



mag. markus reithofer msc

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTENSERGÄNZUNG

Aktenzahl: 25 E 38/25g

Auftrag: Verkehrswertermittlung
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 10)
der EZ 4872, GB 01620 Brigittenau

Adresse: 1200 Wien, Romanogasse 11

Stichtag: 24. November 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW



IMMOZERT





1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, 1020 Wien, Taborstraße 90-92, Herr Rat Mag. Rudolf Jocher, mit Beschluss vom 30. Juli 2025, eingelangt am 11. August 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenlandesbank Mostviertel eGen
Scheibbsner Straße 4
3250 Wieselburg

vertreten durch

Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG
Riemerplatz 1
3100 St. Pölten

Verpflichtete Partei

YosopovD Development GmbH (nunmehr
REAL 1974 Development GmbH)
Taborstraße 75a/EG
1020 Wien

wegen: € 1.000.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)



2. Ergänzung

Ich erlaube mir, folgende, nach Gutachtenserstellung, durch die „Technische Stadterneuerung, Referat Vollstreckung und Beauftragung 1“ erteilten Informationen zu ergänzen:

Datum: Donnerstag, 26. März 2026 um 09:06

An: Markus Reithofer [REDACTED]

Cc: MA 25 Ersatzmaßnahmen [REDACTED]

Betreff: 20., Romanogasse 11

Sehr geehrter Herr Mag. Reithofer, MSc,

Folgende Bauaufträge wurden seitens der Behörde vollstreckt:

- MA37/2328628-2022-1 / MA 25 - 849479-2023
- 1.) Der teilweise fehlende Wandhandlauf im Stiegenhaus ist konsensgemäß herzustellen bzw. instanzzusetzen.
 - 2.) Das fehlende Füllelement beim Stiegenländer im Stiegenhaus ist konsensgemäß instanzzusetzen.
 - 3.) Der schadhafte Verputz im Stiegenhaus bzw. im Gangbereich ist konsensgemäß instanzzusetzen.

Folgende Bauaufträge sind in Vollstreckung:

- MA 36-808562-2025-5 / MA 25 - 137341-2026

Diverse Elektroarbeiten

- MA37/598330-2024-2 / MA 25 - 423475-2025

Innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides ist die gesamte Feuermauer des Hofgebäudes zur Liegenschaft Wien 20, Treustraße 68 mit mindestens einem glatten Verputz zu versehen.

Zusätzlich gab es auch bereits 2 notstandspolizeiliche Maßnahmen

- MA 25 - 366950-2025
- MA 25 - 890906-2025

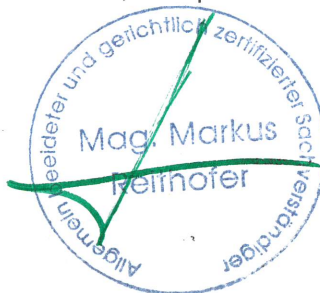
MfG



Wie auf Seite 30ff des Gutachtens vom 23. März 2026 ersichtlich, wurden die genannten Bescheide teilweise seitens der MA37 als offene Bauaufträge bekannt gegeben und wurde ein entsprechender Sanierungsbedarf für die allgemeinen Flächen in der Bewertung berücksichtigt.

Das Ergebnis des Gutachtens vom 23. März 2026 bleibt somit unverändert.

Wien, 08. April 2026



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS