



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 12, 1030 Wien

EZ 2409 KG 01006 Landstraße (BLNR 54)

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 54) Bechardgasse 22/Hansalgasse 7, Wohnung W 12, 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	55,73m ²
Verkehrswert	€ 122.000,00
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.....	14
	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.....	38
6.	Betriebskosten (und Rücklage)	38
7.	Energieausweis.....	39
III.	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG).....	40
a.	BEWERTUNG.....	40
1.	Zur Ermittlung nach der Term and Reversion Method.....	40
2.	Anpassung an den Marktwert.....	45
b.	WERT ZUBEHÖR.....	45
c.	INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG	45
d.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	46
IV.	ANHANG	47
a.	BERECHNUNGEN.....	47
b.	PLÄNE	48
c.	EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG	51
d.	LICHTBILDER.....	53

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 12 (BLNR 54) 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 hilfswise auf Microsoft Excel zurückgegriffen.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurde dem vorliegenden Bestandsplan bzw. Nutzwertgutachten 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 l.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

e. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Das zu bewertende Objekt ist das Wohnungseigentumsobjekt W 12 zugehörig der Liegenschaft EZ 2409 KG 01006 Landstraße (BLNR 54) mit der grundbücherlichen Adresse Bechardgasse 22/Hansalgasse 7, 1030 Wien.

f. BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte am 16.10.2025; der 16.10.2025 wird entsprechend § 141 Abs 1 EO (mangels gegenteiligen Auftrags) auch als Bewertungstichtag herangezogen. Anwesend waren Frau Anita Witek (Mieterin), Frau Dipl.-Ing. Petra Kaudelka (Mitarbeiterin des Sachverständigen) sowie Herr Dr. Clemens Limberg (Sachverständiger).

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
- Begehungsbogen
- 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

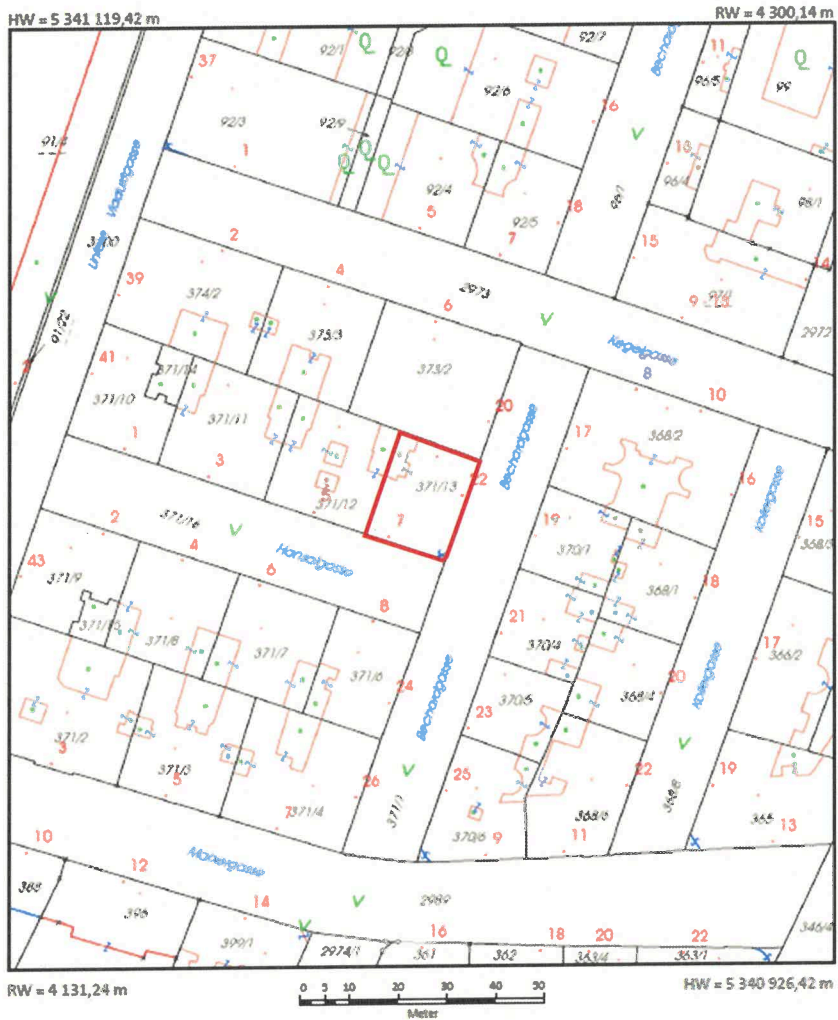
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bevg.at

Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Wien
Katastralgemeinde: Landstraße (01006)
Mappenblatt-Nr.: 7635-68/3, 7635-76/1
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



© 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. Vertragsverichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028
Seite 1 von 1 Abgabedatum: 09.10.2025, Bestellnr.: 0104639317

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

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 umschrieben 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

***** B *****

54 ANTEIL: 50/1448

Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)

ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010

a 4257/2001 Wohnungseigentum an W 12

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

c gelöscht

Die Bonus WL Realitäten GmbH ist zu 50/1448-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft und verfügt sie über das dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt W 12 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 54 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.

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 Plangebiets 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 Krieglbergasse, 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

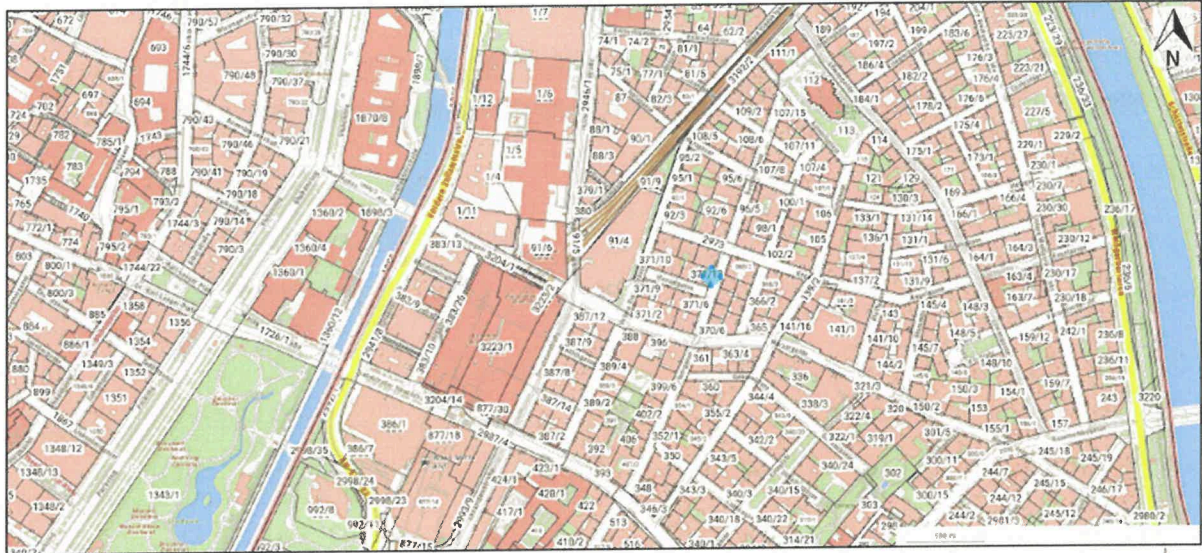
1. Altlasten

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



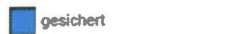
beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



gesichert vorgeschlagen



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



Beobachtung abgeschlossen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

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.



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

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. Die Gefährdung durch Hitzeepisoden kann durch den Sachverständigen nicht näher beurteilt werden, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt, es wird lediglich darauf hingewiesen. 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

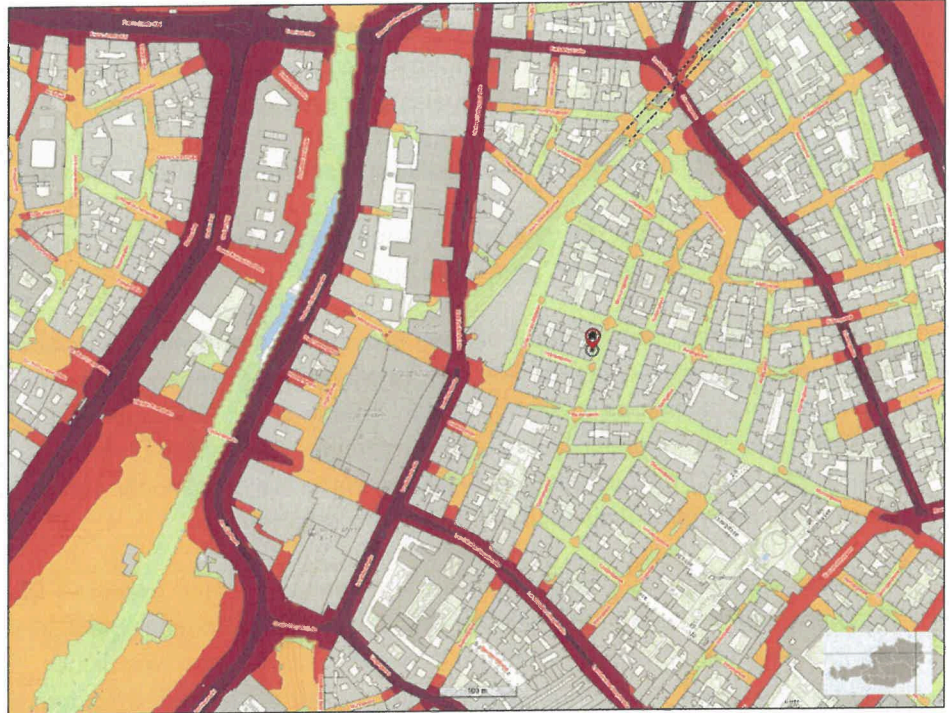
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt.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

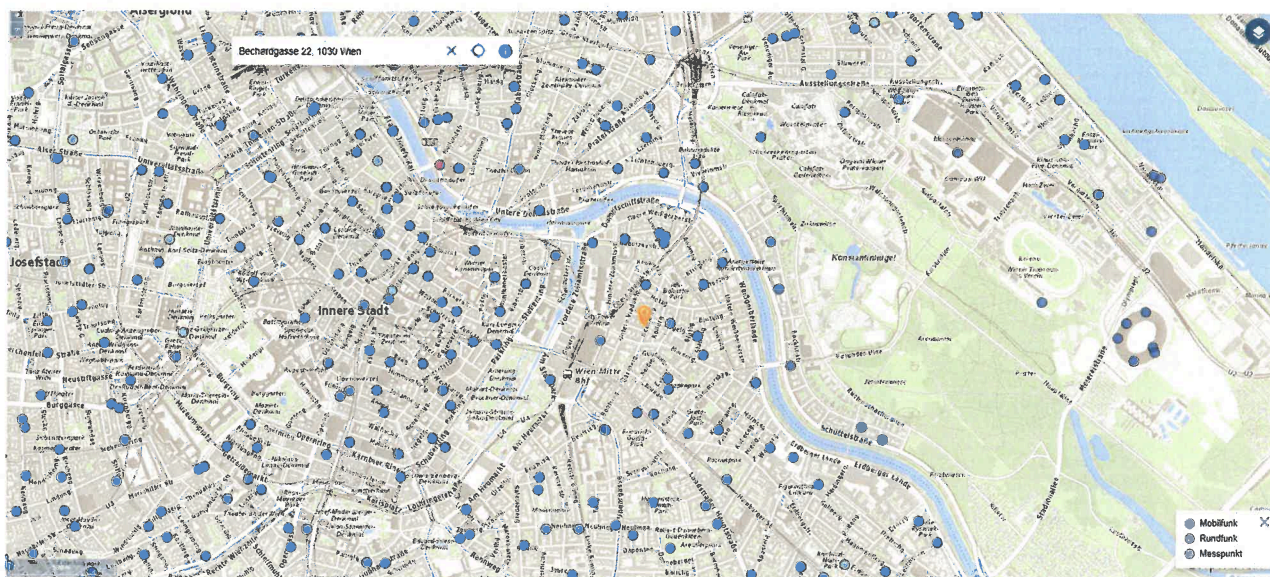
Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden, ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung (Flugverkehr, IPPC-Anlagen).

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 Senderkatalog



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

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

⁵ <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPP-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

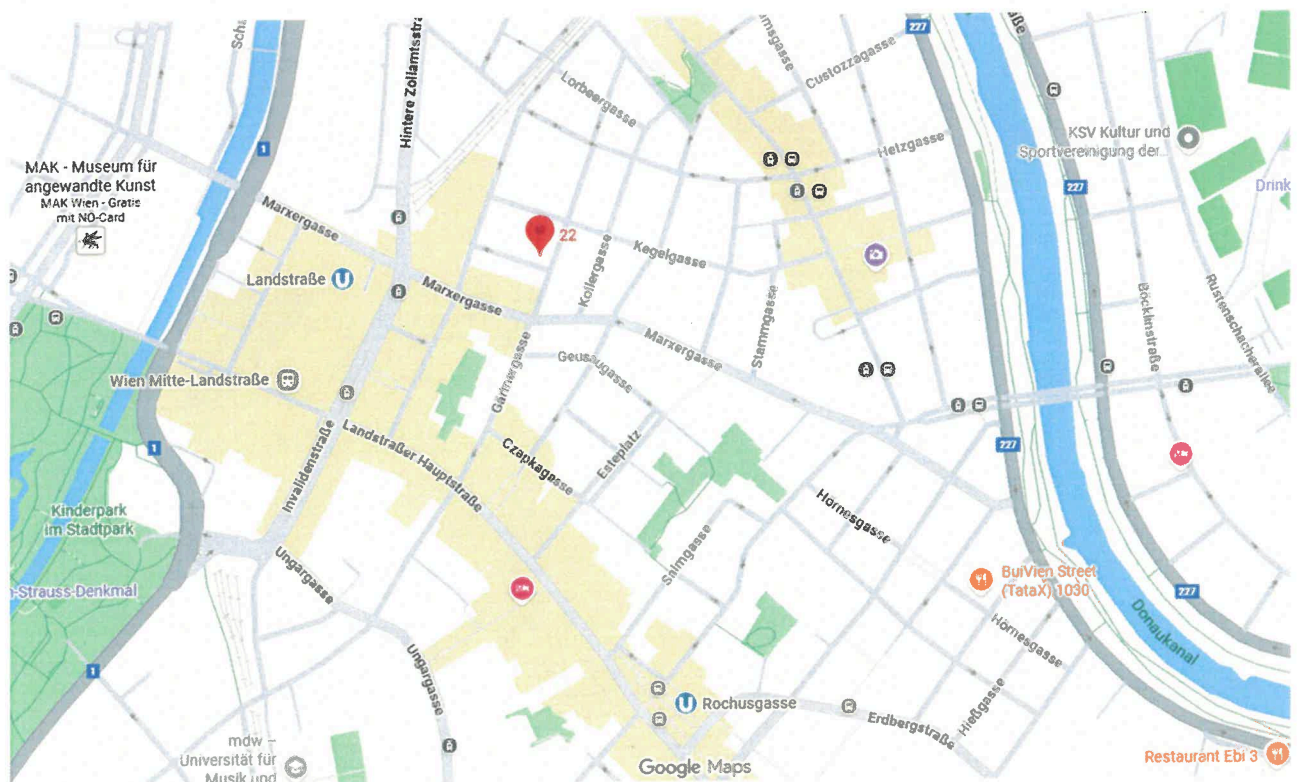
Näherer Befund: Es ist von einer durchschnittlichen Belastung durch elektromagnetische Felder aufgrund vorstehender Karte auszugehen.

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



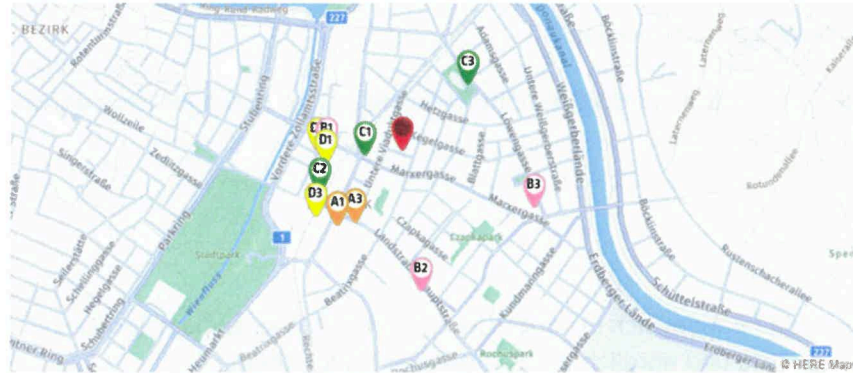
Quelle: <https://www.google.com/maps/> (abgefragt am 17.12.2025)

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):

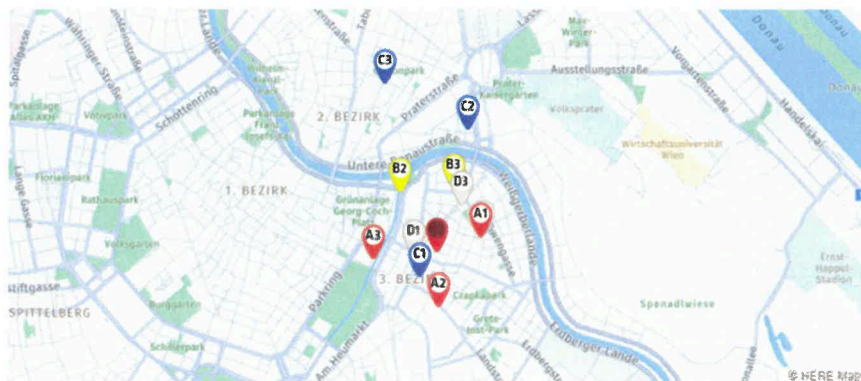


- Bäckerei**
- 1 JOSEPH-BROT GmbH
Landstraßer Hauptstraße 4/4
1030 Wien
(0.32 km / 0.51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 Joseph Genuss GmbH
Landstraßer Hauptstraße 4/4
1030 Wien
(0.32 km / 0.51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 Duran Superimbis GmbH
Landstraßer Hauptstraße 9
1030 Wien
(0.28 km / 0.55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

- Metzgerei**
- 1 BULBUL Nursen KEG
Landstr. Großmarkthalle OG Sta
32
1030 Wien
(0.24 km / 0.32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 Sonnberg Biofleisch GmbH
Landstraßer Hauptstraße 37
1030 Wien
(0.46 km / 0.86 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 Ogmen 5 Özdemir OG
Lowengasse 55
1030 Wien
(0.47 km / 0.88 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

- Supermarkt**
- 1 Billa
Untere Viaduktgasse 4
1030 Wien
(0.12 km / 0.15 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 interspar-Pronto
(0.30 km / 0.39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 Etsan
(0.30 km / 1,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

- Drogerie**
- 1 The Body Shop
(0.25 km / 0.31 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 Müller
(0.27 km / 0.34 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 dm
Landstraßer Hauptstraße 2a
1030 Wien
(0.35 km / 0.47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)



- Bank**
- 1 Bank99 AG Hetzgasse 35
Hetzgasse 35
1030 Wien
(0.29 km / 0.77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 Volkskreditbank AG Fil.
Wien-Landst...
Weyrgasse 9
1030 Wien
(0.35 km / 0.79 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 BNP PARIBAS PERSONAL
FINANCE SA Nie...
Vordere Zollamtsstraße 13
1030 Wien
(0.41 km / 1.06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

- Post**
- 1 Post Filiale 1030
Hetzgasse 35
1030 Wien
(0.29 km / 0.77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 Post Abholstation
Radetzkystraße 2
1030 KG Landstraße
(0.45 km / 0.79 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 Post Nagelstudio Scratch
Nails
Radetzkystraße 21
1030 Wien
(0.42 km / 1.32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

- Tankstelle**
- 1 TANKEnergie Ringgarage
Untere Viaduktgasse 47-49
1030 Wien
(0.19 km / 0.78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 Olsk
Franzenbrückenstraße 15
1020 Wien
(0.81 km / 1.36 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 23Tanken.at
Rottensterngasse 25
1030 Wien
(1.12 km / 2.26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

- Trafik**
- 1 Trafik Mag. Helmut Jaschke
Marergasse 1B, City-Point
1030 Wien
(0.15 km / 0.23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 2 Trafik SCHEU Andrea e.U.
Lowengasse 35
1030 Wien
(0.32 km / 0.73 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
 - 3 Trafik Kurt Dohnal e.U.
Dianagasse 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)

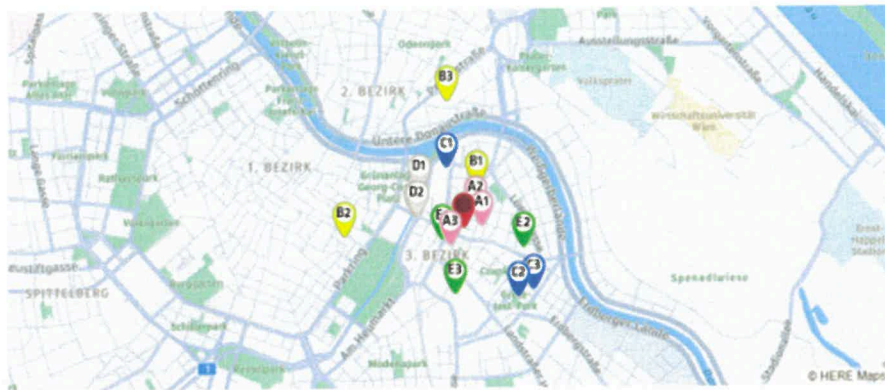
Nächstgelegene Einkaufsstraße: Landstraßer Hauptstraße südlich in rund 300m Luftlinie Entfernung situiert

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
Kegelgasse 17
1030 Wien
(0,12 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kinderwelt
Hetzgasse 16
1030 Wien
(0,13 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kindergarten
Maxergasse 12
1030 Wien
(0,34 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** CRg 3 Radetzkystraße 2A
Radetzkystraße 2A
1030 Wien
(0,40 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** CRg 3 Kundmännigasse
20-22
Kundmännigasse 20-22
1030 Wien
(0,56 km / 1,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** MS Hörneggasse 12
Hörneggasse 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

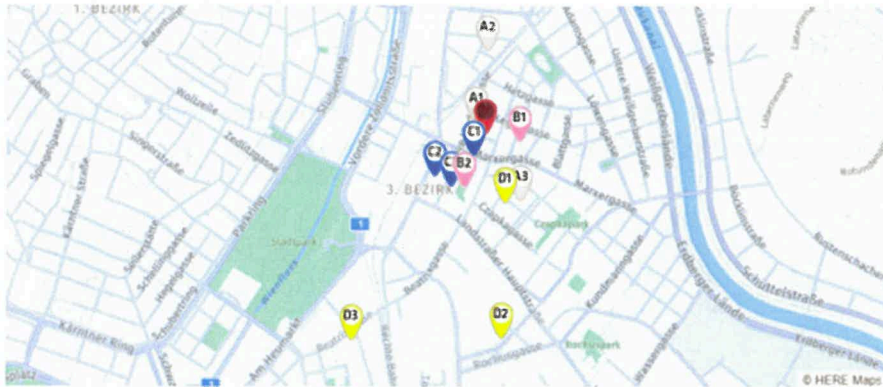
- E1** IHO EDV - ACADEMIA GmbH
Untere Vladuktgasse 6
1030 Wien
(0,15 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** VIELFARBEN - Beratung
und Training ...
Löwengasse 38
1030 Wien
(0,40 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** START-Stipendien
Österreich
Baumannstraße 11-15
1030 Wien
(0,42 km / 0,81 km)
(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 4/5
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
Eustachplatz 8/7f
1030 Wien
(0,23 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

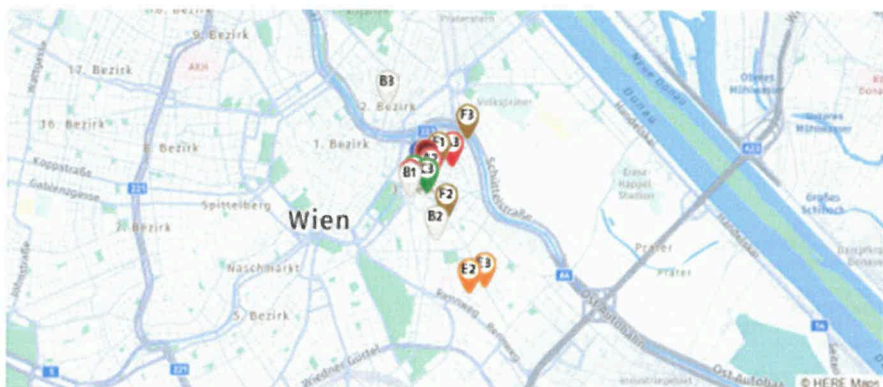
- B1** Dr. Dolezal Vit
Seidlgasse 12
1030 Wien
(0,11 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Dr. Tscheppler Katharina
Carnnergasse 6
1030 Wien
(0,18 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Dr. Tscheppler Thomas
Carnnergasse 6
1030 Wien
(0,18 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

- C1** Prof. Dr. Florian Roka
Marangasse 7
1030 Wien
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** MedR Dr. Hienert Ingrid
Untere Viaduktgasse 10
1030 Wien
(0,20 km / 0,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Pflm Prof. Dr. Roka Rudolf
Landstraßer Hauptstraße 13
1030 Wien
(0,19 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kinderarzt

- D1** Dr. Maiwald Georg
Uchatungasse 5
1030 Wien
(0,22 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Dr. Petal Franz Stefan
Sednokügelgasse 1
1030 Wien
(0,64 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Dr. Böczy Andreas
Reinertstraße 11
1030 Wien
(0,77 km / 2,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)



Apotheke

- F1** Apotheke "Zur heiligen Elisabeth"
Landstraßer Hauptstraße 4
1030 Wien
(0,32 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F2** Sophien-Apotheke
Marangasse 22
1030 Wien
(0,11 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F3** Apotheke "Zum heiligen Othmar"
Hirtzgasse 37
1030 Wien
(0,33 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Arztzentrum/Krankenhaus

- F4** Franziskus Spital
Landstraßer Hauptstraße 4a
1030 Wien
(0,35 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F5** Oxidationsgemeinschaft MED3
Hintznerstraße 10
1030 Wien
(0,83 km / 1,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F6** Krankenhaus der Barmherzigen Brüder
Johannes von Gott Platz 1
1030 Wien
(1,00 km / 1,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Physiotherapeut

- F7** Frau Lisa Satorfy, B.Sc.
Untere Viaduktgasse 57
1030 Wien
(0,25 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F8** Frau Monika Kennedy, B.Sc.
Untere Viaduktgasse 57
1030 Wien
(0,25 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F9** Frau Eva Duenbostl
Seidlgasse 33
1030 Wien
(0,23 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut

- F10** Mag. phil BERGMANN
Carmina Helena
Hansalgasse 5
1030 Wien
(0,03 km / 0,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F11** Mag. Dr. rer. nat. KUNZ
Gonda
Hansalgasse 5/5
1030 Wien
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F12** Mag. phil HAGLENTNER
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

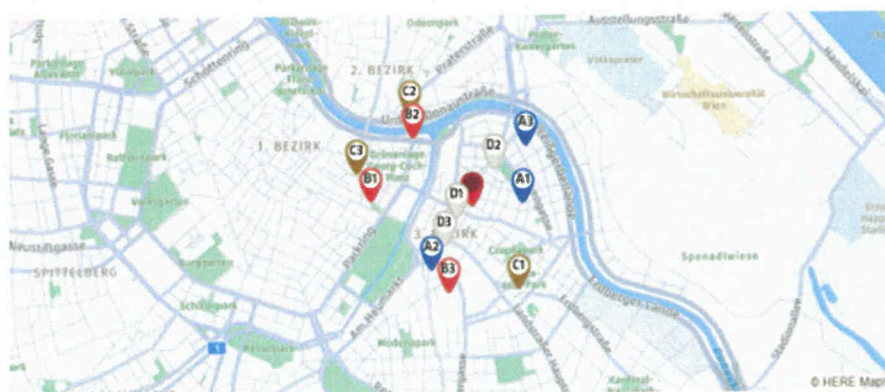
Nächstgelegene Parkanlage von übergeordneter Bedeutung: Stadtpark in rund 600m Luftlinie Entfernung situiert

Im Allgemeinen weist der 3. Bezirk einen hohen (öffentlichen) Grünraumanteil auf (Stadtpark, Schloss Belvedere bzw Belvederergarten), 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)
- A3** Böhmewaldmuseum Wien
Ungargasse Botschaftsviertel
1030 KG Landstraße
(0,48 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A5** Kunst Haus Wien
Untere Weißgerberstraße 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** Urania 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
Endbergstraße 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 / 2,94 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)

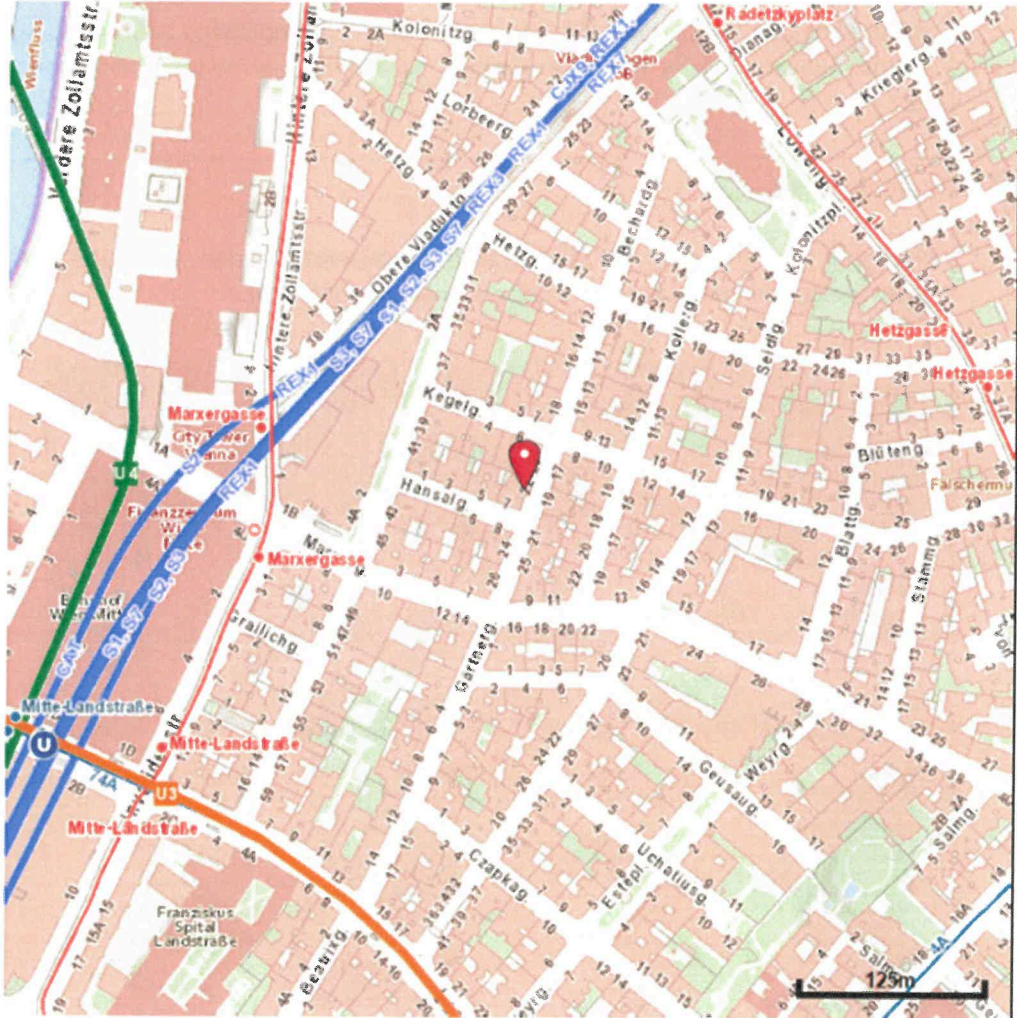
¹¹ Piktogramm Baum: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/tree_998570?term=tree&page=1&position=31&origin=search&related_id=998570 (abgefragt am 28.4.2025)

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>

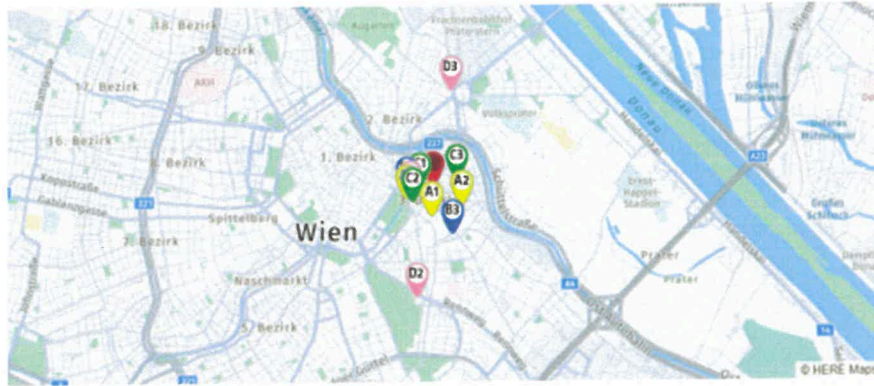
Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (abgefragt am 9.10.2025)



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
A1 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)	C1 Marxergasse D 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)	C2 Landstraße-Wien Mitte D 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)	C3 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)

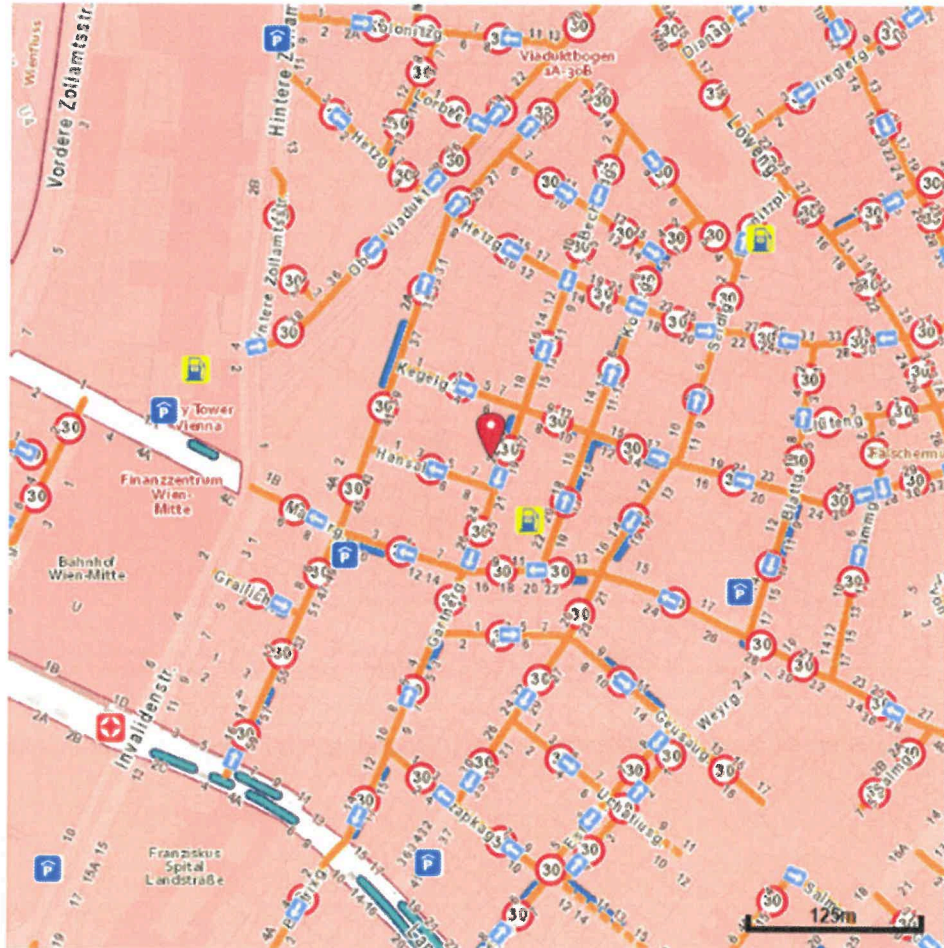
Transferzeit in das Stadtzentrum Wien (Stephansplatz): rund 10 Minuten inklusive Gehzeit

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)



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: *fjstudio*, 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

Radverkehrsausbau 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



Wiederverwendung 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 12
Stockwerkslage	2. Stock
Wände & Decken	Wände verputzt und weiß gemalt, verkleidet oder mittels Einbaukästen verdeckt, gefliest in Badezimmer und WC, Decke weiß gemalt
Böden	Parkett (größtenteils Fischgrät), Fliesen in Badezimmer, im WC Bode augenscheinlich betonierte und weiß gemalt
Fenster	Holzkastenfenster weiß, im WC Kunststofffenster, teilweise Sichtschutzrollo
Türen	Eingangstüre aus Holz zweiflügelig innen weiß/außen dunkelbraun), Sicherheitsvorrichtung; Innentüren Holz zweiflügelig und Kunststoff weiß
Heizung & Kühlung	Gas-Therme wohl vorhanden und verbaut, Radiatoren Heizung

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

Küche	Einbauküche bestehend aus Unter- und Oberkästen, Edelstahlwaschbecken, Geschirrspüler (Marke Miele), Herd und Backofen, Kühlschrank
Sanitär	Badezimmer (nicht abgetrennt; kein extra Zimmer): bestehend aus Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine, 2 Schränken, Entlüftung über Fenster im Bereich der Küche; zumal Badezimmer nicht räumlich abgegrenzt ist zur Küche handelt es sich folglich um eine zeitgemäße Be- und Entlüftungssituation WC: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Freiflächen	keine Freiflächen
Kellerabteil	vorhanden
Sonstiges	Gegensprechanlage,
Schäden	keine besonderen Schäden; starke Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen im Bodenbereich; ansonsten gängige dem Alter entsprechende Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen
Gemessene Raumhöhen	gemäß stichprobenartiger Ausmessung durch den gefertigten Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme Raumhöhe 3,23m

Näherer Befund: Am Tag der Befundaufnahme war das Bewertungsobjekt durchschnittlich, in Teilbereichen mäßig, erhalten und wies, im Bereich des Bodens starke Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen auf. 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
- 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 12 bestehen. Der gefertigte Sachverständige merkt diesbezüglich an, dass aufgrund des Umfangs 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 1994

2. Stock

Vorzimmer/Küche	19,74 m ²
WC	1,08 m ²
Kabinett	11,81 m ²
Zimmer	23,10 m ²
Nutzfläche W 12	55,73 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
2/12	WOHNUNG	55,73	0,900	50 50	50 / 1453

Die Nutzfläche aus dem Bestandplan und aus dem Nutzwertgutachten stimmen überein. Eine Nutzfläche von 55,73m² wird 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 entfernt. Aufgrund der geringfügigen Auswirkung auf die Nutzfläche wird dies nicht gesondert berücksichtigt.

4. Mietzinse und Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird aktuell an eine Dame (geboren 12.2.1969, Daten aus ZMR) unbefristet vermietet. Ein Mietvertrag liegt dem gefertigten Sachverständigen nicht 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 € 123,29 exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer vermietet. Informationen über etwaige Eintrittsberechtigten liegen nicht vor. Wertsicherung wurde gemäß bereitgestellter Liste „Wertsicherungen der Mieter“ vereinbart. Konkrete Informationen diesbezüglich liegen nicht vor. Nachstehend der Auszug aus der Zinsliste:

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat WE, M, LE, EN	Art	nw m ²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interner Code
002	12		1	M	Wohnung	55,29	2.OG	HMZ	123,29	10,00	BK Lift	82,38 18,80	10,00 10,00	0,00 0,00	224,47	22,45	246,92	WS

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
12110-Wien

www.santner.at

Objekt: 50/1112/2111211001
Verwaltung: Nikolaus Patzak, MA
Buchhaltung: Manuela Enk
UID: ATU60970505

Objekt: 1030 Wien Bechardgasse 22
Top: Wohnung/12
Bestandnehmer: Bonus WL Realitäten GmbH
Top(s): 12

Dauerrechnung ab Jänner 2025

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

Rechnungsnr. 2025/1112/11 - 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	63,03	0	0,00	63,03
Reparaturrücklage allg.	49,76	0	0,00	49,76
Lift 1	24,88	10	2,49	27,37
Beitr. Kosten	105,05	10	10,51	115,56
Gesamt EUR	242,72		13,00	255,72


Laut aktueller Vorschreibung ab 1.1.2025 belaufen sich die Betriebskosten auf gesamt brutto € 142,93 pro Monat bzw rund brutto € 2,56 pro m² Nutzfläche für das Bewertungsobjekt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein durchschnittliches 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 im Bereich der Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Wohnung.¹⁶

Des Weiteren wird ein Betrag iHv netto/brutto € 49,76 für die Rücklagenbildung sowie ein Betrag für das Sanierungsdarlehen iHv netto/brutto € 63,03 vorgeschrieben.

Der vorläufige aktuelle Rücklagenstand gemäß Hausverwaltung zum 22.10.2025 beträgt € 32.589,88; dies entspricht bei gegenständlichen 50/1448-Anteilen anteilmäßig einem Wert von € 1.125,34.

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)50100 20111-0
Fax: 0043 (0)50100 010100

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAAT33XXX

Erstelldatum: 02.01.2024
Konto IBAN: AT20 2011 1827 4433 0202

Darlehensbetrag: EUR 216.245,28

Ratenart: Pauschalrate mit Anpassung
Ratenanzahl: 29

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

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

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	2.021,38	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	1.486,64	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	209,09	216.245,28	

Hinweis:
Dieser Tilgungsplan ist bis zu einer allfälligen Änderung entsprechend der mit Ihnen getroffenen Konditionenvereinbarung (Solzzinsen 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 50/1448-Anteilen anteilmäßig einem Wert von € 6.289,66.

7. Energieausweis

Laut Energieausweis vom 5.1.2024 ist das Wohngebäude in die Energieklassen D (f_{GEE,SK}) E (HWB_{Ref,SK}, PEB_{SK,1}) und F (CO_{2eq,SK}) einzuordnen.

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

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-Method 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 € 123,29 pro Monat exkl Betriebskosten und Umsatzsteuer vermietet; dies entspricht € 2,21 pro m² Nutzfläche.

Ableitung Mietzins Term	
HMZ aktuell netto exkl BK	€ 123,29 / Monat
HMZ aktuell p.a.	€ 1.479,48 / Jahr
NF	55,73 m ²
Miete pro m ² und Monat	€ 2,21 / 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 28,94 Jahren. Es wird somit angenommen, dass die Bestandnehmerin noch 28,94 Jahre lebt (bezogen auf den Stichtag) und dass keine Eintrittsberechtigten vorhanden sind.

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2022/2024 geglättet

Geburtsdatum:	12.02.1969
Stichtag:	16.10.2025
Geschlecht:	Weiblich
<hr/>	
Fernere Lebenserwartung:	28.94 Jahre
Erwartetes Alter:	85.61 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 der Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG iVm RichtWG anzuwenden.

Gemäß bereitgestellten Unterlagen des Herrn Sotomayor (Geschäftsführer der verpflichteten Partei) ist gegenständliche Wohnung in die Ausstattungskategorie C gemäß § 15a Abs 1 Z 3 MRG einzustufen. Dies ist

wohl auf den fehlenden abgetrennten Vorraum (Eingangsbereich liegt im Küchenbereich) zurückzuführen. Der Sachverständige schließt sich dieser Einstufung grundsätzlich an, wobei ein Kategorieausgleich nach § 15 Abs 2 MRG nicht weiter geprüft wurde, da ein solcher stark wertungsabhängig ist.


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 12 wird nach Auslauf des Mietvertrages umfassend saniert (Abgrenzung Vorzimmer zur Küche) und modernisiert, sodass nach Sanierung das Objekt in die Ausstattungskategorie A gemäß § 15a Abs 1 Z 1 MRG einzustufen ist.
- 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	
Eckdaten der Anfrage	
Anschrift	3., Bechardgasse 22
Stichtag	16.10.2025
Kategorie der Wohnung	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 ohne Berücksichtigung einer Durchschnittslage gemäß OGH- Entscheidung S O8 74/17v, die im Einzelfall zu beurteilen ist	6,78
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 € 12,50/m² als nachhaltig erachtet.

Folglich ergibt sich für den Abschnitt „Reversion“ ein Hauptmietzins von € 696,59/ Monat, entspricht € 12,50/m² pro Monat.

Mietzins Reversion	
fiktiver netto Mietansatz (€/m ² per Monat)	€ 12,50/m ²
NF	55,73 m ²
HMZ per Monat netto	€ 696,59 / Monat
HMZ p.a.	€ 8.359,05 / 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 (diese sind aufgrund des geänderten Abrechnungsschlüssels für die Aufwendungen, siehe Punkt II.b.4 , gering), 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 € 55.000,00 als angemessen (entspricht Sanierungskosten iHv rund netto € 1.000,00 pro m² Nutzfläche) und beinhalten diese Modernisierungsaufwendungen der Bestandseinheit als auch die Herstellung eines abgetrennten Vorzimmers und Badezimmers samt zeitgemäßer Entlüftungssituation.

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 50/1448-Anteilen anteilmäßig einem Wert von € 6.289,66. Das Sanierungsdarlehen wird gemäß Vorschreibung ab 1.1.2025 gesondert vorgeschrieben. Nähere Informationen bzgl Sanierungsdarlehen liegen dem gefertigten Sachverständigen nicht vor. Es werden gerundet € 6.000,00 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% Vertragerrichtungskosten und 3,00% Maklerkosten (netto).

Erwerbsnebenkosten	
Grunderwerbssteuer	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 außerbücherliche 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)BESCHEIDEN 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 12 zum Stichtag 16.10.2025 ein Verkehrswert iHv € 122.275,54 (gerundet € 122.000,00).

**Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (Wohnung W 12, BLNR 54)
beträgt zum 16.10.2025 gerundet € 122.000,00
(in Worten: Euro einhundertzweiundzwanzigtausend)**



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

IV. ANHANG

a. BERECHNUNGEN

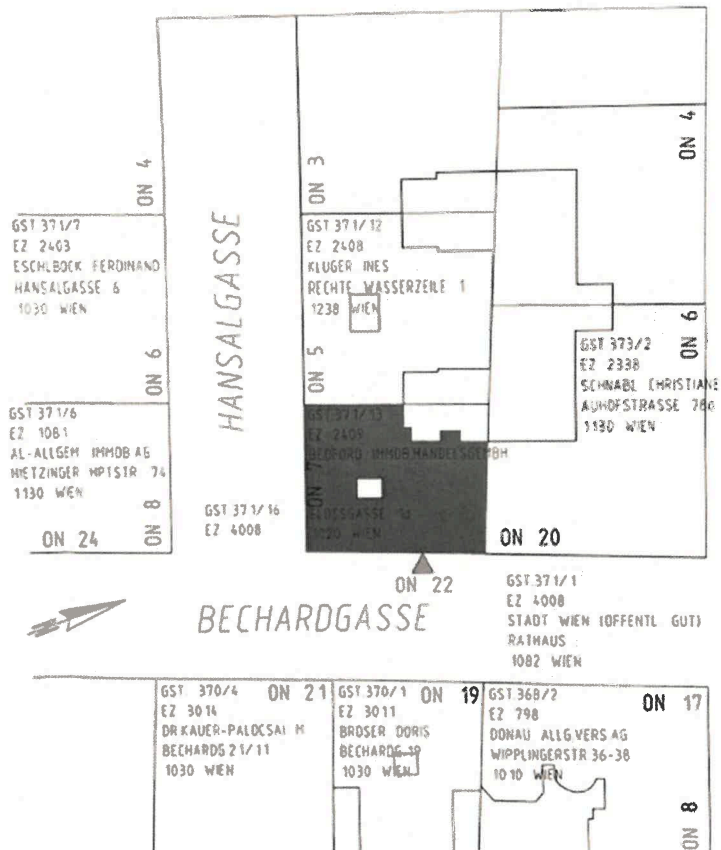
Term-and-Reversion-Verfahren Wohnung W 12

Term	HMZ p.M. (€)	RND (Jahre)	BW-Kosten (%)
Wohnung W 12	€ 123,29 / Monat	28,94 Jahre	14,00%
Term	€ 1.479,48	Jahresreinertrag (€)	LS-Zinssatz (%)
Summe Term	€ 31.835,58	€ 1.272,35	1,00%
			25,02
Reversion	HMZ erzielbar p.M. (€)	RND (Jahre)	BW-Kosten (%)
Wohnung W 12	€ 696,59 / Monat	unendlich	17,00%
Reversion	€ 8.359,05	Jahresreinertrag (€)	LS-Zinssatz (%)
Summe Reversion	€ 308.356,07	€ 6.938,01	2,25%
Diskontierungsfaktor	0,525		
Abgezinst	€ 161.955,65		
Term+Reversion	€ 193.791,24		
Abzüglich anteiliges Sanierungsdarlehen	-€ 6.000,00		
Abzüglich Sanierungsaufwand pauschal (€)	-€ 55.000,00		
Zwischensumme Ertragswert inkl Erwerbsnebenkosten	€ 132.791,24		
Abzüglich Erwerbsnebenkosten (-8,60%)	-€ 10.515,70		
Ertragswert exkl Erwerbsnebenkosten	€ 122.275,54		
Verkehrswert	€ 122.275,54		
Verkehrswert gerundet	€ 122.000,00		

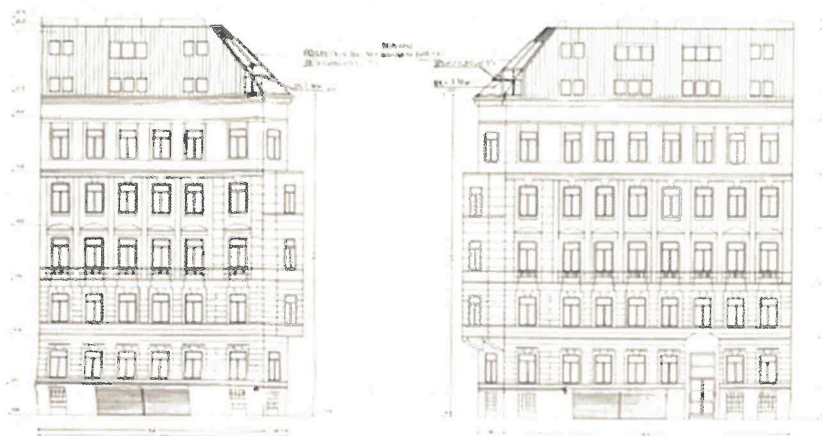
Diverse Grundrisse



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



Abz.: MA 6-200, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre

MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
per E-Mail: office@sv-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 Abgabenwesen (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

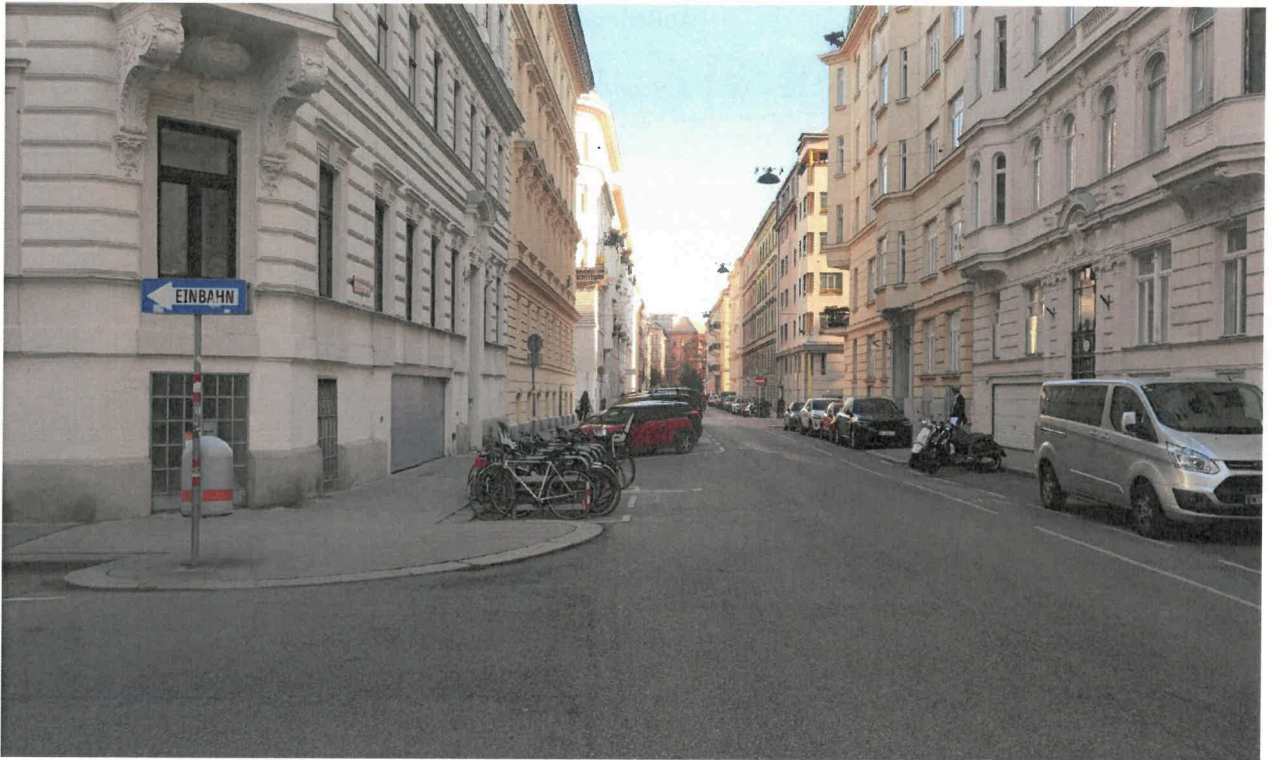
Außenansicht straßenseitig



Außenansicht straßenseitig



Außenansicht straßenseitig



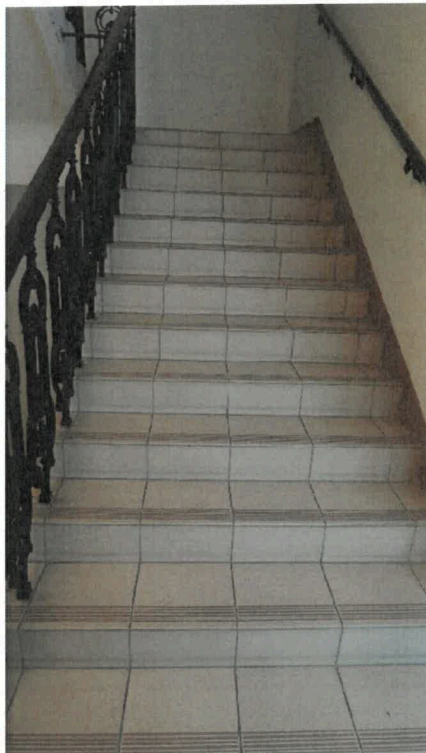
Gebäudefassade hofseitig



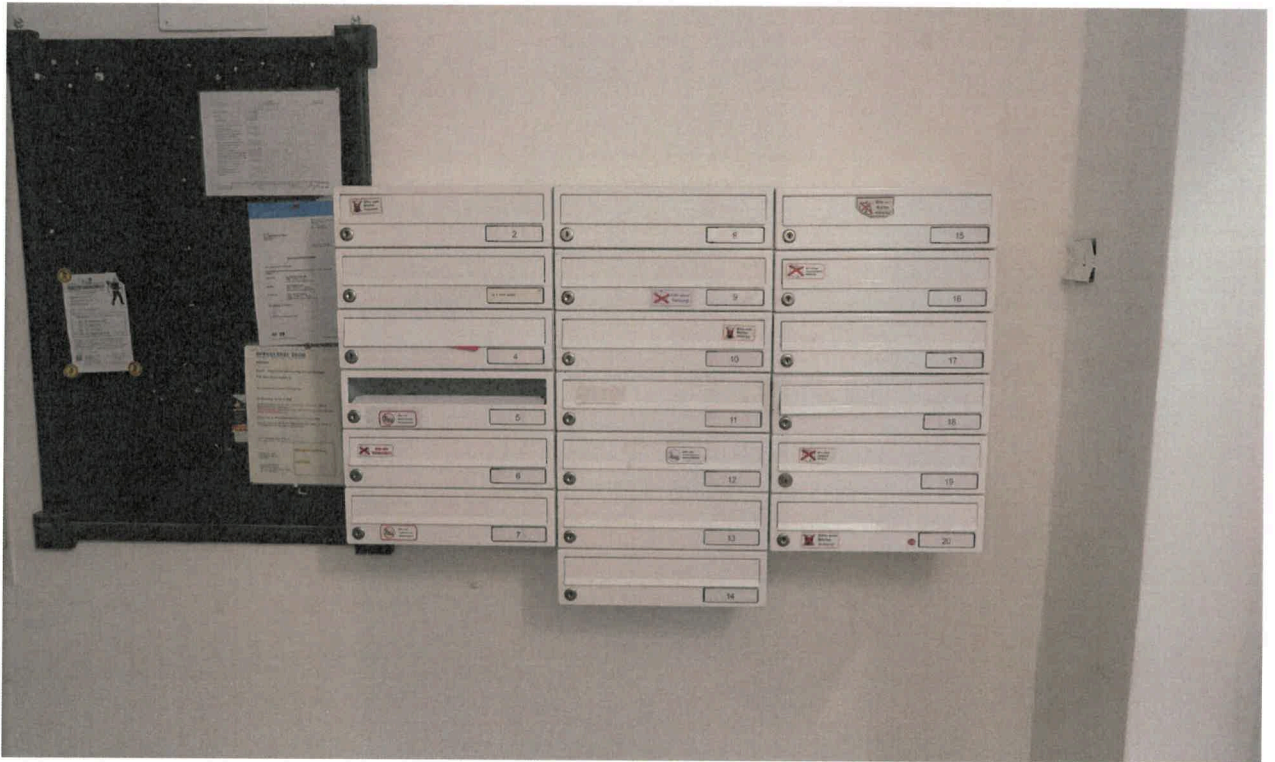
Stiegenhaus



Stiegenhaus



Postkastenanlage



Personenaufzug



Schwarzes Brett



Eingangsbereich Gebäude Innenansicht



Eingangsbereich Gebäude Außenansicht



Keller



Kellerabgang



Außenansicht straßenseitig



Eingangstüre Wohnung Außenansicht



Küche



Küche



Küche



Badezimmer



Badewanne



WC



Fenster WC



Eingangstür Innenansicht



aus Badezimmer in Richtung Küche



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich



Zimmer



Heizung/Fenster



Schlafbereich



Zimmer



