



MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Fachgebiete: 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

URSCHRIFT

Wien, am 22. Dezember 2025

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes



Liegenschaft

Bechardgasse 22 / Hansalgasse 7, Wohnung W 11, 1030 Wien

EZ 2409 KG 01006 Landstraße (BLNR 55)

BG Innere Stadt Wien

Bewertungstichtag

16.10.2025

Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

im Exekutionsverfahren GZ 74 E 109/25w

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand	EZ 2409 KG 01006 Landstraße (BLNR 55) Bechardgasse 22/Hansalgasse 7, Wohnung W 11, 1030 Wien
Bewertungszweck	Verwendung im Exekutionsverfahren GZ 74 E 109/25w des BG Innere Stadt Wien
Auftraggeber	Bezirksgericht Innere Stadt Wien Marxergasse 1a, 1030 Wien
Tag der Befundaufnahme	16.10.2025
Bewertungsstichtag	16.10.2025
Bewertungsmethode	Term-and-Reversion-Methode
Ermittelter Wert	Verkehrswert
Nutzfläche	85,80m ²
Verkehrswert	€ 226.000,00
Besondere Annahmen	/
Sachverständiger	MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	5
	a. AUFTRAGGEBER	5
	b. AUFTRAG	5
	c. ZWECK	5
	d. AUFTRAGSGRUNDLAGE	5
	e. BEWERTUNGSGEGENSTAND	7
	f. BEWERTUNGSSTICHTAG	7
	g. UNTERLAGEN	7
	h. BEILAGEN IM ANHANG	8
II.	BEFUND	9
	a. LIEGENSCHAFT	9
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION	11
	1. A1-Blatt	11
	2. A2-Blatt	11
	3. B-Blatt	11
	4. C-Blatt	12
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	13
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	13
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN	17
	1. Altlasten	17
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN	19
	g. LÄRMBELASTUNG	21
	h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER	22
	i. LAGE UND VERKEHR	23
	1. Allgemeine Wohnlage	23
	2. Infrastruktur	23
	3. Öffentliche Verkehrslage	28
	4. Individualverkehrslage	30
	j. BEBAUUNG	32
	1. Konfiguration	32
	2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand	33
	3. Nutzflächen- und Raumaufteilung	37
	4. Mietzinse und Nutzung	38

5.	Verwaltung.....	42
6.	Betriebskosten (und Rücklage)	42
7.	Energieausweis	43
III.	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG).....	44
a.	BEWERTUNG.....	44
1.	Zur Ermittlung nach der Term and Reversion Method.....	44
2.	Anpassung an den Marktwert.....	49
b.	WERT ZUBEHÖR.....	50
c.	INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG	50
d.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	50
IV.	ANHANG	51
a.	BERECHNUNGEN.....	51
b.	PLÄNE	52
c.	EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG.....	55
d.	LICHTBILDER.....	57

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAGGEBER

Der Sachverständige wurde vom BG Innere Stadt Wien im Exekutionsverfahren GZ 74 E 109/25w bestellt.

b. AUFTRAG

Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 9.9.2025 erteilt. Angeordnet wurde die Schätzung des WE-Objektes W 11 (BLNR 55) der Liegenschaft EZ 2409 KG 01006 Landstraße mit der Adresse Bechardgasse 22/Hansalgasse 7, 1030 Wien.

Gemäß § 140 Exekutionsordnung hat der Sachverständige die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung sowie einen Baubescheid beizuschaffen. Zugleich mit der Schätzung ist das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör (§§ 294 bis 297a ABGB) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderung des betreibenden Gläubigers zu beschreiben und zu schätzen. Gemäß § 141 Abs 4 Exekutionsordnung hat der Sachverständige in das Gutachten auch einen Lageplan und bei Gebäuden auch einen Grundriss sowie zumindest ein Bild aufzunehmen.

c. ZWECK

Die Verkehrswertermittlung dient der Verwendung im Exekutionsverfahren GZ 74 E 109/25w des BG Innere Stadt Wien.

d. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idGF (im Folgenden auch „LBG“) und der Exekutionsordnung (im Folgenden auch „EO“). Diese sind jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus März 2022). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser 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.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnutzung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet, zur Bewertung des Zubehörs siehe jedoch III.b.
7. Auf etwaige auf der Liegenschaft lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹
8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft. Zur Berechnung wurde größtenteils hilfsweise auf Microsoft Excel zurückgegriffen.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden aus dem Nutzwertgutachten bzw. dem Mietvertrag entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
11. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
12. Vom Auftraggeber, der Hausverwaltung und den Teilnehmern der Befundaufnahme eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
13. Folgende Angaben wurden vom Auftraggeber bereitgestellt bzw eingeholt:
 - a. Auftrag
14. Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bereitgestellt bzw eingeholt:
 - a. Protokolle Eigentümerversammlung 28.9.2021/18.10.2022/ 23.11.2022/ 23.10.2024
 - b. Vorschreibung per 1.1.2025
 - c. Jahresabrechnung 2023
 - d. Liftkostenabrechnung 2023
 - e. Rücklagenabrechnung 2023
 - f. Rücklagenabrechnung 2024
 - g. Restschuldinformation Sanierungsdarlehen Schreiben vom 16.12.2025
 - h. Verwaltungsvertrag
 - i. Wohnungseigentumsvertrag vom 15.10.1964
 - j. Energieausweis Wohngebäude (Bestand Souterrain – 3. OG) vom 5.1.2024
15. Folgende Angaben wurden von der verpflichteten Partei bereitgestellt bzw eingeholt:
 - a. Zinsliste
 - b. Wertsicherung der Mieter
 - c. Eigentümerabrechnung vom 22.10.2025
16. Folgende Angaben wurden von den Teilnehmern der Befundaufnahme bereitgestellt bzw eingeholt:
 - a. Angaben im Zuge der Befundaufnahme
17. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
18. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
19. Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber – von etwaigen bestehenden gesetzlichen Rechten abgesehen – nicht berechtigt, dieses Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben (abgesehen zum in Punkt I.c. genannten Zweck). Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten, es stellt keine Beschreibung der Liegenschaft im Sinne des

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 568.

Gewährleistungsrechtes dar. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den Gutachter schad- und klaglos zu halten.

20. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrngasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8,123.124; Versicherungssumme € 5.000.000,00) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
21. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberschutz. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt I.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

e. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Das zu bewertende Objekt ist das Wohnungseigentumsobjekt W 11 zugehörig der Liegenschaft EZ 2409 KG 01006 Landstraße (BLNR 55) mit der grundbücherlichen Adresse Bechardgasse 22/Hansalgasse 7, 1030 Wien.

f. BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte am 16.10.2025 sowie am 30.10.2025; der 16.10.2025 wird entsprechend § 141 Abs 1 EO (mangels gegenteiligen Auftrags) auch als Bewertungsstichtag herangezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt zweimal begangen wurde, da die Mieterin am ersten Termin keine Anfertigung von Fotos der bewertungsgegenständlichen Wohnung zuließ. Anwesend waren am 16.10.2025 Frau Ursula Ruschko (Mieterin), Frau Dipl.-Ing. Petra Kaudelka (Mitarbeiterin des Sachverständigen) sowie Herr Dr. Clemens Limberg (Sachverständiger) und am 30.10.2025 Frau Ursula Ruschko (Mieterin), sowie Frau Dipl.-Ing. Petra Kaudelka (Mitarbeiterin des Sachverständigen)

g. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Rosenbach*, IPPC-Anlagen (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien² (2014)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer (2020)
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Flächenwidmungsauskunft der MA 21
- vom Auftraggeber, von der Hausverwaltung, der Mieterin und der verpflichteten Partei bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Behebungsbogen
- vom Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin angefertigte Lichtbilder
- <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- immoNetZT
- Eigene Vergleichspreise
- Exekutionsverordnung idgF (EO)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)

- ÖNORM B 1802-1
- ÖNORM B 1802-2
- ÖNORM B 1802-3

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG und EO) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

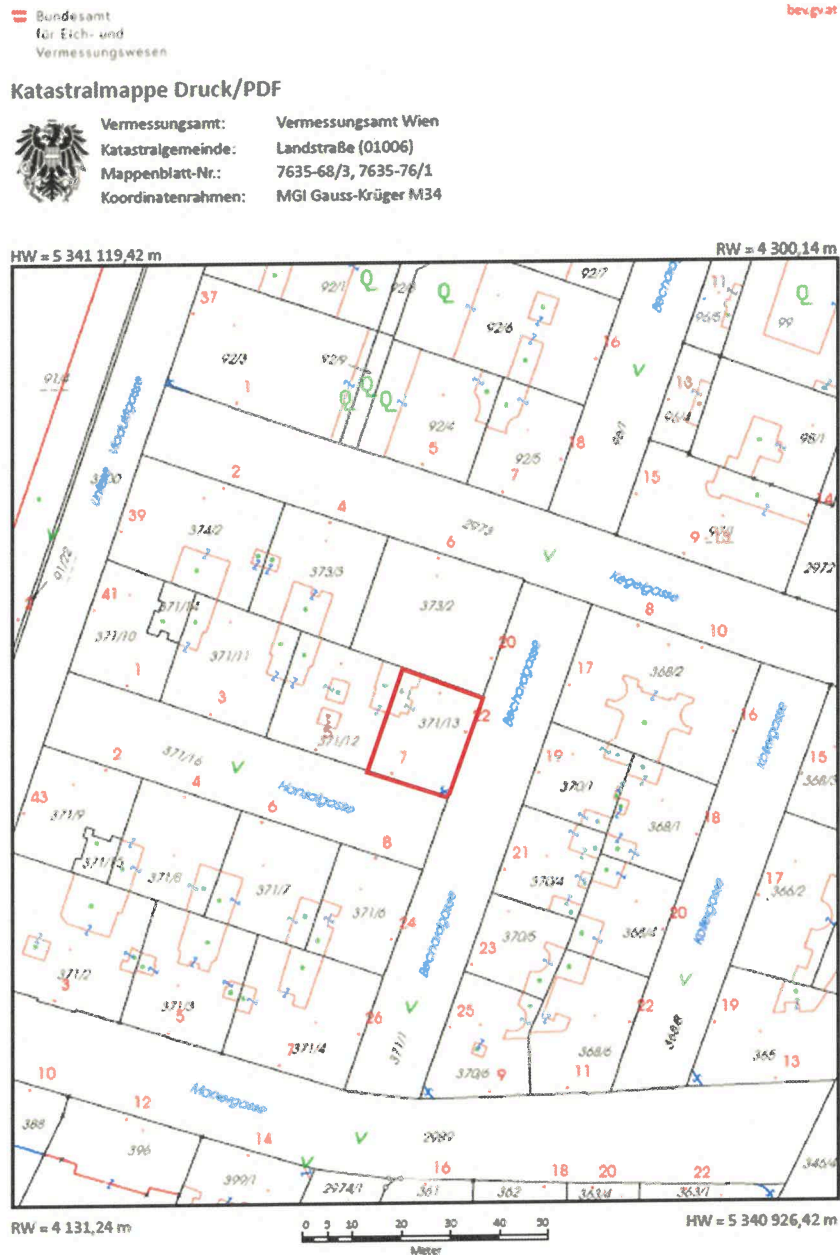
h. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

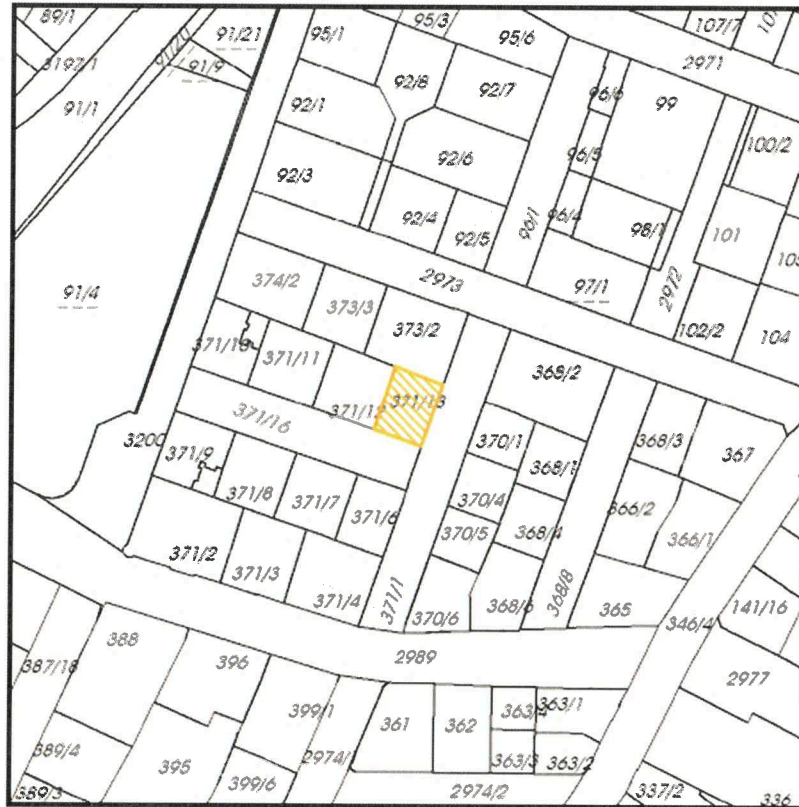
Auszug aus der digitalen Katastralmappe



© BEV 2023 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragsverrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028
Abgabedatum: 09.10.2025, Bestellnr.: 0104639317
Seite 1 von 1

Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 9.10.2025), Liegenschaft durch SV rot markiert

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis



Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 9.10.2025)

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

Es ist keine Plombe/vorläufige Plombe ersichtlich.

1. A1-Blatt



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2409

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Bonus WL Realitäten GmbH ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7224/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
371/13	GST-Fläche	374	
	Bauf. (10)	345	
	Bauf. (20)	29	Bechardgasse 22 Hansalgasse 7

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Das Grundstück ist noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

***** A2 *****

Es sind keine Eintragungen im A2-Blatt ersichtlich.

3. B-Blatt

55 ANTEIL: 77/1448

Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)

ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010

a 4257/2001 Wohnungseigentum an W 11

b 5298/2022 IM RANG 4806/2022 Kaufvertrag 2022-05-11 Eigentumsrecht

c gelöscht

Die Bonus WL Realitäten GmbH ist zu 77/1448-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft und verfügt sie über das dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt W 11 ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). Sie hat das Eigentumsrecht mit Kaufvertrag vom 11.5.2022 erworben.

4. C-Blatt

***** C *****

- 4 a 4257/2001 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 40 auf Anteil B-LNR 54 55 56
- b 9383/2022 IM RANG 5299/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde
2022-08-16, Pfandurkunde 2022-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.750.000,--
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)

- c 9383/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 388 KG 01006 Landstraße C-LNR 38
EZ 69 KG 01005 Josefstadt C-LNR 32
EZ 1503 KG 01006 Landstraße C-LNR 43
EZ 2409 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
EZ 3255 KG 01006 Landstraße C-LNR 30
EZ 1012 KG 01010 Neubau C-LNR 32
EZ 1293 KG 01010 Neubau C-LNR 38
EZ 752 KG 01002 Alsergrund C-LNR 49
- 42 auf Anteil B-LNR 54 55 56
- a 7224/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 4.107.428,12 samt 4 % Z ab
1.4.2025, 6 % Z seit 1.4.2025, Antragskosten EUR 15.036,68
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b) (74 E 109/25w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

15.10.2025 09:42:09

Im C-Blatt (Lastenblatt) sind zu Lasten der BLNR 55 folgende Eintragungen geführt:

C-LNR 4a (TZ 4257/2001): Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG.

Nachstehend ein Auszug der bezughabenden Urkunde:

VII.

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinne des § 19, Absatz 1, WEG 1975 im Bestreben weitgehender Vereinheitlichung der Verrechnung als Verteilungsschlüssel den Anteil an der Nutzfläche als Grundlage für sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) heranzuziehen. -----

Zur Lösung von Zweifelsfragen sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der gesetzlichen Vorschriften über die Gemeinschaft des Eigentums in der jeweils gültigen

Fassung heranzuziehen. -----

C-LNR 40b-c (TZ 9383/2022): Es besteht eine Höchstbetragshypothek in der Höhe von € 5.750.000,00 zu Gunsten der Raiffeisen Regionalbank Wiener Neustadt. Zusätzlich sind diverse simultan haftende Liegenschaften angeführt.

C-LNR 42a (TZ 7224/2025): Einleitung des Versteigerungsverfahrens (betrifft gegenständliches Exekutionsverfahren)

c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Die Teilnehmer der Befundaufnahme wurden diesbezüglich befragt und haben sie das abschlägig beantwortet. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten, bis auf die aktuelle Vermietungssituation (näheres siehe unten), offenkundig und ersichtlich und bekannt.

Auch die Nachfrage zu allfälligen Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren und Förderungen beantworteten die Teilnehmer der Befundaufnahme abschlägig. Die Hausverwaltung gab auf Nachfrage am 16.12.2025 bekannt, dass aktuell eine Restschuld bzgl eines Sanierungsdarlehens für die gesamte Liegenschaft besteht (Laufzeit 10.8.2020 bis 10.2.2035; Restschuld zum 10.8.2025 € 182.148,43) und ihnen keine Rechtsstreitigkeiten und/oder Verwaltungsverfahren samt allfälligen Entscheidungen bekannt sind.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Laut Auskunft der MA21 Servicestelle Stadtentwicklung vom 9.10.2025 ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Bauland Wohngebiet (W), Bauklasse IV, geschlossene Bauweise mit einer Trakttiefe von 14 m festgesetzt. Im hinteren Bereich gilt die gärtnerische Ausgestaltung. Derzeit ist keine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Ausarbeitung. Es besteht keine Bausperre gemäß § 8 der Bauordnung für Wien und ist eine Schutzzone und Wohnzone festgesetzt. Die Rechtslage basiert auf dem Plandokument 7975 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.9.2016).

Ergänzend gelten folgende Bestimmungen:

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Plandokument 7975

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29. September 2016, Pr. Zl. 1905/2016-GSK, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7975 mit der rot strichpunktieren Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

**Hintere Zollamtsstraße, Bezirksgrenze zum 2. Bezirk
(Donaukanal), Rotundenbrücke, Rasumofskygasse,
Marxergasse, Blattgasse, Kegelgasse, Seidlgasse,
Marxergasse, Markthallenbrücke, Obere Viaduktgasse
und Hetzgasse im
3. Bezirk, Kat. G. Landstraße
sowie in Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien für Teile des
Plangebietes und einer Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1
der BO für Wien für Teile des Plangebietes**

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der Querschnitte von Verkehrsflächen:

2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

2.2. Der Querschnitt der Dißlergasse ist so auszugestalten, dass die Pflanzung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.

2.3. Die Querschnitte der Krieglergasse, der Custozzagasse, der Hetzgasse und der Paracelsusgasse, jeweils in den Abschnitten zwischen Weißgerberlande und

Unterer Weißgerberstraße, der Querschnitt der Löwengasse, im Abschnitt zwischen Obere Weißgerberstraße und Radetzkyplatz, sowie der Querschnitt der Weißgerberlände sind so auszugestalten, dass die Pflanzung bzw. Erhaltung von jeweils einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen ohne Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen BB
 - 3.1. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.2. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung (G) vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, um das Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen.
 - 3.3. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
 - 3.4. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.5. Erker, vorragende Loggien und Balkone sowie der Gestaltung dienende vorstehende Bauelemente dürfen in Schutzzonen sowie an Straßen bis 16,0 m Breite die Baulinie höchstens um 0,8 m überragen.
 - 3.6. In den als Schutzzone gemäß § 7 Abs.1 der BO für Wien ausgewiesenen Bereichen ist die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Fronten der Gebäude untersagt.
 - 3.7. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.8. Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien ausgewiesenen Fläche ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind.
 - 3.9. Für die mit Ak bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Anlage einer mindestens 4,5 m hohen Arkade im Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird angeordnet. Die Errichtung von Stützen ist zulässig.

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

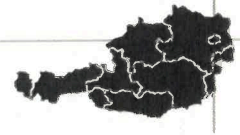
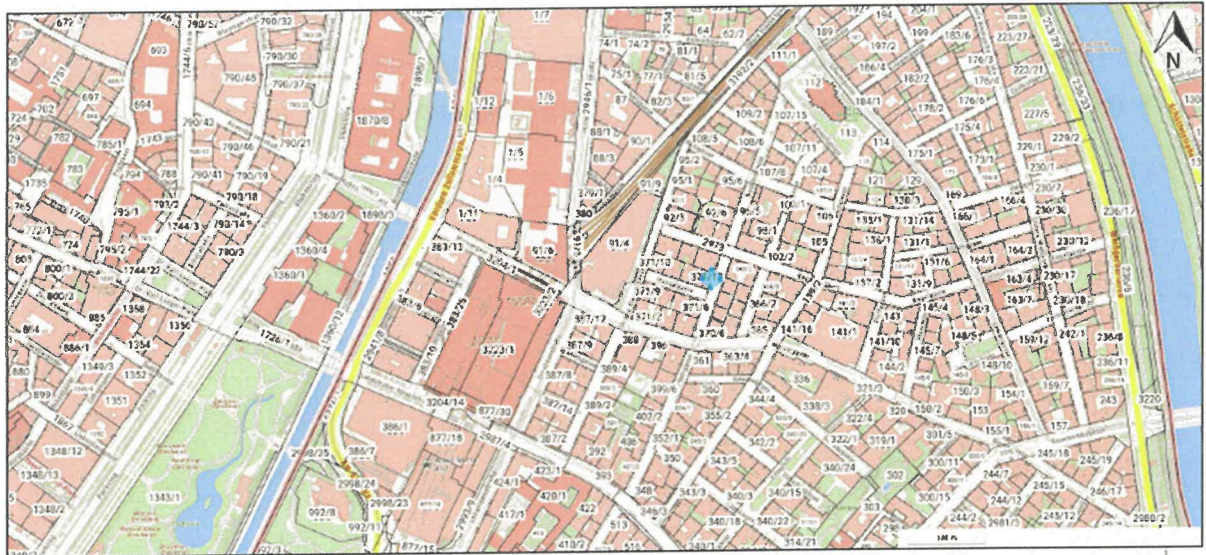
1. Altlasten

Auszug aus dem Altlastenatlas

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Alttablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/> (abgefragt am 9.10.2025)

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Alttablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche

Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

Näherer Befund: Der Altlastenatlas weist keine Belastung im ausgewiesenen Kartenausschnitt auf.

² Granzin/Valti, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 7ff.

³ Granzin/Valti, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 5.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA

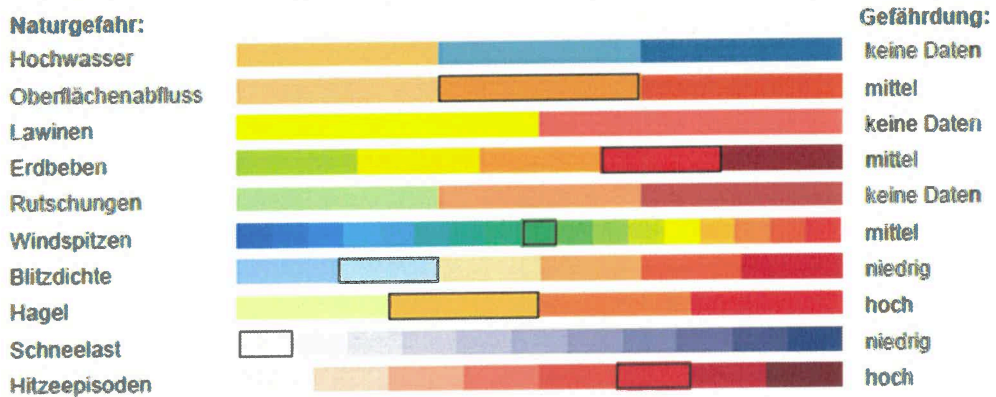
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Bechardgasse 22, 1030 Wien
 Seehöhe: 162 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20760° N | 16,38894° 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.



HORA-Pass 48,20760° N, 16,38894° O, Datum: 16.12.2025

Seite 1 / 2

Rechtliche und technische Hinweise: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Hagel und Hitzeepisoden auf. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Wien und Umgebung durchaus üblich. Auch die Gefährdung durch Hitzeepisoden wie bei gegenständlicher Liegenschaft ist in Wien großflächig, vor allem im zentralen, südlichen und östlichen Stadtgebiet gegeben und daher nicht ungewöhnlich. Zu Hochwasser, Lawinen und Rutschungen bestehen keine Daten. Die Naturgefahren Oberflächenabfluss, Erdbeben, Windspitzen, Blitzdichte und Schneelast fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

g. LÄRMBELASTUNG



2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Bechardgasse 22

Adresse

Bechardgasse 22, 1030 Wien
48,20760°N/16,38894°E
Seehöhe: 162 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 9.10.2025

<https://maps.laerminfo.at>



2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Bechardgasse 22

Adresse

Bechardgasse 22, 1030 Wien
48,20760°N/16,38894°E
Seehöhe: 162 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 9.10.2025

<https://maps.laerminfo.at>

Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 9.10.2025)

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den aktuellen Lärmkarten 2022 und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.⁴

Die Liegenschaft ist durch die rote Nadel samt schwarzem Kreis markiert.

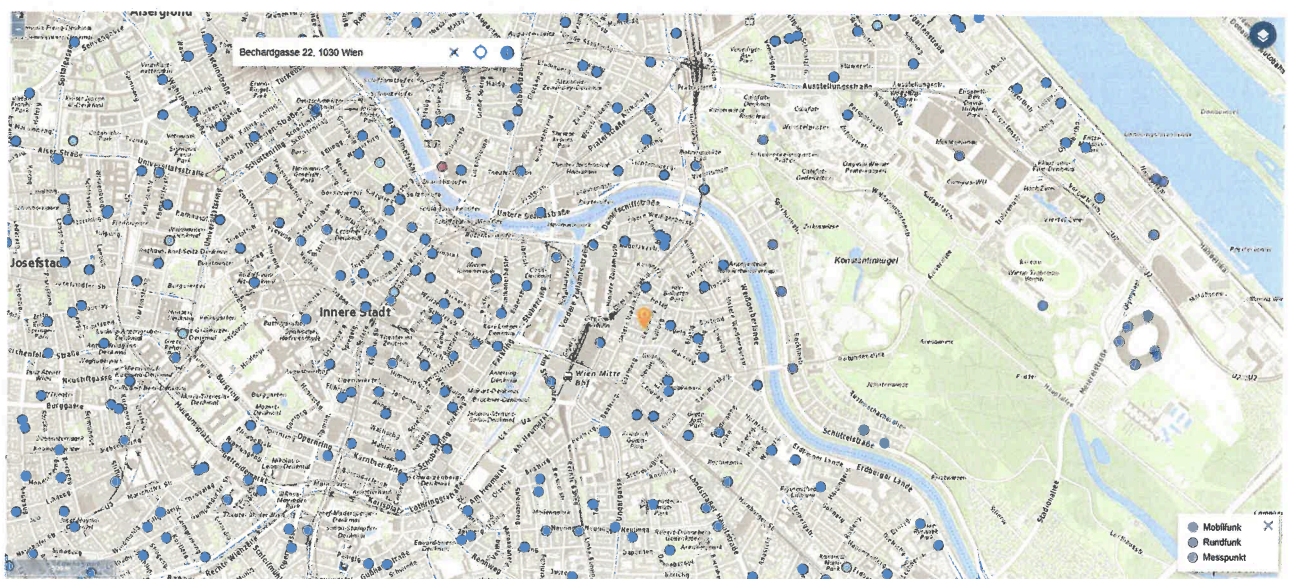
Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden, ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung (Flugverkehr, IPPC-Anlagen).

Bei IPPC-Anlagen („Integrated Pollution Prevention and Control“) ist eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie) erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien).⁵ Der Genehmigungsantrag muss diverse zusätzliche, über die Anforderungen des § 353 GewO hinausgehende, Angaben enthalten; im Genehmigungsverfahren können zusätzlich auch bestimmte Umweltorganisationen Parteistellung haben.⁶

Näherer Befund: Die Liegenschaft ist straßenseitig einer geringen bis mäßigen Lärmbelastung durch Straßenverkehr (55-65 dB) ausgesetzt. Die nächstgelegene mäßige bis starke Lärmbelastung durch Schienenverkehr (65dB - >75dB) befindet sich in nordwestlicher Lage in 150m Entfernung zum Bewertungsobjekt. Hierbei handelt es sich um die Bahntrasse zwischen Bahnhof Wien Mitte und Bahnhof Wien Praterstern. Das entspricht auch dem Eindruck des Sachverständigen bei der Befundaufnahme.

h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte> (abgefragt am 9.10.2025)

⁴ <http://www.laerinfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 24.7.2025).

⁵ <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPC-Anlagen.html> (abgefragt am 24.7.2025).

⁶ Rosenbach, IPPC-Anlagen (Lexis Briefing Wirtschaftsrecht).

