

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An Rechtsanwalt

Mag. Georg Hampel

Landstraßer Hauptstraße 1A

1030 Wien

Wien, 18.12.2025

GZ 3 S 107/25t HG Wien

25105-1200

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MIETZINSHAU S MITEIGENTUMSANTEILE-WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der im Eigentum
der Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h) stehenden
Miteigentumsanteile-Wohnungseigentum an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01620 Brigittenau

Einlagezahl: 5423

Anteile gesamt: 2367/2467 *Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum*

Bezirksgericht: Leopoldstadt

Adresse: 1200 Wien, Donaueschingenstraße 15 / Leystraße 79

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Ertragswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Nutzwertgutachten
Beilage 6	Energieausweis
Beilage 7	Zinsliste
Beilage 8	Mietverträge

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM Grundbuch 01620 Brigittenau EZ 5423 Anteile gesamt: 2367/2467 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2+4 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3 Wohnungseigentum an Wohnung 3, Terrasse, Garten, Kellerabteil 3 Wohnungseigentum an Wohnung 10, Terrasse, Kellerabteil 10, Kellerabteil 10a Wohnungseigentum an Wohnung 14, Kellerabteil 14 Wohnungseigentum an Wohnung 17-18, Kellerabteil 17-18 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon, Kellerabteil 19 Wohnungseigentum an Wohnung 20, Kellerabteil 20 Wohnungseigentum an Wohnung 21-22, Kellerabteil 21-22 Wohnungseigentum an Wohnung 23, Kellerabteil 23 Wohnungseigentum an Wohnung 25, Kellerabteil 25 Wohnungseigentum an Wohnung 27, Kellerabteil 27 Wohnungseigentum an Wohnung 29, Balkon, Kellerabteil 29 Wohnungseigentum an Wohnung 30, Kellerabteil 30 Wohnungseigentum an Wohnung 34, Kellerabteil 34 Wohnungseigentum an Wohnung 38, Balkon, Kellerabteil 38 Wohnungseigentum an Wohnung 36, Kellerabteil 36 Wohnungseigentum an Wohnung 40, Kellerabteil 40 Wohnungseigentum an Wohnung 41, Kellerabteil 41 Wohnungseigentum an Wohnung 43, Kellerabteil 43 Wohnungseigentum an Wohnung 44, Kellerabteil 44 Wohnungseigentum an Wohnung 46, Kellerabteil 46 Wohnungseigentum an Wohnung 48, Balkon, Kellerabteil 48 Wohnungseigentum an Wohnung 50, Balkon, Terrasse, Kellerabteil 50 Wohnungseigentum an Wohnung 51, Terrasse, Kellerabteil 51 Wohnungseigentum an Wohnung 52, Terrasse, Kellerabteil 52 Wohnungseigentum an Wohnung 53, Terrasse, Kellerabteil 53 Wohnungseigentum an Wohnung 54, Terrasse, Kellerabteil 54 Wohnungseigentum an Wohnung 55, Terrasse, Kellerabteil 55 1200 Wien, Donaueschingenstraße 15 / Leystraße 79
Eigentümer	Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h) 1010 Wien, Singerstraße 6/5
Auftraggeber	Rechtsanwalt Mag. Georg HAMPEL 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1A als Insolvenzverwalter (Masseverwalter) im Konkursverfahren 3 S 107/25t, Handelsgericht Wien über das Vermögen der Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h) 1010 Wien, Singerstraße 6/5
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Miteigentumsanteile-Wohnungseigentum an der Liegenschaft Grundbuch 01620 Brigittenau EZ 5423 Anteile gesamt: 2367/2467 1200 Wien, Donaueschingenstraße 15 / Leystraße 79 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	01.10.2025

Befundaufnahme / 26.09.2025
Besichtigungstag und am
01.10.2025

in Anwesenheit von: Herrn Mag. Georg HAMPEL, RA, Insolvenzverwalter, zeitweise
Herrn UNFRIED, Fa. Sveta, zeitweise
Ing. Franz STEINER, SV

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

Grundbuchsauszug vom: 26.08.2025

Besichtigungen vom: 26.09.2025 und vom 01.10.2025

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 27.08.2025
Erhebung MA 37/20. Bezirk am 25.09.2025
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 24.11.2025
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 24.11.2025
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 4 Stock hohen Wohn- und Geschäftshauses vom Mai 1911
Bescheid Baubewilligung Planauswechslung Errichtung eines Wohnhauses
M.-Abt. XIV 1009/12 vom 08.04.1912
Einreichplan Umbau eines Geschäftslokals vom 04.07.2003
Bescheid Baubewilligung Zubau, bauliche Änderungen
MA 37/20 - Leystraße 79/821/03 vom 18.07.2003
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Umbau Geschäftslokal
MA 37/20-Leystraße 79/00821-2-6/2003 vom 27.04.2009
Einreichplan zur Bauanzeige Wohnungszusammenlegungen vom 28.02.2013
Einreichplan zur Bauanzeige Sanierung von Wohnungen (Top 27-28, Top 29) vom 28.02.2013
Einreichplan zur Bauanzeige Sanierung Top 20 vom 22.08.2013
Einreichplan Dachausbau, Personenlift, Anbau von Balkonen vom 24.10.2013
Bescheid Baubewilligung Dachgeschoß-, Aufzugsschachtzubau, Bauliche Änderungen,
Herstellung von Balkonen, MA37/27762/2013/0001 vom 20.05.2014
Bestandsplan Sanierung 1. - 4. Stock vom 03.11.2015
Einreichplan Errichtung einer Terrasse (Top 10) vom 25.11.2015
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen Top 10 (Zubau Terrasse)
MA 37/7265-2016-1 vom 22.02.2016
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Terrasse Top 10
MA37/20-72565-2016
Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO vom 10.01.2023
Bauliche Änderungen, Dachgeschosszubau, Aufzug, Balkone
Fertigstellungsanzeige Bauliche Änderungen, Dachgeschosszubau, Aufzug, Balkone
MA37/441072-2014-73 vom 20.01.2023

Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekten
Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi vom 29.08.2014
Nutzwertgutachten, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi vom 29.08.2014
Wohnungseigentumsvertrag vom 27.11.2014
Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekten
Arch. Dipl.Ing. Klaus Pristounig vom 17.03.2016
Nutzwertgutachten (Neufestsetzung), Arch. Dipl.Ing. Klaus Pristounig vom 17.03.2016
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27.04.2016

Sacheinlagevertrag vom 25.09.2020
Nachtrag zum Sacheinlagevertrag vom 30.09.2020
Kaufvertrag Top 27 vom 01.07.2021

Zinsliste 12/2025
Mietverträge
Energieausweis vom 17.04.2018

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 5423

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Sveta LEY 79 Immobilien * ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4069/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4754	GST-Fläche	684	
	Bauf.(10)	529	
	Bauf.(20)	155	Donaueschingenstraße 15 Leystraße 79

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

15 ANTEIL: 80/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 14, Kellerabteil 14

j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum

Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

p gelöscht

16 ANTEIL: 57/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 17-18, Kellerabteil 17-18

i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

m 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum

Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

q gelöscht

19 ANTEIL: 57/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 21-22, Kellerabteil 21-22

i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

m 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum

Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

q gelöscht

20 ANTEIL: 89/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)



- ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 23, Kellerabteil 23
j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
p gelöscht
- 22 ANTEIL: 57/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 27, Kellerabteil 27
i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
k 3611/2021 IM RANG 3439/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht
o gelöscht
- 24 ANTEIL: 65/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 30, Kellerabteil 30
j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
p gelöscht
- 28 ANTEIL: 77/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 38, Balkon, Kellerabteil 38
j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
p gelöscht
- 29 ANTEIL: 29/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 40, Kellerabteil 40
i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
m 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
q gelöscht
- 31 ANTEIL: 70/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 43, Kellerabteil 43
j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
p gelöscht
- 35 ANTEIL: 92/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 50, Balkon, Terrasse,
Kellerabteil 50
h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
o gelöscht
- 36 ANTEIL: 80/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 51, Terrasse, Kellerabteil 51
h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

- k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - o gelöscht
- 37 ANTEIL: 88/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 - ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 - g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 52, Terrasse, Kellerabteil 52
 - h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
 - k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - o gelöscht
- 38 ANTEIL: 157/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 - ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 - g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 53, Terrasse, Kellerabteil 53
 - h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
 - k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - o gelöscht
- 39 ANTEIL: 84/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 - ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 - g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 54, Terrasse, Kellerabteil 54
 - h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
 - k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - o gelöscht
- 40 ANTEIL: 94/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 - ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 - g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 55, Terrasse, Kellerabteil 55
 - h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
 - k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - o gelöscht
- 45 ANTEIL: 190/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 - ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 - a 6352/2014 3593/2016 Wohnungseigentum an Wohnung 10, Terrasse,
Kellerabteil 10, Kellerabteil 10a
 - d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - h gelöscht
- 50 ANTEIL: 42/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 - ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 - a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon, Kellerabteil 19
 - d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - h gelöscht
- 51 ANTEIL: 30/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 - ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 - a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 20, Kellerabteil 20
 - d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 - h gelöscht
- 52 ANTEIL: 55/2467
 - Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

- ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 25, Kellerabteil 25
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 53 ANTEIL: 49/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 36, Kellerabteil 36
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 54 ANTEIL: 48/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 46, Kellerabteil 46
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 55 ANTEIL: 15/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1
b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 56 ANTEIL: 382/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2 + 4
b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 57 ANTEIL: 19/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3
b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 58 ANTEIL: 69/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 3, Terrasse, Garten, Kellerabteil
3
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 59 ANTEIL: 44/2467
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 29, Balkon, Kellerabteil 29
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 60 ANTEIL: 56/2467

- Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 34, Kellerabteil 34
 e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
 Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 61 ANTEIL: 59/2467
 Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 41, Kellerabteil 41
 e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
 Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 62 ANTEIL: 56/2467
 Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 44, Kellerabteil 44
 e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum
 Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 63 ANTEIL: 77/2467
 Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 48, Balkon, Kellerabteil 48
 b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 157/2021 IM RANG 4931/2020 Kaufvertrag 2020-10-13 Eigentumsrecht
 h gelöscht
- ***** C *****
- 12 a 6352/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 und gem. Punkt 3.
 Wohnungseigentumsvertrag 2014-11-27
- 24 auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 24 28 29 31 35 bis 40 45 50 bis
 63
 a 158/2021 Pfandurkunde 2020-11-03, Nachtrag 2020-11-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.470.500,--
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
 c 4396/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 28
- 25 auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 24 28 29 31 45 50 bis 62
 a 187/2021 Hypothekarvereinbarung 2020-12-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.300.000,--
 für VERIUS CAPITAL AG (CHE-445.604.722)
- b 187/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2360 KG 01620 Brigittenau C-LNR 10
 EZ 5423 KG 01620 Brigittenau C-LNR 25
 EZ 3479 KG 01405 Ottakring C-LNR 12
- 26 auf Anteil B-LNR 22
 a 3611/2021 Pfandurkunde 2021-06-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
 c 4396/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 28
- 28 auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 22 24 28 29 31 35 bis 40 45 50
 bis 63
 a 4396/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 3.904.116,38
 Antragskosten EUR 14.385,49 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH
 MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x) (24 E 43/24h)
 b 4396/2024 Pfandrechte siehe C-LNR 24 und 26

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Gebäude wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Der Dachgeschossausbau und der Lifteinbau erfolgten in den Jahren 2014 bis 2023. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und zwei Dachgeschossen.

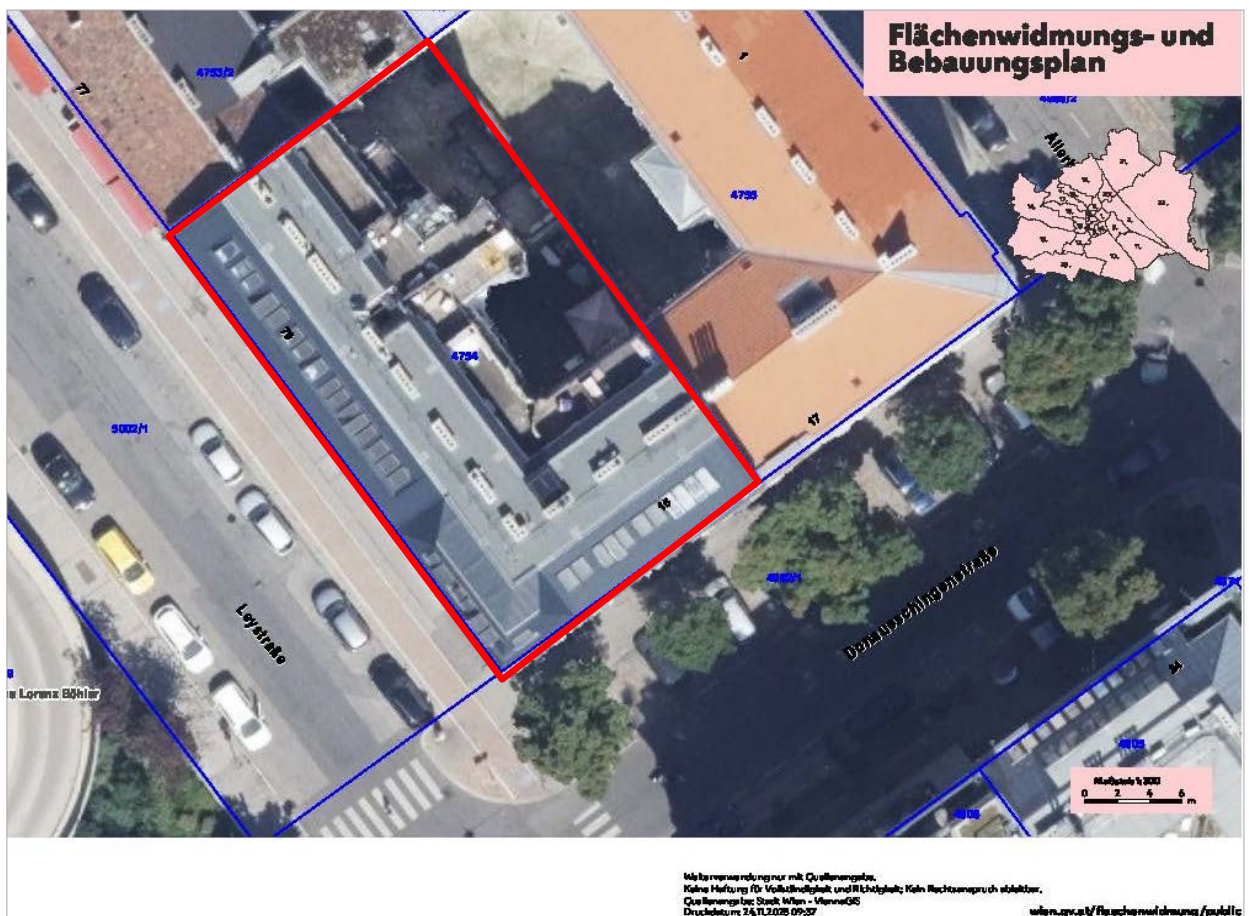
Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile der Wohnungen. Im Erdgeschoss sind zwei Geschäftslokale vorhanden, Geschäftslokal 1, Geschäftslokal 2+4 und Geschäftslokal 3 sind baulich eine Einheit, Wohnung 3 wird als Geschäftslokal genutzt. In den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind Wohnungen situiert. Die Wohnungen in den Dachgeschossen sind als Maisonettewohnungen ausgebildet.

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet, die Fassade ist einfach gegliedert und verputzt. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Das Gebäude wird durch Kunststofffenster belichtet, die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch Gasthermen in den einzelnen Einheiten.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Die Wohnungen sind großteils vermietet und konnten nur teilweise besichtigt werden. **Für die Wertermittlung wird eine gleichartige Ausstattung aller Wohnungen unterstellt.**

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden. Die Grundrissaufteilung einzelner Wohnungen weicht von den vorliegenden Plänen ab. **Einzelne Wohnungen sind stärker abgewohnt bzw. abgenutzt, teilweise sind Feuchteschäden bzw. Wasserschäden in einzelnen Wohnungen vorhanden. Im Stiegenhaus sind unzureichende Absturzsicherungen bei den Stiegenhausfenstern vorhanden.**



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Topografie

bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum

Top Nr.		Wohn-Nfl.	
Top 10a		60,00 m ²	
Top 10b		45,00 m ²	
Top 10c	Wohnungen 1. OG	65,63 m ²	
Top 14		88,21 m ²	
Top 17-18		59,88 m ²	
Top 19		40,22 m ²	
Top 20		31,71 m ²	
Top 21-22		62,65 m ²	
Top 23-24	Wohnungen 2. OG	95,46 m ²	
Top 25		60,26 m ²	
Top 27		60,69 m ²	
Top 29		41,91 m ²	
Top 30		67,42 m ²	
Top 34	Wohnungen 3. OG	60,73 m ²	
Top 36		51,35 m ²	
Top 38+39		76,67 m ²	
Top 40		33,26 m ²	
Top 41		62,46 m ²	
Top 43	Wohnungen 4. OG	74,61 m ²	
Top 44		60,95 m ²	
Top 46		50,42 m ²	
Top 48		76,78 m ²	
Top 50		85,24 m ²	
Top 51		75,17 m ²	
Top 52	Wohnungen DG 1 + 2	83,56 m ²	
Top 53		152,32 m ²	
Top 54		81,56 m ²	
Top 55		89,67 m ²	1.893,79 m ² Wohnungen
Top 3	Geschäfte	65,35 m ²	
L1+2+3+4	EG	394,02 m ²	459,37 m ² Geschäfte
Gesamt		2.353,16 m²	

Die Nutzflächen sind der Zinsliste 12/2025 bzw. dem Nutzwertgutachten entnommen.

Gemäß Nutzwertgutachten und Grundbuch sowie in der Natur sind die Wohnungen Top 10a, Top 10b und Top 10c eine Einheit (Top 10). Die Geschäftslokale L1, L2, L3 und L4 sind in der Natur eine Einheit (Laut Grundbuch und Nutzwertgutachten Geschäftslokal 1, Geschäftslokal 2+4 und Geschäftslokal 3). Die Wohnung Top 3 im Erdgeschoss wird als Geschäftslokal (Imbisslokal) genutzt. Die Grundrissaufteilung einzelner Wohnungen weicht von den vorliegenden Plänen ab.

Die Nutzflächen entstammen der vorliegenden Zinsliste bzw. dem Nutzwertgutachten, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Zinsliste bzw. dem Nutzwertgutachten erfolgte im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht.

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 4754 in der EZ 5423 und grenzt westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 35m an die Leystraße, südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 20m an die Donaueschingenstraße.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 5423	684 m²
------------------------------------	---------	--------

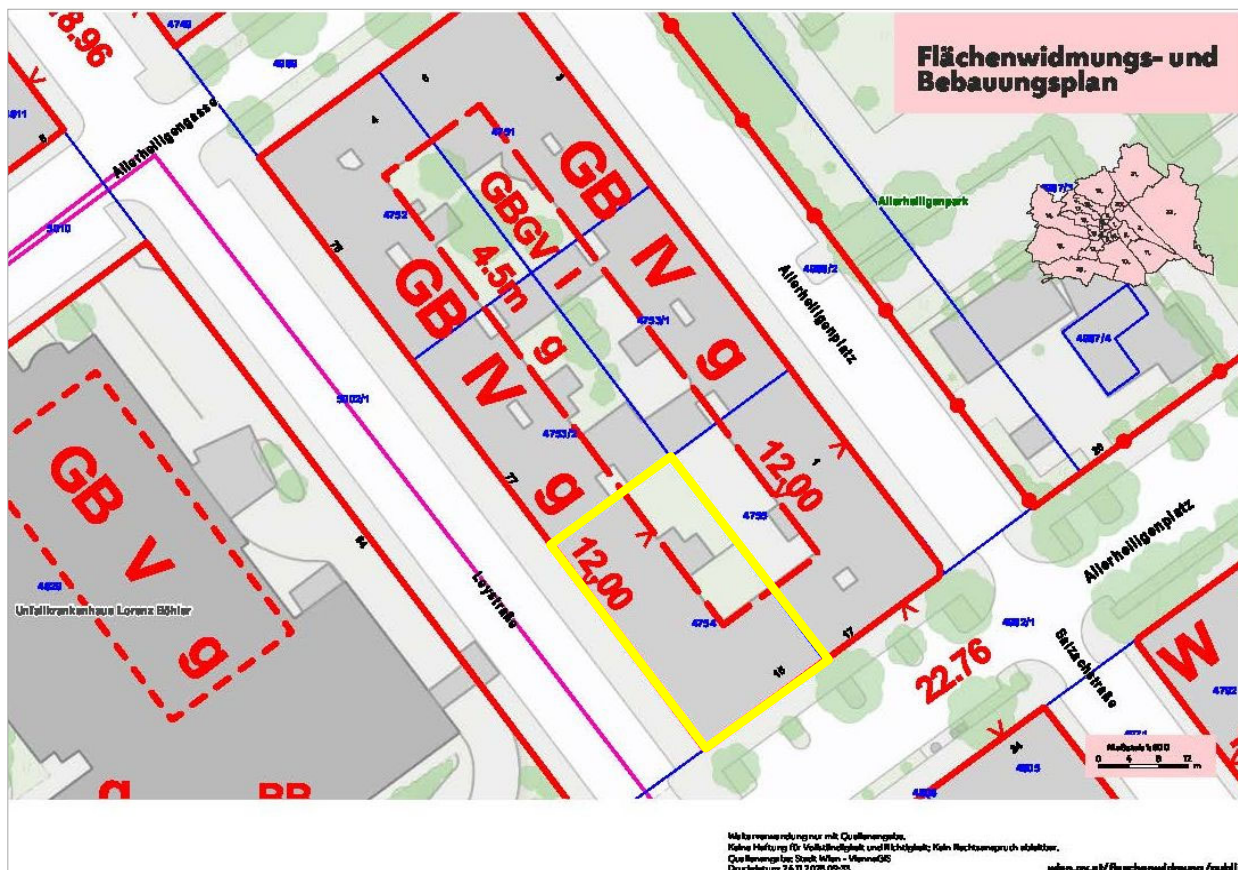
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde um das Jahr 1912 errichtet (Baubewilligung M.-Abt. XIV 1009/12 vom 08.04.1912). Der heutige Bestand (Dachgeschoß-, Aufzugsschachtzubau, Bauliche Änderungen, Herstellung von Balkonen) wurde aufgrund der Baubewilligung MA37/27762/2013/0001 vom 20.05.2014 errichtet. Die Fertigstellungsanzeige dafür liegt unter der Aktenzahl MA37/441072-2014-73 vom 20.01.2023 auf.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr.7455) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Gemischtes Baugebiet - GB"** in geschlossener Bauweise, **straßenseitig** mit der **Bauklasse IV**, **hofseitig** mit dem Zusatz **"GV - Geschäftsviertel"**, der **Bauklasse I** und eine Höhenbeschränkung auf 4,5m.



Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß Energieausweis vom 17.04.2018 **rund 65 kWh/m²a**.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 24.11.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Bestandrechte - Vermietung

Netto-Mieteinnahmen gemäß Zinsliste 12/2025

Top Nr.	Wohn-Nfl.	Mietzins netto	BK (inkl. Lift) netto	
Top 10a	60,00 m ²	302,56	241,80	
Top 10b	45,00 m ²	419,98	181,35	
Top 10c	65,63 m ²		264,48	
Top 14	88,21 m ²	687,26	355,49	
Top 17-18	59,88 m ²	202,84	241,31	
Top 19	40,22 m ²	692,96	162,09	
Top 20	31,71 m ²	357,37	127,79	
Top 21-22	62,65 m ²	93,35	252,48	
Top 23-24	95,46 m ²	797,10	384,71	
Top 25	60,26 m ²	302,60	242,85	
Top 27	60,69 m ²		245,67	
Top 29	41,91 m ²	240,19	168,90	
Top 30	67,42 m ²	567,40	271,71	
Top 34	60,73 m ²	300,71	244,74	
Top 36	51,35 m ²	483,47	206,94	
Top 38+39	76,67 m ²	418,29	308,98	
Top 40	33,26 m ²	84,83	134,04	
Top 41	62,46 m ²	293,73	251,72	
Top 43	74,61 m ²	472,05	300,68	
Top 44	60,95 m ²	299,83	245,63	
Top 46	50,42 m ²	616,04	203,20	
Top 48	76,78 m ²	609,09	309,42	
Top 50	85,24 m ²	760,48	343,52	
Top 51	75,17 m ²	737,64	302,94	
Top 52	83,56 m ²	435,98	336,75	
Top 53	152,32 m ²	792,53	613,85	
Top 54	81,56 m ²	671,31	328,69	
Top 55	89,67 m ²	693,27	361,37	12.332,86 Wohnungen
Top 3	65,35 m ²	1.096,74	294,42	(Benützungsentgelt)
L1+2+3+4	394,02 m ²	4.284,39	1.451,18	(freie Vereinbarung)
Gesamt	2.353,16 m²	17.713,99	9.378,70	

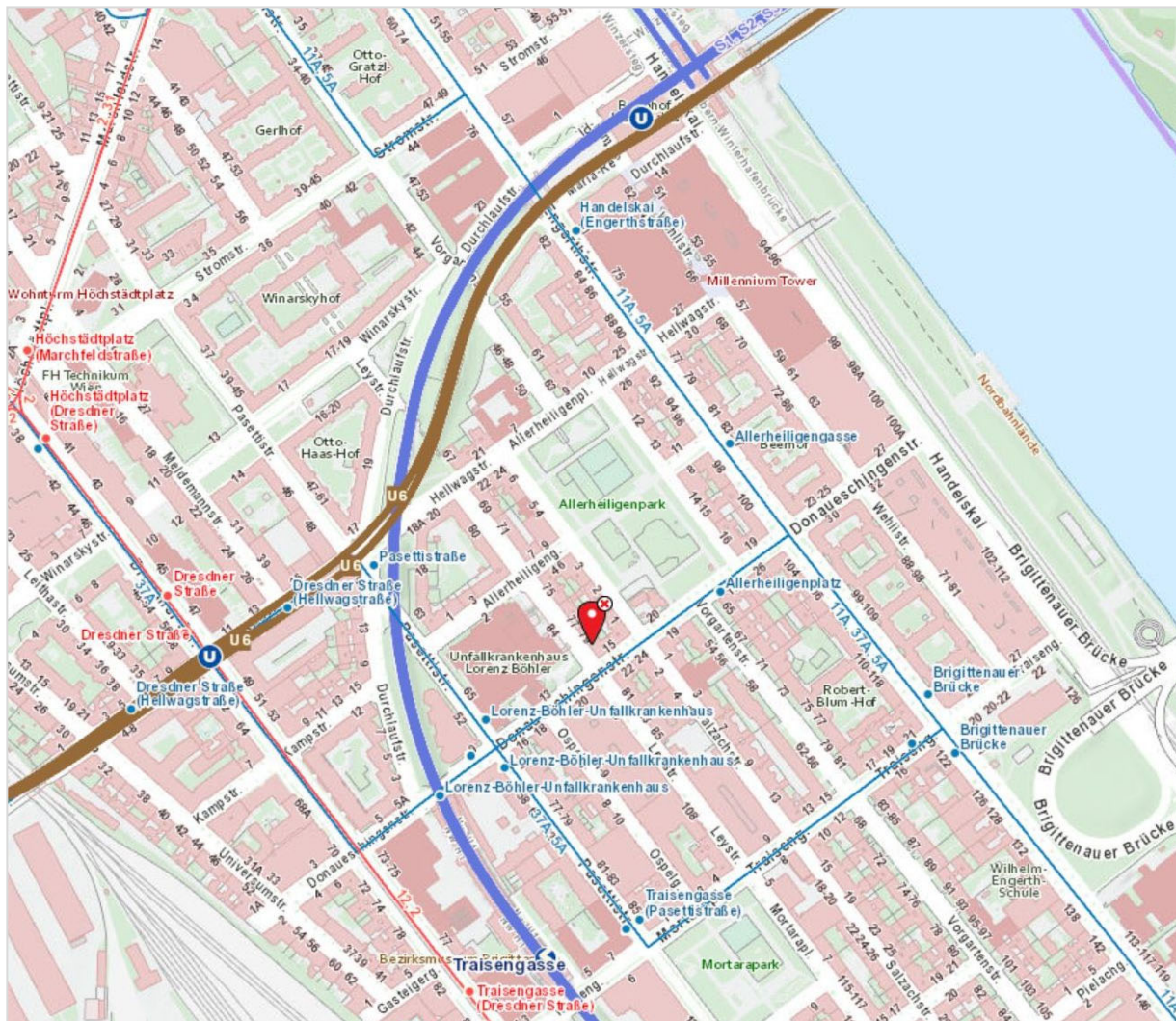
Die Wohnnutzflächen, die monatlichen Netto-Mietzinse und die Angabe der Betriebskosten wurde der Zinsliste 12/2025 entnommen.

Verwaltung des Wohn- und Geschäftshauses (der bewertungsgegenständlichen Einheiten)

Das Wohn- und Geschäftshaus wird von der Hausverwaltung
CCI Immobilienreuehand GmbH
1010 Wien, Tuchlauben 12 verwaltet.

Lage

Die Liegenschaft liegt im 20. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien, in Nähe der über die Donau führenden Brigittenauer Brücke, zwischen der Engerthstraße im Osten und der Dresdner Straße im Westen, direkt gegenüber dem Unfallkrankenhaus Lorenz Böhler.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt vom Handelskai in die Donaueschingenstraße. Über die Brigittenauer Brücke ist die A22-Donauufer Autobahn zu erreichen, an öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Straßenbahn- und Buslinien unter anderem Richtung Bahnhof Wien Praterstern (Schnellbahn, U-Bahnlinien U1 und U2) zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten, vor allem im Shopping- & Entertainmentcenter Millennium City, stehen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Kindergärten und Schulen stehen im Bezirk sowie in den angrenzenden Bezirken zur Verfügung, weiters befindet sich das Lorenz-Böhler-Unfallkrankenhaus in direkter Nähe.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung des Wohngebäudes (Zinshaus) werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** als die geeigneten Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus den Ergebnissen beider Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

Auftragsgemäß ist der Gesamtwert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum der Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG zu ermitteln (keine Einzelbewertung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte).

Der Ertragswert

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

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 entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- 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.
- 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 Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich 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, und dies nur demonstrativ.
- 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.

Sachwert der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 1.000,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.500,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage mit **rund € 1.200,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

berechnen: Nutzfläche bewertungs-
gegenständlicher Bestand rund: 2.353 m² x rund 1.200 €/m² NF = 2.823.600 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

2.823.600 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten inkl. Ust. für Wohngebäude:	pro m ² NGF € 3.300,00	Stand 2025
Geschäftsflächen im EG:	€ 2.640,00	80%
Kellergeschoss:	€ 1.650,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnungen:	1.894 m ² x	3.300 €/m ² =	6.250.200 €
Nutzfläche Geschäfte:	459 m ² x	2.640 €/m ² =	1.211.760 €
Kellergeschoss:	rund 400 m ² x	1.650 €/m ² =	660.000 €
			8.121.960 €

Normalherstellungswert per 10/2025

8.121.960 €

Berücksichtigung von Teilabweichungen

0 €

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

8.121.960 €

Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt bei Wohnhäusern in Massivbauweise rund 80 Jahre.

Alterswertminderung

Bewertungsjahr 2025

Gewöhnliche Nutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz) 40

relatives (fiktives) Alter 40 / 80 Jahre = 0,500

Alterswertminderung 0,500

Restwert 0,500

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,165

Gesamte Wertminderung 0,665

Gesamter Restwert 0,335

66,5% Wertminderung von 8.121.960 € = -5.401.103 €

Gebäude-Sachwert 2.720.857 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert 2.720.857 €

Wert der baulichen Außenanlagen

keine vorhanden 0 €

Bauwert 2.720.857 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs Einbauküchen Zeitwert aufgrund des Alters: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert 2.823.600 €

Bauwert 2.720.857 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Sachwert der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile 5.544.457 €

Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile

Als Bewertungsmethode für die Wohngebäude wird das **Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG** unter Anwendung des aktuellen auf den Bewertungsstichtag bezogenen Liegenschaftszinssatz angewendet.

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grund der gewerblichen Nutzung (Vermietung) als **Nettowert ohne Umsatzsteuer**.

Mietertrag netto pro Monat lt. Zinsliste 12/2025

Top 10a	60,00 m ²		302,56 €	entspricht 5,04 €/m ² und Monat
Top 10b	45,00 m ²		419,98 €	entspricht 9,33 €/m ² und Monat
Top 10c	65,63 m ²	rechn. Annahme	430,00 €	entspricht 6,55 €/m ² und Monat
Top 14	88,21 m ²		687,26 €	entspricht 7,79 €/m ² und Monat
Top 17-18	59,88 m ²		202,84 €	entspricht 3,39 €/m ² und Monat
Top 19	40,22 m ²		692,96 €	entspricht 17,23 €/m ² und Monat
Top 20	31,71 m ²		357,37 €	entspricht 11,27 €/m ² und Monat
Top 21-22	62,65 m ²		93,35 €	entspricht 1,49 €/m ² und Monat
Top 23-24	95,46 m ²		797,10 €	entspricht 8,35 €/m ² und Monat
Top 25	60,26 m ²		302,60 €	entspricht 5,02 €/m ² und Monat
Top 27	60,69 m ²	rechn. Annahme	390,00 €	entspricht 6,43 €/m ² und Monat
Top 29	41,91 m ²		240,19 €	entspricht 5,73 €/m ² und Monat
Top 30	67,42 m ²		567,40 €	entspricht 8,42 €/m ² und Monat
Top 34	60,73 m ²		300,71 €	entspricht 4,95 €/m ² und Monat
Top 36	51,35 m ²		483,47 €	entspricht 9,42 €/m ² und Monat
Top 38+39	76,67 m ²		418,29 €	entspricht 5,46 €/m ² und Monat
Top 40	33,26 m ²		84,83 €	entspricht 2,55 €/m ² und Monat
Top 41	62,46 m ²		293,73 €	entspricht 4,70 €/m ² und Monat
Top 43	74,61 m ²		472,05 €	entspricht 6,33 €/m ² und Monat
Top 44	60,95 m ²		299,83 €	entspricht 4,92 €/m ² und Monat
Top 46	50,42 m ²		616,04 €	entspricht 12,22 €/m ² und Monat
Top 48	76,78 m ²		609,09 €	entspricht 7,93 €/m ² und Monat
Top 50	85,24 m ²		760,48 €	entspricht 8,92 €/m ² und Monat
Top 51	75,17 m ²		737,64 €	entspricht 9,81 €/m ² und Monat
Top 52	83,56 m ²		435,98 €	entspricht 5,22 €/m ² und Monat
Top 53	152,32 m ²		792,53 €	entspricht 5,20 €/m ² und Monat
Top 54	81,56 m ²		671,31 €	entspricht 8,23 €/m ² und Monat
Top 55	89,67 m ²		693,27 €	entspricht 7,73 €/m ² und Monat
Top 3	65,35 m ²		1.096,74 €	entspricht 16,78 €/m ² und Monat
L1+2+3+4	394,02 m ²		4.284,39 €	entspricht 10,87 €/m ² und Monat
Gesamt	2.353,16 m²		18.533,99 €	entspricht 7,88 €/m² und Monat

Jahresrohertrag 222.407,88 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis

20%

-44.481,58 €

Jahresreinertrag

177.926,30 €

Liegenschaftszinssatz

3,00%

- Lage und Miethöhe berücksichtigt

Bodenwertanteil

2.823.600 €

(übernommen aus Sachwertberechnung)

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag

-84.708,00 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage

93.218,30 €

Bewertungsjahr	2025
Restnutzungsdauer Gebäude (Annahme)	40 Jahre
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	23,1148
Ertragswert der baulichen Anlage	2.154.722 €
zuzüglich Bodenwertanteil des Gebäudebestand	2.823.600 €
	(übernommen aus Sachwertberechnung)

Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile	4.978.322 €
---	--------------------

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 5423 mit Abfragedatum 26.08.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```

***** C *****
12  a 6352/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 und gem. Punkt 3.
    Wohnungseigentumsvertrag 2014-11-27
24  auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 24 28 29 31 35 bis 40 45 50 bis
    63
    a 158/2021 Pfandurkunde 2020-11-03, Nachtrag 2020-11-13
      PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 9.470.500,--
      für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
      AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
    c 4396/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 28
25  auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 24 28 29 31 45 50 bis 62
    a 187/2021 Hypothekarvereinbarung 2020-12-29
      PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 9.300.000,--
      für VERIUS CAPITAL AG (CHE-445.604.722)
    b 187/2021 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 2360 KG 01620 Brigittenau C-LNR 10
      EZ 5423 KG 01620 Brigittenau C-LNR 25
      EZ 3479 KG 01405 Ottakring C-LNR 12
26  auf Anteil B-LNR 22
    a 3611/2021 Pfandurkunde 2021-06-25
      PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 280.000,--
      für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
      AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
    c 4396/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 28
28  auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 22 24 28 29 31 35 bis 40 45 50
    bis 63
    a 4396/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 3.904.116,38
      Antragskosten EUR 14.385,49 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH
      MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x) (24 E 43/24h)
    b 4396/2024 Pfandrechte siehe C-LNR 24 und 26

```

Die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft erfolgt gem. § 32 WEG 2002 und gem. Punkt 3 des Wohnungseigentumsvertrages vom 27.11.2014 nach Nutzflächen.

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Verkehrswertes

Sachwert	5.544.457 €
Ertragswert	4.978.322 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert	5.261.390 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0% 0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	5.261.390 €
Rechte und Lasten	0 €
	5.261.390 €

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen
Miteigentumsanteile-Wohnungseigentum mit Rechte und
Lasten gerundet 5.260.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes und des Ertragswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der daraus errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Miteigentumsanteile-
Wohnungseigentum mit Rechte und Lasten 5.260.000 €**

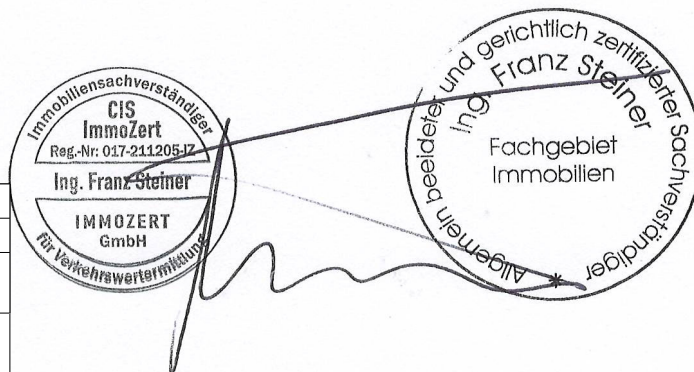
(in Worten Euro Fünfmillionenzweihundertsechzigtausend)

Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Miteigentumsanteile-Wohnungseigentum (Anteile gesamt: 2367/2467) an der Liegenschaft EZ 5423 Grundbuch 01620 Brigittenau.

Auftragsgemäß erfolgte die Ermittlung des Gesamtwertes der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum der Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG zu ermitteln (keine Einzelbewertung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte).

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

	Unterzeichner	Franz Rupert Steiner
	Datum/Zeit-UTC	2025-12-18T17:21:13+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	



Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 22 Seiten.