GEORG BERGER, MAS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Konkursverfahren 9 S 185/25g

Bewertung der Liegenschaftsanteile
EZ 1012 B-LNr 66, 81, 82, 83 und 84
KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien



1030 Wien, Lissagasse 2/Rennweg 80

Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6
und Garagenstellplätze 1 - 4

1090 Wien, Rossauer Lände 33/11
Tel 01 958 12 11
georg.berger@gerichts-sv.at

Rechtssache 9 S 185/25g

Schuldner:
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH
Göschlgasse 5/24
1030 Wien
FN 280890z
vormals: 1130 Wien, Jagdschlossgasse 26

Masseverwalter:
TSCHIDERER Michaela MMag.
Tuchlauben 15/Kleeblattgasse 13/11A
1010 Wien
Tel.: 361 90 10, Fax: 361 90 10 99
E-Mail: tschiderer@law.wien

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 5
1.1. AUFTRAG 5
1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG 5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG 5
1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN 5
1.5. VORBEMERKUNGEN 6
1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT 6
1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG 6
2. BEFUND 7
2.1. GRUNDBUCHSTAND 7
2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT 10
2.2.1. Makrolage 10
2.2.2. Mikrolage - Infrastruktur 11
2.2.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung 13
2.2.4. Gebäude 18
2.2.5. Wohnungseigentum an Geschäftslokal 18
2.2.5.1. Nutzfläche 19
2.2.5.2. Plan 20
2.2.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 21
2.2.7. Bau- und Erhaltungszustand 21
2.3. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN 22
2.4. ZUBEHÖR 22
2.5. ÖFFENTLICHE ABGABEN 22
2.6. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE 22
3. BEWERTUNG 23
3.1. BEWERTUNGSMETHODIK 23
3.2. SACHWERTVERFAHREN 24
3.2.1. Bodenwert 24
3.2.2. Bauzeitwert 25
3.2.3. Sachwert 25

3.3. PLAUSIBILISIERUNG 26
3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 27
3.4.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände 27
3.4.2. Marktanpassung 27
3.5. VERKEHRSWERT 28
4. ZUSAMMENFASSUNG 29
5. ANMERKUNGEN 29
6. FOTODOKUMENTATION 30
7. BEILAGE: NUTZWERTGUTACHTEN (29.05.2018) 32

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAG

Per Email wurde ich am 17.03.2026 von der Insolvenzverwalterin MMag. Michaela TSCHIDERER beauftragt, den Verkehrswert der insg. 59/1936-Anteile B-LNr 66, 81, 82, 83 und 84 der KG 01006 Landstraße EZ 1012 zum Zweck der Verwertung der im Eigentum der Schuldnerin stehenden Liegenschaftsanteile zu ermitteln.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur freihändigen Verwertung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 17.03.2026 festgelegt.

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 29.07.2025, 09.50 Uhr bis 10.20 Uhr – kein Zutritt möglich
- Befundaufnahme am 25.09.2025, 08.00 Uhr bis 08.40 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von Gerichtsvollzieher, Schlosser und Zeugen
- Befundaufnahme am 07.11.2025, 08.00 Uhr bis 08.10 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von Gerichtsvollzieher, Schlosser, ÖWD und Zeugen
- Grundbuchauszug vom 08.01.2026
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 18.07.2025
- Abfrage Flächenwidmung online vom 18.07.2025
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 18.07.2025
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37 am 06.08.2025
- Nutzwertgutachten Arch. Zörrer & Lotz vom 05.11.2015
- Nutzwertgutachten DI Dr.Kraml vom 29.05.2018
- Bescheid MA37/439070-2014-28 vom 18.11.2014
- Bescheid MA37/439070-2014-84 vom 02.02.2018
- Behördlich genehmigte Pläne (Einreichplan vom 17.06.2014)
- Behördlich genehmigte Pläne (1. Planwechsel vom 03.08.2017)
- Behördlich genehmigte Pläne (2. Planwechsel vom 02.02.2018)
- Vergleichspreiserhebungen
    - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
    - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

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

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

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

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

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

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

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

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 1012
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: debo* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 10605/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 11519/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1273/5		GST-Fläche	630	
		Bauf.(10)	470	
		Gärten(10)	160	Lissagasse 2
				Rennweg 80

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 4200/1973 Realrecht an der EZ 1014 gem Pkt VII Abs 2 Kaufvertrag 1973-05-30

********** B **********

66 ANTEIL: 29/1936
DEBO Immobilienverwertungs GmbH (FN 280890z)
ADR: Schottenfeldgasse 72/2/II, Wien 1070
a 5303/2017 11821/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6
b 4463/2020 Kaufvertrag 2020-02-27 Eigentumsrecht
c gelöscht

81 ANTEIL: 8/1936
DEBO Immobilienverwertungs GmbH (FN 280890z)
ADR: Schottenfeldgasse 72/2/II, Wien 1070
a 11821/2018 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 1
b 5487/2024 Kaufvertrag 2024-04-03 Eigentumsrecht
c gelöscht

82 ANTEIL: 7/1936
DEBO Immobilienverwertungs GmbH (FN 280890z)
ADR: Schottenfeldgasse 72/2/II, Wien 1070
a 11821/2018 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 2
b 5487/2024 Kaufvertrag 2024-04-03 Eigentumsrecht
c gelöscht

83 ANTEIL: 8/1936
DEBO Immobilienverwertungs GmbH (FN 280890z)
ADR: Schottenfeldgasse 72/2/II, Wien 1070
a 11821/2018 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 3
b 5487/2024 Kaufvertrag 2024-04-03 Eigentumsrecht
c gelöscht

84 ANTEIL: 7/1936
DEBO Immobilienverwertungs GmbH (FN 280890z)
ADR: Schottenfeldgasse 72/2/II, Wien 1070
a 11821/2018 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 4
b 5487/2024 Kaufvertrag 2024-04-03 Eigentumsrecht
c gelöscht

********** C **********

2 a 4200/1973
DIENSTBARKEIT der Baubeschränkung gem Pkt VII Abs 2 Vertrag 1973-05-30 für jeweilichen Eigentümer der EZ 1014

17 a 5303/2017 Vereinbarungen über die eigenen Instandhaltungsverpflichtungen gem Pkt VI) sowie über die abweichenden Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit gem Pkt IX) Wohnungseigentumsvertrag 2017-05-12 gem § 32 Abs 8 WEG 2002

29 auf Anteil B-LNR 66
a 4463/2020 Pfandurkunde 2019-12-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
c 4777/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR 45

40 auf Anteil B-LNR 66
a 1111/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-01-10, Pfandbestellungsurkunde 2023-12-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Dr. Monika Gadner geb 1971-10-22, Maximilian Rupp geb 1985-07-06, Herbert Rupp geb 1984-04-22, Mag. (FH) Harald Emberger geb 1974-08-19, Dipl.Ing. Andreas Jancar geb 1968-03-07, Jennifer Szymczyk geb 1993-07-14, Kurt Paul Amhoff geb 1956-06-19, Mag. (FH) Patricia Emberger geb 1976-04-02, Francesca Ciaffi geb 1965-11-08, Dr. Johannes Schnitzer geb 1978-10-06, Dr. Sinda Bigenzahn-Nischer geb 1975-04-23, Mag. Gregor Nischer geb 1976-08-08, Leila Dimitry geb 1946-05-15, Alain Pascal Goetz geb 1953-08-09
b 1111/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2989 KG 01006 Landstraße C-LNR 59
EZ 1181 KG 01010 Neubau C-LNR 44
EZ 1012 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
EZ 334 KG 01002 Alsergrund C-LNR 15

43 auf Anteil B-LNR 66
a 7202/2024 Klage gem. § 60 GBG 1955
(35 Cg 106/24p Handelsgericht Wien)
b 4777/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR 45

45 auf Anteil B-LNR 66
a 4777/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 1,9 % Zinsen pro Vierteljahr kapitalisiert aus EUR 70.000,00 seit 02.04.2024 der Kosten von EUR 4.389,54 samt 4 % Zinsen p.a. seit 21.08.2024, Antragskosten EUR 1.721,48 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (50 E 31/25y)
b 4777/2025 Klage siehe C-LNR 43
c 4777/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 29

46 auf Anteil B-LNR 66
a 5441/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 810/25s)

47 auf Anteil B-LNR 81 bis 84
b 8511/2025 IM RANG 6755/2025 Beschluss 2025-09-26
PFANDRECHT EUR 70.000,--

```
          samt 1,9 % Zinsen pro Vierteljahr kapitalisiert aus EUR
          70.000,00 seit 02.04.2024, Kosten von EUR 4.389,54 samt 4 %
          Zinsen p.a. seit 21.08.2024, Kosten des Antrages von EUR
          1.721,48 sowie der bestimmten Kosten des Ansuchens von EUR
          1.766,16 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
          (50 E 42/25s)
  48    auf Anteil B-LNR 66
      a 10521/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 363/25b)
  50    auf Anteil B-LNR 81 bis 84
      a 10605/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1462/25 b)

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

*****************************************************************************
```

Grundbuch 08.01.2026 09:53:48

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 1012 besteht laut Grundbuchauszug vom 08.01.2026 aus dem Grundstück Nr. 1273/5 im Gesamtausmaß von 630 m². Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen; die Grundstücksgrenzen sind nicht rechtlich verbindlich festgestellt.

Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die im A2 Blatt zum Bewertungsstichtag eingetragene Ersichtlichmachung wird hingewiesen..

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen insg. 59/1936 Anteile B-LNr. 66, 81, 82, 83 und 84 ist

DEBO Immobilienverwertungs GmbH (FN 280890z)

eingetragen.

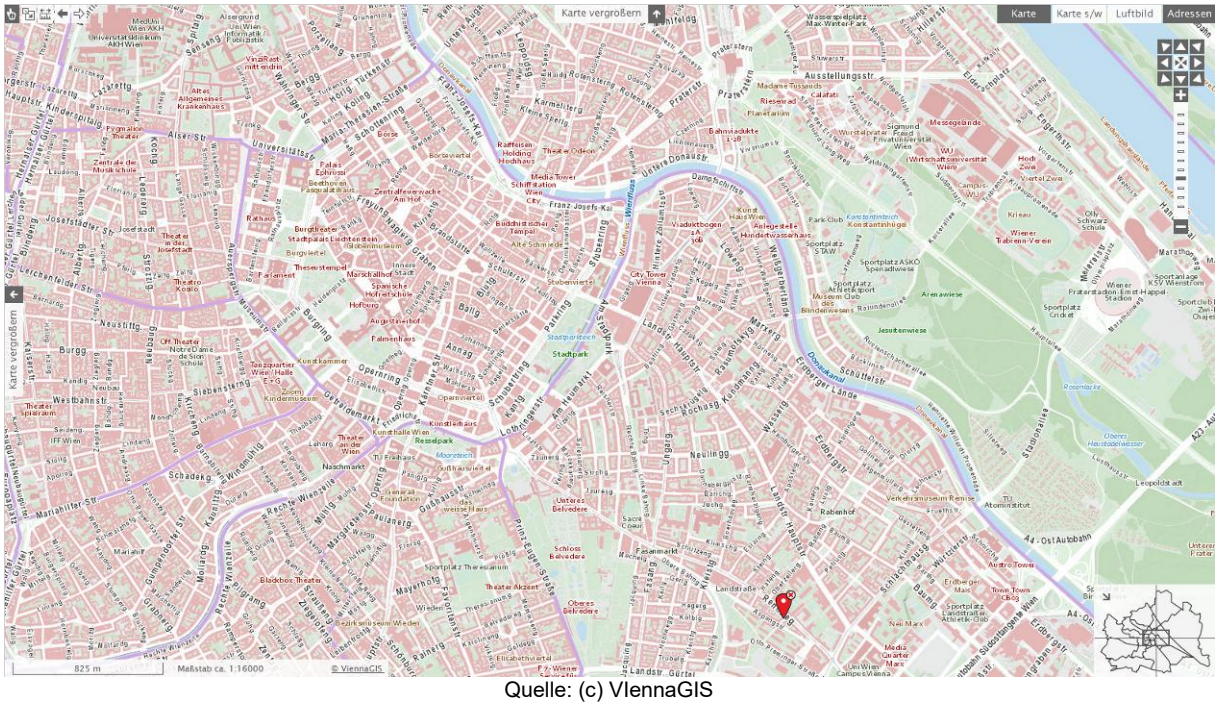
Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Vereinbarungen, Dienstbarkeit, Pfandrechte und Klagsanmerkungen wird lediglich hingewiesen. Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bücherlichen Lastenfreiheit.

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

2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.2.1. Makrolage



Quelle: (c) VIennaGIS

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im dritten Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; der Bezirk Landstraße liegt südöstlich der Inneren Stadt und zählt zum erweiterten Stadtzentrum. Verglichen mit den anderen „inneren Bezirken“ verfügt der Bezirk über einen hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen. Der Bezirk liegt entlang mehrerer Terrassen der Donau, wobei der Donaukanal die östliche und der Wienfluß die nordwestliche Grenze bildet. Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an die Landstraße.

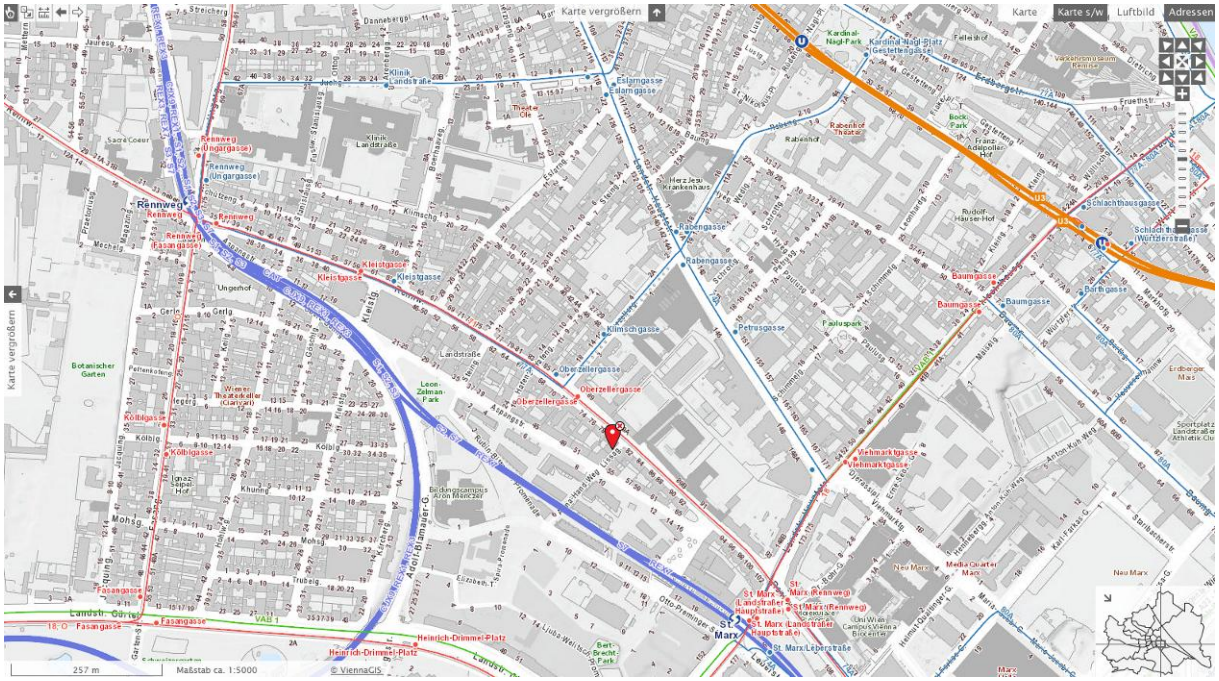
Ein wichtiger Vorzug des dritten Bezirks ist seine hervorragende Verkehrsanbindung über S-Bahn, mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien. Die zunehmende Beschränkung des Autoverkehrs im innerstädtischen Bereich macht diese für Wohnungsnutzer noch wichtiger, längerfristig wird der kürzlich beschlossene Ausbau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

2.2.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Das Grundstück liegt am Rennweg an der Ecke mit der Lissagasse.



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

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

Der Individualverkehr ist über den Rennweg und die Schlachthausgasse und A23 Süd-Ost-Tangente sowie A4 Ostautobahn sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der ÖPNV ist mit der Station Oberzellergasse (Straßenbahn Linie 71) an das Netz der Wiener Linien und mit den Bahnhöfen Rennweg in rd. 900 m und St. Marx in rd. 550 m Entfernung an das Netz der Österreichischen Bundesbahnen (S-Bahn) angeschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als gut bezeichnet werden.

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Geschäftslage (Commercial)			x	
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr		x		
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			x	
Parkgaragenverfügbarkeit			x	
Nähe zum Stadtzentrum		x		
Immissionsbelastungen			x	
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT			x	

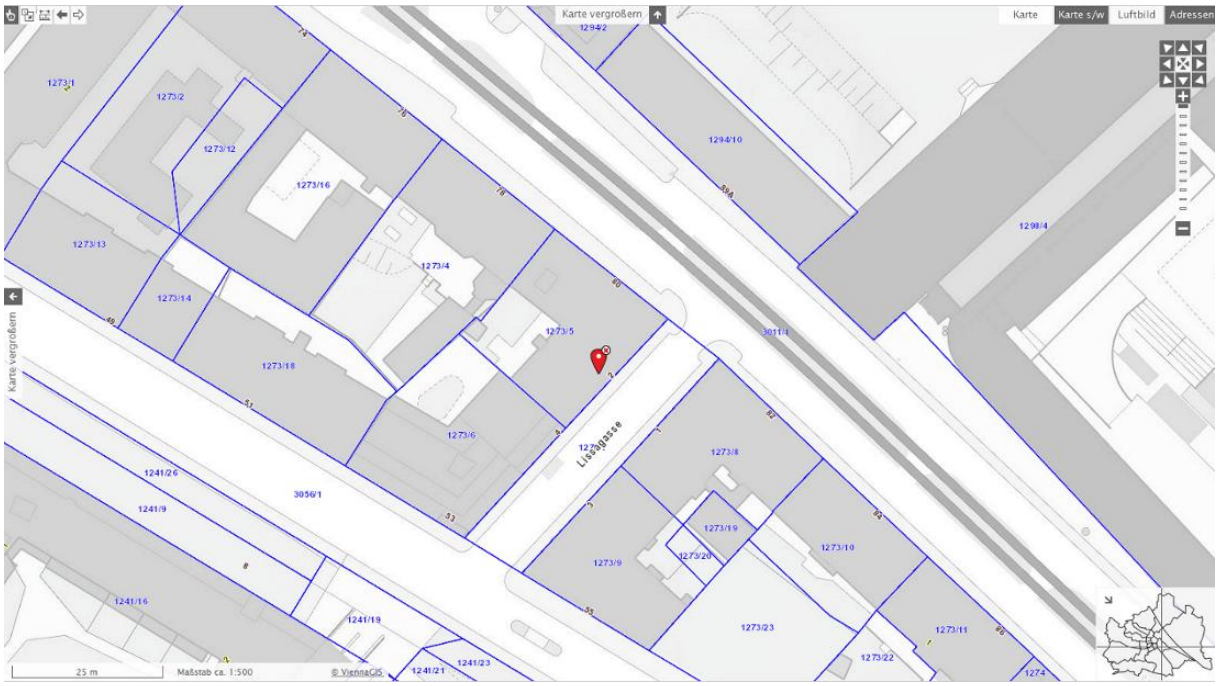
Erläuterung der Lagekriterien:

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



Quelle: (c) VIennaGIS

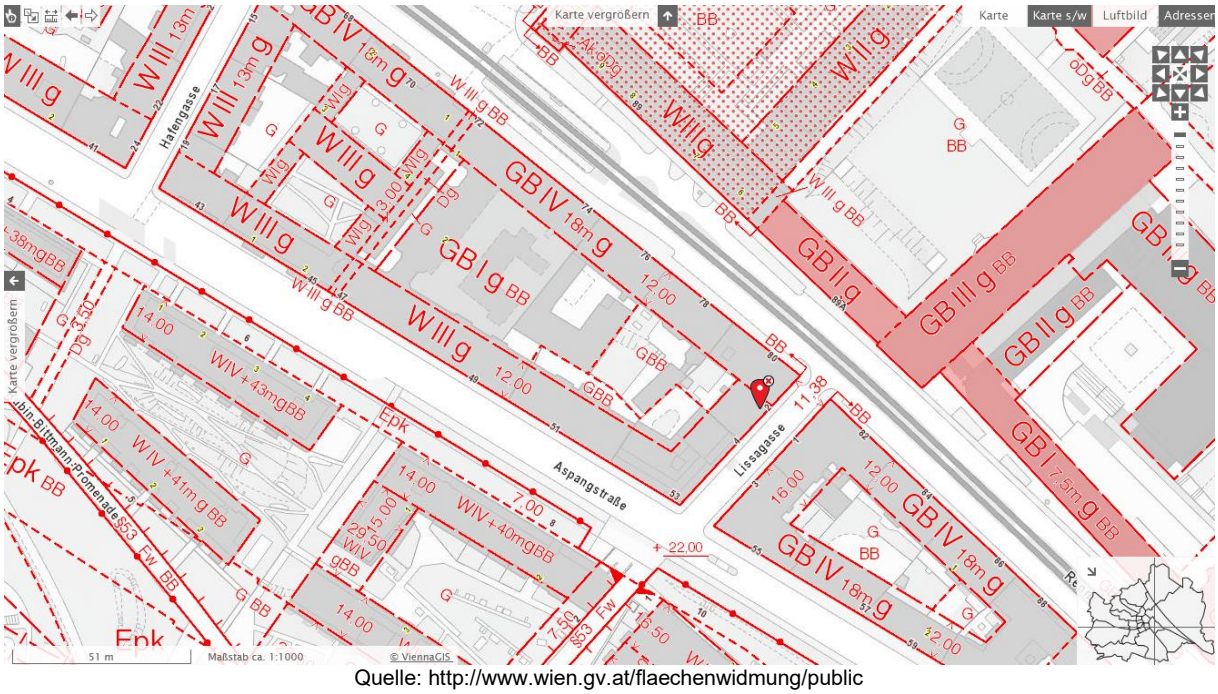
Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 1273/5 im Gesamtausmaß von 630 m². gemäß den Angaben im Grundbuch. Die Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert und relativ eben.



Quelle: (c) VIennaGIS

2.2.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 24.03.2026) ist das Grundstück entlang des Rennwegs Baufläche mit der Widmung GB IV 18m g (Bauland Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, höhenmäßig beschränkt auf 18 m, geschlossene Bauweise) und in der Lissagasse Baufläche mit der Widmung W III g (Bauland Wohngebiete, Bauklasse III, geschlossene Bauweise) jeweils mit einer Beschränkung der Trakttiefe auf 12,00 m.



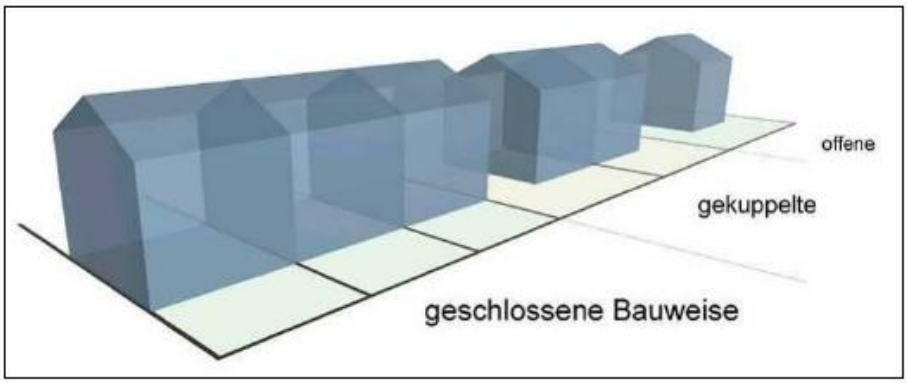
Quelle: http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

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

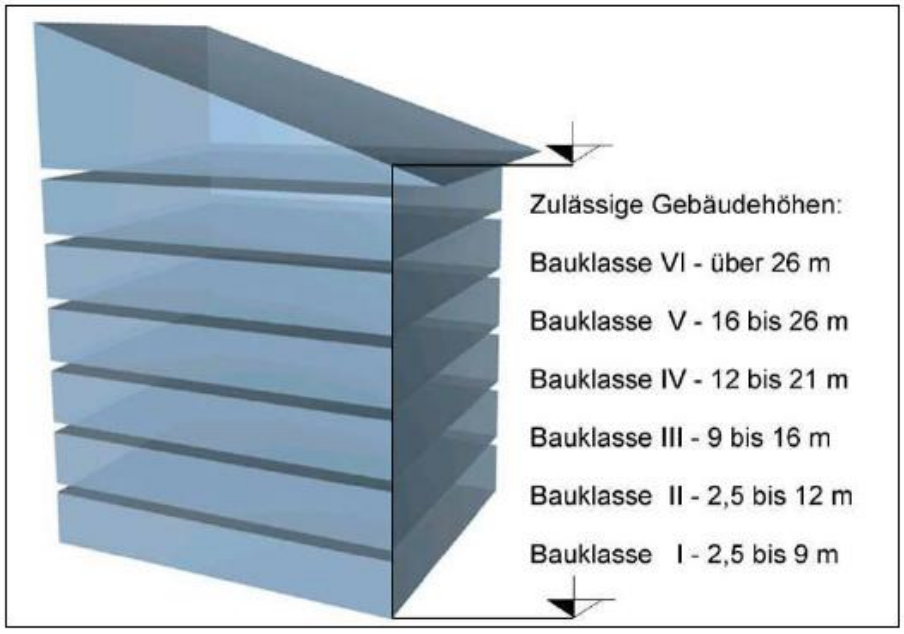
W	**Wohngebiete** sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt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

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

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



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



Schutzzonen

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

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

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

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

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

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

Wohnzonen

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

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

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

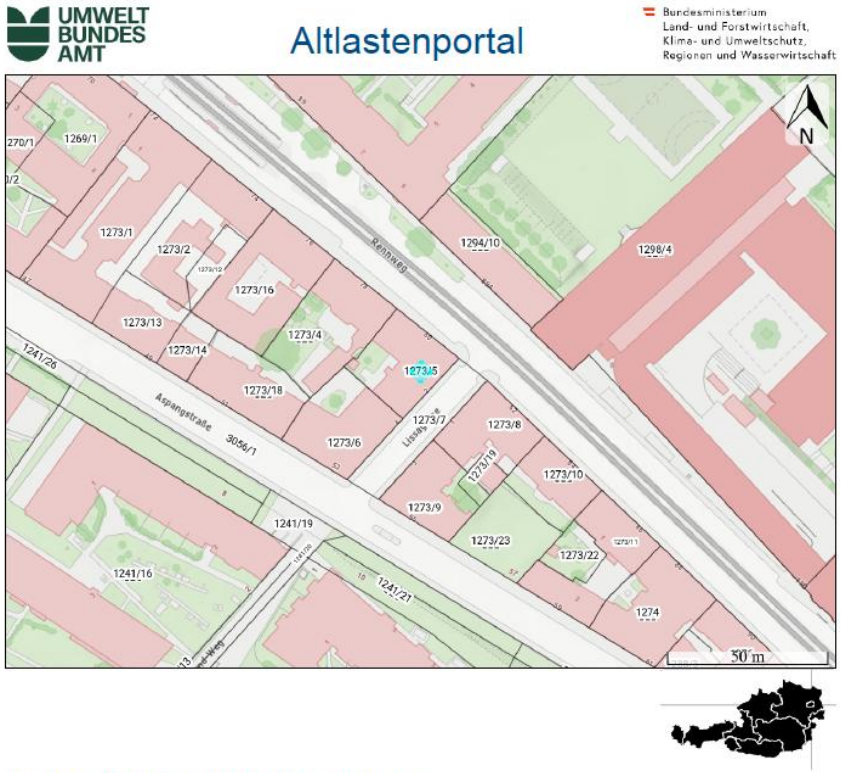
(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs.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

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

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

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

Entsprechend den im Internet am 24.03.2026 abrufbaren Informationen aus dem Altlastenportal[1] scheint zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften keine Eintragung auf.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Landstraße 1273/5 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
Dienstag, 24. März 2026 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Seite: 1 / 1

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

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

[1] https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/

2.2.4. Gebäude

Das gründerzeitliche Eckhaus mit ursprünglich drei oberirdischen Geschossen wurde um das Jahr 2019/2020 entsprechend der vorliegenden Einreichplanung (samt Planwechsel) um zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erweitert.

Der zugleich bewilligte Umbau im Erdgeschoss zur Errichtigung eines Fahrrad- und Kinderwagenabstellraumes, sowie von vier Garagenstellplätzen in Teilen des vormaligen Geschäftslokales Top 6 (entsprechend 109/1840 Anteile bzw. 99,23 m² lt. NWGA vom 05.11.2015) samt Neuherstellung des nunmehr wesentlich verkleinerten Geschäftslokales Top 6 wurde nur hinsichtlich des Fahrrad- und Kinderwagenabstellraumes durchgeführt. **Die vier Garagenstellplätze wurden nicht errichtet, ebenso wurde eine physische Abtrennung der Restfläche und (neuen) Top 6 (29/1936 Anteile bzw. 26,48 m² lt. NWGA vom 29.05.2018) nicht vorgenommen**.

Es stellen sich somit die bewertungsgegenständlichen Anteile in der Natur als ein Geschäftslokal mit rd. 86 m² dar.

Die Gesamtzahl der Bestandeinheiten beträgt lt. NWGA und Grundbuchauszug zwei Geschäftslokale, ein Lager, ein Büro und 20 Wohnungen; die ebendort genannten vier Garagenstellplätze sind in der Natur nicht vorhanden.

Die vertikale Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus bzw. den hofseitig angebauten Personenaufzug; der Haupteingang befindet sich in der Lissagasse.

Das Gebäude weist augenscheinlich einen guten Zustand auf; nur im Bereich der Fassade im Erdgeschoss zeigen sich sowohl straßen- als auch hofseitig teils massive Feuchteschäden und abplatzender Verputz durch aufsteigende Feuchtigkeit, ebenso sind im Gebäudeinneren leichte Abnutzungen an der Malerei erkennbar.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte mit Wohnungseigentumsvertrag 2018.

2.2.5. Wohnungseigentum an Geschäftslokal

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 66 Geschäftslokal Top 6 samt den nicht vorhandenen Stellplätzen B-LNr. 81-84 befindet sich im Erdgeschoss (EG) an der Ecke Rennweg/Lissagasse und hat eine Nutzfläche von rd. 86 m².

Die Erschließung erfolgt vom Rennweg über ein verglastes Portal mit Oberlichte in das Geschäftslokal mit einer Fläche von derzeit rd. 86 m² (wie in Abb. 1 auf Seite 20 ersichtlich); es umfasst somit auch die – nicht bewertungsgegenständlichen – Flächen der rechtlich eigenständigen Anteile B-LNr. 81 – 84

Im rückwärtigen Teil des Lokals sind ein kleinerer Raum mit einem Fenster zur Lissagasse, sowie zwei kleine fensterlose Sanitärräume (ein WC und ein Duschbad) mittels nicht tragender Innenwänden (vermutlich Ständerwände) abgetrennt.

In diesen Bereich Fliesenboden und Kunststofffenster mit 2-Scheibenisolierglas. Im Bereich der Außenwand sind Putzschäden durch aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit erkennbar.

Offensichtlich ist das Lokal unbeheizt; es sind weder ein Heizgerät noch entsprechende Heizkörper bzw. Radiatoren ersichtlich.

Allfällig vorhandene Licht- und Kraftstromsteckdosen sind ebenso wie diverse Beleuchtungskörper ohne Funktion, da der FI (Fehlerstromschutzschalter) instant fällt, sobald ein Schalter betätigt wird.

Der Gesamtzustand des Geschäftslokal Top 6 wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt und ist nach üblichen Marktkriterien als **mittel** zu bezeichnen.

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

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

2.2.5.1. Nutzfläche

Die Flächenangaben im Einreichplan (2. Auswechslung) vom 03.08.2017 und im Nutzwertgutachten vom 29.05.2018 stimmen nicht mit der Natur überein.

WE-Objekt	Fläche in m²
Geschäftslokal	rd. 86,00 m²

2.2.5.2. Plan

Nachfolgend angeführte Gebäudepläne sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen ggf. nicht maßstäblich sind.

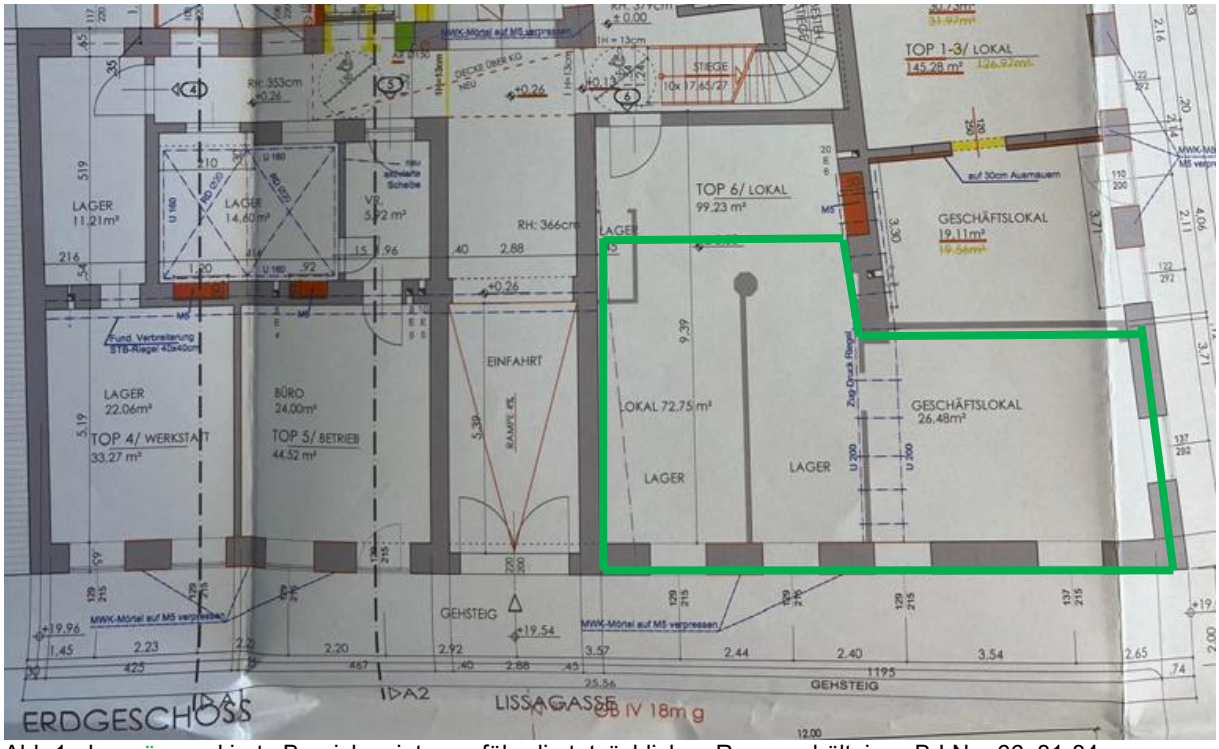


Abb.1: der grün markierte Bereich zeigt ungefähr die tatsächlichen Raumverhältnisse B-LNr.: 66, 81-84

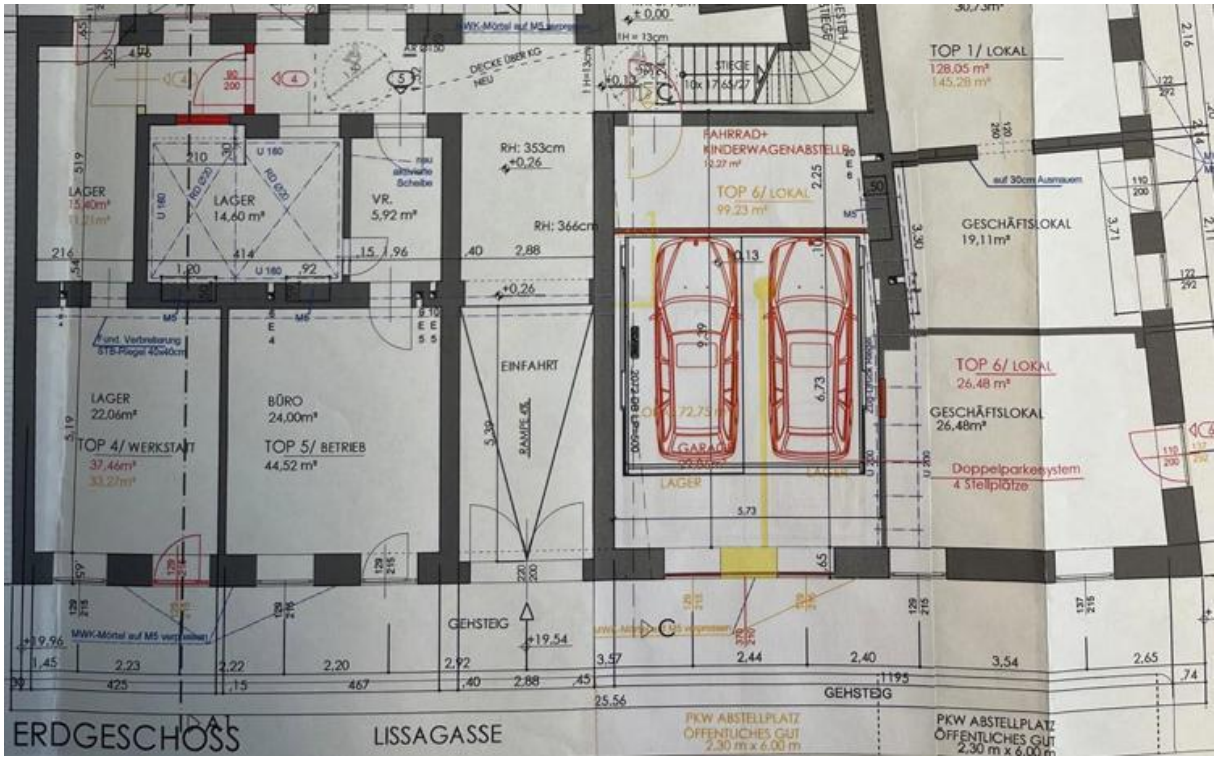


Abb.2: zeigt die dem Grundbuchstand zugrunde liegende Planung, welche jedoch nur hinsichtlich des Kinderwagenabstellraumes umgesetzt wurde

2.2.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile der Liegenschaft:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv
Stiegen:	massiv
Bodenbeläge Stiegenhaus:	Terrazzofliesen
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	hart
Fassade:	Feinputz
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage
Aufzuganlage:	vorhanden

WE-Objekte B-LNr. 66, 81-84:

Heizung/Warmwasser:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Kunststoff Dreh-Kippfenster mit 2-Scheibenisolierglas
Türen:	Eingangstüre: Metallportal verglast, weiß
lichte Raumhöhe:	ca. 3,60 m
Raum:	Wände: gemalt Boden: Melanboden

Die Haustechnik wurde nur augenscheinlich beschrieben und nicht auf Funktion überprüft.

2.2.7. Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt und ist nach üblichen Marktkriterien als **gut** zu bezeichnen.

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

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

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

2.3. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Die Höhe der aktuellen Vorschreibung konnte nicht ermittelt werden.

2.4. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.5. ÖFFENTLICHE ABGABEN

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

2.6. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweis-vorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt.

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des oben beschriebenen Wohnungseigentumsobjektes.

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

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

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

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

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

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird nach Literatur und herrschender Lehre das Sachwertverfahren gem. §6 LBG angewendet, da die Eigennutzung überwiegt. Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren gem. §4 LBG herangezogen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Ermittlung des Herstellungswertes der Baulichkeiten unter Abzug der technischen Wertminderung, sowie unter Hinzurechnung des gebundenen Bodenwertes und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen. Der Bodenwert wird diesfalls im Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

3.2. SACHWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

> § 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).
>
> (2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
>
> (3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.2.1. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

In der bewertungsgegenständlichen Lage wird zum Stichtag ein Grundkostenanteil in Höhe von EUR 2.500,00 bezahlt und in der Bewertung zum Ansatz gebracht.

Wie unter Punkt 2.2.5. detailliert ausgeführt, beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen Geschäftslokals rd. 86,00 m².

86,00 m² x EUR 2.500,00 ergibt Grundkostenanteil	EUR	215.000,00
Der **Grundkostenanteil** beträgt gerundet	**EUR**	**215.000,00**

3.2.2. Bauzeitwert

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird mit 80 Jahren angenommen. Infolge des Baujahres und des mittleren Zustandes ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Der Ansatz der Wertminderung erfolgt linear.

86,00 m² zu Herstellungskosten EUR 3.800,00 je m² gewichtete Nutzfläche ergibt	EUR	326.800,00
abzüglich lineare Wertminderung (1-RND/GND=56,25%)	EUR –	183.825,00
abzüglich verlorener Bauaufwand (10%)	EUR –	32.680,00
Zwischenwert	EUR	110.295,00
ergibt einen Bauzeitwert von (gerundet)	**EUR**	**110.000,00**

3.2.3. Sachwert

Grundkostenanteil	EUR	215.000,00
Bauzeitwert	EUR	110.000,00
ergibt einen Sachwert von	**EUR**	**325.000,00**

Der **Sachwert** beträgt **gerundet EUR 325.000**

3.3. PLAUSIBILISIERUNG

Folgende Verkaufspreise von Geschäftslokalen in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt konnten erhoben werden; die ermittelten Preise wurden hinsichtlich des Kaufdatums entsprechend der Inflation angepasst:

Geschäftslokale						
KG	**EZ**	**Datum**	**Kaufpreis** in €	**Fläche** in m²	**Kaufpreis** je m²	**Kaufpreis** angepasst
KG 01006 Landstraße	2613	31.03.2021	€ 85 500	34,00 m²	€ 2 515	€ 3 070
KG 01006 Landstraße	2360	30.06.2021	€ 550 000	215,00 m²	€ 2 558	€ 3 123
KG 01006 Landstraße	2757	04.08.2021	€ 150 000	90,95 m²	€ 1 649	€ 2 014
KG 01006 Landstraße	1411	03.05.2022	€ 165 000	72,00 m²	€ 2 292	€ 2 734
KG 01006 Landstraße	3445	18.08.2023	€ 115 000	30,36 m²	€ 3 788	€ 4 193
KG 01006 Landstraße	970	25.01.2024	€ 270 000	95,56 m²	€ 2 825	€ 2 907
KG 01006 Landstraße	3691	13.08.2024	€ 90 000	24,26 m²	€ 3 710	€ 3 817
KG 01006 Landstraße	684	20.08.2024	€ 64 000	27,34 m²	€ 2 341	€ 2 409
KG 01006 Landstraße	4801	20.12.2024	€ 238 639	70,09 m²	€ 3 405	€ 3 503
KG 01006 Landstraße	3545	17.01.2025	€ 160 000	124,83 m²	€ 1 282	€ 1 282
KG 01006 Landstraße	4790	07.03.2025	€ 160 920	40,14 m²	€ 4 009	€ 4 009
KG 01006 Landstraße	973	25.03.2025	€ 85 000	14,95 m²	€ 5 686	€ 5 686
KG 01006 Landstraße	2521	02.07.2025	€ 187 500	45,00 m²	€ 4 167	€ 4 167
KG 01006 Landstraße	38	18.12.2025	€ 570 000	116,50 m²	€ 4 893	€ 4 893

Der Mittelwert der Vergleichsobjekte beträgt EUR 3.223 je m², der rechnerische Durchschnitt **EUR 3.125 je m².**

Der ermittelte **Sachwert** in Höhe von EUR 325.000 für 86,00 m² ist mit rd. **EUR 3.780 je m² zu hoch**; es ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen.

3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

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

3.4.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Sachwert der Liegenschaft	EUR	325.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	0,00
Zwischenwert	EUR	325.000,00

3.4.2. Marktanpassung

Der Marktwert deckt sich nicht mit dem ermittelten Sachwert; diesem Umstand wird mit einem Abschlag zur Marktanpassung in Höhe von 20 % Rechnung getragen.

Sachwert der Liegenschaft	EUR	325.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	0,00
Zwischenwert	EUR	325.000,00
+/- Abschlag zur Anpassung an die Marktlage 20 %	EUR	65.000,00
Verkehrswert	EUR	260.000,00

3.5. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** der insg. **59/1936-Anteile**
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an
Geschäftslokal Top 6 und Garagenstellplätze 1 - 4
beträgt **EUR 260.000**

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

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

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der insg. 59/1936 Anteile B-LNr. 66, 81 - 84
EZ 1012 KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6
und Garagenstellplätze 1 - 4

1030 Wien, Lissagasse 2/Rennweg 80 T

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände
zum Stichtag 17.03.2026

EUR 260.000
in Worten: Zweihundertsechzigtausend Euro

Signiert von:	Georg Friedrich Johannes Berger
Datum:	24.03.2026 21:01:05

A-TRUST

Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

Wien, am 24.03.2026

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Beilagen 48 Seiten und wurde als elektronisch signiertes PDF File, sowie schriftlich in zweifacher Ausfertigung erstellt; 1 Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die 2. Ausfertigung verbleibt im SV Akt.

6. FOTODOKUMENTATION

Allgemeine Teile













B-LNr. 66, 81 -84 Geschäftslokal Top 6 und Garagenstellplatz 1 – 4














7. BEILAGE: NUTZWERTGUTACHTEN (29.05.2018)

PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

GZ: 44 N1 05/2018

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG und NUTZWERT-GUTACHTEN

für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft
Lissagasse 2 ident mit **Rennweg 80, 1030 Wien**
EZ: 1012 Gst-Nr.: 1273/5 KG: 01006 Landstraße

Auftraggeber/Grundeigentümer:

medu-immo GmbH
Twin Towers Tower A
Wienerbergstraße 11/12a
1100 Wien

Wien, am 29.05.2018

Gesamtseitenanzahl: 63



SB: DI Mehmet TOPAL-GÖKCELI
Tel.: 0699 1249 1878

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines und Grundlagen
2. Begriffe und Auszüge
   aus WEG (in gültiger Fassung) und WNR 2015
3. Nutzflächenaufstellung
4. Gutachten
   Wohnungseigentumstaugliche Objekte
5. Bewertung
6. Ermittlung der Nutzwerte
7. Zusammenfassung der Nutzwerte und -Anteile
8. Beilagen
   - 8.1. Baubescheid MA37/439070-2014-28 vom 18.11.2014
   - 8.2. Plankopie (Plankopf) der Auswechslungspläne (1. Planwechsel) Horte Bau GmbH vom März 2017 und Bescheid MA37/439070-2014-66 vom 03.08.2017
   - 8.3. Plankopien (Plankopf) der Auswechslungspläne (2. Planwechsel) Horte Bau GmbH vom Oktober 2017 und Bescheid MA37/439070-2014-84 vom 02.02.2018
   - 8.4. Plankopien (auszugsweise) der Ausführungspläne Messner Atelier vom 22.05.2018
   - 8.5. Skizze Zuordnung Zubehör Gang-WCs/AR
   - 8.6. Nutzwertgutachten Architekten Zörrer & Lotz vom 05.11.2015
   - 8.7. Grundbuchauszug

1. ALLGEMEINES UND GRUNDLAGEN

Für das auf der Liegenschaft Lissagasse 2 ident mit Rennweg 80 im 3. Wiener Gemeindebezirk, EZ: 1012, Gst-Nr.: 1273/5, KG: 01006 Landstraße, befindliche Gebäude wurden bauliche Herstellungen, Dachgeschoßausbau und Errichtung eines Aufzugszubaus mit den Bescheiden MA37/439070-2014-28 vom 18.11.2014 und VGW-111/068/35149/2014-48 bewilligt.
Auf Grundlage dieser Bescheide und der damit bewilligten Pläne wurde ein Nutzwertgutachten von den Architekten Zörrer & Lotz am 05.11.2015 erstellt. Dieses liegt bei und bildet die Grundlage für einen Teil der bewerteten Objekte für das vorliegende Gutachten.

Für das Bauvorhaben wurde ein Auswechslungsplan (1. Planwechsel) von Horte Bau GmbH vom März 2017 bei der Behörde eingereicht. Dieser wurde mit dem Bescheid MA37/439070-2014-66 vom 03.08.2017 bewilligt.
Ein weiterer Auswechslungsplan (2. Planwechsel) von Horte Bau GmbH vom Oktober 2017 wurde mit dem Bescheid MA37/439070-2014-84 vom 02.02.2018 bewilligt.

Wegen Änderungen während der Bauführung wurde ein Ausführungsplan von Messner Atelier am 22.05.2018 erstellt. Dieser wird unverändert der Fertigstellungsanzeige als Grundlage dienen.

Die Änderungen gegenüber dem Gutachten Zörrer betreffen den Einbau einer Garage im EG, bauliche Änderungen der Geschäftslokale im EG sowie der Wohnungen im 3. OG, 4. OG und DG der Liegenschaft.

Die anderen wohnungseigentumstauglichen Objekte im KG, 1. OG und 2. OG bleiben unverändert.

Bei der neuen Bewertung wurden die Abstriche und Zuschläge in Anlehnung an die Bewertung Architekt Zörrer durchgeführt.

Die Gang-WCs im (vom Eingang aus gesehen) linken Teil des Gebäudes wurden durch den Lifteinbau geschliffen, im rechten Teil gibt es 6 Gang-WCs in verschiedenen Stockwerken. Diese werden mit römischen Ziffern I-VI bezeichnet, ihre Zuordnung wird in einer Planskizze (Beilage) dargestellt.
Für alle Wohnungen sind Einlagerungsräume im Keller vorgesehen, diese bleiben bei den Allgemeinteilen.

Die Ermittlung der Nutzwerte für die wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der o.g. Liegenschaft erfolgt entsprechend WEG 2002 (in gültiger Fassung) und Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I 100/2014). Die hier angegebenen Abstriche und Zuschläge betreffen nur diese Liegenschaft, die nicht zutreffenden werden nicht angeführt.

Grundlagen für dieses Gutachten sind:

1) Auswechslungspläne (1. Planwechsel) von Horte Bau GmbH vom März 2015
2) Baubescheid MA37/439070-2014-66 vom 03.08.2017
3) Auswechslungspläne (2. Planwechsel) von Horte Bau GmbH vom Oktober 2017
4) Baubescheid MA37/439070-2014-84 vom 02.02.2018
5) Ausführungsplan von Messner Atelier vom 22.05.2018
6) Nutzwertgutachten Architekten Zörrer & Lotz vom 05.11.2015 und die diesem zugrunde liegenden Unterlagen
7) Grundbuchauszug vom 29.05.2018
8) Literatur
9) Erfahrungswerte bei Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 und WRN 2015

2. BEGRIFFE UND AUSZÜGE

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.
Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungs-eigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentums-objekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Einlagerungs- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungs-eigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des §2 Abs.3 WEG sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und **aus Zuschlägen** oder **Abstrichen** für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen **Zweckbestimmung**, **Stockwerkslage**, **Lage innerhalb eines Stockwerks** oder dessen **Ausstattung mit offenen Balkonen**, **Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3. WEG**

3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m²]		Gang-WC(s) /AR [m²]	Balkon [m²]	Terrasse/n [m²]	
1	EG	**1**	Geschäftslokal	145,28	**				
2	EG	**4**	Lager	37,46	**				
3	EG	**5**	Büro	44,52	*				
4	EG	**6**	Geschäftslokal	26,48	**				
5	1. OG	**7**	Wohnung	65,65	*				
6	1. OG	**9**	Wohnung	50,09	*		4,14		
7	1. OG	**10**	Wohnung	45,99	*		4,90		
8	1. OG	**11**	Wohnung	92,60	*	0,89			
9	1. OG	**14**	Wohnung	64,52	*	0,99			
10	2. OG	**15**	Wohnung	66,18	*				
11	2. OG	**17**	Wohnung	51,21	*	2,00	4,14		
12	2. OG	**18**	Wohnung	46,83	*		4,90		
13	2. OG	**19**	Wohnung	95,51	*				
14	2. OG	**22**	Wohnung	65,79	*				
15	3. OG	**23**	Wohnung	99,54	**		5,38		
16	3. OG	**24**	Wohnung	57,78	**				
17	3. OG	**25**	Wohnung	73,67	**				
18	3. OG	**26**	Wohnung	111,21	**		5,46		

* Nutzfläche aus dem Nutzwertgutachten Zörrer übernommen ** Nutzfläche entsprechend bewilligtem Planwechsel

Lfd.Nr.	Geschoß	**TopNr.**	Widmung	NF [m^2]		Abstellraum [m2]	Gang-WC(s) [m2]	Balkon [m2]	Terrasse/n [m2]	
19	4.OG / DG	**27**	Wohnung	94,84	***				33,48	***
20	4.OG / DG	**28**	Wohnung	86,96	***				23,19	***
21	4.OG / DG	**29**	Wohnung	86,80	***				30,22	***
22	4.OG / DG	**30**	Wohnung	87,64	***				22,59	***
23	4.OG / DG	**31**	Wohnung	95,88	***				33,10	***
24	4.OG / DG	**32**	Wohnung	88,06	***			6,62	34,33	***
			Summen:	**1780,49**		**0,89**	**2,99**	**35,54**	**176,91**	

Lfd.Nr.	Geschoß	**TopNr.**	Widmung	NF [m^2]		Brutto-Fläche pro Stellplatz				
25	EG	**PKW-Stpl.1**	Garagenstellplatz	12,50		16,30750	**			
26	KG	**PKW-Stpl.2**	Garagenstellplatz	12,50		16,30750	**			
27	EG	**PKW-Stpl.3**	Garagenstellplatz	12,50		16,30750	**			
28	KG	**PKW-Stpl.4**	Garagenstellplatz	12,50		16,30750	**			
			Summe:			65,23				

** Nutzfläche entsprechend bewilligtem Planwechsel *** Nutzfläche entsprechend Ausführungsplan

ON 44.2, 38
GEORG BERGER

Nutzflächenaufstellung der einzelnen neu bewerteten Wohnungen

TOP 4	EG	Fläche
Lager		[m²]
Lager		15,40
Lager		22,06
Gesamt:		**37,46**

TOP 6	EG	Fläche
Lokal		[m²]
Geschäftslokal		26,48
Gesamt:		**26,48**

TOP 23	3. OG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		13,51
Bad		7,89
WC		1,32
Wohnküche		34,10
Zimmer 1		15,50
Zimmer 2		11,92
Zimmer 3		10,01
Garder.		3,25
AR		2,04
Gesamt:		**99,54**
Balkon:		5,38

Top 24	3. OG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		5,76
Bad/WC		6,80
Garder.		1,63
Wohnküche		28,08
Zimmer		12,31
Garder.		2,27
AR		0,93
Gesamt:		**57,78**

TOP 25	3. OG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		5,84
Bad		4,77
WC		1,50
Wohnküche		36,73
Zimmer 1		12,41
Zimmer 2		12,42
Gesamt:		**73,67**

TOP 26	3. OG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		17,50
Wohnküche		29,17
WC		1,37
Bad		6,57
Zimmer		18,26
Zimmer		17,60
Zimmer		14,40
AR		1,24
WC		1,59
Bad		3,51
Gesamt		**111,21**
Balkon:		5,46

TOP 27	4.OG/DG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		5,70
Bad		4,75
WC		1,71
Zimmer 1		14,14
Zimmer 2		21,01
Wohnküche		42,20
AR		2,38
VR		2,95
Gesamt:		**94,84**
Terrasse:		33,48

TOP 28	4.OG/DG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		15,14
Bad		4,59
WC		1,32
AR		3,86
Zimmer 1		13,19
Zimmer 2		13,80
WC		1,50
Wohnküche		33,56
Gesamt:		**86,96**
Terrasse:		23,19

TOP 29	4.OG/DG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		11,44
Bad		6,53
WC		1,95
AR		3,20
Zimmer 1		12,86
Zimmer 2		13,01
Garder.		3,75
Wohnküche		34,06
Gesamt:		**86,80**
Terrasse:		30,22

TOP 30	4.OG/DG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		8,42
WC		1,06
Zimmer 1		10,53
Zimmer 2		17,44
Wohnküche		44,56
Bad		5,63
Gesamt:		**87,64**
Terrasse:		22,59

TOP 31	4.OG/DG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		10,09
Bad		6,59
WC		1,87
AR		0,99
Zimmer 1		12,07
Zimmer 2		14,84
AR		1,72
Wohnküche		47,71
Gesamt:		**95,88**
Terrasse:		33,10

TOP 32	4.OG/DG	Fläche
Wohnung		[m²]
Vorr.		11,48
Bad		3,83
WC		2,17
AR		2,85
Zimmer 1		10,49
Zimmer 2		13,66
Wohnküche		43,58
Gesamt:		**88,06**
Balkon:		6,62
Terrasse:		34,33

PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

4. GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
gemäß § 6 Abs. 1 z 2 WEG 2002 (in gültiger Fassung) und
Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I Nr. 100/2014)
für die Liegenschaft in

Lissagasse 2 ident mit **Rennweg 80, 1030 Wien**

EZ: 1012, Gst-Nr.: 1273/5, KG: 01006 Landstraße

Gemäß § 6 Abs. 1 z. 2 WEG 2002
befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

28 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese sind:

Wohnungseigentumstaugliches Objekt	Anzahl
Wohnung	20
Geschäftslokal	2
Büro	1
Lager / Werkstatt	1
Garagenstellplatz	4

Alle diese Einheiten wurden bewertet.

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002
auf der Liegenschaft 4 Garagenstellplätze für PKW als
wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002
die bewilligten Auswechslungspläne (1.und 2.Planwechsel) Horte Bau GmbH
vom März bzw. Oktober 2017, der Ausführungsplan Atelier Messner vom
22.05.2018 und das Nutzwertgutachten Arch. Zörrer vom 05.11. 2015.

Wien, am 29.05.2018



5. **BEWERTUNG §8 WEG 2002** (inkl. Wohnrechtsnovelle 2015)

Für die Bewertung im Nutzwertgutachten ist als Vergleichswohnung Top 23 im 3.OG mit einem Regelnutzwert von 1,0 festgelegt.

SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

5.1. WOHNUNGEN

5.1.1.WOHNUNGSBEZOGENE ZUSCHLÄGE / ABSTRICHE

(* vom Nutzwertgutachten Zörrer übernommen)

A1	Abstrich fehlende Querlüftung	- 2,5 % *
A2	Abstrich kein WC im Wohnungsverband	- 7,5 % *
A3	Abstrich Bad und WC in einem Raum	- 2,5 % *
A4	Abstrich ausschließliche Straßenlage	- 2,5 % *
	Abstrich DG-Wohnung Schrägen/Gauben anteilig	
A5	Tops 28, 30, 31, 32	- 2 %
A6	Top 29	- 3 %
A7	Top 27	- 4 %
Z1	Zuschlag zusätzliches WC	+ 2,5 % *
Z2	Zuschlag zusätzliches Bad	+ 5 %
	Zuschlag neuerrichtete Wohnung in Terrassengeschoß ähnlicher Lage	
Z3	Top 28	+ 15 %
Z4	Tops 27, 30, 31	+ 18 %
Z5	Tops 29, 32	+ 20 %

5.1.2. NW für BALKONE UND TERRASSEN (§8 Abs.2)

Balkone und Terrassen:
bis ½ der WNF 25 % WNW

5.2. ZUBEHÖR

Gang-WC /Abstellraum im selben Stockwerk 0,50 RNW *

5.3. ANDERE SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

Geschäftslokal im EG	1,10 RNW *
Büro im EG	1,10 RNW *
Lager / Werkstatt im EG	0,60 RNW *

5.4. GARAGENSTELLPLÄTZE

Bestimmung des RNW:

Angemessener Mietzins /m² für Bezugsobjekt: 13,00 € /m²
Angemessener Mietzins /m² für Stellplatz: 8,96 €/m²
(pro Monat € 112,- / 12,50 m² Nettofläche = 8,96 €/m²)

RNW = 8,96 / 13,0 = 0,69, gerundet 0,7

Berechnung des Nutzwertes:

Sammelgarage mit mehr als 2 Stellplätzen, übereinander

Nettofläche / PKW-Stellplatz: 12,50 m²

Garagengesamtnutzfläche: 65,23 m² (27,04 KG, 38,19 EG)
Geteilt durch 4 Stellplätze = 16,31 m² Bruttostellplatzfläche

Rechnerische Bruttofläche eines Doppelstellplatzes: 12,50 x 3 = 37,5 m²
Für 2 Doppelstellplätze: 75 m²

Somit keine Mehrfläche gegenüber der rechnerischen Bruttofläche der Stellplätze vorhanden. (75/4 = 18,75 m² > 16,31 m²)

Somit Nutzwert pro Garagenstellplatz: 8,75 (12,5 m² x 0,7 RNW), gerundet 9

und Garagen-RNW: 0,54
(Gesamtnutzwert geteilt durch die Gesamtfläche)

Abschläge für Abstellplätze für Kraftfahrzeuge übereinander:
A 8 für den oberen Abstellplatz - 10 %
A 9 für den unteren Abstellplatz - 20 %

Nutzwert der einzelnen Garagenstellplätze:

Stellplätze 1, 3 (obere) 12,50 x 0,7 x 0,9 = 8
Stellplätze 2, 4 (untere) 12,50 x 0,7 x 0,8 = 7

6. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

BEWERTETE FLÄCHEN

20	WOHNUNGEN	1.526,75 m²
2	GESCHÄFTLOKALE	171,76 m²
1	BÜRO	44,52 m²
1	LAGER / WERKSTATT	37,46 m²
4	GANG-WCs /ABSTELLRÄUME	3,88 m²
7	BALKONE	35,54 m²
6	TERRASSEN	176,91 m²
4	GARAGENSTELLPLÄTZE	65,23 m²
		2.062,05 m²

NICHT BEWERTETE FLÄCHEN/ALLGEMEINTEILE

27 Einlagerungsräume, Fahrrad+KiWa-Raum, Gänge, Stiegenhaus, Hoffläche

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m²]	Regel-nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet		Gesamt-nutzwert
1	EG	**1**	Geschäftslokal	145,28	1,1		1,10	159,808	160		160
2	EG	**4**	Lager / Werkstatt	37,46	0,6		0,6	22,476	22		22
3	EG	**5**	Büro	44,52	1,1		1,1	48,972	49	*	49
4	EG	**6**	Geschäftslokal	26,48	1,1		1,1	29,128	29		29
5	1. OG	**7**	Wohnung	65,65	1,0	A1, A4	0,95	62,3675	62	*	62
6	1. OG	**9**	Wohnung	50,09	1,0	A3	0,975	48,83775	49	*	50
			Balkon	4,14		0,25	0,24375	1,009125	1	*	
7	1. OG	**10**	Wohnung	45,99	1,0		1	45,99	46	*	47
			Balkon	4,90		0,25	0,25	1,225	1	*	
8	1. OG	**11**	Wohnung	92,60	1,0	A1, A3, A4	0,925	85,655	86	*	87
			Gang-WC IV / AR	0,89	0,5		0,5	0,445	1	*	
9	1. OG	**14**	Wohnung	64,52	1,0	A2, A4	0,9	58,068	58	*	59
			Gang-WC III	0,99	0,5		0,5	0,495	1	*	
10	2. OG	**15**	Wohnung	66,18	1,0	A1, A4	0,95	62,871	63	*	63
11	2. OG	**17**	Wohnung	51,21	1,0	A2	0,925	47,36925	47	*	50
			Gang-WC V	1,00	0,5		0,5	0,5	1	*	
			Gang-WC VI	1,00	0,5		0,5	0,5	1	*	
			Balkon	4,14		0,25	0,23125	0,957375	1	*	
12	2. OG	**18**	Wohnung	46,83	1,0	A3	0,975	45,65925	46	*	47
			Balkon	4,90		0,25	0,24375	1,194375	1	*	
13	2. OG	**19**	Wohnung	95,51	1,0	A1, A4	0,950	90,7345	91	*	91
14	2. OG	**22**	Wohnung	65,79	1,0	A2, A4	0,9	59,211	59	*	59
15	3. OG	**23**	Wohnung	99,54	1,0		1	99,54	100		101
			Balkon	5,38		0,25	0,25	1,345	1		
16	3. OG	**24**	Wohnung	57,78	1,0	A3	0,975	56,3355	56		56
17	3. OG	**25**	Wohnung	73,67	1,0		1,00	73,67	74		74
18	3. OG	**26**	Wohnung	111,21	1,0	Z1, Z2	1,075	119,55075	120		121
			Balkon	5,46		0,25	0,26875	1,467375	1		

* Bewertung aus dem Nutzwertgutachten Zörrer übernommen

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m²]	Regel-nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Gesamt-nutzwert
19	4.OG / DG	**27**	Wohnung	94,84	1,0	Z5, A7	1,14	108,1176	108	118
			Terrasse	33,48		0,25	0,285	9,5418	10	
20	4.OG / DG	**28**	Wohnung	86,96	1,0	Z1, Z3, A5	1,155	100,4388	100	107
			Terrasse	23,19		0,25	0,28875	6,6961125	7	
21	4.OG / DG	**29**	Wohnung	86,80	1,0	Z5, A6	1,117	96,9556	97	105
			Terrasse	30,22		0,25	0,27925	8,438935	8	
22	4.OG / DG	**30**	Wohnung	87,64	1,0	Z4, A5	1,16	101,6624	102	109
			Terrasse	22,59		0,25	0,29	6,5511	7	
23	4.OG / DG	**31**	Wohnung	95,88	1,0	Z1, Z4, A5	1,185	113,6178	114	124
			Terrasse	33,10		0,25	0,29625	9,805875	10	
24	4.OG / DG	**32**	Wohnung	88,06	1,0	Z5, A5	1,18	103,9108	104	116
			Balkon	6,62		0,25	0,295	1,9529	2	
			Terrasse	34,33		0,25	0,295	10,12735	10	

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m²]	Brutto-Fl. pro Stellpl.	Regel-nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet
25	EG	**PKW-Stellplatz 1**	Garagenstellplatz	12,50	16,30750	0,54	A 8	0,486	7,9	8
26	KG	**PKW-Stellplatz 2**	Garagenstellplatz	12,50	16,30750	0,54	A9	0,432	7,0	7
27	EG	**PKW-Stellplatz 3**	Garagenstellplatz	12,50	16,30750	0,54	A 8	0,486	7,9	8
28	KG	**PKW-Stellplatz 4**	Garagenstellplatz	12,50	16,30750	0,54	A9	0,432	7,0	7

7. ZUSAMMENFASSUNG der Nutzwerte und Nutzwertanteile

Lfd. Nr.	TOP Nr.	Geschoß	Objekt	Nutzwert	**Nutzwert /Anteil**
1	**1**	EG	Geschäftslokal	160	**160 /1936**
2	**4**	EG	Lager / Werkstatt	22	**22 /1936**
3	**5**	EG	Büro	49	**49 /1936**
4	**6**	EG	Geschäftslokal	29	**29 /1936**
5	**7**	1. OG	Wohnung	62	**62 /1936**
6	**9**	1. OG	Wohnung mit Balkon	50	**50 /1936**
7	**10**	1. OG	Wohnung mit Balkon	47	**47 /1936**
8	**11**	1. OG	Wohnung Zubehör: Gang-WC/AR	87	**87 /1936**
9	**14**	1. OG	Wohnung Zubehör: Gang-WC/AR	59	**59 /1936**
10	**15**	2. OG	Wohnung	63	**63 /1936**
11	**17**	2. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör: 2 Gang-WCs/AR	50	**50 /1936**
12	**18**	2. OG	Wohnung mit Balkon	47	**47 /1936**
13	**19**	2. OG	Wohnung	91	**91 /1936**
14	**22**	2. OG	Wohnung	59	**59 /1936**
15	**23**	3. OG	Wohnung mit Balkon	101	**101 /1936**
16	**24**	3. OG	Wohnung	56	**56 /1936**
17	**25**	3. OG	Wohnung	74	**74 /1936**
18	**26**	3. OG	Wohnung mit Balkon	121	**121 /1936**
19	**27**	4.OG / DG	Wohnung mit Terrasse	118	**118 /1936**
20	**28**	4.OG / DG	Wohnung mit Terrasse	107	**107 /1936**
21	**29**	4.OG / DG	Wohnung mit Terrasse	105	**105 /1936**
22	**30**	4.OG / DG	Wohnung mit Terrasse	109	**109 /1936**
23	**31**	4.OG / DG	Wohnung mit Terrasse	124	**124 /1936**
24	**32**	4.OG / DG	Wohnung mit Balkon und Terrasse	116	**116 /1936**
25	**PKW-Stpl.1**	EG	Garagenstellplatz	8	**8 /1936**
26	**PKW-Stpl.2**	KG	Garagenstellplatz	7	**7 /1936**
27	**PKW-Stpl.3**	EG	Garagenstellplatz	8	**8 /1936**
28	**PKW-Stpl.4**	KG	Garagenstellplatz	7	**7 /1936**
SUMME				1936	**1936 / 1936**

PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

Das Gutachten für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft
Lissagasse 2 ident mit Rennweg 80, 1030 Wien
EZ: 1012, Gst-Nr.: 1273/5, KG: 01006 Landstraße
wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in den
Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

Stichtag ist der Tag der Ausfertigung.

Wien, am 29.05.2018