Im Umkreis von 250m des Bewertungsobjekts befinden sich vier Mobilfunkmasten, Rundfunkmasten sind keine in der näheren Umgebung vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist durch die gelbe Nadel indiziert.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.⁷

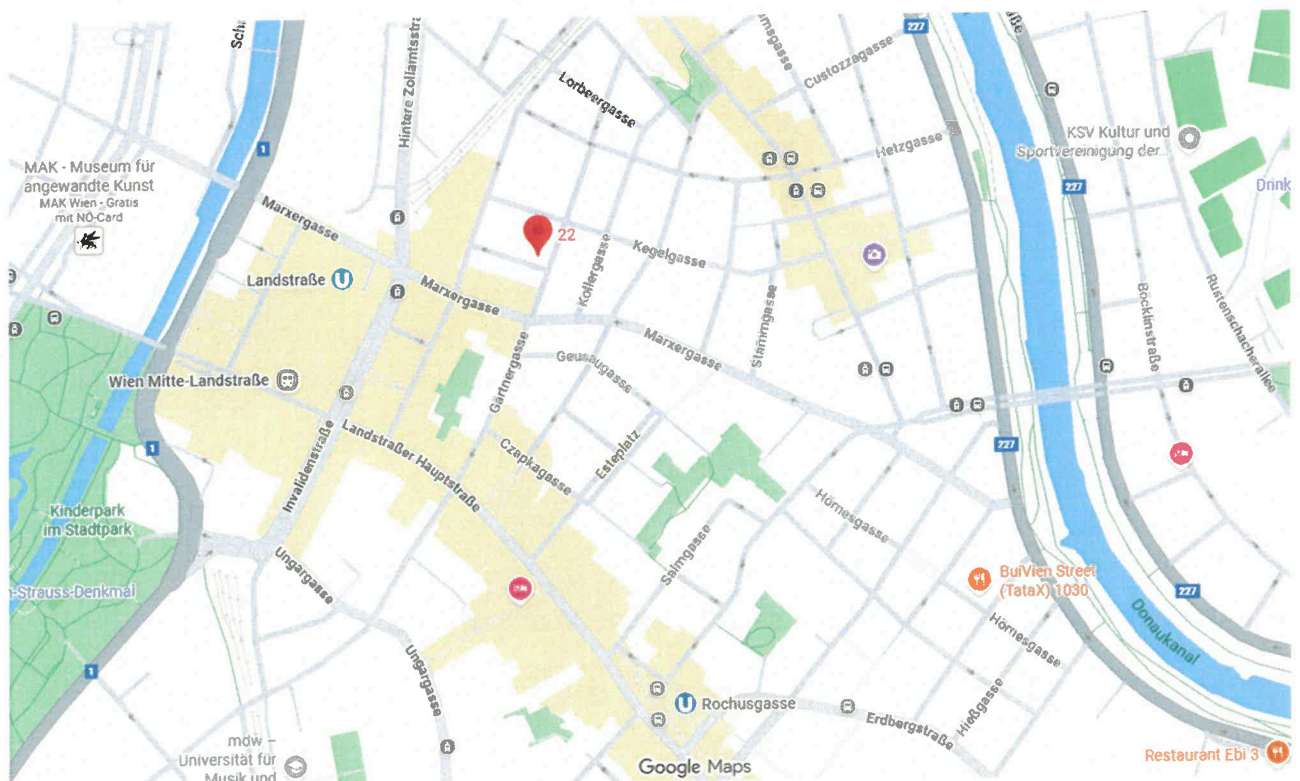
Näherer Befund: Es ist von einer durchschnittlichen Belastung durch elektromagnetische Felder aufgrund vorstehender Karte auszugehen.

i. LAGE UND VERKEHR

1. Allgemeine Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in nördlicher Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks (Landstraße), östlich des Bahnhofs Wien-Mitte und nördlich der Landstraßer Hauptstraße.

2. Infrastruktur



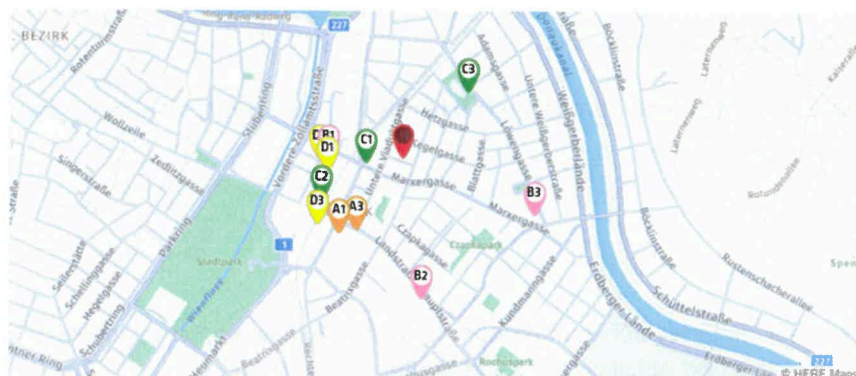
Quelle: <https://www.google.com/maps/> (abgefragt am 17.12.2025)

⁷ <http://www.senderkataster.at/erlaeuterungen> (abgefragt am 9.10.2025).

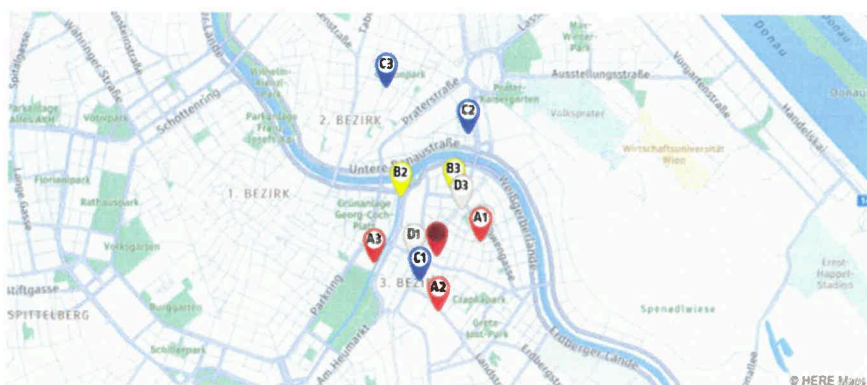


Infrastruktur des täglichen Bedarfs

Infrastrukturelles Angebot im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen; Lageexposé ImmoNetZT):



- | | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Bäckerei</p> <ul style="list-style-type: none"> A1) JOSEPH-BROT GmbH
Landstraßer Hauptstraße 4/4
1030 Wien
(0,32 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto) A2) Joseph Genuss GmbH
Landstraßer Hauptstraße 4/4
1030 Wien
(0,32 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto) A3) Duran Superimbiß GmbH
Landstraßer Hauptstraße 9
1030 Wien
(0,28 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto) | <p>Metzgerei</p> <ul style="list-style-type: none"> B1) BÜLBUL Nursen KEG
Landstr. Großmarkthalle OG Sta
32
1030 Wien
(0,24 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto) B2) Sonnberg Biofleisch GmbH
Landstraßer Hauptstraße 37
1030 Wien
(0,46 km / 0,86 km)
(Luftlinie / Mit Auto) B3) Ogmen & Özdemir OG
Lowengasse 55
1030 Wien
(0,47 km / 0,88 km)
(Luftlinie / Mit Auto) | <p>Supermarkt</p> <ul style="list-style-type: none"> C1) Billa
Untere Viaduktgasse 4
1030 Wien
(0,12 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Mit Auto) C2) Interspar-Pronto
Landstraßer Hauptstraße 37
1030 Wien
(0,30 km / 0,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto) C3) Etsan
Lowengasse 55
1030 Wien
(0,30 km / 1,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto) | <p>Drogerie</p> <ul style="list-style-type: none"> D1) The Body Shop
Landstraßer Hauptstraße 2a
1030 Wien
(0,25 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Mit Auto) D2) Müller
Landstraßer Hauptstraße 2a
1030 Wien
(0,27 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Mit Auto) D3) dm
Landstraßer Hauptstraße 2a
1030 Wien
(0,35 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto) |
|--|--|--|---|



- | | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Bank</p> <ul style="list-style-type: none"> A1) Bank99 AG Hetzgassee 35
Hetzgasse 35
1030 Wien
(0,29 km / 0,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto) A2) Volkskreditbank AG FH.
Wien-Landst...
Weyrgasse 9
1030 Wien
(0,35 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Mit Auto) A3) BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE SA Nie...
Vordere Zollamtsstraße 13
1030 Wien
(0,41 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto) | <p>Post</p> <ul style="list-style-type: none"> B1) Post Filiale 1030
Hetzgasse 35
1030 Wien
(0,29 km / 0,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto) B2) Post Abholstation
Radetzkystraße 2
1030 KG Landstraße
(0,45 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Mit Auto) B3) Post Nagelstudio Scratch
Nails
Radetzkystraße 21
1030 Wien
(0,42 km / 1,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto) | <p>Tankstelle</p> <ul style="list-style-type: none"> C1) TANKEnergie Ringgarage
Untere Viaduktgasse 47-49
1030 Wien
(0,19 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto) C2) Disk
Franzensbrückenstraße 15
1020 Wien
(0,81 km / 1,36 km)
(Luftlinie / Mit Auto) C3) 123tanken.at
Rotentamergasse 25
1020 Wien
(1,12 km / 2,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto) | <p>Trafik</p> <ul style="list-style-type: none"> D1) Trafik Mag. Helmut Jaschke
Marxergasse 18, City-Point
1030 Wien
(0,15 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto) D2) Trafik SCHEU Andrea e.U.
Lowengasse 35
1030 Wien
(0,32 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Mit Auto) D3) Trafik Kurt Dohnal e.U.
Danagasse 2/5
1030 Wien
(0,34 km / 1,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto) |
|--|--|---|---|

⁸ Piktogramm: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/shopping-cart_3144456?term=shopping+cart&page=1&position=1&origin=search&related_id=3144456 (abgefragt am 28.4.2025)

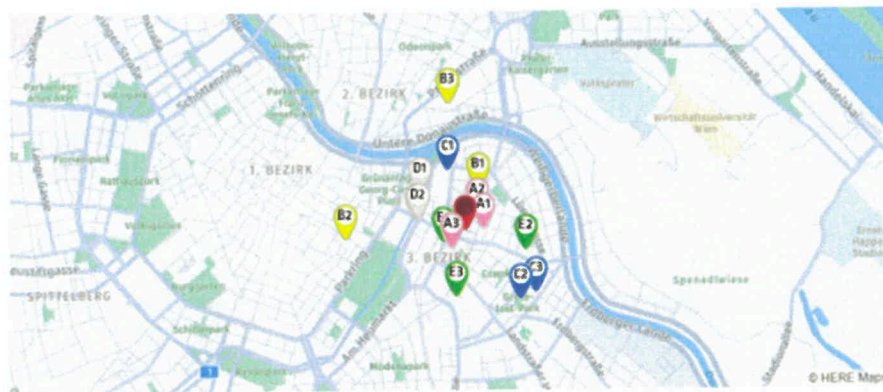
Nächstgelegene Einkaufsstraße: Landsträßer Hauptstraße südlich in rund 300m Luftlinie Entfernung situiert

Nächstgelegenes Einkaufszentrum: Wien Mitte - The Mall westlich in rund 250m Luftlinie Entfernung situiert



Soziale Versorgung

Soziale Versorgung im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen; Lageexposé ImmoNetZT):



Kinderbetreuung

- A1** Knusperhäuschen
Kegelegasse 17
1030 Wien
(0,12 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kindervelt
Hetzgasse 16
1030 Wien
(0,13 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kindergarten
Marxergasse 12
1030 Wien
(0,14 km / 0,84 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1** VS Kolonitzgasse 15
Kolonitzgasse 15
1030 Wien
(0,28 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** VS Stubenbastei 3
Stubenbastei 3
1010 Wien
(0,75 km / 1,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** VS Czerninplatz 3
Czerninplatz 3
1020 Wien
(0,81 km / 1,61 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- C1** GRg 3 Radetzkystraße 2A
Radetzkystraße 2A
1030 Wien
(0,40 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** GRg 3 Kundmanngasse
20-22
Kundmanngasse 20-22
1030 Wien
(0,56 km / 1,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** MS Hörnesgasse 12
Hörnesgasse 12
1030 Wien
(0,59 km / 1,46 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Hochschule

- D1** Österreichische Akademie
der Wissen...
Vordere Zollamtsstraße 3
1030 Wien
(0,37 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Universität für angewandte
Kunst in...
Vordere Zollamtsstraße 7
1030 Wien
(0,30 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Betriebsrat für das
künstlerische u...
Vordere Zollamtsstraße 7
1030 Wien
(0,31 km / 0,72 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sonstige Bildung

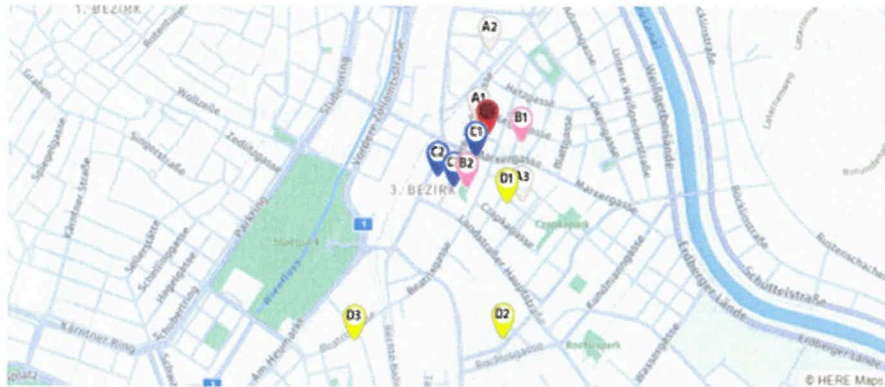
- E1** IIO EDV - ACADEMIA GmbH
Untere Viaduktgasse 6
1030 Wien
(0,75 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** VIELFARBEN - Beratung
und Training ...
Löwengasse 38
1030 Wien
(0,40 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** START-Stipendien
Österreich
Baumannstraße 11-15
1030 Wien
(0,42 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

⁹ Piktogramm: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/mortarboard_1940611?term=education&page=1&position=2&origin=search&related_id=1940611 (abgefragt am 28.4.2025)



Medizinische Versorgung

Medizinische Versorgung im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen; Lageexposé ImmoNetZT):



Arzt für

Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Sanja Annemarie Sharaf
Kegelgasse 4/6
1030 Wien
(0,05 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Dr. Sanja Kaiser MPH
Obere Viaduktgasse 24
1030 Wien
(0,26 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Dr. Michaela Maria Schneider
Esteplatz 8/11
1030 Wien
(0,23 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

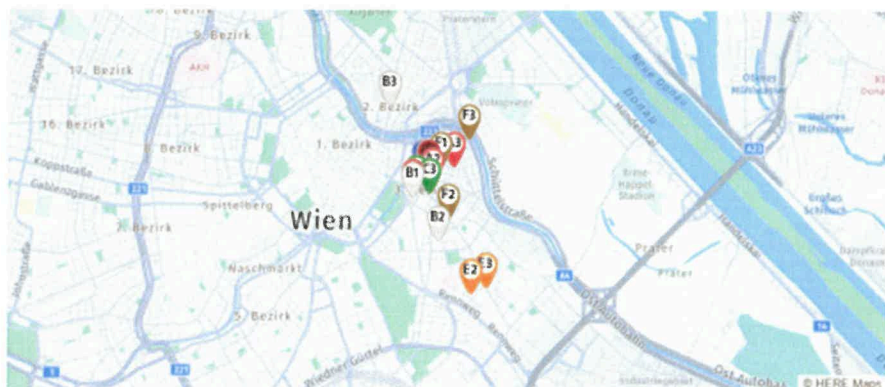
- B1** Dr. Bolezal Vit
Seidlgasse 12
1030 Wien
(0,11 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Dr. Tscheppe Katharina
Carnorgasse 6
1030 Wien
(0,78 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Dr. Tscheppe Thomas
Carnorgasse 6
1030 Wien
(0,78 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

- C1** Prof. Dr. Florian Roka
Marxergasse 7
1030 Wien
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** MedR Dr. Hienert Ingrid
Untere Viaduktgasse 10
1030 Wien
(0,70 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Prim. Prof. Dr. Roka Rudolf
Landsträßer Hauptstraße 13
1030 Wien
(0,19 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kinderarzt

- D1** Dr. Malwald Georg
Uchatungasse 5
1030 Wien
(0,22 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Dr. Pelzl Franz Stefan
Sechsrübelgasse 1
1030 Wien
(0,64 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Dr. Bóczy Andreas
Reisnerstraße 11
1030 Wien
(0,77 km / 2,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)



Apotheke

- A1** Apotheke "Zur heiligen Elisabeth"
Landsträßer Hauptstraße 4
1030 Wien
(0,32 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Sophien-Apotheke
Marxergasse 22
1030 Wien
(0,11 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Apotheke "Zur heiligen Dithmar"
Hetzgasse 37
1030 Wien
(0,33 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Franziskus Spital
Landsträßer Hauptstraße 4a
1030 Wien
(0,35 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Ordinationsgemeinschaft MED3
Hintzerstraße 10
1030 Wien
(0,83 km / 1,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Krankenhaus der Barmherzigen Brüder
Johannes-von-Gott-Platz 1
1020 Wien
(1,00 km / 1,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Physiotherapeut

- C1** Frau Lisa Satorfy, B.Sc.
Uchtern Viaduktgasse 57
1030 Wien
(0,25 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Frau Monika Kennedy, B.Sc.
Untere Viaduktgasse 57
1030 Wien
(0,25 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Frau Eva Duenbostl
Seidlgasse 31
1030 Wien
(0,23 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut

- D1** Mag. pth. BEREMANN
Carmina Helena
Hansalgasse 5
1030 Wien
(0,03 km / 0,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Mag. Dr. rer.nat. KUNZ
Gonda
Hansalgasse 5/5
1030 Wien
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Mag. phil. HAEGLERTNER
Elisabeth
Hansalgasse 5/5
1030 Wien
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

¹⁰ Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/hospital-buildings_33777?term=hospital&page=1&position=13&origin=search&related_id=33777 (abgefragt am 28.4.2025)



Grünraum

Öffentliche Parkanlagen im Nahbereich: Ida-Bohatta-Park, Josef-Pfeifer-Park, Czapkapark

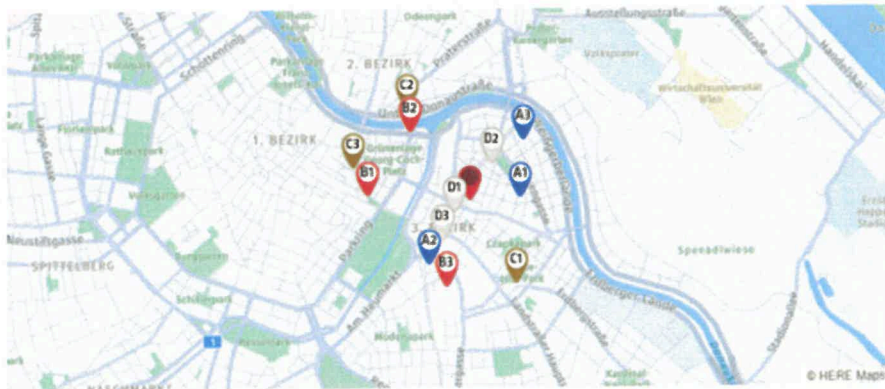
Nächstgelegene Parkanlage von übergeordneter Bedeutung: Stadtpark in rund 600m Luftlinie Entfernung situiert

Im Allgemeinen weist der 3. Bezirk einen hohen (öffentlichen) Grünraumanteil auf (Stadtpark, Schloss Belvedere bzw Belvederegarten), Straßenräume mehrheitlich begrünt (Baumscheiben etc)



Kultureinrichtungen

Kulturelle Einrichtungen im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen; Lageexposé ImmoNetZT):



Museum

- A1** Fälschermuseum
Löwengasse 28
1030 KG Landstraße
(0,32 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Böhmerwaldmuseum Wien
Ungargasse Botschaftsviertel
1030 KG Landstraße
(0,48 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kunst Haus Wien
Untere Willgaberstraße 13
1030 Wien
(0,51 km / 1,58 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Theater/Oper

- B1** KIP - Kunst im Prückel
Biberstraße 2
1010 Wien
(0,64 km / 0,85 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Jramia Puppenspiele
Uraniastraße 1
1010 Wien
(0,57 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** E.O.
Ungargasse 18
1030 Wien
(0,56 km / 0,90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

- C1** Zweigstelle -
Endbergstraße
Erdbergstraße 5-7
1030 Wien
(0,60 km / 1,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Betriebsbücherei UNIQA
Insurance Gr...
Untere Donaustraße 21
1029 Wien
(0,69 km / 2,14 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Pfarrbibliothek St. Barbara
Wien
Postgasse 8
1010 Wien
(0,76 km / 3,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- D1** Legionäre Christi
Niederlassung
(0,12 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Pfarrkirche St. Othmar
unter den We...
(0,27 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Krankenhaus St. Elisabeth
GmbH
(0,31 km / 0,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

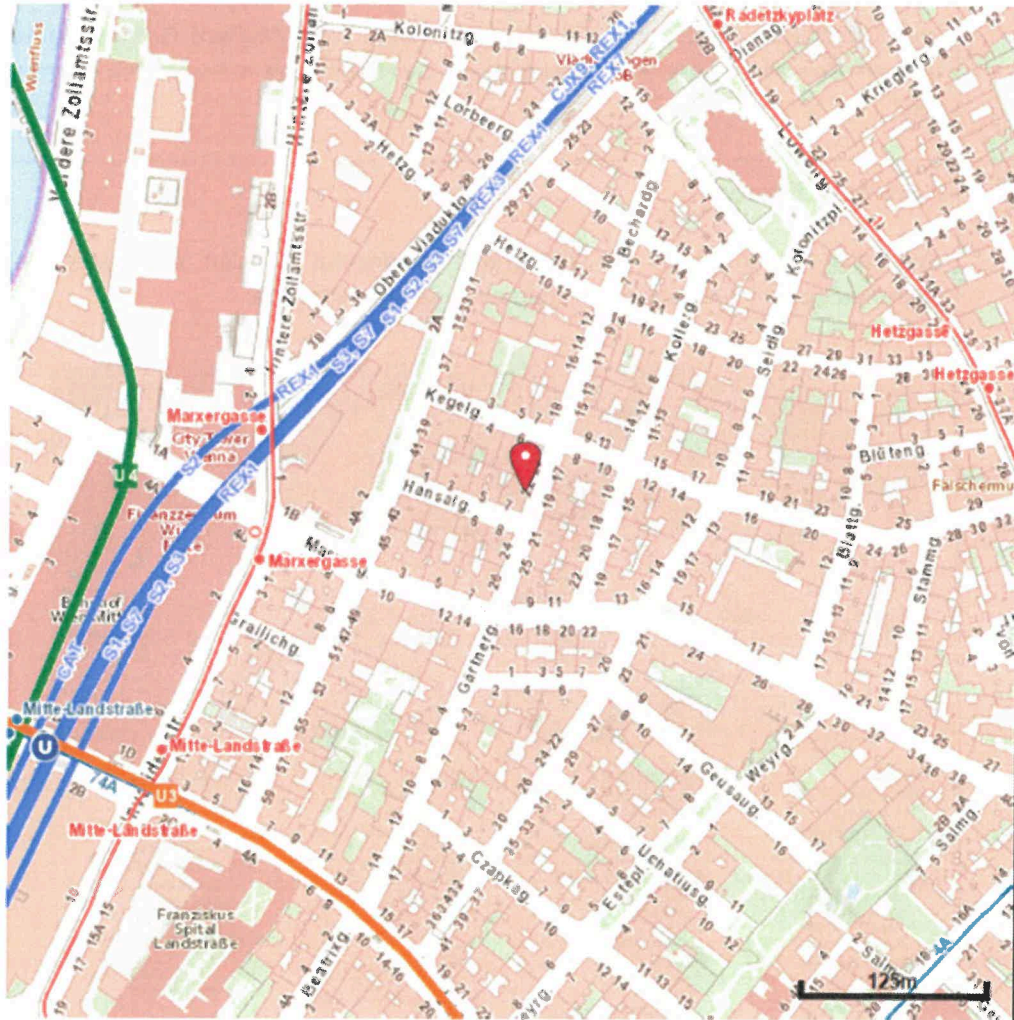
¹¹ Piktogramm Baum: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/tree_998570?term=tree&page=1&position=31&origin=search&related_id=998570 (abgefragt am 28.4.2025)

¹² Piktogramm Theater: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/masks_2162831?term=theater&page=1&position=16&origin=search&related_id=2162831 (abgefragt am 28.4.2025)

3. Öffentliche Verkehrslage



Bechardgasse 22. 3. Bezirk



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

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

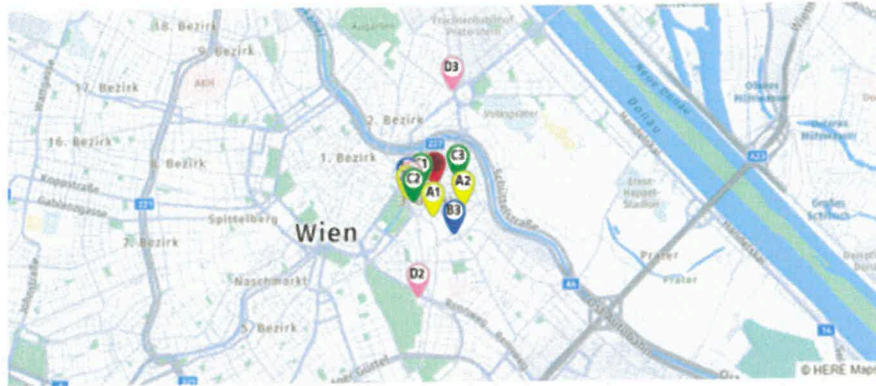
Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (abgefragt am 9.10.2025)



13

Öffentlicher Verkehr

diverse Stationen des öffentlichen Verkehrs im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen; Lageexposé ImmoNetZT):



Bus	U-Bahn	Straßenbahn	Lokalbahnhof
A7 Weygasse N75 Wien (0,38 km / 0,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Landstraße-Wien Mitte U3 Wien (0,33 km / 0,45 km) (Luftlinie / Mit Auto)	G1 Marxergasse 0 Wien (0,17 km / 0,25 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Landstraße-Wien Mitte S1 S2 S3 S4 S7 Wien (0,32 km / 1,12 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Rasumofskygasse 4A Wien (0,43 km / 0,97 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 Landstraße-Wien Mitte U4 Wien (0,34 km / 0,48 km) (Luftlinie / Mit Auto)	G2 Landstraße-Wien Mitte 0 Wien (0,32 km / 0,45 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Rennweg S1 S2 S3 S4 S7 Wien (1,42 km / 1,79 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Landstraße-Wien Mitte N75 Wien (0,37 km / 1,05 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Rochusgasse U3 Wien (0,66 km / 1,16 km) (Luftlinie / Mit Auto)	G3 Hetzgasse 1 Wien (0,31 km / 0,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Praterstern S1 S2 S3 S4 S7 Wien (1,23 km / 2,18 km) (Luftlinie / Mit Auto)

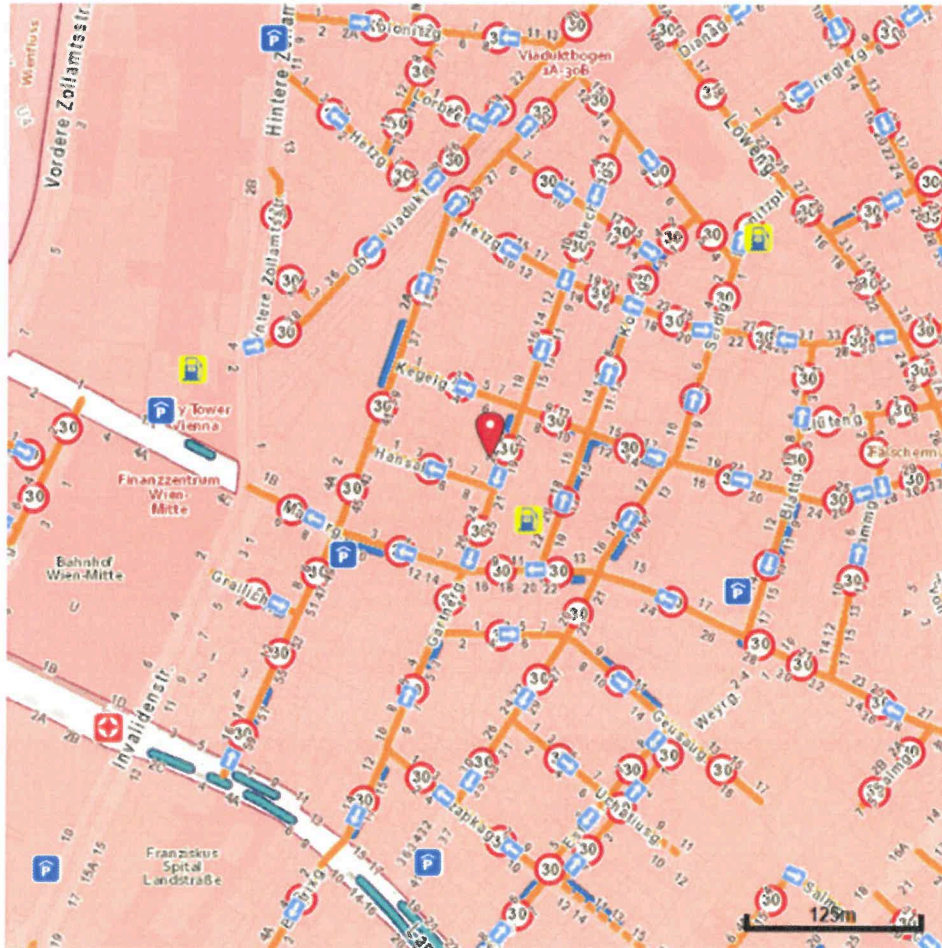
Transferzeit in das Stadtzentrum Wien (Stephansplatz): rund 10 Minuten inklusive Gehzeit

¹³ Piktogramm Bus: *High Quality Icons*, https://www.flaticon.com/free-icon/bus_2207497?term=bus&page=1&position=6&origin=search&related_id=2207497 (abgefragt am 28.4.2025)

4. Individualverkehrslage



Bechardgasse 22. 3. Bezirk



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

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (abgefragt am 9.10.2025)



14

Individualverkehr

Nächstgelegene übergeordnete Verbindungsachse: Vordere Zollamtsstraße, diese weiter mündend in Erdberger Lände/Franz Josefs Kai, 350m Luftlinie entfernt

Nächstgelegene Autobahnauffahrt: A4 und A23 Höhe Erdberg rund 2,6km Luftlinie entfernt

Kurzparkzone: Liegenschaft in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Mo bis Fr jeweils 9:00 bis 22:00 Uhr, Parkdauer maximal 2h) gelegen

¹⁴ Piktogramm Auto: *fstudio*, https://www.flaticon.com/free-icon/car_3202926?term=car&page=1&position=3&origin=search&related_id=3202926 (abgefragt am 28.4.2025)

Verkehrsberuhigung im Nahbereich: angrenzende Straßenzüge unterliegen bis auf größere Verkehrsachsen weitestgehend einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h und sind als Einbahnstraßen geführt

Parkgaragen im Nahbereich: drei Parkgaragen

Anrainerparkplätze: im Nahbereich sind Anrainerparkplätze ausgewiesen

Elektroladestationen im Nahbereich: 4 Stationen vorhanden

Nächstgelegene Tankstelle: TANKEnergie Ringgarage in rund 150m Luftlinie Entfernung situiert

Radverkehrsusbau im Nahbereich: ein WienMobil-Standort und kein Grätzlrad-Standort, Radwege und Mehrzweckstreifen im Nahbereich teilweise ausgewiesen

Parkplatzsituation: als angespannt zu beurteilen aufgrund Nähe zum Bahnhof sowie zu Geschäftsstraßen und innerstädtische Lage

Näherer Befund: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Bechardgasse 22 ua in einer beliebten Wohngegend des 3. Wiener Gemeindebezirks (Landstraße). Die Nähe zur Landstraßer Hauptstraße wirkt sich positiv auf das Lageimage aus. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Individualverkehr und Infrastruktur sind jeweils als sehr gut einzustufen.

- j. BEBAUUNG
- 1. Konfiguration

Auszug Grundstückskataster



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe:
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 17.12.2025 09:40

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 17.12.2025)

Topografie	GST-NR 371/13: bebaut, befestigt
Konfiguration	rechteckig konfiguriert
Grenzverhältnisse	<i>Norden und Westen:</i> bebaute Nachbargrundstücke <i>Süden und Osten:</i> öffentliches Gut (Straßenverlauf)
Erschließung	über Bechardgasse und Hansalgasse an öffentliches Gut angeschlossen
Straßenausbau	vollausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehsteige beidseitig vorhanden, Längs- und Schrägparkplätze vorhanden
Bebauungscharakter der Umgebung	dichte geschlossene Blockrandbebauung
Bebauung	Wohnhausanlage Baujahr gemäß Stampiglie am Plan 1888; DG-Ausbau gemäß Baubewilligung im Jahr 2000; unterkellert, Erdgeschoss, vier Obergeschoße, 1.-2. Dachgeschoss

Aufschließung	Strom-, Wasser- und Gaszuleitung offenbar vorhanden an städtischen Mischwasserkanal offenbar angeschlossen ¹⁵
Sonstige Außenanlagen	betonierter Innenhof

2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand

BAUBESCHREIBUNG ZUM ZEITPUNKT DER BEFUNDAUFNAHME:

Typ	Allgemeine Teile der Wohnhausanlage
Gebäudehülle	klar horizontal gegliederte Geschoße mit kräftigen Gesimsen (dadurch deutliche Trennung der Etagen ersichtlich), teilweise dekorative Stuckelemente um Fenster, im unteren Fassadenbereich hervortretende, blockartige Putzquader, aufwendig gestaltetes ECKelement mit ornamentierten Konsolen und Rundungen, hell/nahezu weiß gestrichene Fassade, Sockelzone grau gestrichen
Stiegenhaus	zentral gelegenes offenes Stiegenhaus, Wände weiß gestrichen, Steinzeugboden in Terrazzo-Optik, Stufen mit Fliesen belegt, Metallgeländer 2-seitiger Handlauf, Postkästen vorhanden
Schäden	keine besonderen Schäden am Tag der Befundaufnahme wahrnehmbar, lediglich gängige Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen im Bereich des Wandbelages; teilweise Graffiti im unteren Fassadenbereich
Sonstiges	betonierter Innenhof, Eingangsbereich entlang Bechardgasse, Liftanlage vorhanden, keine barrierefreie Erschließung gegeben

Typ	Wohnung W 11
Stockwerkslage	2. Stock
Wände & Decken	Wände verputzt und teilweise beige gemalt, verkleidet oder mittels Einbaukästen verdeckt, gefliest in Küche und in Badezimmer, WC verputzt und grau gemalt, Decke weiß gemalt
Böden	Parkett (dunkel Fischgrät), Teppich im Kabinett, Fliesen in Vorzimmer, Küche, Badezimmer, und WC
Fenster	Holz kastenfenster weiß, im WC und Vorzimmerbereich Kunststofffenster, teilweise Sichtschutzrollo bzw innenliegende Jalousien
Türen	Eingangstüre aus Holz (zweiflügelig innen weiß/außen dunkelbraun), Sicherheitsvorrichtung; Innentüren Holz (zweiflügelig, teilweise mit Glaseinsatz)

¹⁵ https://kanis.at/KANIS/synserver?project=KANIS_wma&client=html (abgefragt am 17.12.2025).

Heizung & Kühlung	Gas-Therme, Radiatoren Heizung, Kachelofen
Küche	Einbauküche bestehend aus Unter- und Oberkästen, 2 Waschbecken mit einem Wasserhahn, Geschirrspüler, Herd und Backofen, Kühlschrank, Mikrowelle
Sanitär	Badezimmer: bestehend aus Dusche, Waschbecken, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Entlüftung über Fenster und elektrische Lüftung im Badezimmer WC: Hänge-WC, Radiatoren Heizkörper
Freiflächen	keine Freiflächen
Kellerabteil	vorhanden
Sonstiges	Gegensprechanlage
Schäden	keine besonderen Schäden; teilweise Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen am Parkett erkennbar und Abplatzungen an Wand; ansonsten gängige dem Alter entsprechende Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen
Gemessene Raumhöhen	gemäß stichprobenartiger Ausmessung durch den gefertigten Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme Raumhöhe 3,35m; abgehängte Decke im Vorraum Raumhöhe 2,63m

Näherer Befund: Am Tag der Befundaufnahme war das Bewertungsobjekt durchschnittlich erhalten und wies im Bereich des Parkettbodens und der Wände leichte Gebrauch- und Abnutzungserscheinungen auf. Es ist Modernisierungsbedarf gegeben. Besondere Schäden waren nicht erkennbar.

BAUAKT:

- Fertigstellungsanzeige für DG-Ausbau vom 6.3.2018
- Bescheid der MA 37 vom 22.12.2009: betreffend Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (6. Planwechsel)
- Bescheid der MA 37 vom 8.8.2008: betreffend Baubewilligung Kenntnisnahme der Bauanzeige (5. Planwechsel)
- Bescheid der MA 37 vom 23.12.2004: betreffend Baubewilligung Kenntnisnahme der Bauanzeige (4. Planwechsel)
- Diverse Auswechslungspläne für Dachgeschossausbau: Ansichten, Schnitte, Aufbauten, Grundrisse, Lageplan
- Bescheid der MA 37 vom 29.10.2002: betreffend Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)
- Bescheid der MA 28 vom 18.10.2002: betreffend Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges
- Bescheid der MA 28 vom 10.6.2002: betreffend Bewilligung zwei Gehsteigauf- und -überfahrten.
- Fertigstellungsanzeige vom 10.4.2002: betreffend Einbau Personenaufzug
- Bescheid der MA 37 vom 31.1.2002: betreffend Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
- Bescheid der MA 37 vom 10.12.2001: betreffend Baubewilligung Personenaufzug Nr. AK 660281
- Gutachten vom 18.1.2001: betreffend Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs 2 Z 2 WEG 1975 idF des BGBL Nr 800/1993

- Bescheid der MA 37 vom 9.11.2001: betreffend Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) und Zubau
- Bescheid der MA 37 vom 28.3.2000: betreffend Baubewilligung bauliche Änderungen und Zubau eines zweigeschoßigen Dachgeschosses sowie eines Aufzugsschachtes im Hofbereich
- Einreichplan für Dachgeschossausbau vom 18.6.1999: Grundriss, Ansichten, Schnitte, Lageplan
- Bescheid der MA 37 vom 12.1.1987: betreffend bauliche Abänderung Wohnung Nr 11 im 2. Stock durch Aufstellen einer Scheidewand und Einbau eines Bades in den bestehenden Abstellraum
- Auswechslungsplan für Bauvorhaben Wohnhaus aus dem Jahr 1889: Grundrisse, Fundament, Dachboden, Schnitte, Hofansichten, Straßenansichten, Lageplan mit Stampiglie der Stadt Wien mit Genehmigungsvermerk vom 28.11.1888
- Planunterlagen für Bauvorhaben Wohnhaus von November 1888: Grundrisse, Fundament, Dachboden, Schnitte, Hofansichten, Straßenansichten, Lageplan

Von der Baubehörde wurde auf Nachfrage am Tag der Bauakteneinsicht bekanntgegeben, dass aktuell keine offene Bauverfahren hinsichtlich Wohnung W 11 bestehen. Der gefertigte Sachverständige merkt diesbezüglich an, dass aufgrund des Umfanges des Bauaktes nur jene Unterlagen aufgelistet werden, die das Bewertungsobjekt oder die Allgemeinflächen betreffen.

UNTERLAGEN HAUSVERWALTUNG:

Auf Nachfrage konnten seitens der Hausverwaltung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Protokolle Eigentümerversammlung 28.9.2021/18.10.2022/ 23.11.2022/ 23.10.2024
- a. Aus Sicht des Sachverständigen keine für Verkehrswertermittlung relevanten Informationen enthalten
- Vorschreibung per 1.1.2025
- Jahresabrechnung 2023
- Liftkostenabrechnung 2023
- Rücklagenabrechnung 2023
- Rücklagenabrechnung 2024
- Restschuldinformation Sanierungsdarlehen Schreiben vom 16.12.2025
- Verwaltungsvertrag
- Wohnungseigentumsvertrag vom 15.10.1964
- Energieausweis Wohngebäude (Bestand Souterrain - 3. OG) vom 5.1.2024

FÖRDERUNGEN:

Vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, BMAW-W - VII/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds) wurde auf Nachfrage am 23.10.2025 folgende Auskunft erteilt:

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführten Wohnungen keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden. Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Von der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Sanierung - Referat Haussanierung, wurde auf Nachfrage am 10.10.2025 folgende Auskunft erteilt:

„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – Referat Haussanierung mit, dass für die o.a. Liegenschaft, Wien 3, Bechardgasse 22, EZ 2409, KG 01006, seitens des Referat Haussanierung keine Sanierungsförderung des Landes Wien weder im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 noch nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 jemals gewährt wurde.“

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Neubauförderung, wurde auf Nachfrage am 14.10.2025 folgende Auskunft erteilt:

zu Ihrer Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung mit, dass für das o.a. Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-)Förderung im Rahmen der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958 der Wiener Wohnbauaktion 1964 der Wiener Wohnbauaktion 1969 des Wiener Wohnbaufonds der Wiener Dachbodenaktion des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983 des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 gewährt wurde.

Näherer Befund: Basierend auf den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass keine Einschränkungen bzw (Rechts-) Folgen iZm Förderungen bestehen.

3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

Laut Bauplänen der Liegenschaft gliedern sich die Räume wie folgt (Nutzflächenangabe jeweils in Klammer):

Nutzflächenaufstellung gemäß Bestandplan
vom Jänner 1987

2. Stock

Vorraum	4,73 m²
Bad	5,22 m²
Küche	9,20 m²
Vorraum/Küche	8,17 m²
Zimmer	23,47 m²
Zimmer	23,63 m²
WC	1,00 m²
Kabinett	12,08 m²
<hr/>	
Nutzfläche W 11	87,50 m²

Laut Nutzwertgutachten vom 18.1.2001 stellt sich die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung wie folgt dar:

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
1/11	WOHNUNG	85,80	0,900	77 77	77 / 1453

Gemäß Mietvertrag umfasst das Mietobjekt circa 86m².

Die Nutzfläche aus dem Nutzwertgutachten im Ausmaß von 85,80m² wird - aufgrund der Übereinstimmung mit der Nutzfläche laut Mietvertrag, sowie aufgrund der stichprobenartigen Nachmessung bei der Befundaufnahme - der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt. Es wird in diesem Zusammenhang aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Befundaufnahme keine exakte Vermessung der bewertungsgegenständlichen Wohnung durchgeführt werden konnte, weil diese bewohnt und möbliert war und eine exakte Vermessung - gerade im Altbau - eine Vielzahl an Mess-Stellen je Raum sowie die Möglichkeit der Messung in Bodennähe erfordert, beides war bei bewertungsgegenständlicher Wohnung nicht bzw nicht vollständig möglich.

Näherer Befund: Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Am Tag der Befundaufnahme konnte lediglich im Bereich der Küche und des Vorraums eine untergeordnete Planabweichungen festgestellt werden. Die Wand zwischen Küche und Vorraum wurde teilweise entfernt. Aufgrund der geringfügigen Auswirkung auf die Nutzfläche wird dies nicht gesondert berücksichtigt.

4. Mietzins und Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird aktuell an eine Dame (geboren 4.6.1959; Geburtsdatum aus ZMR) unbefristet vermietet. Der Mietvertrag liegt dem gefertigten Sachverständigen vor. Gemäß bereitgestellter Zinsliste (Stand 22.10.2025) vom Geschäftsführer der Bonus WL Realitäten GmbH Herrn Andres Sotomayor (verpflichtete Partei) wird die Wohnung aktuell zu einem Hauptmietzins von € 267,85 exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer vermietet. Nachstehend ein Auszug der Zinsliste:

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	Intermer Code
001	11		1	M	Wohnung	79,96	1.OG	HMZ		267,85	10,00	BK Lift	119,14 27,19	10,00 10,00	0,00 0,00	414,18	41,42	455,60	WS

Der ursprüngliche Mietvertrag stellt sich wie folgt dar:

Mietvertrag

Leaser Nr. 1 N Tar Nr. 1.1.

Baubewilligung: Nach 5. 6. 1945, 30. 6. 1963, 01. 12. 1967
 - ohne öffentliche Förderung, Förderungsziel wurde erreicht; dieses Haus hat zwei - mehr als zwei selbständige Wohnungen;
 des den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, -Gemeinschaftsraum und hat die
 Kategorie 9 - 9 - 9 (§ 16 Abs. 2 BFRG).

Ausmaß der Nutzfläche: 79,96 m²
 Aufzug: ja Zentralheizung: ja
 Ausstattung: Baran, Bad, WC Brauchbarkeit: ja

Gebührenpflichtig
nach § 33
des Gebühren-
gesetzes

Zwischen Herrn/Frau Dr. Ing. Klement Florian Hauselgüter(e)n
 vertreten durch Herrn Kurt Haider, Verwalter als Vermieter(in)
 und Herr/Frau [Redacted] als Mieter(in)
 zur Zeit in 1210 Wien, Diemenstraße 14/9/3a in Haupt-/Untermiete wohnhaft
 wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1210 Wien
Diemenstraße 14/9/3a -straße 22, Stiege ?, Stock ?, Tür 11
 -gasse Nr. 22
 -platz

2. Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern 1 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, WC, Bad
 und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

~~3. Vermietet werden die Geschlechtertüme im Hause Diemenstraße 14/9/3a
 -straße 22, Stiege ?, Stock ?, Tür 11
 -gasse Nr. 22
 -platz~~

4. Der Mietgegenstand besteht aus [Redacted]
 und darf nur zum Betriebe eines [Redacted] verwendet werden.

5. Mitvermietet ~~ist~~ nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Be-
 standgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

~~6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizung- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.~~

~~7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus keine Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mie-
 tern die einem Hausbesorger zusammengehörenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.~~

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 1985 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann
 von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen vierjährigen - hatjährigen Kündigungfrist zum Ende des Kalender-
 monats - gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am [Redacted] und wird auf die Dauer von [Redacted] abgeschlossen.

Es endet daher am [Redacted], ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf
(gem. § 19 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifelhäusern, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung,
 höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen
 müssen den Mietvertrag unterschreiben.
 Nichtunterzeichnete Teile des Mietvertrages sind durchzustrichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustrichen.

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
- dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 6,84 Prozent beträgt
 - dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - der Umsatzsteuer (MwSt.)

~~2. Der (der/vereinbarte) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses~~

monatlich S In Worten: Schilling
 vierteljährlich
 jährlich

- a) Nur zulässig nach § 1 Abs. 4 MRG (Baubewilligung nach 30. 6. 1963; Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945; oder § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle) Geschäftsräume, Baubewilligung nach 8. 5. 1945; Erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz, Kat. A über 90 m², Kat. B über 130 m² oder für A, B und C bei Standarderhöhung nach 31. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln oder Dienst- oder Zweitwohnung (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4).

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz***) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, der-

zeit S 18,30 pro m² Nutzfläche, wozu:

monatlich S 1.573,80 In Worten: seintausendfünfhundertdreiund-
~~vierteljährlich~~ siebzig 80/100
~~jährlich~~

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 1.573,80 S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verarbeiteten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1970 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verarbeitbar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Werticherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Werticherungsklausel ist die für den Monat September 1985 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 3/4 dieses Vertrages aufgetragene Werticherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuziehen.

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

- ~~5. Für die Benützung des Aufzuges / der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.~~

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen ~~Gesamtheit~~ Sturm- und Hagelversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich ~~vierteljährlich~~ halbjährlich jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen***).

~~9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsraumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.~~

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitung-, Gasleitung-, Wasserleitung-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instandzuhalten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrauchen oder Abperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden. Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurückerstattung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen ~~nicht~~ nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung
 **) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins
 ***) für die Rechtmäßigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Abrechnung, sondern auf die Aiktheit des Geldes an.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder ontgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

— Gem § 20 Abs. 2 Ziff. 10 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergeböhrung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S 30.000,- inkl. MwSt. beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

— Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern:

Sollte die Mieterin Umbauten am gegenständlichen Mietobjekt vornehmen, so sind sämtliche behördlichen Bewilligungen von der Mieterin, auf Ihre Kosten, selbst zu besorgen. Die Arbeiten dürfen nur von beh.konz. Gewerbebetrieben ausgeführt werden und der Vermieter wird den Umbauten zustimmen.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S

i. W.

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzins vom Vertragbeginn bis zum des sind achin Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S i. W. Schilling

..... für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugewandt anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien den 30. Juli 19 85

Dr. Ing. Florian'sche
Gebäudeverwaltung
3251 Purgstall/Erzaberg

[Handwritten signature]



Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern einseitig folgende Rücksicht geübt wird...

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türanschlagen und Treppenlaufen...

Besichtigung scharf- oder scheinlichend, leicht entzündbar oder sonst irgendwie gefährlicher Dinge.

Unterlassung des Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Abwägung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Auskommen von Umkleekäfern, Ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Urnat (Müll), Scherben, Küchenreste usw. in nicht näher als aufgestellten Müllgefäße...

Brandschutzmaßnahmen nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den von Vermieter bereitgestellten Stellen.

Einhalten der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wobei der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Wäscheküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trocknungsplatz getrocknet werden. Das ständige Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenblenden, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sachverständigen abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen betugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundriss- und Gebäudefassaden oder Beeinträchtigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutz der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Fälle der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch teilweise verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an einen Bevollmächtigten zu übergeben, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mieterschutzes berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung auszusperren zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Einhaltung des Hausreglements verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Bau- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hausverrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschließen der Türen und Fenster bei Umwelter, Rauch und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergütung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergütung von Wasser.

Verhütung unbeschränkter Benützung von Hausverrichtungen durch nicht zum Ordnungsgemäße Benützung der Fußböden (Lithoeste nicht ölen, sondern bohren, poröse Fußböden nicht waschen, Parkett nicht mit aufwachen, Stielholz nicht scharf abfeilen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen unangenehmen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kaminröhren, Kaminen und -fenstern, soweit solche etwas innerhalb des Mietbereichs liegen, im gesa-

chten Falle des ordnungsgemäßen Lüftens der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hausstapel oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einbaues von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzustellenden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsanlagen usw., sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zudüpfen der Mieträume wie das Zusperrn der Zaphähne, besonders bei vorübergehender Wassersperrn, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage werden, soweit sie die Außentemperatur erfordert, sachgemäß im Betrieb gehalten. Im dem Heizen wird begonnen, wenn es vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbenutzten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendige Lüften darf nicht zur Durchdringung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermischung des Erdferiens nicht auf-stark abstellen. Für die Zeit von 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betriebs.

Eine vorhandene Warmwasserversorgungsanlage werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr im Betrieb gehalten, und zwar daran, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 38 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, verlässliche Warmwasserversorgung übernimmt der Vermieter nicht. Im üblichen Fall der vorübergehenden Abwesenheit des Mieters ist die Warmwasser nicht ankommen zu lassen.

Eine vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß im Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Anzugbestimmungen in allen Hinweisen zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadensersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß der Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere die der Statistik-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn darüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenerm Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstellen nebst Abzugrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige öbliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen keine entzündlichen Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungsalts, Klebstoffe, Streulacke, Leuchten, alte Kleider und Polstermöbel, Kleinfertigungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller und Bodestuben nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen über-sichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in ähnlichem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstoßen es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartei und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Der Mietvertrag enthält eine Wertsicherungsklausel, aber angesichts der derzeitigen Entwicklungen in der Judikatur seitens des SV nicht mit Sicherheit beurteilt werden kann, ob diese zulässig ist oder nicht. Informationen über etwaige Eintrittsberechtigten liegen nicht vor. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der derzeit vorgeschriebene Mietzins von der Mieterin betreffend der Indexierung bislang unbeanstandet geblieben ist und dass ab 1.1.2026 das Mieten-Wertsicherungsgesetz - MieWeG gilt, dass bei Altmietverträgen die Rückforderung von überhöht indexierten Mieten (infolge unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen) im Wesentlichen auf 5 Jahre beschränkt (vgl insb § 4 Abs 3 MieWeG).

5. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die Santner Immobilienberatung GmbH, Hütteldorfer Straße 52, 1050 Wien, betraut.

6. Betriebskosten (und Rücklage)

Nachstehend ein Auszug der Dauerrechnung:

An die
Bonus WL Realitäten GmbH v.d. Revival Immobilien
GmbH
Edi-Finger-Str. 4/4/400
1210-Wien

Tel: +43 (1) 789 01 01
www.santner.at

Objekt: 50/1112/2111210001
Verwaltung: Nikolaus Patzak, MA
Buchhaltung: Manuela Enk
UID: ATU60970505

Objekt: 1030 Wien Bechardgasse 22
Top: Wohnung/11
Bestandnehmer: Bonus WL Realitäten GmbH
Top(s): 11

Dauerrechnung ab Jänner 2025

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:
WEG Bechardgasse 22 /22365

Rechnungsnr. 2025/1112/10 - DUPLIKAT
Belegdatum: 01.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Vorschreibung setzt sich ab **Jänner 2025** wie folgt zusammen:

	Netto	UST %	UST	Brutto
Darlehen 1	91,15	0	0,00	91,15
Reparaturrücklage allg.	71,96	0	0,00	71,96
Lift 1	35,98	10	3,60	39,58
Betr.Kosten	151,92	10	15,19	167,11
Gesamt EUR	351,01		18,79	369,80

Laut aktueller Vorschreibung ab 1.1.2025 belaufen sich die Betriebskosten auf gesamt brutto € 206,69 pro Monat bzw rund brutto € 2,40 pro m² Nutzfläche für das Bewertungsobjekt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein leicht unterdurchschnittliches Niveau an laufenden Betriebskosten. Laut einer aktuellen Pressemitteilung lagen die durchschnittlichen Betriebskosten in Wien im 1. Quartal 2024 laut Statistik Austria bei brutto € 2,60 pro m² (das entspricht bei 10% USt netto € 2,36 pro m²) und damit leicht über den Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Wohnung.¹⁶

Des Weiteren wird ein Betrag iHv netto/brutto € 71,96 für die Rücklagenbildung sowie ein Betrag für das Sanierungsdarlehen iHv netto/brutto € 91,15 vorgeschrieben.

¹⁶ <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/06/20240612Wohnen2024Q1.pdf> (abgefragt am 3.4.2025).

Der vorläufige aktuelle Rücklagenstand zum 22.10.2025 beträgt gemäß Information der Hausverwaltung € 32.589,88; dies entspricht bei gegenständlichen 77/1448-Anteilen anteilmäßig einem Wert von € 1.733,03.

Nachstehend ein Auszug des Tilgungsplans des im Jahr 2019 aufgenommenen Sanierungsdarlehens:



Erste Bank
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1
1100 Wien
Tel.: 0043 (0)60100 20111-0
Fax: 0043 (0)60100 010100

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAAT33XXX

Erstelldatum: 02.01.2024
Konto IBAN: AT20 2011 1827 4433 0202

Darlehensnehmer: EG 1030 Bechardgasse 22 /
Hansalgasse 7 vertr d Santner
Immobilienberatung GmbH

Darlehensbetrag: EUR 216.245,28

Sollzinsen: 2,00000 % p.a.
**(gültig bis zu einer allfälligen Veränderung -
entsprechend der mit Ihnen getroffenen
Konditionenvereinbarung)**

Ratenart: Pauschirrate mit Anpassung
Ratenanzahl: 23

Berechnungsart: dekursiv

Kundenexemplar

TILGUNGSPLAN

Beträge in EUR

Datum	Zahlung	Zinsen	Gebühren	Kapitaltilgung	Restschuld
02.01.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	216.245,28
10.02.2024	10.596,98	2.192,49	8,83	8.395,66	207.849,62
10.08.2024	10.596,98	2.107,36	8,83	8.480,79	199.368,83
10.02.2025	10.596,98	2.021,36	8,83	8.566,77	190.802,06
10.08.2025	10.596,98	1.934,52	8,83	8.653,63	182.148,43
10.02.2026	10.596,98	1.846,78	8,83	8.741,37	173.407,06
10.08.2026	10.596,98	1.758,15	8,83	8.830,00	164.577,06
10.02.2027	10.596,98	1.668,63	8,83	8.919,52	155.657,54
10.08.2027	10.596,98	1.578,19	8,83	9.009,96	146.647,58
10.02.2028	10.596,98	1.486,84	8,83	9.101,31	137.546,27
10.08.2028	10.596,98	1.394,57	8,83	9.193,58	128.352,69
10.02.2029	10.596,98	1.301,35	8,83	9.286,80	119.065,89
10.08.2029	10.596,98	1.207,20	8,83	9.380,95	109.684,94
10.02.2030	10.596,98	1.112,08	8,83	9.476,07	100.208,87
10.08.2030	10.596,98	1.016,01	8,83	9.572,14	90.636,73
10.02.2031	10.596,98	918,96	8,83	9.669,19	80.967,54
10.08.2031	10.596,98	820,92	8,83	9.767,23	71.200,31
10.02.2032	10.596,98	721,89	8,83	9.866,26	61.334,05
10.08.2032	10.596,98	621,86	8,83	9.966,29	51.367,76
10.02.2033	10.596,98	520,81	8,83	10.067,34	41.300,42
10.08.2033	10.596,98	418,74	8,83	10.169,41	31.131,01
10.02.2034	10.596,98	315,63	8,83	10.272,52	20.858,49
10.08.2034	10.596,98	211,48	8,83	10.376,67	10.481,82
10.02.2035	10.596,92	106,27	8,83	10.481,82	0,00
Summe:	243.730,48	27.282,11	203,09	216.245,28	

Hinweis:

Dieser Tilgungsplan ist bis zu einer allfälligen Änderung entsprechend der mit Ihnen getroffenen Konditionenvereinbarung (Sollzinsen oder andere Kosten) gültig.

Die Hausverwaltung gab auf Nachfrage am 16.12.2025 bekannt, dass aktuell eine Restschuld bzgl eines Sanierungsdarlehens besteht (Laufzeit 10.8.2020 bis 10.2.2035; Restschuld zum 10.8.2025 € 182.148,43); dies entspricht bei gegenständlichen 77/1448-Anteilen anteilmäßig einem Wert von € 9.686,07.

7. Energieausweis

Laut Energieausweis vom 5.1.2024 ist das Wohngebäude in die Energieklassen D ($f_{GEE,SK}$) E ($HWB_{Ref,SK}$, PEB_{SK}) und F ($CO_{2eq,SK}$) einzuordnen.

III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.¹⁷ Der Verkehrswert ist der 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 (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

Aus Sicht des Sachverständigen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten hinsichtlich der Bewertungsmethode dieser Wohnung. Das Wohnungseigentumsobjekt wird unbefristet vermietet. Aufgrund der aktuellen Vermietungssituation (unbefristet, keine bekannten Eintrittsberechtigten) und der Größe und Ausgestaltung wird das Objekt (eher) zur Ertragserzielung dienen. Aufgrund der derzeitigen Vermietungssituation deutlich unter dem Marktniveau und eines einhergehenden höheren erzielbaren Hauptmietzinses wird das international anerkannte Verfahren „Term and Reversion Method“ (eine Variante des Ertragswertverfahrens) angewandt.

1. Zur Ermittlung nach der Term and Reversion Method

Die Term-and-Reversion-Methode ist ein anerkanntes, internationales Verfahren für die Wertermittlung aus dem britischen Raum. Dabei wird unterschieden in einen Mietabschnitt mit einer bekannten Mieteinnahme auf eine bestimmte Laufzeit ab dem Bewertungsstichtag (Betrachtungszeitraum „Term“) sowie in einen zweiten Abschnitt, die sogenannte Anschlussvermietung mit einer fiktiven, marktconformen Mieteinnahme für das jeweilige Bewertungsobjekt auf eine unendliche Laufzeit (Betrachtungszeitraum „Reversion“). Bei dieser Vorgehensweise werden die Reinerträge des Bewertungsobjektes aus der vertraglichen Vermietungssituation übernommen und bis zum Vertragsende kapitalisiert. Dabei wird ein niedriger Zinssatz in Ansatz gebracht, aufgrund der Tatsache, dass die Vertragsmiete unter der Marktmiete liegt und somit ein geringeres Risiko hinsichtlich eines Mietausfallwagnis besteht. In der Anschlussvermietung (zweiter Abschnitt „Reversion“) wird eine potenziell erzielbare Marktmiete abzüglich Bewirtschaftungskosten ab dem Zeitpunkt des Rent Reviews auf unendlich kapitalisiert und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Abschließend werden beide Barwerte aus den zwei Betrachtungszeiträumen addiert und um Erwerbsnebenkosten vermindert.¹⁸

¹⁷ Kranewitter, 2.

¹⁸ Vgl Saiser, 354.

Zum erzielten Hauptmietzins

Gemäß übermittelter Zinsliste (vom 22.10.2025) wird die Wohnung aktuell zu einem Hauptmietzins von rund € 267,85 pro Monat exkl Betriebskosten und Umsatzsteuer vermietet; dies entspricht € 3,12 pro m² Nutzfläche.

Ableitung Mietzins Term	
HMZ aktuell netto exkl BK	€ 267,85 / Monat
HMZ aktuell p.a.	€ 3.214,20 / Jahr
NF	85,80 m ²
Miete pro m ² und Monat	€ 3,12 / m ²

Mit Hilfe des Lebenserwartungsrechners der Statistik Austria, welcher auf die aktuelle Sterbetafel 2022/2024 zurückgreift, wird die fernere Lebenserwartung der derzeitigen Bestandnehmerin berechnet. Gemäß dem Onlinerechner liegt die fernere Lebenserwartung und somit die Restnutzungsdauer für „Term“ bei 20,33 Jahre. Es wird somit angenommen, dass die Bestandnehmerin noch 20,33 Jahre lebt (bezogenen auf den Stichtag) und dass keine Eintrittsberechtigten vorhanden sind.

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2022/2024 geglättet

Geburtsdatum:	04.06.1959
Stichtag:	16.10.2025
Geschlecht:	Weiblich
<hr/>	
Fernere Lebenserwartung:	20.33 Jahre
Erwartetes Alter:	86.7 Jahre

Quelle: Lebenserwartungsrechner Statistik Austria (abgefragt am 18.12.2025)

Zum erzielbaren Hauptmietzins

Das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude ist ein Altbau (vor 1945 errichtet), gemäß Bauakt im Jahr 1888 errichtet. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 ausgebaut. Gegenständliche Wohnung befindet sich im Bestandsgebäude und somit nicht im ausgebauten Dachgeschoss. Nach Auffassung des Sachverständigen bestehen auf Basis der vorhandenen Informationen keine Hinweise auf die Voll- oder Teilausnahmen des MRG (§ 1 Abs 2 bzw 4 MRG). Auch bestehen keine Hinweise auf andere als Wohnnutzung (§ 16 Abs 1 Z 1), Denkmalschutz (§ 16 Abs 1 Z3), Übersteigen der Nutzfläche von 130m² (§ Abs 1 Z4 MRG) oder eine Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z5 MRG.

Im Grundbuch sind keine Hinweise auf in Anspruch genommene Förderungen ersichtlich und haben auch die an die jeweiligen Förderungsstellen (für Bundes- und Landesförderungen) gerichteten Anfragen diesbezüglich ergeben, dass keine Förderungen des Bundes und/oder Landes beansprucht wurden. Weiters bestehen keine Hinweise auf die Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (weder aus Grundbuch noch aus Bauakt ersichtlich).

Nach Ansicht des Sachverständigen ist daher auf Basis der dem Sachverständigen vorliegenden Informationen vermutlich der Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG iVm RichtWG anzuwenden.

Die gegenständliche Wohnung wird, entgegen der Angaben in den bereitgestellten Unterlagen des Herrn Sotomayor (Kategorie B) in die Ausstattungskategorie A gemäß § 15a Abs 1 Z 1 MRG eingestuft, da nach Ansicht des Sachverständigen sämtliche Kategoriemerkmale erfüllt sind.


Für den zweiten Abschnitt „Reversion“ setzt der Sachverständige folgende weiteren Annahmen:

- Keine Angehörigen der aktuellen Mieterin treten in den bestehenden Mietvertrag ein, weshalb der § 46 MRG nicht zur Anwendung gelangt.
- Die Wohnung Top 11 wird nach Auslauf des Mietvertrages oberflächlich saniert.
- Es wird von einer Zulässigkeit eines Lagezuschlages für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ausgegangen. Dies ergab auch die Abfrage des Lagezuschlag-Online-Rechner der Stadt Wien.

Unter der zuvor erläuterten Annahme erfolgt die Berechnung des Richtwertmietzinses gemäß § 16 Abs 2 MRG. Der zulässige Richtwertmietzins zzgl Lagezuschlag beträgt gemäß Online-Mietzinsrechner der Stadt Wien € 14,49/m².

Die getätigten Schlussfolgerungen bzw Annahmen seitens des Sachverständigen sollen keinen rechtlichen Beurteilungen vorgreifen und kann ein ordentliches Gericht im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis gelangen.

Nachstehend der entsprechende Auszug der Mietzinsberechnung:

	
Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz	
Anschrift	 Eckdaten der Anfrage
Stichtag	3., Bechardgasse 22
Kategorie der Wohnung	16.10.2025
	A
Berechnung des Richtwertzinses gemäß §16 Abs. 2 MRG	
Richtwert für Wohnung der Kategorie A	Betrag / m ² 6,67
Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung	
% Begründung	
9,09 Lift	0,61
0,73 Gemeinschaftsantenne	0,05
1,00 Telekabelanschluss	0,07
1,00 Gegensprechanlage	0,07
1,00 Telefonanschluss	0,07
1,50 2.Obergeschoß	0,10
1,00 Waschmaschinenanschluss	0,07
Zwischenstand Richtwert	7,71
maximal möglicher Lagezuschlag bei einem Grundkostenanteil von EUR 2.400,00 / m ²	6,78
ohne Berücksichtigung einer Durchschnittslage gemäß OGH-Entscheidung 5 OB 74/17v, die im Einzelfall zu beurteilen ist	
Richtwertzins/m ²	14,49

Quelle: Lebenserwartungsrechner Statistik Austria (abgefragt am 18.12.2025)

Die durchschnittlichen Netto-Mieten gemäß Datenabfrage auf der Plattform Immarate stellen sich im 3. Bezirk wie folgt dar:

Wien 3., Landstraße	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mietwohnungen ab 60 m ² , Q1	11,4	11,6	11,8	12,3	12,5	12,6	12,8	13,0	13,5	13,9
		+1,75%	+1,72%	+4,24%	+1,63%	+0,80%	+1,59%	+1,56%	+3,85%	+2,96%
Mietwohnungen ab 60 m ² , Q2	9,3	9,5	9,6	9,7	10,1	10,7	10,9	11,5	12,0	12,5
		+2,15%	+1,05%	+1,04%	+4,12%	+5,94%	+1,87%	+5,50%	+4,35%	+4,17%
Mietwohnungen ab 60 m ² , Q3	8,0		8,1	9,2	9,4	9,9	10,0	9,9	10,3	10,9
			+1,25%	+13,58%	+2,17%	+5,32%	+1,01%	-1,00%	+4,04%	+5,83%
Mittelwert	9,6	10,6	9,8	10,4	10,7	11,1	11,2	11,5	11,9	12,4
		+10,42%	-7,55%	+6,12%	+2,88%	+3,74%	+0,90%	+2,68%	+3,48%	+4,20%

Der ermittelte Richtwertmietzins zzgl Lagezuschlag wird nach Einschätzung des Sachverständigen und unter Einbeziehung der oben angeführten Marktdaten als nicht marktkonform erachtet. Es wird ein monatlicher netto Hauptmietzins in der Höhe von € 12,00/m² als nachhaltig erachtet.

Folglich ergibt sich für den Abschnitt „Reversion“ ein Hauptmietzins von € 1.029,60/ Monat, entspricht € 12,00/m² pro Monat.

Mietzins Reversion	
fiktiver netto Mietansatz (€/m ² per Monat)	€ 12,00/m ²
NF	85,80 m ²
HMZ per Monat netto	€ 1.029,60 / Monat
HMZ p.a.	€ 12.355,20 / Jahr

Zu den angesetzten Bewirtschaftungskosten je Abschnitt

Zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für den Abschnitt 1 (Term) werden 2,00% vom Jahresrohertrag für Verwaltungskosten, 1,00% vom Jahresrohertrag für (nicht umlagefähige) Betriebskosten, 11,00% vom Jahresrohertrag für Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird mit 0,00% vom Jahresrohertrag angesetzt, der Sachverständige begründet dies wie folgt: Ein früherer Austritt aus dem Mietverhältnis gleicht einen uneinbringlichen Rückstand von Mieten aus, weshalb im bewertungsgegenständlichen Fall das Mietausfallwagnis entfällt. Es werden in Summe sohin Bewirtschaftungskosten für Term in der Höhe von 14,00% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht. Für den Abschnitt 2 (Reversion) bleiben die Parameter bis auf Ausnahme des Mietausfallwagnisses unverändert. Der Ansatz für das Mietausfallwagnis wird mit 3,00% erhöht in der Bewertung angesetzt, aufgrund eines vorübergehenden Leerstandes aufgrund der anstehenden Sanierung vor Neuvermietung und eines Risikos von uneinbringlichen Rückständen der ortsüblichen Miete. Es werden in Summe sohin Bewirtschaftungskosten für Reversion in der Höhe von 17,00% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten Phase 1 (Term)	
Verwaltungskosten	2,00%
Betriebskosten	1,00%
Instandhaltungskosten	11,00%
Mietausfallwagnis	0,00%
Summe	14,00%

Bewirtschaftungskosten Phase 2 (Reversion)	
Verwaltungskosten	2,00%
Betriebskosten	1,00%
Instandhaltungskosten	11,00%
Mietausfallwagnis	3,00%
Summe	17,00%

Zum angesetzten Zinssatz

Aus Sicht des Sachverständigen ist für „Term“ aufgrund der hochwertigen bis sehr guten Lage innerhalb von Österreich und der Tatsache, dass der vereinbarte Hauptmietzins aufgrund der vereinbarten Höhe als sehr sicher angesehen werden kann, mit auch einem entsprechend niedrigen Zinssatz (1,00%) anzusetzen. Für „Reversion“ wird ein höheres Risiko angesetzt, da dem erzielbaren Hauptmietzins noch keine tatsächliche Vermietung zugrunde liegt. Dieser wird im bewertungsgegenständlichen Fall aufgrund der hochwertigen bis sehr guten Wohnlage mit 2,25% in der Bewertung angenommen.

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 %

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Um bei Neuvermietung den gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins lukrieren zu können sind Kosten für den Sanierungsaufwand in Abzug zu bringen, der gefertigte Sachverständige erachtet pauschale Sanierungskosten iHv € 85.000,00 als angemessen (entspricht Sanierungskosten iHv netto rund € 1.000,00 pro m² Nutzfläche; aufgrund Ertragsnutzung Netto-Ansatz) und beinhalten oberflächliche Sanierungsarbeiten (Malerarbeiten, Ausbesserungen Boden).

Die Hausverwaltung gab auf Nachfrage am 16.12.2025 bekannt, dass aktuell eine Restschuld bzgl eines Sanierungsdarlehens besteht (Laufzeit 10.8.2020 bis 10.2.2035; Restschuld zum 10.8.2025 € 182.148,43); dies entspricht bei gegenständlichen 77/1448-Anteilen anteilmäßig einem Wert von € 9.686,07. Das Sanierungsdarlehen wird gemäß Vorschreibung ab 1.1.2025 gesondert vorgeschrieben. Nähere Informationen bzgl Sanierungsdarlehen liegen dem gefertigten Sachverständigen nicht vor. Es werden gerundet € 10.000,00 in Abzug gebracht.

Abschließend erfolgt ein Abzug für die Erwerbsnebenkosten iHv -8,60%. Dieser Prozentsatz ergibt sich im bewertungsgegenständlichen Fall wie folgt: 3,50% Grunderwerbssteuer, 1,10% Eintragungsgebühr, 1,00% Vertragserrichtungskosten und 3,00% Maklerkosten (netto).

Erwerbsnebenkosten	
Gründererwerbssteuer	3,50%
Eintragungsgebühr	1,10%
Vertragserrichtungskosten	1,00%
Makler	3,00%
Summe	8,60%

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine weitere Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.b.), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (II.d.), ökologischen Lasten (II.e.), Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.), Lärmbelastung (II.g.) und Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.) erforderlich. Insbesondere außerbücherlichen Rechte und Lasten (II.c.), Lage und Verkehr (II.i.) und Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt.

2. Anpassung an den Marktwert

In der ÖNORM B1802-1 ist keine Anpassung an den Marktwert bei Ertragswertverfahren vorgesehen, es wird aus diesem Grund auch keine durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden.



b. WERT ZUBEHÖR

Gemäß § 96 Abs 3 IO sind auf die Schätzungen unbeweglicher Sachen die Vorschriften der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet, das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderung (...) zu beschreiben und zu schätzen. Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs hat der Sachverständige §§ 253 und 254 Abs 2 sinngemäß anzuwenden.

Bei Gegenständen (Küchen- und Badmöblierung, Radiatoren) die größtenteils körperlich mit dem Bewertungsgegenstand verbunden sind, handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen **nicht** um Zubehör iS der §§ 294 bis 297a ABGB, sondern um selbständige oder unselbständige Bestandteile des Bewertungsgegenstandes. Nach Ansicht des Sachverständigen ist kein Zubehör vorhanden, da mit Ausnahme der Küche und der Badmöbel offenbar alle Gegenstände der Mieterin zugehörig ist.

c. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHIEDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet, Informationen zu Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung einzuholen sowie einen Baubescheid beizuschaffen.

Zu Einheitswert und Grundsteuermessbetrag, sowie Abgabenbescheid mit dinglicher Wirkung siehe den Anhang (IV.d.).

Zu Baubescheiden und Bescheiden mit dinglicher Wirkung hinsichtlich der Bebauung siehe den auszugsweise dargestellten Bauakt unter II.j.2.

d. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Unter Anwendung der Term-and-Reversion-Method ergibt sich für die Wohnung W 11 zum Stichtag 16.10.2025 ein Verkehrswert iHv € 226.107,14 (gerundet € 226.000,00).

**Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (Wohnung W 11, BLNR 55)
beträgt zum 16.10.2025 gerundet € 226.000,00
(in Worten: Euro zweihundertsechszwanzigtausend)**



Der allgemein beideter und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
Wien, am 22. Dezember 2025

IV. ANHANG

a. BERECHNUNGEN

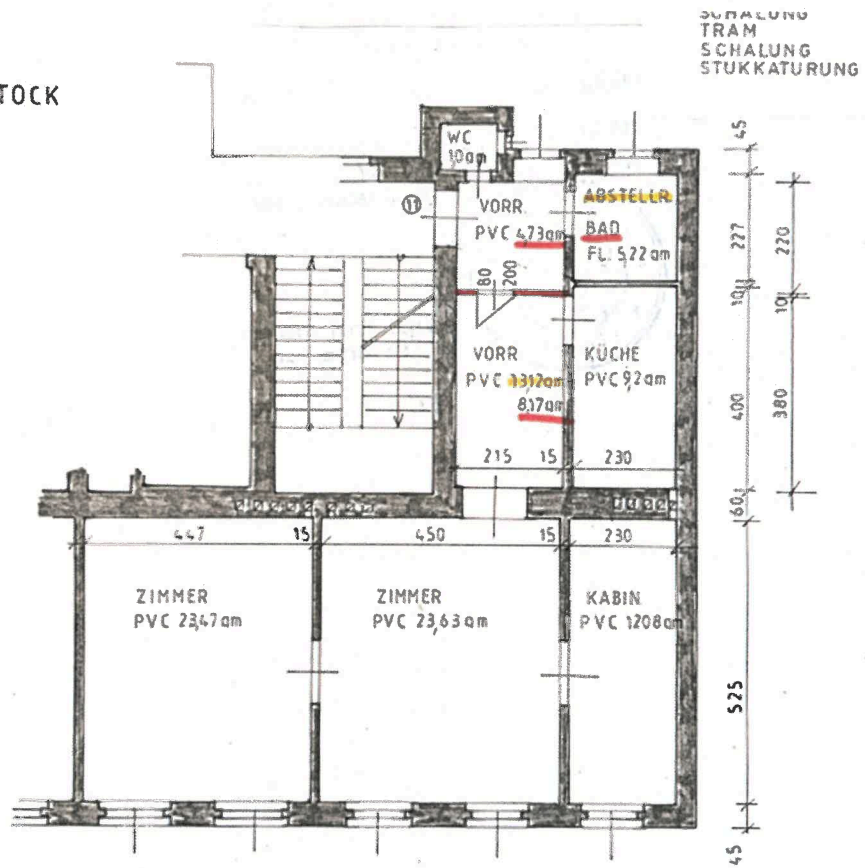
Term-and-Reversion-Verfahren Wohnung W 11

Term	HMZ p.M. (€)	RND (Jahre)	BW-Kosten (%)
Wohnung W 11	€ 267,85 / Monat	20,33 Jahre	14,00%
Term	€ 3.214,20	€ 2.764,21	1,00%
Summe Term	€ 50.624,38		Vervielfältiger 18,31
Reversion	HMZ erzielbar p.M. (€)	RND (Jahre)	BW-Kosten (%)
Wohnung W 11	€ 1.029,60 / Monat	unendlich	17,00%
Reversion	€ 12.355,20	€ 10.254,82	2,25%
Summe Reversion	€ 455.769,60		
Diskontierungsfaktor	0,636		
Abgezinst	€ 289.927,98		
Term+Reversion	€ 340.552,36		
Abzüglich anteiliges Sanierungsdarlehen	-€ 10.000,00		
Abzüglich Sanierungsaufwand pauschal (€)	-€ 85.000,00		
Zwischensumme Ertragswert inkl Erwerbsnebenkosten	€ 245.552,36		
Abzüglich Erwerbsnebenkosten (-8,60%)	-€ 19.445,21		
Ertragswert exkl Erwerbsnebenkosten	€ 226.107,14		
Verkehrswert	€ 226.107,14		
Verkehrswert gerundet	€ 226.000,00		

b. PLÄNE

Bestandsplan aus dem Jahr 1987

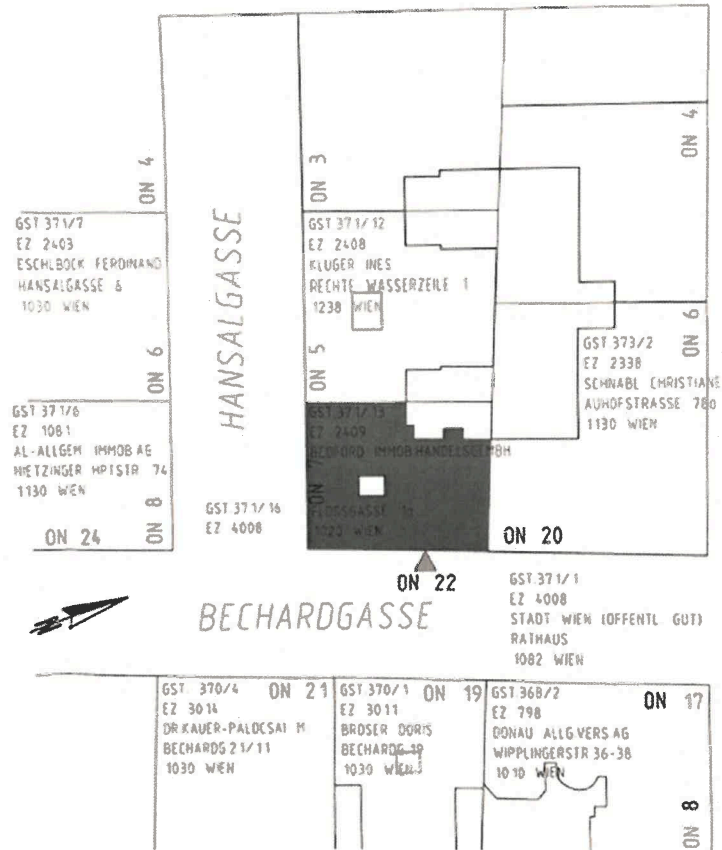
2. STOCK



Diverse Grundrisse



Lageplan



Ansichten



c. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG

EWAZ: 03 043-2-0505/7
Mietwohngrundstück
KG: Landstraße
EZ: 2409
Bodenwert/m2 in €: 72,6728
Gesamteinheitswert in €: 44.000.-
GMB: 82,52

Mit freundlichen Grüßen
Vlasta Mesarek

Bundesministerium für Finanzen
Finanzamt Österreich
Dienststelle 03, Team Private 03

Vlasta Mesarek

+43 50 233 511610
Marxergasse 4, 1030 Wien

Information Finanzamt 14.10.2025



Abw. MA 6-2255, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre

MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
per E-Mail: office@cv-limberg.at

Magistrat der Stadt Wien
MA 6 | Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice
Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86128
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-1388634-2025-1
Liegenschaft Bechardgasse 22

Wien, 23. Oktober 2025

Guten Tag, MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 9. Oktober 2025 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabewesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit keine Forderungen bestehen.

Kristina Djuric
Telefon + 43 1 4000 86128

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Petra Kalista

Datenschutz:
Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter wien.gv.at/kontakt/ma06-ds-index.

Schreiben Stadt Wien 23.10.2025

d. LICHTBILDER

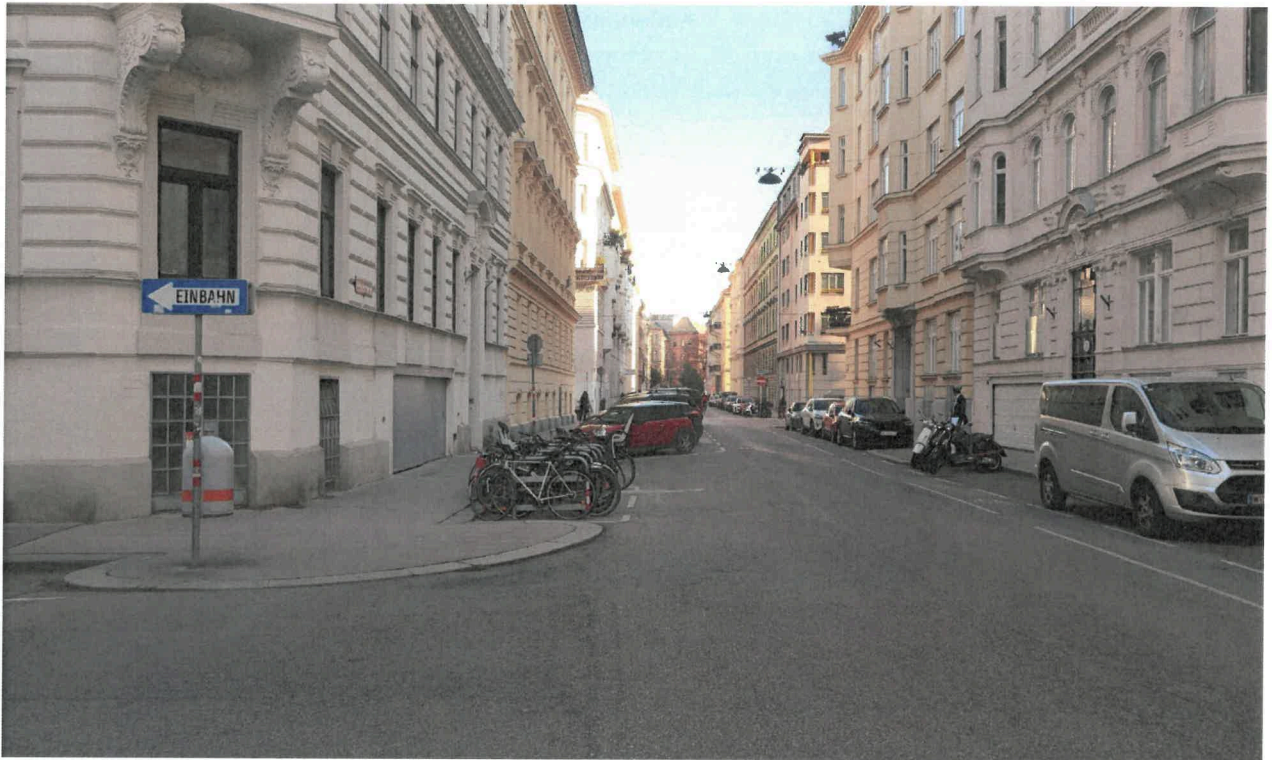
Außenansicht straßenseitig



Außenansicht straßenseitig



Außenansicht straßenseitig



Gebäudefassade hofseitig



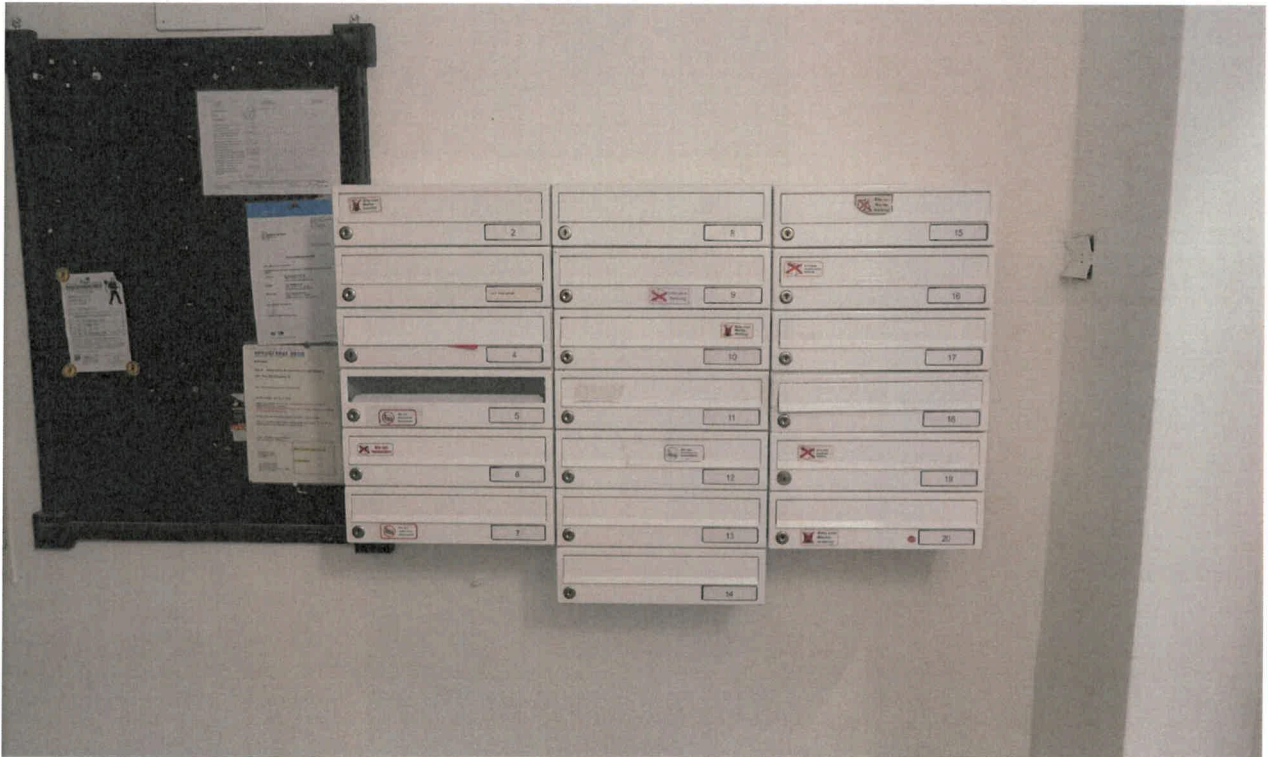
Stiegenhaus



Stiegenhaus



Postkastenanlage



Personenaufzug



Schwarzes Brett



Eingangsbereich Gebäude Innenansicht



Eingangsbereich Gebäude Außenansicht



Keller



Kellerabgang



Außenansicht straßenseitig



Eingangstüre Wohnung Außenansicht



Kabinett



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer



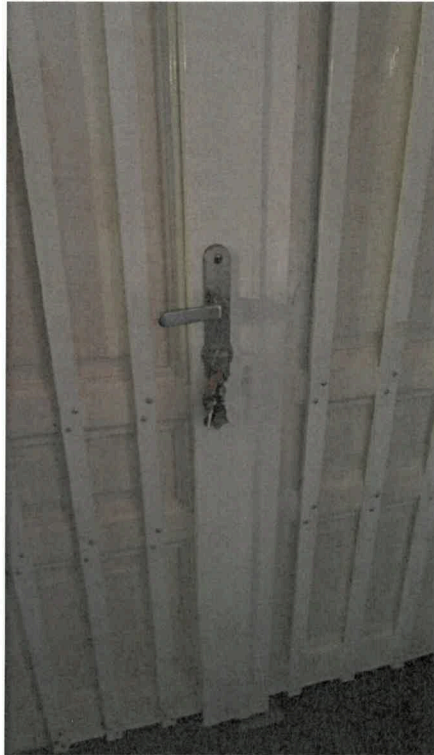
Kachelofen



Tür Wohnzimmer



Eingangstür Innenansicht



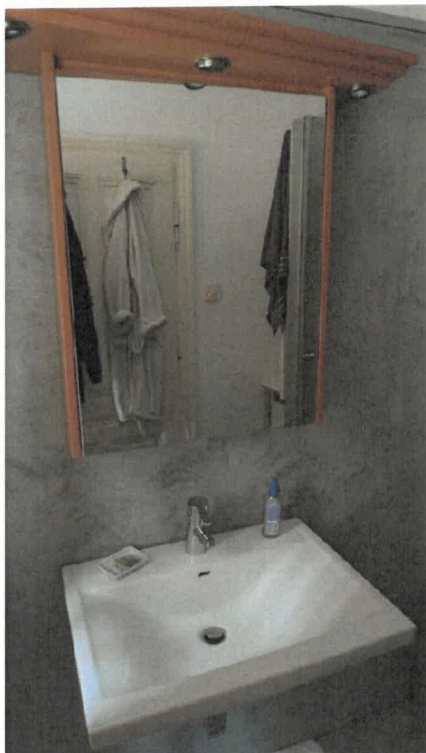
Vorzimmer



Essbereich/Küche



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Abplatzungen Wand



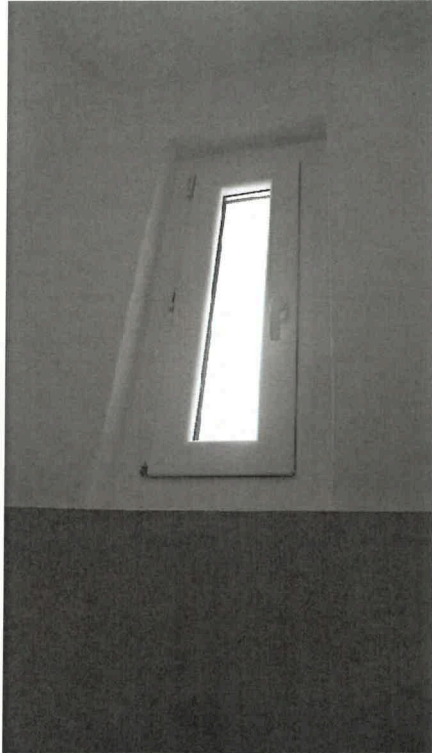
Fenster/Heizung



WC



Fenster WC



Vorzimmer

