

Mag. Wolfgang Herzer

*Insolvenzverwalter im Konkursverfahren der
Roneden Empire Real Estate GmbH
FN 556662z, Handelsgericht Wien*

Marxergasse 25
1030 Wien

Wien, 03.07.2026
GA-Nr. 03-07-26

**Insolvenzverfahren Roneden Empire Real Estate GmbH, FN 553332z,
Handelsgericht Wien, 59 S 27/26s**

Gutachten

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von

46/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W17,
42/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W18,
41/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W19,
87/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W21 und
77/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W22,
der Liegenschaft EZ 4418, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt, mit der
Grundstücksadresse Spaungasse 21, 1200 Wien.



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Zweck der Bewertung:	3
Ermittlung der Verkehrswerte.....	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Befundaufnahme:	3
1.5. Grundlagen:	4
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:	10
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	10
2.2. Lage:	15
2.3. Maße, Figuration, Topographie:	25
2.4. Anschlüsse:	26
2.5. Flächenwidmung und Bebauung:	26
2.6. Beschreibung Gebäude und Wohnungen:	26
2.7. Flächenaufstellung:	55
2.8. Gebäudepläne:	55
2.9. Bestandverträge/Vermietung:	58
2.10. Kontaminierungen:	58
2.11. Einrichtung/Zubehör:	58
2.12. Energieausweis:	58
2.13. Offene Abgaben/Rückstände:	58
3. Bewertung:	59
3.1. Verkehrswert:	70

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Auftrag durch den Konkursverwalter Mag. Wolfgang Herzer zur Ermittlung des Verkehrswertes von

46/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W17,
42/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W18,
41/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W19,
87/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W21 und
77/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W22,
der Liegenschaft EZ 4418, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt, mit der
Grundstücksadresse Spaungasse 21, 1200 Wien.

1.2. Zweck der Bewertung:

Ermittlung der Verkehrswerte

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag 10.07.2026

1.4. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am 15.07.2026 durchgeführt.

An dieser Befundaufnahme nahmen teil:

. Ing. Steigberger, SV

1.5. Grundlagen:

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Örtliche Begehung am 15.07.2026
- Grundbuchsauszug vom 03.07.2026
- Einsicht in den Bauakt
- Auszug aus digitaler Katastralmappe
- Erhebung am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Ö-Norm B 1802-1
- Auftragserteilung durch den unter 1.1. dieses Gutachtens angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers übergebene Unterlagen und mündlich erteilte Informationen. Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- Katastermappen- und Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Erhebungen betreffend Marktpreisen und Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.

Literatur:

- Austrian Standards: ÖNORM B 1802-1:2022-03-01, Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. Wien: Austrian Standards, 2022.
- Bienert, Sven / Funk, Margret (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 4., aktualisierte und erweiterte Auflage. Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2022.
- Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage. Wien: MANZ Verlag, 2017.

- Republik Österreich: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992, jeweils geltende Fassung.
- Republik Österreich: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), jeweils geltende Fassung.
- TEGoVA: European Valuation Standards (EVS). Aktuelle Ausgabe.
- RICS: RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"). Aktuelle Ausgabe.

Vorbemerkung:

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der

Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale.
- Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- 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.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

ESG-Faktoren (Umwelt, Soziales und Governance), die den Wert der Sicherheiten beeinflussen, werden in der Bewertung miteinbezogen.

Maßgeblich ist der Einfluss der Nachhaltigkeit auf den Wert der Liegenschaft.

Dieser Einfluss ist beispielsweise

Umwelt: Energie- und Abfalleffizienz, CO₂ Ausstoß, Treibhausgasemissionen, Materialien und Ressourcen, Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Biodiversität

Soziales: Baubedingungen einschließlich Menschenrechte, Gesundheit, Sicherheit und Schutz der Bewohner, behindertengerechte Bauweise, Standort und Transport sowie Urbanisierung

Governance: Bestechung und Korruption sowie Auswahl und Überwachung von Subunternehmern

Die Energieeffizienz der Immobilie wird dokumentiert durch den Energieausweis für Wohn- und Gewerbeimmobilien und/oder dem „Green Building“ Zertifikat für Gewerbeimmobilien. Sind dies Unterlagen vorhanden werden diese dem Gutachten beigelegt.

Bei der Bewertung werden die zum Bewertungsstichtag gegebenen energetischen und transitorischen Risiken ermittelt und in den wertbestimmenden Faktoren/Komponenten der Sachwert- und Ertragswertermittlung berücksichtigt. Die Einpreisung im Marktwert erfolgt auf Marktdaten beruhend und bildet das Marktgeschehen zum Bewertungsstichtag ab.

Physische Risiken:

Physische Bedrohungen sind Umweltrisiken, die das Bestehen des Immobilien Assets gefährden.

Es wird dabei zwischen 2 Kategorien unterschieden:

klimabedingte physische Risiken (Hochwasserrisiko, Wald-/Buschbrand-Stress, Trockenheitsstress, Hitzestress, Meeresspiegelanstieg in betroffenen Regionen, ggf. auch Erdbeben- u. Lawinengefahr usw.) und nicht klimabedingte physische Risiken (Erdbeben, Lärm, Luftverschmutzung, Kontaminierung)

Zeigt sich anhand der PEAKS-Abfrage der physischen Risiken, dass sich die zu bewertende Immobilie in einer Zone mit hohem bis sehr hohem Risiko befindet, wird untersucht, ob das Risiko für die Liegenschaft relevant ist und ob es Auswirkungen auf die Marktfähigkeit und möglicherweise auf den Wert des Objekts gibt. Besteht ein entsprechendes Risiko, so wird geprüft, ob die Immobilie gegen das angezeigte Risiko geschützt (z.B. durch bauliche Maßnahmen gegen Hochwasser, angemessene Isolierung und Kühlung gegen Hitze, ausreichende Bewässerungsmöglichkeiten im Falle von Dürre, etc.) ist. Dadurch kann eine Minderung des physischen Risikos erfolgen

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.3)

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

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 20 % nach oben und unten abweichen.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung bspw. nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist idR durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

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

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

2. BEFUND - LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 4418

Letzte TZ 2933/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3579/17	GST-Fläche	335	
	Bauf. (10)	250	
	Bauf. (20)	85	Spaungasse 21

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 3874/1962 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung gem Bescheid 1962-01-23

2 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 45/904

Ibrahim Cehic

GEB: 1974-06-22 ADR: Spaung. 21/9 1200

a 3546/1996 Kaufvertrag 1994-12-07 Eigentumsrecht

b 4655/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 4655/1997 Wohnungseigentum an W 9

7 ANTEIL: 45/904

Zoran Kojadinovic

GEB: 1959-10-07 ADR: Spaung. 2 1200

a 3546/1996 Kaufvertrag 1995-03-16, Kaufvertrag 1995-05-19 Eigentumsrecht

b 4655/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 4655/1997 Wohnungseigentum an W 1/2

8 ANTEIL: 39/904

Dr. Mafi & Co, Management-, Marketing- und Betriebs-Beratungsgesellschaft
m.b.H. (FN 75550d)

ADR: Wipplingerstr. 18/6 1010

c 4655/1997 Wohnungseigentum an W 11

d 6243/1999 Klage gem § 13 c WEG (28 C 2613/99i)

f 2227/2004 Beschluss 2003-05-26 Eigentumsrecht (25 E 38/92y)

10 ANTEIL: 39/904

Secil Oral

GEB: 1981-04-12 ADR: Friedhofstraße 1, Lanzendorf 2326

d 4655/1997 Wohnungseigentum an W 6

k 3741/2025 Kaufvertrag 2025-07-09 Eigentumsrecht

20 ANTEIL: 24/904

WohnSinn OG (FN 307228g)

ADR: Franz-Josef-Straße 5, Perchtoldsdorf 2380

b 4655/1997 Wohnungseigentum an W 4

d 2471/2008 IM RANG 1150/2008 Kaufvertrag 2008-03-11 Eigentumsrecht

e 2507/2017 Adressenänderung

f 2647/2019 Adressenänderung

- 26 ANTEIL: 99/1808
Mag. Dr. Philipp Gregor Fuchs
GEB: 1982-08-24 ADR: Spaungasse 21, Wien 1200
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 13/14
b 7184/2016 IM RANG 5593/2016 Kaufvertrag 2016-10-03 Eigentumsrecht
c 7184/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1374/2021 akademischer Grad und Ergänzung Vorname
- 27 ANTEIL: 99/1808
Lena Fuchs-Bouvier, BA, MA
GEB: 1988-09-02 ADR: Spaungasse 21, Wien 1200
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 13/14
b 7184/2016 IM RANG 5593/2016 Kaufvertrag 2016-10-03 Eigentumsrecht
c 7184/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5524/2017 Namensänderung
e 1374/2021 akademischer Grad
- 31 ANTEIL: 42/904
Roneden Empire Real Estate GmbH (FN 553332z)
ADR: Josefinengasse 2/21, Wien 1020
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 18
d 4347/2021 IM RANG 3403/2021 Kaufvertrag 2021-06-25 Eigentumsrecht
- 32 ANTEIL: 41/904
Roneden Empire Real Estate GmbH (FN 553332z)
ADR: Josefinengasse 2/21, Wien 1020
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 19
d 4347/2021 IM RANG 3403/2021 Kaufvertrag 2021-06-25 Eigentumsrecht
- 33 ANTEIL: 87/904
Roneden Empire Real Estate GmbH (FN 553332z)
ADR: Josefinengasse 2/21, Wien 1020
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 21
d 4347/2021 IM RANG 3403/2021 Kaufvertrag 2021-06-25 Eigentumsrecht
- 34 ANTEIL: 77/904
Roneden Empire Real Estate GmbH (FN 553332z)
ADR: Josefinengasse 2/21, Wien 1020
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 22
d 4347/2021 IM RANG 3403/2021 Kaufvertrag 2021-06-25 Eigentumsrecht
- 36 ANTEIL: 46/904
Roneden Empire Real Estate GmbH (FN 553332z)
ADR: Josefinengasse 2/21, Wien 1020
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 17
d 4347/2021 IM RANG 3403/2021 Kaufvertrag 2021-06-25 Eigentumsrecht
- 37 ANTEIL: 34/904
Alexander White
GEB: 1992-09-19 ADR: Spaungasse 21/3, Wien 1200
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 3
b 4152/2018 Kaufvertrag 2018-07-04 Eigentumsrecht
- 38 ANTEIL: 45/1808
Peijun Xia
GEB: 1975-06-09 ADR: Schneeballenweg 2, Wien 1220
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 5
b 3299/2018 Kaufvertrag 2018-06-05 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5062/2018 Rechtsfertigung
d 5062/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 45/1808
Aifen Gao
GEB: 1978-03-04 ADR: Schneeballenweg 2, Wien 1220
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 5
b 3299/2018 Kaufvertrag 2018-06-05 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5062/2018 Rechtsfertigung
d 5062/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 41 ANTEIL: 31/904
Kamil Havlicek
GEB: 1988-02-05 ADR: Spaungasse 21/20, Wien 1200
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 20
e 5191/2022 IM RANG 3424/2022 Kaufvertrag 2022-09-01 Eigentumsrecht
- 42 ANTEIL: 41/904
Simon Randak
GEB: 1996-08-02 ADR: Leipzigerstraße 48/19, Wien 1200
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 10
b 3742/2024 IM RANG 2474/2024 Kaufvertrag 2024-05-03 Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 29/904
Stanislava Pernicheva
GEB: 1980-05-29 ADR: Schottenfeldgasse 1/4, Wien 1070
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 8
b 3773/2024 IM RANG 3307/2024 Kaufvertrag 2024-07-02 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 38/904
Adis Isic
GEB: 2001-11-19 ADR: Spaungasse 21/7, Wien 1200
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 7
b 2714/2025 IM RANG 5336/2024 Kaufvertrag 2024-10-28 Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 29/1808
Dipl.-Ing. Florian Knobloch
GEB: 1977-09-28 ADR: St. Peter Hauptstraße 31f/5, Graz-St. Peter 8042
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 12
b 419/2026 Kaufvertrag 2025-12-18 Eigentumsrecht
c 419/2026 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 29/1808
Mag. Anita Moreau
GEB: 1978-07-26 ADR: St. Peter Hauptstraße 31f/5, Graz-St. Peter 8042
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 12
b 419/2026 Kaufvertrag 2025-12-18 Eigentumsrecht
c 419/2026 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 48 ANTEIL: 73/904
888Koy GmbH (FN 633070k)
ADR: Novalisgasse 17, Wien 1130
a 4655/1997 Wohnungseigentum an W 15/16
b 2054/2026 IM RANG 6243/2025 Eigentumsrecht (25 E 2/25 p)
***** C *****
- 12 auf Anteil B-LNR 4
a 3546/1996 Pfandurkunde 1995-01-05
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.008.000,--
für Creditanstalt-Bankverein
- 25 a 4655/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 136 auf Anteil B-LNR 20
a 4678/2016 Pfandurkunde 2016-06-23, Heiratsurkunde 2009-08-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 950.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- c 4678/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 737 KG 01620 Brigittenau C-LNR 126
EZ 4418 KG 01620 Brigittenau C-LNR 136
EZ 5116 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 47
EZ 5091 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 65
EZ 3791 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 163
EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 41
EZ 5415 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 74
EZ 4772 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 136
EZ 4939 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 86

- 156 auf Anteil B-LNR 26 27
a 530/2021 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 609/2021)
Pfandurkunde 2021-01-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 596.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
c 530/2021 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 609/2021)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 4418 KG 01620 Brigittenau C-LNR 156
EZ 1603 KG 01510 Pötzleinsdorf C-LNR 124
- 161 auf Anteil B-LNR 31 bis 34 36
a 5502/2021 Pfandurkunde 2021-09-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
b gelöscht
- 165 auf Anteil B-LNR 41
a 5191/2022 Pfandurkunde 2022-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- 168 auf Anteil B-LNR 42
a 3742/2024 Pfandurkunde 2024-05-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 132.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- 169 auf Anteil B-LNR 43
a 3773/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 170 auf Anteil B-LNR 31 bis 34 36
a 5144/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 Cg 88/24p - LG
für ZRS Wien)
- 171 auf Anteil B-LNR 31 bis 34 36
a 165/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 16/25y)
- 174 auf Anteil B-LNR 38 39
a 1520/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 431/25b)
- 175 auf Anteil B-LNR 31 bis 34 36
a 2417/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(22 Cg 46/25h LG für ZRS Wien)
- 176 auf Anteil B-LNR 45
a 2714/2025 Pfandbestellungsurkunde 2024-10-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.400,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
- 177 auf Anteil B-LNR 10
a 3741/2025 Pfandbestellungsurkunde 2025-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 68.400,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 178 auf Anteil B-LNR 31 bis 34 36
a 4716/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1441/25m)
- 180 auf Anteil B-LNR 31 bis 34 36
a 6519/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (60 Cg 101/25a - LG
für ZRS Wien)
- 182 auf Anteil B-LNR 31 bis 34 36
a 2348/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 617/26 g)

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

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist als Eigentümerin der bewertungsgegenständlichen Anteile B-LFD-Nr. 31 (Anteile 42/904), 32 (Anteile 41/904), 33 (Anteile 87/904), 34 (Anteile 77/904) und 36 (Anteile 46/904) eingetragen:

Roneden Empire Real Estate GmbH (FN 553332z)

ADR: Josefinengasse 2821, 1020 Wien.

Im A2-Blatt befinden sich keine bewertungsrelevanten Eintragungen.

Die im C-Blatt eingetragenen die gegenständlichen Anteile betreffenden Pfandrechte und Klagen, werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

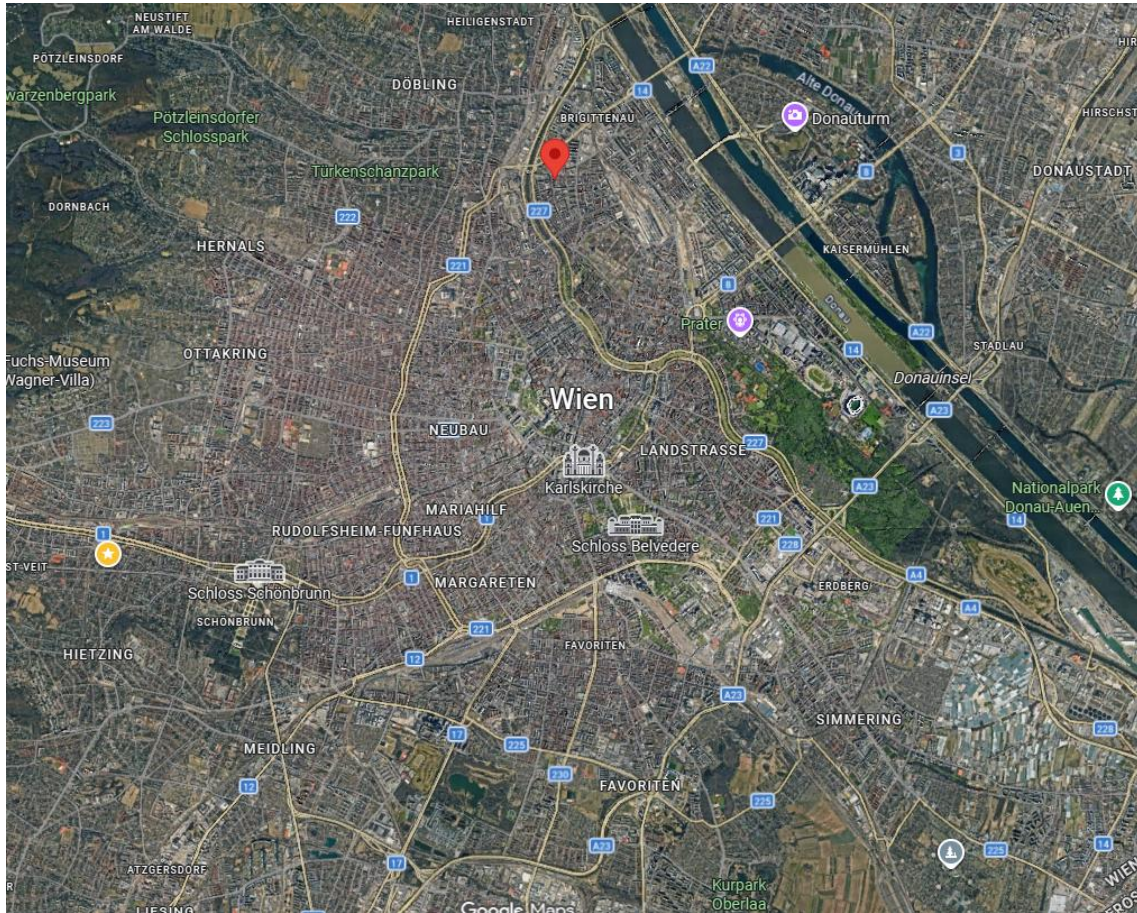
Der Liegenschaft einverleibt ist das Grundstück Nr. 3579/17 mit einer grundbücherlichen Gesamtfläche von 335 m².

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Diese sind mit einem „G“ links der Grundstücksnummer gekennzeichnet. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Flächen dieser Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurden.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

2.2. Lage:

Makrolage



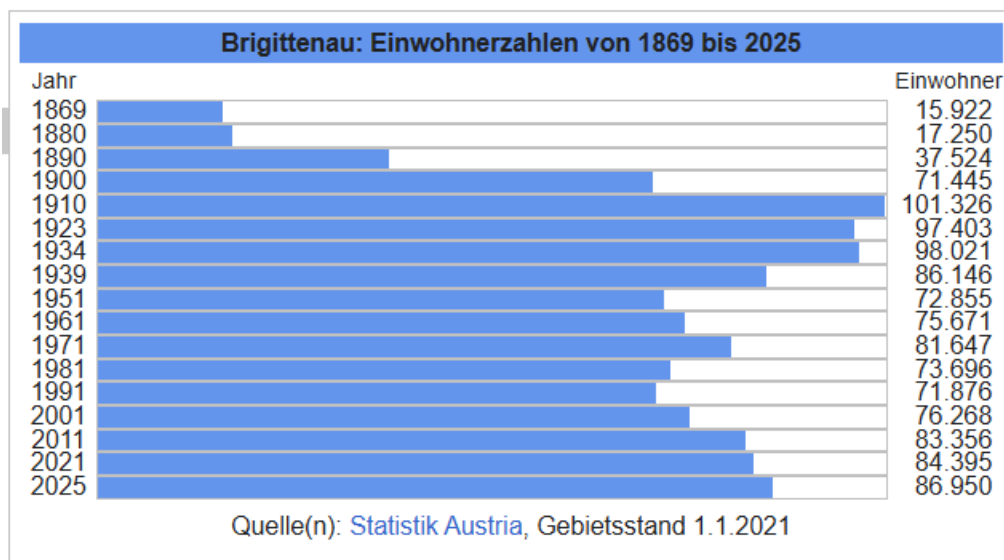
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Spaungasse 21 in 1200 Wien in Brigittenau.

Die Brigittenau ist der 20. Wiener Gemeindebezirk. Sie entstand zu einem großen Teil auf dem durch die Wiener Donauregulierung 1868–1875 gewonnenen Neuland, worauf die Namen der wichtigsten Durchzugsstraßen, größtenteils nach Mitgliedern der Donauregulierungskommission oder Nebenflüssen der Donau benannt, zurückzuführen sind. Sie verfügt über kein markantes historisches Zentrum und war seit 1850 Teil des 2. Wiener Gemeindebezirks, der Leopoldstadt, bis sie im Jahr 1900 davon abgetrennt wurde. Die Brigittenau liegt nördlich des 2. Bezirks Leopoldstadt zwischen dem Donaukanal und der Donau im nordöstlichen Zentrum des Wiener Stadtgebietes. Die Brigittenau umfasst eine Fläche von 5,67 km² bzw. 1,4 % der Wiener Stadtfläche.

Die Baufläche der Brigittenau umfasst 38,7 % (Wienweit 33,32 %) der Bezirksfläche. Der Anteil von Wohnbaufläche am gesamten Bauland beträgt 64,2 %. Weitere 21,2 % entfallen auf Betriebsbaugebiet und 10,7 % auf Flächen, die dem kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Bereich gewidmet sind. Grünflächen nehmen in der Brigittenau nur 7,9 % ein, womit die Brigittenau im unteren Drittel der Wiener Gemeindebezirke liegt. 66 % der Grünfläche entfallen auf Parkanlagen, 22,3 % auf Sport- und Freizeitflächen, der Rest auf Kleingärten und Wiesen. Auf Grund der großen Anteile an Donaukanal und Donau nehmen Gewässer 20,9 % der Bezirksfläche ein. Dies ist der zweithöchste Wert eines Bezirks. Der Anteil der Verkehrsflächen am Bezirksgebiet ist mit 32,9 % der vierthöchste Wert Wiens.

Bevölkerungsentwicklung

Der heutige Bezirksgebiet der Brigittenau umfasste 1869 als Teil der damaligen Leopoldstadt nur 15.922 Bewohner. Nach der Fertigstellung der Donauregulierung 1875 begann die Einwohnerzahl durch die Hinzugewinnung neuer Flächen ab den 1880er Jahren stark zu steigen. In den 1880er und 1890er Jahren war die Brigittenau der am schnellsten wachsende Bezirksteil Wiens und 1910 erreichte der Bezirk einen Höchststand von 101.326 Bewohnern. Nach dem Ersten Weltkrieg sank die Einwohnerzahl der Brigittenau sukzessive, wobei insbesondere der gesteigerte Wohnraumbedarf eine Rolle spielte. Bis in die 1980er Jahre ging die Einwohnerzahl zurück und markierte 1991 einen Tiefststand von 71.876 Bezirksbewohnern.



Verkehr:

Über 40 Prozent der Brigittenauer Landfläche nehmen Verkehrsflächen ein; der Grünflächenanteil beträgt hingegen nur knappe zehn Prozent. Vor allem der ehemalige Containerterminal Nordwestbahnhof und der Knoten Nußdorf fallen durch ihren Flächenbedarf auf. Die Verkehrsbelastung ist hoch, da wichtige Verbindungsachsen über die Donau durch den Bezirk führen. Stromaufwärts befindet sich mit der Rosenbrücke die nächste Donaubrücke erst 30 Kilometer entfernt in Tulln. Im Jahr 2001 pendelten 86 Prozent der Brigittenauer Beschäftigten zu Arbeitsplätzen außerhalb des Bezirks.

Eisenbahn

Drei Eisenbahnstrecken durchqueren den Bezirk. Die bedeutendste Strecke stellt die Nordbahn dar, welche in diesem Abschnitt Teil der Schnellbahnstammstrecke ist. Die auch von Regionalzügen bedienten Stationen sind Wien Traisengasse und Wien Handelskai. Die überwiegend für den Güterverkehr genutzte Donauuferbahn verläuft zwischen dem Handelskai und der rechten Donaupromenade. Vom nicht für den Personenverkehr genutzten Bahnhof Brigittenau gelangen die Züge zu den Bahnhöfen Nußdorf, Wien Heiligenstadt, Nordwestbahnhof und Donauuferbahnhof. Zu diesem Bahnhof gehört auch der im Straßenniveau liegende Mittelbahnsteig 11–12 des Stationsbauwerkes Wien Handelskai, an welchem die Züge der von Heiligenstadt kommenden S-Bahn-Linie S45 ihre Endstation haben. Eine Verlängerung dieser Linie Richtung Süden wurde 2003 angedacht, ist derzeit jedoch ohne konkrete Realisierungsabsicht.^[38] Der Nordwestbahnhof wurde als Güterterminal genutzt; die Zulaufstrecke als Rest der ehemaligen Nordwestbahn ist an den Bahnhof Brigittenau, sowohl in Richtung Franz-Josefs-Bahn als auch zur Donauuferbahn, angeschlossen. Nach der Absiedelung des Frachtenbahnhofs in das Güterzentrum Wien Süd, dessen Teilinbetriebnahme Ende 2016 erfolgte, soll das Areal bis 2025 als neuer Stadtteil entwickelt werden.

Durch den Bezirk verläuft in Ost-West-Richtung die Westbahn Richtung Linz und Salzburg, deren Wiener Kopfbahnhof sich im östlich angrenzenden 15. Bezirk befindet. Auf ihr besteht S-Bahn-Verkehr; die Stationen Wien Penzing, Wien Hütteldorf, Hadersdorf und Weidlingau befinden sich auf Bezirksgebiet.

Öffentlicher Verkehr:

Mit zahlreichen S-Bahn-Linien, einer U-Bahn-Linie, mehreren Straßenbahn-, Autobus- und Nachtbuslinien ist der Bezirk flächendeckend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. An den Stationen Wien Traisengasse (1962) und Wien Handelskai (1996) der S-Bahn-Stammstrecke halten Regional- und S-Bahn-Züge. Die Linie U6 mit den Stationen Jägerstraße, Dresdner Straße und Handelskai durchquert seit 1996 den Bezirk in Ost-West-Richtung. Jenseits des Donaukanals, jedoch nahe der Bezirksgrenze gelegen, nutzen viele Fahrgäste die Bahnhöfe Wien Heiligenstadt und Wien Franz-Josefs-Bahnhof sowie die Stationen Wien Spittelau und Friedensbrücke.

Straßenverkehr:

Ein Autobahnzubringer sowie fünf Hauptstraßen B (ehemalige Bundesstraßen) – teilweise als mautfreie Autostraßen ausgewiesen – erschließen als hochrangige Verkehrswege den Bezirk. Zentrale Knotenpunkte sind der ausgedehnte Knoten Nußdorf und die Gürtelbrücke. Der gesamte Bezirk ist in die Wiener Parkraumbewirtschaftung einbezogen und somit als gebührenpflichtige Kurzparkzone ausgewiesen

Bildung:

Brigittenauer Gymnasium

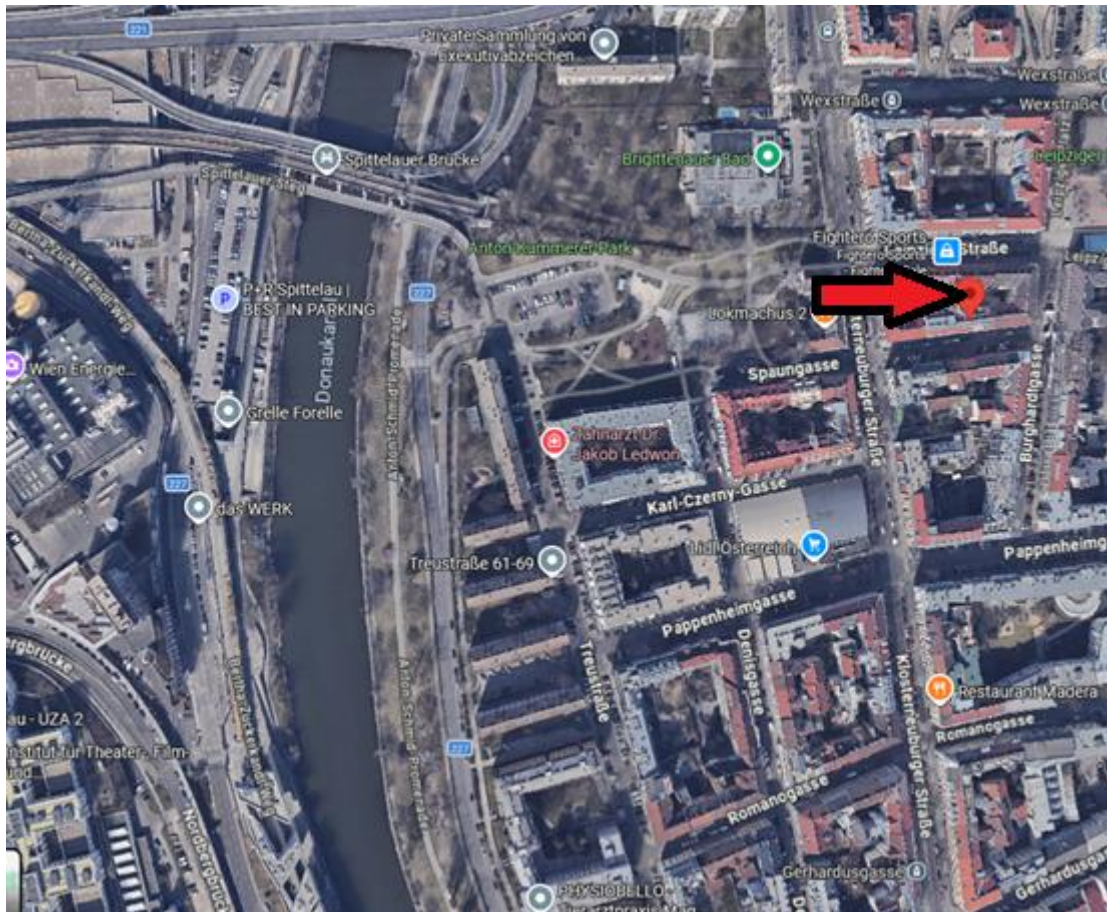
Fachhochschule Technikum Wien

TGM – Technologisches Gewerbemuseum

Volkshochschule Brigittenau

Mikrolage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Brigittenau in der Spaungasse 21.



Lagebewertung

Lage	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig	schlecht
Geschäftslage			X		
Bürolage			X		
Gewerbelage			X		
Wohnlage		X			
öffentlicher Verkehr		X			
Parkplätze auf der Liegenschaft					X
Parkplätze öffentlich			X		
		X			

ERREICHBARKEITEN

Übersichtsliste (nächstgelegene Einrichtungen)

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Zur Hl. Elisabeth, Klosterneuburger Straße 75, 1200 Wien	162 m
Arzt	Augenzentrum Brigittenau, Romanogasse 27, 1200 Wien	210 m
Aufladestation	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	234 m
Autowaschanlage	Eni Wash, Keine Adressinformation	310 m
Bäckerei	Sofa Tandoori, Leipziger Straße 16, 1200 Wien	31 m
Bar	Cuba Bar, Keine Adressinformation	386 m
Bibliothek	Bücherei Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 10-16, 1200 Wien	151 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche, Keine Adressinformation	1,81 km
Café	oak, Klosterneuburger Straße 1200 Wien	58 m
Car-Sharing	Stadttauto carsharing, Gussenbaurgasse 5-7, 1090 Wien	755 m
Club / Disco	Grelle Forelle, Spittelauer Lände 12, 1090 Wien	404 m
Drogerie	Bipa, Klosterneuburger Straße 46, 1200 Wien	419 m
Eissalon	Leonardelli, Klosterneuburger Straße 50, 1200 Wien	384 m
Fahrradbstanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	44 m
Fahrschule	Easy Drivers, Keine Adressinformation	626 m
Fahrzeugverleih	Hertz, Keine Adressinformation	3,71 km
Fast-Food Restaurant	Liu's Cooking, Keine Adressinformation	52 m
Fleischer	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	230 m
Friseur	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	54 m
Gemischwaren	Mollah Markt, Keine Adressinformation	100 m
Getränkeverkauf	7 Eleven Shop, Klosterneuburger Straße 63, 1200 Wien	293 m
Grünraum	Anton-Kummerer-Park, Keine Adressinformation	86 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,39 km
Kindergarten	Nur, Keine Adressinformation	51 m
Kino	WIFAR - Wiener Filmarchiv der Arbeiterbewegung, Wallensteinstraße 68, 1200 Wien	918 m
Klinik	Loha for Life, Keine Adressinformation	749 m
Konditorei	Prences, Keine Adressinformation	579 m
Krankenhaus	Rudolfinerhaus, Keine Adressinformation	1,76 km
Kulturinstitut	Final Dawn MC Austria - Standarte Vindobona, Keine Adressinformation	644 m
Kulturzentrum	Perinetkeller, Perinetgasse 1, 1220 Wien	1,03 km
Museum	Gedenkstätte Karajangasse, Karajangasse 14, 1200 Wien	848 m
Musikschule	Music Workshop, Keine Adressinformation	1,28 km
Parkplatz / Parkgarage	Brigittenauerbad, Keine Adressinformation	131 m
Planetarium	Planetarium, Keine Adressinformation	2,96 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 33, 1200 Wien	240 m
Postamt	Post Filiale 1203, Wallensteinstraße 33, 1203 Wien	637 m
Pub	Café frame, Jägerstraße 28, 1200 Wien	724 m
Rechtsanwalt	Georg Bürstmayr, Hahngasse 25, 1090 Wien	1,49 km
Restaurant	Royal Restaurant Persian Cuisine, Klosterneuburger Straße 82, 1200 Wien	45 m
Rettungstützpunkt	Samariterbund Brigittenau, Raffaelgasse 11/1, 1200 Wien	415 m
Schule	Wiener Mittelschule Leipziger Platz, Keine Adressinformation	93 m
Seniorenwohnheim	Haus Brigittenau, Keine Adressinformation	576 m
Sprachschule	China Sprachinstitut, Keine Adressinformation	1,21 km
Supermarkt	PENNY, Klosterneuburger Straße 76, 1200 Wien	84 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	576 m
Tankstelle	Eni, Jägerstraße 60, 1200 Wien	318 m
Taxistandplatz	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,76 km
Theater	Das Vindobona, Wallensteinplatz 6,	716 m
Tierarzt	Madlener, Keine Adressinformation	274 m
Universität / Hochschule	Jüdisches Berufliches Bildungszentrum, Adalbert-Stifter-Straße 18,	314 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, Keine Adressinformation	3,26 km
Zahnarzt	Dr. Aboushahin, Klosterneuburger Straße 71,	207 m
Zoo	Schmetterlinghaus, Keine Adressinformation	3,26 km

ERREICHBARKEITEN

Öffentlicher Personennahverkehr



Straßenbahn

- 1 Wexstraße, Keine Adressinformation (137 m)
- 5 Jägerstraße, Keine Adressinformation (287 m)
- 7 Gerhardusgasse, Keine Adressinformation (294 m)
- 8 Jägerstraße, Keine Adressinformation (289 m)
- 11 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (341 m)
- 13 Gerhardusgasse, Keine Adressinformation (375 m)
- 14 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (385 m)
- 17 Wallensteinplatz, Keine Adressinformation (610 m)

Bus

- 2 Wexstraße, Keine Adressinformation (134 m)
- 4 Gürtelbrücke, Keine Adressinformation (202 m)
- 6 Jägerstraße, Keine Adressinformation (287 m)
- 9 Jägerstraße, Keine Adressinformation (312 m)
- 10 Gürtelbrücke, Keine Adressinformation (313 m)
- 12 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (342 m)
- 15 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (384 m)
- 16 Dietmayrgasse, Keine Adressinformation (515 m)
- 18 Wallensteinplatz, Keine Adressinformation (610 m)

U-Bahn

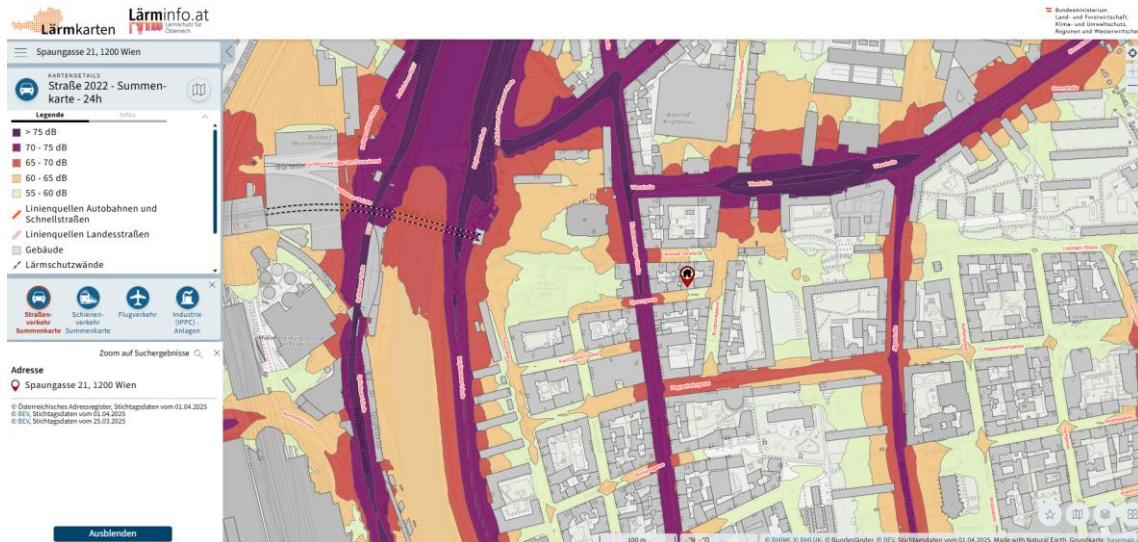
- 3 Jägerstraße, Keine Adressinformation (171 m)
- 20 Spittelau, Keine Adressinformation (587 m)

S-Bahn

- 19 Wien Spittelau, Keine Adressinformation (628 m)

Lärmkarte:

Straßenverkehr



Schienenverkehr



Entsprechen der Lärminfo des BM für Nachhaltigkeit und Tourismus besteht bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von 55 bis 65 dB und keine Lärmbelastung durch den Schienenverkehr.

Umweltrisiken:

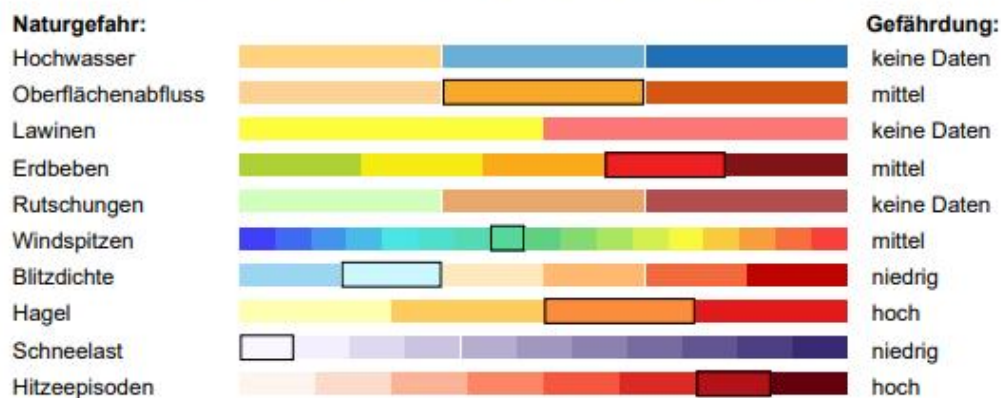
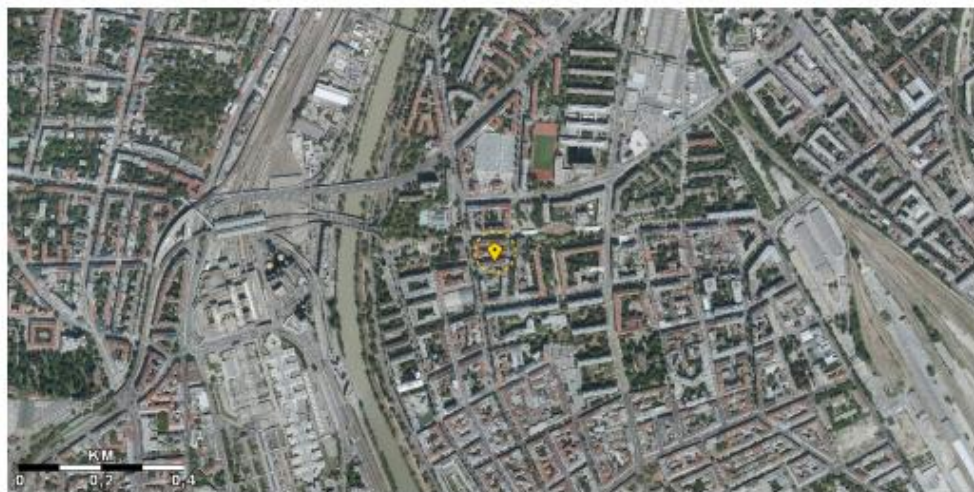
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

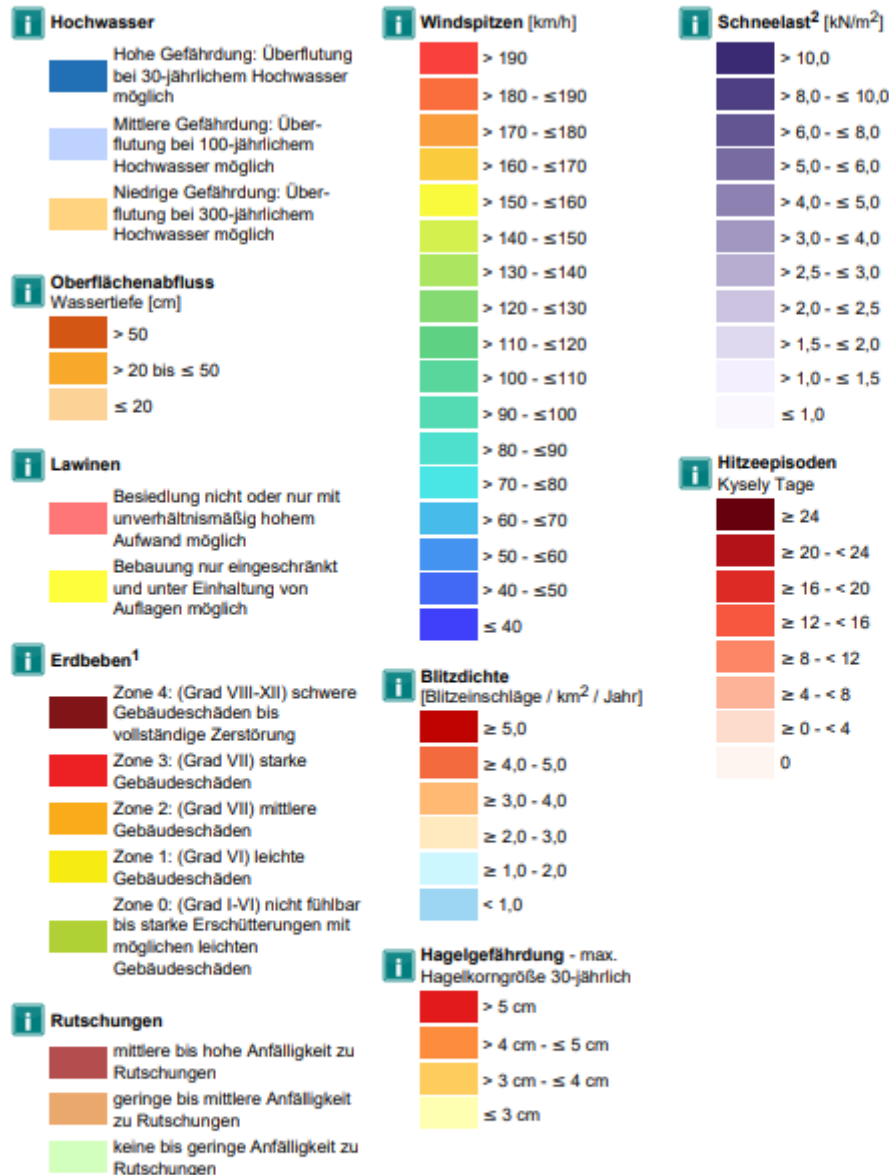
HORA-Pass

Adresse: Spaungasse 21, 1200 Wien
Seehöhe: 162 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,23478° N | 16,36648° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

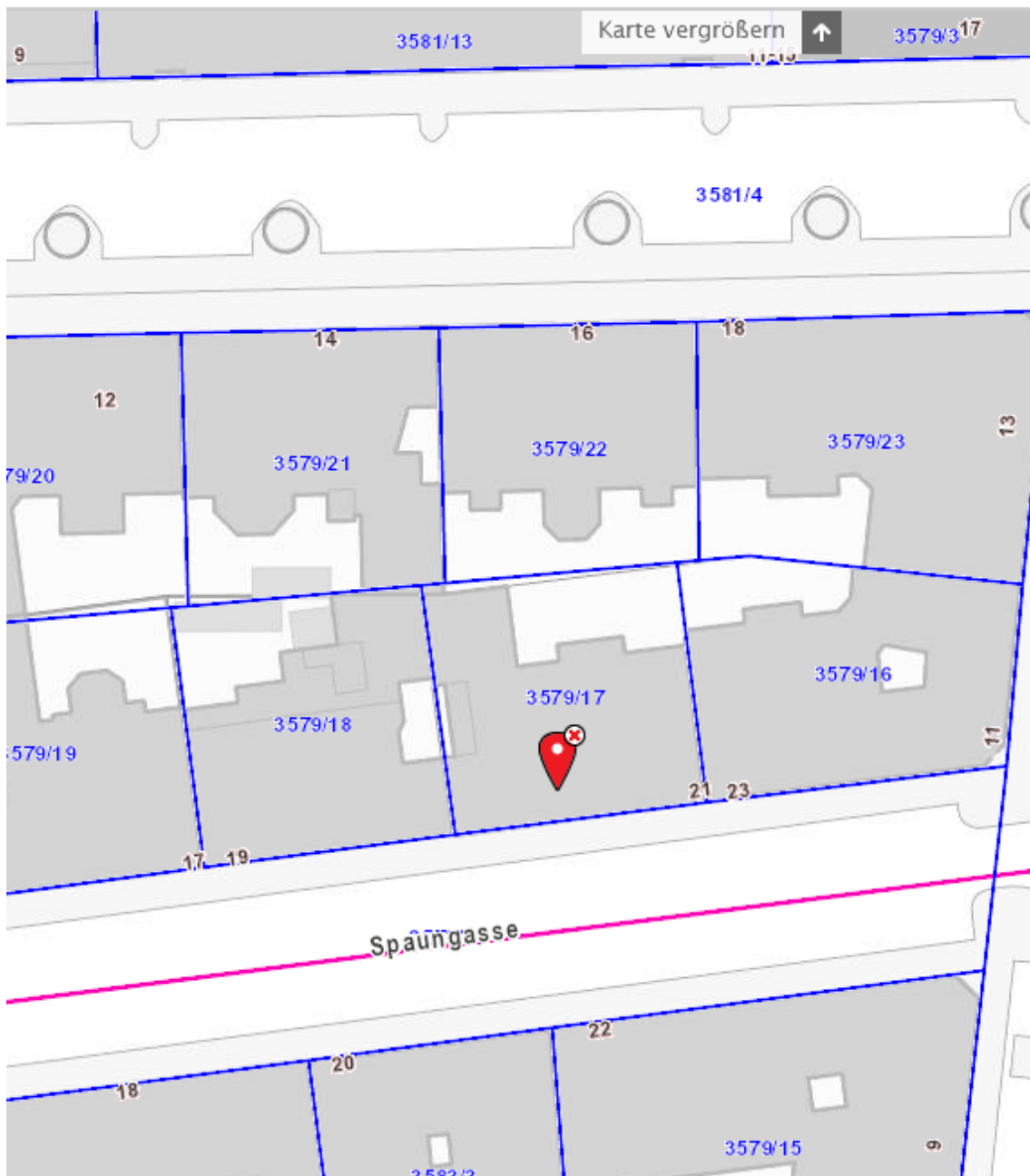
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i 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 BMLUK 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.

2.3. Maße, Figuration, Topographie:

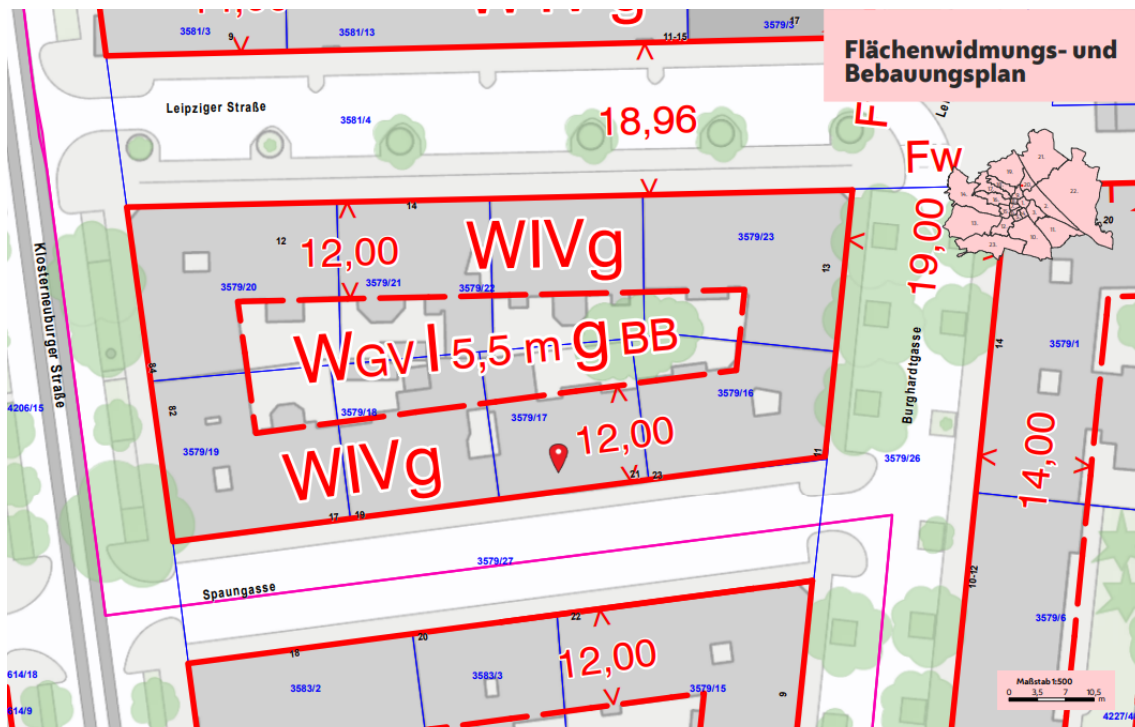


Das Grundstück 3579/1 (EZ 4418) bildet eine nahezu rechteckige Fläche. Die Länge parallel zur Spaungasse beträgt ca. 18 m, die Grundstückstiefe ca. 19 m. Das Grundstück ist nahezu eben.

2.4. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Kanal, Gas angeschlossen.

2.5. Flächenwidmung und Bebauung:



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 09.07.2026 18:16
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Grundstück 3579/1 ist als Wohngebiet gewidmet. Der Innenhofbereich ist zur gärtnerischen Ausgestaltung gewidmet mit zusätzlicher Festlegung.

Bebauungsbestimmungen:

Geschlossene Bauweise

Bauklasse IV

Gebäudetiefe 12,00 m.

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

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete
Erholungsgebiete
Parkanlagen
Kleingartengebiete
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen
Sport- und Spielplätze
Freibäder
Grundflächen für Badehöfen
sonstige für die Volksgesundheit und
Erholung der Bevölkerung notwendige
Grundflächen, z.B.

L

Epk
Ekl
Eklw
Esp
Ebd
Ebh

E Lagerwiese

Schutzgebiete

Wald- und Wiesengürtel
landwirtschaftliche Nutzung
Parkschutzgebiete
Friedhöfe
Sondernutzungsgebiete

SWW
SWWL
Spk
F
SN

VERKEHRSBÄNDER

VB

BAULAND

Wohngebiete
Wohngebiet-Geschäftsviertel
Wohngebiet-geförderter Wohnbau
Gartensiedlungsgebiete
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage
Gemischte Baugebiete
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen
Industriegebiete
mit bestimmter Verwendungs- oder
Nutzungsart (Beschränkung)
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W
WGV
WGF
GS
GS GM
GB
GB GV
GB GF
GB BG
GB F
IG

IGBS
IGSI

SONDERGEBIETE

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländflächen,
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO LL
SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO SI

Sonstige Grundflächen für die Errichtung
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO Markt

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE**

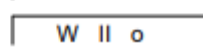
Grenze des Plangebietes



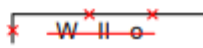
Grenze des Bausperregebietes



Genehmigte und bleibende
Bestimmungen (schwarz)



Aufzulassende bzw. aufgelassene
Bestimmungen



Beantragte bzw. neu genehmigte
Bestimmungen

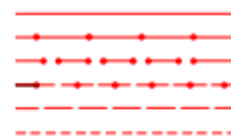


Straßencode, z.B.

Kärntner Straße (02303)

FLUCHTLINIEN

Baulinien
Straßenfluchtlinien
Verkehrsfluchtlinien
Grenzfluchtlinien
Baufluchtlinien
Grenzlinien



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene
in einer anderen Ebene

21.4
21.4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit
Schnittbezeichnungen
Fußweg

S1 **S2**
Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI
32-38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise
gekuppelte Bauweise
offene oder gekuppelte Bauweise
Gruppenbauweise
geschlossene Bauweise

o
gk
ogk
gr
g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet
Struktureinheit

StrG
StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen



Wohnzonen



Einkaufszentren

EKZ (... m²)

Beschränkung der bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf
20% der Bauplatzfläche oder auf
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²
20%
[20%]

Laubengänge

Lg

Arkaden

Ak

Durchfahrten

Df

Durchgänge

Dg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)



Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67,5m über Wiener Null

14m
+67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

ÖZ

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien



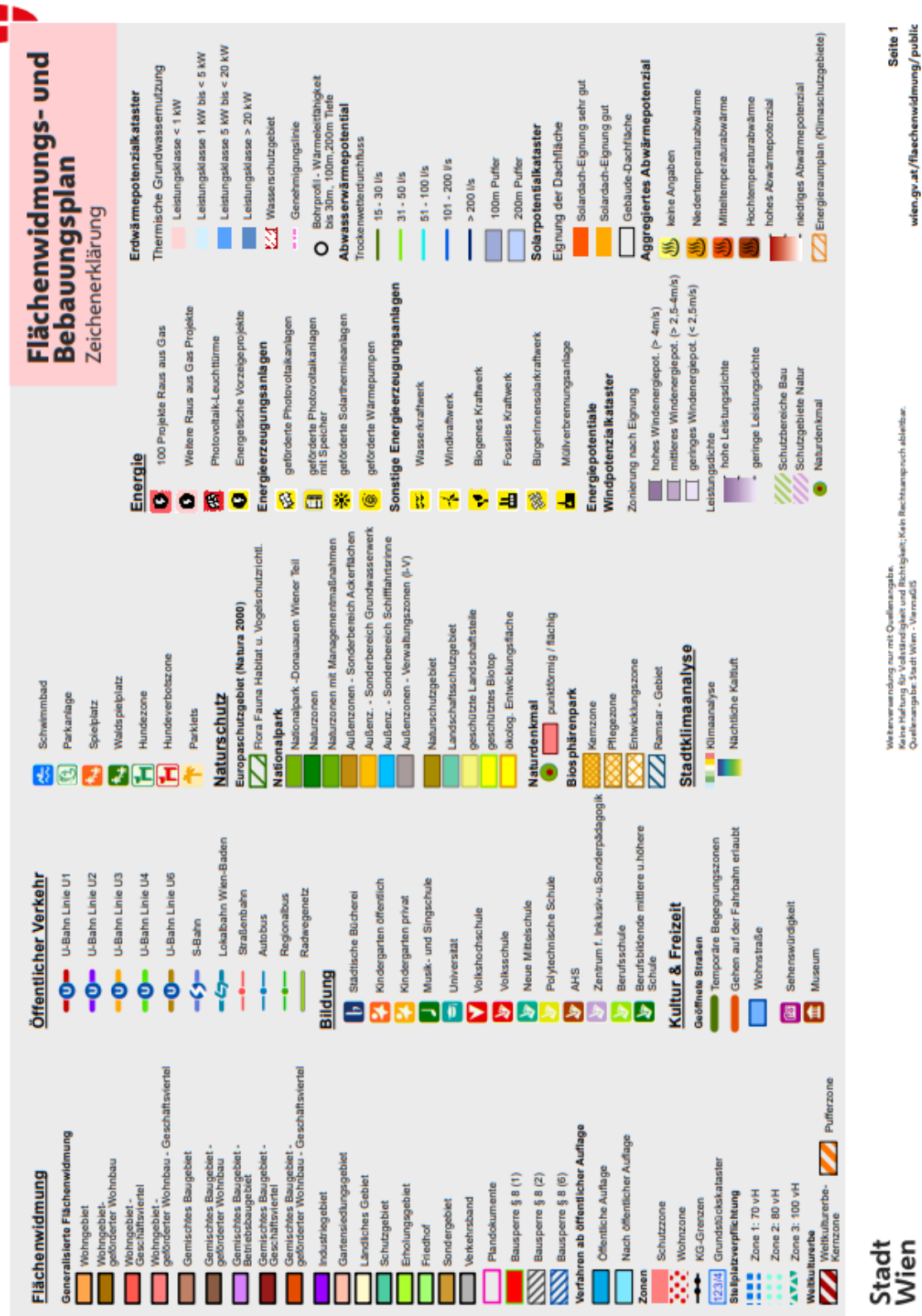
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung

und Erhaltung von Straßen

§ 53



2.6. Beschreibung des Gebäudes und der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte:

Bei der beauftragten Aktualisierung des Gutachtens vom 08.04.2026 wurde eine neuerliche Befundaufnahme am 15.07.2026 vor Ort durchgeführt. Die bestandfreien Wohnungen Top 17, 18, 21 und 22 wurden befundet. Die vermietete Wohnung Top 19 konnte nicht begangen werden, ein Zugang war nicht möglich.

Beschreibung des Gebäudes:

1896 wurde auf der Liegenschaft ein Gebäude errichtet. Nach Kriegseinwirkungen wurde das Gebäude 1950 mit Mitteln des Wiederaufbaufonds hergestellt. 2006 erfolgte der Dachgeschossausbau und zwei neue Wohnungen (Top 21 und Top 22) wurden errichtet. Es ist kein Personenlift vorhanden. Im Bauakt findet sich ein Einreich- und Ausführungsplan ebenfalls ohne Personenlift. Das Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, 4 Stockwerke und einem Dachgeschoss. Über den Wohnungen befindet sich, erreichbar über eine Außentreppe, eine Terrasse als allgemeine Fläche. 2021 wurde Wohnungseigentum begründet.

Folgende Nutzwerte wurden für die gegenständlichen Wohnungen ermittelt:

2. Stock/Top 12	Wohnung	29
3. Stock/Top 13/14	Wohnung	99
3. Stock/Top 15/16	Wohnung	73
4. Stock/Top 17	Wohnung	46
4. Stock/Top 18	Wohnung	42
4. Stock/Top 19	Wohnung	41
4. Stock/Top 20	Wohnung	31
Dachgeschoß/Top 21	Wohnung	
	Terrasse	87
Dachgeschoß/Top 22	Wohnung	
	Terrasse	77

Die Kellerabteile sind nicht als Wohnungseigentums-Zubehör den Wohnungen zugeordnet und verbleiben im allgemeinen Eigentum. Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in einem guten bis mäßigen Zustand. Die Fassade und das Gesimse weisen einen mäßigen Erhaltungszustand auf. Das Haustor ist beschmiert, im Gangbereich im 4. Stock bei Wohnung Top 19 sind nach Reparaturen und Leitungsverlegung einzelne Wandöffnungen noch nicht geschlossen, die Gasleitung ist über Putz verlegt. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine Gegensprechanlage. Der Keller konnte nicht begangen werden.

Fotodokumentation allgemeine Teile der Liegenschaft vom 15.07.2026:

Fassade Spaugasse



Hofbereich



Eingangstür



Gegensprechanlage



Fassade Hof



Gang



Gangbereich Top 19



Zugang Top 21 und 22 allgemeine Teile



Dachterrasse allgemeiner Teil



Die gegenständlichen Wohnungen Top 17, 18 und 19 befinden sich im 4. Stock, die Wohnungen Top 21 und Top 22 im Dachgeschoss ohne Lift.

Im Bauakt findet sich ein Bearbeitungsbogen vom 24.10.2022 mit Einreichplan zum Umbau von Top 17 und Top 18. Eine Anpassung bzw. Ergänzung des Nutzwertgutachtens wurde augenscheinlich nicht durchgeführt (Hinzufügen von Teil der allgemeinen Fläche zu Top 17-Vorraum).

Wohnung Top 17 verfügt laut Planunterlagen über eine Fläche von 51,10 m², laut Nutzwertgutachten von 48,13m².

In Wohnung Top 17 kam es zu einem Wasserschaden, laut Auskunft von Herrn Pinhasov durch einen offenen oder defekten Wasserhahn des Waschmaschinenanschlusses in der Küche. Über eine Deckung des Schadens durch eine Haushaltsversicherung bzw. Gebäudeversicherung wurde von Herrn Pinhasov keine Auskunft erteilt. Durch die Feuchtigkeit kam es zu massiven Schäden in der Küche und der gesamten Wohnung. Der Holzboden ist aufgewölbt, die Wände der Küche sind massiv mit schwarzem Schimmel befallen, ebenso kommt es im Bad und im Vorraum zu massiver Schimmelbildung an Decken und Wänden. In allen weiteren Räumen ist eine leichte Schimmelbildung vorhanden. Bei der Schätzung wird von keinen Schäden an der Tramdecke (Geschossdecke) ausgegangen. Die Schäden werden in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt.

Bei der Befundaufnahme am 15.07.2026 im Beisein eines Installateurs beauftragt durch die Hausverwaltung wurden einfache Feuchtigkeitsmessungen an den Wänden in der Küche, im Zimmer, im Vorzimmer und im Bad/WC durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass das Mauerwerk weitgehend abgetrocknet ist und es zu keinem weiteren Feuchtigkeitseintritt kommt. Der Hauptwasserhahn der Wohnung ist aktuell geschlossen. Auch eine wesentliche Ausdehnung des schwarzen Schimmels (Vorraum, Küche, WC) konnte nicht festgestellt werden.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Bad, WC, Küche, Zimmer und Kabinett. Die Wohnräume sind mit Holzböden ausgestattet, Wände und Decken sind gemalt. Die Sanitärräume verfügen über Fliesen an Böden und Wänden, die Decken sind gemalt. Das Badezimmer mit WC verfügt über eine Dusche mit Armatur, einen Waschtisch mit Armatur, einer Toilette mit Spülkasten unter Putz und einen Heizkörper. In der Küche sind übliche Anschlüsse vorhanden.

Die Nutzfläche laut Nutzwertgutachten beträgt 48,13 m². Die Wohnung befand sich vor dem Wasserschaden in einem sanierten Zustand mit zeitgemäßer Ausstattung. Die Beheizung erfolgt mit einem Gasbrennwertgerät und Heizkörper. Das Gasbrennwertgerät ist in der Küche montiert.

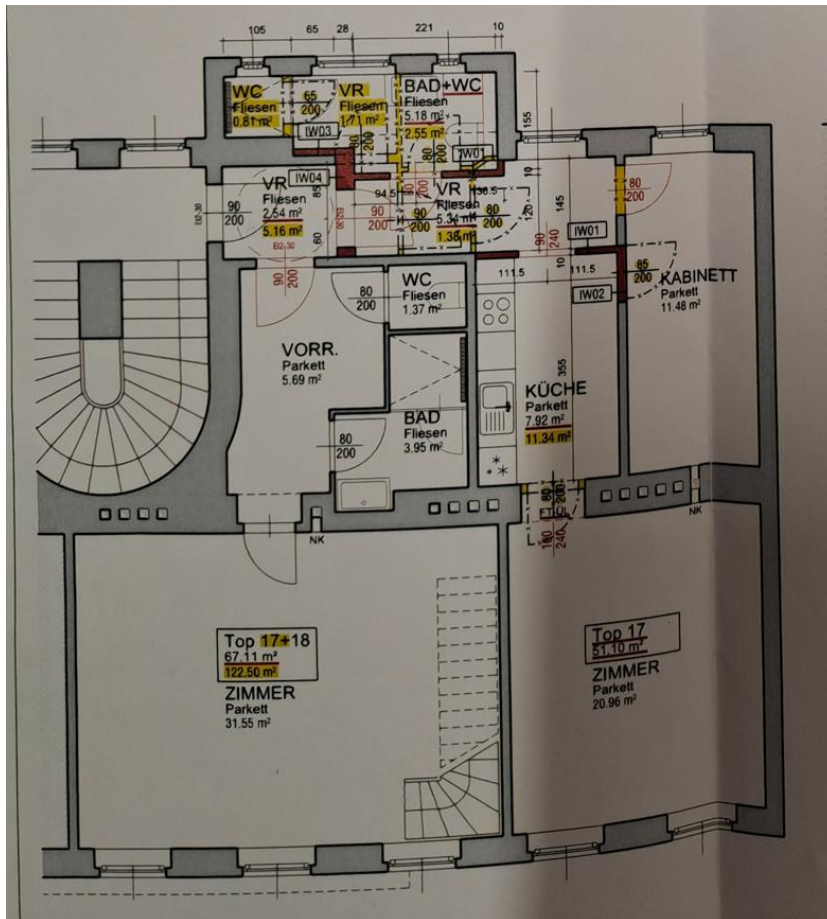
Unter dem Gasbrennwertgerät befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine. Die Kunststofffenster sind mit Isolierglas ausgestattet. Der Sicherungskasten der Wohnung wurde ebenfalls erneuert.

Die Entlüftung des Sanitärraumes erfolgt natürlich durch Fenster.

In die Wohnungstür ist die Zahl 17 eingekratzt (siehe Fotodokumentation).

Die technischen Anlagen in sämtlichen Wohnungen wurden durch den SV nicht überprüft.

Einreichplan vom 17.09.2022 Top 17+Top 18:



LEGENDE:

ABBRUCH

NEU

BESTAND

ANMERKUNGEN:

DIE GRUNDSÄTZE DES BARRIEREFREIEN PLANEN UND BAUENS GEMÄß OIB RICHTLINIE UND O-NORM WERDEN EINGEHALTEN.

DIE WOHNUNG WIRD DURCH EIN GASBRENNWERTGERÄT BEHEIZT.

STELLPLATZVERPFLICHTUNG:
ES WIRD WENIGER ALS 100m² NEUE WOHNNUTZFLÄCHE GESCHAFFEN. DAHER SIND KEINE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE NOTWENDIG ZU SCHAFFEN.

ABKÜRZUNGEN:

VR ... Vorraum
AR ... Abstellraum
NK ... Notkamin

AUFBAUTEN:

IW01 TRENNWAND LEICHT

GKB (I)-Platten 2x1,25 cm	2,50 cm
Metall-Ständerkonstruktion mit WD	5,00 cm
GKB (I)-Platten 2x1,25 cm	2,50 cm
GESAMT	10,0 cm

IW02 TRENNWAND MASSIV

Innenputz	1,50 cm
Aufmauerung	15,00 - 60,00 cm
Innenputz	1,50 cm
GESAMT	

D01 FUSSBODEN NASSRÄUME

Fliesen	1,50 cm
Feuchteisolierung m. Hochzug n. ÖNORM	
Estrich	7,00 cm
Trittschalldämmung	3,50 cm
Decke Bestand	
GESAMT	

IW03 WOHNUNGSTRENNWAND (BESTAND)

Innenputz (BESTAND)	1,00 cm
Vollziegelmauerwerk (BESTAND)	15,00 cm
Innenputz (BESTAND)	1,50 cm
C-Profil dazw. Mineralwolle	7,50 cm
Gipskartonfeuerschutzplatten 2-fach	2,50 cm
GESAMT	27,50 cm

IW04 WOHNUNGSTRENNWAND zu Stiegenhaus

Innenputz	1,00 cm
Hochlochziegelmauerwerk	17,00 cm
C-Profil dazw. Mineralwolle	7,50 cm
Gipskartonfeuerschutzplatten 2-fach	2,50 cm
GESAMT	28,00 cm
U-Wert = 0,32 W/m²K; Rw = 59 dB	

Fotodokumentation Wohnung Top 17 vom 15.07.2026:

Wohnung Top 17, Wohnungstür

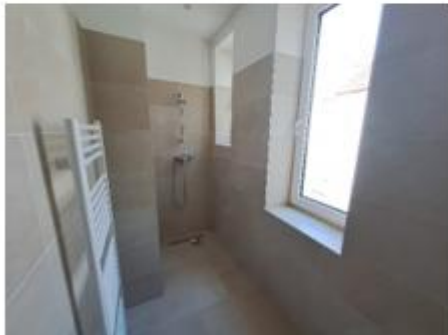


Küche (Schimmel, Wasserschäden)

Vorraum (Schimmel, Wasserschäden)



Badezimmer (Schimmel)





Zimmer



Kabinett



Wohnung Top 18:

Top 18 besteht aus einem Vorraum, WC, Bad, einem Zimmer und abweichend vom Eireichplan 2022 einer Wohnküche und einem Kabinett. Das im Plan eingezeichnete Zimmer wurde durch eine Zwischenwand geteilt. Es sollte laut Planunterlagen zweigeschossig ausgeführt werden und eine Fläche von 67,11 m² erhalten. Die Wohnung wurde jedoch nur eingeschossig ausgeführt, die Nutzfläche laut Nutzwertgutachten beträgt 44,7m², laut Planunterlagen 42,56 m².

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten Zustand. Wände und Decken sind gemalt. Im Vorraum, in der Wohnküche und im Kabinett sind Holzböden verlegt. In der Wohnküche sind Abfluss und Wasseranschluss vorhanden. Im WC ist eine Toilette mit Spülkasten unter Putz montiert, der Boden und die Wände bis zu einer Höhe von ca. 1 m sind gefliest. Im Badezimmer sind Boden und Wände bis ca. 2,2 m Höhe gefliest. Eine Dusche mit Armatur und Glaswand sowie ein Waschtisch mit Armatur sind vorhanden, ebenso ein Anschluss für eine Waschmaschine und ein Handtuchheizkörper. Die Beheizung erfolgt mit einem Gasbrennwertgerät und Heizkörper (Wandradiatoren). Das Gasbrennwertgerät ist in der Wohnküche montiert.

Die Kunststofffenster sind mit Isolierglas ausgestattet. Der Sicherungskasten der Wohnung wurde ebenfalls erneuert.

In die Wohnungstür ist die Zahl 18 eingekratzt (siehe Fotodokumentation).

Die technischen Anlagen in sämtlichen Wohnungen wurden durch den SV nicht überprüft.

Fotodokumentation Top 18 vom 15.07.2026:

Wohnung Top 18, Wohnungstür



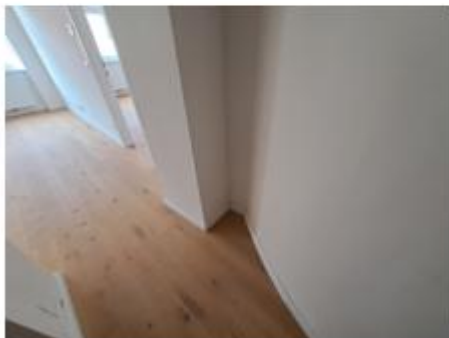
WC



Vorraum



Bad



Waschmaschinenanschluss im Bad



Wohnküche



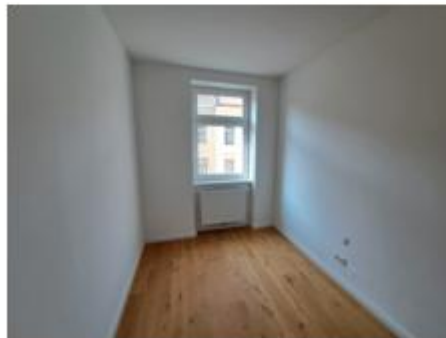
Gasbrennwertgerät Wohnküche



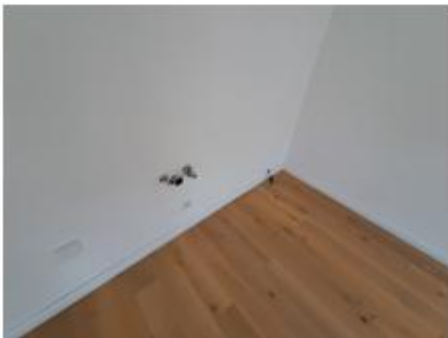
Steuerung Heizung



Kabinett



Abfluss, Wasseranschlüsse



Wohnung Top 19 ist aktuell vermietet. Eine Begehung der Wohnung war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich ebenfalls im 4. Stock. Nachfolgender Mietvertrag wurde übermittelt:

Mietvertrag BEILAGE /1. Tür N° 5/19

Baubewilligung: Nach 8. 5. 1945, 30. 6. 1953, 21. 12. 1956

ohne öffentliche Förderung; Förderungsmitteleinbeziehung; dieses Haus hat nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, ~~Gemeinschaftswohnung~~ und hat die Kategorie A — B — C — D (§ 18 Abs. 2 MRG), Zinsbildung jedoch gemäß § 16 Abs. 1 MRG)

Ausmaß der Nutzfläche: 47 m²
Aufzug: siehe § 12/3.
Ausstattung: g. § 12/1.

Zentralheizung: GAS-KONVEKTOR
Brauchbarkeit: VOLL

Gebührenpflichtig nach § 33 des Gebührengesetzes
5634,-
(3% Jahresgesamtzins)

DIPL. ING. JULIUS GRETZMACHER
ZIVILINGENIEUR FÜR HOCHBAU
GERICHTLICH BEEIDETER SACHVERSTÄNDIGER
WIEN XII. FRANZ SCHALK PLATZ 16
TELEFON 21 31 97

15. MA 1987

Zwischen Herrn dessen Angestellten Ing. Helmut Gretzmacher, Adr. wie oben,
vertreten durch BÉLA BOGAR, VERKAUFER als Mieter(in)
und Herrn BÉLA BOGAR, VERKAUFER
zur Zeit in 1120 FLURSCHUTZSTR. 28/29 in Haupt-/Untermiete wohnhaft

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause WIEN 20, SPAUN- ~~gasse~~ Nr. 21, Stiege Stiege, Stock 19
2. Der Mietgegenstand besteht aus EIN Zimmern, EIN Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, BAD MIT WC
und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause _____
4. Der Mietgegenstand besteht aus _____
und darf nur zum Betriebe eines _____ verwendet werden.
5. Mitvermietet _____ ist Kellerabteil, Bootabstellplatz, ~~Bodenheizung~~. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.
6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der ~~Betriebshaltung~~ und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.
7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.
8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 Bünd. Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. JUNI 1987 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen ~~Verwarnungs~~ frist nach Ablauf der Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats _____ gerichtlich aufgekündigt werden.
2. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer von _____ abgeschlossen. Es endet daher am _____ ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf (gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen, bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG)).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn die aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Freie Stellen sind auszufüllen oder durchzuschreiben.

15

§ 3: Mietzins

Der vereinbarte Mietzins besteht aus

a) dem Hauptmietzins (Grundzins)

b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 60 Prozent beträgt

c) dem Anteil für besondere Aufwendungen

d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen

e) der Umsatzsteuer (MwSt.)

2. Der (frei vereinbarte) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich S 1.000,- in Worten: Schilling EINTAUSEND/00 BIS 31.5.1992

vierteljährlich UND S 1.200,- EINTAUSENDZWEIHUNDERT AB 1.6.1992

a) Nur zulässig nach § 1 Abs. 4 MRG (Baubewilligung nach 20. 6. 1953; Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945 oder § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle) Geschäftsräume/Baubewilligung nach 8. 5. 1945)

Erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz, Kat. A über 50 m², Kat. B über 130 m² oder für A, B und C bei Standarderhöhung nach 31. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln oder Dienst- oder Zweitwohnung (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4)

3. Der Mietzins besteht in dem (wenn durch Gesetz) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, der

zeit S m² Nutzfläche, sohin

monatlich S in Worten: Schilling

vierteljährlich

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 1.000,- wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 Wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr veröffentlicht werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsetzung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat 1.1.1976 errechnete Indexzahl 100,0. Schwankungen bis ausschließlich 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung der gesamten Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 3/4 dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuhoben. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentrheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig 60 Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinbildung können auch Erhaltung- und Erneuerungskosten eingehoben werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen (in B.K.-Pauschale enthalten).

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

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — wenn möglich — zu zahlen — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen. Für den Zahlungsverzug werden hiermit ein Prozent Verzugszinsen pro Monat + gesetzl. USt. (dzt. 8%) vereinbart.

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

§ 4: Erhaltungsfrist

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

§ 5: Benützung

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

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

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

16

§ 5. Untervermietung oder sonstige Überlassung ist nicht gestattet!

§ 6. Die Wohnung darf nicht ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters an Dritte, auch noch unentgeltlich, ganz oder teilweise überlassen werden; Geschäftsraumaufgaben dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Geschäftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., Dritten Personen übertragen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 12/1A: WEITERGABERECHT AUF 3 JAHRE: DER MIETER HAT DAS RECHT, DIE WOHNUNG AN MIETRECHTSNACHFOLGERN, GEGEN DIE KEINE OBJEKTIVEN BEDENKEN BESTEHEN, ZU DEN BEDINGUNGEN DIESES VERTRAGES - MIT AUSNAHME DES HAUPTMIETZINTES, WELCHES SICH IM WEITERGABEFALL UM 30%, ALSO AUF S 1.300,- AUF INDEXBASIS 100,2 (= 2/87) ERHÖHT - BIS 31.5.1990 WEITERZUGEBEN DURCH BEKANNTGABE EINER NACHFOLGERS MITTELS EINGESCHRIEBENEN BRIEFES BIS 30.4.1990.

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergeböhrung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr 21.120,- inkl. USt. i. betr. (-12 x 1.760,-)

§ 9. Zustimmungserklärung

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

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

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

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

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

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

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

§ 12. Sonstiges

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

GASHERD, OFEN, DURCHLAUFERH, SPULE, HAARNE, WC, TELEFON (NICHT ANMELDEN)

2. Zur Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, das Bestandsobjekt besenrein und in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben, persönlich an die Hausinhbg. Beschädigungen und Verunreinigungen sind auf Kosten des Mieters vor Übernahme der Wohnung zu beheben.

3. Der Mieter verpflichtet sich, der Errichtung einer Aufzuge- und Treppenhänge zuzustimmen und die auf ihn entfallenden Bau- und Betriebskosten anteilmäßig zu tragen, wobei die anteiligen Aufzuggebühren auf 120 Monatsraten zu max. zu tragen, S. ... auf Indexbasis bis § 3/4 verteilt werden.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

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

L.W.

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

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

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

für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 5 (Leerstellung).

Nachfolgendes Schreiben wurde ebenfalls übermittelt:

Bela Bogar
Spaungasse 21/19
1200 Wien

Wien, am 16.10.2019

Betrifft: Spaungasse 21/19, 1200 Wien

Sehr geehrter Herr Bogar!

Mit Schreiben vom 07.02.2019 hat Ihnen Herr Akramian namens der ANCHOR Immobilieninvest GmbH ein Schreiben über die Indexanpassung übersandt. In diesem Schreiben wurde irrtümlicherweise die unrichtige Indexzahl gemäß Mietvertrag und der unrichtige Verbraucherpreisindex angeführt.

Wir halten fest, dass Sie ab März 2019 nicht den erhöhten Mietzins bezahlt haben.

Gegenwärtig bezahlen Sie einen Mietzins in der Höhe von brutto € 241,73, woraus sich netto ein Betrag von € 125,56 ergibt. Gemäß dem Mietvertrag haben Sie einen Betrag von ATS 1.200,00, indexiert gemäß Verbraucherpreisindex 1976, Basiszahl Februar 1987, zu bezahlen. Die Basiszahl für Februar 1987 beträgt 155,80, sodass sich auf Grund des Mietvertrages folgende Indexrechnung ergibt:

Hauptmietzins bisher netto	€ <u>125,56</u>
Hauptmietzins indexiert auf Basis des Verbraucherpreisindex 1976, Basiszahl Februar 1987 155,80, indexiert auf die Basiszahl für den Verbraucherpreisindex August 2019, Basiszahl 305,20, ergibt	€ 170,82
Der Hauptmietzins ab Dezember 2019 beträgt daher netto	€ 170,82
zuzüglich Betriebskosten, gegenwärtig	€ <u>92,00</u>
Zwischensumme	€ 262,82
zuzüglich 10 % Umsatzsteuer	€ <u>26,28</u>
insgesamt daher	€ 289,10

Wir behalten uns die Geltendmachung der rückständigen Beträge seit der letzten Indexanhebung vor.

Jedenfalls sind ab Dezember 2019 € **289,10** zu bezahlen.

Mit freundlichen Grüßen

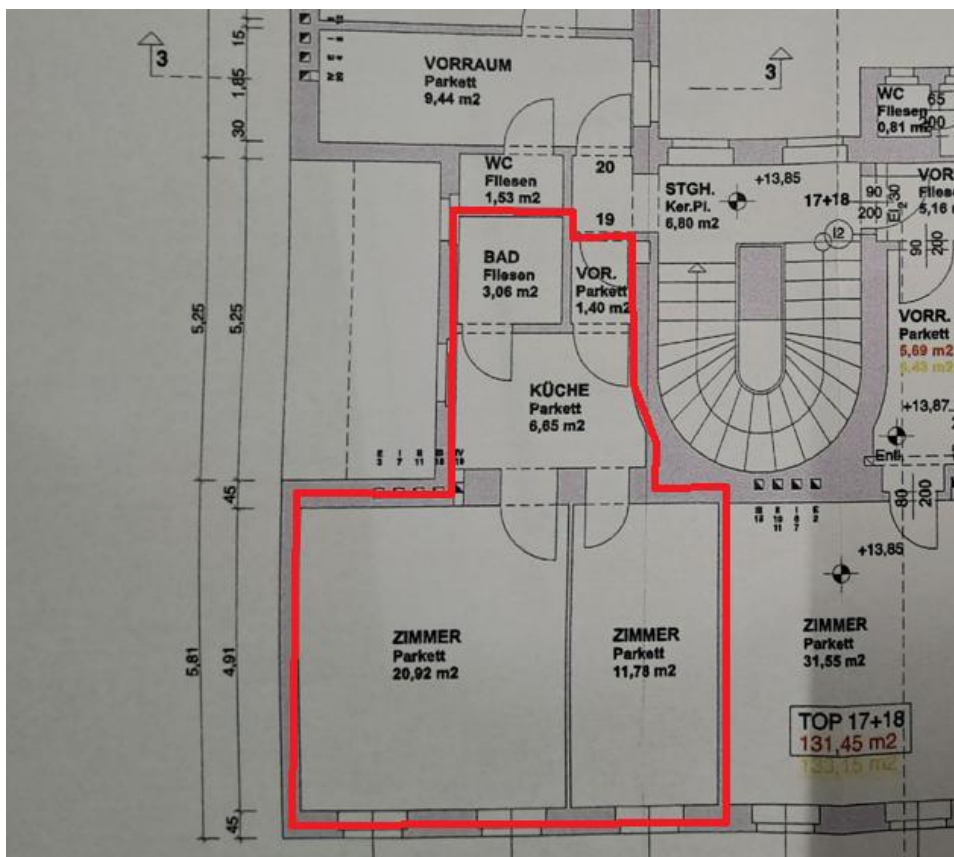
Im Mietvertrag von 1. Juni 1987 ist eine monatliche Nettomiete von 1200,- S ab 1.6.1992 vereinbart. Wertsicherung nach VPI 1976, Änderungen bis 3% bleiben unberücksichtigt. Laut Mietvertrag besteht die Wohnung aus Zimmer, Kabinett, Küche, Vorzimmer und Bad mit WC. Über die Heizung finden sich keine Infos im Mietvertrag.

Der aktuelle Mietzins beträgt wertgesichert bei einer Basis VPI 1976 für 02/1987 von 155,80 und einem aktuellen Wert (10/2025) von 400,00 (Steigerung 156,7%):

S 1200,- = $87,20 \text{ €} \cdot 400,0 / 155,8 = 223,88 \text{ €}$. Dieser Wert entspricht etwa dem Richtwertmietzins unter Berücksichtigung des Kategorie-Abschlages. Der Mietzins wird gerundet mit 220,- € in der Berechnung berücksichtigt.

Die Fläche der Wohnung laut Nutzwertgutachten beträgt 43,81 m².

Grundriss laut Ausführungsplan 2008:



Fotos Top 19 Gangbereich:



Wohnungen Top 21 und Top 22:

Die Wohnungen Top 21 und Top 22 wurden laut Einreichung 2008 im Rahmen des Dachgeschossausbaus errichtet. Die in den Planunterlagen dargestellten Grundrisse weichen erheblich von den Plandarstellungen ab. Ein aktueller Bestandsplan liegt dem SV nicht vor. Aus verfahrensökonomischen Gründen werden für die nachfolgende Bewertung die Flächen des Nutzwertgutachtens herangezogen. Über die genauen Flächen können keine Angaben erfolgen.

Die in den Planunterlagen dargestellten Flächen der Top 21 und Top 22 stimmen nicht exakt mit der Fläche im Nutzwertgutachten überein. Die Nutzfläche der Top 21 beträgt laut Nutzwertgutachten 77,87 m². Die Nutzfläche von Top 22 beträgt laut Unterlagen 87,44 m². Top 21 verfügt über eine Terrasse laut Nutzwertgutachten mit 9,74 m², Wohnung Top 22 über eine Terrasse im Eingangsbereich laut Nutzwertgutachten von 4,68 m². Abweichend von den Planunterlagen wurde die unter Wohnung 21 liegende Wohnung Top 18 nicht zweigeschossig ausgeführt. Dadurch kam es zu erheblichen Änderungen der Grundrisse im Dachgeschoss. In beiden Wohnungen sind die Mehrzahl der Wohnräume mit Dachschrägen. Die Wohnungen befinden sich in einem sanierten Zustand. Wasserschäden sind bei oberflächlicher Betrachtung nicht ersichtlich. Die Wohnungen werden mit Gasbrennwertgeräten und Fußbodenheizung beheizt.

Wohnung Top 21:

Der Zugang zu Wohnung Top 21 im Dachgeschoss ohne Personenaufzug erfolgt über eine Terrasse. Vom Stiegenhaus betritt man eine Terrasse (im Plan als Laubengang bezeichnet) und von dieser über eine Terrasse die Wohnung Top 21 durch eine Außentür. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Gang, einem WC, einem Bad, einem Abstellraum, einem Kabinett bzw. Abstellraum und 2 Zimmer. Die Wohnräume weisen Dachschrägen auf. Die Belichtung erfolgt durch Kunststofffenster und Dachflächenfenster aus Kunststoff.

Die Beheizung erfolgt durch ein Gasbrennwertgerät und Fußbodenheizung.

In den Wohnräumen sind Holzböden verlegt, in den Sanitärräumen Fliesenböden. In der Wohnküche sind ein Abfluss und Wasseranschlüsse vorhanden. Das WC verfügt über eine Toilette mit Spülkasten unter Putz, die Wände sind bis ca. 1 m gefliest. Das Badezimmer ist mit Dusche mit Armatur und Duschwand und Waschtisch mit Armatur

ausgestattet, die Wände sind bis ca. 2 m gefliest. Im AR ist das Gasbrennwertgerät montiert, ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Die Terrasse, über welche der Zugang zur Wohnung erfolgt, ist mit Waschbetonsteinen ausgelegt, ein gemauertes Geländer ist vorhanden. Zwischen den Platten wachsen Pflanzen bis ca. 80 cm Höhe durch.

Die Konfiguration, der Grundriss und die tatsächlichen Flächen der Wohnung Top 21 weichen von den Planunterlagen ab. Eine entsprechende Änderung oder Ergänzung des Nutzwertgutachtens ist zu überprüfen bzw. durchzuführen.

Bemerkung allgemeine Teile:

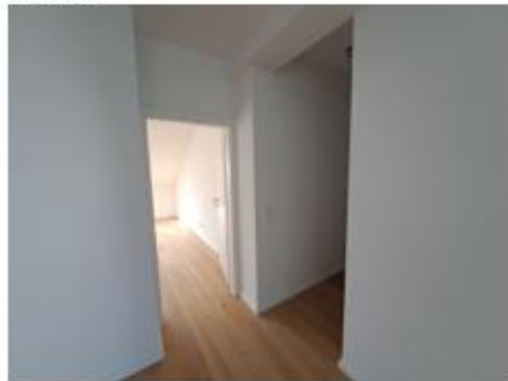
Von diesem Vorplatz im Freien führt eine Metalltreppe auf das Gebäudedach, welches eine Terrasse mit Holzboden und Geländer bildet. Absturzsicherungen sind überwiegend vorhanden (nicht vollständig).

Fotodokumentation Top 12 vom 25.07.2026:

Zugang Top 12 Dachgeschoss



Zimmer



Vorraum



Küche



Gang



Bad



WC



AR



Der Zugang zu Wohnung Top 22 im Dachgeschoss ohne Personenaufzug erfolgt durch das Stiegenhaus. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einer Wohnküche, 2 Zimmer, einem WC und einem Bad. Ein Balkon ist über eine Schiebe-Terrassentür erschlossen. Er konnte jedoch nicht begangen werden (elektrischer Rollladen, kein Strom). Die Wohnräume weisen Dachschrägen auf. Die Belichtung erfolgt durch Kunststofffenster und Dachflächenfenster aus Kunststoff. Die Beheizung erfolgt durch ein Gasbrennwertgerät und Fußbodenheizung.

In der Eingangstür ist die Zahl 22 eingekratzt.

Die Wohnräume sind mit Holzböden ausgestattet, die Sanitärräume mit Fliesenböden. In der Wohnküche sind übliche Anschlüsse vorhanden.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Waschtisch mit Armatur, Dusche mit Armatur und Duschkabine und Waschmaschinenanschluss. Die Wände sind bis ca. 2 m Höhe gefliest. Im WC ist eine Toilette mit Spülkasten unter Putz und ein Waschtisch mit Armatur montiert. Über der Toilette ist die Gasbrennwerttherme montiert. Die Wände sind bis ca. 1 m Höhe gefliest. Der Balkon/Terrasse ist mit einer Kunststoff-Terrassentür mit Schiebemechanik erschlossen. Ein elektrischer Rollladen ist vorhanden. Er verfügt über einen Metallgitterboden und ein Metallgeländer.

Fotodokumentation Top 22 vom 15.07.2026:

Eingangstür:



Vorraum



Sicherungskasten



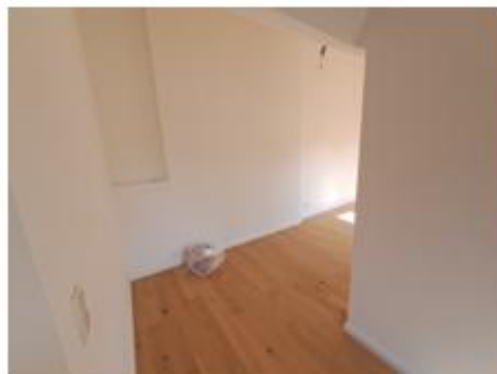
Bad



Vorraum



Zimmer und Wohnküche



WC





Balkon von oben



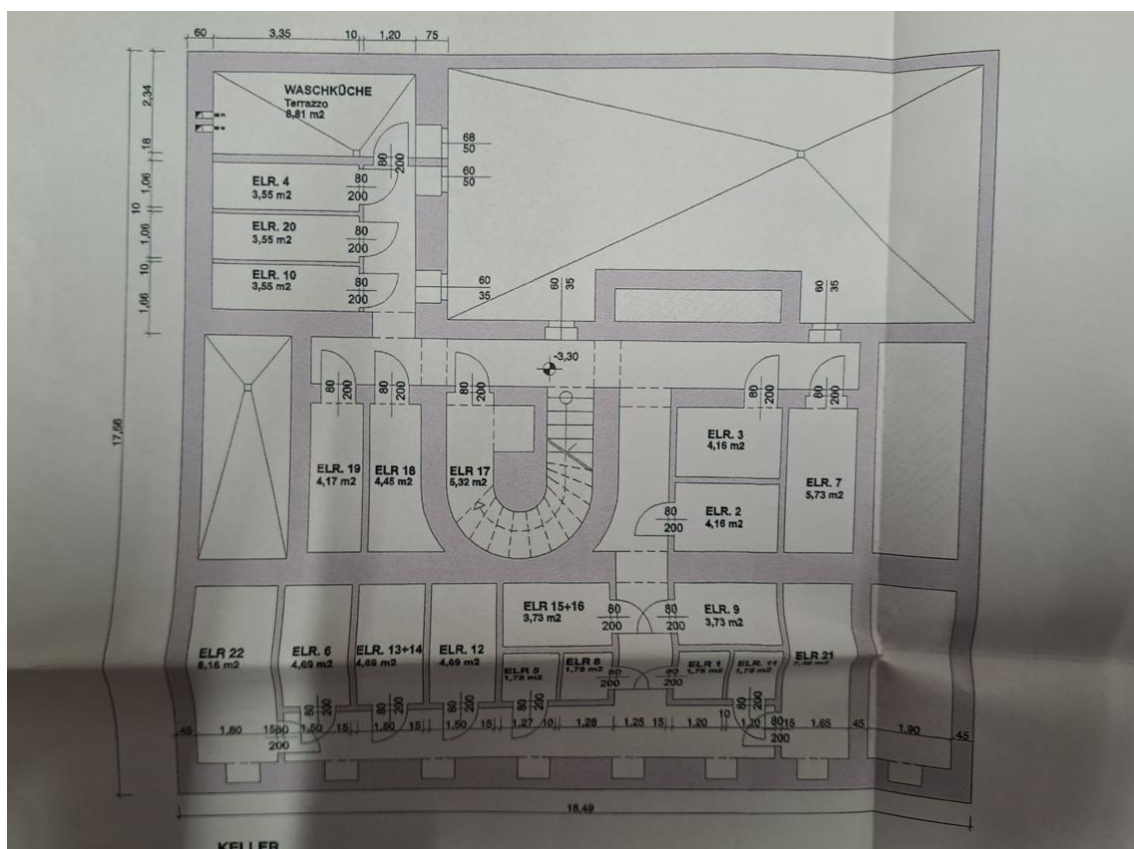
2.7. Flächenaufstellung:

Die Flächenangaben sind dem Nutzwertgutachten entnommen.

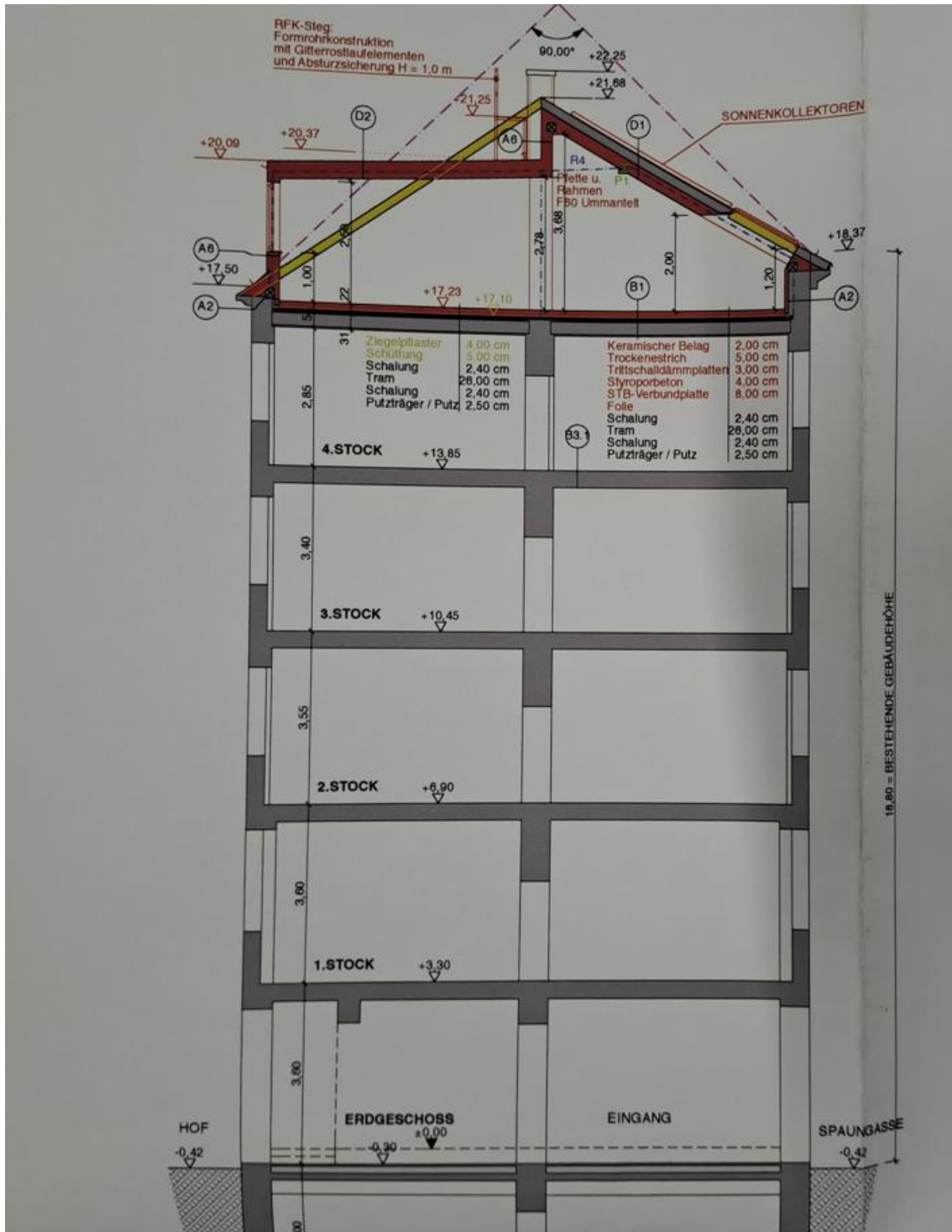
Flächenaufstellung laut Nutzwertgutachten				Terrassen-
Top	Etage	Bezeichnung	Gutachten	
Top 17	4. Stock	Wohnung	48,13 m ²	
Top 17	4. Stock	Wohnung	48,13 m ²	
Top 18	4. Stock	Wohnung	44,70 m ²	
Top 19	4. Stock	Wohnung	43,81 m ²	
Top 21	DG	Wohnung	87,44 m ²	9,74 m ²
Top 22	DG	Wohnung	77,87 m ²	4,68 m ²

2.8. Gebäudepläne:

Keller



Schnitt



2.9. Bestandverträge/Vermietung:

Wohnungen Top 17, 18, 21 und 22 sind bestandsfrei.

Wohnung Top 19 ist vermietet (siehe dazu Seite 39 des Befundes).

2.10. Kontaminierungen:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es ab 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist ab 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

Altlastenabfrage:



Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas eingetragen.

2.11. Einrichtung/Zubehör:

Die Bewertung erfolgt ohne Zuhör.

2.12. Energieausweis:

Dem SV liegt kein Energieausweis vor.

2.13. Offene Abgaben/Rückstände:

Offene Rückstände bei Hausverwaltung und Energieanbieter konnten nicht erhoben werden.

3. BEWERTUNG:

Auftragsgemäß werden die Verkehrswerte von
46/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W17,
42/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W18,
41/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W19,
87/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W21 und
77/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W22,
der Liegenschaft EZ 4418, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt, mit der
Grundstücksadresse Spaungasse 21, 1200 Wien,
ohne Fahrnissen auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigegebenen und
eingeholten Unterlagen, sowie den Angaben der Beteiligten, zum Stichtag

10. Juli 2026

ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltener
Feststellungen sowie aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Verfahrenswahl:

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich,
bei denen durch Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw.
können. Der Liegenschaftswert wird durch den marktüblich erzielbaren
Liegenschaftsertrag bestimmt. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften
bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen,
sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende
Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet, darüber
hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten
oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind und daher das
Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann, wie z.B:
Repräsentationsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, usw.

Vergleichswertverfahren: der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind (Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Bei bebauten Liegenschaften ist dieses Verfahren in der Praxis sehr oft nicht durchführbar, da sich die Gebäude meist stark unterscheiden. Bei bebauten Liegenschaften wird das Vergleichswertverfahren sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Quelle: Kranewitter Liegenschaftsbewertung

Verfahren :

Vergleichswertverfahren

§ 4. (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.

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die

technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Quelle. Liegenschaftsbewertung, Kranewitter

Die gegenständlichen Eigentumswohnungen werden überwiegend für Eigennutzung erworben. Maßgebliche für den Marktpreis sind die Wohnungspreise in vergleichbaren Lagen.

Daher erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für die Wohnungen Top 17, 18, 21 und 22 im Vergleichswertverfahren. Für die unbefristet vermietete Wohnung wird der Ertragswert ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 5 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

§ 4 Abs. 1 LBG: *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.*

Abs. 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.

Abs. 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.

§ 10 Abs. 1 LBG: *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.*

Zunächst werden die durchschnittlichen Wohnungspreise im Immobilienpreisspiegel 2026 für die Brigittenau erhoben:

Gebrauchte Eigentumswohnungen Brigittenau

Gebrauchte Eigentumswohnungen									
1190 - Döbling									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	2 530,63	2 647,93	4,64	2 915,23	2 959,78	1,53	3 077,73	3 234,02	5,08
normal	3 152,37	3 337,87	5,88	3 587,16	3 742,82	4,34	3 986,43	4 179,72	4,85
gut	3 986,24	4 013,46	0,68	4 706,25	4 736,53	0,64	5 106,37	5 237,22	2,56
sehr gut	4 479,50	4 570,67	2,04	5 497,83	5 584,16	1,57	6 080,59	6 242,40	2,66
1200 - Brigittenau									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	2 005,63	2 184,82	8,93	2 241,38	2 420,84	8,01	2 623,49	2 667,07	1,66
normal	2 697,05	2 854,05	5,82	3 129,05	3 195,94	2,14	3 417,72	3 488,02	2,06
gut	3 201,81	3 369,09	5,22	3 499,62	3 601,28	2,90	3 842,70	3 933,21	2,36
sehr gut	3 559,48	3 688,92	3,64	3 971,65	4 102,24	3,29	4 454,53	4 573,86	2,68
1210 - Floridsdorf									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	2 233,63	2 300,06	2,97	2 373,00	2 488,56	4,87	2 459,76	2 641,83	7,40
normal	2 679,54	2 875,69	7,32	2 973,50	3 089,89	3,91	3 154,51	3 287,10	4,20
gut	3 023,82	3 130,53	3,53	3 281,16	3 344,10	1,92	3 557,97	3 675,29	3,30
sehr gut	3 083,51	3 225,08	4,59	3 607,65	3 732,99	3,47	3 942,50	4 069,80	3,23

Relevant sind die Werte für gute Wohnlage mit gutem bis sehr gutem Wohnwert als Basis für die nachfolgende Wertermittlung. Die Lage im 4. Stock und im Dachgeschoss wird gesondert berücksichtigt. Diese werden analog zum Richtwert mit jeweils 2,5% Abzug ab dem 2. Stockwerk bewertet.

Erstbezug Eigentumswohnungen

1200 - Brigittenau									
Wohnwert/Wohnlage		bis 50 m ²			bis 100 m ²			über 100 m ²	
		PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26
Ø Wohnwert	mäßig	3 237,62	3 386,06	4,58	3 194,42	3 268,66	2,32	3 098,67	3 349,00
	normal	4 090,82	4 147,95	1,40	4 002,99	4 088,37	2,13	3 914,22	4 234,87
	gut	4 747,37	4 896,14	3,13	4 681,83	4 761,39	1,70	4 600,00	4 891,69
	sehr gut	5 350,00	5 525,34	3,28	5 247,20	5 345,27	1,87	5 250,00	5 540,98
s.g.W.	mäßig	3 554,73	3 737,08	5,13	3 501,68	3 661,10	4,55	3 429,08	3 721,23
	normal	4 450,00	4 669,98	4,94	4 458,20	4 515,36	1,28	4 250,00	4 600,00
	gut	5 000,00	5 149,42	2,99	4 832,26	5 092,33	5,38	4 958,28	5 084,18
	sehr gut	5 700,00	5 814,46	2,01	5 694,12	5 783,50	1,57	5 668,05	5 856,71

Die Vergleichspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen reichen von rund 3600,- €/m² bei einfachem Wohnwert bis rund 4100,- €/m² bei sehr gutem Wohnwert.

Die Vergleichspreise für neue Eigentumswohnungen reichen von rund 4150,- €/m² bis rund 4900,- €/m² für die gegenständlichen Wohnungen.

Die Verkaufspreise im gegenständlichen Gebäude betrugen seit 2024:

Vergleichswert								
Nr.	Datum	TZ	EZ	KG	Anteile	Lage	Größe	Preis
1	09.07.2025	3741/2025	4418	01620	39/904	Spaingasse 21, Wohnung im 1.OG, Top 6	41,11 m ²	148 000,00 €
2	26.04.2024	2050/2024	4418	01620	29/904	Spaingasse 21, Wohnung im 2.OG, Top 12	29,17 m ²	99 000,00 €
3	03.05.2024	3579/2024	4418	01620	41/904	Spaingasse 21, Wohnung im 21.OG, Top 10	42,95 m ²	129 000,00 €

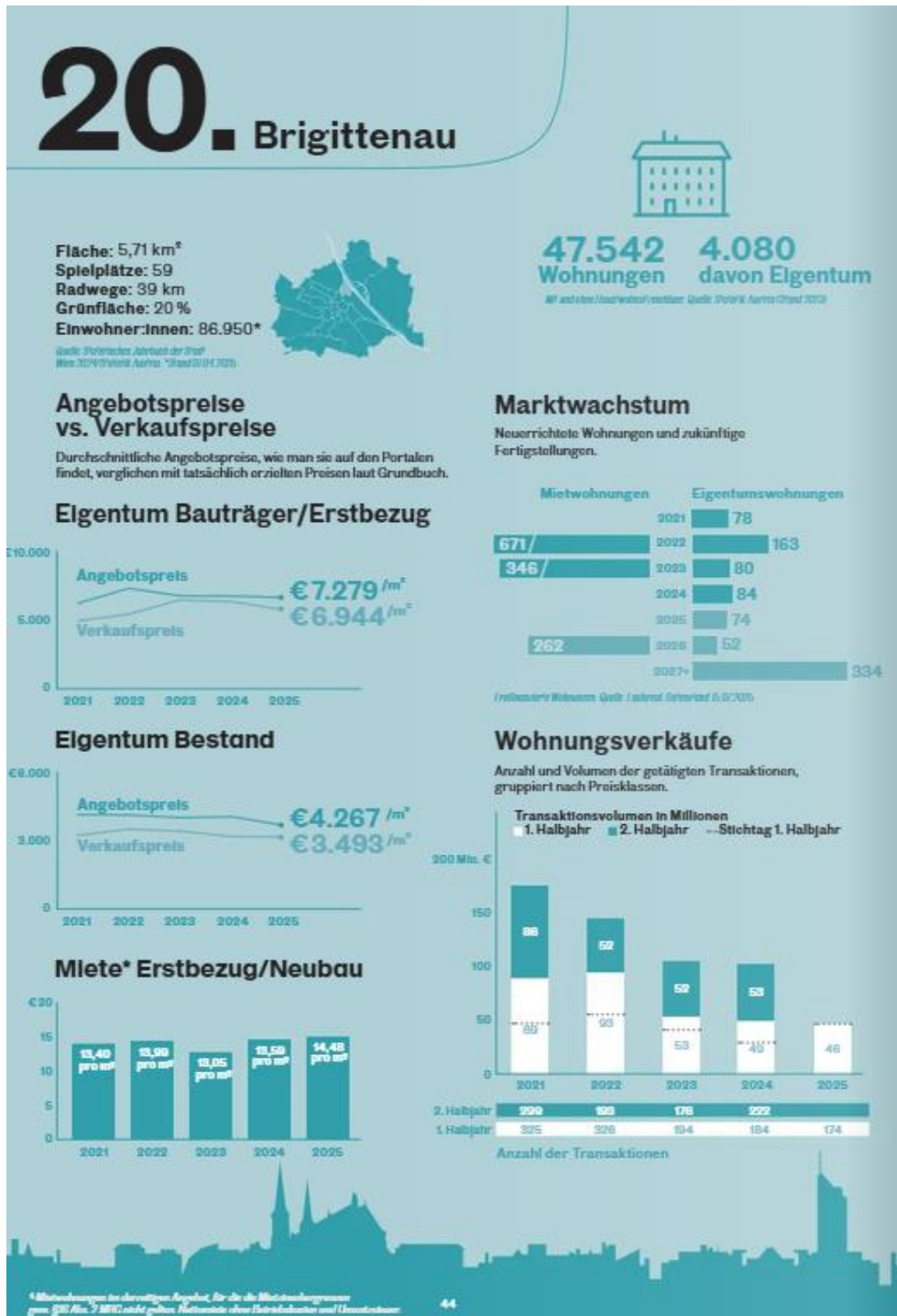
Vergleichswert								
Nr.	Größe	Preis	€/m ²	Ausstattung	Geschoss	Zuschläge/Abschläge	%	Vergleichswert
1	41,11 m ²	148 000,00 €	3 600,10 €/m ²	Wohnung, einfache Ausstattung	1.OG	Zeitnähe, Zustand, Lage, Konfiguration	0%	3 600,10 €/m ²
2	29,17 m ²	99 000,00 €	3 393,90 €/m ²	Wohnung, einfache Ausstattung	2.OG	Zeitnähe, Zustand, Lage, Konfiguration	5%	3 563,59 €/m ²
3	42,95 m ²	129 000,00 €	3 003,49 €/m ²	Wohnung, einfache Ausstattung	2.OG	Zeitnähe, Zustand, Lage, Konfiguration	5%	3 153,67 €/m ²
								3 439,12 €/m²
								3 440,00 €/m²

Dieser Wert entspricht etwa dem Preis für durchschnittlichen Wohnwert in normaler bis guter Lage.

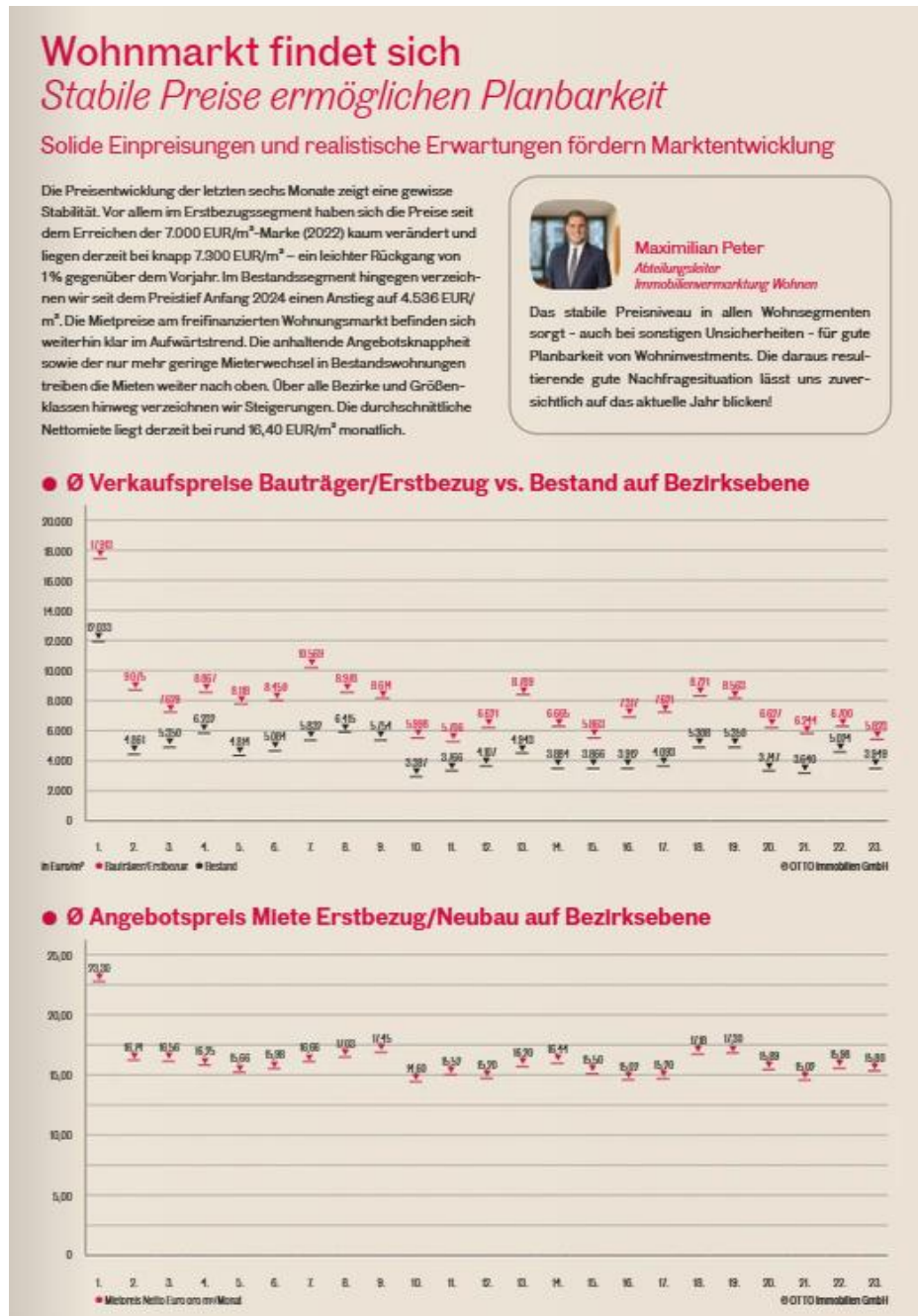
Für die Wohnungen im 4. Stock wird ein Vergleichswert von € 3800,-/m² herangezogen.

Für die Wohnungen im Dachgeschoss wird ein Vergleichswert von € 4100,-/m² herangezogen.

Im Wiener Wohnmarktbericht Herbst 2025 Otto Immobilien ist nachfolgender Wert für Bestands-Eigentumswohnungen abgebildet:



Im Up-Date 1. Quartal 2026 werden nachfolgende, aktuelle Werte dargestellt:



Diese Werte decken sich weitgehend mit den ermittelten Werten des Sachverständigen.

Die Wohnungen Top 18, 21 und 22 werden unter Berücksichtigung der Ausstattung und der Stockwerkslage auf Basis der Vergleichspreise bewertet, bei Top 17 wird der Wert zusätzlich mit den kalkulatorischen Kosten der Sanierung (Schimmel, Boden gewölbt) angegeben.

Bei Wohnung Top 19 wird der Ertragswert ermittelt (unbefristet vermietet).

Hierbei wird bei der Wertermittlung die aktuelle Marktsituation bei unbefristet vermieteten Wohnungen in durchschnittlicher Lage ohne Besichtigung besonders berücksichtigt. Die Marktgängigkeit vergleichbarer Objekte ist aktuell eingeschränkt. Kaufanreize werden ausschließlich durch den Verkaufspreis gesetzt. Spätere Nutzungsmöglichkeiten nach Beendigung eines unbefristeten Mietvertrages werden vom Markt aktuell nicht oder nur sehr eingeschränkt honoriert.

Verkehrswerte Wohnungen Spaungasse 21, 1200 Wien, Top 17, 18, 19, 21 und 22:

Top 17				
		4.Stock	Wohnung	48,13 m²
		sanierte Wohnung		
		Vergleichspreis		3 800,00€/m²
		Abschlag Stockwerk ohne Lift		-7,50%
		Abschlag		-285,00€/m²
		Vergleichspreis bereinigt		3 515,00€/m²
Verkehrswert ohne Wasserschaden				€ 169 176,95
	Sanierungskosten Wasserschaden			680,00€/m²
	Sanierungskosten Wasserschaden			-32 728,40 €
Verkehrswert mit Wasserschaden				€ 136 448,55
Top 18				
		4.Stock	Wohnung	44,70 m²
		sanierte Wohnung		
		Vergleichspreis		3 800,00€/m²
		Abschlag Stockwerk ohne Lift		-7,50%
		Abschlag		-285,00€/m²
		Vergleichspreis bereinigt		3 515,00€/m²
Verkehrswert				€ 157 120,50

Top 19				
		4. Stock	Wohnung	43,81 m ²
	Miete monatlich netto			220,00 €
	Rohertrag jährlich			2 640,00 €
	Restnutzungsdauer 50 Jahre			
	Kapitalisierungszinssatz		4%	
	Faktor			21,48218462
Verkehrswert/Ertragswert				€ 56 712,97

Top 21				
		DG	Wohnung	87,44 m ²
	Terrasse gewichtet 25%		9,74 m ²	2,44 m ²
	Summe gewichtete Fläche			89,88 m ²
	Vergleichswert			4 100,00€/m ²
	Abschlag Stockwerkslage ohne Lift -10%			-410,00€/m ²
	Abschlag Dachschrägen -6%			-246,00€/m ²
	Vergleichswert bereinigt			3 444,00€/m ²
Verkehrswert				€ 301 143,36

Top 22				
		DG	Wohnung	77,87 m ²
	Terrasse gewichtet 25%		4,68 m ²	1,17 m ²
	Summe gewichtete Fläche			79,04 m ²
	Vergleichswert			4 100,00€/m ²
	Abschlag Stockwerkslage ohne Lift -10%			-410,00€/m ²
	Abschlag Dachschrägen -6%			-246,00€/m ²
	Vergleichswert bereinigt			3 444,00€/m ²
Verkehrswert				€ 268 184,28

Zusammenfassung Verkehrswerte:

Flächenaufstellung laut Nutzwertgutachten				Terrassen	Verkehrswert
Top	Etage	Bezeichnung	Gutachten		
Top 17	4. Stock	Wohnung	48,13 m ²		136 448,55 €
Top 18	4. Stock	Wohnung	44,70 m ²		157 120,50 €
Top 19	4. Stock	Wohnung	43,81 m ²		56 712,97 €
Top 21	DG	Wohnung	87,44 m ²	9,74 m ²	301 143,36 €
Top 22	DG	Wohnung	77,87 m ²	4,68 m ²	268 184,28 €
Gesamtsumme					919 609,66 €

3.1. Verkehrswert:

Die Verkehrswerte von

***46/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W17,
42/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W18,
41/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W19,
87/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W21
und 77/904 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an
W22, der Liegenschaft EZ 4418, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt, mit
der Grundstücksadresse Spaungasse 21, 1200 Wien, ohne Fahrnissen auf
Basis der eigenen Besichtigung, der beigegebenen und eingeholten
Unterlagen, sowie den Angaben der Beteiligten, betragen lastenfrei zum
Stichtag 10. Juli 2026:***

Flächenaufstellung laut Nutzwertgutachten				Terrassen-	Verkehrswert	Verkehrswert gerundet
Top	Etage	Bezeichnung	Gutachten			
Top 17	4. Stock	Wohnung	48,13 m ²		136 448,55 €	136 000,00 €
Top 18	4. Stock	Wohnung	44,70 m ²		157 120,50 €	157 000,00 €
Top 19	4. Stock	Wohnung	43,81 m ²		56 712,97 €	57 000,00 €
Top 21	DG	Wohnung	87,44 m ²	9,74 m ²	301 143,36 €	301 000,00 €
Top 22	DG	Wohnung	77,87 m ²	4,68 m ²	268 184,28 €	268 000,00 €
Gesamtsumme					919 609,66 €	919 000,00 €

