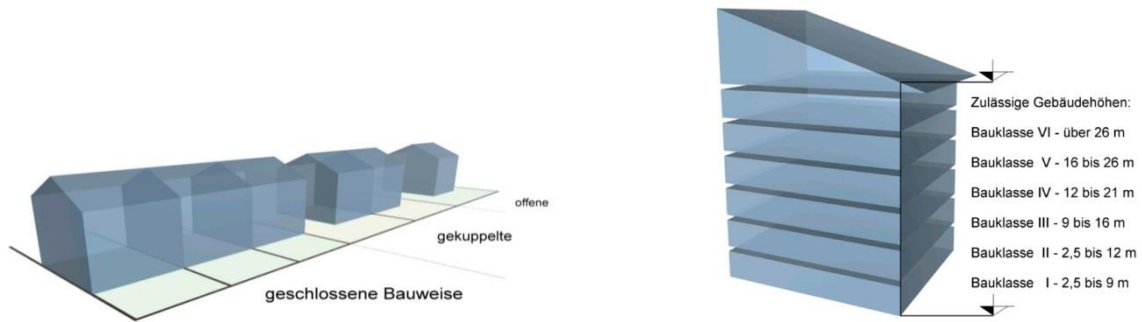
Schutzzone

Einzelne abgegrenzte, in ihrem äußeren Erscheinungsbild besonders erhaltungswürdige Stadtteile, können im Bebauungsplan als Schutzzone ausgewiesen werden. In diesen Bereichen soll damit der bauliche Altbestand geschützt werden und ist insbesondere der Abbruch von Gebäuden baubehördlich bewilligungspflichtig.

Bauweisen:

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- **o** offene Bauweise
- **gk** gekuppelte Bauweise
- **g** geschlossene Bauweise



Bauklassen:

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

§ 75 WBO (4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

2.5 Grundstück und Gebäude

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist U-förmig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 1.855,00 m² auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 1900 errichtetes Wohngebäude, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 5 Obergeschoßen und einem Dachgeschoß. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 1.535,00 m² und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar.

Das Gebäude, bekannt als „Beatrix-Bad“, wurde 1888 von den Architekten Wieser und Lotz erbaut und diente ursprünglich als Kur- und Heilbad.

Die Liegenschaft gliedert sich in vier Stiegen mit insgesamt 2 Innenhöfen, welche sich wie folgt aufteilen:

Stiege I: Beatrixgasse 14B

Stiege II: Linke Bahngasse 9

Stiege III: Münzgasse 5

Stiege IV: Beatrixgasse 14

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Holztrambzw. Stahlbetondecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine gegliederte Fassade mit Eckrisalit (mit Erker), welche sich in einem guten Zustand befindet. Die hofseitige Fassade ist glatt und befindet sich ebenfalls in einem guten Zustand. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes kann von allen drei Gassen erfolgen und führt jeweils über ein Doppelflügeliges Eingangstor (in Münzgasse einflügelig) zunächst in einen repräsentativen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus sowie zum Aufzug. Das Stiegenhaus verfügt jeweils über einen doppelseitigen Holzhandlauf. Die Böden sind durch Jugendstilfliesen bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

Die Allgemeinflächen befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach in einem gepflegten Zustand. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt.

Das gutachtensgegenständliche Objekt befindet sich aufgrund der äußeren Wahrnehmung anlässlich der Befundaufnahme gesamt gesehen in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

Beschreibung der Wohneinheit

Die Wohnung Stiege IV Top 3 kann über den Eingang Beatrixgasse 14B erreicht werden, befindet sich im 1. Stockwerk und weist eine Nutzfläche von 196,40 m² auf.

Sie wird über eine doppelflügelige Eingangstüre betreten und führt zunächst in einen Vorraum. Von diesem kann einerseits die Küche und weiter das Bügelzimmer betreten werden. Auch gelangt man von hier in das WC mit Fenster Richtung Innenhof. Das Badezimmer befindet sich gleich im Anschluss und über die Nebentüre kann das erste Schlafzimmer betreten werden und von hier gelangt man in das erste Wohnzimmer. Von diesem kann über ein Durchgangszimmer ein Esszimmer betreten werden über welches wiederum die Bibliothek / ein Arbeitszimmer erreicht wird. Schließlich kann ein zweiter Vorraum mit Zugang zum Hausgang betreten werden. Von diesem wird ein zweites Badezimmer sowie ein separates WC und ein weiteres Schlafzimmer samt Bad und Teeküche erreicht.

Die Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten Einheiten und weist somit insgesamt 8 Zimmer, 3 Bäder, 2 WCs, eine Wohnküche und eine Teeküche auf.

Die Wohnung ist mit einem Stabparkettboden bzw. Fliesenboden im Küchen- und Nassbereich und Kunststoffisolierfenstern ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Straßenseitig weist die Wohnung Rolläden auf.

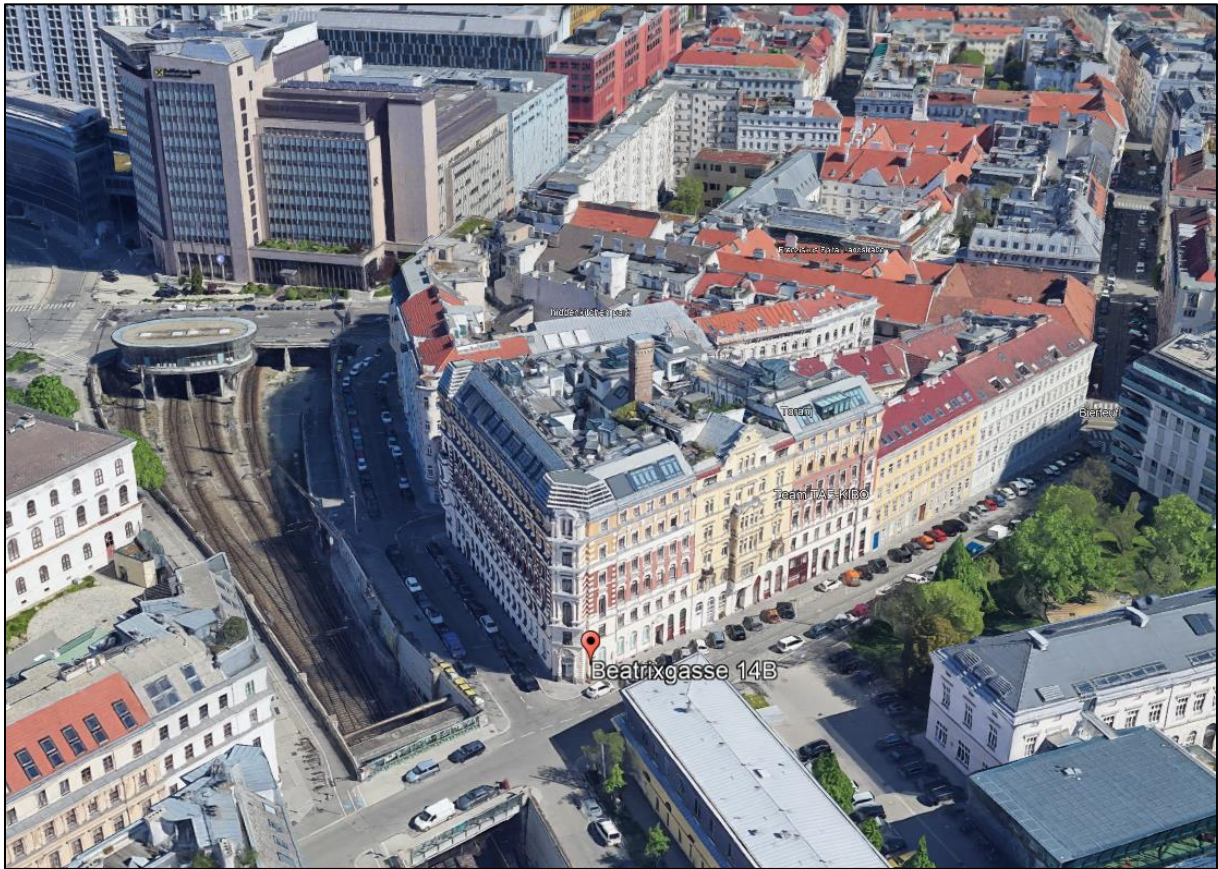
Der Wohnung ist ein Kellerabteil in einer Größe von 2,60 m² zugeordnet. Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen umgerechnet € 1,48 / m² / Monat und liegen damit in einem niedrigen Bereich für Wien.

Die Wohnung befindet sich insgesamt gesehen, nach den Eindrücken im Zuge der Besichtigung, in einem guten Bau- und Erhaltungszustand mit einer etwas in die Jahre gekommenen Ausstattung.

Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	1888
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Dachgeschoß ausgebaut
Fassade:	gegliedert, teilweise Backstein
Decken:	Holztram- bzw. Stahlbeton
Böden:	Jugendstilböden
Fenster:	Holzkastenfenster
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	gepflegt
Aufzug:	vorhanden
Heizung:	Gasetagenheizung
Kühlung:	nicht vorhanden
Zustand:	gut

Luftbild



Quelle: Google Earth

Anschlüsse und Altlasten

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht im Verdachtsflächenkataster ausgewiesen. Es wird daher von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

Auszug aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Landstraße (1006)
Grundstück	434/4

Information:

Das Grundstück 434/4 in Landstraße (1006) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

Erläuterungen

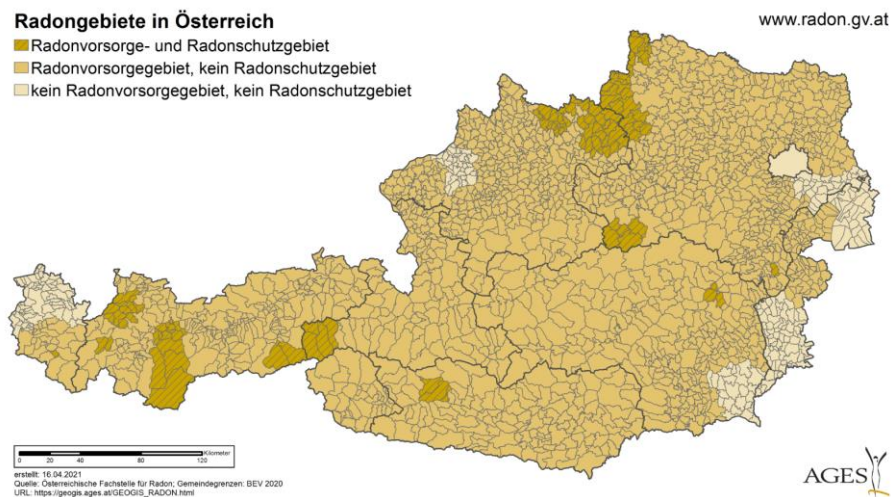
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/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.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Radongebiete in Österreich



Es ist darauf hinzuweisen, dass – mit Ausnahmen von Teilen im Osten Österreichs – großflächig Radonvorsorgegebiete, teilweise auch Radonschutzgebiete vorherrschen. Um zu eruieren, ob auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Belastung durch Radon vorliegt, bedarf es entsprechender Gutachten. Im Falle des Vorliegens einer Radonbelastung wären Kosten für die Erstellung und Beseitigung der Belastung vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

Gemäß den Informationen des Auftraggebers beträgt die Nutzfläche insgesamt 196,40 m².

Im Zuge der Befundaufnahme wurde der Akt bei der Baupolizei eingesehen, jedoch sind keine Planunterlagen die bewertungsgegenständliche Einheit betreffend vorhanden.

Es erfolgten keine Vergleiche zwischen dem Zustand der Bestandseinheit bei Mietvertragsabschluss und dem aktuellen Zustand der Bestandseinheit sowie keine Überprüfung des konsensgemäßen Zustandes.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt für € 437,97 p.m. netto unbefristet vermietet. Dies entspricht einem Mietzins von € 2,23 / m². Bei Freiwerdung sowie Anhebung der Kategorie besteht mittel- bis langfristig ein großes Potenzial, dieser Umstand wird im Zuge der Bewertung im Liegenschaftszinssatz bzw. im Mietausfallswagnis berücksichtigt.

Das Alter des Bestandsnehmers beträgt gem. Information des Auftraggebers 83 Jahre.

Auftragsgemäß wird die Flächenbasis gemäß den durch den Auftraggeber übermittelten Unterlagen als Bewertungsbasis herangezogen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes an Ort und Stelle wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht vorgenommen. Der gefertigte Sachverständige stützt sich auftragsgemäß auf die vorliegende, nachvollziehbare Flächenangabe des Auftraggebers.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der teilweise Wiederaufbau des Gebäudes zu einer Änderung im Anwendungsbereich des MRG führt.

Lagezuschlag:

Gemäß Online Auskunft der Stadt Wien ist ein Lagezuschlag vorgesehen.

Adresse		
Adresse	Münzgasse 5, 1030 Wien	
Lagezuschläge		
gültig von	gültig bis	EUR je m ²
01.04.2023		6,78
01.04.2022	31.03.2023	6,21

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

2.7 Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird auftragsgemäß von einer dem Alter entsprechenden Energieklasse ausgegangen.

2.8 ESG-Standards

Im Sinne der Einhaltung der EU Taxonomie-Verordnung (18. Juni 2020) sowie der Standes- und Compliance Regeln sieht der Sachverständige eine Überprüfung der Nachhaltigkeit im Sinne der Klassifizierung der Taxonomie -Verordnung vor. Die Standards „Environment, Social und Governance“ spielen auch im Bereich Immobilienwirtschaft eine Rolle. Die Herausforderungen liegen für die Immobilienbewertung in der Messbarkeit und dem Einfluss der Faktoren auf den Verkehrswert der Immobilie.

Anhand der Abfrage verschiedener Unterlagen kann der Sachverständige die Ansprüche an die Taxonomieverordnung überprüfen. Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Abfrage in erster Linie der Datensammlung, ein messbarer Einfluss ist aktuell nicht gegeben. Die Nachhaltigkeit von Gebäuden hängt wesentlich von rechtlichen Rahmenbedingungen ab, daher kann sich die Wertauswirkung je nach Assetklasse in ihrer Ausprägung unterscheiden.

Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien

Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> •Green Lease •Ressourcenmanagement •erneuerbare Energie •Grünflächen •Nachhaltigkeitsstrategie •CO2 Emissionen ... 	<ul style="list-style-type: none"> •Inklusion, Barrierefreiheit •Diversität, Mobilität •sozial orientierte Nutzung •Arbeitsschutz •Förderung, soziale Projekte •Anti-Diskriminierung ... 	<ul style="list-style-type: none"> •Transparenz •Reporting •Compliance •IT Sicherheit •Anti Korruption •Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit ...

Quelle: eigene Darstellung

Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits standardgemäß, wird aber im Zuge der Taxonomieverordnung vertieft.

Diese Datenabfrage dient lediglich der Befundaufnahme. Sollte ein konkreter Werteinfluss messbar und nachweisbar sein, wird gesondert darauf hingewiesen.

2.9 Bestandspläne

Der Sachverständige konnte im Zuge der Planeinsicht bei der Baubehörde keine Planunterlagen für die bewertungsgegenständliche Einheit vorfinden.

2.10 Fotodokumentation

Innenfotos dürfen aufgrund des ausdrücklichen Wunsches des Mieters nicht veröffentlicht werden.



3 WERTERMITTLUNG

3.1 Bewertungsmethodik

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaftsanteile. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

Folgende Methode wurde angewendet:

Ertragswertverfahren laut LBG:

§ 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

3.2 Bewertung im Ertragswertverfahren

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der derzeitigen bzw. der erzielbaren Monatsmiete (bei Bestandsfreiheit) der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vermierterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Anbot und Nachfrage für Geschäftsflächen und dgl.)
- objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)

Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019-07 ist der Liegenschaftszinssatz wie folgt herzuleiten:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen und er ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichsverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite in einer Bandbreite von 1,00% und 3,00% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 0,80% angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von rund 1,50% entspricht.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das andere nicht in Einjahres-sprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden sondern auch steigen.

Gemäß Literatur wird üblicherweise von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren Bienert	Wirtschaftliche GND in Jahren Kranewitter
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	60-70
	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80	
	sozialer Wohnbau		50-60
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120	

Vervielfältiger:

Um den Ertragswert zu berechnen, wird der Mieterertrag abzüglich Leerstandsrisiko und nicht auf die Mieter umlegbare Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt.

Bodenwert:

Die Ertragswertformel zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil im Ertragswertverfahren berücksichtigt wird. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens vernachlässigbar. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind jedoch gesondert im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) zu berücksichtigen.

Ab welcher Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil am Ertragswert vernachlässigt werden kann, ist zu verproben. Es zeigt sich, dass die allgemeine Aussage, dass ab einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren die Vervielfältiger jenen für die unendliche Restnutzungsdauer (annähernd) gleich sein, doch zu differenzieren ist.

Neben der Restnutzungsdauer ist auch die Höhe des Bodenwertanteils am Ertragswert maßgebend.

Ergibt die Verprobung einen vernachlässigbaren Wertanteil des Bodenwertes am Ertragswert, so kann das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Jedenfalls sind Vervielfältiger, die mehr als 5,00% von jenen mit unendlicher Restnutzungsdauer abweichen, zu berücksichtigen.

Der Grundkostenanteil (Bodenwert) ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Der ermittelte Grundkostenanteil multipliziert mit der Nutzfläche ergibt den anteiligen Bodenwert.

Vergleichspreise

1A	1030	2021	2583	ETW	122,00m ²	€ 915.000,00	€ 7.500,00 / m ²	Beatrixgasse 14B W Top 10 St 1/4.Stock
2A	1030	2021	2583	ETW	122,00m ²	€ 880.212,09	€ 7.214,85 / m ²	Beatrixgasse 14B W Top 10 St 1
3	1030	2022	2583	DG-Wohnung/Penthaus	205,00m ²	€ 1.940.000,00	€ 9.463,41 / m ²	Linke Bahngasse 9 W Top 11 St 2/2.OG
4	1030	2021	2583	DG-Wohnung/Penthaus	71,85m ²	€ 350.000,00	€ 4.871,26 / m ²	Münzgasse 5 W 25 Stiege 3/5.Stock + DG
5	1030	2024	2583	ETW	139,00m ²	€ 875.000,00	€ 6.294,96 / m ²	Linke Bahngasse 9 W 12 St 2
6B	1030	2020	1146	ETW	59,43m ²	€ 365.000,00	€ 6.141,68 / m ²	Münzgasse 3 W 30
7B	1030	2023	174	ETW	49,00m ²	€ 270.000,00	€ 5.510,20 / m ²	Münzgasse 3 W Top 12 Stiege I
8	1030	2024	174	ETW	32,55m ²	€ 145.000,00	€ 4.454,69 / m ²	Münzgasse 3 W 10 Stg II/EG
9	1030	2021	176	ETW	98,36m ²	€ 670.000,00	€ 6.811,71 / m ²	Beatrixgasse 16 W Top 11
10	1030	2021	3091	ETW	154,00m ²	€ 950.000,00	€ 6.168,83 / m ²	Baumannstraße 4 W Top 9
11C	1030	2019	3199	ETW	180,05m ²	€ 1.033.000,00	€ 5.737,30 / m ²	Rechte Bahngasse 16 W Top 7 Mezzanin
12C	1030	2019	3199	ETW	178,56m ²	€ 1.348.000,00	€ 7.549,28 / m ²	Rechte Bahngasse 16 W Top 9 1.OG
13C	1030	2021	3199	ETW	96,03m ²	€ 850.000,00	€ 8.851,40 / m ²	Rechte Bahngasse 16 W Top 10 1.OG
14C	1030	2019	3199	ETW	70,65m ²	€ 479.000,00	€ 6.779,90 / m ²	Rechte Bahngasse 16 W Top 4 EG
15C	1030	2019	3199	ETW	95,58m ²	€ 653.500,00	€ 6.837,20 / m ²	Rechte Bahngasse 16 W Top 8 Mezzanin
16C	1030	2021	3199	DG-Wohnung/Penthaus	107,42m ²	€ 1.187.000,00	€ 11.050,08 / m ²	Rechte Bahngasse 16 W Top 19 1.DG
17D	1030	2022	4465	ETW	43,88m ²	€ 467.479,00	€ 10.653,58 / m ²	Rechte Bahngasse 20 W Top 22/5.OG
18D	1030	2022	4465	ETW	101,50m ²	€ 1.148.506,91	€ 11.315,34 / m ²	Rechte Bahngasse 20 W Top 25/6.OG
19E	1030	2024	1675	ETW	35,00m ²	€ 162.000,00	€ 4.628,57 / m ²	Ungargasse 28 W 27 St II
20E	1030	2024	1675	ETW	34,49m ²	€ 192.500,00	€ 5.581,33 / m ²	Ungargasse 28 W 17 St I/4. (Lift)-Stock
21	1030	2023	183	ETW	73,59m ²	€ 470.000,00	€ 6.386,74 / m ²	Beatrixgasse 24 W Top 14

Erläuterung:

Nr	Beschreibung
1A	Anteile: 126/8523; Keller ; Parifizierungsjahr: 2021; sanierungsbedürftig;
2A	Anteile: 126/8523; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 2020;
3	Anteile: 206/17046; Keller ; Balkon ; PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 110000€; Parifizierungsjahr: 2015; 206+10+8/17046 Anteile; 2 PKW-AP; inkl. Loggia - 8,00 m ² ;
4	Anteile: 81/8229; Keller (1.62 m ²); Terrasse (30.9 m ²); Balkon (4.8 m ²); Parifizierungsjahr: 2020; Anteile lt. Nutzungsgutachten vom 17.9.2020; Terrasse + Dachterrasse; Teilbetrag € 200.000,-- a.d. bisherige Wohnung, € 150.000,-- a.d. Dachterrasse zzgl. Zubau;
5	Anteile: 140/8231; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 2015; Auslandstransaktion;
6B	Anteile: 57/3660; Keller ; Parifizierungsjahr: 1996; Auslandstransaktion; m ² lt. Plan;
7B	Anteile: 94/7428; Keller ; 47+47/7428 Anteile,
8	Anteile: 29/3714; Keller (4.5 m ²); Parifizierungsjahr: 1998;
9	Anteile: 111/1927; Keller (10 m ²); Parifizierungsjahr: 2003; der im Nutzungsgutachten angeführte Balkon ist nicht errichtet;
10	Anteile: 2250/31125; Parifizierungsjahr: 1986; 1125+1125/31125 Anteile;
11C	Anteile: 176/1966; Keller (2.09 m ²); Balkon (15.67 m ²); Parifizierungsjahr: 2018; Auslandstransaktion; 2 Balkone;
12C	Anteile: 177/1966; Keller (2.09 m ²); Balkon (22.7 m ²); Parifizierungsjahr: 2018;
13C	Anteile: 99/1966; Keller (2.09 m ²); Balkon (9.96 m ²); Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 2018; Auslandstransaktion;
14C	Anteile: 73/1966; Keller (2 m ²); Balkon (10.75 m ²); Parifizierungsjahr: 2018; Auslandstransaktion;
15C	Anteile: 99/1966; Keller (2.06 m ²); Balkon (9.96 m ²); Parifizierungsjahr: 2018; Auslandstransaktion;
16C	Anteile: 130/1966; Keller (2.4 m ²); Terrasse (29.04 m ²); Balkon (9.96 m ²); Parifizierungsjahr: 2018;
17D	Anteile: 44/1985; Keller (1.62 m ²); Balkon (7.32 m ²); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 32000€; Parifizierungsjahr: 2021; Auslandstransaktion; 44+5/1985 Anteile;
18D	Anteile: 112/1985; Keller (1.27 m ²); Balkon (17.24 m ²); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 64000€; Parifizierungsjahr: 2021; 112+5+5/1985 Anteile; 2 Balkone; 2 PKW-AP;
19E	Anteile: 590/86708; Keller ; Parifizierungsjahr: 1962; bis 10.3.2025 befristet vermietet,
20E	Anteile: 680/86708; Parifizierungsjahr: 1962; Nutzungsrecht a. Kellerabteil 1/17,
21	Anteile: 138/6160; Keller ; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1978;

Der Grundkostenanteil wird aufgrund der Lage unter Berücksichtigung einer lageadäquaten Bebauung unabhängig von der tatsächlichen Ist-Bebauung ermittelt. Dieser Umstand spiegelt sich ebenso in den angesetzten Baukosten wider. Der Grundkostenanteil pro m² erzielbarer Nutzfläche liegt in der gegenständlichen Lage bei durchschnittlich € 2.200,00 / m², die Freiflächen werden im Ansatz berücksichtigt. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation sowie der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt insbesondere in Hinblick auf hohe Finanzierungskosten und erschwerte Kreditvergabe sieht der Sachverständige unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung einen Wert in der Höhe von € 2.200,00 / m² als lageadäquat sowie nachhaltig erzielbar an, somit ergibt sich der folgende Bodenwert / Grundkostenanteil:

Abverkaufspreis		€ 7.100,00 / m ²
Baukosten		€ 3.200,00 / m ²
Baunebenkosten	20,00%	€ 640,00 / m ²
Entwicklergewinn	12,00%	€ 852,00 / m ²
Grundkostenanteil vor Kaufnebenkosten		€ 2.408,00 / m ²
Kaufnebenkosten	8,00%	€ 192,64 / m ²
Grundkostenanteil		€ 2.215,36 / m ²
Grundkostenanteil gerundet		€ 2.200,00 / m²
bewertungsrelevante Nutzfläche		196,40 m ²
Grundkostenanteil		€ 2.200,00 / m ²
Bodenwert		€ 432.080,00

Der ermittelte Grundkostenanteil für die Einheit Stiege IV Top 3 beträgt daher insgesamt **€ 432.080,00** ; dies entspricht € 2.200,00 / m².

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 437,97
Mieteinnahmen pro Jahr		€ 5.255,64
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m ²	€ 15,00	€ 2.946,00
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme	1,00%	€ 52,56
Jahresreinertrag		€ 2.257,08
Bodenwert		
GKA in € / m ²	Nutzfläche	Bodenwert
2.200,00 m ²	196,40 m ²	€ 432.080,00
Bodenwertverzinsung		0,80%
abzüglich Bodenwertverzinsung		€ 3.456,64
Gebäudereinertrag		-€ 1.199,56
Vervielfältiger		
Restnutzungsdauer (Jahre)	80	
Kapitalisierungszinssatz	0,80%	
Vervielfältiger	58,92	
Ertragswert der baulichen Anlagen		-€ 70.677,86
zuzüglich Bodenwert		€ 432.080,00
Ertragswert		€ 361.402,14
Ertragswert gerundet		€ 361.000,00
Bruttorendite	1,46%	
m ²	196,40 m ²	€ 1.838,09 / m ²

3.3 Verkehrswert

Der berechnete Wert entspricht erhobenen Vergleichswerten tatsächlich verkaufter und zum Verkauf angebotener Objekte.

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert daher aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt wie folgt:

Ertragswert	€ 361.402,14
Verkehrswert	€ 361.402,14
Verkehrswert gerundet	€ 361.000,00

4 GUTACHTEN

Der gerundete lastenfreie Verkehrswert von 183/8231 Anteilen (B-lfd. Nr. 237) an der Liegenschaft EZ 2583, Gst.Nr. 434/4, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, verbunden mit Wohnungseigentum an W 3 (St 4 - Beatrixgasse 14) Kellerabteil 3, St 4, 2. KG mit der Adresse Linke Bahngasse 9, Münzgasse 5, Beatrixgasse 14B, Beatrixgasse 14, 1030 Wien, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Verkehrswert	€ 361.000,00
---------------------	---------------------

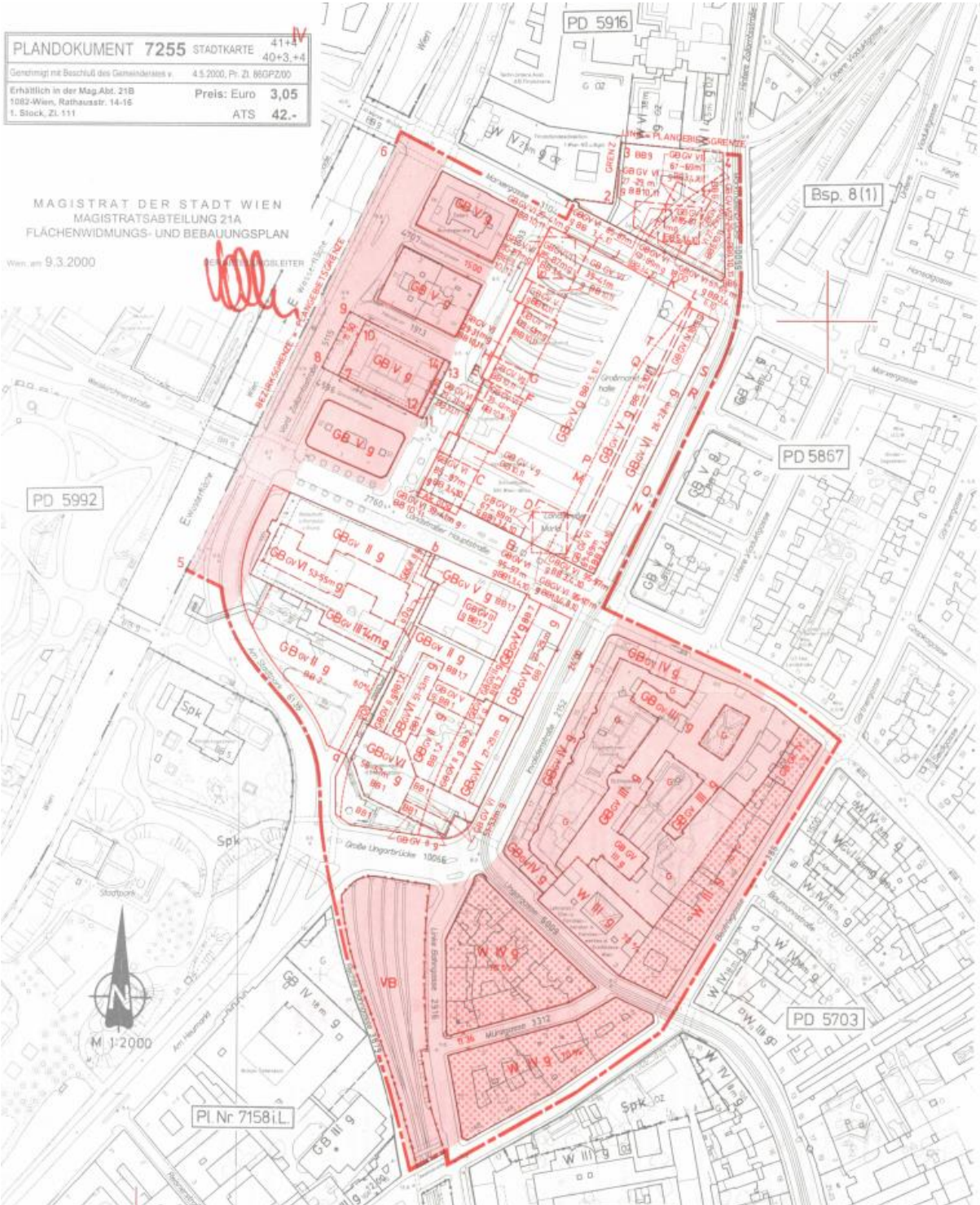
Wien, am 26. November 2025

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

5 ANHANG



Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7255

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 4. Mai 2000,
Pr. Zl. 86 GPZ/2000, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7255 mit der rot strichpunktierter Linie bzw. Baufluchtlinie umschriebene Gebiet zwischen

Marxergasse, Linienzug 1-4 (Grenzlinie),
Markthallenbrücke, Invalidenstraße,
Landstraßer Hauptstraße, Beatrixgasse,
Beatrixbrücke, Rechte Bahngasse,
Am Stadtpark, Linienzug 5-6 Bezirks-
grenze zwischen 1. und 3. Bezirk) im
3. Bezirk, Kat.G. Landstraße
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß
§ 7 (1) der BO für Wien für Teile dieses Gebietes
und einer Wohnzone gemäß § 7 a (1) BO
für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2, lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

Seite - 2 -

In der Linken Bahngasse im Abschnitt Beatrixgasse bis Große Ungarbrücke sind im Abschnitt Große Ungarbrücke bis Landstraßer Hauptstraße Vorkehrungen für die Pflanzung jeweils einer Baumreihe zu treffen. In der Landstraßer Hauptstraße sind im Abschnitt Vordere Zollamtsstraße und Invalidenstraße Vorkehrungen für die Pflanzung von zwei Baumreihen zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird bestimmt:

- 3.1. Im gesamten Plangebiet ist an allen öffentlichen Verkehrsflächen, die weniger als 16,0 m Baulinienabstand aufweisen, die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten unter 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,3 m, bei Straßenbreiten von über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,6 m zulässig.
- 3.2. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.3. In den als Wohnzone ausgewiesenen Bereichen ist mit Ausnahme der Bauplätze an den Hauptverkehrsstraßen Ungargasse und Landstraßer Hauptstraße nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.
- 3.4. Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass diese ab der Konstruktionsoberkante des Eisenbahnbauwerkes von unterirdischer Bebauung freizuhalten sind und die uneingeschränkte Nutzung des unter Niveau befindlichen Raumes für öffentliche Durchfahrtserfordernisse zu gewährleisten ist. Die Errichtung von Säulen und Stützenstellungen sowie erforderlichen Zu- und Abgängen ist zulässig.
- 3.5. Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische oder der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.6. Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer als Flachdächer auszuführen. Die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe darf auch durch architektonische Gestaltungselemente und Geschosse, die Einrichtungen der Haustechnik oder Aufenthalts-

Seite - 3 -

räume enthalten, nicht überschritten werden. Die Errichtung von Be- und Entlüftungseinrichtungen oder Aufzugseinrichtungen ist im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

- 3.7. Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen wird ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt.
- 3.8. Für die mit BB 6 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass diese ab der Konstruktionsoberkante des erforderlichen Eisenbahnbauwerkes in einer Höhe von 10,20 m über Wiener Null von einer (unterirdischen) Bebauung freizuhalten sind und die uneingeschränkte Nutzung des darunter befindlichen Raumes für öffentliche Durchfahrtsanforderungen zu gewährleisten ist. Die Errichtung von Säulen- und Stützenstellungen sowie erforderlichen Zu- und Abgängen ist zulässig.
- 3.9. Für die mit BB 8 bezeichneten und als Bauland/Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse VI ausgewiesenen Bereichen wird bestimmt, dass ab einer Höhe von 67,00 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche im Gemischten Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse VI bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 97,00 m über dem Niveau der Verkehrsfläche zulässig ist.
- 3.10. Für die mit BB9 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass ein vollflächiger öffentlicher Durchgang in einer Höhe von 10,40 m über Wiener Null und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten und freizuhalten ist.
- 3.11. Auf den mit BB 11 bezeichneten Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer als Flachdächer auszuführen.
- 3.12. Über die mit den Buchstaben A-B-C-D bezeichnete Fläche wird bestimmt, dass ein vollflächiger Durchgang mit mindestens 10,0 m lichter Höhe und einer Breite von 25,0 m, gemessen ab der Baulinie an der Landstraßer Hauptstraße, freizuhalten ist. Über die mit den Buchstaben E-F-G-H bezeichnete Fläche wird bestimmt, dass ein Durchgang mit mindestens 10,0 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m freizuhalten ist. Über die mit den Buchstaben F-G-M-P und M-N-O-P sowie F-G-Q-T und Q-R-S-T sowie den Buchstaben C-D-I-J und C-D-K-L bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass jeweils ein Durchgang mit mindestens 5,0 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m freizuhalten ist. Zwischen den Punkten a und b ist ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von mindestens 5,0 m und einer Mindesthöhe von 4,0 m freizuhalten.
- 3.13. Für die mit den Ziffern 7-10 und 11-14 umschriebenen Flächen ist eine Überbauung zulässig.

Seite - 4 -

- 3.14. Für die mit BB12 bezeichneten und als Bauland/Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse VI ausgewiesenen Bereiche wird bestimmt, dass ab einer Höhe von 39,00 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche im Gemischten Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse VI bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 87,00 m über dem Niveau der Verkehrsfläche zulässig ist.
- 3.15. In den mit Ak öDg bezeichneten Bereichen sind öffentlich durchgängige Arkaden mit mindestens 4,00 m lichter Höhe von jeder Bebauung freizuhalten.
4. Gemäß §5 Abs. 4, lit. b der BO für Wien in Verbindung mit §36 Abs.2 des Gesetzes über Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und über Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz) wird bestimmt:
Auf den mit BB10 bezeichneten Bereichen wird die Stellplatzverpflichtung mit 50 v.H. der gesetzlich erforderlichen Anzahl festgelegt.
5. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 7 der BO für Wien:
- 5.1. Für die mit GB GV Vg/BB5 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass die Errichtung eines Einkaufszentrums gemäß § 6 (17) der BO für Wien bis zu einer maximalen Fläche von 28000 m² zulässig ist.
- 5.2. Für die mit GB GV Vg/BB7 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass bis zur einer Höhe von 14,55 m über Wiener Null die Errichtung eines Einkaufszentrums gemäß § 6 (17) der BO für Wien zulässig ist.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat