

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**GZ 50 E 15/25w Zwangsversteigerung
insg. 16.413.326 / 19.629.810 Anteile (83,61 %)
der Liegenschaft EZ 2774
KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien**



1030 Wien, Landstraßer Gürtel 17

Rechtssache **50 E 15/25w**

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Region Schärding eGen
Oberer Stadtplatz 42
4780 Schärding
Firmenbuchnummer 111211x

vertreten durch:

Dr. Ernst GRUBECK Mag. Christoph
DANNER
Lamprechtstraße 2, 4780 Schärding/Inn
(Zeichen: ffe/MEK20ImmoGE-Land)

Verpflichtete Partei:

MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH
Stadlauer Straße 23/1a
1220 Wien
Firmenbuchnummer 543663f

vertreten durch:

hba Rechtsanwälte GmbH
Rooseveltplatz 10, 1090 Wien
Tel.: 01/40 63 550, Fax: 01/40 88 255
(Zeichen: MEK20/Exekutionen-1-ZIW)

Wegen: EUR 4.000.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAG	5
1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5. VORBEMERKUNGEN	6
1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	6
2. BEFUND	7
2.1. GRUNDBUCHSTAND	7
2.1.1. Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen	11
2.2. BESTANDRECHTE	11
2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	12
2.3.1. Makrolage	12
2.3.2. Mikrolage - Infrastruktur	13
2.3.3. Auszug aus dem Katasterplan	15
2.3.4. Flächenwidmung – Kontaminierung	15
2.3.5. Beschreibung der Baulichkeiten	20
2.3.6. Flächen	22
2.3.7. Geschosspläne	23
2.3.8. Bau- und Erhaltungszustand	24
2.3.9. Restnutzungsdauer	25
2.3.9.1. Technische Nutzungsdauer	25
2.3.9.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	25
2.4. ERTRAGSSITUATION	25
2.5. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	26
2.6. ZUBEHÖR	26
2.7. ÖFFENTLICHE ABGABEN	26
2.8. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	26
3. BEWERTUNG	27

3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	27
3.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	28
3.2.1.	Gebäudeertragswert	29
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	29
3.2.1.2.	Vervielfältiger	29
3.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten	30
3.2.1.4.	Reinertrag	30
3.2.2.	Ertragswert	30
3.3.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	31
3.3.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	31
3.3.2.	Marktanpassung	31
3.4.	VERKEHRSWERT	32
4.	ZUSAMMENFASSUNG	33
5.	ANMERKUNGEN	33
6.	FOTODOKUMENTATION	34
7.	ANHANG – ZINSLISTE	40

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 15/25w - 12 wurde ich am 27.05.2025 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile KG 01006 Landstraße EZ 2774

EZ	Grundbuch	Anteil	BLNR
2774	01006 Landstraße	43/1242	65
2774	01006 Landstraße	43/1242	66
2774	01006 Landstraße	66/1090	67
2774	01006 Landstraße	800000/19629810	68
2774	01006 Landstraße	1400000/19629810	69
2774	01006 Landstraße	518935/3925962	70
2774	01006 Landstraße	19/1090	71
2774	01006 Landstraße	453468/3925962	72
2774	01006 Landstraße	173192/3925962	73
2774	01006 Landstraße	455068/3925962	74
2774	01006 Landstraße	44/1242	75
2774	01006 Landstraße	40000/654327	76
2774	01006 Landstraße	44/1090	77
2774	01006 Landstraße	40/1242	78

zum Zweck der mit Beschluss vom 02.04.2025 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

25.06.2025

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 25.06.2025, 10.00 Uhr bis 10.40 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV im Beisein von Herrn Dr. Carl Knittl für DDr. Irmgard Schartner / Zwangsverwalter
- Grundbuchauszug vom 12.06.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 24.06.2025
- Abfrage Flächenwidmung online vom 24.06.2025
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 24.06.2025

- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37 am 24.06.2025 und 02.07.2025
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung Mauerwerk Immobilien Verwaltung GmbH, erhalten von der betreibenden Partei
- Vergleichspreiserhebungen
 - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
 - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten über den Verkehrswert beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 2774
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4721/2025

Plombe 5033/2025

Plombe 5074/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1128/18 GST-Fläche 526
Bauf.(10) 425
Bauf.(20) 101 Landstraßer Gürtel 17

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 7425/1983 Sicherheitszone Flughafen Wien - Schwechat hins Gst 1128/18
2 gelöscht

***** B *****
65 ANTEIL: 43/1242
MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
66 ANTEIL: 43/1242
MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
67 ANTEIL: 66/1090
MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
68 ANTEIL: 800000/19629810
MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
69 ANTEIL: 1400000/19629810
MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
a 4970/1997 8775/2007 3465/2017 12003/2020 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 20 auf MEK

- 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 b 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 e 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 70 ANTEIL: 518935/3925962
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 71 ANTEIL: 19/1090
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 72 ANTEIL: 453468/3925962
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 73 ANTEIL: 173192/3925962
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 74 ANTEIL: 455068/3925962
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 75 ANTEIL: 44/1242
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 76 ANTEIL: 40000/654327
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 6059/2017 IM RANG 3368/1997 12003/2020 Übertragung des Rechts auf
 Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 24 auf MEK
 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 b 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 e 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 77 ANTEIL: 44/1090
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- 78 ANTEIL: 40/1242
 MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 12003/2020 IM RANG 11806/2020 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
 d 659/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30
- ***** c *****
- 106 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
 a 12003/2020 Pfandurkunde 2020-12-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
 für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)
 c 2711/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 118
 d 2711/2025 Zwangsverwaltung siehe C-LNR 119
- 107 auf Anteil B-LNR 65 bis 78

- a 4812/2022 Pfandurkunde 2020-12-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
 für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)
- c 2711/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 118
- d 2711/2025 Zwangsverwaltung siehe C-LNR 119
- 108 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
- a 8127/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-31, Versäumungsurteil 9 C
 196/23y 2023-07-13, Versäumungsurteil 9 C 200/23m
 2023-07-13, Prämienvergleich 7 C 204/23k 2023-08-09
 PFANDRECHT insgesamt vollstr EUR 26.120,28
 samt Zinsen und Kosten lt. Antrag 2023-10-04, Antragskosten
 EUR 1.550,14 für HEPIC Immobilien Service GmbH (FN 93337k)
 (69 E 4804/23x)
- b 8127/2023 Abweisung hinsichtlich Zinsenmehrbegehren für
 Kosten zu Prämienvergleich 2023-08-09 (69 E 4804/23x)
- c 8127/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZZ 1052, 2774 je KG 01006 Landstraße,
 EZ 2408 KG 01008 Margarethen
- 109 auf Anteil B-LNR 29 64 bis 78
- a 5456/2024 Rückstandsausweis 2024-06-20
 PFANDRECHT vollstr. EUR 20.499,03
 Kosten des Antrags EUR 507,50
 für Magistrat der Stadt Wien MA 6 - BA 34 für BA 9
 (68 E 2774/24m)
- 111 a 10116/2024 Beschluss 2025-01-09
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.372,75
 Antragskosten EUR 112,32 für Magistrat der Stadt Wien (68 E
 5132/24a)
- 112 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
- a 10883/2024 Beschluss 2025-01-16
 PFANDRECHT insgesamt vollstr. EUR 16.625,60
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 16.1.2025,
 Antragskosten EUR 419,03
 für Magistratsdirektion- Geschäftsbereich Recht
 (69 E 5685/24g)
- b 10883/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 9
 EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 112
 EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 11
- 113 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
- a 465/2025 Exekutionsbewilligung 2024-01-07
 PFANDRECHT vollstr. EUR 5.041,43
 samt Antragskosten EUR 506,64
 für Otis Gesellschaft m.b.H. (FN 113247s)
 (4 C 359/24h - BG für Handelssachen Wien)
- b 465/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
 EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 10
 EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 113
- 114 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
- a 770/2025 Beschluss 2025-01-30
 PFANDRECHT vollstr. EUR 7.094,71
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss v. 30.1.2025,
 Antragskosten EUR 673,73
 für Wolfgang Brandtstätter
 (69 E 533/25m)
- b 770/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 11
 EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 114

- 115 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
 - a 1774/2025 Beschluss 2025-02-28
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 1.058,58
 - samt Antragskosten EUR 104,--
 - für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratabteilung -
 - Geschäftsbereich Recht (69 E 1010/25h)
 - b 1774/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 12
 - EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 13
 - EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 115
- 116 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
 - a 1775/2025 Beschluss 2025-02-28
 - PFANDRECHT insgesamt vollstr. EUR 1.634,93
 - Antragskosten EUR 41,--
 - für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratabteilung -
 - Geschäftsbereich Recht
 - (69 E 1011/25f)
 - b 1775/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 14
 - EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 13
 - EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 116
- 117 a 1776/2025 Beschluss 2025-03-14
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 9.306,77
 - samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-03-14
 - für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratabteilung -
 - Geschäftsbereich Recht (68 E 962/25t)
 - b 1776/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 117
 - EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 14
 - EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 15
- 118 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
 - a 2711/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 - Hereinbringung von vollstr. EUR 4.000.000,--
 - samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-04-02
 - für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)
 - (50 E 15/25 w)
 - b 2711/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 106 107
- 119 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
 - a 2711/2025 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr.
 - EUR 4.000.000,--
 - samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-04-02
 - für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)
 - (50 E 17/25 i)
 - b 2711/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 106 107
- 120 auf Anteil B-LNR 65 bis 78
 - a 4721/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-28
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 4.673,72
 - samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 15.5.2025,
 - Antragskosten EUR 550,64
 - für Wolfgang Brandstätter geb 1964-10-12
 - (BG Donaustadt - 14 E 1710/25x)
 - b 4721/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 15
 - EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 120

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

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 2774 besteht laut Grundbuchauszug vom 12.06.2025 aus dem Grundstück Nr. 1128/18 im Gesamtausmaß von 526 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die im A2 Blatt eingetragene Ersichtlichmachung wird lediglich hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen (insgesamt 16.413.326 / 19.629.810 Anteile B-LNr. 65 bis 78 ist

MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)

eingetragen.

Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und gerichtlichen Anmerkungen wird ebenso hingewiesen.

Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bürgerlichen Lastenfreiheit.

2.1.1. Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen

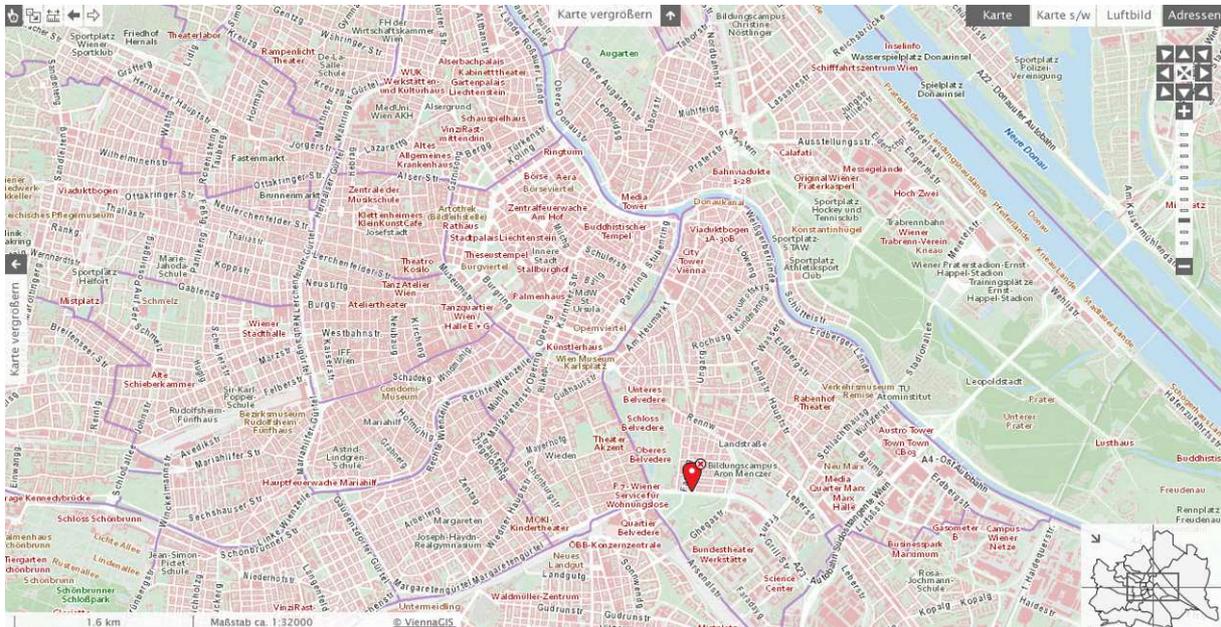
Weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher entsprechend lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESTANDRECHTE

Entsprechend der übermittelten aktuellen Zinsliste (Stand 01.07.2025) ist die Liegenschaft zu rd.20% unbefristet und zu rd. 53% befristet vermietet, der Rest steht leer.

2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.3.1. Makrolage



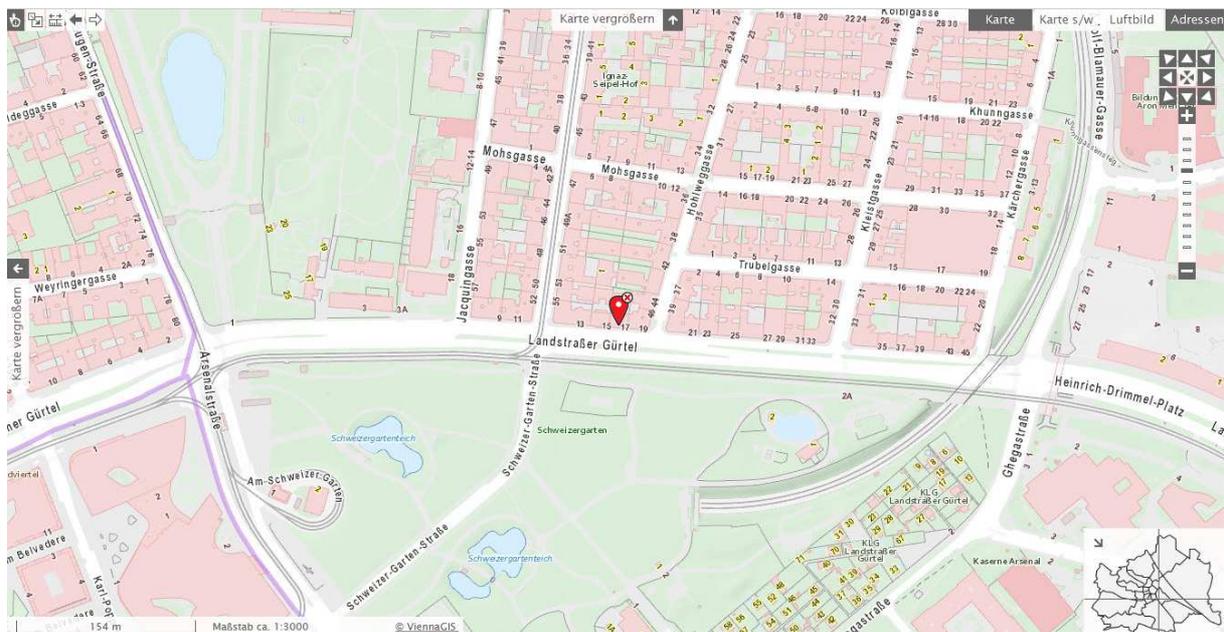
Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Die Bundeshauptstadt Wien ist mit mehr als 2,0 Mio. Einwohnern (Stand 01.01.2025) die größte Stadt Österreichs und zweitgrößte Stadt des deutschen Sprachraums und fünftgrößte Stadt der Europäischen Union. Sie hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um Wien ist die wirtschaftsstärkste Region in Österreich und zählt zu den bedeutendsten Städtetourismusdestinationen Europas.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im dritten Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; der Bezirk Landstraße liegt südöstlich der Inneren Stadt und zählt zum erweiterten Stadtzentrum. 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 der Wienfluß die nordwestliche Grenze bildet. Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an die Landstraße.

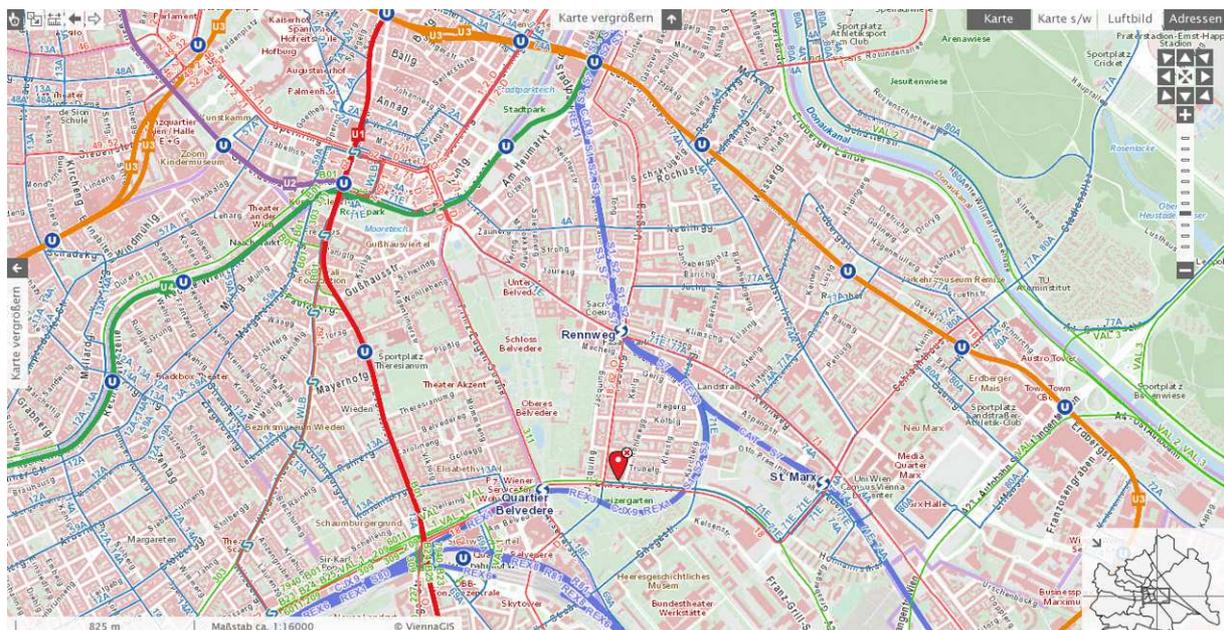
Ein wichtiger Vorzug des dritten Bezirks ist seine hervorragende Verkehrsanbindung über S-Bahn, mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien. Die zunehmende Beschränkung des Autoverkehrs im innerstädtischen Bereich macht diese für Wohnungsnutzer noch wichtiger, längerfristig wird der Ausbau der S-Bahn-Stammstrecke und die Taktverdichtung dem 3. Bezirk mit den beiden S-Bahn-Knoten Wien Mitte und Rennweg weitere Impulse bringen.

2.3.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich im dicht verbautem Gebiet entlang des Landstrasser Gürtel mit unverbaubarem Blick in den vis a vis gelegenen Schweizergarten.



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen und gut erreichbar. Die Zufahrten lassen eine problemlose Versorgung zu.

Der Individualverkehr ist über die A23 Wiener Südosttangente sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

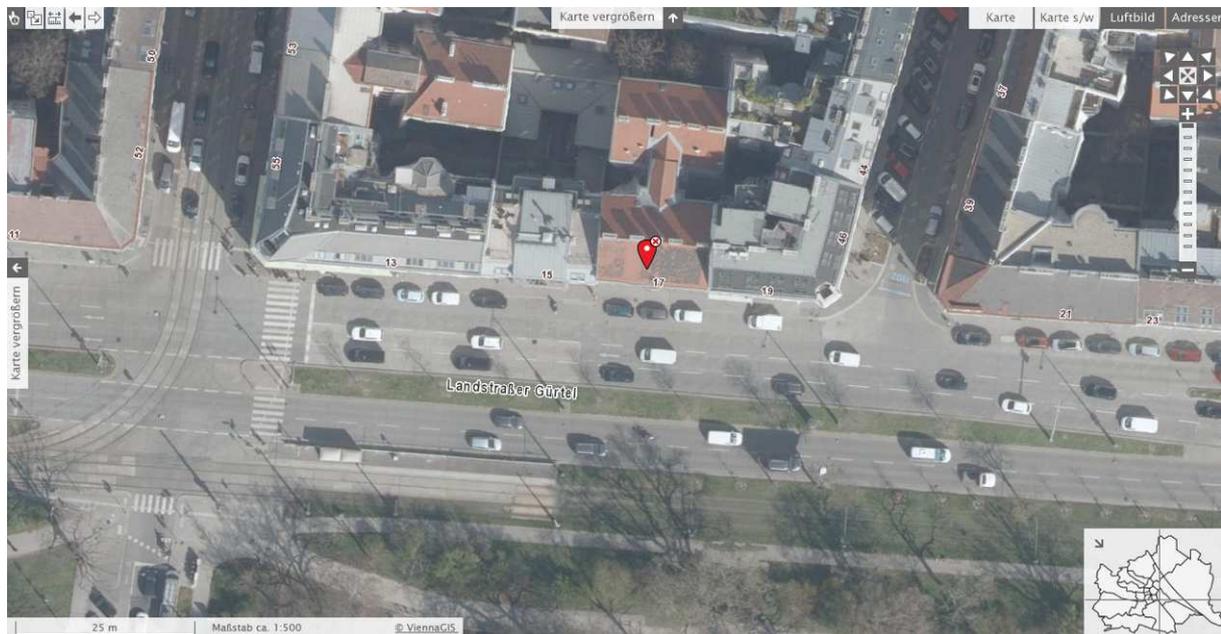
Der ÖPNV ist mit der Station Fasangasse (Straßenbahn Linie 18, 62 und O) an das Netz der Wiener Linien und mit dem Hauptbahnhof Wien in rd. 750 m Entfernung an das Netz der Österreichischen Bundesbahnen angeschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.
Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		X		
Individualverkehr		X		
Öffentlicher Verkehr		X		
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			X	
Parkgaragenverfügbarkeit		X		
Nähe zum Stadtzentrum		X		
Immissionsbelastungen			X	
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		X		

Erläuterung der Lagekriterien:

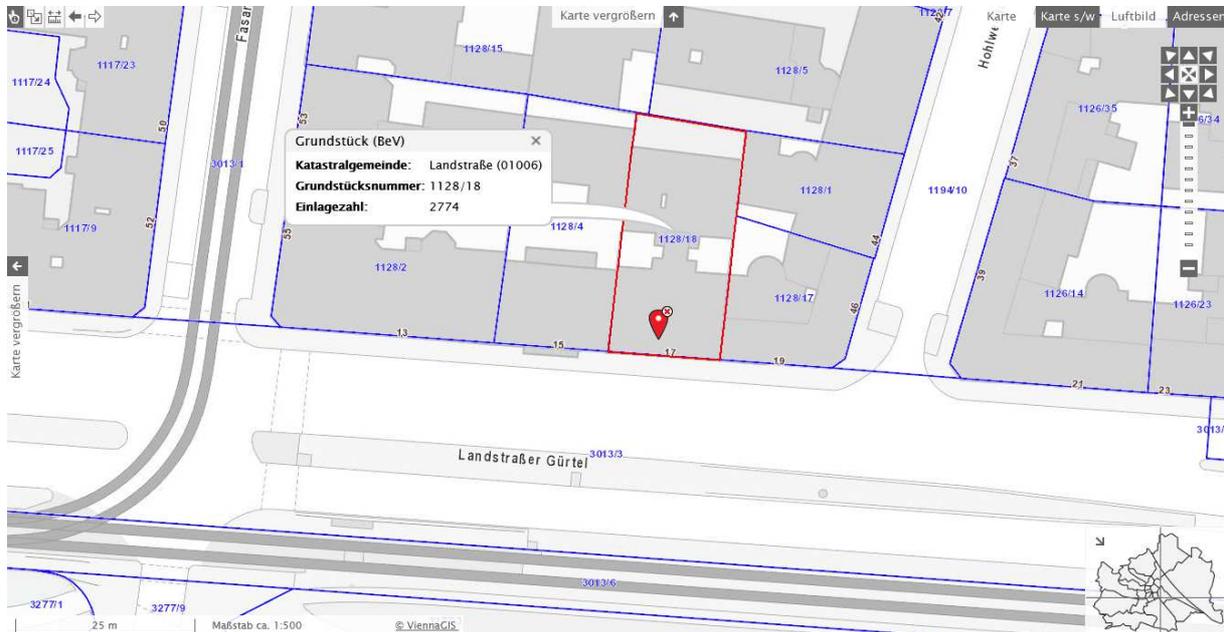
- hochwertig Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
- sehr gut Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
- gut Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
- mäßig Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

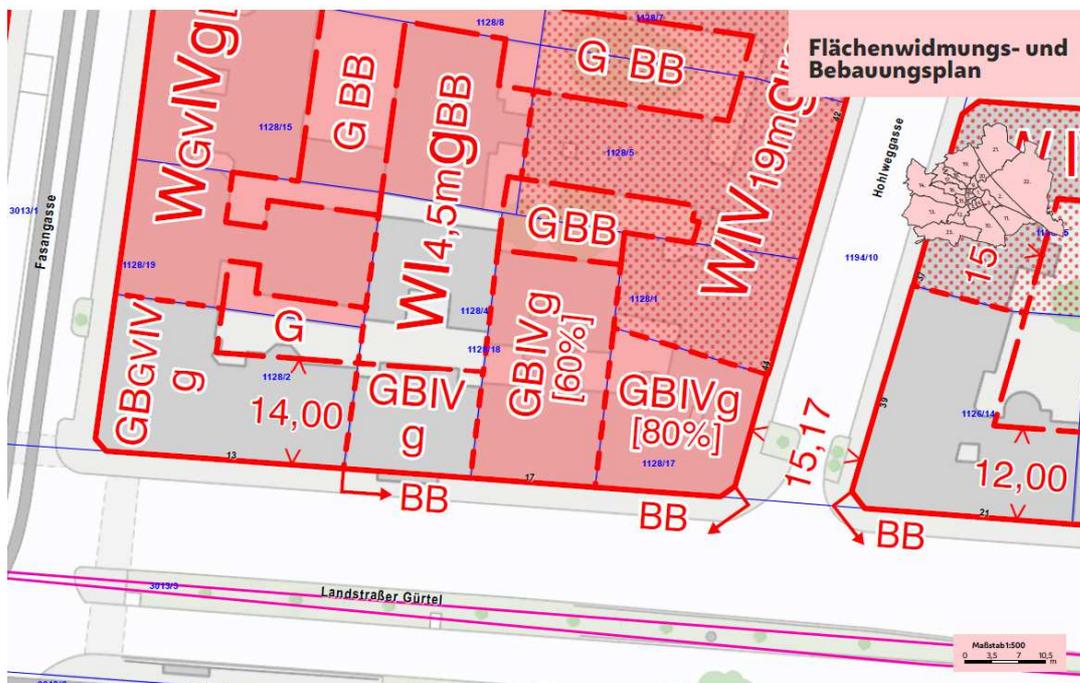
2.3.3. Auszug aus dem Katasterplan

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 1128/18 im Gesamtausmaß von 526 m² gemäß den Angaben im Grundbuch. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen, das Flächenausmaß somit nicht gesichert.



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

2.3.4. Flächenwidmung – Kontaminierung



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 24.06.2025 15:43
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS

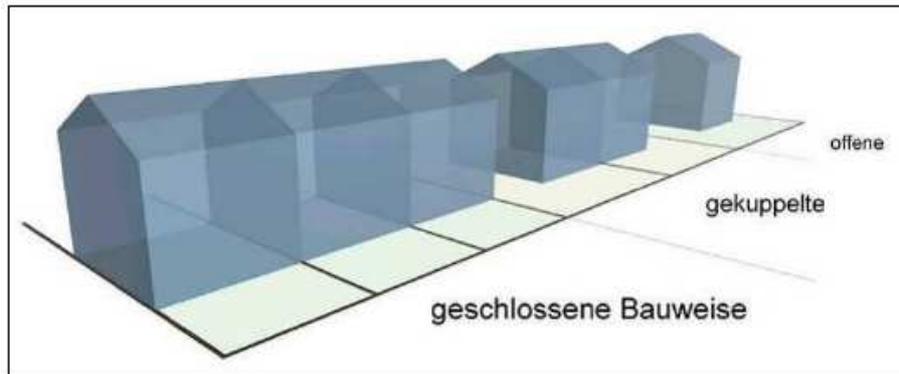
Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 24.06.2025) ist das Grundstück Baufläche mit der Widmung GB IV g (Gemischte Baugebiete, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise), hofseitig sind G BB – Gärten mit Besonderen Bestimmungen ausgewiesen; es liegt in einer Schutzzone gem. § 7 der Wiener Bauordnung.

Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
WGV	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GSGM	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBs	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

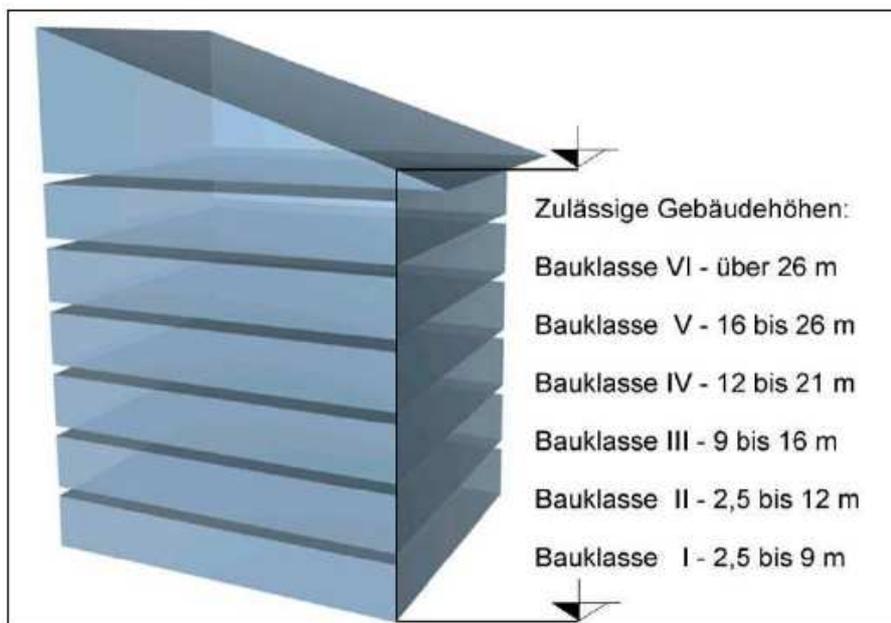
W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
WGV	Wohngebiet- Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	Gartensiedlungsgebiete. Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
IG	Industriegebiete. Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
Str	Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO 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.



Schutzzonen

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

Offenkundig ist die Liegenschaft an das Gas-, sowie Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefon-, sowie Telekabelnetz angeschlossen.

Entsprechend den im Internet am 24.06.2025 abrufbaren Informationen aus dem Altlastenportal¹ scheint zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Eintragung auf.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

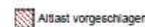
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Landstraße 1128/18 (Grundstück)"

Auftragsgemäß ist keine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft frei von wertmindernder Kontamination ist.

2.3.5. Beschreibung der Baulichkeiten

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Mittelzinshaus, erbaut² um 1893 als Doppeltrakter mit Verbindungstrakt; bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und vier Obergeschossen.

Die Erschließung erfolgt vom öffentlichen Gut über ein mittig gelegenes zweiflügeliges hölzernes Eingangsportal mit Oberlichte über einen Durchgang zum Stiegenhaus im Verbindungstrakt. Es ist kein Personenlift vorhanden.

Infolge von diversen Wohnungszusammenlegungen in den Regelgeschossen bestehen damit insgesamt 26 Tops mit Flächen von rd. 20 bis rd. 96 m²; womit eine gesamte Nutzfläche von rd. 1.243 m² vorhanden ist.

Die Beheizung erfolgt mit gasbefeuerten Warmwasserheizungen (Gasetagenheizungen).

Die gegliederte Fassade ist straßenseitig zum größten Teil erhalten und damit eine der letzten historischen Fassaden am Landstraßer Gürtel. Der Putz ist teilweise lose und Fenster sind gebrochen, weshalb wegen Gefährdung notstandspolizeiliche Maßnahmen ergriffen und ein Passagengerüst errichtet wurde.

Anstelle der historischen Wiener Holzkastenfenster wurden teilweise Kunststofffenster mit integrierten Rollläden verbaut.

Hofseitig glatt geputzte Fassade, ebenfalls teils mit Kunststofffenstern. Am Gesimse erhebliche Schäden durch Feuchtigkeitseintritt erkennbar.

In den Allgemeinflächen im Erd- und den Regelgeschossen sind noch die historischen Zementfliesen und die Natursteintreppen erhalten.

Die alten Wohnungseingangstüren (Doppelflügel mit Kassetten) wurden teilweise gegen glatte einflügelige Holztüren getauscht.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in desolatem Zustand.

Das Gebäude weist deutliche Setzungen offenbar aufgrund schadhafte Fundierung auf; es stammt aus dem Jahr 1893 und wurde vermutlich auf einem nicht optimal verdichteten Boden errichtet, wie es bei vielen Gründerzeitbauten typisch war. Der Landstraßer Gürtel verläuft über ehemaligen Flussniederungen und aufgeschütteten Böden – weiche, setzungsanfällige Untergründe sind keine Seltenheit.

Der östliche Gebäudeteil (Richtung Hausnummer 19) ist ca. 30–40 cm abgesunken im Vergleich zum westlichen Teil (Richtung Nr. 15). In den Mauern – sowohl innen als auch außen – sind breite Risse sichtbar, vor allem dort, wo die Setzungen am stärksten sind.

² Vgl.: lt. Unterlagen der MA37

Es liegen mehrere rechtskräftige Bauaufträge der MA 37 vor (vom 03.04.2024 bis 25.03.2025), die bis dato nicht erfüllt wurden (letzte gesetzte Fristen laufen noch bis Juli/August 2025). Diese betreffen sowohl bauliche Änderungen ohne Bewilligung als auch massive bauliche Schäden am Gebäude:

1) Unzulässige bauliche Veränderungen:

Verkleidung/Entfernung von Fenster- und Eingangstüren (z. B. straßenseitig, Hof, Souterrain)

Entfernung von Trennwänden (z. B. Top 1 & 2 im Souterrain)

Unerlaubte Raumänderungen (Top 9, 10, 12, 19)

Fehlendes Bauwerksbuch (§ 128a BO)

Baugebrechen / Schäden:

Fassaden (Straßen- & Innenhofseite): Putz locker, Ziegel lose, Gefahr des Absturzes Dach & Dachboden: Schadhafte Konstruktion, Feuchtigkeitsschäden, statisch nicht gesichert (Verformungen, morscher Bundtramp, fehlende Schalung)

Stiegenhaus & Decken: Geländer defekt, Sprossen fehlen (Absturzgefahr);

Deckenverputz im 2. & 4. OG lose - Einsturzgefahr

Kanal: Rohrversätze, Rissbildungen, Rohrbrüche

Rauchfanganlagen: Undicht, beschädigte Putztürchen

Fenster / Türen: Gebrochen, ersetzt oder versiegelt ohne Genehmigung

Wasserschaden (Top 26): Ursache am Dachboden wurde zwar behoben, jedoch fehlt der Deckenputz noch

2) Notstandspolizeiliche Maßnahmen (MA 25 + MA 37)

Wegen akuter Gefährdung wurden mehrere Sofortmaßnahmen angeordnet (zwischen 11/2023 und 05/2025):

Straßenseitige Fassade (EG): Gebrochene Fenster - Gefahr für Passanten → Passagengerüst aufgestellt

Innenhof-Fassaden: Verputz locker, Ziegel lose, Mistplätze betroffen

Dachflächen: Schadhafte Ziegel, Feuchtigkeitseintritt Stiegenhaus (2. & 4. Stock): Putz droht abzustürzen; Stiegenhausgeländer: fehlende/gebrochene Sprossen - Absturzgefahr

Dachboden Hoftrakt: Tragwerksverformung, morscher Holzaufbau, statische Mängel → akute Durchbruch- und Einsturzgefahr.

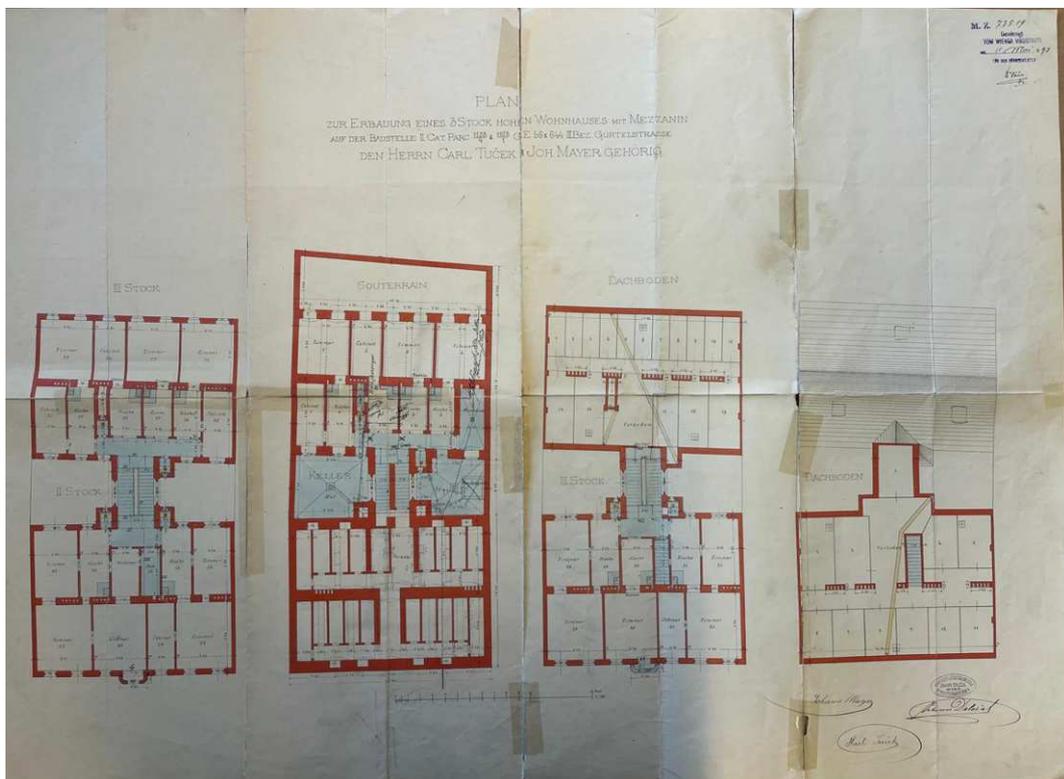
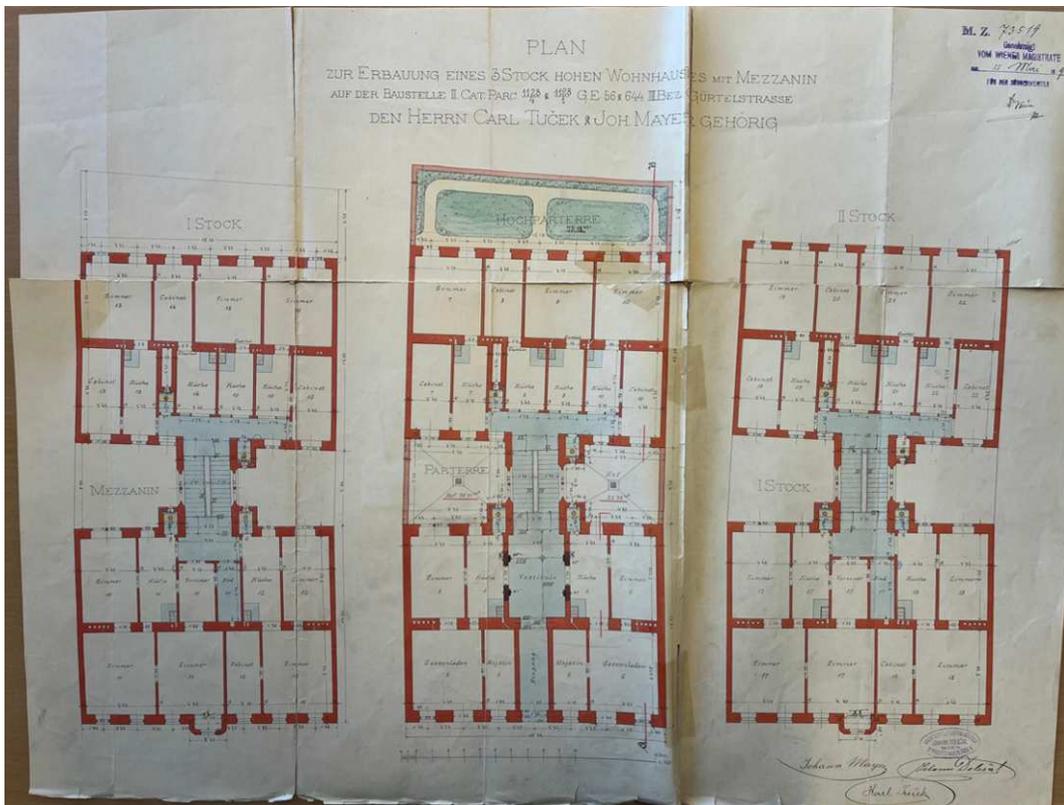
2.3.6. Flächen

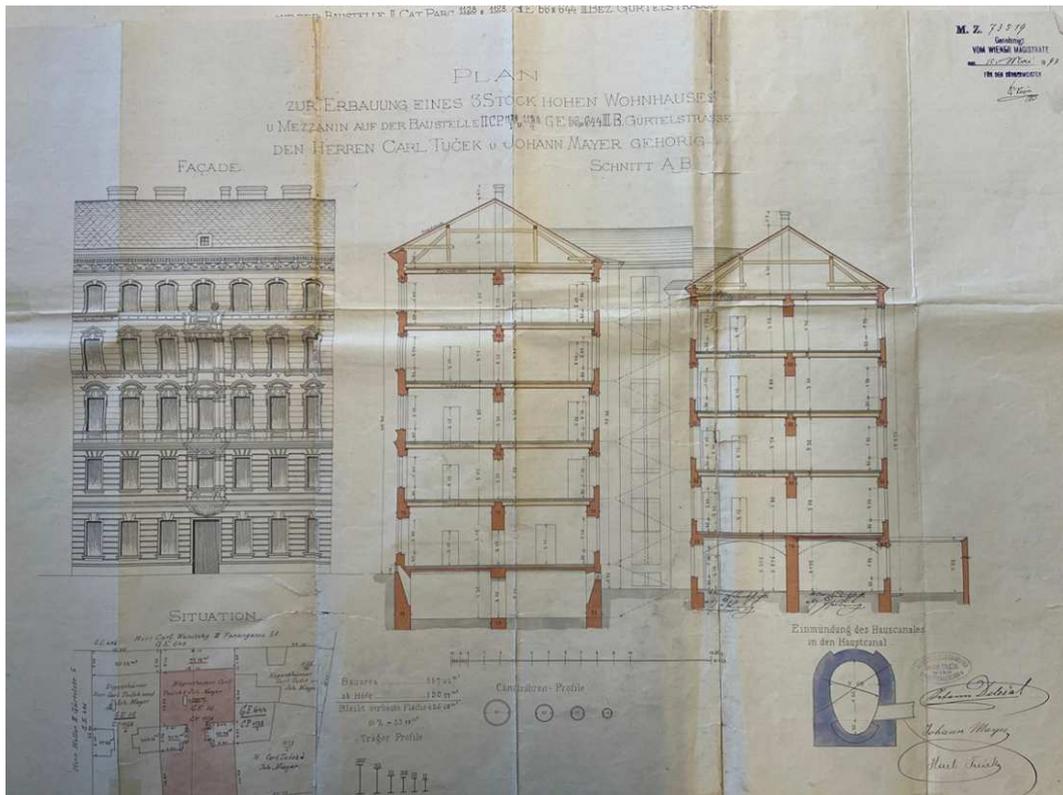
Entsprechend der Zinsliste ergeben sich folgende Flächen:

Top Lager 1	41,85 m ²
Top Lager 2	20,27 m ²
Top Lager 3	27,81 m ²
Top Lager 4	27,05 m ²
Top 5	62,91 m ²
Top 6	60,84 m ²
Top 7	45,54 m ²
Top 8-9	49,12 m ²
Top 10	46,96 m ²
Top 11	52,66 m ²
Top 11a	37,23 m ²
Top 12	61,84 m ²
Top 13	43,68 m ²
Top 14	21,04 m ²
Top 17	90,83 m ²
Top 18	64,24 m ²
Top 19	43,83 m ²
Top 20	21,98 m ²
Top 21-22	77,35 m ²
Top 23a	54,73 m ²
Top 24	50,91 m ²
Top 26	21,23 m ²
Top 27	28,57 m ²
Top 28	40,81 m ²
Top 29	53,03 m ²
Top 30-31	96,40 m ²
total	1 242,71 m ²

2.3.7. Geschosspläne

Die folgenden Abbildungen dienen nur der grundsätzlichen Orientierung und sind nicht maßstäblich.





2.3.8. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes wird vom Bewerter aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als **schlecht** festgestellt.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

- Sehr gut:** Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut:** Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel:** Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden
- Schlecht:** Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht:** Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

Eine Prüfung der Baulichkeiten auf Konsensmäßigkeit war nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages.

2.3.9. Restnutzungsdauer

2.3.9.1. Technische Nutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) wird anhand der Gesamtnutzungsdauer (GND) pro Gebäudetyp und des Alters festgelegt. Dies unter der Annahme künftig laufend durchgeführter Instandhaltung.

2.3.9.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer; infolge des Zustandes ergibt sich die RND mit 40 Jahren.

2.4. ERTRAGSSITUATION

Die Liegenschaft ist derzeit überwiegend befristet vermietet; Mietverträge wurden nicht vorgelegt; entsprechend einer Auswertung der Zinsliste (Stand 01.07.2025) stellt sich die Ertragslage dar wie folgt:

Die Tops 8-9, 10, 11, 11a, 13, 14, 17, 18, 19, 24, 28 und 29 sind befristet (bis 30.09.2026) vermietet; der durchschnittliche Hauptmietzins netto beträgt rd. EUR 9,34; die tatsächlichen Mieterträge werden der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Die Tops 20, 26 und 27 sind als jederzeit widerrufbare Bittleihe (Prekarium) in Bestand gegeben; sie werden mit einem fiktivem Mietertrag (den leerstehenden Bestandobjekten gleichgesetzt) in Höhe von EUR 8,00 je m² angesetzt.

Die Tops 12, 21-22 und 30-31 sind unbefristet vermietet; der durchschnittliche Hauptmietzins netto beträgt rd. EUR 1,41; die tatsächlichen Mieterträge werden der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Die Tops 1 bis 4 sind Lager und stehen leer; die Tops 5 bis 7 und 23a stehen ebenso leer. Für diese Einheiten wird eine fiktive Miete in Höhe von EUR 2,00/m² für Lager und EUR 8,00/m² für Wohnungen angesetzt.

666 m ² befristet vermietet zu EUR 9,34 ergibt	EUR 74.645,28 p.a.
236 m ² unbefristet vermietet zu EUR 1,41 ergibt	EUR 3.993,12 p.a.
117 m ² Leerstand (Lager) zu fiktiv EUR 2,00 ergibt	EUR 2.808,00 p.a.
224 m ² Leerstand (Wohnung) zu fiktiv EUR 8,00 ergibt	<u>EUR 21.504,00 p.a.</u>
	EUR 102.950,40 p.a.

Der Jahresrohertrag beträgt somit gerundet EUR 103.000

Die den Bestandnehmern vorgeschriebenen Betriebskosten betragen rund € 2,10/m² Nutzfläche und liegen damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

2.5. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sind regelmäßig anfallende Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen bzw. durch Verwaltungsaufwand entstehen und nicht bereits bei der Ermittlung des Betriebsergebnisses berücksichtigt wurden.

Die Ansätze für Instandhaltungskosten, Leerstandsrisiko, Verwaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten werden individuell für jede Liegenschaft auf Basis der gesetzlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen, sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes des Objektes aufgrund unserer Erfahrungen und unter Einbeziehung der aktuellen Bewertungsliteratur eingeschätzt.

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen.

Es wird zu Berechnungszwecken von einem pauschalen Aufwand für Bewirtschaftung in Höhe von rd. 10,0 % des Jahresrohertrages ausgegangen.

2.6. ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag kein Zubehör vorhanden.

2.7. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

2.8. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt. Bei Nichtvorlage eines Energieausweis gilt gem. Energieausweisvorlagegesetz zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaftsanteile.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur Anwendung, da keine Vergleichswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Kapitalisierung des Liegenschaftsertrages über die angenommene Restnutzungsdauer und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen.

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

3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

- § 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 Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis 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.

Der Ertragswert ergibt sich sohin aus der Kapitalisierung des Reinertrages über die Restnutzungsdauer.

3.2.1. Gebäudeertragswert

3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

Aus den Verhältnissen von Kaufpreisen und nachhaltig erzielbaren Mieterträgen verkaufter Objekte werden regelmäßig Zinssätze (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet. Je nach Art und Lage des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden Verhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz eingeschätzt.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5%	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0%	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5 %			

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 2/2025

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 1,70 %

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 1,70 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

3.2.1.2. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der für das bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus angemessenen Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

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

V Vervielfältiger
 p Kapitalisierungszinssatz
 n Restnutzungsdauer in Jahren

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 1,70 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich ein **Vervielfältiger = 28,85**

3.2.1.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen Kosten der Verwaltung und Instandhaltung, sowie das Leerstandrisiko und werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages bzw. in € je m² p.a. angesetzt.

Die detaillierte Aufstellung findet sich unter Punkt 2.5.

3.2.1.4. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag unter Ansatz eines nachhaltigen Mietertrages (Ermittlung im Detail siehe Punkt 2.4.), vermindert um Bewirtschaftungsrisiko.

Jahresrohertrag	EUR	103.000,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltung, Leerstandrisiko)		
- 10,0% pauschale Bewirtschaftungskosten	EUR	<u>- 10.300,00</u>
ergibt den Reinertrag	EUR	92.700,00
multipliziert mit dem Vervielfältiger 28,85 ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	2.674.554,45

Bewertungsgegenständlich sind insgesamt 16.413.326 / 19.629.810 Anteile; es ermittelt sich daher der anteilige Wert wie folgt:

$$\text{EUR } 2.674.554,45 / 19.629.810 \times 16.413.326 = \mathbf{2.236.194,97}$$

3.2.2. Ertragswert

Der **Ertragswert** beträgt **gerundet EUR 2.240.000**

3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Ertragswert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.3.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	2.240.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	2.240.000,00

3.3.2. Marktanpassung

Der ermittelte Ertragswert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist.

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	2.240.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	2.240.000,00
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	EUR	<u>0,00</u>
Verkehrswert	EUR	2.240.000,00

3.4. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** beträgt **gerundet EUR 2.240.000**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert der insgesamt
16.413.326 / 19.629.810 Anteile
an der Liegenschaft
EZ 2774 KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
1030 Wien, Landstraßer Gürtel 17**

**beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten
Umstände zum Stichtag 25.06.2025 gerundet**

€ 2.240.000

(in Worten: Zweimillionenzweihundertvierzigtausend Euro)

Wien, am 25.07.2025

Der Sachverständige

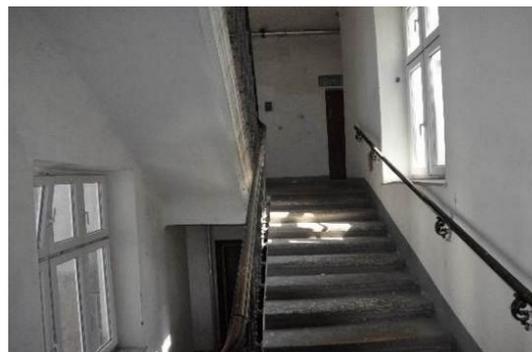
5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Anhang 44 Seiten und wurde in elektronischer Form erstellt; diese Ausfertigung ist nur in Verbindung mit einer Signatur (= digitale Unterschrift) auf dieser Seite rechtsgültig.

6. FOTODOKUMENTATION

Allgemeine Teile des Hauses







Top 11a





Top 24



Top 28



Top 30-31





7. ANHANG – ZINSLISTE

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Landstrasser Gürtel 17 Landstrasser Gürtel 17, 1030 Wien

200181 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/Lager 1, 1030 Wien								06 / 0181
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top Lager 1	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.01.2017		001	41,850		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	87,88	0,00	87,88
						87,88	0,00	87,88

200182 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/Lager 2, 1030 Wien								06 / 0182
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top Lager 2	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.01.2017		002	20,270		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	42,57	0,00	42,57
						42,57	0,00	42,57

200199 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/Lager 3, 1030 Wien								06 / 0199
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top Lager 3	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.01.2017		003	27,810		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	58,40	0,00	58,40
						58,40	0,00	58,40

200200 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/Lager 4, 1030 Wien								06 / 0200
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top Lager 4	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.01.2017		004	27,050		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	56,80	0,00	56,80
						56,80	0,00	56,80

200201 Leerstand , Landstrasser Gürtel 17/5, 1030 Wien								06 / 0201
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 5	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.01.2018		005	62,910		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	132,11	0,00	132,11
						132,11	0,00	132,11

200221 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/06, 1030 Wien								06 / 0221
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 6	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.10.2023		006	60,840		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	127,76	0,00	127,76
						127,76	0,00	127,76

200222 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/07, 1030 Wien								06 / 0222
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 7	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.10.2023		007	45,540		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	95,63	0,00	95,63
						95,63	0,00	95,63

Datum: 21.07.2025

Mauerwerk Immobilien Verwaltung GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

Seite: 1 / 5

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Landstrasser Gürtel 17						Landstrasser Gürtel 17, 1030 Wien		
200222 LEERSTAND, Landstrasser Gürtel 17/07, 1030 Wien						06 / 0222		
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 7	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.10.2023		007	45,540		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
						95,63	0,00	95,63
200234 Abdullh ALAHMAD, Landstrasser Gürtel 17/Top 08,						06 / 0234		
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 8-9	Mietwohnung	A	28.12.2023	30.09.2025	008-009	49,120		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	442,30	44,23	486,53
Betriebskosten					10,00	103,15	10,32	113,47
						545,45	54,55	600,00
200213 Anes Hossain, Landstrasser Gürtel 17/10, 1030 Wien						06 / 0213		
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 10	Mietwohnung	A	01.10.2023	30.09.2026	010	46,660		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	531,59	53,16	584,75
Betriebskosten					10,00	98,41	9,84	108,25
						630,00	63,00	693,00
200217 Aldekar Khalaf, Landstrasser Gürtel 17/11, 1030 Wien						06 / 0217		
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 11	Mietwohnung	A	01.10.2023	30.09.2026	011	52,660		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	463,96	46,40	510,36
Betriebskosten					10,00	110,59	11,06	121,65
						574,55	57,46	632,01
200211 Mahmoud Alsudan, Landstrasser Gürtel 17/11a, 1030 Wien						06 / 0211		
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 11a	Mietwohnung	A	01.10.2023	30.09.2026	011a	37,230		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	371,82	37,18	409,00
Betriebskosten					10,00	78,18	7,82	86,00
						450,00	45,00	495,00
200116 Valeria Langerova, Landstrasser Gürtel 17/12, 1030 Wien						06 / 0116		
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 12	Mietwohnung	C	01.12.2022		012	61,840		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	122,78	12,28	135,06
Betriebskosten					10,00	129,86	12,99	142,85
						252,64	25,27	277,91

Top 13	Mietwohnung		C	01.10.2023	30.09.2026		013	43,680	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag	
Hauptmietzins					10,00	453,72	45,37	499,09	
Betriebskosten					10,00	91,73	9,17	100,90	
						545,45	54,54	599,99	

200206 Ahmed Al Mohammad Mohammad, Landstrasser Gürtel 17/14, 1030 Wien 06 / 0206

Bestand	Bestandstyp		Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 14	Mietwohnung		A	01.10.2023	30.09.2026	014	21,040	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	305,82	30,58	336,40
Betriebskosten					10,00	44,18	4,42	48,60
						350,00	35,00	385,00

200231 Abdullah Khalaf, Landstrasser Gürtel 17, 1030 Wien 06 / 0231

Bestand	Bestandstyp		Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 17	Mietwohnung		A	15.12.2023	30.09.2026	017	90,830	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	663,81	66,38	730,19
Betriebskosten					10,00	134,90	13,49	148,39
						798,71	79,87	878,58

200215 Mohammad Anas Al Shekh, Landstrasser Gürtel 17/18, 1030 Wien 06 / 0215

Bestand	Bestandstyp		Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 18	Mietwohnung		A	01.10.2023	30.09.2026	018	64,240	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	456,01	45,60	501,61
Betriebskosten					10,00	134,90	13,49	148,39
						590,91	59,09	650,00

200218 Ahmad Al Dakar, Landstrasser Gürtel 17/19, 1030 Wien 06 / 0218

Bestand	Bestandstyp		Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 19	Mietwohnung		A	01.10.2023	30.09.2026	019	43,830	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	386,14	38,61	424,75
Betriebskosten					10,00	92,04	9,20	101,24
						478,18	47,81	525,99

200219 Prekartum Salim Saddam, Landstrasser Gürtel 17/20, 1030 Wien 06 / 0219

Bestand	Bestandstyp		Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 20	Mietwohnung		A	01.10.2023	30.09.2026	020	21,980	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					10,00	0,01	0,00	0,01
						0,01	0,00	0,01

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Landstrasser Gürtel 17 Landstrasser Gürtel 17, 1030 Wien

200118 Erich Lichtblau, Landstrasser Gürtel 17/21-22, 1030 Wien 06 / 0118

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 21-22	Mietwohnung	D	01.01.2007		021-022	77,350	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
MZ gem. §45 MRG					10,00	92,82	9,28	102,10
Betriebskosten					10,00	162,43	16,24	178,67
						255,25	25,52	280,77

200223 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/23a, 1030 Wien 06 / 0223

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 23a	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.10.2023		023a	54,730	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	114,93	0,00	114,93
						114,93	0,00	114,93

200208 Rami HOUSEEIN, Landstrasser Gürtel 17/24, 1030 Wien 06 / 0208

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 24	Mietwohnung	A	01.10.2023	30.09.2026	024	50,910	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	544,64	54,46	599,10
Betriebskosten					10,00	136,16	13,62	149,78
						680,80	68,08	748,88

200305 Kuti Md Musharraf Hossain, Landstrasser Gürtel 17/26, 1030 Wien 06 / 0304

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 26	Prekarium	A	01.08.2024		026	21,230	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					10,00	0,01	0,00	0,01
						0,01	0,00	0,01

200210 Prekarium Mosab Haj-Huseain, Landstrasser Gürtel 17/27, 1030 Wien 06 / 0210

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 27	Mietwohnung	A	01.10.2023	30.09.2026	027	28,570	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					10,00	72,00	7,20	79,20
						72,00	7,20	79,20

200209 Yasser Al Hussein, Landstrasser Gürtel 17/28, 1030 Wien 06 / 0209

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 28	Mietwohnung	A	01.10.2023	30.09.2026	028	40,810	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	514,30	51,43	565,73
Betriebskosten					10,00	85,70	8,57	94,27
						600,00	60,00	660,00

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Landstrasser Gürtel 17 Landstrasser Gürtel 17, 1030 Wien

200220 Ramadan Mustafa, Landstrasser Gürtel 17/29, 1030 Wien								06 / 0220
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 29	Mietwohnung	C	01.10.2023	30.09.2026	029	53,030		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	515,91	51,59	567,50
Betriebskosten					10,00	111,36	11,14	122,50
						627,27	62,73	690,00

200121 Mag. Philipp Maurer, Landstrasser Gürtel 17/30-31, 1030 Wien								06 / 0121
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 30-31	Mietwohnung	D	01.01.2007		030-031	96,400		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
MZ gem. §45 MRG					10,00	115,68	11,57	127,25
Betriebskosten					10,00	202,44	20,24	222,68
						318,12	31,81	349,93

200202 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/ DB Top 1, 1030 Wien								06 / 0202
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
DB Top 1	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.12.2022		032			
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	0,01	0,00	0,01
						0,01	0,00	0,01

200203 LEERSTAND , Landstrasser Gürtel 17/ DB Top 3, 1030 Wien								06 / 0203
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
DB Top 3	Miete unecht steuerbefreit	A	01.07.2022		33			
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	0,01	0,00	0,01
						0,01	0,00	0,01

Komponente	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten	2.504,15	178,81	2.682,96
Hauptmietzins	5.772,80	577,28	6.350,08
MZ gem. §45 MRG	208,50	20,85	229,35
Gesamt Objekt: 06	8.485,45	776,94	9.262,39

	Nutzfläche	Hauptmietzins
Leerstände, Objekt 06	286,27	-
unbefristete Mietverträge, Objekt 06	235,59	122,78
befristete Mietverträge, Objekt 06	720,75	5.650,02
Summe:	1.242,61	5.772,80