

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**von 108/2996 Anteilen (B-lfd. Nr. 37) an der Liegenschaft EZ 56,
Gst.Nr. 924, KG 01010 Neubau, BG Josefstadt verbunden mit
Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 1 Top 3**



**mit der Adresse
Bandgasse 30, 1070 Wien**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	BEWERTUNGSTICHTAG	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	22
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	23
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	26
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION	30
2.7	ENERGIEAUSWEIS	31
2.8	ESG-STANDARDS	33
2.9	BESTANDSPLÄNE.....	34
2.10	FOTODOKUMENTATION	36
3	WERTERMITTLUNG	38
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK.....	38
3.2	BEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN	39
3.3	VERKEHRSWERT	45
4	GUTACHTEN.....	46
5	ANHANG	47

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, zur Bewertung von 108/2996 Anteilen (B-lfd. Nr. 37) an der Liegenschaft EZ 56, Gst.Nr. 924, KG 01010 Neubau, BG Josefstadt verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 1 Top 3 mit der Adresse Bandgasse 30, 1070 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 einige 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.

1.2 Bewertungsstichtag

29. Jänner 2026 – 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:
 - Zinsliste
 - Energieausweis
 - Wohnungseigentumsvertrag
 - Planunterlagen
 - Saldenlisten
 - Jahresabrechnung
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 Nachbewertung vorzunehmen.

- Die Bewertung stützt sich auf die übermittelte Zinsliste und die damit einhergehenden Informationen. Ein Mietvertrag wurde 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 übermittelte 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%).

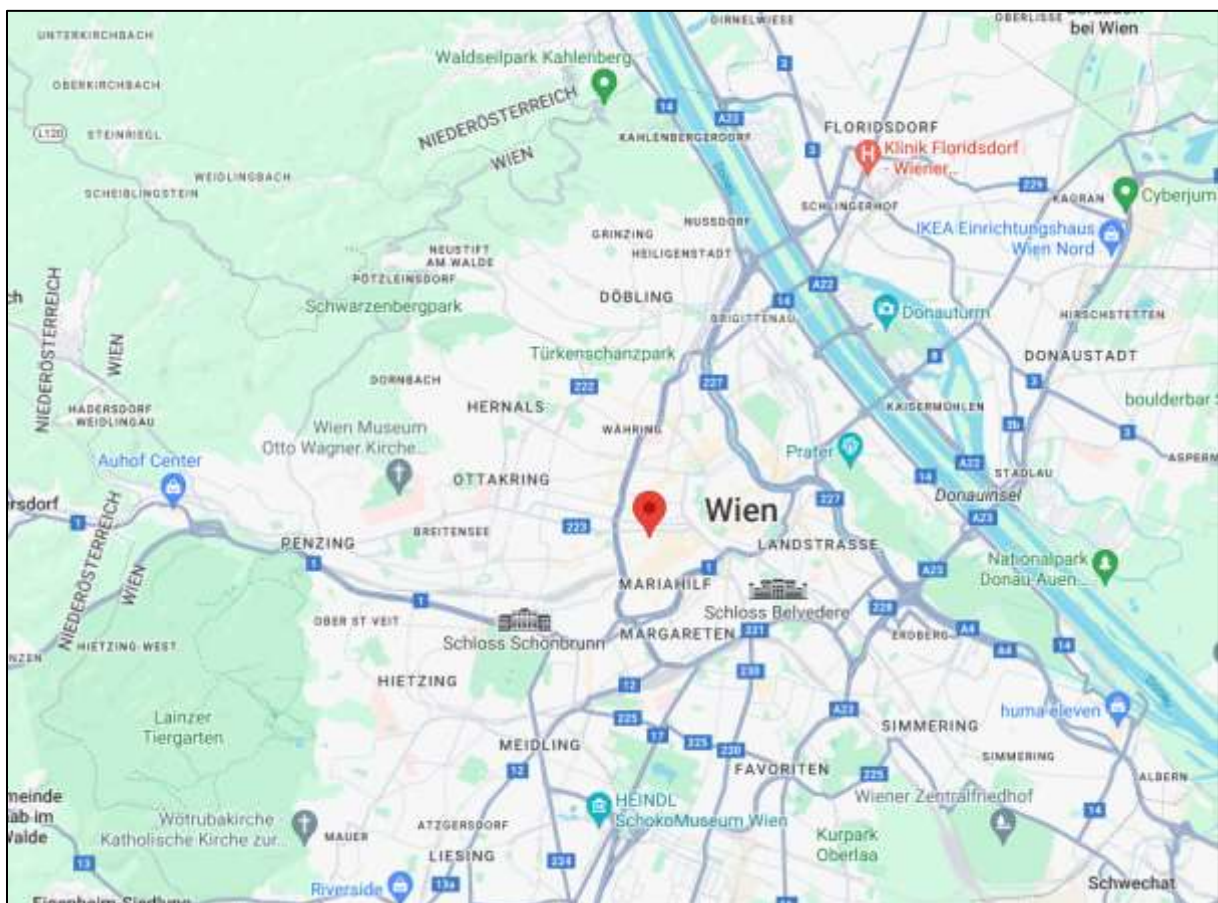
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,5 Jahre
- Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus der wirtschaftlich angespannten Lage (die insb. zu höheren Zinssätzen und restriktiveren Finanzierungsrichtlinien führte) und den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine sowie im nahen Osten das Potenzial für eine größere Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Es ist zu beachten, dass die im Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind. Es herrscht eine erhöhte Unsicherheit in Bezug auf die weitere Entwicklung und es kann daher zukünftig notwendig sein, entsprechende Anpassungen vorzunehmen.
- 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 Bezirk Neubau und weist die Adresse Bandgasse 30, 1070 Wien auf.

Makrolageplan



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

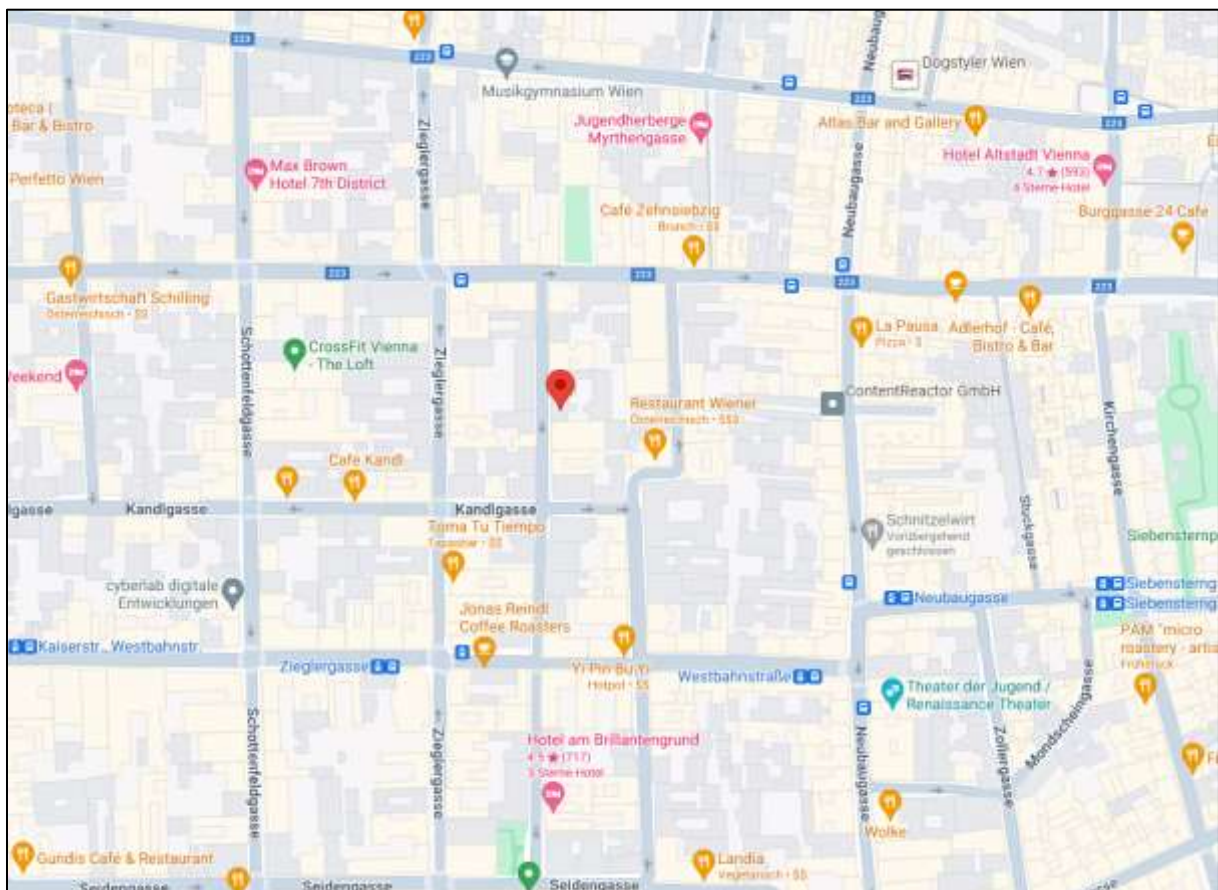
Neubau ist seit 1850 Teil des Wiener Stadtgebiets und seit 1861 der 7. Gemeindebezirk. Er gehört zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum, und ist mit einer Fläche von 1,613 km² der drittkleinste Wiener Gemeindebezirk (0,39% der Fläche Wiens). Der Bezirk gehört zu den am dichtesten verbauten Bezirken Wiens. Nur 2,9% der Bezirksfläche entfallen auf Grünland.

Der Bezirk Neubau wurde 1850 aus den vier Vorstädten Schottenfeld, Neubau, Sankt Ulrich und Spittelberg gebildet. Hinzu kamen kleinere Teile von Mariahilf, Laimgrube und Altlerchenfeld.

Bekannte Theater im Bezirksgebiet sind das Volkstheater und das Renaissancetheater. Das östliche Drittel des Gemeindebezirks zählt zur Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien. Dessen Außenzone wird vom Straßenzug aus Kellermannngasse und Kirchengasse begrenzt. Zur Kernzone zählen das MuseumsQuartier und das Volkstheater. Mit der 2001 erfolgten Eröffnung des Museumsquartiers erhielt der Bezirk eine über Österreich hinaus bekannte kulturelle Attraktion mit starker Publikumsfrequenz. Das MQ zählt zu den größten zehn Kulturarealen Europas. Weitere Bekanntheit erhält der Bezirk unter anderem durch die Innere Mariahilfer Straße – die größte und eine der bekanntesten Einkaufsstraßen von Wien und gleichzeitig Grenze zwischen 6. und 7. Bezirk.

Bis vor Beginn des Ersten Weltkriegs blieb die Bevölkerungszahl relativ stabil bei rund 75.000, danach begann ein sukzessiver Rückgang. Bedingt durch die steigenden Ansprüche auf Wohnraum verbunden mit Wohnungszusammenlegungen nahm die Einwohnerzahl am Neubau nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs bis heute um rund die Hälfte ab. Seit den 1980er Jahren hat sich die Bevölkerungszahl stabilisiert und liegt derzeit bei ca. 32.000 Einwohnern.

Mikrolageplan



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

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

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 (Heldenplatz) kann über die Burggasse in 5 Minuten erreicht werden. Die Stadtausfahrten (Westausfahrt, Südautobahn) können innerhalb von 20 bzw. 25 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/>

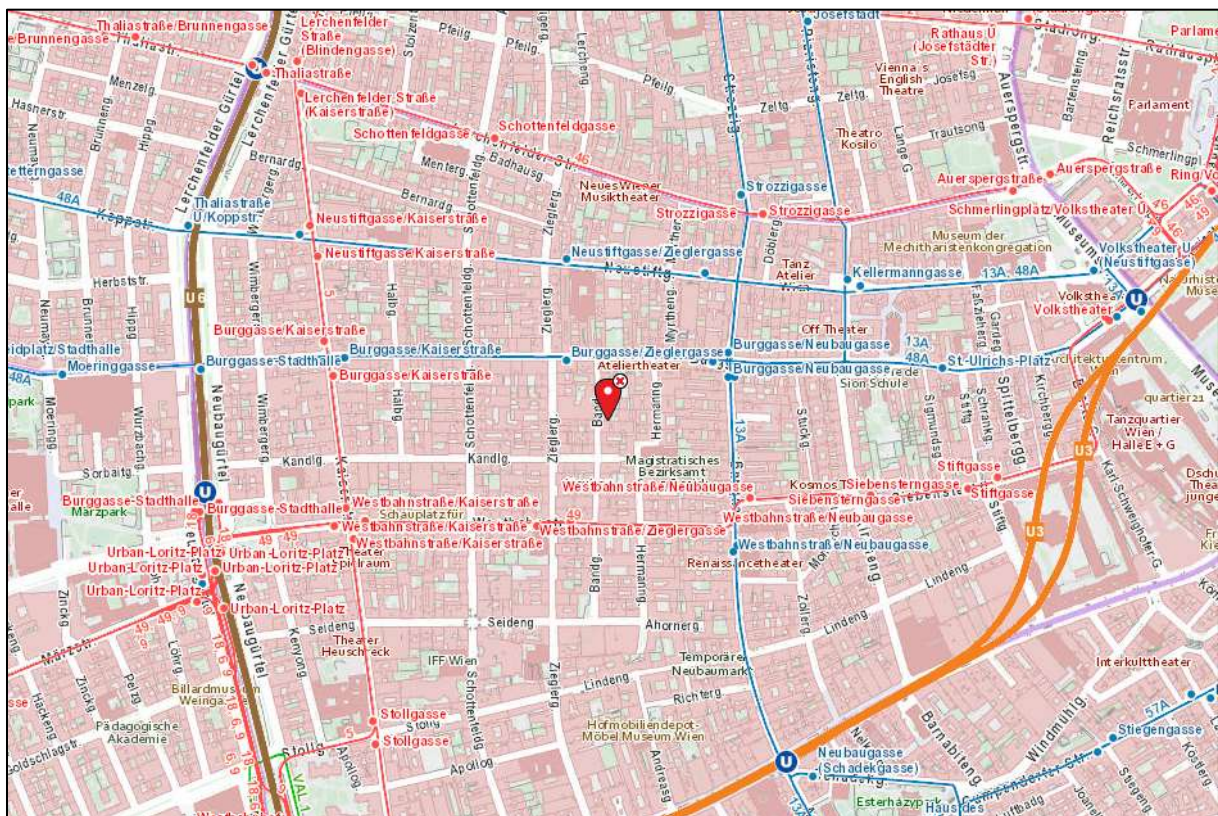
Öffentlicher Verkehr

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

- U-Bahnlinien: U3 Volkstheater, U6 Burggasse, U3 Neubaugasse (je 10 Minuten Fußweg)
- S-Bahnlinien: in weiterer Umgebung Wien Westbahnhof mit S50, WB und REX
- Straßenbahnlinien: 49
- Buslinien: 13A, 14A

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

Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



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

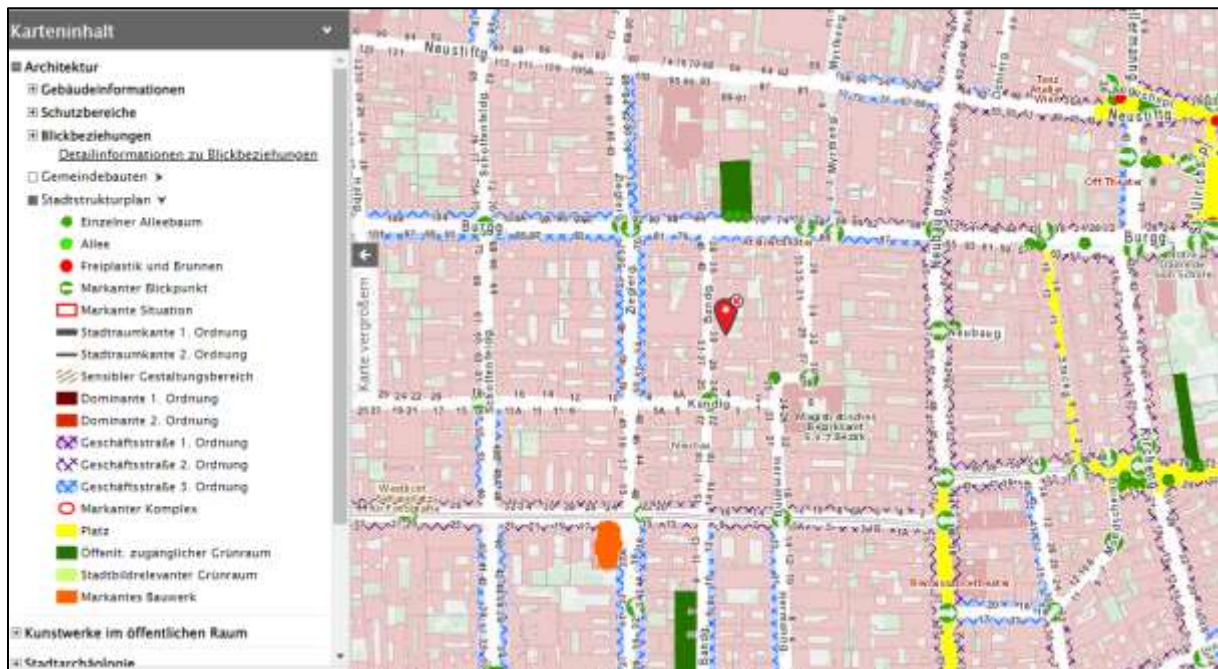
Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs 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.

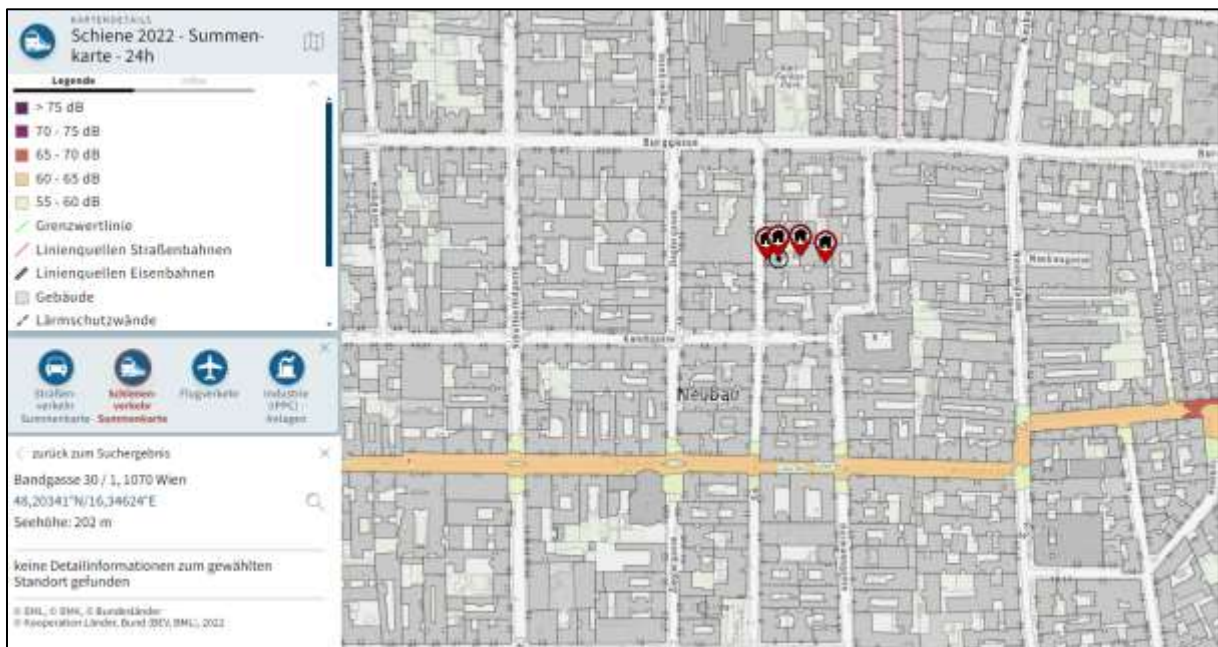
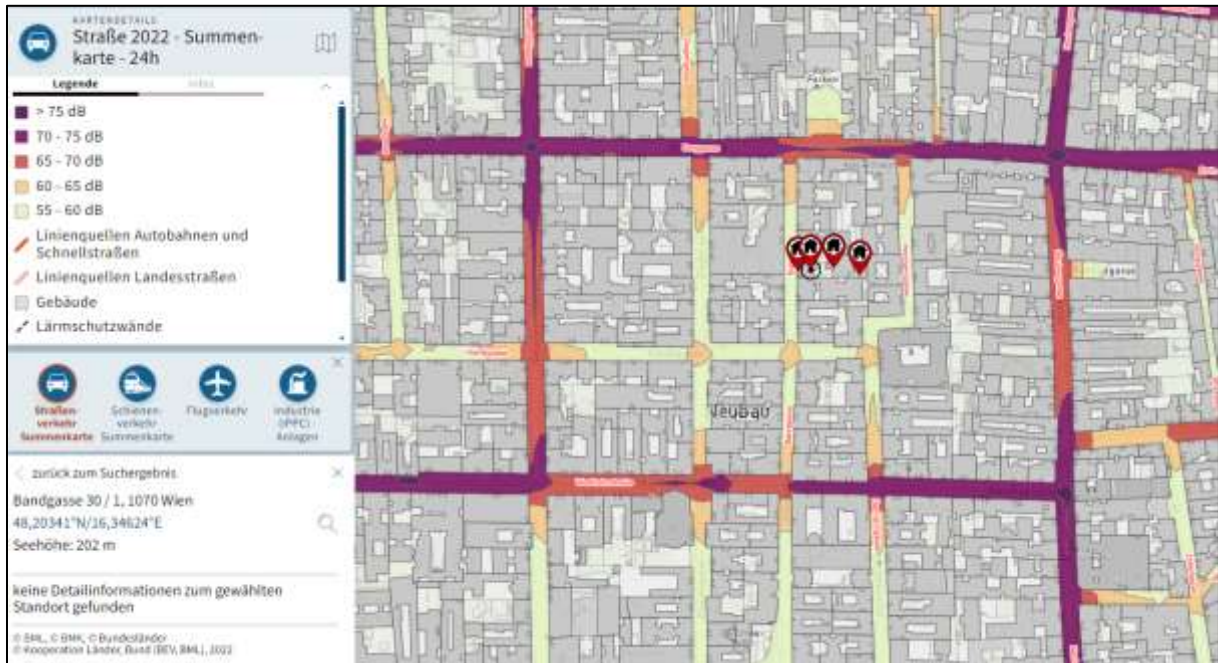
- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone 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 55-60dB und aufgrund des Schienenverkehrs nicht durch Lärm belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als gering 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: Bandgasse 30 Stiege 1, 1070 Wien
 Seehöhe: 202 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20341° N | 16,34624° 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.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

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.

HORA-Pass 48,00694° N; 16,21677° O; Datum: 20.10.2022

Seite 2 / 2

Quelle: <https://www.hora.gv.at/>

2.2 Grundbuchauszug

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau EINLAGEZAHL 56
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 2659/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
924	GST-Fläche	1096	
	Bauf.(10)	751	
	Bauf.(20)	345	Bandgasse 30

 Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 1 a 183/2023 Verwalter der Liegenschaft Dr. Marhold Immobilien GmbH
 (FN 90385w)
 ***** B *****
 4 ANTEIL: 29/2996
 BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 1 Top 1,
 Gang-WC 1
 d 4253/2022 Teilung des Anteils
 e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
 (Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
 6 ANTEIL: 90/2996
 BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 1 Top 4
 d 4253/2022 Teilung des Anteils
 e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
 (Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
 9 ANTEIL: 97/2996
 BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 1 Top 7
 d 4253/2022 Teilung des Anteils
 e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
 (Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
 11 ANTEIL: 41/2996
 BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 1 Top 10, Gang-WC
 2
 d 4253/2022 Teilung des Anteils
 e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
 (Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
 12 ANTEIL: 49/2996
 BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht

- c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 1 Top 11
- d 4253/2022 Teilung des Anteils
- e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 14 ANTEIL: 94/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 1 Top 14/15
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 15 ANTEIL: 75/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
 - a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
 - b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 16
 - c 4253/2022 Teilung des Anteils
 - d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28,
als Treuhänder
- 16 ANTEIL: 130/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
 - a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
 - b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 17
 - c 4253/2022 Teilung des Anteils
 - d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28,
als Treuhänder
- 17 ANTEIL: 115/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
 - a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
 - b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 18
 - c 4253/2022 Teilung des Anteils
 - d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28,
als Treuhänder
- 18 ANTEIL: 79/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
 - a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
 - b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 19
 - c 4253/2022 Teilung des Anteils
 - d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28,
als Treuhänder
- 19 ANTEIL: 37/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 2 Top 1
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 20 ANTEIL: 150/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Büro Erdgeschoss/Stiege 2 Top 2, Garten 1
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils

- e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 23 ANTEIL: 96/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 2 Top 5
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 24 ANTEIL: 96/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 2 Top 6
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 25 ANTEIL: 55/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 7
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 26 ANTEIL: 41/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 8
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 27 ANTEIL: 38/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 9
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 28 ANTEIL: 52/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 10, Balkon 1, Gang-WC 3
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 30 ANTEIL: 41/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 - a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
 - c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 2 Top 13
 - d 4253/2022 Teilung des Anteils
 - e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 31 ANTEIL: 52/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)

- ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 2 Top 14, Balkon 2, Gang-WC 4
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 32 ANTEIL: 95/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauchensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 15
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
- 33 ANTEIL: 124/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauchensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 16
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
- 34 ANTEIL: 123/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauchensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 17
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
- 35 ANTEIL: 74/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauchensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 18
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
- 36 ANTEIL: 355/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung und Büro Erdgeschoss/Stiege 3 Top 1, Garten 2
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
g 2659/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.8.2025
(Handelsgericht Wien, 28 S 132/25b)
- 37 ANTEIL: 108/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 1 Top 3
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 38 ANTEIL: 95/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)

- ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 1 Top 5
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 39 ANTEIL: 91/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 1 Top 6
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 40 ANTEIL: 95/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 1 Top 8/9
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 41 ANTEIL: 97/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 1 Top 12/13
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 42 ANTEIL: 94/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 2 Top 3
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 43 ANTEIL: 94/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 2 Top 4
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 44 ANTEIL: 94/2996
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 2 Top 11-12
c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- ***** C *****
- 4 auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
b 4015/2022 IM RANG 4377/2021 Pfandurkunde 2021-11-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.700.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
c 253/2023 IM RANG 4377/2021 Pfandurkunde 2021-11-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
- 5 auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
a 3761/2022 Zahlungsauftrag 2022-05-27, Zahlungsauftrag
2022-05-27
PFANDRECHT vollstr. EUR 170.000,--
samt Kosten EUR 2.550,-- für Republik Österreich,

- Einbringungsstelle, Ziv 430604/22-4 (13 E 2240/22d)
c gelöscht
6 auf Anteil B-LNR 15 bis 18 32 bis 35
a 4254/2022 Pfandurkunde 2022-12-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b)
b 3637/2024 Hypothekarklage
(Handelsgericht Wien, 39 Cg 122/24w)
c 2087/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNr. 24

- 8 a 610/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
9 auf Anteil B-LNR 37 bis 44
a 635/2023 Pfandurkunde 2023-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.900.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)

- 16 auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
a 300/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 50/24p)
b gelöscht
17 auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
a 1933/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(Landesgericht für ZRS-Wien, 21 Cg 58/24i)
b gelöscht
18 auf Anteil B-LNR 15 bis 18 32 bis 35
a 3122/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 12.096,10, Antragskosten EUR
736,54 für aqendo Österreich GmbH (22 E 64/24y)
21 auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
a 3676/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(Landesgericht für ZRS-Wien, 14 Cg 156/24z)
22 auf Anteil B-LNR 15 bis 18 32 bis 35
a 802/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 47.072,88 samt Zinsen von
12,58 % aus EUR 15.498,-- von 12.10.2023 bis 31.12.2023,
von 13,08 % aus EUR 15.498,-- von 01.01.2024 bis
31.12.2024, von 11,73 % aus EUR 15.498,-- seit 01.01.2025,
von 12,58 % aus EUR 9.936,- von 15.12.2023 bis 31.12.2023,
von 13,08 % aus EUR 9.936,-- von 01.01.2024 bis 31.12.2024,
von 11,75 % aus EUR 9.936,-- seit 01.01.2025, von 12,58 %
aus EUR 21.638,88 von 15.12.2023 bis 31.12.2023, von 13,08
% aus EUR 21.638,88 von 01.01.2024 bis 31.12.2024 und von
11,73 % aus EUR 21.638,88 seit 01.01.2025, Kosten EUR
16.217,68 samt 4 % Zinsen daraus seit 05.02.2025,
Antragskosten EUR 1.536,86 für Einfach 3 Architekten
Ziviltechniker KG (22 E 64/24y - 22 E 16/25s)
24 auf Anteil B-LNR 15 bis 18 32 bis 35
a 2087/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.622.891,29 samt 11,75 %
Zinsen p.a. aus EUR 2.622.891,29 seit 01.10.2024 und der
Kosten des Titelverfahrens von EUR 55.155,92 samt 4 %
Zinsen p.a. seit 18.02.2025 sowie der Kosten des
Exekutionsantrages von EUR 11.171,40 für Raiffeisenbank
Wr.Neustadt-Schneebergland eGen (22 E 46/25b - 22 E 64/24y)
b 2087/2025 Pfandrecht siehe C-LNr. 6

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

Grundbuch 29.09.2025 16:38:26

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

A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 1.096,00 m².

A2-Blatt:

Im A2-Blatt ist der Verwalter der Liegenschaft eingetragen.

B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befindet sich die Liegenschaft im Eigentum der BBB Immo GmbH (FN 456177z), Stephansplatz 3, 1010 Wien.

C-Blatt:

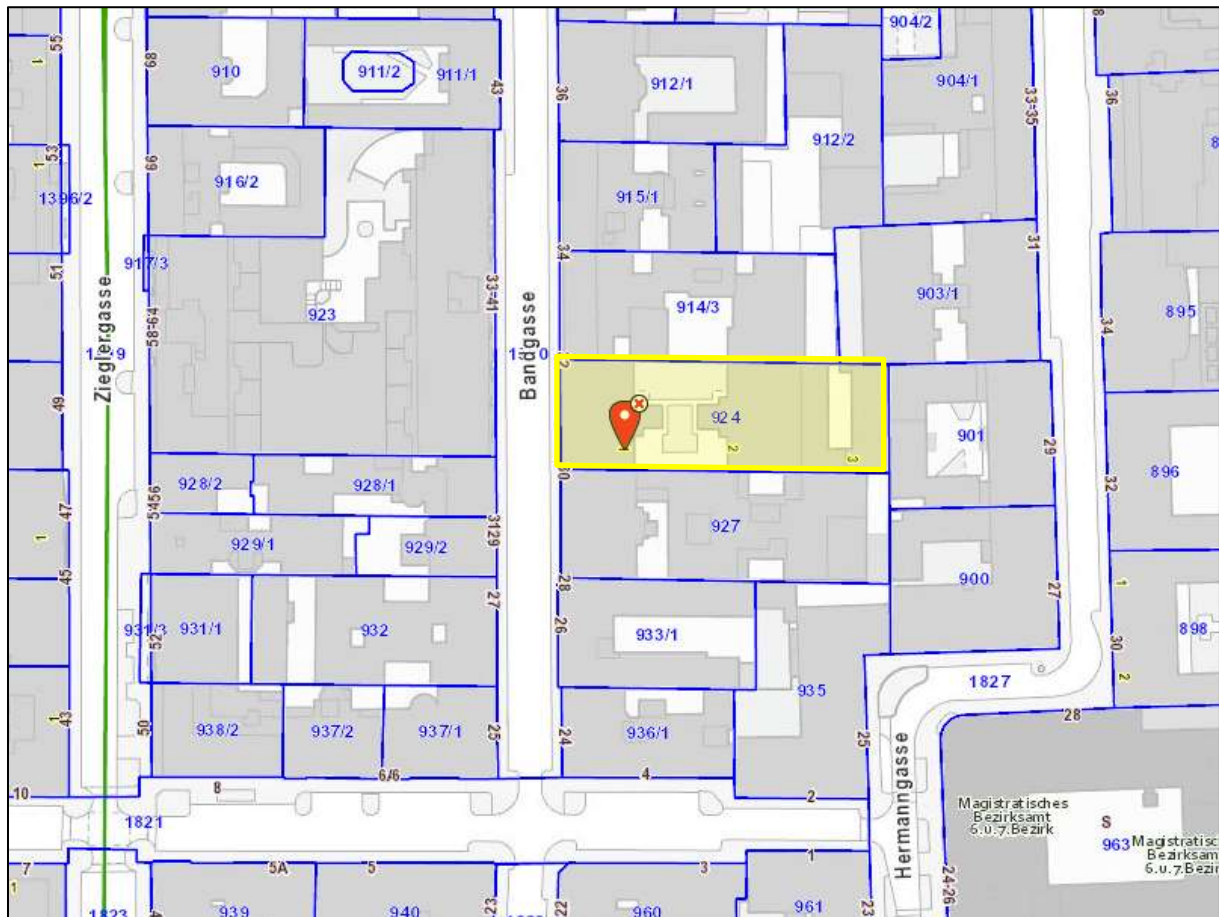
Im C-Blatt ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen auf Anteil B-LNR 37 bis 44 eingetragen.

Das Pfandrecht zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

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

2.3 Katastralmappenblatt

- BG: Josefstadt
- KG: 01010 Neubau
- EZ: 56
- Gst.Nr.: 924



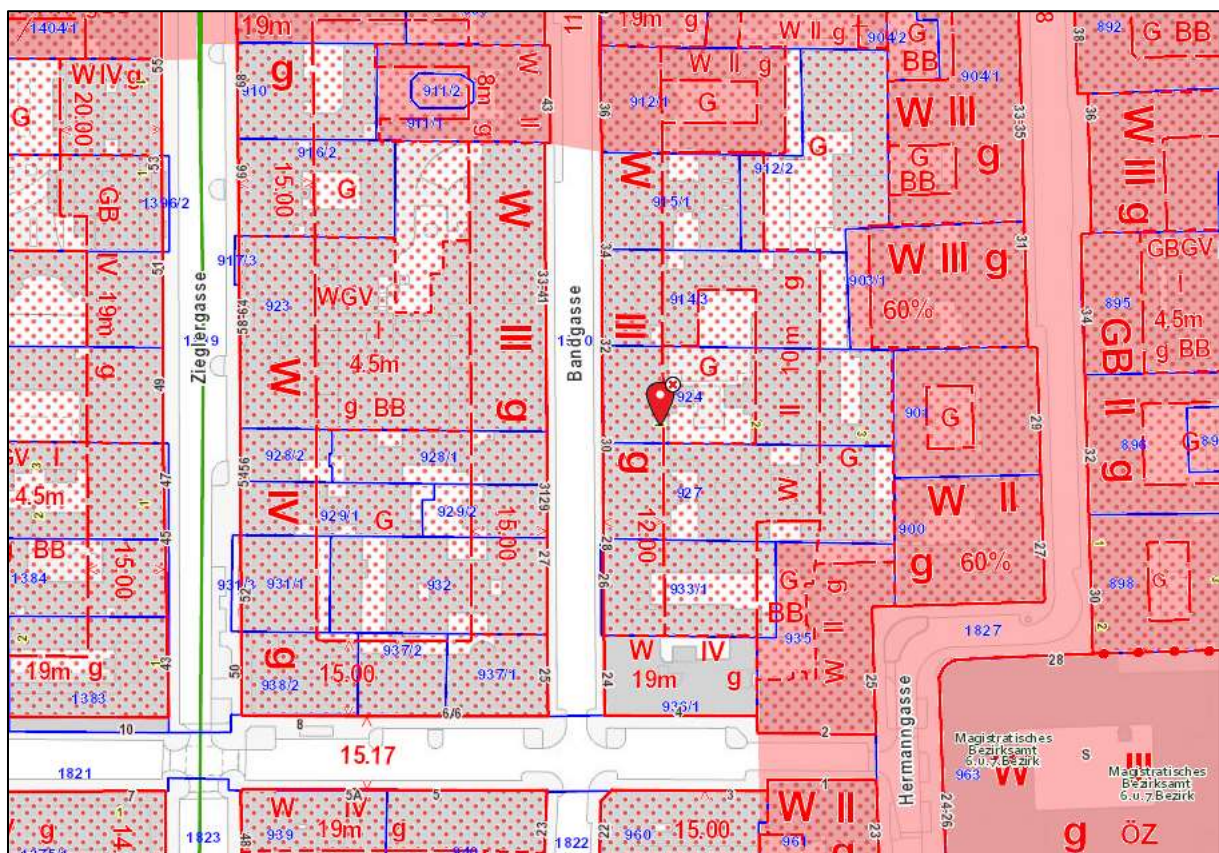
Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

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, Gärtnerische Ausgestaltung
- **Bauklasse:** III, teilweise II eingeschränkt auf 10m, 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 Versamlungs- 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.

Gärtnerische Ausgestaltung:

Diese Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen dann, wenn diese mindestens zehn Meter ab der Vorgartentiefe errichtet werden und nicht höher als 2,5 Meter sind (Firsthöhe max. 3,5 Meter). Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind zulässig, wenn die gärtnerische Ausgestaltung dadurch nicht behindert wird. Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert ist je angefangener 250 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Gebiete der Bauklasse I.

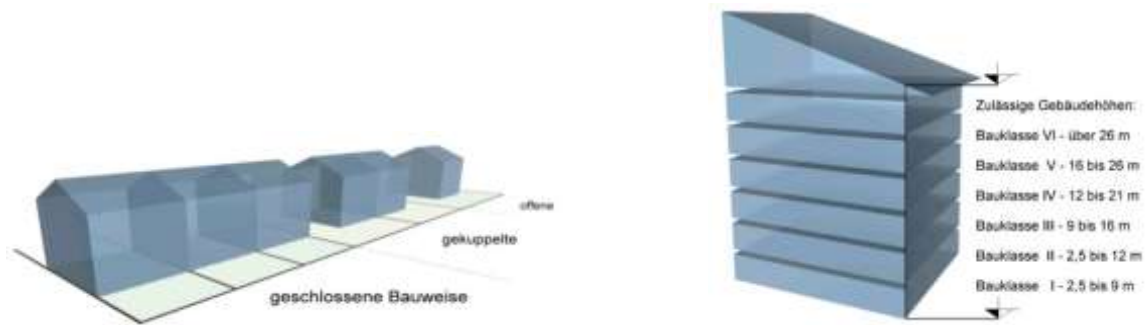
Wohnzone:

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

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 Mittelparzelle ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 1.096,00 m² auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 1900 errichtetes Gründerzeitgebäude, bestehend aus einem Erdgeschoß, einem Mezzanin, 3 Obergeschoßen und einem nicht ausgebauten Rohdachboden. Dies gilt für die Stiegen 1 und 2. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 751,00 m² und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar. Die Stiege 3 besteht aus einem Erdgeschoß, 2 Obergeschoße und ein Dachgeschoß. Die Fassade ist glatt.

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Holztram- bzw. Dippelbaumdecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine gegliederte Fassade, welche sich in einem sehr guten Zustand befindet. Die hofseitige Fassade ist glatt und befindet sich ebenfalls in einem guten Zustand. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Holzkastenfenster bzw. im EG als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Bandgasse über ein doppelflügeliges Holzeingangstor und führt zunächst in einen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man in den Innenhof und zur Stiege 2. Das Stiegenhaus verfügt über einen doppelseitigen Holzhandlauf. Die Böden sind durch Jugendstilfliesen bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen. Ein Aufzug steht nicht zur Verfügung.

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 Wohneinheiten

Die Wohnung Top 3 befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1 und weist eine Nutzfläche von 109,78 m² auf.

Sie wird über eine zweiflügelige Eingangstüre betreten und führt zunächst in einen Vorraum. Hier befinden sich der Zugang zum Balkon in den Innenhof sowie das WC. Linker Hand erreicht man ein Badezimmer und rechter Hand befindet sich ein Schlafzimmer. Geradewegs liegt die offene Wohnküche. Im Anschluss daran befindet sich ein weiteres Zimmer. In der Wohnküche gibt es einen Kamin. Die Böden sind mit Parkett bzw. Fliesen im Nassbereich

bedeckt. Die Wände sind mit Dispersion bestrichen. Die Fenster sind als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet.

Die Wohnung verfügt somit insgesamt über 3 Zimmer, 1 Bad, 1 WC und einen Balkon.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen umgerechnet € 2,90 / m² / Monat und liegen damit in einem normalen Bereich für Wien.

Die Wohnung befindet sich insgesamt gesehen, nach den Eindrücken im Zuge der Besichtigung, in einem guten Bau- und Erhaltungszustand mit einer erneuerten, relativ modernen Ausstattung.

Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	um 1900
Bauweise:	Ziegelmassiv, 3 Gebäudeteile (3 Stiegen)
Dach:	Ziegeleindeckung, Stahlblech bzw. Flachdach Stiege 3
Fassade:	strukturiert, gegliedert
Decken:	Holztram- bzw. Doppelbaumdecken
Böden:	Fliesen, Jugendstilfliesen, Terrazzo
Fenster:	Holzkastenfenster tlw. Kunststoffisolierfenster
Türen:	Alt Wien Stil
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	Steinstufen, Holzhandlauf, Gusseisen Stieengeländer
Aufzug:	nicht vorhanden
Heizung:	Gasetagenheizung, nicht alle Einheiten angeschlossen
Sonstiges:	Gegensprechanlage, Brieffachanlagen, Garten
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
Bezirk	Wien 8.,Josefstadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Josefstadt (1005)
Grundstück	924

Information:	
Das Grundstück 924 in Josefstadt (1005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

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

Erläuterungen

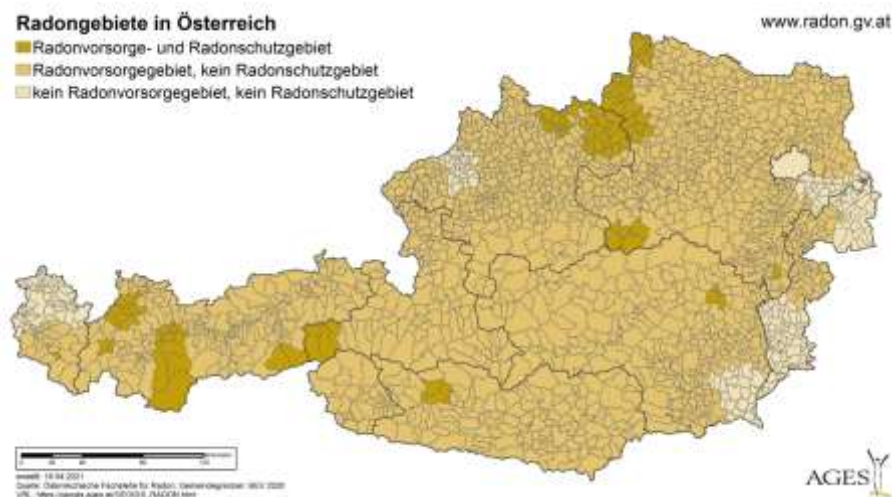
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

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 109,78 m².

Im Zuge der Befundaufnahme wurde der Akt bei der Baupolizei eingesehen. Es erfolgten keine Vergleiche zwischen dem Zustand der Bestandseinheit bei Mietvertragsabschluss und dem aktuellen Zustand der Bestandseinheit. Es ist nicht bekannt, ob die Änderungen innerhalb der Wohneinheit angezeigt wurden.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt um € 490,72 netto p.m. unbefristet vermietet. Dies entspricht einem Mietzins von € 4,47 / m² / Monat.

Das Alter des Bestandsnehmers ist dem Auftraggeber nicht bekannt.

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.

Nach Ansicht des Sachverständigen liegen die Mieterträge der Einheit unter Marktniveau bzw. dem gesetzlich zulässigen Mietzins. Mittel- bis langfristig besteht ein gewisses Entwicklungspotential, dieser Umstand wird im Zuge der Bewertung im Liegenschaftszinssatz bzw. im Mietausfallswagnis berücksichtigt.

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

Der Lagezuschlag beträgt gem. Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien für die Liegenschaft € 5,30 / m².

Adresse		
Adresse		Bandgasse 30/1, 1070 Wien
Lagezuschläge		
gültig von	gültig bis	EUR je m ²
01.04.2023		5,30
01.04.2022	31.03.2023	4,89
01.04.2019	31.03.2022	3,63
01.04.2017	31.03.2019	3,34

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

2.7 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	23-00101 Straßentrakt Bandgasse 30 EA-001	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	wohnen	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	-
Straße	Bandgasse 30	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	924	Seehöhe	200 m

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



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 072,8 m²	Heiztage	305 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	858,2 m²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	4 181,4 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 303,4 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,31 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	3,21 m	mittlerer U-Wert	1,13 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	65,02	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 118,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 118,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 297,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 3,00

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 142 920 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 133,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 142 920 kWh/a	HWB _{SK} = 133,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 10 964 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 310 002 kWh/a	HEB _{SK} = 289,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 8,50
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,52
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 2,01
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 24 433 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 334 435 kWh/a	EEB _{SK} = 311,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 381 606 kWh/a	PEB _{SK} = 355,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} = 365 807 kWh/a	PEB _{n.em,SK} = 341,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 15 799 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,7 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 82 088 kg/a	CO _{2eq,SK} = 76,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,94
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 28.03.2023
Gültigkeitsdatum 27.03.2033
Geschäftszahl 23-00101

ErstellerIn
Unterschrift

Baummeister Schenk & Partner GesmbH
Flörsbergg. 237 1140 Wien



Baummeister Schenk & Partner GesmbH
1140 Wien, Flörsbergg. 237
Tel.: 01 911 36 44
Email: office@baummeisterschenk.at
Web: www.baummeisterschenk.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Ertragskennzahlen können aus Gründen der Geographie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

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

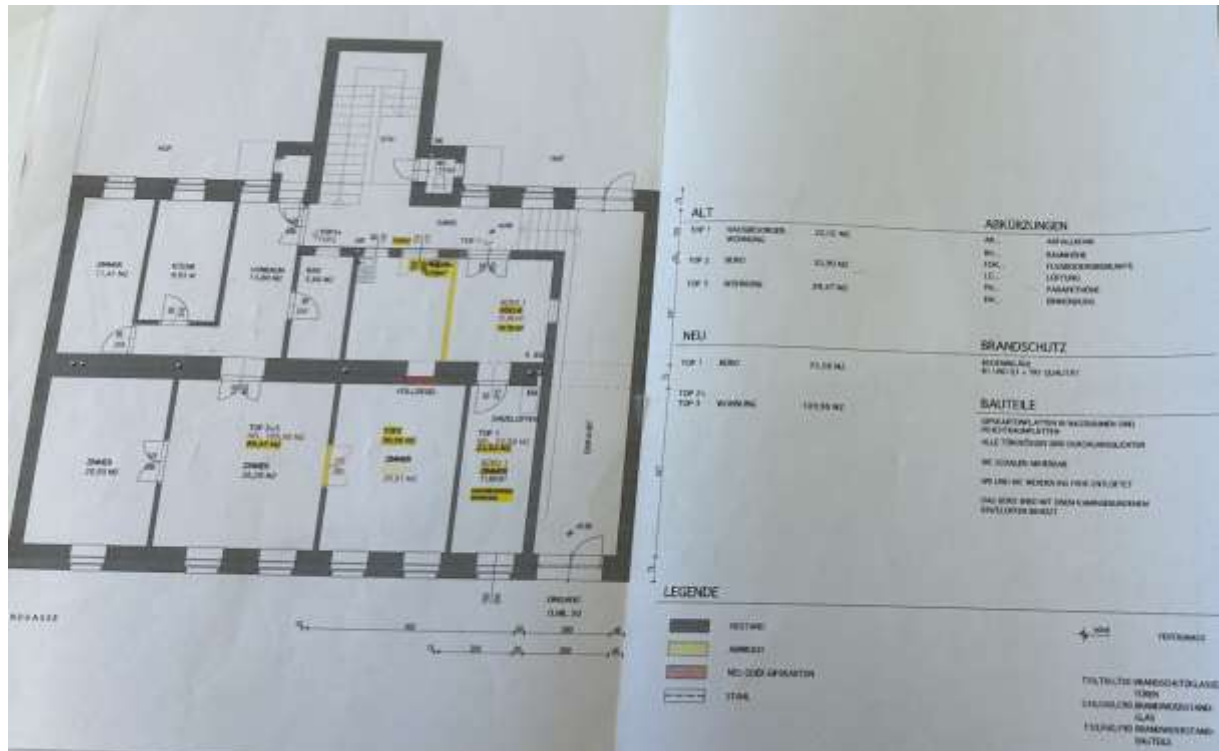
Environment	Social	Governance
•Green Lease •Ressourcenmanagement •erneuerbare Energie •Grünflächen •Nachhaltigkeitsstrategie •CO2 Emissionen ...	•Inklusion, Barrierefreiheit •Diversität, Mobilität •sozial orientierte Nutzung •Arbeitsschutz •Förderung, soziale Projekte •Anti-Diskriminierung ...	•Transparenz •Reporting •Compliance •IT Sicherheit •Anti Korruption •Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit ...

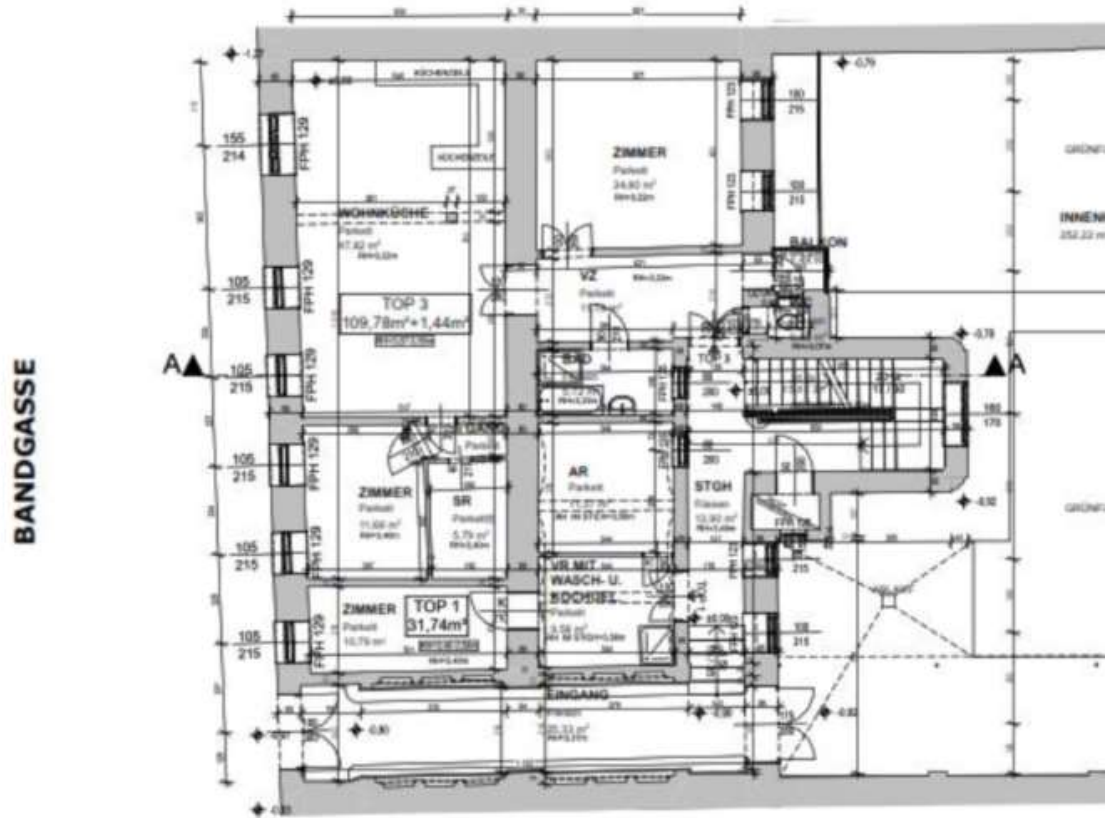
Quelle: eigene Darstellung

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





2.10 Fotodokumentation





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 Bewertungstichtag 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 Vergleichswertverfahren 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 2,00% und 3,00% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 1,75% angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von rund 2,50% 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:

Nr	KG-Name	V-Datum	EZ	Art	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Neubau	09.02.2024	1201	ETW	89,89m ²	€ 490.000,00	€ 5.451,11 / m ²
2	Neubau	01.03.2024	1201	ETW	47,27m ²	€ 305.000,00	€ 6.452,30 / m ²
3	Neubau	13.11.2023	1200	ETW	72,47m ²	€ 365.000,00	€ 5.036,57 / m ²
4	Neubau	17.01.2023	748	ETW	99,19m ²	€ 950.000,00	€ 9.577,58 / m ²
5	Neubau	02.10.2024	725	ETW	79,31m ²	€ 594.900,00	€ 7.500,95 / m ²
6	Neubau	20.06.2024	1296	ETW	27,39m ²	€ 185.000,00	€ 6.754,29 / m ²
7	Neubau	14.06.2024	1298	ETW	45,99m ²	€ 340.000,00	€ 7.392,91 / m ²
8	Neubau	31.07.2023	205	ETW	54,35m ²	€ 400.000,00	€ 7.359,71 / m ²
9	Neubau	07.08.2024	955	ETW	81,91m ²	€ 525.000,00	€ 6.409,47 / m ²
10	Neubau	11.02.2025	84	ETW	92,11m ²	€ 510.000,00	€ 5.536,86 / m ²
11	Neubau	24.07.2024	84	ETW	99,78m ²	€ 802.000,00	€ 8.037,68 / m ²
12	Neubau	24.06.2024	84	ETW	49,19m ²	€ 325.000,00	€ 6.607,03 / m ²
13	Neubau	08.01.2024	84	ETW	65,12m ²	€ 460.000,00	€ 7.063,88 / m ²
14	Neubau	05.12.2023	84	ETW	66,06m ²	€ 460.000,00	€ 6.963,37 / m ²
15	Neubau	14.03.2023	84	ETW	47,09m ²	€ 320.000,00	€ 6.795,50 / m ²
16	Neubau	26.04.2023	94	ETW	75,95m ²	€ 400.000,00	€ 5.266,62 / m ²
17	Neubau	22.11.2023	1217	ETW	61,84m ²	€ 439.000,00	€ 7.098,97 / m ²

Erläuterung:

Nr	Adresse	Beschreibung
1	Zieglergasse 39 W 11 1070 Wien,Neubau	Anteile: 74/2106; Keller (7.93 m2); Parifizierungsjahr: 1996; Auslandstransaktion;
2	Zieglergasse 39 W 6 K. Abt 3	Anteile: 44/2106; Keller (6.1 m2); Parifizierungsjahr: 1996;
3	Westbahnstraße 15 W 4	Anteile: 77/1320; Keller ; Parifizierungsjahr: 2016; Auslandstransaktion;
4	Neubaugasse 51 W Top 8 Straßentrakt/1.Stock	Anteile: 94/2095; Keller ; Parifizierungsjahr: 1997;
5	Neubaugasse 27 Wohnung 25, Gang WC Top 25, Kellerabteil Stg 2/25	Anteile: 72/2677; Keller (7.86 m2); Parifizierungsjahr: 2020; Gang WC per 0,78m ² ,
6	Kenyongasse 16 W 12	Anteile: 25/2484; Parifizierungsjahr: 2019;
7	Seidengasse 41 Top 54	Anteile: 40/3672; Parifizierungsjahr: 2019; samtg Gangrecht 17m ²
8	Kaiserstraße 70A W Top 5/2. OG	Anteile: 52/1226; Parifizierungsjahr: 2008; Auslandstransaktion; Nutzungsrecht a. Kellerabteil, m ² lt. Plan,
9	Schottenfeldgasse 78 Top 2 A Hochparterre Stiege I 1070 Wien - Neubau	Anteile: 82/3976; Pläne und BAB beiliegend, vorl. Nutzwerte
10	Bernardgasse 18 W Top 5B, EG	Anteile: 98/2550; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 2019; Auslandstransaktion; Loggia mit 1,89 m ² in Nfl
11	Bernardgasse 18 Top 10B, 1. OG	Anteile: 117/5100; Keller ; Terrasse (22.56 m2); Balkon (18.63 m2); Parifizierungsjahr: 2020; sanierter Altbau, Plan und BAB beiliegend
12	Bernardgasse 18 W Top 2B EG	Anteile: 46/2550; Keller ; Parifizierungsjahr: 2022;
13	Bernardgasse 18 W Top 4B EG	Anteile: 74/2550; Keller ; Balkon (6.72 m2); Parifizierungsjahr: 2022;
14	Bernardgasse 18 W top 1B EG	Anteile: 61/2550; Keller ; Terrasse (6.16 m2); Parifizierungsjahr: 2022;
15	Mentergasse 7 W Top 4M/EG	Anteile: 45/2550; Keller ; Parifizierungsjahr: 2022;
16	Bernardgasse 28 W Top 2/EG	Anteile: 71/1240; Keller (12.35 m2); inkl. € 16.800,- Immobilienenertragssteuer,
17	Zieglergasse 61 W 3 (Hoftrakt)	Anteile: 60/4180; Balkon (6.39 m2); Parifizierungsjahr: 2010; Auslandstransaktion; inkl. Küche,

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 € 2.000,00 / 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 erschwelter Kreditvergabe sieht der Sachverständige unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung einen Wert in der Höhe von € 2.000,00 / m² als lageadäquat sowie nachhaltig erzielbar an, somit ergibt sich der folgende Bodenwert:

Grundkostenanteil:

Abverkaufspreis		€ 6.800,00 / m ²
Baukosten		€ 3.200,00 / m ²
Baunebenkosten	20,00%	€ 640,00 / m ²
Entwicklergewinn	12,00%	€ 816,00 / m ²
Grundkostenanteil vor Kaufnebenkosten		€ 2.144,00 / m ²
Kaufnebenkosten	8,00%	€ 171,52 / m ²
Grundkostenanteil		€ 1.972,48 / m ²
Grundkostenanteil gerundet		€ 2.000,00 / m²
bewertungsrelevante Nutzfläche		109,78 m ²
Grundkostenanteil		€ 2.000,00 / m ²
Bodenwert		€ 219.560,00

Der ermittelte Grundkostenanteil für die Top 3 beträgt daher insgesamt **€ 219.560,00**; dies entspricht € 2.000,00 / m².

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 490,72	
Mieteinnahmen pro Jahr		€ 5.888,64	
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m²			
	€ 15,00	€ 1.646,70	
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme			
	0,00%	€ 0,00	
Jahresreinertrag		€ 4.241,94	
Bodenwert			
GKA in € / m²	Nutzfläche	Bodenwert	
2.000,00 m²	109,78 m²	€ 219.560,00	
Bodenwertverzinsung		1,75%	
abzüglich Bodenwertverzinsung			€ 3.842,30
Gebäudereinertrag		€ 399,64	
Vervielfältiger			
Restnutzungsdauer (Jahre)	80		
Kapitalisierungszinssatz	1,75%		
Vervielfältiger	42,88		
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 17.136,56	
zuzüglich Bodenwert		€ 219.560,00	
Ertragswert		€ 236.696,56	
Ertragswert gerundet		€ 237.000,00	
Bruttorendite	2,48%		
m²	109,78 m²		€ 2.158,86 / m²

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	€ 236.696,56
Verkehrswert	€ 236.696,56
Verkehrswert gerundet	€ 237.000,00

4 GUTACHTEN

Der gerundete lastenfreie Verkehrswert von 108/2996 Anteilen (B-lfd. Nr. 37) an der Liegenschaft EZ 56, Gst.Nr. 924, KG 01010 Neubau, BG Josefstadt verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 1 Top 3 mit der Adresse Bandgasse 30, 1070 Wien, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Verkehrswert	€ 237.000,00
---------------------	---------------------

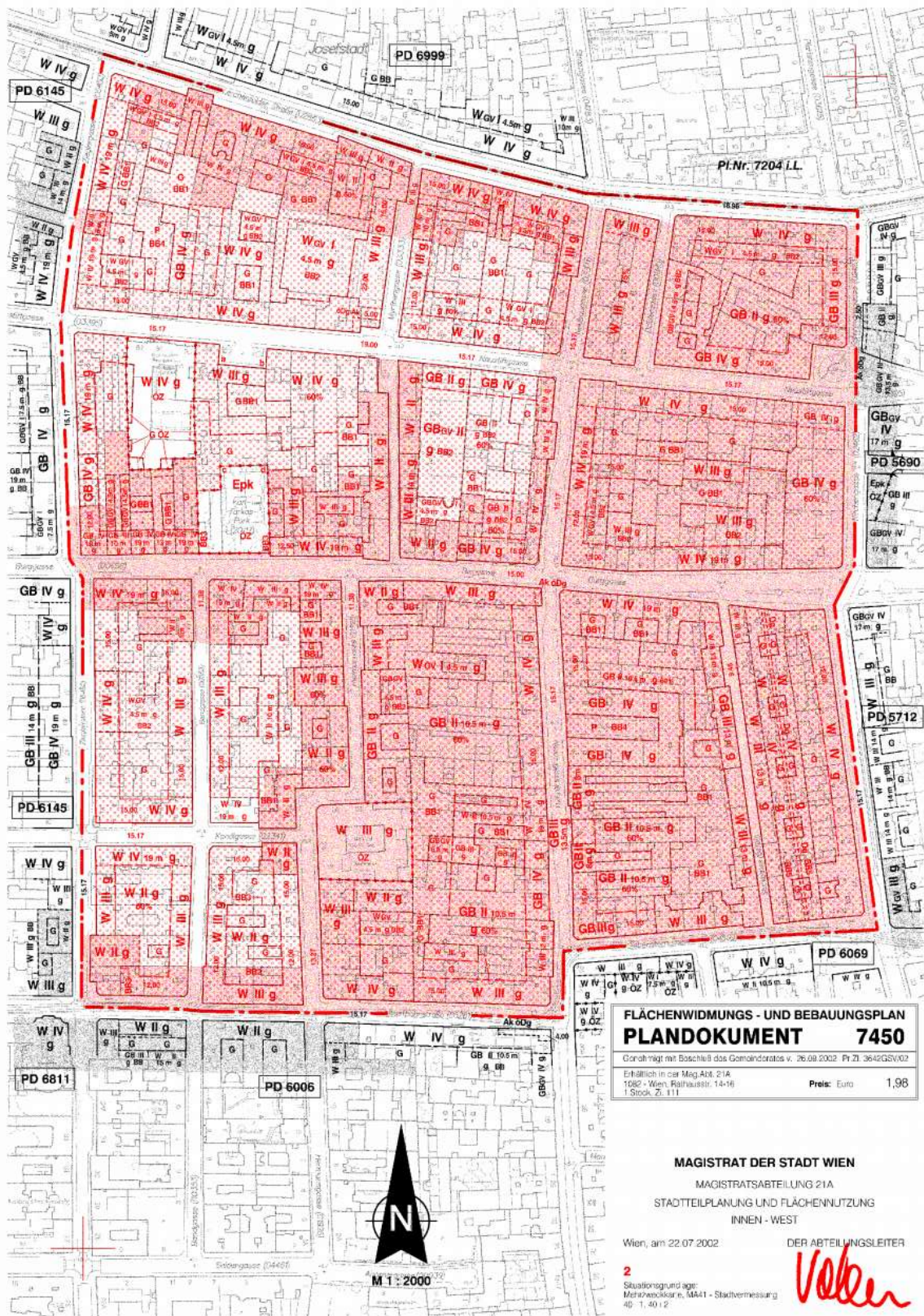
Wien, am 24. Februar 2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

5 ANHANG



Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7450

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **26. September 2002, Pr. Zl. 3642/2002-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7450 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Westbahnstraße, Zieglergasse, Lerchenfelder Straße
(Bezirksgrenze), Kellermanngasse, Kirchengasse,
Siebensterngasse und Neubaugasse im
7. Bezirk, Kat. G, Neubau
sowie in
Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO
für Wien für einen Teilbereich des Plangebietes und
einer Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien

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 „Zeichen-
erklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5
BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses
Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (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.

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

3.1. Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:

- 3.1.1. An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen, und Loggien an den Baulinien untersagt.
Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.
- 3.1.2. Die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fronten der Gebäude ist untersagt.
- 3.1.3. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.1.4. Bebaubare, aber unverbaut bleibende Baulandflächen sind mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.
- 3.1.5. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden.
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.
- 3.1.6. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.1.7. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei Errichtung unterirdischer Bauten Vorkehrungen zu treffen, daß für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.

3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:

- 3.2.1. Auf den mit öDg bezeichneten Flächen sind Räume in einer Breite von 3,0 m und einer lichten Höhe von 2,5 m für öffentliche Durchgänge von jeder Bebauung freizuhalten.
Auf der mit a, b, c, d bezeichneten Fläche ist ein Durchgang von 3,0 m Breite und einer lichten Höhe von 2,5 m von jeder Bebauung freizuhalten.

- 3 -

- 3.2.2. Auf den mit G **BB1** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
- 3.2.3. Innerhalb der mit **BB2** bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare, zu mehr als 50% der Dachfläche zu begrünende Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkante nicht höher als die angegebenen Gebäudehöhen liegen dürfen.
- 3.2.4. Für die mit **BB3** bezeichneten Bereiche wird eine fassadenmäßige Ausgestaltung der nicht abgedeckten Feuermauern vorgeschrieben.
- 3.2.5. In den als Wohnzone ausgewiesenen Bereichen ist mit Ausnahme der Bauplätze an der Burggasse, Kellermannngasse, Kirchengasse, Lerchenfelder Straße, Neubaugasse und Neustiftgasse die Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern unzulässig.
- 3.2.6. Innerhalb der mit **P/BB4** bezeichneten Bereichen ist die Errichtung oberirdischer Bauten untersagt. Für 10% der betreffenden Flächen wird gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben.
- 3.2.7. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen Neubaugasse, Lerchenfelder Straße und Westbahnstraße dürfen keine Hauptfenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss hergestellt werden.
- 3.2.8. Auf dem mit **BB5** bezeichneten Bereich darf die Höhe der den Innenhöfen zugewandten Fronten 18,5 m nicht überschreiten. In der Siebensterngasse darf die Gebäudehöhe 17 m nicht überschreiten, an der Burggasse 19 m nicht überschreiten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat