

# MAG. EDUARD MICHAEL GRUBER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

An:

RIEL & PARTNER Rechtsanwaltskanzlei

Dr. Katharina Widhalm-Budak, als

Insolvenzverwalterin

Landstraßer Hauptstraße 1/2

1030 Wien

Wien, 30. März 2026

## GUTACHTEN

### zur Ermittlung des Verkehrswertes

*i.S. Insolvenz der Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG, FN 569369h*

**Bewertungsgegenstand:** 1668/1943 WE-Anteile lt. Grundbuch  
**Adresse:** Rueppgasse 19, Volkertplatz 11, 1020 Wien  
**Grundbuch:** EZ 1626 der KG 01657 Leopoldstadt  
**Verkehrswert:** EUR 3,180.000,00  
*(euro dreimillioneneinhundertachzigtausend)*  
**Bewertungsstichtag:** 28.01.2025



SV Mag. Eduard Michael Gruber  
Sachverständigenbüro für das Immobilienwesen  
Zehenthofgasse 19, 1190 Wien, Tel.Nr.: 0664 / 329 37 77  
[www.immobilien-gruber.at](http://www.immobilien-gruber.at) / [office@immobilien-gruber.at](mailto:office@immobilien-gruber.at)



## Inhaltsverzeichnis

Allgemeines .....	3
<b>1. Allgemeines</b> .....	3
<b>1.1 Auftrag</b> .....	3
<b>1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens</b> .....	3
<b>1.3 Grundlagen</b> .....	3
<b>1.4 Literatur</b> .....	5
<b>1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung</b> .....	5
Befund.....	7
<b>2. Liegenschaft und Lage</b> .....	7
<b>2.1 Grundbuchsstand</b> .....	7
<b>2.2 Bewertungsgegenständliche Anteile</b> .....	8
<b>2.3 Rechte und Lasten</b> .....	12
<b>2.4 Lage der Liegenschaft</b> .....	13
<b>2.5 Grundstücks- und Baubestand</b> .....	19
<b>2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen</b> .....	22
<b>2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster</b> .....	24
<b>2.8 Denkmalschutz</b> .....	24
<b>2.9 Gefahrenzonenkarte</b> .....	25
<b>2.10 Lärmimmission</b> .....	27
<b>3. Gebäudebeschreibung</b> .....	28
<b>3.1 Bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftseinheiten</b> .....	28
<b>3.2 Flächenaufstellung / Pläne</b> .....	34
<b>3.3 Bestands- und Ertragssituation</b> .....	54
<b>3.4 Betriebskosten</b> .....	56
<b>3.5 Bau- und Erhaltungszustand</b> .....	71
<b>3.6 Energieausweis</b> .....	72
<b>3.7 Fotodokumentation</b> .....	73
Gutachten.....	95
<b>4. Bewertungsgrundsätze</b> .....	95
<b>4.1 Begriffsdefinition und Verfahren</b> .....	95
<b>4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren</b> .....	97
<b>4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer</b> .....	99
<b>5. Verkehrswertermittlung</b> .....	102
<b>5.1 Ermittlung des Bodenwertes</b> .....	102
<b>5.2 Ertragswertermittlung</b> .....	103
<b>5.3 Vergleichswertverfahren</b> .....	105
<b>5.4 Residualwertverfahren</b> .....	106
<b>6. Ergebnis</b> .....	114

# Allgemeines

---

## 1. Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Sachverständige für das Liegenschaftswesen, Herr Mag. Eduard Michael Gruber, wurde von Frau Dr. Katharina Widhalm-Budak, als Insolvenzverwalterin (im Auftrag für das Handelsgericht Wien / Geschäftszahl 38 S 169/25t) in der Sache

**Insolvenz der Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & CO KG**  
**Firmenbuchnummer 569369h**  
**Rueppgasse 19, Volkerplatz 11, 1020 Wien**

beauftragt die Schätzung des Verkehrswertes des 1668/1943 WE-Anteile lt. Grundbuch mit der Adresse Rueppgasse 19, Volkertplatz 11, 1020 Wien durchzuführen.

### 1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsanteile zur Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenzverfahrens.

Die gegenständlichen Liegenschaftsanteile wurden auf Basis des Nutzwertgutachtens bzw. der Einreichplanung für die Umbauarbeiten (DG-Ausbau + Wohnungszusammenlegungen) im Grundbuch eingetragen. Die bauliche Situation (Bestand) stellt sich in Natura anders dar.

Annahme: Es wird somit für die Bewertung davon ausgegangen, dass das Eigentumsrecht am Rohdachboden sowie an den angeführten Bestandseinheiten besteht (siehe Tabelle, teilweise unabhängig vom Grundbuchsstand). Weiters wird davon ausgegangen, dass die Zustimmung zum DG-Ausbau seitens der Miteigentümer und Ihrer Rechtsnachfolger weiterhin aufrecht ist.

Ursprünglich sollte lt. Angabe und Protokoll der Hausversammlung der Instandhaltungsrückstau bzw. die Sanierung der Allgemeinflächen des Hauses von der Schuldnerin (DG-Eigentümerin) übernommen werden. Nunmehr sollen diese Arbeiten (+Kosten) direkt von der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen werden.

### 1.3 Grundlagen

- Grundbuchsauszug vom 29.01.2026
- Örtliche Befundaufnahme am 26.11.2025, 03.12.2025 und 28.01.2026 in Anwesenheit von:

Herrn Ringsmuth, Vertreter der Hausverwaltung, teilweise Mietern und SV Mag. Gruber

- Einreichplan von Architekt Dipl. Ing. Adolf Wohanka vom 12.11.1993 (ursprünglicher Plan für die erste Parifizierung und den Bestand)
- WEG § 12 Bescheinigung von Architekt Dipl. Ing. Adolf Wohanka vom 15.02.2000
- Bescheid Baubewilligung von Magistrat Stadt Wien 11.11.2019 /MA37/43713-2019-1) zum DG-Ausbau und diesbezüglicher
- Einreichplan zum DG-Ausbau und Basis für die Neuparifizierung von Architekten Hnik, Hempel und Meler vom 17.10.2017
- Bescheid Baugebrechen von Magistrat der Stadt Wien MA37/1471063-2024-1 vom 17.01.2025
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag Erfassungsnummer 10-203919/2022 vom 09.05.2022
- Nachtrag zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 14.09.2022
- Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. Hans D. Wistawel vom 20.07.2022
- Topographische Aufstellung für die Liegenschaft ZI: MA37/43713-2019-1 vom 20.07.2022
- Prüfbefund für die elektrische Anlage von West Elektrotechnik GmbH vom 25.08.2023
- Kanalgebrenchensbehebung von Thomas Wiesmayer GmbH vom 09.07.2025
- Vorhalt Baugebrechen vorschriftswidriger Zustand MA37/ 1471063-2024-1 vom 02.12.2024
- Protokoll zur Eigentümerversammlung von teamneunzehn Hausverwaltung GmbH vom 05.08.2025
- Vorhalt Mängel an den Rauchfängen MA37/933794-2025-1 vom 25.09.2025
- Bescheid Vorschriftswidrigkeit MA37/933794-2025-1 vom 28.10.2025
- Auswertung des Umlaufbeschlusses vom 19.08.2025 Durchführung diverser Sanierungsarbeiten
- Mietzinsliste von IMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH vom 15.11.2025
- Die Liegenschaft wurde auftragsgemäß in den Allgemeinteilen sowie in Keller besichtigt. Vermietete und leerstehende WE-Objekte sowie der Rohdachboden wurden ebenfalls besichtigt.
- Nicht besichtigt werden konnten:
  - Geschäftslokale Top 2 + 3
  - Wohnungen Top 7, 13 und 21. Möglicherweise werden dadurch bewertungsrelevante Tatsachen nicht berücksichtigt.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Einsicht in den digitalen Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen in der SV eigenen Datenbank, sowie bei ortsansässigen Maklern und SV Kollegen

- Ermittlung von Vergleichs- bzw. Verkaufsfällen in der Urkundensammlung des Grundbuchs

## 1.4 Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- Bewertung von Spezialimmobilien, Sven Bienert, 2. Auflage 2018
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017
- Der Wert von Immobilien, Seiser / Kainz, 2. Auflage, 2014
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Kothbauer / Reithofer, 1. Auflage 2013
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage, MANZ
- Österreichische Zeitschrift für Immobilienbewertung, MANZ
- ÖNorm B1802-1, ÖNorm B1802-2
- Zeitschrift des Sachverständigenverbandes (Liegenschaftszinssätze, Nutzungsdauern, Baukosten)
- Aktueller Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

## 1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung

Dieses Gutachten wurde auf Basis der in Punkt 1.3 angeführten Dokumente, der in Punkt 1.4 angeführten Literatur mit der von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu erwartenden Sorgfalt, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, sowie im Rahmen der Standesregeln für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige erstellt.

Die von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.3 „Grundlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden. Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

Folgende Unterlagen wurden seitens des Auftraggebers bzw. Liegenschaftseigentümers nicht übergeben und somit seitens des Sachverständigen nicht geprüft bzw. sind folgende Überprüfungen auftragsgemäß entfallen:

- Besprechung mit der MA 37 sowie den Mieteigentümern betreffend der Verlängerung der Baugenehmigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802 nimmt der gefertigte Sachverständige seine Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert einer Schätztoleranz von +/- 10% unterliegt, eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 / B1301 nicht erfolgt ist sowie für jegliche Schäden und Mängel, welche augenscheinlich nicht erkennbar waren, keine Haftung übernommen werden kann.

#### Urheberrecht

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Veröffentlichung oder Vervielfältigung dieses Gutachtens wird der Auftraggeber nicht ohne Zustimmung von Herrn Mag. Eduard Michael Gruber als Autor vornehmen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen.

# Befund

## Liegenschaft und Lage

### 2.1 Grundbuchsstand

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt  
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 1626

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 200/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
686/5	GST-Fläche	550	
	Bauf. (10)	470	
	Bauf. (20)	80	Rueppgasse 19 Volkertplatz 11

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Bei Flächen, die im Grenzkataster verzeichnet sind, ist auf das Grundbuch zu vertrauen (v.a. in Bezug auf die Fläche sowie Lasten und Rechte). Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt.

## 2.2 Bewertungsgegenständliche Anteile

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

41 ANTEIL: 52/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 5454/1995 5540/2022 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 2, ER Top 2

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

42 ANTEIL: 29/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 5454/1995 5540/2022 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 3, ER Top 3

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

44 ANTEIL: 51/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 5454/1995 5540/2022 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6, ER Top 6

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

46 ANTEIL: 79/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 5454/1995 5540/2022 Wohnungseigentum an W 10, ER Top 10

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

47 ANTEIL: 118/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 5454/1995 5540/2022 Wohnungseigentum an W 11/12 mit Balkon, ER Top 11/12

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

48 ANTEIL: 64/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 5454/1995 5540/2022 Wohnungseigentum an W 16, ER Top 16

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

51 ANTEIL: 47/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 6162/2001 5540/2022 Wohnungseigentum an W 1 mit Terrasse, ER Top 1

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

54 ANTEIL: 48/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 6162/2001 5540/2022 Wohnungseigentum an W 13 mit Balkon, ER Top 13,  
Gang-WC Top 13

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

55 ANTEIL: 56/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 6162/2001 5540/2022 Wohnungseigentum an W 15, ER Top 15

b 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht

c 5540/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d gelöscht

56 ANTEIL: 189/1943

Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

- ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 4/5, ER Top 4, Lager  
1, Lager 2, Lager 3  
c gelöscht
- 57 ANTEIL: 54/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 17, ER Top 17  
c gelöscht
- 58 ANTEIL: 65/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 18 mit Balkon, ER Top 18  
c gelöscht
- 59 ANTEIL: 48/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 20, ER Top 20  
c gelöscht
- 60 ANTEIL: 50/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 21, ER Top 21  
c gelöscht
- 61 ANTEIL: 151/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 1735/2022 IM RANG 6223/2021 Kaufvertrag 2021-12-02 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 9 mit Balkon, ER Top 9a, ER Top 9b, ER  
Top 9c  
c gelöscht
- 62 ANTEIL: 55/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 5540/2022 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-05-09, Nachtrag  
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-09-14 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 25 mit Balkon, ER Top 25  
c gelöscht
- 63 ANTEIL: 97/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 5540/2022 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-05-09, Nachtrag  
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-09-14 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 26 mit Terrasse, ER Top 26  
c gelöscht
- 64 ANTEIL: 100/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 5540/2022 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-05-09, Nachtrag  
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-09-14 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 27 mit Terrasse, ER Top 27  
c gelöscht
- 65 ANTEIL: 79/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)

- ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 5540/2022 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-05-09, Nachtrag  
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-09-14 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 28 mit Terrasse, ER Top 28  
c gelöscht
- 66 ANTEIL: 93/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 5540/2022 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-05-09, Nachtrag  
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-09-14 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse, ER Top 29  
c gelöscht
- 67 ANTEIL: 84/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 5540/2022 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-05-09, Nachtrag  
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-09-14 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 30 mit Terrasse, ER Top 30  
c gelöscht
- 68 ANTEIL: 59/1943  
Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 569369h)  
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
a 5540/2022 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-05-09, Nachtrag  
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-09-14 Eigentumsrecht  
b 5540/2022 Wohnungseigentum an W 31 mit Balkon, ER Top 31  
c gelöscht

## 2.3 Rechte und Lasten

Dem gefertigten Sachverständigen waren zum Zeitpunkt der Bewertung keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Etwaige Pfandrechte bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit auftragsgemäß geldlastenfrei.

Die u.a. Dienstbarkeit der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen wirkt sich in der Ansicht des gefertigten Sachverständigen weder werterhöhend noch wertmindernd aus und bleiben somit in der Bewertung außer Ansatz. Etwaige Schulden gegenüber der WEG bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

```
***** C *****
25 a 6162/2001 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 19 WEG gem Pkt III. Berichtigung zum Wohnungseigen-
    tumsvertrag 2001-02-12
27 a 498/2010 Pfandurkunde 2009-08-21
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 54.000,--
    für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG FN 286
    283f
    b gelöscht
32 a 1736/2022 Pfandurkunde 2022-01-12
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.300.000,--
    für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
33 a 49/2023 IM RANG 4801/2022 Pfandurkunde 2022-12-21
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
    für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
34 a 5541/2022 Pfandurkunde 2022-10-12
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
    für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
35 a 4892/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1155/23w)
36 a 1697/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 403/24p)
38 a 200/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (51 Cg 5/26v - LG für
    ZRS Wien)
```

## 2.4 Lage der Liegenschaft

### Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“.

Die Leopoldstadt ist seit 1850 der 2. Wiener Gemeindebezirk. Benannt ist sie nach Kaiser Leopold I. In der Leopoldstadt befindet sich der Prater mit dem Wiener Riesenrad, das als ein Wahrzeichen der Stadt gilt.

Der 2. Bezirk liegt zwischen Donau und Donaukanal und grenzt mit letzterem an den 1. Bezirk. Das Ufergebiet des Donaukanals oberhalb der Ulrichgasse gehört zur Außenzone der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien. An die Leopoldstadt grenzen außerdem die Bezirke 3, 9, 11 und 20 sowie jenseits der Donau der 22. Bezirk. Den größten Teil des 2. Bezirkes nimmt der Prater ein. Die durch Donau und Donaukanal gebildete Insel trägt offiziell keinen Namen, im 19. Jahrhundert war gelegentlich von der Leopoldstädter Insel die Rede.

Neben der Donau und dem Donaukanal sind die wichtigsten Gewässer in der Leopoldstadt die Donaualtarme Oberes Heustadelwasser, Unteres Heustadelwasser, Rosenwasser, Krebsenwasser, Mauthnerwasser und das Lusthauswasser beim Lusthaus.

Der Bezirk Leopoldstadt wurde 1850 aus den Vorstädten Leopoldstadt, Jägerzeile, Brigittenau, Zwischenbrücken und Kaisermühlen zusammengesetzt und umfasste ursprünglich die gesamte von Donau und Donaukanal gebildete Insel. Die östliche Bezirks- und bis 1904 Stadtgrenze verlief etwa in der Mittellinie des damaligen Hauptstroms der Donau, der späteren Alten Donau. Der Bezirk reichte vom Brigittaspitz (oder Brigittenauer Sporn), der Abzweigung des Donaukanals vom Donaustrom, bis zum Praterspitz, an dem der Donaukanal in die Donau mündet.

Die 1875 fertiggestellte Donauregulierung änderte an den Bezirksgrenzen vorerst nichts; der Bruckhaufen und Kaisermühlen befanden sich nun allerdings nicht mehr auf der Insel, sondern am linken Ufer des neuen Hauptstroms. Auch die 1905 erfolgte Schaffung des 21. Bezirks durch Eingemeindungen östlich des 2. Bezirkes tangierte die Bezirksgrenzen vorerst nicht.

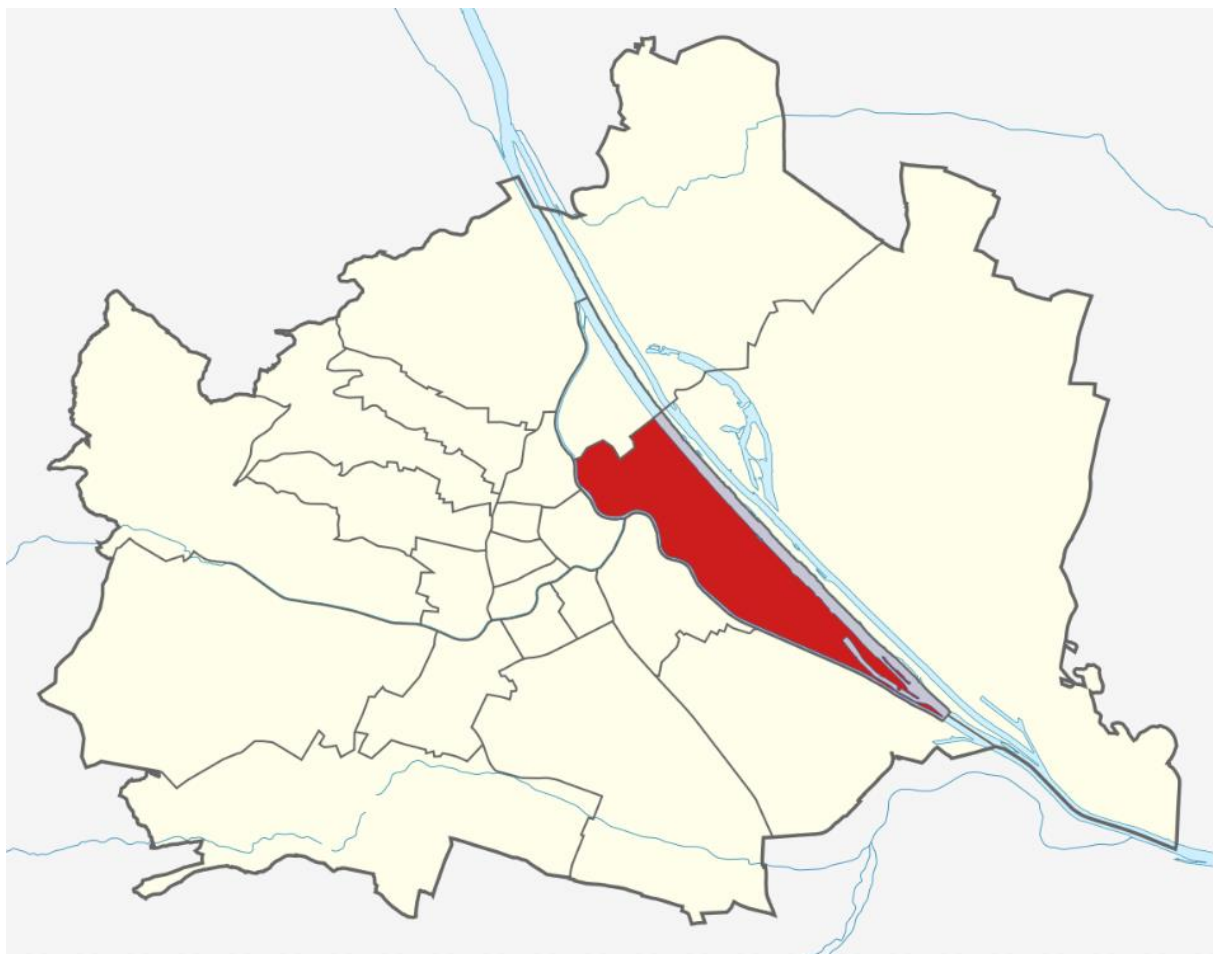
Mit 2.990 Häusern (= 9,5 %) von insgesamt 32.524 Häusern in allen 19 Bezirken war die Leopoldstadt 1899 der Bezirk mit den meisten Häusern, gefolgt von Hietzing in seinem damaligen Gebietsumfang mit 2.882 Häusern. Ebenso war der 2. Bezirk der einwohnerreichste.

Wichtigster Verkehrsknotenpunkt ist der Praterstern, von dessen Kreisverkehr sieben Hauptstraßen (im Uhrzeigersinn: Nordbahnstraße, Lassallestraße, Ausstellungsstraße, Prater-Hauptallee, Franzensbrückenstraße, Praterstraße und Heinestraße) ausgehen. Der Platz nimmt aus der Vogelperspektive die Form eines Sterns an. Hier befindet sich der

Bahnhof Wien Praterstern, einer der wichtigsten Bahnhöfe Wiens für den Lokal- und Regionalverkehr.

1954 / 1955 wurde der Praterstern komplett umgebaut. Dabei wurde der größere, bis heute bestehende Kreisverkehr angelegt; das 1886 fertiggestellte Tegetthoff-Denkmal, Wahrzeichen des Platzes, bildet seither nicht mehr den Mittelpunkt, um den die Straßenbahnlinien kreisen. Die Verbindungsbahn umrundet den Platz nicht mehr peripher, sondern verläuft durchmesserartig; die neue Bahnstation nahm 1959 den Betrieb auf, seit 1962 besteht Schnellbahnbetrieb. 1981 wurde die Station Praterstern der U-Bahn-Linie U1 eröffnet, die heute über die Donau bis zum Bahnhof Wien Leopoldau der Nordbahn verkehrt. Der Praterstern wurde nach 2000 neuerlich umgebaut, nachdem seit den sechziger Jahren in Platzgestaltung und -erhaltung kaum investiert wurde. Das neue Bahnhofsgebäude wurde 2008 eröffnet; im gleichen Jahr wurde die U-Bahn-Linie U2 vom Schottenring über den Praterstern bis zum Stadion verlängert (heute verkehrt sie über die Donau bis Aspern).

Die unterhalb angeführte Graphik stellt die Lage des Bezirkes innerhalb Wiens dar:



(Quelle: de.wikipedia.org).

**Mikrolage und Infrastruktur**

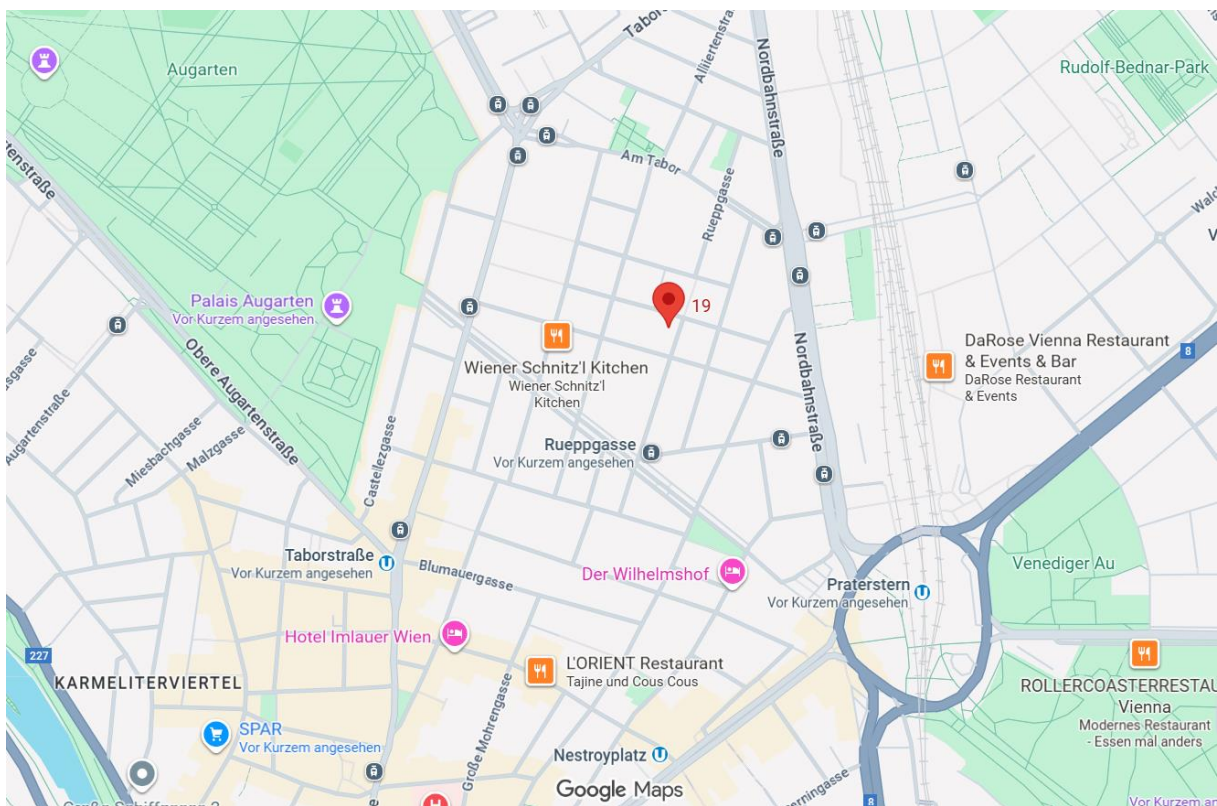
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt eine Eckliegenschaft im Bereich Rueppgasse / Volkertmarkt dar. Die Rueppgasse verläuft von der Heinestraße im Süden bis zum Tabor im Norden, die Nordwestbahnstraße verläuft etwa parallel zur Rueppgasse. Die Gasse bzw. Straße wird grundsätzlich als Einbahnstraße geführt. Im direkten Nahbereich zur Liegenschaft befindet sich der Augarten etwa 400m nordwestlich sowie der Praterstern etwa 500m südöstlich gelegen. Die nördliche Liegenschaftsfront ist Richtung Volkertmarkt bzw. Volkertplatz ausgerichtet und bietet einen gewissen Fernblick.

Die Umgebung bzw. die umliegenden Bebauung kann grundsätzlich als dicht verbautes innerstädtisches Gebiet in Blockrandbebauung (geschlossene Bauweise) mit vornehmlich Mehrfamilienhäuser bzw. Gründerzeithäusern beschreiben werden. Aufgrund des Platzes besteht etwas aufgelockerte Bausituation.

In größtenteils fußläufiger Entfernung sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar, nachstehend sollen die wichtigsten Infrastrukturpunkte sowie deren Entfernungen angegeben werden:

Infrastruktur	Entfernung (etwa)
Supermarkt „BILLA“	120 m
Straßenbahnhaltestelle Rueppgasse	230 m
Bushaltestelle Heinestraße 5B	400 m
U-Bahn Praterstern U2	500 m
Palais Augarten	850 m
Wiener Riesenrad	1,2 km

Die nachstehend angeführten Graphiken stellen die groß- bzw. kleinräumige Lage dar:



## Erreichbarkeit, Parksituation und Anbindung

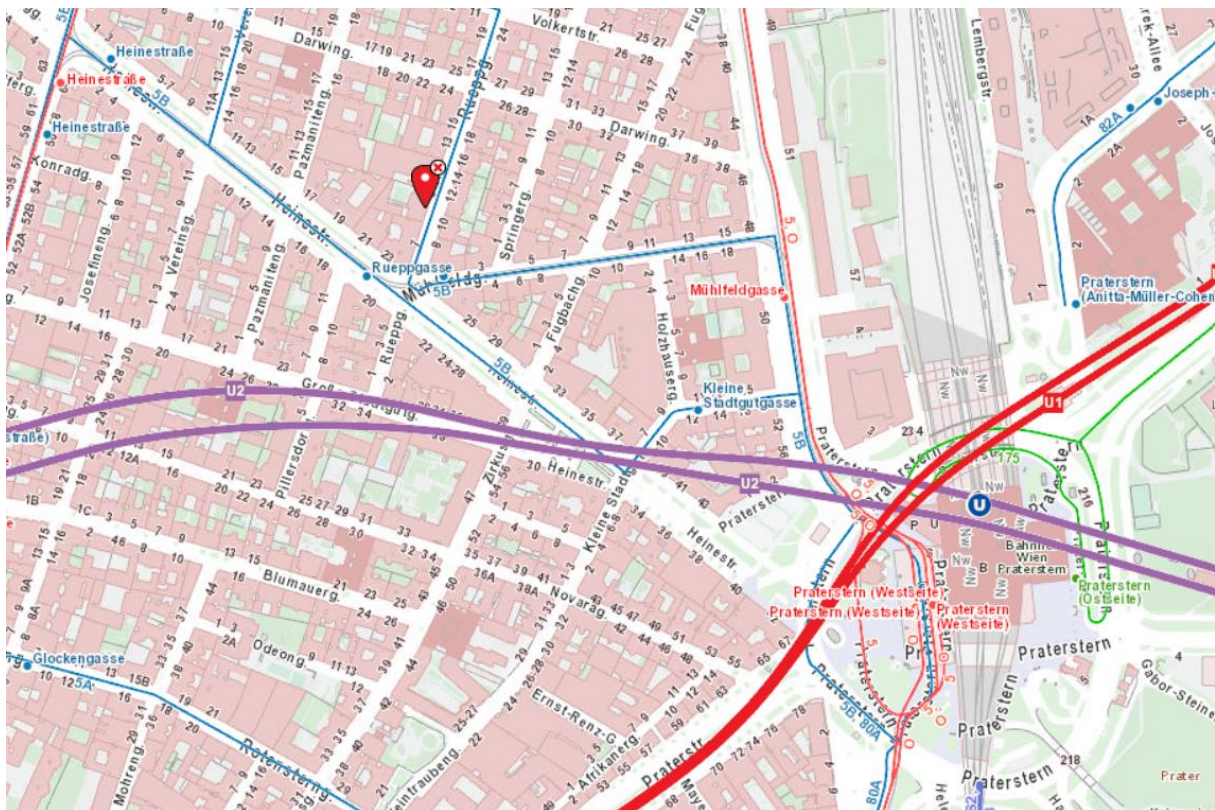
Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann grundsätzlich als gut beschrieben werden. Dies aufgrund der leichten Erreichbarkeit bzw. Nähe zum Praterstern, sowie zur Wiener Länge, zwei der Hauptverkehrsadern im Großraum. Diese ist innerhalb von nur wenigen Fahrminuten leicht erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (von 09:00 bis 22:00), dennoch ist die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund – vor allem in den Abend und Nachtstunden – als angespannt bis sehr angespannt zu beschreiben, tagsüber herrscht aufgrund der Kurzparkzone eine nur leicht aufgelockerte Parksituation. Anrainer können für diese Zone ein sogenanntes „Parkpickerl“ erwerben. Auf der Liegenschaft sind keine PKW-Abstellplätze welche von Eigentümern bzw. Nutzern verwendet werden können vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung stellt sich als gut bis sehr gut dar und wird in der u.a. Lagekarte detailliert illustriert.

### Umliegende öffentliche Verkehrsmittel:

(Quelle: wien.gv.at).



**Zusammenfassung und Standortbewertung**

Die gegenständliche Lage wird durch die im direkten Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet. Die dichte Verbauung sowie die teilweise Lärmbelästigung sind für die gegenständliche Lage charakteristisch.

Insgesamt handelt es sich um eine, für den 2. Bezirk durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Wohnlage sowie ebenfalls um eine durchschnittliche bis gute Geschäftslage (sehr geringe Frequenz in der Rueppgasse).

Einstufung der Lagekriterien					
	Sehr gut	gut	befriedigend	genügend	Nicht genügend
<b>Wohnlage und Qualität</b>			✓		
<b>Geschäfts und Gewerbelage</b>			✓		
<b>Umliegende Infrastruktur</b>		✓			
<b>Öffentliche Verkehrsanbindung</b>		✓			
<b>Individuelle Verkehrsanbindung</b>		✓			
<b>Parkmöglichkeit (auf öffentlichen Grund)</b>			✓		
<b>Immissionsbelastung</b>		✓			
<b>Standortimage</b>			✓		

## 2.5 Grundstücks- und Baubestand

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt einen ebenen, rechteckig figurierten Eckbauplatz dar. Die Richtung Volkertplatz bzw. nördlich orientierte Gebäudefront weist eine Breite von etwa 22 lfm auf, die Länge der Richtung Rueppgasse bzw. östlich orientierten Gebäudeseite beträgt etwa 25 lfm.

Die Liegenschaft ist mit einem um das Jahr 1890 etwa U-förmig errichteten Gründerzeithaus bebaut.

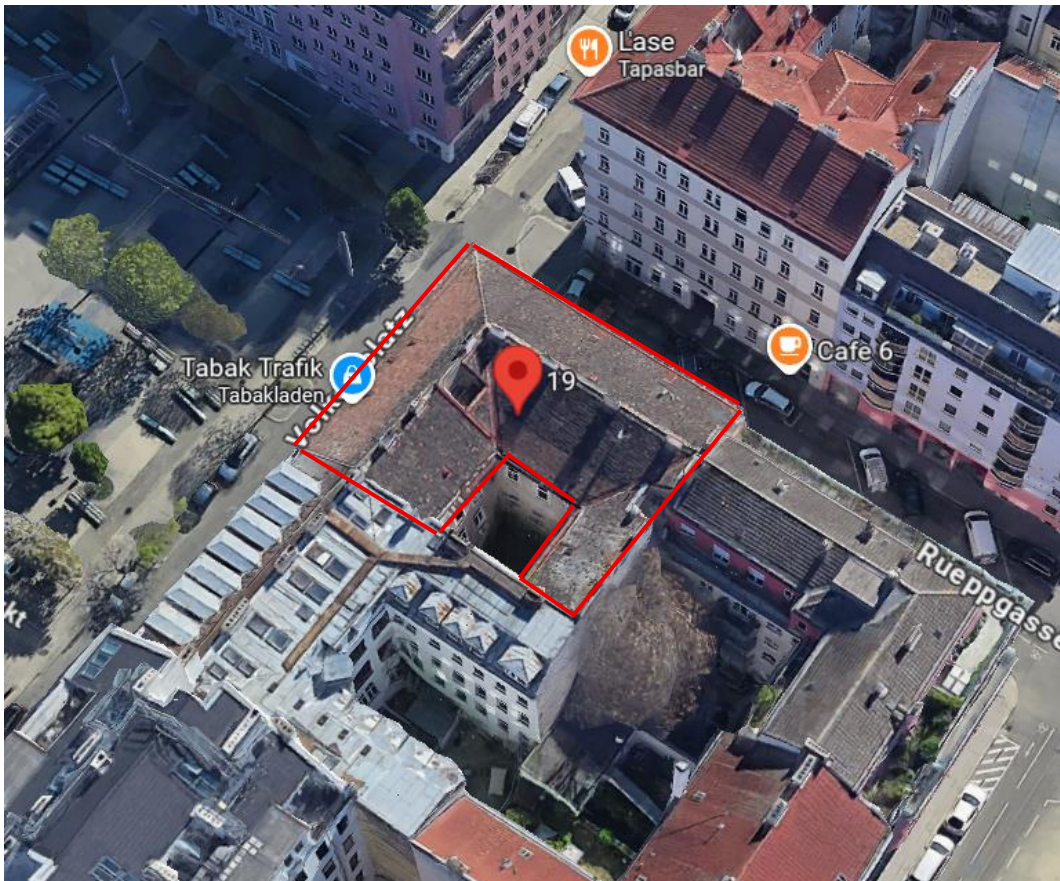
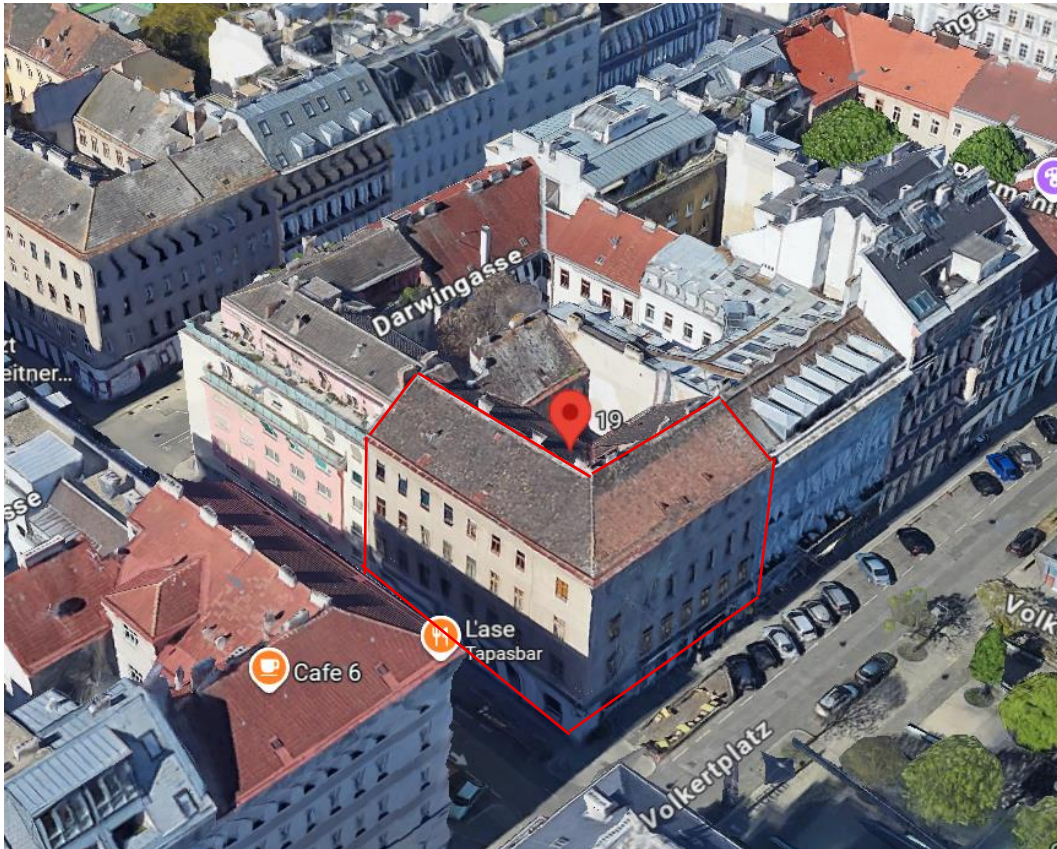
Es handelt sich beim Baubestand um eine typisches Wiener Gründerzeithaus in Ziegelmassivbauweise, mit einfacher, glatter straßenseitiger sowie glatter Hoffassade, ein Vollwärmeschutz ist nicht angebracht. Die Fenster sind unterschiedlicher Ausgestaltung, teilweise als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise als originale Holzkastenfenster ausgeführt. Das Dach ist in Form eines Sattel- bzw. Walmdaches (Wiener Pfettendachstuhl) mit Dachziegeleindeckung ausgeführt. Der Baubestand wird durch die typischen Elemente und Materialien der Bauperiode gekennzeichnet, Teilsanierung im Stiegenhaus und den elektrischen Leitungen wurden durchgeführt.

Das Haustor, welches sich in der Rueppgasse befindet, stellt eine bereits erneuerte Metallrahmen-Glaskonstruktion mit Oberlichte (Schlosserkonstruktion) dar. Rechts von der Hauseinfahrt befindet sich das gegenläufige Treppenhaus, mittig des Hauses befindet sich der asphaltierte (und devastierte) Innenhof mit teilweiser Erschließung von Lagerräumlichkeiten. Im Hof befindet sich der Platz zum Abstellen von Müllgefäßen.

Die Geschosse sind als Regelgeschosse ausgeführt, der Erhaltungszustand des Stiegenhauses als auch Gänge kann als ungepflegt mit Instandhaltungsrückstau in den Allgemeinflächen bezeichnet werden.

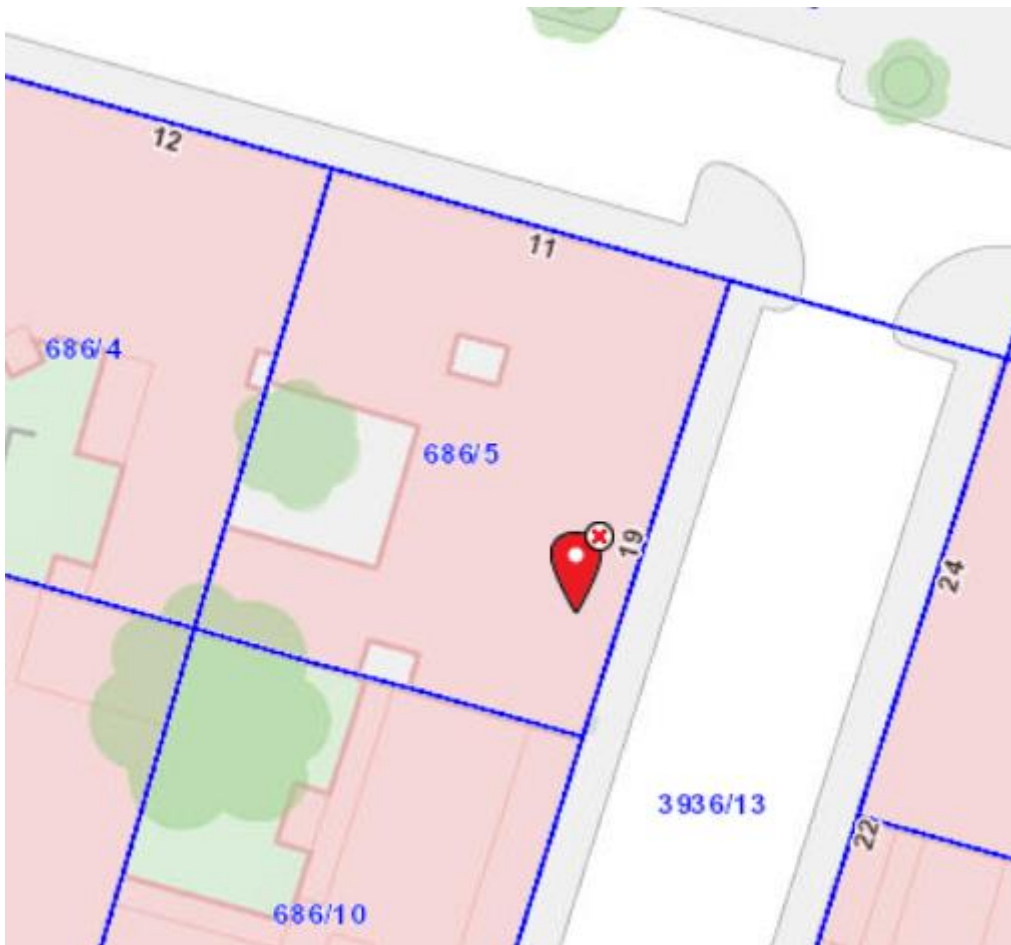
Der Keller ist als typischer einfacher Ziegelkeller mit Lehm Boden ausgeführt. Augenscheinlich verfügt dieser jedoch in Teilen über eine sehr geringe Raumhöhe. Zustand sehr einfach mit typischer teilweiser Devastierung.

Insgesamt umfasst der Gebäudebestand Kellergeschoß, Erdgeschoß, drei Obergeschosse und Rohdachboden. Der Zustand des Rohdachbodens kann aufgrund der schadhafte Dachdeckung sowie der Verblechungen als unterdurchschnittlich mit Instandhaltungsrückstau bezeichnet werden.

**Ansichten der Liegenschaft:***(Luftbildaufnahmen, Quelle: google.com/maps)*

**Katastralmappenblatt:**

(Quelle: wien.gv.at)



Das o.a. Katastralmappenblatt soll die Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, sowie die umliegenden Bauplätze veranschaulichen.

## 2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen im digitalen Flächenwidmungsplan (Onlineauskunft) bzw. der Erhebungen bei der Gemeinde direkt stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die Liegenschaft wie folgt gewidmet ist bzw. folgender Bebauungsplan besteht:

### Im Bereich der Straßenfront:

Widmung: Wohngebiet

Bauklasse: IV mit einer Höhenbeschränkung von 18 m

Bauweise: geschlossen

### Im Hof-Bereich:

Widmung: Wohngebiet

Bauklasse: I mit einer Höhenbeschränkung von 6,5 m

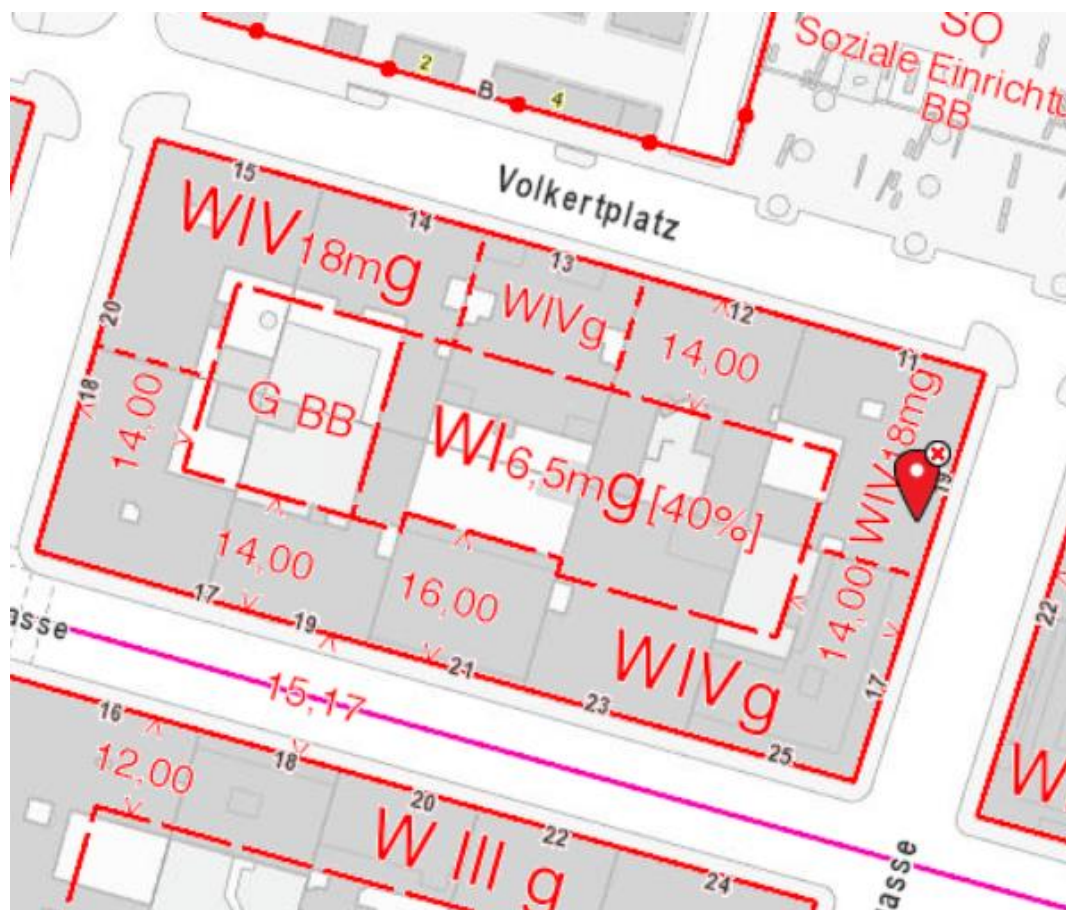
Bauweise: geschlossen, 40% bebaubar

## Schutz- und Wohnzone

Die restlichen Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### Flächenwidmungsplan:

(Quelle: <https://wien.gv.at>):



**Legende um Wiener Flächenwidmungsplan:**

(Quelle: <https://wien.gv.at>):

**ZEICHENERKLÄRUNG  
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**  
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**

<b>GRÜNLAND</b>	
Ländliche Gebiete	<b>L</b>
<b>Erholungsgebiete</b>	
Parkanlagen	<b>Epk</b>
Kleingartengebiete	<b>Ekl</b>
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	<b>Eklw</b>
Sport- und Spielplätze	<b>Esp</b>
Freibäder	<b>Ebd</b>
Grundflächen für Badehütten	<b>Ebh</b>
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	<b>ELagerwiese</b>
<b>Schutzgebiete</b>	
Wald- und Wiesengürtel	<b>Sww</b>
landwirtschaftliche Nutzung	<b>SwwL</b>
Parkschutzgebiete	<b>Spk</b>
Friedhöfe	<b>F</b>
Sondernutzungsgebiete	<b>SN</b>
<b>VERKEHRSBÄNDER</b>	<b>VB</b>
<b>BAULAND</b>	
<b>Wohngebiete</b>	<b>W</b>
Wohngebiet-Geschäftsviertel	<b>Wgv</b>
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	<b>WGF</b>
<b>Gartensiedlungsgebiete</b>	<b>GS</b>
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	<b>GSGM</b>
<b>Gemischte Baugebiete</b>	<b>GB</b>
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	<b>GBgv</b>
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	<b>GBGF</b>
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	<b>GBBG</b>
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	<b>GBF</b>
<b>Industriegebiete</b>	<b>IG</b>
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	<b>IGBS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>IGSI</b>
<b>SONDERGEBIETE</b>	<b>SO</b>
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	<b>SOkläranlage</b>
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	<b>SOLL</b> <b>SOLL/BS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>SOsi</b>
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	<b>SOMarkt</b>
<b>ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE</b>	
Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperrgebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	Kärntner Straße (02303)

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

<b>FLUCHTLINIEN</b>	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzlinien	
<b>Genehmigte HÖHENLAGE</b>	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	<b>35,4</b>
in einer anderen Ebene	<b>31,4</b>
<b>Genehmigte QUERSCHNITTE</b>	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	<b>S1</b> <b>S2</b>
Fußweg	<b>Fw</b>
<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	<b>I bis VI</b>
Grenzmaße der Bauklasse VI	<b>32-38m</b>
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	
<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
offene Bauweise	<b>o</b>
gekuppelte Bauweise	<b>gk</b>
offene oder gekuppelte Bauweise	<b>ogk</b>
Gruppenbauweise	<b>gr</b>
geschlossene Bauweise	<b>g</b>
<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Strukturgebiet	<b>StrG</b>
Struktureinheit	<b>StrE</b>
<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	<b>BB</b>
<b>Schutzzonen</b>	
<b>Wohnzonen</b>	
<b>Einkaufszentren</b>	<b>EKZ (..... m²)</b>
<b>Beschränkung der bebaubaren Fläche</b>	
z.B. auf 100m² oder auf	<b>100m²</b>
20% der Bauplatzfläche oder auf	<b>20%</b>
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	<b>[20%]</b>
Laubgänge	<b>Lg</b>
Arkaden	<b>Ak</b>
Durchfahrten	<b>Df</b>
Durchgänge	<b>Dg</b>
öffentliche	<b>oDf</b>
öffentliche	<b>oDg</b>
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
<b>Beschränkung der Gebäudehöhen</b>	
z.B. auf 14m oder auf	<b>14m</b>
67,5m über Wiener Null	<b>+67,5m</b>
<b>Grundflächen für öffentliche Zwecke</b>	<b>ÖZ</b>
gärtnerische Ausgestaltung	<b>G</b>
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	<b>P</b>
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	<b>§ 53</b>

## 2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

Als Kontamination wird definiert, dass Materialien und Stoffe vorhanden sind, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Gemäß Abfrage über die Homepage des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet:

Auftragsgemäß wurde jedoch keine Baugrunduntersuchung durch den Sachverständigen durchgeführt bzw. veranlasst. Der gefertigte Sachverständige geht aufgrund der Abfrage des Verdachtsflächenkatasters davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Weiters ist nichts dahingehend bekannt geworden, dass es ein Gutachten oder einen Bericht gibt, der das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellt. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben, welches eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen würde.

## 2.8 Denkmalschutz

Gemäß § 3 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 veröffentlicht das Bundesdenkmalamt die Liste der unter Denkmalschutz stehenden unbeweglichen Denkmale.

Gegenständliche Liegenschaft ist in dieser Liste nicht verzeichnet.

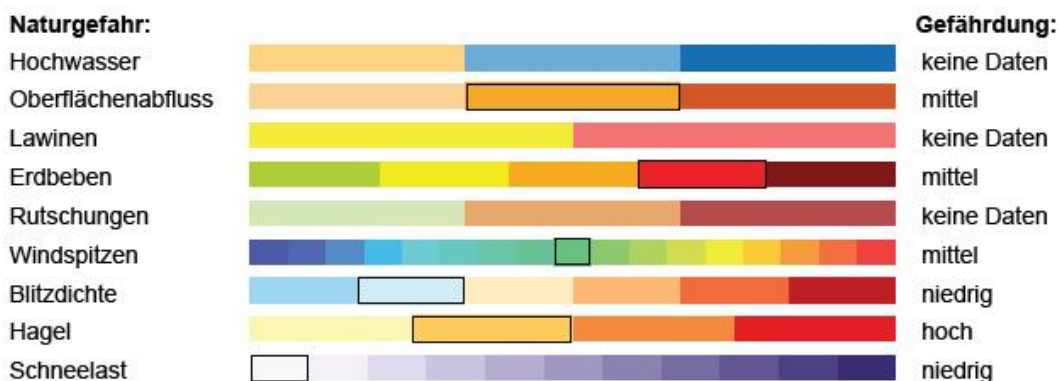
## 2.9 Gefahrenzonenkarte

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft erstellt österreichweit einen Risikokarte für Naturgefahren zur Einschätzung der jeweiligen Situation. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar (*Online-Abfrage über [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)*):

### HORA-Pass




Adresse: Rueppgasse 19, 1020 Wien  
 Seehöhe: 162 m  
 Auswerteradius: 150 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,22228° N | 16,38677° O


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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.








**Legende und weiterführende Informationen**


















 **Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



 **Erdbeben<sup>1</sup>**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




 **Windspitzen [km/h]**


-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







 **Lawinen**


-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





 **Rutschungen**

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












 **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0




 **Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich**

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

 **Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**


-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

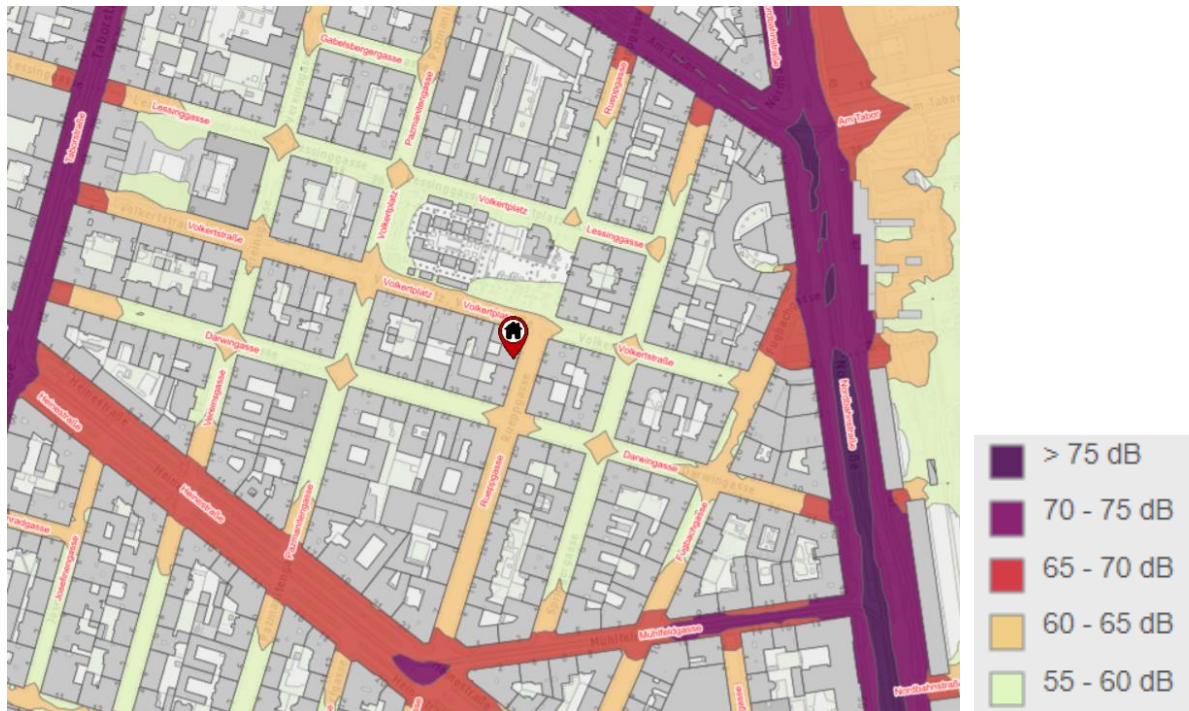
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

## 2.10 Lärmimmission

Seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie wird die aktuelle Lärmbelastung aus Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen ermittelt und in der Umgebungslärmkarte dargestellt. Für die gegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar:

### Umgebungslärmkarte 2022

Quelle: <https://maps.laerminfo.at>



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einer gering bis mittelmäßig stark befahrenen Straße und weist lt. Lärmkarte im 24h-Durchschnitt straßenseitig eine geringe Überschreitung der Lärm-Schwellwerte durch **Straßenverkehr (Buslinie)** auf, hofseitig besteht aufgrund der Bebauung keine Überschreitung der Schwellwerte. Angemerkt werden muss zusätzlich, dass die Lärmbelastung je nach Tageszeit und Stockwerkslage (Markt) variieren kann.

### Anmerkung zur Erfassung

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.

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.

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftseinheiten

Top 6	Trafik
<b>Fläche:</b>	rd. 42 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im Erdgeschoß, Ausrichtung Richtung Volkertplatz
<b>Raumaufteilung:</b>	Verkaufsraum mit anschließenden Lager und rückwertigen Lager bzw. Allgemeinraum und Zugang zum Gang
<b>Zustand allgemein</b>	Einfach, und zweckdienlich, guter Zustand
<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt, Fliesenböden
<b>Bad / WC:</b>	Keine Einbauten ersichtlich
<b>Beheizung / WW</b>	Annahme Gas-Kombitherme
<b>Fenster</b>	Sanierte Metallrahmenkonstruktionen
<b>Anmerkung:</b>	Kleines Geschäftslokal

Top 4-5	Restaurant Ecklokal
<b>Fläche:</b>	rd. 133 m <sup>2</sup> zzgl. rd. 20 m <sup>2</sup> hofseitiges Lager und Keller
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im Erdgeschoß, Ausrichtung Richtung Volkertplatz und Rueppgasse
<b>Raumaufteilung:</b>	Großer L-förmiger Gastraum mit Schank, geringe Nebenräume (Küche und WC)
<b>Zustand allgemein</b>	Gut, gepflegt, teilweise originale Schankanlage
<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt bzw. vertäfelt, Holzböden,
<b>Bad / WC:</b>	Kleiner Sanitärbereich, gemeinsames Handwaschbecken
<b>Beheizung / WW</b>	Gas-Kombitherme

<b>Fenster</b>	Sanierte Kunststofffenster
<b>Anmerkung:</b>	Offensichtlich alte Betriebsanlagengenehmigung

Top 1	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 31 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im Erdgeschoß, Ausrichtung Richtung Innenhof
<b>Raumaufteilung:</b>	Vorzimmer mit Waschmöglichkeit, Wohnzimmer und Kabinett
<b>Zustand allgemein</b>	Einfacher und sanierungsbedürftiger Zustand
<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt, Laminatböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, Duschmodöglichkeit
<b>Beheizung / WW</b>	Gas-Kombitherme
<b>Fenster</b>	Sanierte Kunststofffenster
<b>Anmerkung:</b>	Einfacher Zustand, schlechte Belichtung
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	A (fraglich)

Top 10	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 86,30 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im 1. OG, Ausrichtung Richtung Rueppg. Und Volkertplatz
<b>Raumaufteilung:</b>	Vorzimmer, linker Hand WC, anschließend Küche mit Duschnische, geradeaus Wohnzimmer mit anschließenden zwei Schlafzimmern
<b>Zustand allgemein</b>	Sehr einfach bzw. unterdurchschnittlich, Altmietler, starker Modernisierungsbedarf
<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt bzw. tapeziert, original Parkettböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, Duschmodöglichkeit in der Küche, einfach

<b>Beheizung / WW</b>	E-Boiler, Einzelöfen
<b>Fenster</b>	Original Holzkastenfenster
<b>Anmerkung:</b>	Altmmieter mit Sanierungspotential
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	C

Top 20	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 47,14 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im 3. Stock, Ausrichtung Richtung Rueppgasse
<b>Raumaufteilung:</b>	Gangküche, rechter Hand WC, Bad, kleines Schlafkabinett, geradeaus Wohnzimmer
<b>Zustand allgemein</b>	Einfach, saniert, abgewohnt
<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt, Laminatböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, Wannenbad
<b>Beheizung / WW</b>	Gas-Kombitherme
<b>Fenster</b>	Sanierte Kunststofffenster
<b>Anmerkung:</b>	Lt. Plan mit Top 21 zusammengelegt, baulich jedoch nicht durchgeführt oder wieder getrennt, genaue Nutzfläche fraglich
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	A

Top 15	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 63 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im zweiten Stock, Ausrichtung Richtung Rueppgasse
<b>Raumaufteilung:</b>	Vorzimmer, rechter Hand Kabinett, kleines Einbaubadezimmer, WC, geradeaus Wohnzimmer mit anschließendem Schlafzimmer
<b>Zustand allgemein</b>	Einfach, gepflegt, einfache Sanitärräume

<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt, Laminatböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, kleines Duschbad
<b>Beheizung / WW</b>	Gas-Kombitherme
<b>Fenster</b>	Sanierte Kunststofffenster
<b>Anmerkung:</b>	Raumaufteilung stimmt nicht mit Plan überein, lt. ZL Top 16
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	C

Top 9	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 46 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im 1. OG, Ausrichtung Richtung Rueppgasse
<b>Raumaufteilung:</b>	Vorzimmer, rechter Hand Schlafkabinett gangseitig, WC, kleines Bad, geradeaus Wohnzimmer mit abgetrennter Küche
<b>Zustand allgemein</b>	Gut bis sehr gut, gepflegt,
<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt, Laminatböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, kleines Duschbad
<b>Beheizung / WW</b>	Gas-Kombitherme
<b>Fenster</b>	Sanierte Kunststofffenster
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	-

Top 16	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 70,78 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im 2. Obergeschoß, Ausrichtung Richtung Rueppgasse und Volkertplatz, Eckwohnung
<b>Raumaufteilung:</b>	Vorzimmer, linker Hand WC, anschließende Küche mit Duscharmöglichkeit, geradeaus Wohnzimmer sowie anschließendem Schlafzimmer
<b>Zustand allgemein</b>	Stark sanierungsbedürftig

<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt gespachtelt, Teppichböden, Laminatböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, Duschköglichkeit in der Küche
<b>Beheizung / WW</b>	Keine Heizmöglichkeit, E-Boiler in der Küche
<b>Fenster</b>	Original Holzrahmenstockfenster – schlechter Zustand
<b>Anmerkung:</b>	Sehr einfache, bestandsfreie Wohnung als Sanierungsbasis
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	





Top 17+18	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 109 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im 2. Obergeschoß, Ausrichtung Richtung Volkertplatz und Innenhof
<b>Raumaufteilung:</b>	Vorzimmer, geradeaus Küche durchgang zu hofseitigen Kabinett, rechter Hand Flurbereich, geradeaus Wohnzimmer mit Zugang zu zwei Schlafzimmern und einem Kabinett, rückwertig Badezimmer mit WC,
<b>Zustand allgemein</b>	Stark abgewohnt, sanierungsbedürftig
<b>Oberflächen</b>	Wände gemalt, Laminatböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, großes, einfaches Badezimmer
<b>Beheizung / WW</b>	Gas-Kombitherme
<b>Fenster</b>	Sanierte Kunststofffenster
<b>Anmerkung:</b>	Schlechte Raumaufteilung
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	A

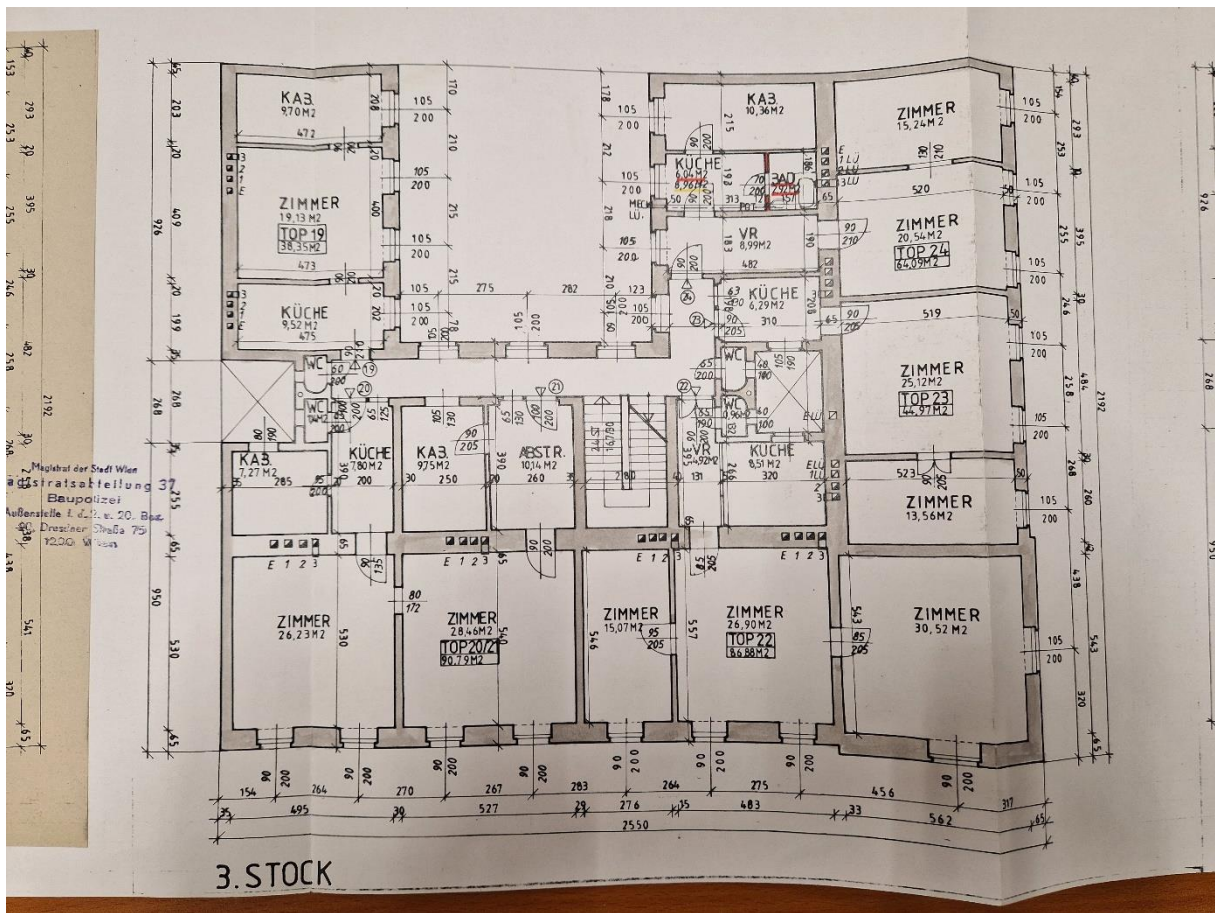
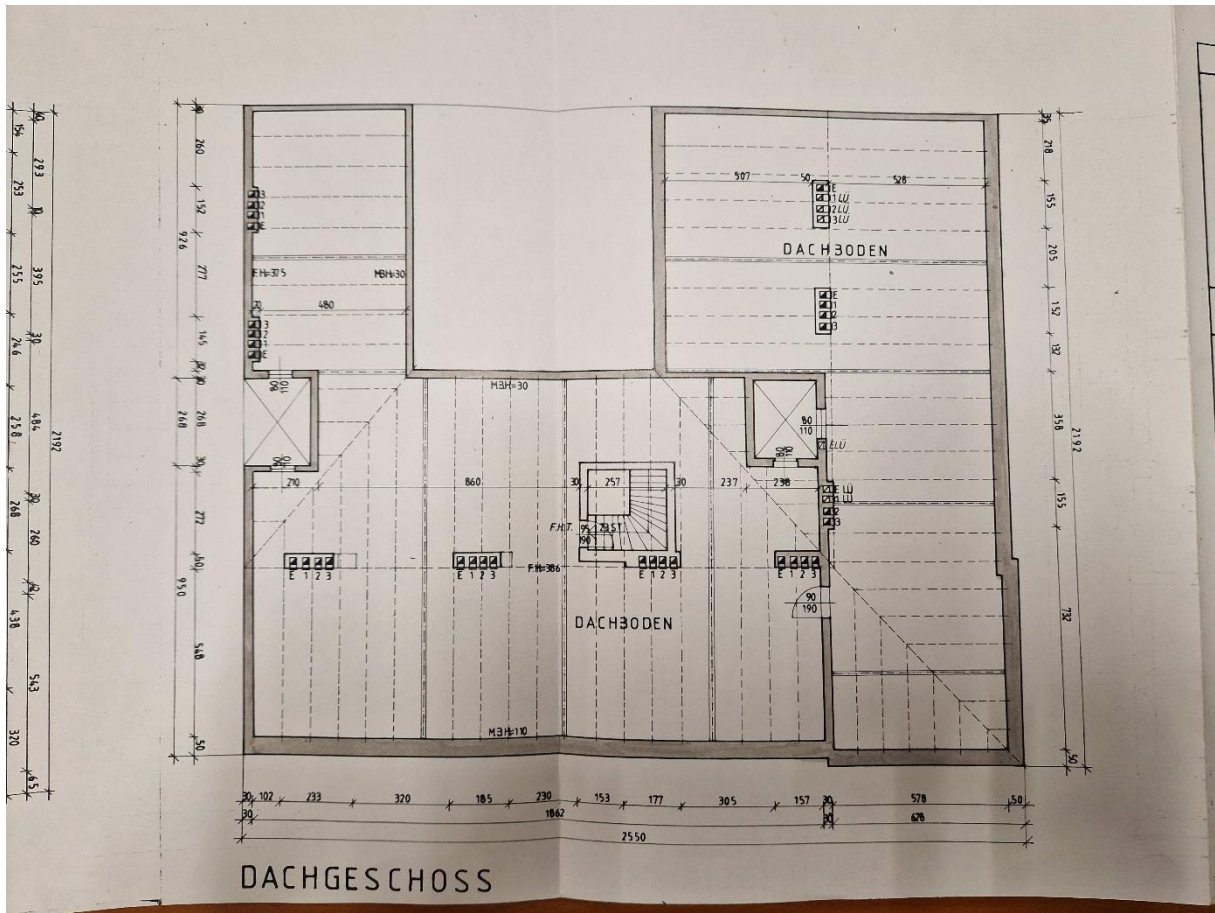
Top 11+12	Wohnung
<b>Fläche:</b>	rd. 105,61 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung und Lage</b>	Lage im ersten Obergeschoß, Ausrichtung Richtung Volkertplatz und Innenhof

<b>Raumaufteilung:</b>	Größtenteils Durchgangszimmer, Vorzimmer, geradeaus Wohnzimmer anschließendem Arbeitszimmer, weiterführendes Schlafzimmer, Nebenraum, WC, Esszimmer, Küche, kleines Badezimmer.
<b>Zustand allgemein</b>	Einfach, gepflegt, jedoch starker Modernisierungsbedarf
<b>Oberflächen</b>	Wände tapeziert, teilweise Teppichböden, Laminatböden
<b>Bad / WC:</b>	Separates WC, kleines Duschbad
<b>Beheizung / WW</b>	Gastherme, teilweise Einzelöfen, Durchlauferhitzer
<b>Fenster</b>	Größtenteils original Holzrahmenstockfenster, teilweise sanierte Kunststofffenster
<b>Anmerkung:</b>	Große Wohnung, hohe Räume, Altmietverhältnis
<b>Kategorie lt. ZL:</b>	-

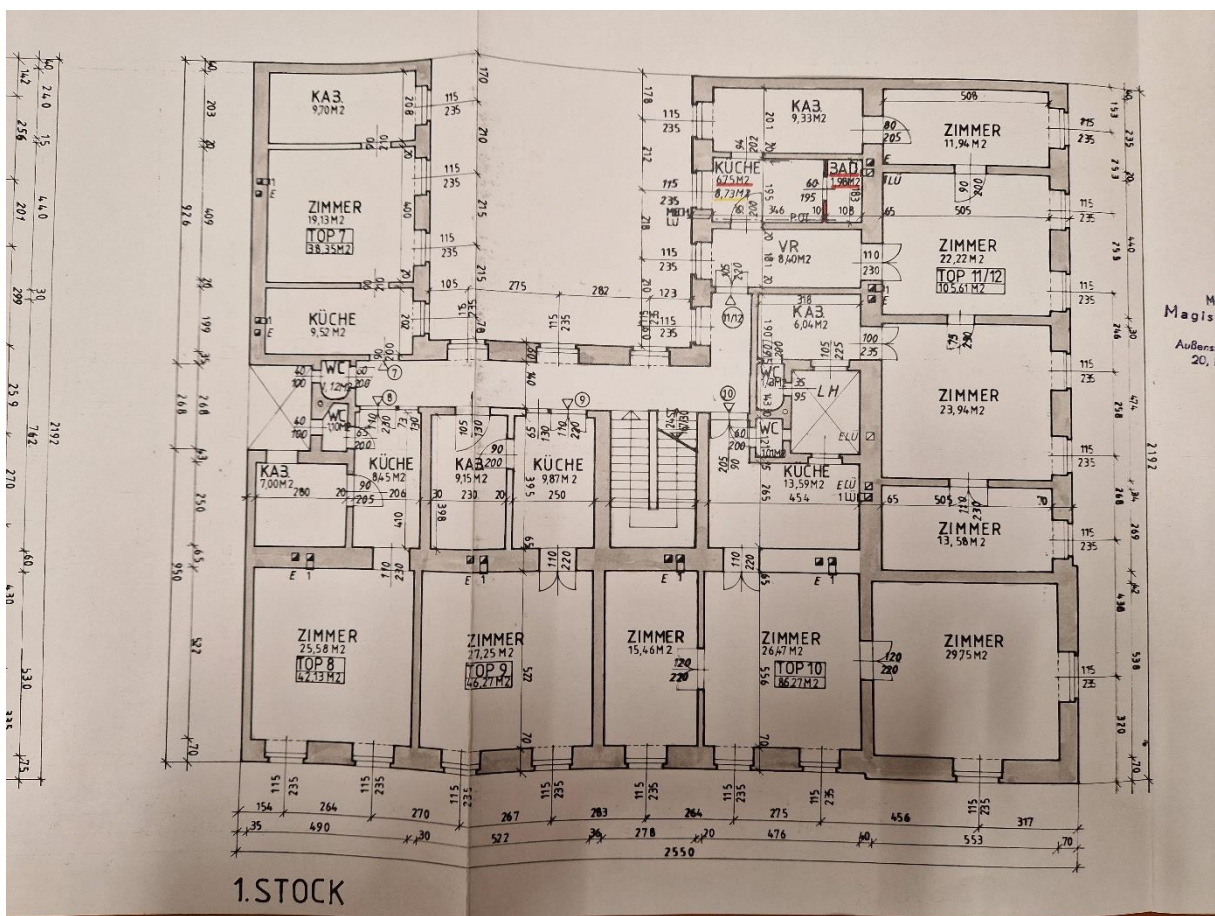
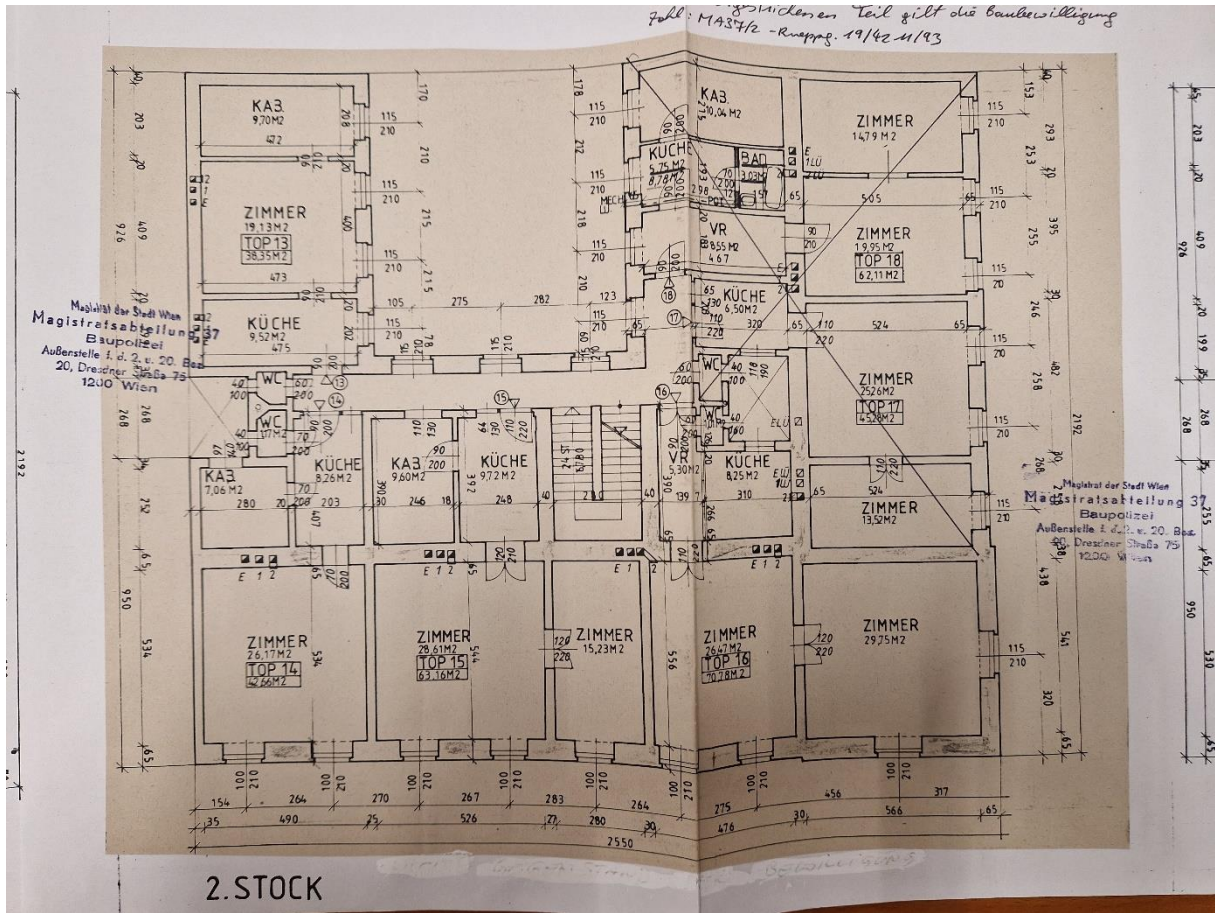
### 3.2 Flächenaufstellung / Pläne

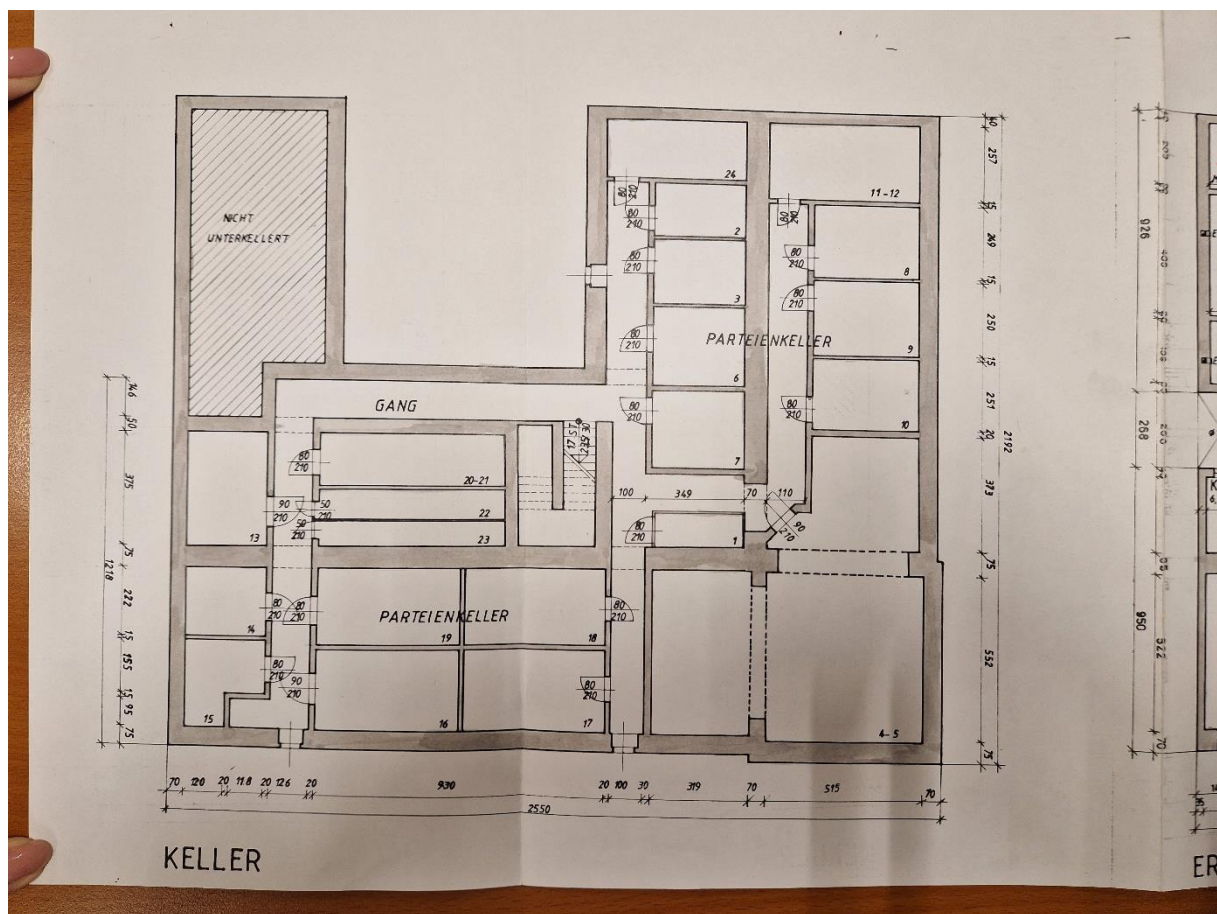
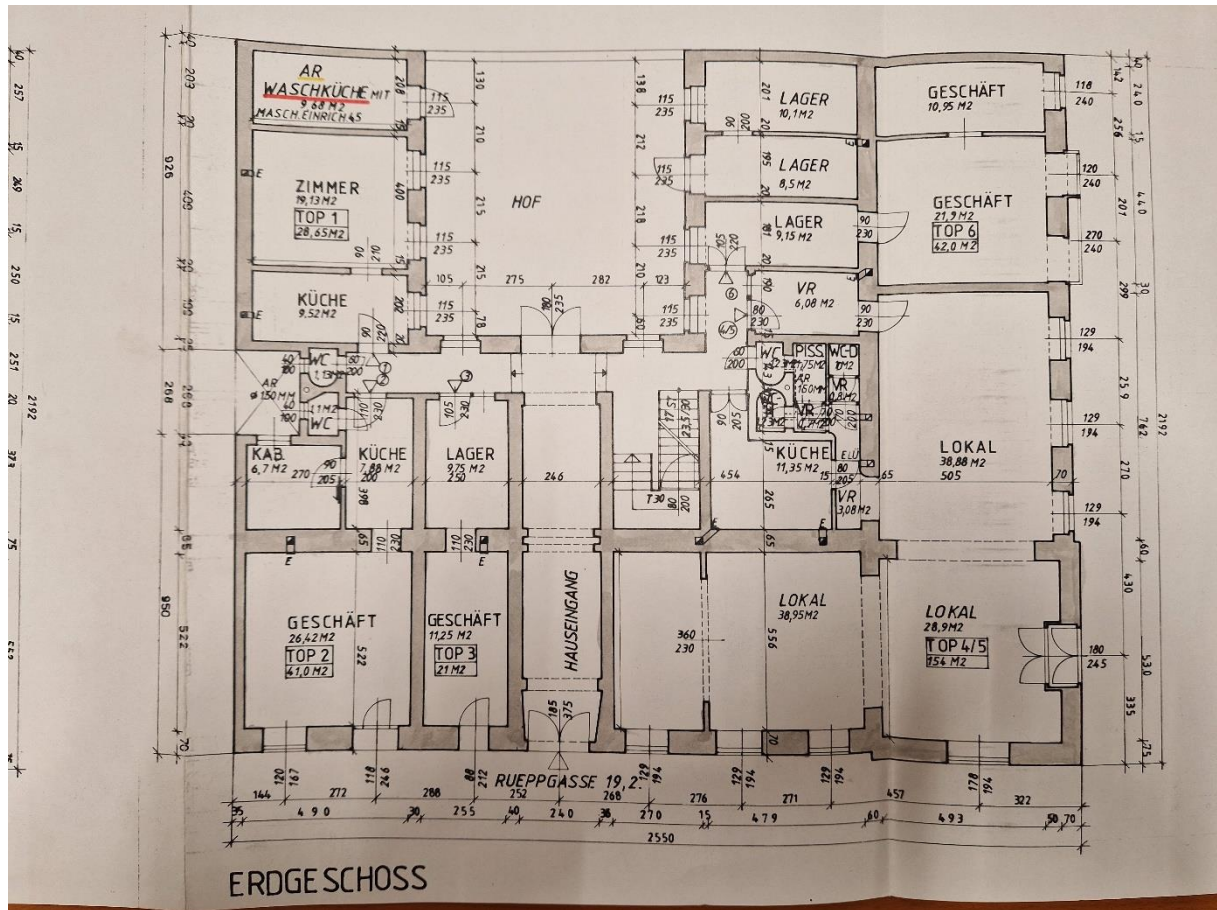
Dem gefertigten Sachverständigen wurde der folgende Plan übergeben. Dieser stellt auftragsgemäß die Bewertungsbasis dar:

		PARIE		A	B
PLAN ZUR NACHTRÄGLICHEN BEWILLIGUNG VON WOHNUNGSVERBESSERUNG ÜBER RUEPPGASSE 19 1020 WIEN					
EZ 1626		KAT. GEM. LEOPOLDSTADT			
GST.NR. 686 / 5		BAUWERBER:  Industrie & Immobilien Verwaltung Leopoldsdorfergasse 18 1020 Wien, Telefon 332 38 66			
GRUNDEIGENTÜMER:		VERTRETEN DURCH:			
OTTO RICHTER & CO REDTENBACHERG. 43 1160 WIEN		 Industrie & Immobilien Verwaltung Leopoldsdorfergasse 18 1020 Wien, Telefon 332 38 66			
PLANVERFASSER:		BAUFÜHRER:			
ARCHITEKT DIPL. ING. ADOLF WOHANKA MOLLARDGASSE 22, 1060 WIEN TEL. 5971368		OSKAR GAJE BAUMEISTER Ges.m.b.H. 1180 Wien, Edmundoergasse 31 0663 10535 - Tel./Fax 022487 62 05			
DATUM:	PLANNR.	BAUTEIL:	GEZ.		
BEHÖRDE 		Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baubehörde Hierauf basierend auf der Baubeh. MA 37/2-Rueppgasse 19/39.3.4/53 12. Nov. 1993 Für den Abteilungsleiter:  Dipl.-Ing. Heihs Oberbaubaurat			



Mandat der Stadt Wien  
 Straßensatzung  
 Baupolizei  
 Außenstelle I. d. L. u. 20. Bld.  
 Dreinerstraße 75  
 1200 Wien





### 2. STOCK

*Fußbodenarbeiten Neubaun:*  
 1. am Fliesen  
 Isolierung  
 San. Estrich  
 San. TSDPL. 20/25  
 Bestehende Decke

Auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens ist aus statischen Belangen keine Änderung des Lebens, der Gesundheit des Menschen oder des Eigentums zu besorgen.

PARIE A B C D

STAMPELNUMMER

MA 37 - Bau. O. B. 01  
 gem. § 4 in Verb. m. § 3 Abs. 2  
 Gebührgesetz 1997 in der F. v. h.  
 von EUR 300 wurde  
 nicht  
 beauftragt, siehe Akt  
 Wien, 5. Juli 2002  
 U.: *[Signature]*

GRUNDEIGENTUMER: **Industrie & Immobilienverwaltung**  
 Ottakringer Ges. m. b. H.  
 1210 Wien, Leithastraße 8  
 telefon 292 46 48

BAUWERBER:  
 HR. SADOHR MARINKOVIC  
 RUEPPGASSE 19/TOP 17+18  
 1020 WIEN  
*[Signature]*

PLANVERFASSER:  
 "H.N." BAU GMBH  
 Ottakringer Str. 30/4  
 A-1160 Wien  
 Fax: 4817659

BAUFÜHRER:  
 "H.N." BAU GMBH  
 Ottakringer Str. 30/4  
 A-1160 Wien  
 Fax: 4817659

BEZUGSNUMMER: *Jepomuk Chaurab*  
*Yang Zhi Kong*

Magistrat der Stadt Wien  
**Magistratsabteilung 37**  
 Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid  
 MA 37/2-Ruepp-19/2001/102  
 Wien, 29. Okt. 2002  
 Für den Abteilungsleiter:  
*[Signature]*  
 Dipl.-Ing. Eged  
 Oberstadtbaurat

LEGENDE:

— BESTAND  
 — ABRUCH  
 — NEU

ALLE INNENLEBENDEN RÄUME WERDEN  
 MECHANISCH BELÜFT UND ENTLÜFTET

ALLE WC-SCHALEN ABHEBBBAR

DATE: 17.03.2002

PLNR.: 138/002

### EINREICHPLAN

PARIE A B C

ERDGESCHOSS

ÜBER BAULICHE ÄNDERUNGEN IM ERDGESCHOSS DES HAUSES  
 1020 WIEN, RUEPPGASSE ONR. 19

EZ.: 1626 KAT. GEM.: LEOPOLDSTADT

BAUWERBER:  
 FRANZ MINARIK  
 RUEPPGASSE ONR. 19  
 1020 WIEN  
 TEL. 214-72-13

GRUNDEIGENTÜMER:  
**Industrie & Immobilienverwaltung**  
 Ottakringer Ges. m. b. H.  
 1210 Wien, Leithastraße 8  
 telefon 292 46 48

BAUFÜHRER-  
 PLANVERFASSER:  
**BUDAK & BUDAK**  
 Ges. m. b. H.  
 NEU-ZUGANGSWEISE  
 ALTHAUSANERKUNDE  
 1220 Wien, Schöffelgasse 53  
 Tel. 2905236  
 24487

BEHÖRDE:  
 Magistrat der Stadt Wien  
**Magistratsabteilung 37**  
 Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid  
 MA 37/2-Ruepp-19/2001/102  
 Wien, 1992-06-12

Für den Abteilungsleiter:  
*[Signature]*  
 Dipl.-Ing. Heihs  
 Oberstadtbaurat

LEGENDE:

— ALTBESTAND — NEU  
 — ABRUCH  
 FLÜSSIGKEITSDICHTER FUSSBODEN IN DEN  
 NASSRÄUMEN  
 NEUE SCHEDEWÄNDE AUS HOLZ UND  
 30 CM STÜBSTEINEN  
 WC-SCHALEN ABHEBBBAR

DATE: 17.03.2002

PLNR.: 138/002

**ALLGEMEINES:**  
HEIZUNG: GASETAGENHEIZUNG KOMBITHERME

**FUSSBODEN NEUE NASSRÄUME**  
1,5 cm Bodenfliesen im Dünnbett  
FEUCHTIGKEITSSOLIERUNG  
5,5 cm Zementestrich bewehrt  
3,0 cm Trittschalldämmung MW TDP-T 30/30  
Beschichtung bestehende Decke

**FUSSBODEN EHEMALIGER GANG**  
1,5 cm Bodenfliesen im Dünnbett  
5,5 cm Zementestrich bewehrt  
3,0 cm Trittschalldämmung MW TDP-T 30/30  
Beschichtung bestehende Decke

**NEUE TRENNWAND ZUM GANG**  
OKF-PLATTEN 2\*12,5 MM 2,50 cm  
METALLSTÄNDER DAZW 7,50 cm  
TEL-WDF 5 5,00 cm  
OKF-PLATTE 1,25 cm  
METALLSTÄNDER DAZW 7,50 cm  
TEL-WDF 5 5,00 cm  
OKF-PLATTEN 2\*12,5 MM 2,50 cm  
(Uw= 0,34 W/m<sup>2</sup>K, Rw= 69dB)

**NEUE WOHNUNGSEINGANGSTÜRE EI\_30**

**LEGENDE:**

BESTEHENDE BAUTEILE  
ABBRUCH  
NEU  
NEUE BAUTEILE LEICHTBAU  
NEUE BAUTEILE ZIEGEL  
NEUE BAUTEILE STAHL

**ERDGESCHOSS**  
IM BESTAND SIND FÜR 2 GESCHÄFTSLOKALE UND EINE WOHNUNG 2 GANG WC'S VORHANDEN. (TOP 1, 3 UND 6)  
NEU IST FÜR 2 GESCHÄFTSLOKALE 1 GANG WC VORHANDEN. (TOP 3 UND 6)

**1. STOCK**

## EINREICHPLAN

**A B C D E**    **1 2 3 4 5**

ADRESSE: RUEPPGASSE 19, 1020 WIEN  
KG. LEOPOLDSTADT, EZ 1626

BAUVORHABEN: BAULICHE ÄNDERUNGEN TOP 1

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
MA 37/02-09075-1/2012  
Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 80 bewilligt.

Für den Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Bruckner  
Oberstadtbaurat/in  
Wien, 02.04.2012

PLANNHALT: GRUNDRISSSE: ERDGESCHOSS TOP 1

MASSSTAB 1: 100    PLANDATUM: 12.10.2011

BAUWERBER: ALEXANDER YOUSUPEZIEV  
IM GESTOCKERT 84  
1220 WIEN

GRUNDEIGENTÜMER:

PLANVERFASSER:

BAUFÜHRER: **FEE GmbH**  
Lichtenbergstr. 12/3  
1090 WIEN  
FN311625W  
email: office@fee.at

## EINREICHPLAN

**M 1: 100**    **PARIE**

**A B C**

ZUR NACHTRÄGLICHEN BEWILLIGUNG VON  
BAULICHEN ÄNDERUNGEN  
IM HAUS 2., RUEPPGASSE 19, 2. STOCK, TOP 15  
EZ 1626    KAT. GEM. LEOPOLDSTADT

**Bauerwerber**

**Planverfasser u. Bauführer**

**B. A. G. A.**  
Hoch und Tiefbau Ges.m.b.H  
Jägerstraße 20/2, 1170 Wien  
Tel. + Fax: 01/407 42 83  
Handy: 0664/534 56 80

MA 37 - Baupolizei  
Die Gebührenschuld gem. § 4 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührensatzung 2005 in der Höhe von EUR 3,60 wurde  
 verb. mit  
 bekenntschuldig, siehe Akt  
Wien, 24. FEB. 2005  
U.: *[Signature]*

Behörde  
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
Hierauf bezieht sich der Bescheid  
MA 37/02-09075-08-1/2005  
24. FEB. 2005  
Für den Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Michael Gruber  
Oberstadtbaurat/in  
Wien, Februar 2005

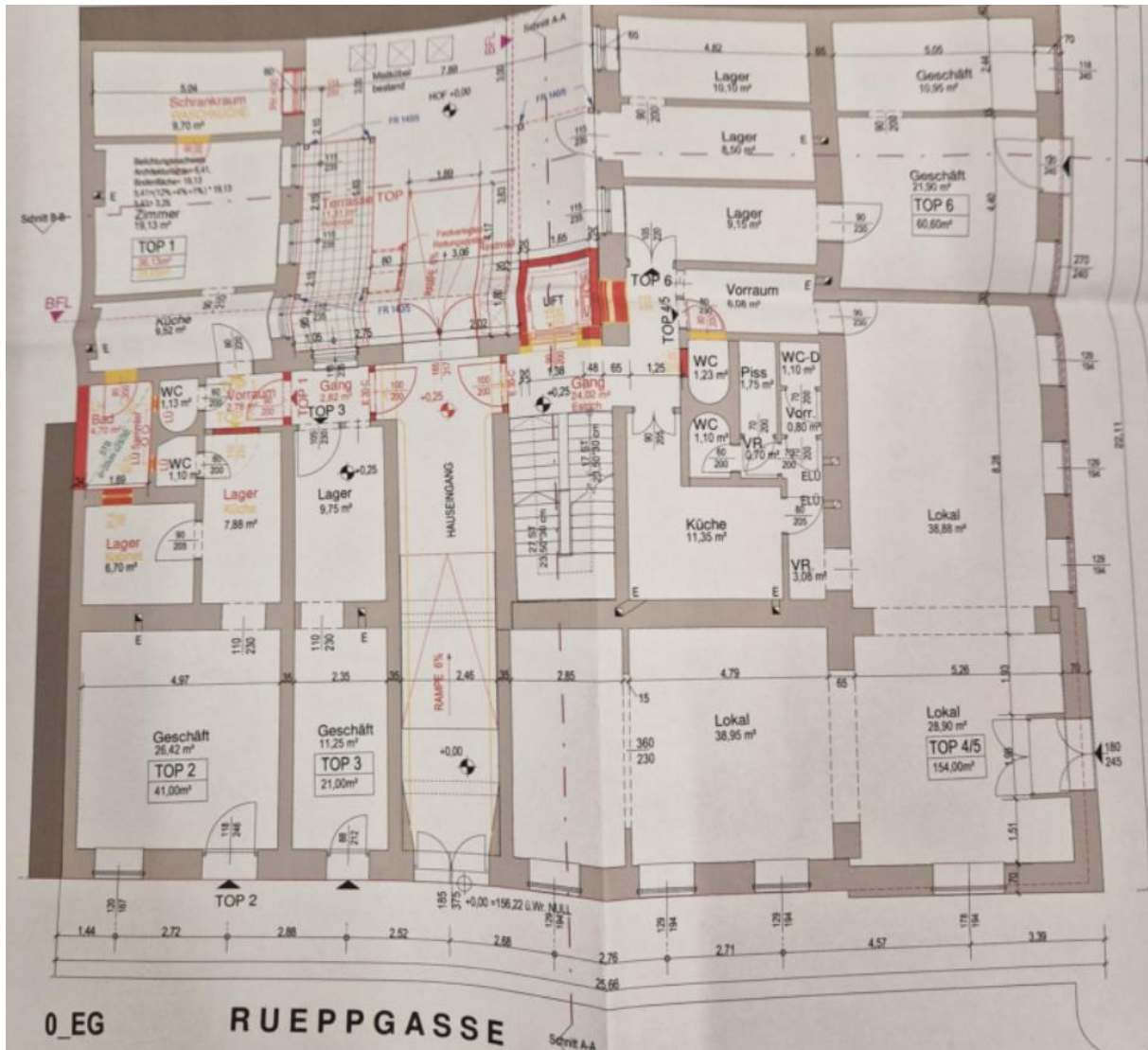
**TOP 15**  
63,16 m<sup>2</sup>  
62,53 m<sup>2</sup>

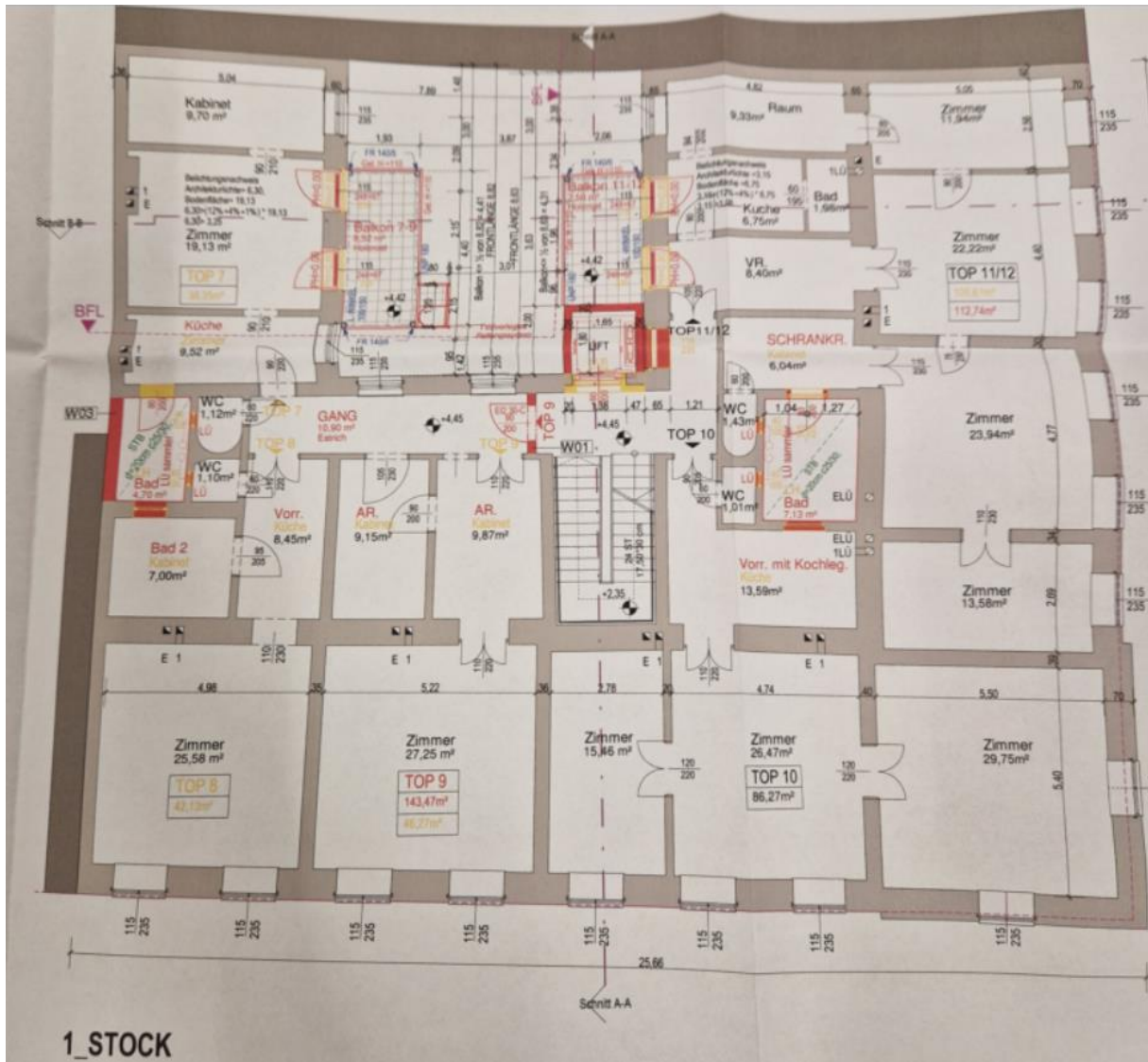
**LEGENDE:**

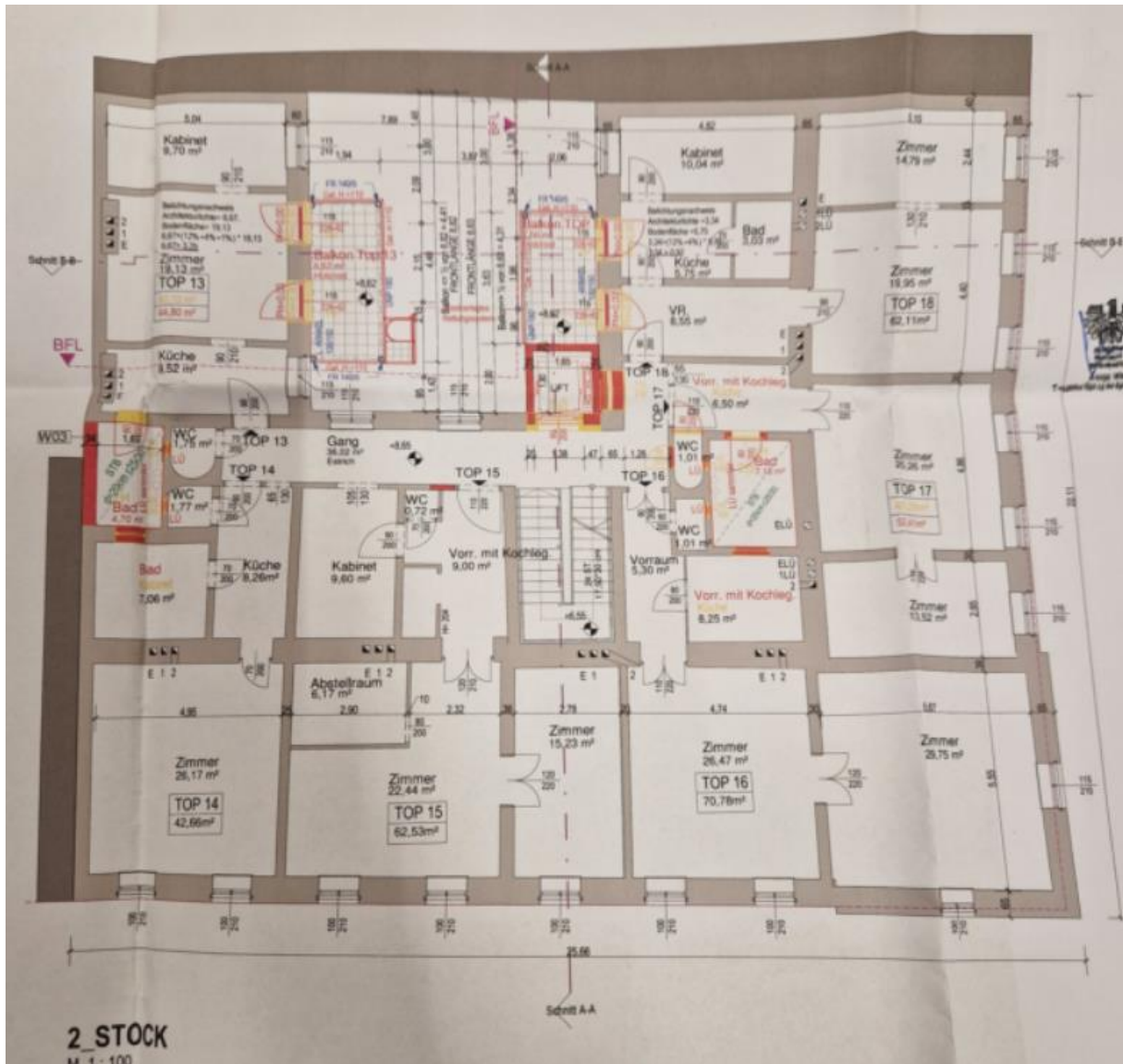
FUSSBODEN WC  
Fliesen  
Estrich  
Feuchtigkeitsabdichtung  
Schutzblech  
Beschichtung  
Decke

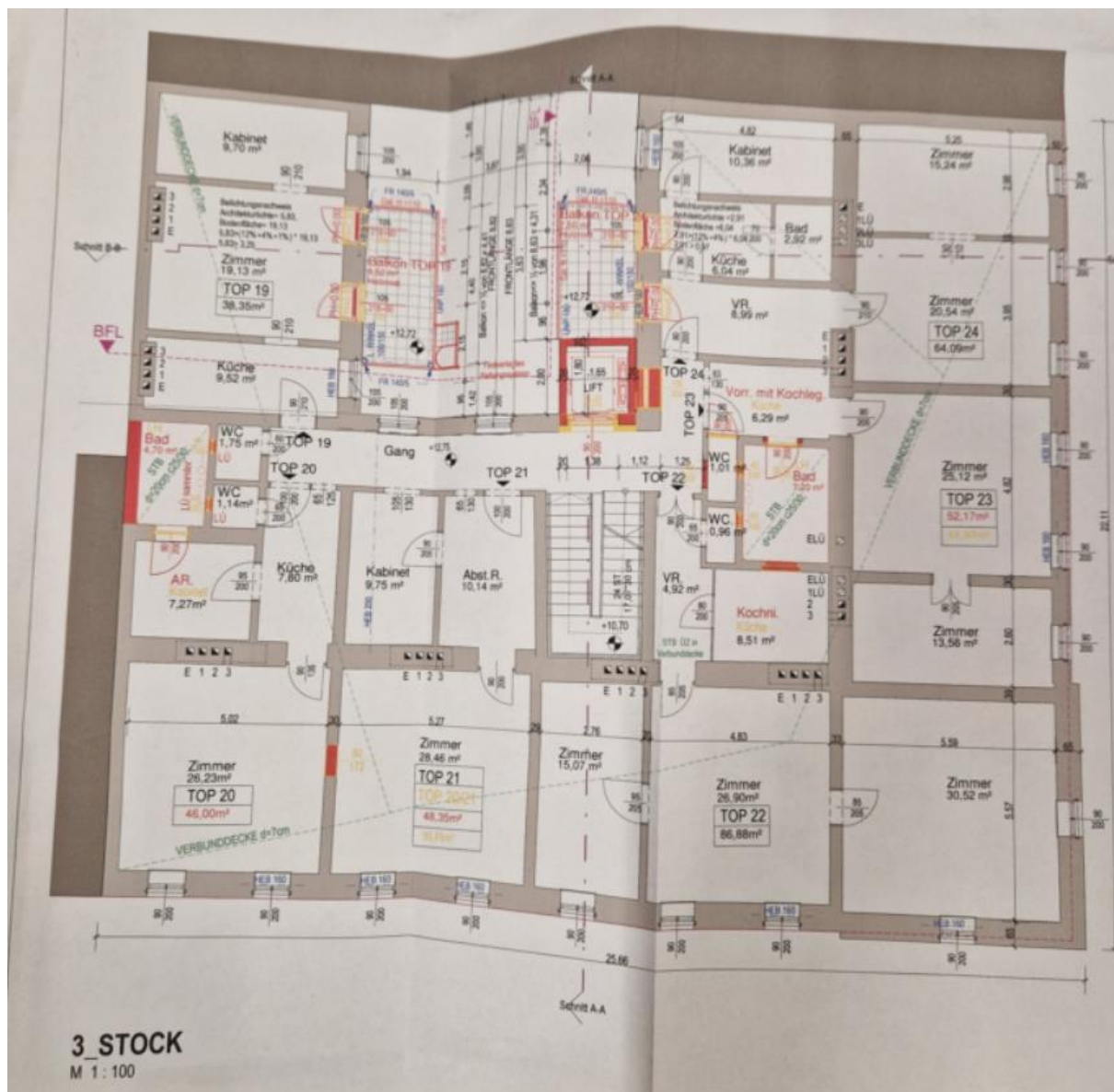
BESTAND  
NEU  
ABBRUCH

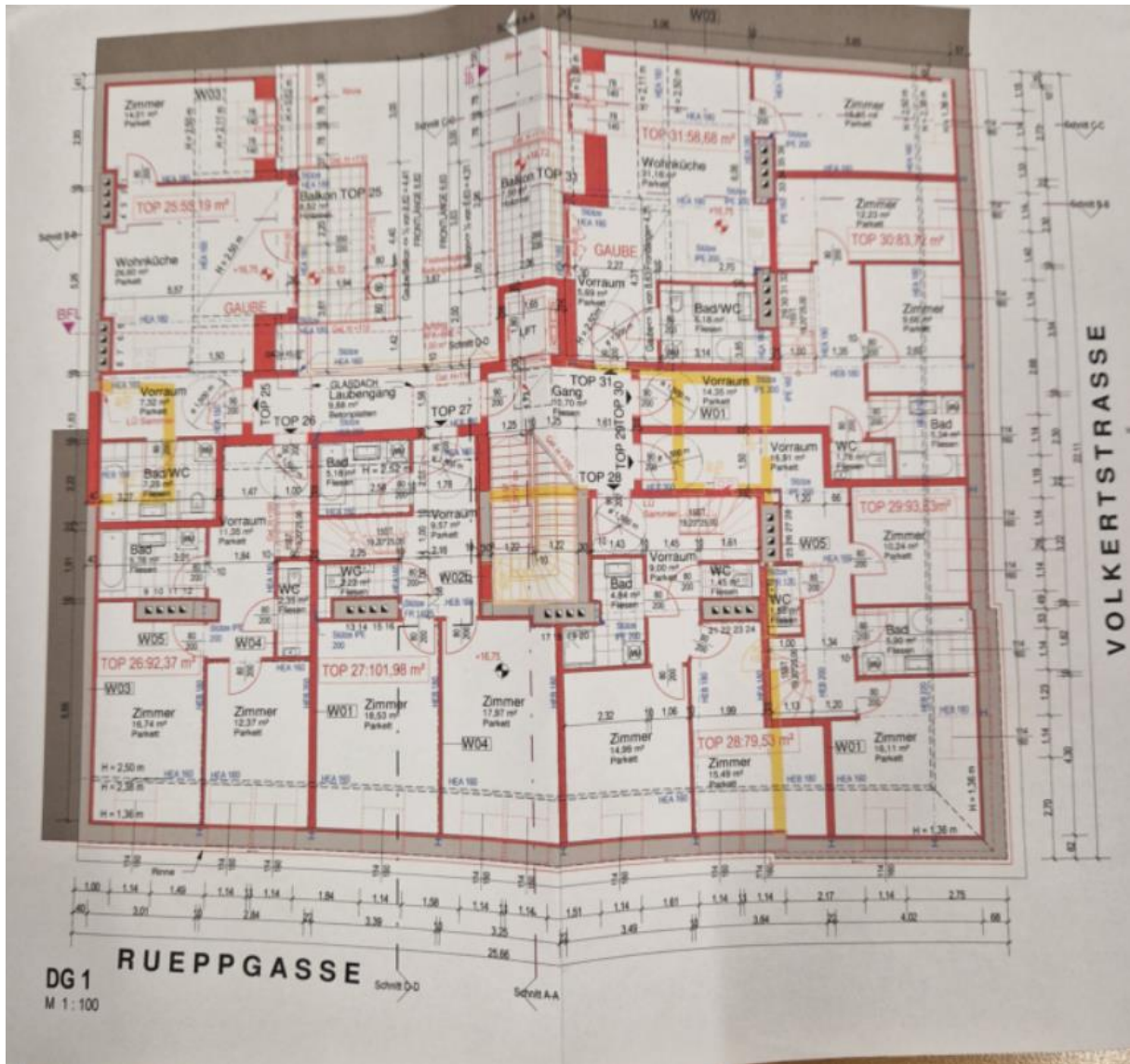
EINREICHPLAN		PLANART	
<p><b>Dachgeschossausbau, Balkon - und Liftzubau in der</b></p> <p><b>Rueppgasse 19, 1020 Wien</b></p>			
<p><b>BAUFÜHRER</b></p> <p>MA 37 - Einlagezahl                  Die Einlage wurde                  von EUR <u>7,80</u> wurde  <input type="checkbox"/> nicht  <input checked="" type="checkbox"/> Einlage, siehe AM                  Wien, <u>11.11.19</u>                  U.: <u>[Signature]</u></p>		<p><b>PROJEKTDATEN</b></p> <p>Einlagezahl: 1626                  Grundstücksnummer: 685/5                  Kat.-Gem.: 01657 Leopoldstadt</p>	
<p><b>BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER</b></p> <p><u>[Signature]</u> <u>Jepemut</u>  <u>[Signature]</u>  <u>Yang</u></p>		<p>Magistrat der Stadt Wien  <b>Magistratsabteilung 37 - Baupolizei</b>                  Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2                  ZL: MA 37/43713-2019-1                  Hierauf bezieht sich der Bescheid</p> <p style="text-align: right;"><b>MA 37</b> BAUPOLIZEI SICHER BAUEN</p>	
<p><b>BEHÖRDE</b></p> <p><u>BYR-864.306/2019</u>                  Dem Beschluß des Bauausschusses                  vom <u>16.10.19</u> zugrunde                  gelegen.</p>		<p>Für den Abteilungsleiter:                  Dipl.-Ing. Bruno                  Oberleitner</p> <p>Wien, 11.11.2019</p> <p style="text-align: center;"></p>	
<p><b>PLANVERFASSER</b></p> <p>Kanzlei: Voralberger Allee 46, A -1230 Wien                  Tel.: +43 1 890 15 60 - 650                  Fax.: +43 1 890 15 60 - 8650                  Mail: office@h-h-m.at                  Web: www.h-h-m.at</p>		<p style="text-align: center;"></p> <p>hnik hempel meler</p>	
<b>ABTEILUNG</b>	<b>ARCHITEKTUR</b>	<b>PLANART</b>	<b>EINREICHPLAN</b>
<b>PLANINHALT</b>	SCHNITTE ANSICHTEN LAGEPLAN GIEBELFLÄCHENNACHWEIS		1:100 1:100 1:500 1:200
<b>DATUM</b>	17.10.2017	KORR. laut Aufforderung MA 37 vom 01.04.2019	
<b>PL</b>	<b>GEZ</b>	<b>16359</b>	<b>AE 02 B FR</b>
<b>WG</b>	<b>MN</b>	Projektnummer	Planart NummerIndex Status



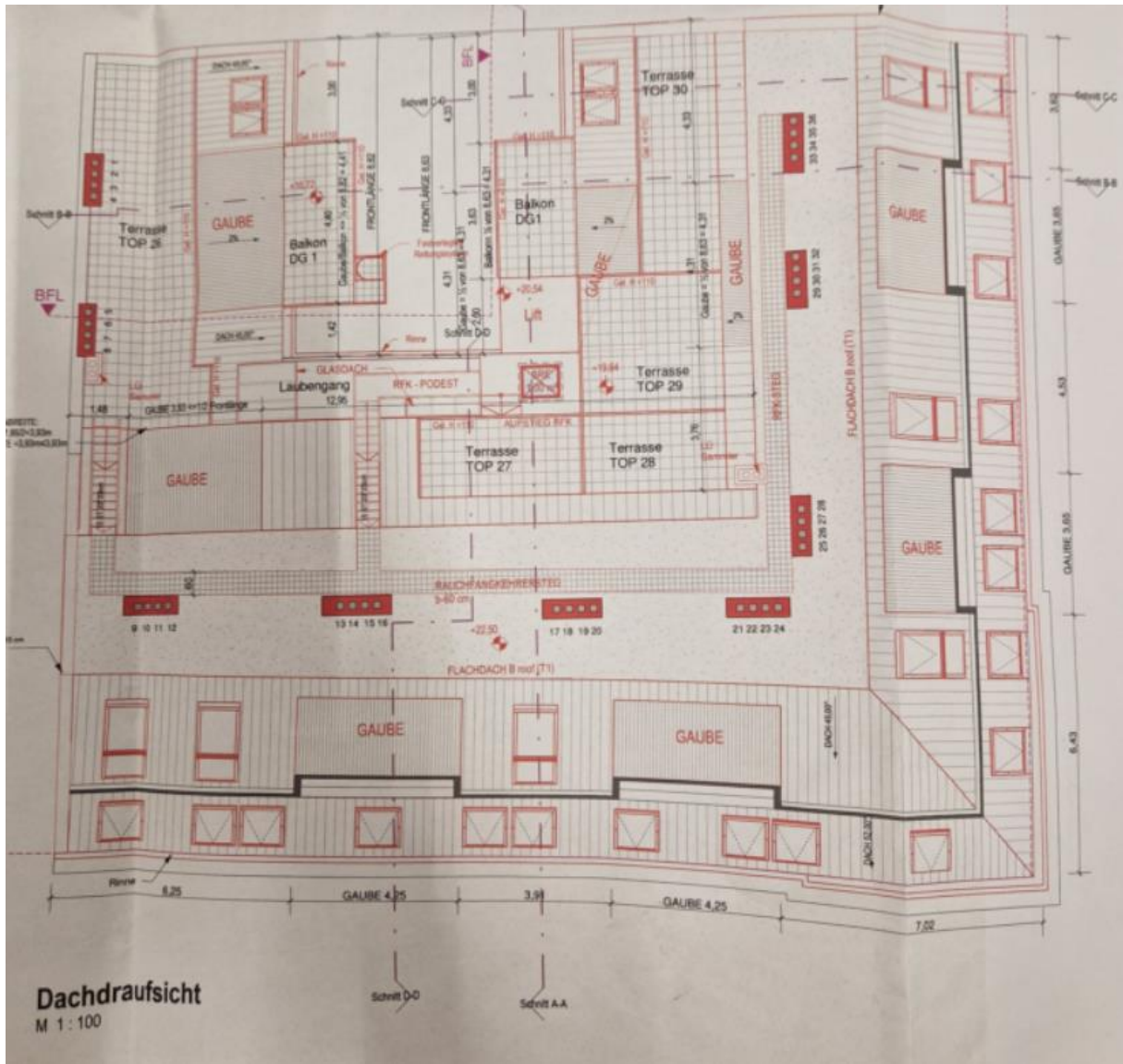


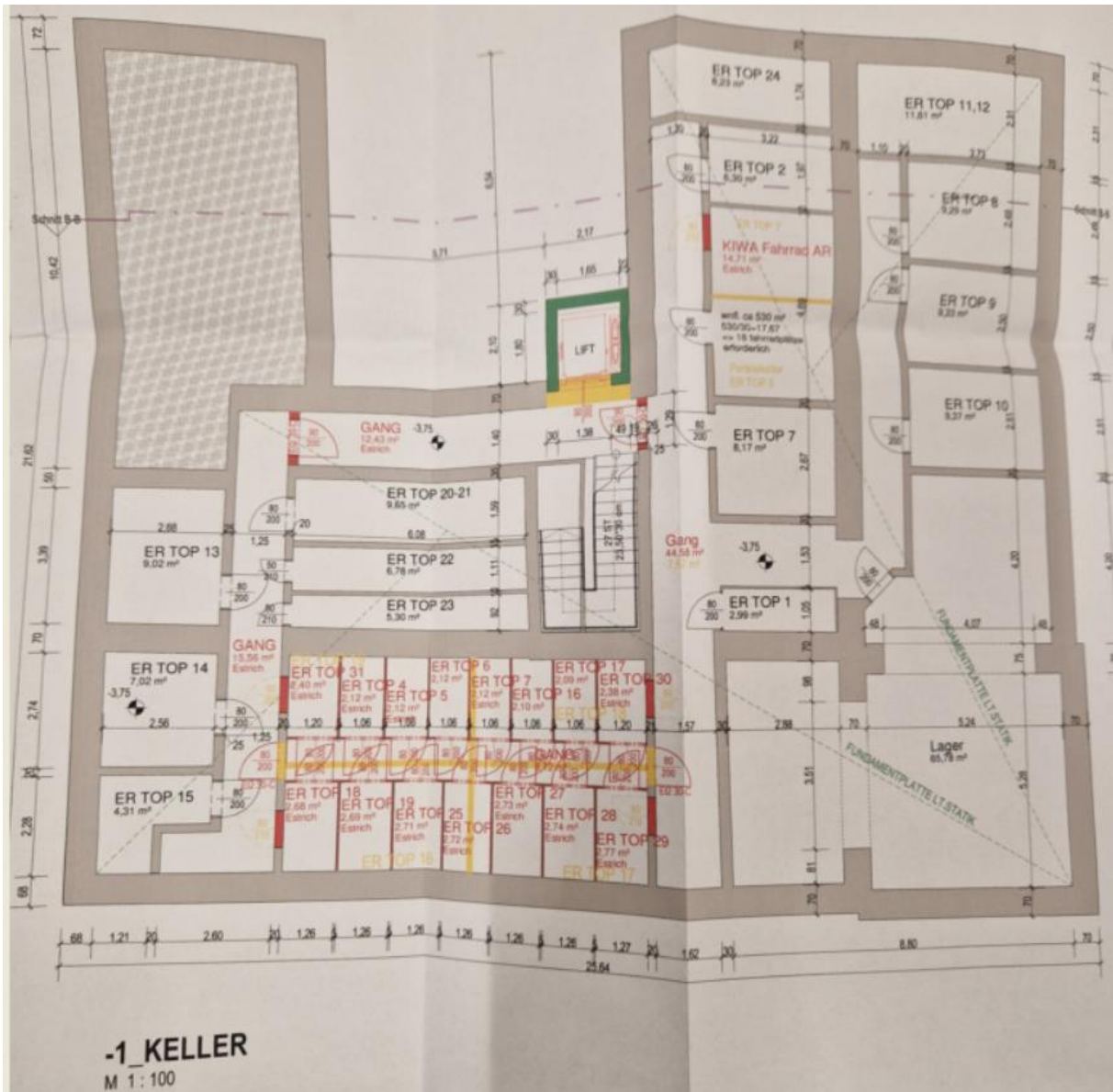
















**Baubewilligung:**

2. Bez. X, Rueppgasse ONr. 19  
 Gst.Nr. 186/5 in  
 EZ 1626 der Nat. Gem. Leopoldstadt

BF

**MA 37**  
**BAUPOLIZEI**  
 SICHER BAUEN

Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 37  
 Baupolizei – Gebietsgruppe OST  
 Stadterneuerung I  
 Drechner Straße 62, 1. Stock  
 A – 1200 Wien  
 Telefon: (+43 1) 4000-37430  
 Telefax: (+43 1) 4000-96-37430  
 E-Mail: gaubewill@ma37.wien.gv.at  
 www.wien.wa.gv.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/43713-2019-1	Ing. Szabo	01/4000-37434	Wien, 11. Nov. 2019

**Dachgeschoßzubau**  
**Augzugsschachtzubau**  
**bauliche Änderungen**  
**Baubewilligung**

**BESCHIED**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und auf Grund der mit Bescheid vom 16. Oktober 2019, GZ: BV – 867.306/2019 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es soll ein zweigeschoßiger Dachgeschoßzubau zur Schaffung von 7 (sieben) Wohnungen errichtet werden. Im Hof soll gegenüber des Treppenhauses einen Aufzugsschachtzubau in Massivbauweise mit 6 (sechs) Stationen vom Keller bis in das 1. Dachgeschoß angebaut werden. Die beiden Lichthöfe sollen zur Schaffung von Badezimmern verbaut werden. Hofseitig sollen Balkone und Terrassen hergestellt werden. An allen Dachflächen sollen raumbildende Dachaufbauten situiert werden. In den Bestandsgeschoßen soll teilweise die Raumeinteilung abgeändert werden.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem

Verkehrsankündigung: Linie U6, Station Drechner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse  
 Parkierenverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planverkehrszeiten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr.: ATU 36801600

**Bezirksvertretung für den 2. Bezirk**  
**Bauausschuss**  
DVR: 000191

gemäß  
 in

**gZ** BY 2-867-306/2019 Datum  
 Wien, 16. OKT. 2019

2. Bezirk, Rueppgasse ONr. 19  
 Gst.Nr. 686/5 in  
 EZ 1626 der Kat. Gem. Leopoldstadt

**Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO**

**BESCHEID**

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 16. OKT. 2019 in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/43713-2019-1 anhängige Bauvorhaben, ist nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne gem. § 81 Abs. 6 BO nachstehende Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt ein Drittel der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, darf an den Hoffront Abstand genommen werden.

**Begründung**

Gem. § 81 Abs. 6 BO hat die Behörde über die Zulässigkeit der dort näher genannten Ausnahmen für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden. Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Ausnahme war zu berücksichtigen, dass eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirkt wird.


**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 133 Abs. 7 BO eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO stützt, verbunden werden.

Beilagen: Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses

**Ergeht an:** siehe Verteilerliste im Anhang

Die Vorsitzende des Bauausschusses der  
 Bezirksvertretung für den 2. Bezirk:

  
 Mag. \*Petra GALKOVA

Die Flächenmaße wurden den übergebenen Unterlagen entnommen; eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angeführten Flächen wird daher nicht übernommen.

Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigung des Bestandes und widmungsgemäßer Nutzungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördliche Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

### 3.3 Bestands- und Ertragsituation

Auf Basis der Mietzinsliste sowie der ergänzenden Informationen der Hausverwaltung RIMMO Prime Immobilienverwaltung für November 2025 ergeben sich die folgenden Erträge bzw. Bestandsverhältnisse, wobei die Flächen teilweise vom Planbestand abgeleitet wurden:

Einheit	Lage	Bestands-situation (Ann.)	besichtigt	MV vorgelegt	Zustand / Kat.	Nutzfläche lt. Zins-liste bzw. Plan	Nettomiete	Miete je m <sup>2</sup>
Top 1	EG Hof	07/2035	✓	✓	unterdurchschn.	31,00 m <sup>2</sup>	€ 61,18	€ 1,97
Top 2	EG Rueppg.	Leerstand	✗		unbekannt	41,00 m <sup>2</sup>	€ -	€ -
Top 3	EG Rueppg.	unbefristet	✗	✓	unbekannt	31,87 m <sup>2</sup>	€ 74,19	€ 2,33
Top 4/5	EG Rueppg./ Volkertplatz	unbefristet	✓		gut / sehr gut	153,00 m <sup>2</sup>	€ 2 526,52	€ 16,51
Top 6	EG Volkertplatz	unbefristet	✓		gut / sehr gut	42,00 m <sup>2</sup>	€ 814,45	€ 19,39
Top 7	1.OG Hof	07/2035	✗	✓	unbekannt	38,35 m <sup>2</sup>	€ 181,02	€ 4,72
Top 9	1.OG Rueppg.	07/2035	✓	✓	gut / sehr gut	46,27 m <sup>2</sup>	€ 172,46	€ 3,73
Top 10	1.OG Rueppg./ Volkertplatz	unbefristet	✓	✓	unterdurchschn.	86,31 m <sup>2</sup>	€ 233,95	€ 2,71
Top 11/12	1.OG Volkertplatz	unbefristet	✓	✓	gepflegt, mittelm.	105,61 m <sup>2</sup>	€ 344,90	€ 3,27
Top 13	2.OG Hof	07/2035	✗	✓	unbekannt	38,35 m <sup>2</sup>	€ 110,51	€ 2,88
Top 15	2.OG Rueppg.	unbefristet	✓	✓	gut	62,53 m <sup>2</sup>	€ 373,45	€ 5,97
Top 16	2.OG Rueppg./ Volkertplatz	Leerstand	✓		schlecht	70,78 m <sup>2</sup>	-	-
Top 17/18	2.OG Rueppg.	Leerstand	✓		mittelm.	108,93 m <sup>2</sup>	-	-
Top 20	3.OG Rueppg.	06/2028	✓	✓	mittelm.	47,14 m <sup>2</sup>	€ 291,29	€ 6,18
Top 21	3.OG Rueppg.	07/2035	✗	✓	unbekannt	48,35 m <sup>2</sup>	€ 68,16	€ 1,41
Summe der Bestandseinheiten						<b>951,49 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5 252,08</b>	

Für leerstehende Einheiten wird von einem fiktiven nachhaltigen monatlichen Ertrag (nach Sanierung und Neuvermietung) ausgegangen. Die fiktiven Erträge sind farblich gekennzeichnet und bestehen zum Bewertungsstichtag nicht. Notwendige Sanierungskosten zur Erzielung des jeweiligen Ertrages werden in der Bewertung ebenfalls berücksichtigt.

Die einzelnen Wohn- bzw. Geschäftseinheiten konnten teilweise nur von außen besichtigt. Es wird auf Basis der Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümers in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass sich die Bestandobjekte in einem durchschnittlichen Zustand befinden. Weiters wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Kategoriemerkmale der Einheiten vorhanden sind bzw. die Ausstattungskategorie in Natura, jener der Zinsliste entspricht.





RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH  
 hausverwaltung@prime-immobilien.at  
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

**Vorschreibungsliste für den Monat 11/2025**

Objekt: **WEG Rueppgasse 19, 1020 Wien**

Obj.-Nr.: 301

Mandant: Wohnungseigentum

UID-Nr.: ATU60458025

**BE-Nr. 5** **Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH**  
**Top-Nr. 6**

Nutzungsart: Geschäftslokal  
 Adresse: 1020 Wien, Rueppgasse 19  
 Nutzfläche: 42,00 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 51,00  
 Kunden-Nr.: 00301 0005 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
 Vertragsbeginn: 01.01.2023  
 Verrechnung ab: 01.01.2023  
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	51,00	Anteile 0	102,00
10002	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	42,00	m <sup>2</sup> 20	127,30
23002	Betriebskosten Wasser USt 20 %	Nutzfläche Betriebskosten	42,00	m <sup>2</sup> 20	50,40
<b>Summe</b>					<b>315,24</b>
					(Netto: 279,70)

**BE-Nr. 6** **Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH**  
**Top-Nr. 9**

Nutzungsart: Wohnung  
 Adresse: 1020 Wien, Rueppgasse 19  
 Nutzfläche: 143,47 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 151,00  
 Kunden-Nr.: 00301 0006 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
 Vertragsbeginn: 01.01.2023  
 Verrechnung ab: 01.01.2023  
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	151,00	Anteile 0	302,00
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	143,47	m <sup>2</sup> 10	434,86
23001	Betriebskosten Wasser USt 10 %	Nutzfläche Betriebskosten	143,47	m <sup>2</sup> 10	172,16
<b>Summe</b>					<b>969,72</b>
					(Netto: 909,02)















RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH  
 hausverwaltung@prime-immobilien.at  
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:  
 Firmenbuch: FN36233i

**Vorschreibungsliste für den Monat 11/2025**

Objekt: **WEG Rueppgasse 19, 1020 Wien**

Obj.-Nr.: 301

Mandant: Wohnungseigentum

UID-Nr.: ATU60458025

**BE-Nr. 21 Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH**

**Top-Nr. 25**

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 4. OG  
 Adresse: 1020 Wien, Rueppgasse 19 Stiege/Tür-Nr.: /25  
 Nutzfläche: 55,18 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 55,00  
 Kunden-Nr.: 00301 0021 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
 Vertragsbeginn: 01.01.2023  
 Verrechnung ab: 01.01.2023

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz		55,00	Anteile	0
<b>Summe</b>						<b>110,00</b>
						(Netto: 110,00)

**BE-Nr. 22 Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH**

**Top-Nr. 26**

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 4. OG  
 Adresse: 1020 Wien, Rueppgasse 19 Stiege/Tür-Nr.: /26  
 Nutzfläche: 92,48 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 97,00  
 Kunden-Nr.: 00301 0022 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
 Vertragsbeginn: 01.01.2023  
 Verrechnung ab: 01.01.2023

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz		97,00	Anteile	0
<b>Summe</b>						<b>194,00</b>
						(Netto: 194,00)

**BE-Nr. 23 Rueppgasse 19 Immobilienentwicklungs GmbH**

**Top-Nr. 27**

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 4. OG  
 Adresse: 1020 Wien, Rueppgasse 19 Stiege/Tür-Nr.: /27  
 Nutzfläche: 101,98 m<sup>2</sup> WEG-Anteil: 100,00  
 Kunden-Nr.: 00301 0023 001 Art: Wohnungseigentümer(in)  
 Vertragsbeginn: 01.01.2023  
 Verrechnung ab: 01.01.2023

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
7900	Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz		100,00	Anteile	0
<b>Summe</b>						<b>200,00</b>
						(Netto: 200,00)





RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH  
 hausverwaltung@prime-immobilien.at  
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

**Vorschreibungsliste für den Monat 11/2025**

Objekt: **WEG Rueppgasse 19, 1020 Wien**

Obj.-Nr.: 301

Mandant: Wohnungseigentum

UID-Nr.: ATU60458025

**Summen je Entgeltposten (nach Umsatzsteuersätzen differenziert)**

EP-Nr.	Entgeltposten	USt %	Netto	Betrag
<b>Vorschreibungsart: Standardvorschreibung</b>				
7900	Rücklage 0 %	0,00	3.886,00	3.886,00
10001	Betriebskosten	10,00	3.233,23	3.233,23
10002	Betriebskosten	20,00	974,77	974,77
23001	Betriebskosten Wasser	10,00	1.280,07	1.280,07
23002	Betriebskosten Wasser	20,00	385,92	385,92
30041	Betriebskosten Colonia	10,00	31,40	31,40
1	USt 10 %			454,49
2	USt 20 %			272,14
<b>Summe</b>	<b>Standardvorschreibung</b>		<b>9.791,39</b>	<b>10.518,02</b>

**Summen je Entgeltposten (Umsatzsteuersätze kumuliert)**

EP-Nr.	Entgeltposten	Netto	Betrag
<b>Vorschreibungsart: Standardvorschreibung</b>			
790	Rücklage 0 %	3.886,00	3.886,00
1000	Betriebskosten	4.208,00	4.208,00
2300	Betriebskosten Wasser	1.665,99	1.665,99
3004	Betriebskosten Colonia	31,40	31,40
	USt 10 %		454,49
	USt 20 %		272,14
<b>Summe</b>	<b>Standardvorschreibung</b>	<b>9.791,39</b>	<b>10.518,02</b>

**Flächen- und Mengenübersicht**

Mengen	Gültig ab	Gültig bis	Wert
WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	01.01.2023		1.943,00
Nutzfläche	01.01.2023		1.873,58
Verteilungsbasis 9	01.01.2023		1,00
WEG-Anteile - BK	01.01.2023		1.376,00
Nutzfläche Betriebskosten	01.01.2023		1.388,32
WEG-Anteile - Verteilungsbasis 3	01.01.2025		1.668,00



### 3.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der allgemeine Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter (bzw. der in manchen Bereichen ausständigen Renovierung) entsprechenden Bauzustand und daher in einem insgesamt unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Anzumerken ist jedoch, dass (Annahme) im Rahmen des DG-Ausbaus eine Generalsanierung des Hauses geplant war, ist. Diese umfasst im Normalfall die Sanierung der Fassaden, das Ausmalen des Stiegenhauses, Ausbessern der Bodenbeläge und Nachrüstung der Steigleitungen. Weiters ist der Anbau eines Personenaufzuges geplant.

Die Sanierungskosten des Daches sind im Falle des DG-Ausbaues nicht anzusetzen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Dachgeschoß lt. Einreichplan neu errichtet wird. Kurzfristige Dachsanierungen müssten vom Eigentümer des Rohdachbodens übernommen werden.

Etwaiger sonstiger Instandhaltungsrückstau wird durch eine noch zu dotierende Reparaturreserve (voraussichtlich im Rahmen des Vorzugspfandrechtes) der WEG übernommen.

Die bewertungsgegenständlichen Einheiten weisen einen unterschiedlichen, für die gegenständliche Vermietung typischen, für Eigentumswohnungen jedoch unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf.

Zum genauen Zustand der Heiz- und Elektrotechnik kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine abschließende Aussage getroffen werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden somit nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Allgemeine Gebäudeteile							
	Neu- wertig	Sehr gut	Gut	Mittel- mäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand des Hauses				✓			
Fassadenflächen					✓		
Dachdeckung					✓		
Spenglerarbeiten					✓		
Fenster			✓		✓		
Stiegenhaus				✓			
Keller					✓		
Hof					✓		

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde somit ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

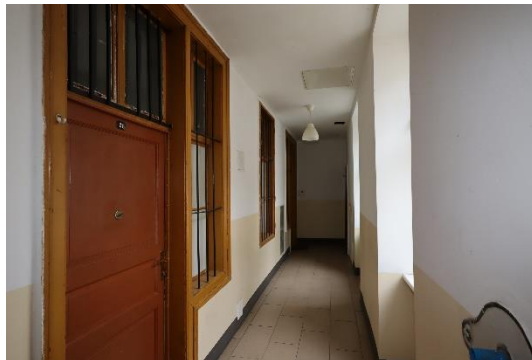
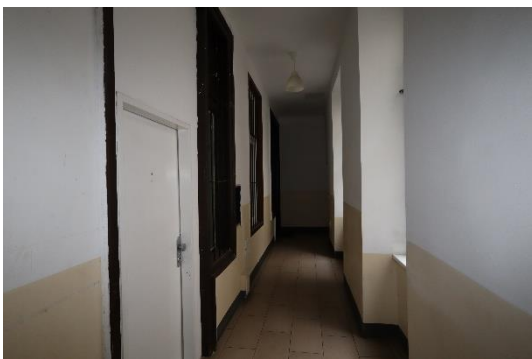
### 3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde seitens des gefertigten Sachverständigen angefordert, welcher jedoch **nicht übergeben bzw. vorgelegt** werden konnte. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des gefertigten Sachverständigen eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass eine allfällige Aussage über die Energieeffizienz des Gebäudes nach Vorlage eines Energieausweises zu einer Wertänderung führen kann.

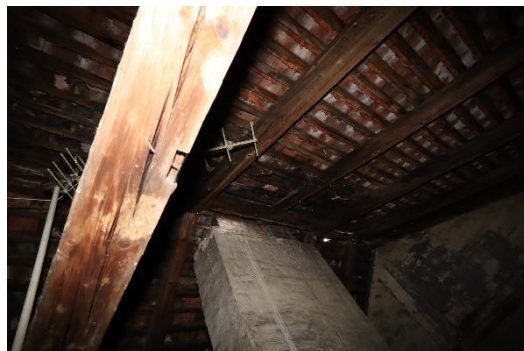
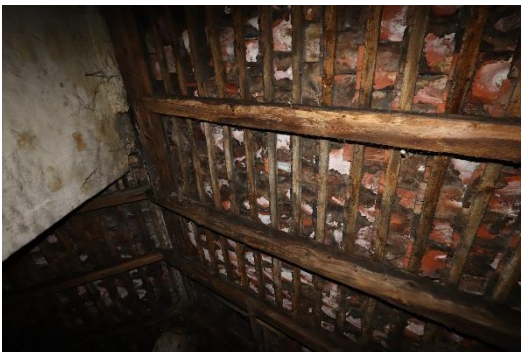
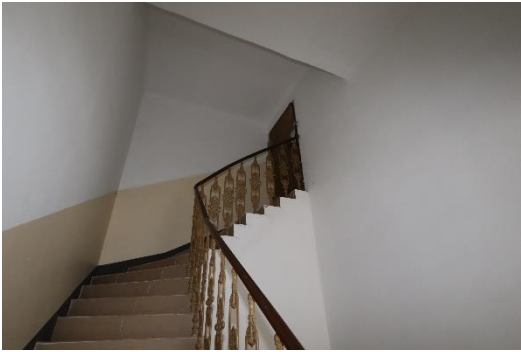
### 3.7 Fotodokumentation







## Dachboden



## Hof



## Geschäft Top 2



### Geschäft Top 3



## Geschäft Restaurant Top 4+5





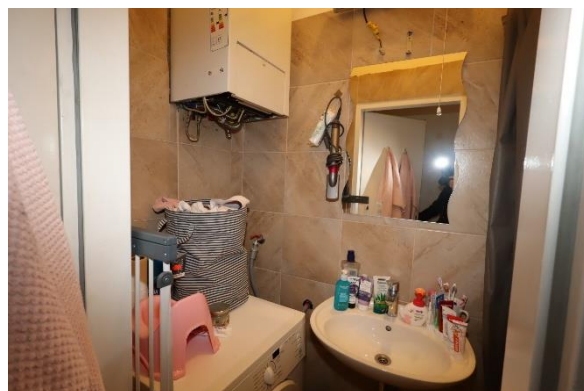
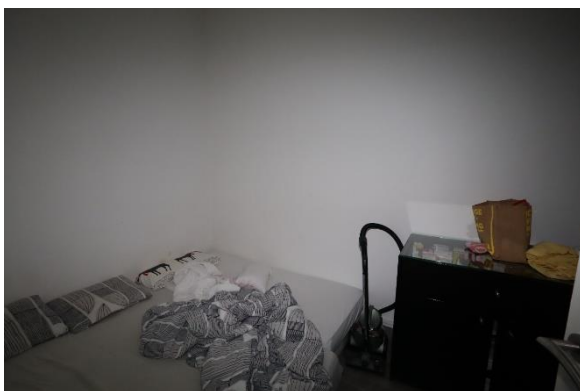
## Geschäft Top 6



## Top 1



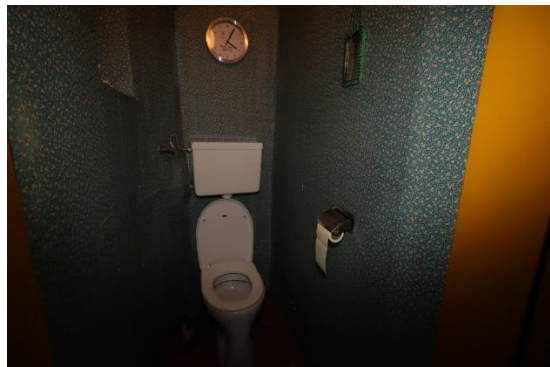
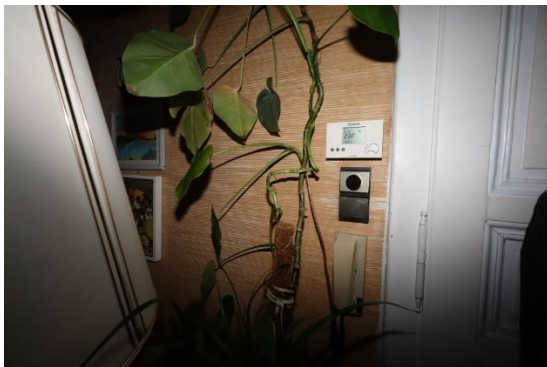
## Top 9

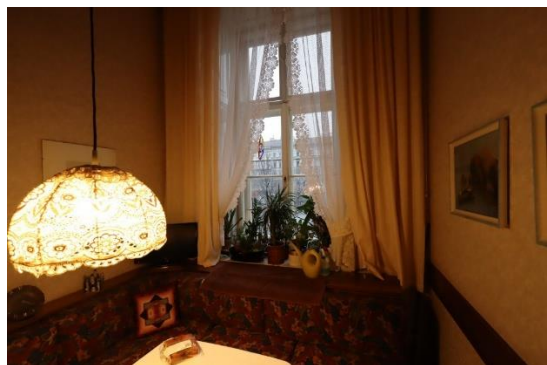


## Top 10

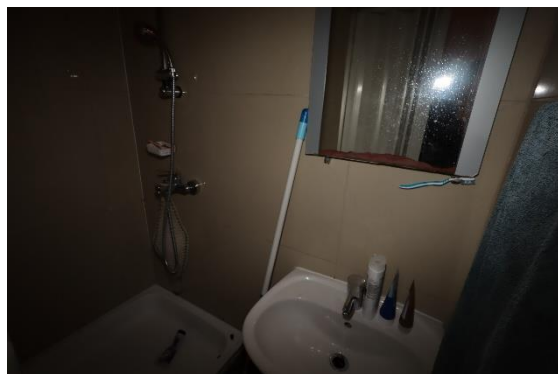
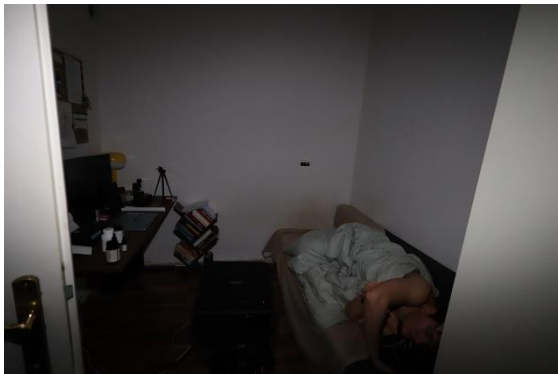
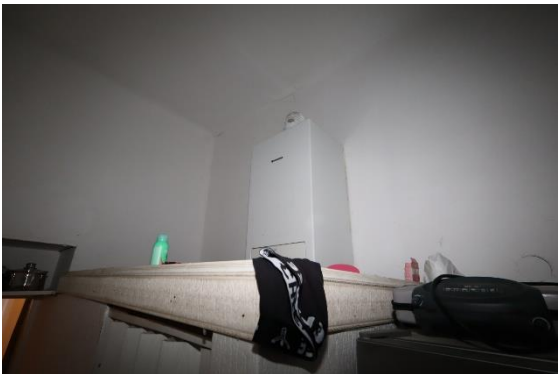


## Top 11-12





## Top 15

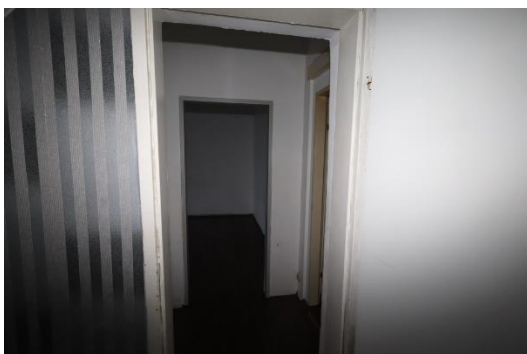


## Top 16



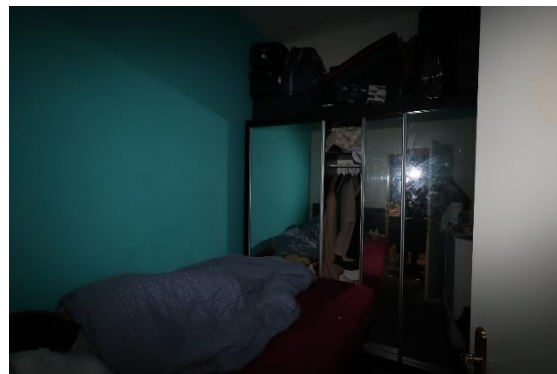


## Top 17+18





## Top 20



## Keller



# Gutachten

---

## 4. Bewertungsgrundsätze

### 4.1 Begriffsdefinition und Verfahren

#### Verkehrswert (§2 LBG)

*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.*

Seitens des Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise, selbst bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu erzielen ist. Seitens des Gutachters werden ein angemessener Verwertungszeitraum sowie ein funktionierender Markt (3-5 ernsthafte Interessenten) vorausgesetzt.

Ein angemessener Verwertungszeitraum ist abhängig von der Liegenschaftskategorie und kann wie folgt angesetzt werden:

- Eigentumswohnung: ca. 4 bis 8 Monate
- Einfamilienhäuser: ca. 6 bis 12 Monate
- Gewerbeobjekte: ca. 1 bis 2 Jahre
- Spezialliegenschaften: bis über 2 Jahre hinaus

Neben einem angemessenen Vermarktungszeitraum ist auch ein entsprechendes Maß an Publizität notwendig. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Immobilien die „unter der Hand“ ohne Feilbietung gehandelt werden, erzielen üblicherweise nicht den ermittelten Wert.

#### Sachwert (§6 LBG)

*(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.*

#### Ertragswert (§5 LBG)

*(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungskosten) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

#### Vergleichswert (§4 LBG)

*(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

*Der §3 LBG bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren gehören vor allem das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren.*

## 4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren

**§ 3 Abs 1 LBG:** 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.

**§ 3 Abs 2 LBG:** Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

**ÖNORM B 1802-1:** Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese

Weise besser begründet werden kann. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist nicht zulässig.

**Die gegenständlichen vermieteten und gewerblich genutzten Liegenschaftsanteile werden vom Immobilienmarkt als Ertragsimmobilie eingestuft. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich – abgesehen von einer partiellen Eigennutzung – um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren. Daher kommt für die Bewertung dieser Anteile das Ertragswertverfahren zur Anwendung.**

**Leerstehende Wohnungen können einzeln abverkauft werden, daher kommt für diese Einheiten das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.**

**Der Wert des Rohdachbodens wird basierend auf der Parifizierung bzw. dem ehemals genehmigten Plan im Residualwertverfahren ermittelt.**

### 4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer

Gemäß § 10 LBG ist beim Ertragswertverfahren die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Der Kapitalisierungszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Entscheidende Größen hierbei sind:

- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Immobilienart, Verwertungsmöglichkeit, Nachhaltigkeit und Kontinuität der Erträge, Einschätzbarkeit der zukünftigen Nachfragesituation)
- Lagebezogene Einflussfaktoren (z.B. nach Geschäfts- und Wohnflächen in der gegebenen Ausstattung und Lage, Zu- oder Abwanderungsgemeinde)
- Wirtschaftliche Einflussfaktoren (z.B. Höhe des Refinanzierungszinssatzes für Bankdarlehen, Besteuerung von Grundbesitz, politische Einflußfaktoren)

Grundsätzlich gilt, je geringer das Risiko ist, desto geringer ist die gewünschte Verzinsung bzw. der Kapitalisierungszinssatz.

#### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan.

Im Folgenden sollen die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes betreffend der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes abgebildet werden.

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %

Empfehlung des Sachverständigen Verbandes aus „Der Sachverständige“ Heft 02/2024

Seitens des gefertigten Sachverständigen erfolgt die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes auf Basis der ausgewiesenen Tabellen. Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite.

Zusätzlich zur angeführten Tabelle hat der Sachverständige somit die Möglichkeit der Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus öffentlich zugänglichen Quellen anhand von Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten, in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe. Nach Ermittlung des Ertragswertes wird der Kapitalisierungszinssatz, durch die sich ergebende Rendite retrograd plausibilisiert (siehe Ergebnisplausibilisierung).

Unter der üblichen Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zu verstehen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer, als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, S. 76). Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten ausgegangen werden (vgl. BIENER / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ 4. Auflage, S. 308 folgende):

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden (Auszug)		
Bauliche Anlage	Besonderheiten	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	<i>Ortbau, Massivbauweise</i>	60 - 80
	<i>Holz Massivbauweise</i>	60 - 70
	<i>Holz- Leichtbauweise</i>	50 - 70
Gewerbe- und Industriegeb., Werkstätten	<i>massiv, konventionell</i>	30 - 50
	<i>Bes. Beanspruchung</i>	20 - 40
Hallenbauten	<i>Massivbauweise</i>	30 - 50
	<i>Leichtbau</i>	20 - 40
Hotels /Krankenh. etc.	<i>Hotels</i>	30 - 50
	<i>Altenwohnheime</i>	25 - 50
	<i>Krankenhäuser</i>	40 - 50
	<i>Kur- Heilanstalten</i>	40 - 50
Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	<i>Miet- und Eigentumswohngebäude</i>	50 - 80
	<i>Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude</i>	50 - 80
	<i>Gründerzeithäuser</i>	100 - 120

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entspricht jenem Zeitraum, in welchem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mit einer linearen Abschreibung zu vergleichen. Ordentlich instand gehaltene Immobilien können (siehe z.B. das Wiener Zinshaus) mehrere 100 Jahre wirtschaftlich nutzbar sein, wenngleich Ihre technische Restnutzungsdauer zumeist kürzer anzusetzen ist. Somit kann in der Praxis festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das Andere nicht in Einjahres-Sprüngen verändert. Daher kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – bei geänderten Rahmenbedingungen – nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach, etc. erneuert oder verbessert worden ist. Zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z.B. Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behoben werden können.

In der Bewertungspraxis hat es sich als sinnvoll herausgestellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgrund der Objektbeschaffenheit sowie der Erfahrungen des Sachverständigen in 5 Jahresschritten zu schätzen. Hierbei ist die Erfahrung des Sachverständigen sowie die exakte Befundung des Objektes in den Vordergrund zu stellen. Dabei soll vor allem das „Wiener Zinshaus“ als Beispiel genannt werden; Bei gründlicher Instandhaltung und Revisierung von Dach, Blechen, Malereien kann in den meisten Fällen trotz eines Bestandes von über 100 Jahren und keinerlei Investitionen in tragende Teile weiterhin eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren angesetzt werden.

Es kommt somit zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer bzw. zu einem neuen „Ausgangspunkt“, dem fiktiven Baujahr einer Immobilie. Vor allem bei älteren Gebäuden, wenn das tatsächliche Baujahr aufgrund von Erneuerungen nicht mehr repräsentativ ist, um den realen Marktwert zu ermitteln.

Aufgrund der ursprünglichen Bauweise, des derzeitigen Gebäudezustandes sowie der zu erwartenden zukünftigen Anforderungen an die Gebäudestruktur wird seitens des gefertigten Sachverständigen mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **55 Jahren** gerechnet.

Auf Basis des vom gefertigten Sachverständigen gewählten Liegenschaftszinssatzes sowie der anhand der Befundung festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer errechnet sich der Vervielfältiger wie folgt:

$$V = \frac{qu^n - 1}{qu^n * (qu - 1)}$$

$$qu = 1 + p/100$$

$$p = \text{Kapitalisierungszinssatz}$$

$$n = \text{Restnutzungsdauer}$$

## 5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

### 5.1 Ermittlung des Bodenwertes

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im Sinne des §4 LBG grundsätzlich das Vergleichswertverfahren angewendet. Hierbei sind Bodenpreise von Grundstücken heranzuziehen, welche mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten übereinstimmen. Diese müssen somit grundsätzlich die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück.

Da es in der Realität kaum exakt vergleichbare Grundstücke gibt, so sind wertbeeinflussende Faktoren durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Dies betrifft auch Preise die beispielsweise unter Verwandten oder unter einer gewissen Vorliebe erzielt wurden.

Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Da es sich gegenständlich um eine Liegenschaft im innerstädtischen dicht verbauten Gebiet handelt, wird der Grundwert grundsätzlich über die Bebauungsmöglichkeiten bestimmt. Auf Basis des Bestandes von Wohnungseigentum erscheint eine Neubebauung bzw. ein Abbruch (Auszug sämtlicher Mieter, einstimmiger Beschluss zur Aufgabe von Wohnungseigentum und Abbruch, weiters wirtschaftliche Abbruchreife nicht gegeben) dem gefertigten Sachverständigen jedoch nahezu unmöglich. Daher erfolgt die Bewertung auf Basis der bestehenden Nutzfläche (fiktiver Grundanteil je m<sup>2</sup> Bestandsfläche).

Die Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch sowie bei Bauträgern bzw. Immobilienmaklern haben ergeben, dass zum Bewertungsstichtag Bauträgerliegenschaften in nahezu vergleichbarer Lage im Preisbereich zwischen EUR 1.400,00 und EUR 1.600,00 je m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden, wobei das arithmetische Mittel EUR 1.500,00 beträgt. Aufgrund des Vollenwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes erfolgte ein Abschlag von 10% auf das arithmetische Mittel.

Bodenwert				Summen
Fiktiver anteiliger Grundwert Basis Bestandsfläche				
	Bestandsfläche		772 m <sup>2</sup>	
	Freigrundwert je m <sup>2</sup> Nettonutzfläche:		€ 1 500,0	€ 1 157 670,00
Abminderung durch Bebauung und mietrechtliche Beschränkungen	25,0%	von	€ 1 157 670,00	-€ 289 400,00
<b>anteiliger Bodenwert</b>				<b>€ 868 270,00</b>

## 5.2 Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird auf Basis des jährlichen Überschusses der Erlöse (Rohertrag) abzüglich der Ausgaben für die Bewirtschaftung ein Jahresreinertrag ermittelt. Der Rohertrag bilden sich aus den derzeit bestehende Erträgen der vermieteten Flächen sowie den fiktiven Erträgen (unter Berücksichtigung der Zustands- sowie Marktsituation) für leerstehende Flächen.

Es wird davon ausgegangen, dass Investoren (Marktteilnehmer) den notwendigen Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der laufenden Instandsetzungsarbeiten sowie der Verwaltungskosten, Leerstellungskosten und Rechtsverfolgungskosten pauschal ermitteln. Ebenfalls berücksichtigt wird ein potenzielles Mietausfallwagnis als Prozentsatz vom Jahresrohertrag. Dieses Modell des Immobilienmarktes wird der Bewertung zu Grunde gelegt und wird auf Basis von, für das jeweilige Bewertungsobjekt, nachhaltigen Annahmen erstellt.

### Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden in der Ertragswertermittlung Annahmen in Form von gerundeten Prozentsätze auf Basis der ermittelten Rohertrages, getroffen. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis des Neuherstellungswertes (vereinfacht berechnet) ermittelt. Der Leerstellungsaufwand betrifft die anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung.

Die den Liegenschaftseigentümer treffenden nichtüberwältzbaren Verwaltungskosten betreffen primär die Kosten der Jahresabrechnung, der Mietvertragsverwaltung, des Controlling, der Nebenkostenabrechnung, sowie der Instandhaltungsplanung und Durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Der ermittelte Reinertrag wird, im gegenständlichen Verfahren, zusätzlich um die Bodenwertverzinsung (da der ermittelte Bodenwert dem kapitalisierten Ertragswert der Baulichkeit hinzugerechnet wird, für diesen jedoch keine Kapitalisierung stattfindet) gekürzt. Zu beachten ist jedoch, dass nur der Teil des Bodens berücksichtigt werden darf, der unmittelbar mit der Verursachung des Ertrags im Zusammenhang steht. Handelt es sich um ein übergroßes Grundstück mit einer Baulandreserve, so darf nur jener Teil als Basis der Bodenwertverzinsung dienen, welche auch ertraglich genutzt wird.

Der um die Bodenwertverzinsung verminderte Reinertrag wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen. Diesem Ertragsanteil wird sodann der Bodenwert zugeschlagen, dies ergibt den Ertragswert der Liegenschaft.

**Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaftsanteile:**

Nutzung	Nutzfläche	Nettomiete je m <sup>2</sup>	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnettomiete je
Mietertrag gem. Aufstellung	730,78 m <sup>2</sup>	€ 7,19	IST	€ 5 252,08
Fiktiver Ertrag Top 2	41,00 m <sup>2</sup>	€ 7,00	Fiktiv	€ 287,00
<b>Summe</b>	<b>772 m<sup>2</sup></b>			<b>€ 5 252,08</b>
<b>Jahresrohertrag gerundet</b>				<b>€ 63 025,00</b>

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten				
	%tuell vom Jahresrohertrag			
Verwaltungskosten	2,50%	€ 1 575,63		
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 1 575,63		
	5,00%	€ 3 151,25	von € 63 025,00 (Jahresrohertrag)	-€ 3 150,00
Instandhaltung:	0,35%	von € 2 160 984,00 (Neuherstellungswert)		-€ 7 565,00
<b>Jahresreinertrag I</b>				<b>€ 52 310,00</b>

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	3,00%	Baujahr:	1900
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1981
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
<b>Gesamt:</b>	<b>3,00%</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>55</b>
<b>Vervielfältiger:</b>	<b>26,77</b>		

Abzug Bodenertragsanteil:	3,00% von € 868 270,00 (anteiliger Bodenwert)	-€ 26 048
<u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u>		€ 26 262
x Vervielfältiger	<b>26,77</b>	<b>€ 703 031,06</b>
Bodenwert		€ 868 270,00
<b>Ertragswert der vermieteten u. gewerbl. Einheiten</b>		<b>€ 1 570 000,00</b>

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	<b>4,01%</b>
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup>	<b>€ 2 034,26</b>

### 5.3 Vergleichswertverfahren

**Vergleichswerte gebrauchte Wohnungen:**

Der gefertigte Sachverständige hat Erhebungen über gebrauchte Altbau-Eigentumswohnungen im Umfeld der Liegenschaft getätigt. Dabei konnte grundsätzlich festgestellt werden, dass einzelne sanierungsbedürftige Wohnungen nur unterdurchschnittlich häufig und mit Preisabschlägen gehandelt werden (größtenteils eingeschränkter Käuferkreis). Hierbei haben sich Preise von EUR 2.250,00 bis EUR 3.500,00 in nahezu vergleichbarer Lage, je Quadratmeter Nutzfläche ergeben.

Der Immobilienpreisspiegel 2025 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder weist für gebrauchte Eigentumswohnungen in 1020 Wien, mit einem einfachen Wohnwert nachfolgende Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aus:

<b>Vergleichswerte Immobilienpreisspiegel 2025</b>	
<i>Eigentumswohnungen einfacher Wohnwert</i>	
normale Wohnlage EUR 2.980,00	gute Wohnlage EUR 3.449,82

Unter Berücksichtigung der Anbotspreise (Abschlag berücksichtigen), sowie der Verkaufspreise im Umfeld (teilweise ältere Häuser) ergibt sich dem Sachverständigen folgendes Bild bzw. eine Preisbandbreite von EUR 2.750,00 bis EUR 3.250,00 je m<sup>2</sup>, wobei das arithmetische Mittel EUR 3.000,00 beträgt.

**Vergleichswertermittlung Bestandwohnungen:**

Auf Basis der ermittelten Vergleichswerte, der Wohnungsgröße, Konfiguration sowie Ausstattung bzw. Zustand ergibt sich folgende Vergleichswertberechnung unter Berücksichtigung der Freiflächen (in den m<sup>2</sup> Preisen):

<b>Vergleichswertberechnung - Leerstehende Einheiten</b>						
Top	WE-Anteile lt. GB	Wohnnutzfläche	Freifläche <i>0%</i>	Gewichtete Fläche	Vergleichswert je m <sup>2</sup>	Gesamtwert gerundet
Top 16	64/1943	70,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	70,78 m <sup>2</sup>	EUR 3 000	EUR 212 300
Top 17 + 18	119/1943	108,93 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>	108,93 m <sup>2</sup>	EUR 3 100	EUR 337 700

## 5.4 Residualwertverfahren

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im Sinne des §4 LBG grundsätzlich das Vergleichswertverfahren angewendet. Hierbei sind Bodenpreise von Grundstücken heranzuziehen, welche mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten übereinstimmen. Diese müssen somit grundsätzlich die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück.

Da es in der Realität kaum exakt vergleichbare Grundstücke gibt, so sind wertbeeinflussende Faktoren durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Dies betrifft auch Preise, die beispielsweise unter Verwandten oder unter einer gewissen Vorliebe erzielt wurden. Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Da es sich bei gegenständlicher Liegenschaft um eine sogenannte Bauträgerliegenschaft handelt wird der Grundwert durch die erzielbare Nettonutzfläche (Bauträgerkalkulation) bestimmt. Der Immobilienmarkt beurteilt diese Art der Liegenschaften nach Ihrer Ausnützbarkeit (erzielbare Fläche).

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sog. »tragfähigen Grundwertes«, der vor dem Hintergrund der mit dem Grundstück verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann, eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren jedoch von Projektentwicklern respektive Bauträgern verwendet. Sie überprüfen mit dieser Berechnung, ob es sich »lohnt« ein Projekt zu realisieren und wägen ggf. ab, welche von mehreren möglichen Alternativen der Bebauung die lukrativste ist. Die in diesem Fall beantworteten Fragestellungen reduzieren sich nicht zwangsläufig auf die Bodenwertermittlung, sondern geben möglicherweise Auskunft über den Projektentwicklungsgewinn. Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sog. »Machbarkeitsstudie« (»Feasibility Study«) ein.

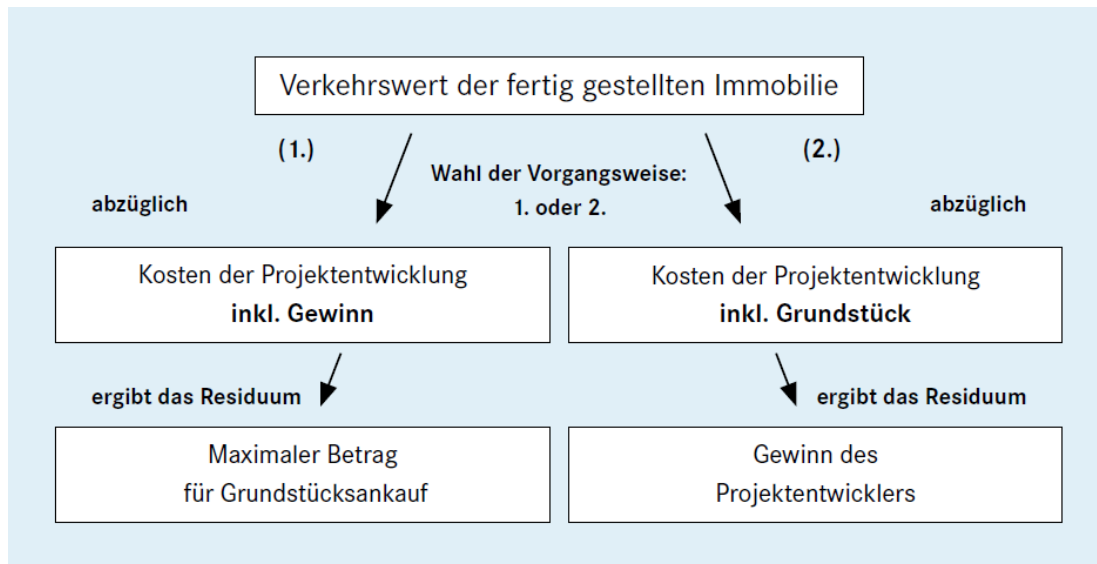
Wesentlicher Teil zur Prüfung der Machbarkeit ist eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, in der alle Daten, die im Rahmen einer Standort- und Marktanalyse erhoben wurden, als quantitative Größen einfließen. Wichtig dabei sind insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks. (vgl. BIENERT / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ S. 407 f.).

### Verfahrensablauf:

Die Berechnung des Residualwertes erfolgt durch Ermittlung der erziel- und verkaufbaren Wohn- bzw. Gewerbenutzfläche sowie des diesbezüglichen m<sup>2</sup>-Preises bzw. des jeweiligen Ertragswertes. Vom gesamten Projekterlös werden die Projektkosten in Form des

Herstellungswertes (Neubaukosten) des Hauses unter Berücksichtigung der Planungs- und Projektierungskosten sowie der Kosten der Finanzierung abgezogen. Zusätzlich sind der fremdüblich zu erwartende Bauträgergewinn sowie die Ankaufsnebenkosten für das Grundstück zu berücksichtigen.

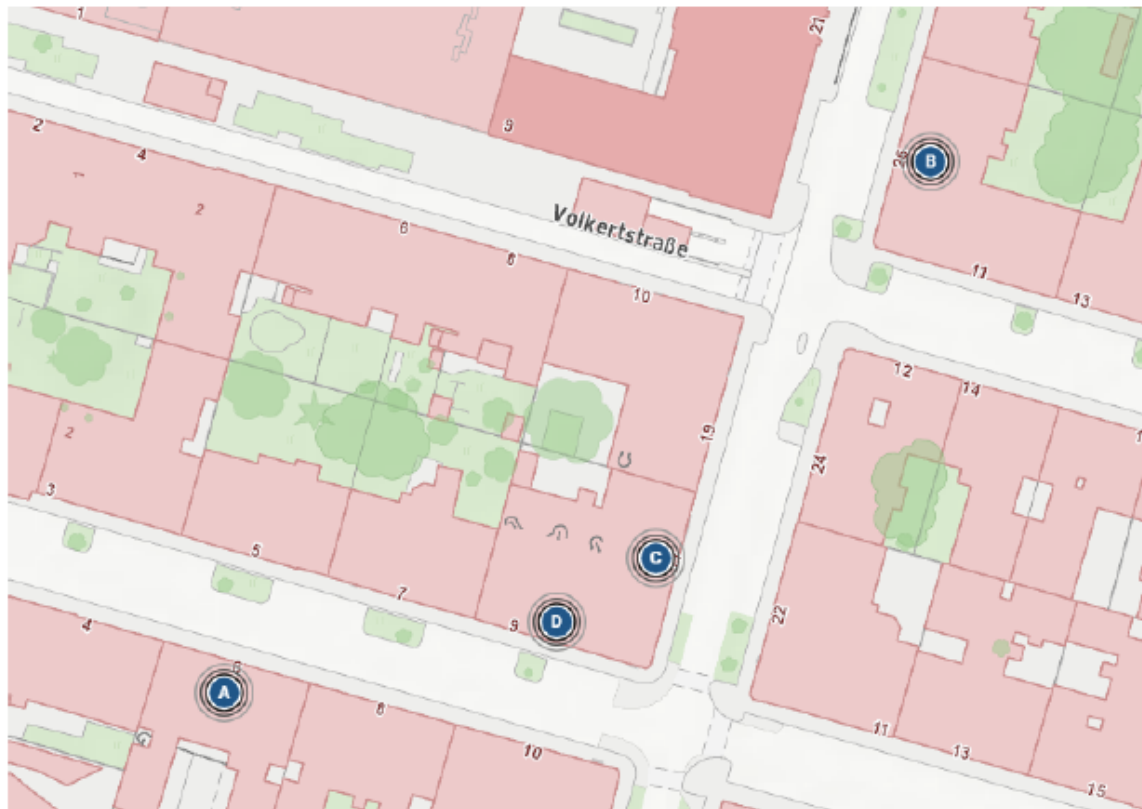
Graphische Darstellung



(Quelle: BIENERT / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ S. 410).

**Vergleichswerte DG-Wohnungen:**

**Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte**



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1/A	DG-Wohnung / Penthaus	5455/2021	06.10.2021	94,80	7.173,00 €	7.173,00 € *
2/A	DG-Wohnung / Penthaus	2925/2021	16.04.2021	84,51	7.573,07 €	7.573,07 € *
3/A	DG-Wohnung / Penthaus	1921/2021	25.02.2021	116,13	5.976,06 €	5.976,06 €
4/B	DG-Wohnung / Penthaus	2518/2022	20.09.2021	137,63	7.461,68 €	7.461,68 € *
5/B	DG-Wohnung / Penthaus	5151/2021	12.07.2021	53,76	7.254,46 €	7.254,46 € *
6/B	DG-Wohnung / Penthaus	1132/2022	01.02.2021	41,10	7.785,89 €	7.785,89 € *
7/C	DG-Wohnung / Penthaus	3938/2025	30.01.2025	98,44	7.517,27 €	7.517,27 € *
8/C	DG-Wohnung / Penthaus	1799/2022	11.01.2022	127,79	7.042,80 €	7.042,80 € *
9/D	DG-Wohnung / Penthaus	1549/2022	14.02.2022	103,75	8.048,19 €	8.048,19 € *
10/D	DG-Wohnung / Penthaus	1552/2022	09.02.2022	100,83	7.834,97 €	7.834,97 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

**Statistik**

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	7.521,26 €
Standardabweichung	330,48 €
Variationskoeffizient	4,39 %
95%-Konfidenzintervall	7.305,35 € - 7.737,17 €
Stichtag	09.02.2026

**Vergleichswertermittlung Dachgeschoßwohnungen:**

Auf Basis der ermittelten Vergleichswerte, der Wohnungsgröße, Konfiguration sowie Ausstattung bzw. Zustand ergibt sich folgende Vergleichswertberechnung unter Berücksichtigung der Freiflächen (in den m<sup>2</sup> Preisen):

<b>Abverkaufspreise fertigest. Einheiten Dachgeschoß</b>						
W 25	55/1943	55,19 m <sup>2</sup>	8,52 m <sup>2</sup>	55,19 m <sup>2</sup>	EUR 7 250	EUR 400 100
W 26	97/1943	92,48 m <sup>2</sup>	32,72 m <sup>2</sup>	92,48 m <sup>2</sup>	EUR 7 750	EUR 716 700
W 27	100/1943	101,98 m <sup>2</sup>	9,08 m <sup>2</sup>	101,98 m <sup>2</sup>	EUR 7 750	EUR 790 300
W 28	79/1943	79,53 m <sup>2</sup>	7,99 m <sup>2</sup>	79,53 m <sup>2</sup>	EUR 7 250	EUR 576 600
W 29	93/1943	93,83 m <sup>2</sup>	13,71 m <sup>2</sup>	93,83 m <sup>2</sup>	EUR 7 500	EUR 703 700
W 30	84/1943	83,72 m <sup>2</sup>	13,26 m <sup>2</sup>	83,72 m <sup>2</sup>	EUR 7 500	EUR 627 900
W 31	59/1943	58,68 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>	58,68 m <sup>2</sup>	EUR 7 250	EUR 425 400
Summe DG-Planung		565,41 m <sup>2</sup>	92,78 m <sup>2</sup>	565,41 m <sup>2</sup>		
						<b>EUR 4 240 700</b>

**Projektkosten / Neuherstellungswerte**

Unter Herstellungskosten ist die Summe aller jener (fiktiven) Beträge zu verstehen, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objekts aufzuwenden sind, wobei die Höhe der Herstellungskosten insbesondere von Faktoren wie Nutzungsart, Ausführung, Ausstattung, Grundrissanordnung und Konstruktionsart bestimmt wird. Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Zu beachten ist, dass in den Herstellungskosten nicht nur die Bauwerkskosten, sondern auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten berücksichtigt werden. Ist der Käuferkreis üblicherweise nicht vorsteuerabzugsberichtig, so ist die Umsatzsteuer ebenfalls zu berücksichtigen (KRANEWITTER, 7. Auflage, S. 66).

**Empfehlungen für Herstellungskosten**

Ein Arbeitskreis des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat seit dem Jahr 2019 Erhebungen zu Herstellungskosten bei Bausachverständigen, Immobiliensachverständigen, Immobilientreuhändern sowie planenden bzw. ausführenden Bauunternehmen, Baumeistern, Ziviltechnikern und Architekten durchgeführt. Die publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten für Gebäude sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden.

Die ermittelten Kennzahlen werden jedes Jahr im Heft „Der Sachverständige“ veröffentlicht:

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025</b>					
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>					
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
<b>Wien</b>	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)	
<b>Niederösterreich</b>	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)	
<b>Burgenland</b>	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
<b>Oberösterreich</b>	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)	
<b>Salzburg</b>	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
<b>Steiermark</b>	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
<b>Kärnten</b>	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
<b>Tirol</b>	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
<b>Vorarlberg</b>	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)	
<b>Österreich (Medianwert)</b>	2.900 €	3.600 €	4.300 €		

<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2% - 10%
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)	ca. 7% - 20%
* Umsatzsteuer	20%
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5% - 15%
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
<b>Ergänzende Angaben:</b>	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10%
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40% bis 70%
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20% bis 50%

**Ermittlung des Residuums**

Unter Berücksichtigung der Herstellkosten samt Nebenkosten, der sonstigen Kosten für einen Bauträger inkl. Gewinn sowie der auf Basis des Vergleichswertes ermittelten Verkaufspreise der DG-Wohnungen ergibt sich folgende Kalkulation des Residuums nach Grundankaufsnebenkosten:

<b>Herstellungskosten</b>			
Herstellungskosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche netto	565 m <sup>2</sup>	€ 3 000,00	€ 1 696 230,00
Herstellungskosten gesamt in €			€ 1 696 230,00
<b>Nebenkosten:</b>			
Planungs- und Baunebenkosten	7,5%		€ 127 217,25
Zuschlag für Risiko	5,0%		€ 84 811,50
Nettoherstellungskosten inkl. NK:			€ 1 908 258,75
Umsatzsteueranteil	100%		€ 381 651,75
Bruttoherstellkosten:			€ 2 289 910,50

<b>Sonstige Kosten und Abzüge</b>			
<b>Stellplatzabgabe:</b>			
Erforderliche Stp.	5	Geplante:	0
Die Stellplatzabgabe ist für 0 Stellplätze erforderlich, somit:			€ 60 000,00
<b>Finanzierungskosten</b>			
Zinsen:	4,50%	Jahre:	2
(gerechnet für eine Kapitalausnutzung von 50% der Gesamtkosten f.d. angegebene Laufzeit)			€ 152 500,00
Bauträgergewinn in % der Verkaufserlöse	10,00%		€ 385 520,00
<b>Sonstige Kosten und Abzüge</b>			<b>€ 598 020,00</b>

<b>Verkaufserlöse (inkl. anteiliger Freiflächen)</b>			
Nutzung	Preis / m <sup>2</sup>	Nutzfläche	
Wohnnutzfläche Dachgeschoß	€ 7 500,22	565,41 m <sup>2</sup>	€ 4 240 700,00
Stellplätze	€ 0,00	0 Stück	€ 0,00
<b>Erzielbarer Verkaufserlös Gesamtprojekt in</b>			<b>€ 4 240 700,00</b>

<b>Berechnung des Residuums</b>	
Projekterlöse	€ 4 240 700,00
Bruttoherstellkosten	€ 2 289 910,50
Sonstige Kosten und Abzüge	€ 598 020,00
Residualwert Bodenwert vor Grunderwerbsnebenkosten	€ 1 352 769,50
Grunderwerbsnebenkosten:	10%
	€ 122 769,50
<b>Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten</b>	<b>€ 1 230 000,00</b>
<i>Grundkostenanteil per m<sup>2</sup> Nutzfläche</i>	<i>€ 1 239,92</i>

### **Plausibilisierung des Ergebnisses**

Die Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch sowie bei Bauträgern bzw. Immobilienmaklern haben ergeben, dass zum Bewertungsstichtag Rohdachböden in nahezu vergleichbarer Lage im Preisbereich zwischen EUR 1.200,00 und EUR 2.000,00 je m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden. Aufgrund der abgelaufenen Baubewilligung sowie des Bestandes von Wohnungseigentum und der etwas unterdurchschnittlichen Lage für den 2. Bezirk ist ein Wert im unteren Bandbreitenbereich gerechtfertigt.

## 6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergibt sich der Verkehrswert sämtlicher Anteile aus folgenden Teilwerten, wobei die Kosten der Haussanierung von der WEG übernommen werden und nur etwaige Nebenkosten im Weiterverkauf einzelner Einheiten in Form eines Marktabschlages zu berücksichtigen sind:

Vergleichswert bestandsfr. Einheiten	€ 550 000,00
Ertragswert verm. Einheiten	€ 1 570 000,00
Residualwert Rohdachboden	€ 1 230 000,00
Summe der Einzelwerte	€ 3 350 000,00
Marktanpassung (Risiko und Gewinn) -5%	-€ 167 500,00
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>€ 3 180 000,00</b>

Der geld- und bestandlastenfreie Verkehrswert von 1668/1943 WE-Anteilen verbunden mit den angeführten WE-Einheiten an der Liegenschaft EZ 1626 der KG 01657 Leopoldstadt mit der Anschrift Rueppgasse 19, Volkertplatz 11, 1020 Wien wird vom fertigenden Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 28.01.2025 mit

**EUR 3,180.000,00**

*(euro dreimillioneneinhundertachtzigtausend)*

festgelegt.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz §7 ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen. Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Realitätenmarkt, Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (WE-Anteile für Projektentwicklung) üblicherweise zu Renditen von 3,5% bis 4% (abhängig vom Mietniveau) bzw. m<sup>2</sup> Preisen von etwa EUR 2.500,00 - 3.000,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt sowie der mit den Liegenschaftsanteilen verbundenen Unwägbarkeiten erfolgt eine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabschlages.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber