

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GZ 50 E 12/26fZwangsversteigerung

der Liegenschaftsanteile

EZ 2187 B-LNr 17

KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien



1050 Wien, Spengergasse 17 Top W 17

Wohnungseigentum

Rechtssache 50 E 12/26f

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen
Hauptstraße 39, 2225 Zistersdorf
Firmenbuchnummer 055056s

vertreten durch:

Boyer Neuhuber Rechtsanwälte
Hauptstraße 25, 2225 Zistersdorf
Tel.: 02532 23 79
(Zeichen: RaibaWV/ZMInv)

Verpflichtete Partei:

ZM Investor Real GmbH
Aichholzgasse 49/30, 1120 Wien
Firmenbuchnummer 426874g

Wegen: EUR 1.390.646,03 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	5
1.1.	AUFTRAG	5
1.2.	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3.	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4.	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5.	VORBEMERKUNGEN	6
1.6.	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	7
1.7.	KONFORMITÄTSERKLÄRUNG ZUR UNABHÄNGIGKEIT	7
2.	BEFUND	8
2.1.	GRUNDBUCHSTAND	8
2.2.	BESTANDRECHTE	9
2.3.	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	10
2.3.1.	Makrolage	10
2.3.2.	Mikrolage - Infrastruktur	11
2.3.3.	Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	14
2.3.4.	Gebäude	18
2.3.5.	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 17	18
2.3.6.	Plan	19
2.3.7.	Bau- und Erhaltungszustand	20
2.3.8.	Restnutzungsdauer	20
2.4.	ERTRAGSSITUATION	20
2.5.	BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN	20
2.6.	ZUBEHÖR	21
2.7.	ÖFFENTLICHE ABGABEN	21
2.8.	ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	21
3.	BEWERTUNG	22
3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	22
3.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	23
3.2.1.	Gebäudeertragswert	24
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	24

3.2.1.2.	Vervielfältiger	24
3.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten	25
3.2.1.4.	Reinertrag	25
3.3.	ERTRAGSWERT	25
3.4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	26
3.4.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	26
3.4.2.	Marktanpassung	26
3.5.	VERKEHRSWERT	27
4.	ZUSAMMENFASSUNG	28
5.	ANMERKUNGEN	28
6.	FOTODOKUMENTATION	29
7.	BEILAGEN	31
7.1.	NUTZWERTGUTACHTEN 21.12.2022	31
7.2.	WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	40
7.3.	VORSCHAU 2026	50

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 12/26f– ON 6 wurde ich am 17.03.2026 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaftsanteile KG 01008 Margarethen EZ 2187 B-LNr 17 36/878-Anteile beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile zum Zweck der mit Beschluss vom 06.02.2026 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 21.04.2026 festgelegt.

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 21.04.2026, 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von:
 - Liudmyla Osypova / Mieterin
 - RA Dr. Leopold Boyer / Vertreter der betreibenden Partei
- Grundbuchauszug vom 25.03.2026
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Abfrage Flächenwidmung online
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37 am 28.04.2026
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung PLANK MACHEK E. CHRISTOPH
 - Aktuelle Vorschreibung
 - Stand Rücklage per 20.04.2026
 - Vorschau 2026
 - Energieausweis
 - Nutzwertgutachten MA50 vom 05.03.1986
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 26.02.1987
- Vergleichspreiserhebungen
 - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
 - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten setzt eine kontaminationsfreie Liegenschaft voraus, beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann. Jegliche Abweichung (insb. von den übergebenen Unterlagen) oder nachträgliche Änderung kann das Ergebnis dieses Gutachtens beeinflussen und macht gegebenenfalls eine Abänderung oder Neubewertung durch den SV notwendig.

Das Gutachten stellt keine bautechnische Untersuchung, keine Bauzustandsanalyse und keine Prüfung auf Konformität mit baupolizeilichen oder technischen Normen dar.

Für Mängel und Schäden, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht sichtbar waren (z. B. hinter Verkleidungen, im Erdreich, unter Bodenbelägen oder in Leitungssystemen), sowie für verborgene Mängel der Bausubstanz (z. B. Schwammbefall, Schimmelpilze, chemische Belastungen) wird keine Haftung übernommen.

Eine Prüfung der statischen Sicherheit, der chemischen Zusammensetzung von Baustoffen (z. B. Asbest) oder der Bodenbeschaffenheit (Kontaminationen) wurde nicht durchgeführt.

Technische Anlagen (Heizung, Elektro, Aufzüge etc.) wurden lediglich auf Vorhandensein, nicht jedoch auf ihre uneingeschränkte Funktion oder die Einhaltung aktueller Sicherheitsvorschriften geprüft.

Der Sachverständige unterstellt die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Behörden, Eigentümern oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Eine Nachprüfung der Richtigkeit dieser Auskünfte erfolgt nur bei offensichtlichen Unstimmigkeiten.

Die Haftung des Sachverständigen für Schäden, die aus einer unrichtigen Gutachtenerstellung resultieren, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die maximale Haftungshöhe richtet sich nach der bestehenden Berufshaftpflichtversicherung des Sachverständigen, sofern gesetzlich keine zwingenden anderen Regelungen bestehen.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, 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 nach oben und unten abweichen.

1.7. KONFORMITÄTSERKLÄRUNG ZUR UNABHÄNGIGKEIT

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

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2187

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 17 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1207/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
973/2	GST-Fläche	350	
	Bauf. (10)	269	
	Bauf. (20)	81	Spengergasse 17

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 6675/1983 Sicherheitszone Flughafen Wien Schwechat hins Gst 973/2

***** B *****

17 ANTEIL: 36/878

ZM Investor Real GmbH (FN 426874g)

ADR: Aichholzgasse 49/30, Wien 1120

b 3054/1987 Wohnungseigentum an W 17

h 5449/2015 Kaufvertrag 2015-04-14 Eigentumsrecht

***** C *****

26 auf Anteil B-LNR 17

a 5449/2015 Pfandurkunde 2015-05-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 80.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

c 8761/2025 Hypothekarklage (BG Gänserndorf; 12 C 415/25 g)

d 1207/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 28

28 auf Anteil B-LNR 17

a 1207/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.390.646,03

Zinsen/Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-02-06

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

(50 E 12/26 f)

b 1207/2026 Forderung sichergestellt C-LNR 26

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 2187 besteht laut Grundbuchauszug vom 25.03.2026 aus dem Grundstück Nr. 973/2 im Gesamtausmaß von 350 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die Eintragung im A2 Blatt wird bloß hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 36/878 Anteile B-LNr. 17 ist

ZM Investor Real GmbH (FN 426874g)

eingetragen.

Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und Klagsanmerkungen wird lediglich hingewiesen. Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bürgerlichen Lastenfreiheit.

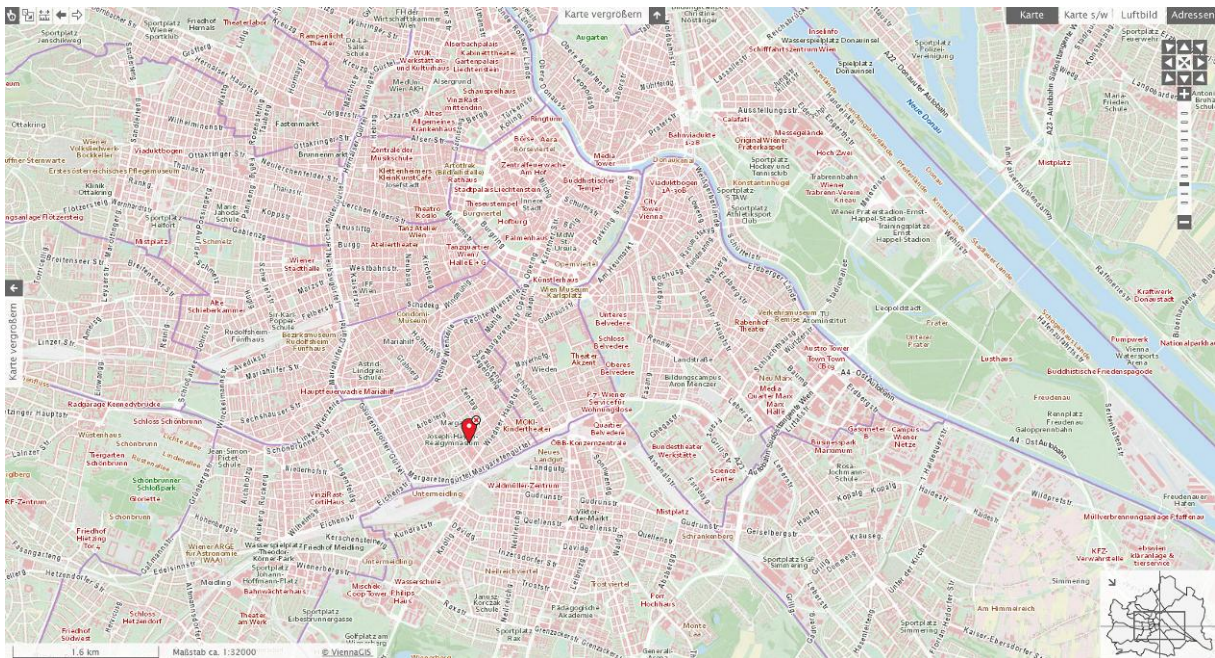
Weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher entsprechend lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESTANDRECHTE

Die Wohnung ist mit MV vom 01.02.2025 um einen Pauschalmietzins (Nettomiete plus BK und USt.) befristet bis 31.08.2028 vermietet

2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.3.1. Makrolage

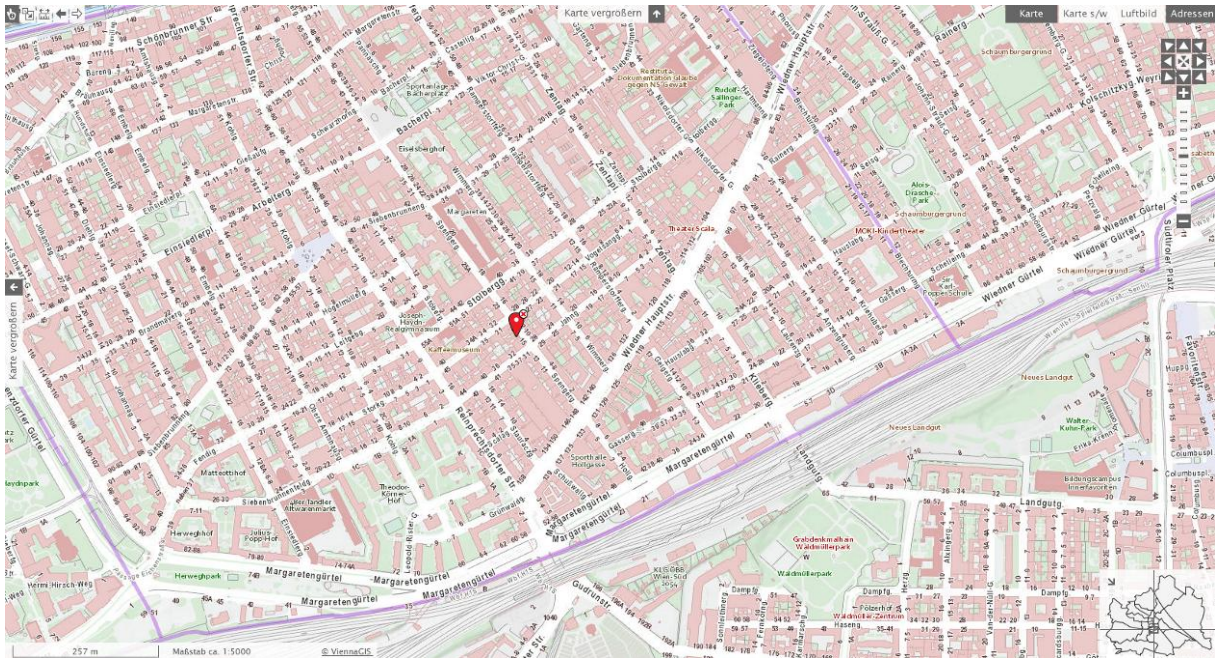


Quelle: (c) ViennaGIS

Die Bundeshauptstadt Wien ist mit über 2,0 Mio. Einwohnern (Stand 01.01.2025) die größte Stadt Österreichs und sowie die zweitgrößte Stadt des deutschen Sprachraums und Mitteleuropas. Sie ist die fünftgrößte Stadt der Europäischen Union und die zehntgrößte Stadt Europas und hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um Wien ist die wirtschaftsstärkste Region in Österreich und zählt zu den bedeutendsten Städtetourismusdestinationen Europas.

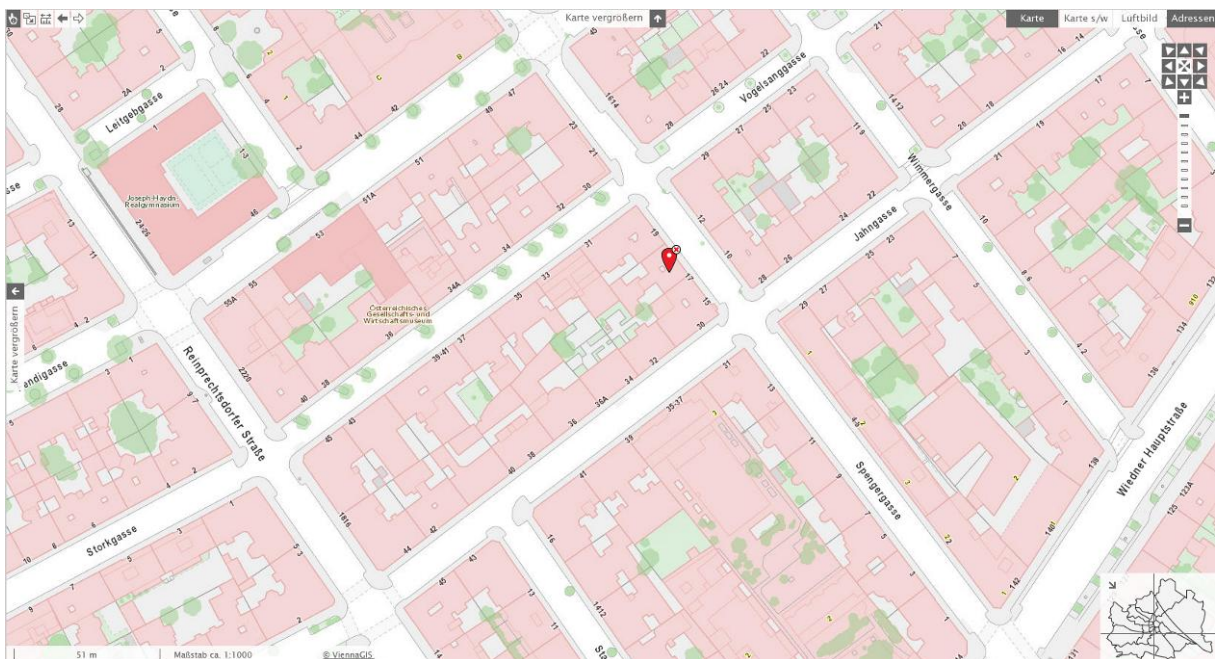
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im fünften Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; Der Bezirk Margareten zählt zu den inneren, dicht verbauten urbanen Bezirken der Stadt Wien und hat die höchste Bevölkerungsdichte der gesamten Stadt. Südlich des Wientals gelegen, grenzt er an vier Bezirke. Der traditionelle Arbeiter*innen-Bezirk hat viel Gründerzeitbebauung und einen hohen Anteil an Wiener Gemeindebauten: Am Margaretengürtel im Südwesten des Bezirks wurde ab 1919 der erste Gemeindebau Wiens errichtet. Der Bezirk vollzieht aktuell einen starken Wandel, der insbesondere durch den Ausbau des U-Bahn-Netzes begünstigt wird.

2.3.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich im dicht bebauten Gebiet in der Spengergasse zwischen der Vogelsangasse und der Jahngasse nahe der Wiedner Hauptstraße.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die notwendige Infrastruktur, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung gegeben.

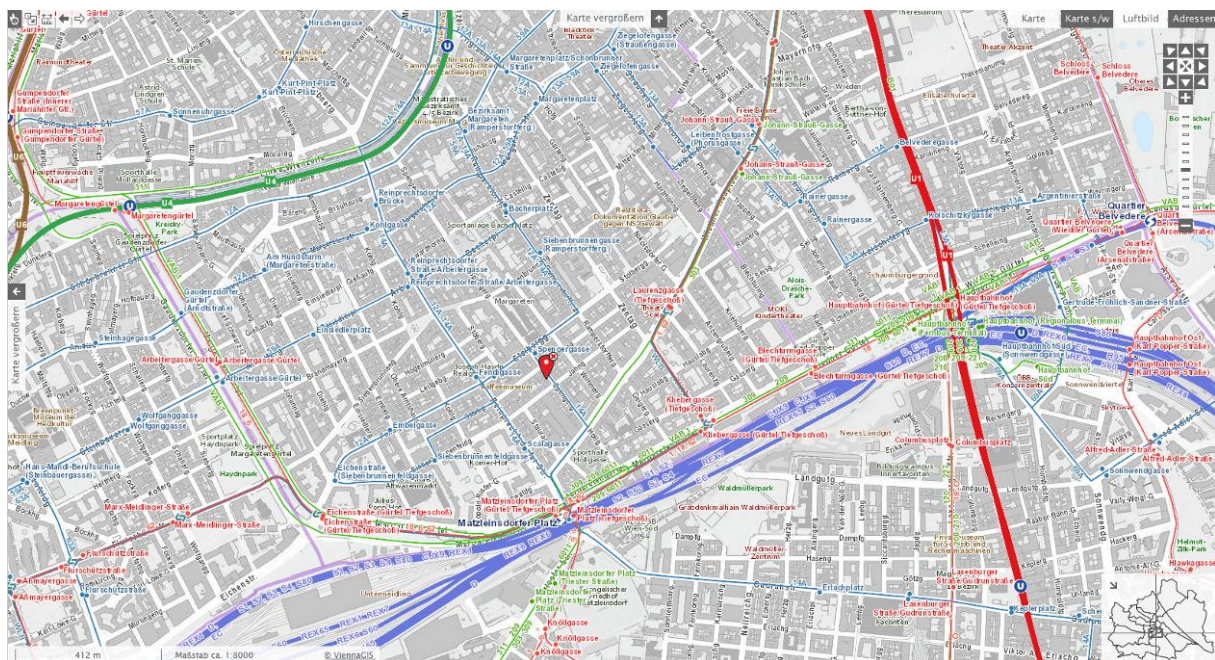
Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		x		
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr		x		
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			x	
Parkgaragenverfügbarkeit			x	
Nähe zum Stadtzentrum		x		
Immissionsbelastungen			x	
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		x		

Erläuterung der Lagekriterien:

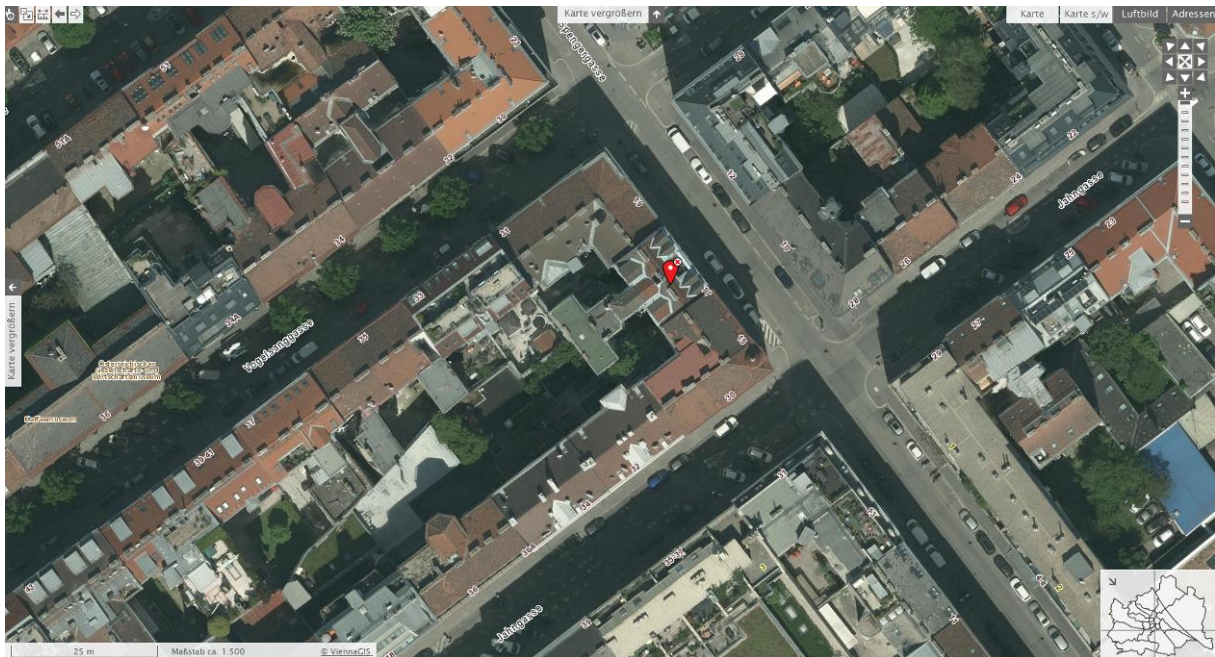
hochwertig	Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
sehr gut	Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
gut	Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
mäßig	Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung

Die Liegenschaft ist über den Margareten Gürtel und die Triester Straße an das hochrangige Straßennetz angeschlossen.



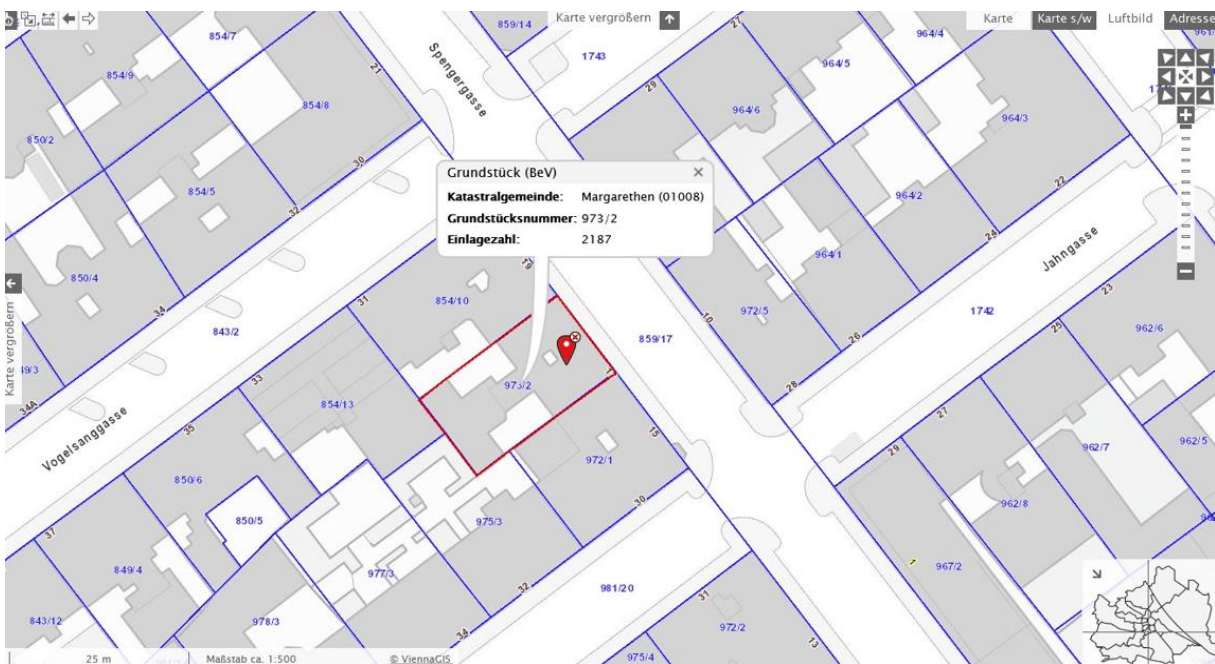
Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage mit Anbindung an alle relevanten öffentlichen Verkehrsmittel. Rund 50.000 Menschen leben und arbeiten im Einzugsgebiet des Matzleinsdorfer Platzes und werden zukünftig direkt von der neuen U2-Station profitieren. Nach dem Ausbau der U2 bis zur Seestadt wird die violette Linie in Richtung Süden verlängert. Die U2 bekommt in der 1. Baustufe ab der Station Rathaus einen neuen Süd-Ast bis zum Matzleinsdorfer Platz (voraussichtlich 2030) bzw. in der 2. Baustufe bis zum Wienerberg.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 1525/26 im Gesamtausmaß von 415 m² gemäß den Angaben im Grundbuch.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft ist rechteckig konfiguriert und relativ eben.

2.3.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 25.03.2026) ist das Grundstück Baufläche mit der Widmung W IV g (Bauland Wohngebiete, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise); hofseitig sind G – Gärten ausgewiesen; und liegt in einer Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien.



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 25.03.2026 13:04

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

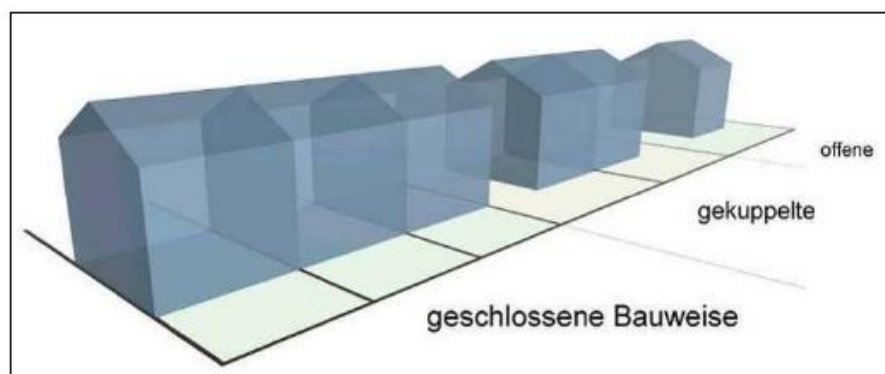
Quelle: <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
WGV	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - Friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GS_{GM}	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBS	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

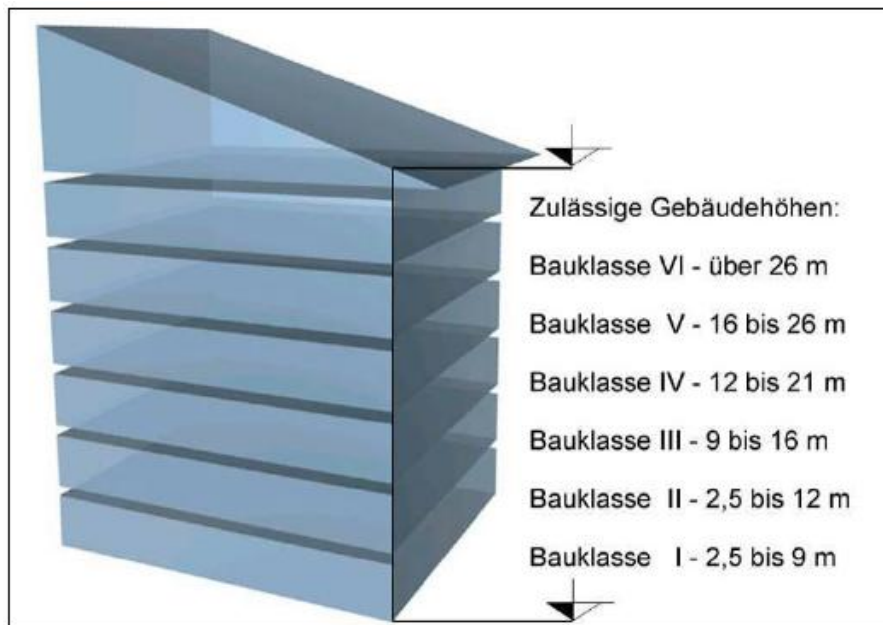
W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
Wgv	Wohngebiet- Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	Gartensiedlungsgebiete . Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
GBgv	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
GBBg	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
IG	Industriegebiete . Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
Str	Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



Schutzzonen

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

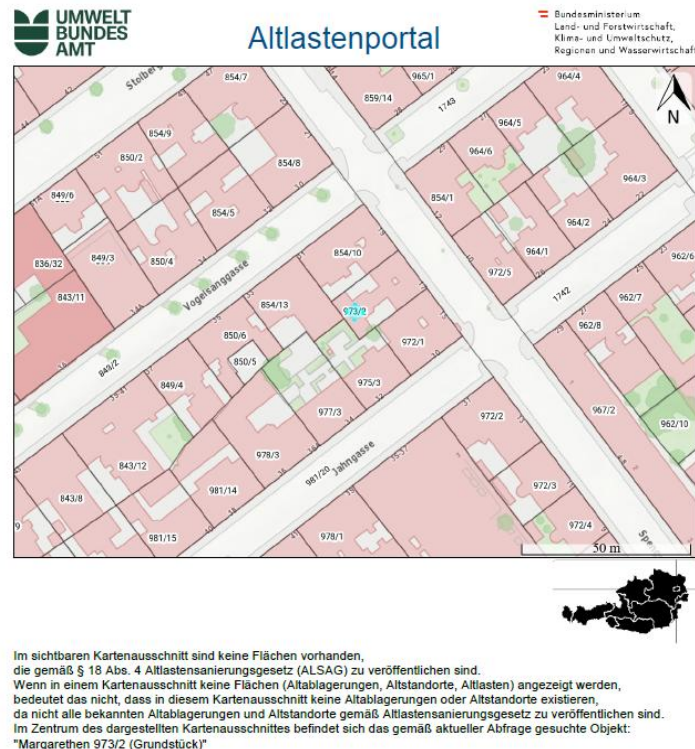
(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Offenkundig ist die Liegenschaft an das Gas-, sowie Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefon-, sowie Telekabelnetz angeschlossen.

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Altlastenportal¹ des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.



Mittwoch, 25. März 2025
 Verwendete Grundlagedaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Seite: 1 / 1

Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft frei von wertmindernder Kontamination ist.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.3.4. Gebäude

Die Liegenschaft Spengergasse 17 ist ein klassisches Wiener Zinshaus der Gründerzeit, erbaut um 1910, das durch seine spezifische architektonische Gliederung und die effiziente Grundstücksausnutzung geprägt ist. Die Bauform ist als Doppeltrakter mit Verbindungstrakt konzipiert. Die beiden Trakte sind durch ein gemeinsames, gemauertes Treppenhaus in der Mitte verbunden. Durch die Bauform entstehen zwei Lichthöfe links und rechts des verbindenden Stiegenhauses.

Es besteht aus Souterrain, Erdgeschoss und vier Obergeschossen und einem um das Jahr 1985 ausgeführten Dachgeschossausbau.

Die Erschließung erfolgt von der Spengergasse über ein am linken Rand des Gebäudes gelegenes zweiflügeliges Holztor über einen Durchgang zum Erschließungskern zwischen den beiden Trakten. Es ist kein Lift vorhanden.

Die Fassade straßenseitig weist eine gegliederte Fassade mit Gesimsen über dem Erdgeschoss, sowie über dem dritten Regelgeschoss, sowie unter dem Dach auf; die ursprünglichen Kastenfenster („Wiener Stockfenster“) wurden im Zuge von Teilsanierungen der einzelnen Eigentums- und Mieteinheiten in weiten Teilen durch moderne Kunststoff- oder Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung ersetzt; die hofseitige Fassade ist glatt geputzt.

In den Allgemeinflächen im Erd- und den Regelgeschossen sind noch der historische Zementfliesenboden und die Natursteintreppen erhalten.

Das Gebäude befindet sich in einem soliden, für Wiener Zinshäuser typischen Erhaltungszustand, bei dem punktuell (je nach Eigentümer der jeweiligen Wohnung) Sanierungsmaßnahmen an Leitungen, Strangsanierungen und Fenstern vorgenommen wurden.

2.3.5. Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 17

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte mit Wohnungseigentumsvertrag vom 26.02.1987 entsprechend dem Nutzwertgutachten der MA50 vom 05.03.1986.

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr. 17 – Wohnung W 17 liegt im 3. Obergeschoss im hofseitigen Gebäudetrakt und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 35,49 m², entsprechend neueren Planunterlagen im Bauakt, nämlich einem Einreichplan vom 07.05.2007 beträgt die Nutzfläche 37,07 m²; diese Fläche wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

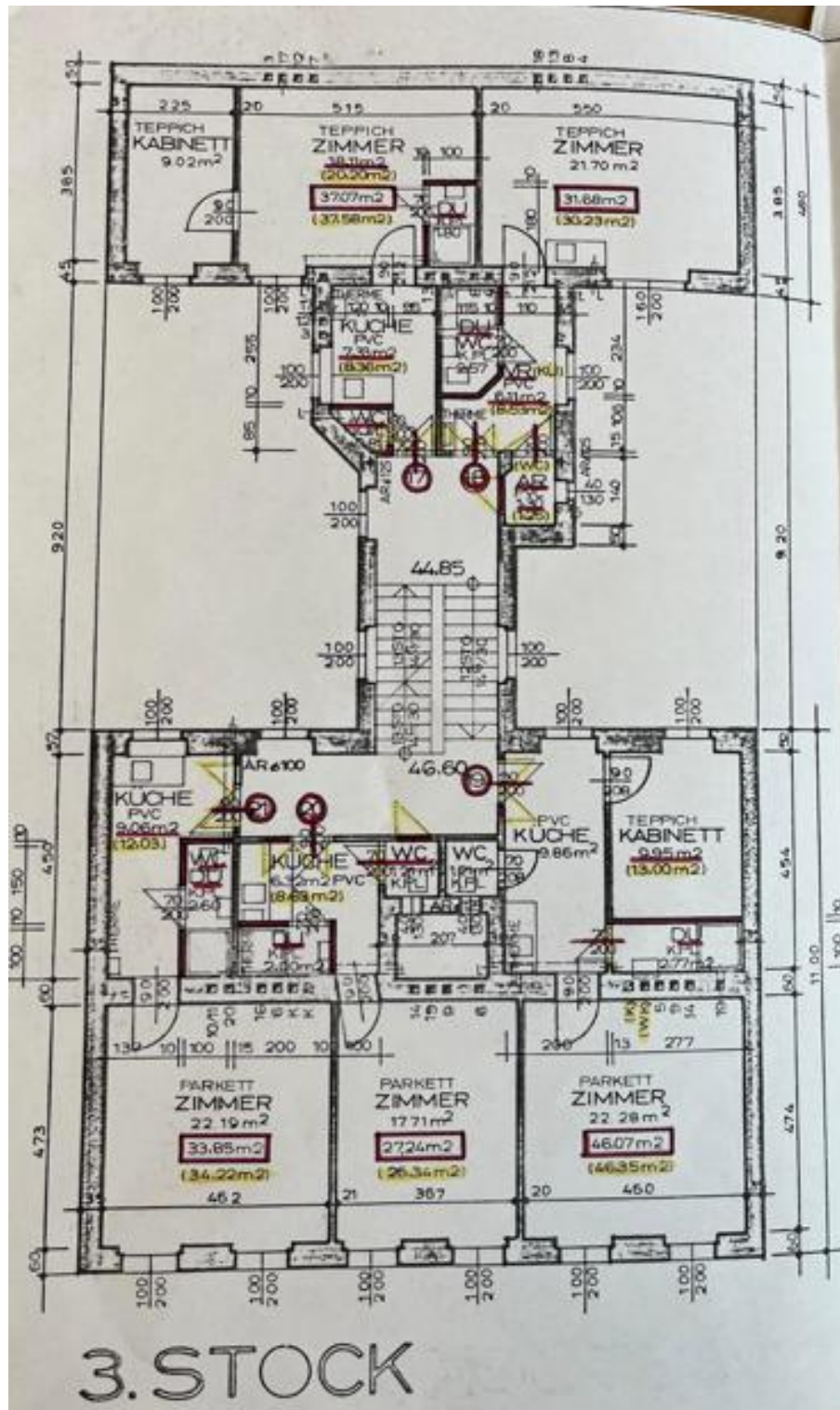
Etwas abweichend von der nachstehend angeführten Plandarstellung betritt man die Wohnung vom Stiegenhaus kommend in einen Vorraum mit WC und Bad linker Hand; geradeaus in die Wohnküche und weiter in das Kabinett. Der Zustand der Wohnung ist gut.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung. Zum Bewertungsstichtag lag ein rechtskräftiger Bescheid der MA36 Feuerpolizei vor, demzufolge die Gasanlage vom Verteilernetzbetreiber (Wiener Netze GmbH) ab dem 08.06.2026 zu sperren ist, sofern nicht zeitgerecht eine Installationsanzeige einer konzessionierten Installationsfirma vorgelegt wird.

Lt. telefonischer Auskunft des Geschäftsführers der Eigentümerin ZM Investor Real GmbH, Herrn Zeljko Mijailovic am 27.05.2026 sei die Angelegenheit bereits bereinigt und würde er entsprechende Dokumente übermitteln.

2.3.6. Plan

Nachfolgend angeführte Gebäudepläne sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen ggf. nicht maßstäblich sind.



2.3.7. Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt und ist nach üblichen Marktkriterien als **gut** zu bezeichnen.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

<i>Sehr gut:</i>	<i>Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i>
<i>Gut:</i>	<i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich</i>
<i>Mittel:</i>	<i>Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden</i>
<i>Schlecht:</i>	<i>Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.</i>
<i>Sehr schlecht:</i>	<i>Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.</i>

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

2.3.8. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer; infolge des Zustandes ergibt sich die RND mit 60 Jahren.

2.4. ERTRAGSSITUATION

Die Wohnung ist mit MV vom 01.02.2025 um einen Pauschalmietzins (Nettomiete plus BK und USt.) befristet bis 31.08.2028 vermietet (entspr. rd. EUR 475,00 netto bzw. EUR 12,80 je m²).

Der Jahresrohertrag beträgt somit rd. EUR 5.700.

2.5. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Lt. aktueller Vorschreibung 05/2026 betragen die Betriebskosten und Reparaturrücklage wie folgt:

Top 17:	Reparaturrücklage	EUR 38,99
	Betriebskosten exkl. USt.	<u>EUR 108,00</u>
		EUR 146,99 exkl. Ust.

Per 20.04.2026 betrug der Stand des Rücklagenbankkontos rd. EUR 36.000 entsprechend den Informationen der Hausverwaltung. In der Vorschau 2026 sind keine größeren, notwendigen Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten vorgesehen.

2.6. ZUBEHÖR

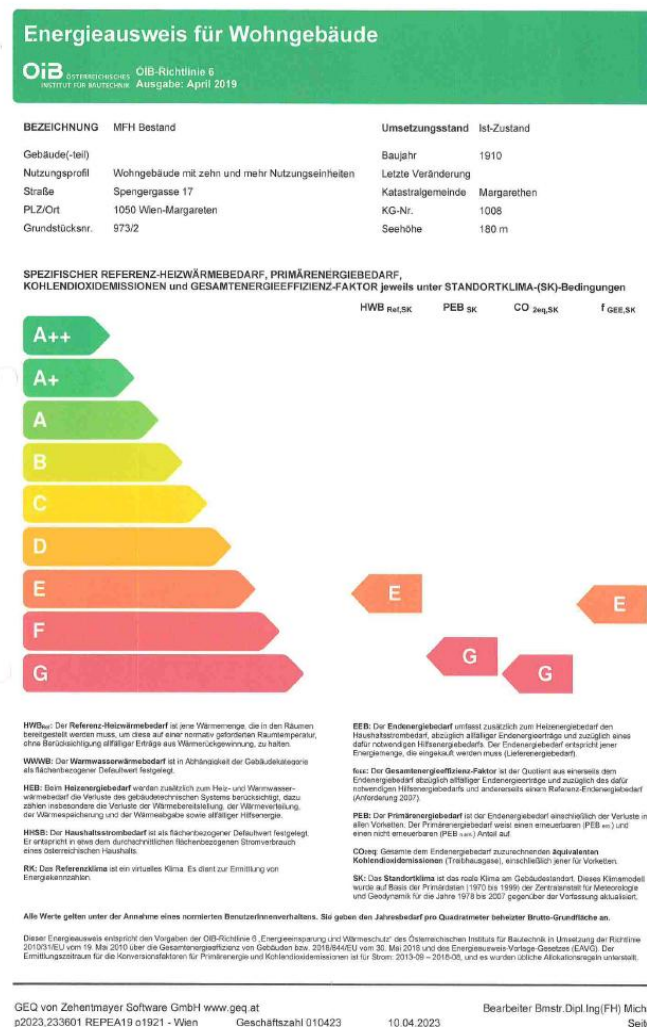
Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.7. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

2.8. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde vorgelegt.



3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des oben beschriebenen Wohnungseigentumsobjektes.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 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.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur Anwendung, da keine Vergleichswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Kapitalisierung des Liegenschaftsertrages über die angenommene Restnutzungsdauer und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

- § 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.

Der Ertragswert ergibt sich sohin aus der Kapitalisierung des Reinertrages über die Restnutzungsdauer.

3.2.1. Gebäudeertragswert

3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

Aus den Verhältnissen von Kaufpreisen und nachhaltig erzielbaren Mieterträgen verkaufter Objekte werden regelmäßig Zinssätze (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet. Je nach Art und Lage des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden Verhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz eingeschätzt.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5 %			

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 2/2025

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 2,0 %

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 2,0 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

3.2.1.2. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der für das bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus angemessenen Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V Vervielfältiger
p Kapitalisierungszinssatz
n Restnutzungsdauer in Jahren

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich ein **Vervielfältiger = 34,76**

3.2.1.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen Kosten der Verwaltung und Instandhaltung, sowie das Leerstandrisiko und werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages bzw. in € je m² p.a. angesetzt.

Als Kosten der Instandhaltung werden die Beträge der Reparaturrücklage (siehe Punkt 2.5.) angesetzt; die Verwaltungskosten werden mit 0,5 % berücksichtigt; das Mietausfallrisiko wird mit 3,0 % angesetzt.

3.2.1.4. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag unter Ansatz des tatsächlichen Mietertrages (Ermittlung im Detail siehe Punkt 2.4.), vermindert um Bewirtschaftungsrisiko.

Wohnung W 17:

HMZ netto EUR 475,00 x 12 Monate ergibt den		
Jahresrohertrag (gerundet)	EUR	5.700,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten		
- 0,5% Verwaltungskosten	EUR	- 28,50
- Instandhaltung	EUR	- 467,88
- 3,0% Mietausfallrisiko	EUR	- 171,00
ergibt den Reinertrag	EUR	5.032,62
multipliziert mit dem Vervielfältiger 34,76		
ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	174.938,33
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	- 0,00
ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von	EUR	175.000,00

3.3. ERTRAGSWERT

Der **Ertragswert** von **Top 17** beträgt **gerundet EUR 175.000**

3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Ertragswert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.4.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	175.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	175.000,00

3.4.2. Marktanpassung

Der ermittelte Ertragswert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist.

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	175.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	175.000,00
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (0%)	EUR	<u>0,00</u>
Verkehrswert	EUR	175.000,00

3.5. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** von **Top 17** beträgt **gerundet EUR 175.000**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert der 36/878 Anteile an
EZ 2187 KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien**

1050 Wien, Spengergasse 17 Top 17
beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände
zum Stichtag 21.04.2026

EUR 175.000
in Worten: Einhundertfünfundsiebzigtausend Euro

Wien, am 03.06.2026

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Beilagen 50 Seiten und wurde als elektronisch signiertes PDF File, sowie schriftlich in zweifacher Ausfertigung erstellt; 1 Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die 2. Ausfertigung verbleibt im SV Akt.

6. FOTODOKUMENTATION

Allgemeine Teile



Top W 17





7. BEILAGEN

7.1.NUTZWERTGUTACHTEN 21.12.2022

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
1082 Wien, Friedrich-Schmidt-Platz 4
Tel. 42800 Kl. 3752, 3753
Durchwahl

123054/87

1/E

MA 50 - Schli 1/85

Wien, 5.3.1986

Wien 5, Spengergasse 17

Die

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Entscheidung Spruch:

Gemäß § 26 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/75, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag des Liegenschaftseigentümers Herrn Bmstr. Ing. Norbert Püspök (derzeit noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden),

~~und unter Berücksichtigung~~

bezüglich der Liegenschaft in Wien 5, Spengergasse 17,

EZ. 2187

, Kat. Gem.

Margarethen,

wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2 - 4) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit - 878 - festgesetzt.

MA 50 - SD 46

2. KASSE
1.4.1829

Blatt 2

Geschoß/ F.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
K/1-2	Werkstätte	48,66 ✓	0,40		19
HP/3	Whg.	36,40 ✓	0,93	34	
	K.Abt. 3	2,72	0,20	<u>1</u>	35
HP/4	Whg.	30,49 ✓	0,93	28	
	K.Abt. 4	2,66	0,20	<u>1</u>	29
HP/5	Whg.	39,36 ✓	0,93	37	
	K.Abt. 5	2,66	0,20	<u>1</u>	38
HP/6	Whg.	32,18 ✓	0,88	28	
	K.Abt. 6	2,66	0,20	<u>1</u>	29
1/7	Whg.	35,28 ✓	1,03	36	
	K.Abt. 7	2,66	0,20	<u>1</u>	37
1/8	Whg.	28,83 ✓	1,0		29
1/9	Whg.	43,37 ✓	0,98	43	
	K.Abt. 9	2,66	0,20	<u>1</u>	44
1/10	Whg.	25,74 ✓	0,93	24	
	K.Abt. 10	2,66	0,20	<u>1</u>	25
1/11	Whg.	32,60 ✓	0,95	30	
	K.Abt. 11	2,66	0,20	<u>1</u>	31
2/12	Whg.	34,25 ✓	1,0	34	
	K.Abt. 12	2,66	0,20	<u>1</u>	35
2/13	Whg.	28,47 ✓	0,95		27
2/14	Whg.	42,77 ✓	0,95	41	
	K.Abt. 14	1,96	0,20	<u>1</u>	42

1:1 40 M - SD 4a

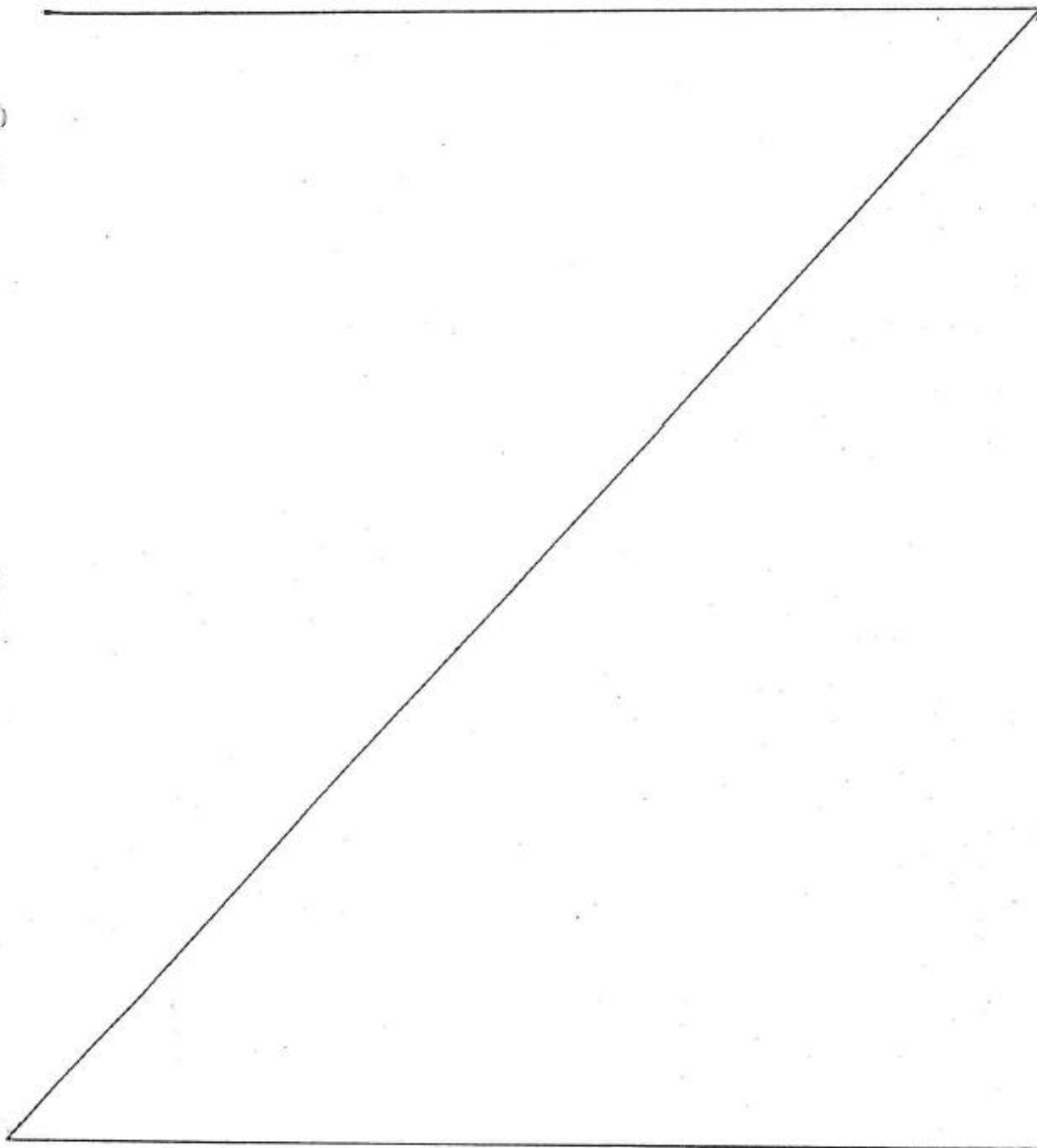
./.

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
2/15	Whg.	25,85 ✓	0,90	23	
	K.Abt. 15	2,18	0,20	<u>1</u>	24
2/16	Whg.	31,88 ✓	0,93	30	
	K.Abt. 16	1,65	0,20	<u>1</u>	31
3/17	Whg.	35,49 ✓	0,98	35	
	K.Abt. 17	2,30	0,20	<u>1</u>	36
3/18	Whg.	30,43 ✓	0,93		28
3/19	Whg.	44,27 ✓	0,93	41	
	K.Abt. 19	1,83	0,20	<u>1</u>	42
3/20	Whg.	26,35	0,88	23	
	K.Abt. 20	1,85	0,20	<u>1</u>	24
		} 63,44 lt. Ing. Bausp.			
3/21	Whg.	32,59	0,90	29	
	K.Abt. 21	1,75	0,20	<u>1</u>	30
4/22	Whg.	36,41 ✓	0,95	35	
	K.Abt. 22	1,75	0,20	<u>1</u>	36
4/23	Whg.	29,77 ✓	0,90		27
4/24	Whg.	44,10 ✓	0,90	40	
	K.Abt. 24	1,75	0,20	<u>1</u>	41
4/25	Whg.	26,28	0,85	22	
	K.Abt. 25	1,75	0,20	<u>1</u>	23
		} 64,40 lt. Ing. Bausp.			
4/26	Whg.	32,78	0,88	29	
	K.Abt. 26	1,75	0,20	<u>1</u>	30

Blatt 4

Geschoß/ P.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m2	Nutz- wert/m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
DG/27	Whg.	99,89	0,85	85	
	Terr.	6,55	0,21	<u>1</u>	<u>86</u>
Nutzwertsumme:					878

daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: $\frac{878}{878}$



SD 4a M - SD 4a

./.

Begründung:

Der im Spruche genannte Antragsteller begehrt mit Schreiben vom 29.6.1985 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

~~Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigegeben.~~

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 17.1.1986, Zl. MA 40 - M - 5/48/85, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 6) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 7 u. 8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eines pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 5.3.1986 keine ~~folgenden~~ Einwendungen (Blatt ~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~) vorgebracht.

MA 50 - SD 46

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/5 - Spengergasse 17/1/84 vom 27.3.1984

gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
25 Wohnungen Kellerabteile Büros Lager xxxxxxx Garagen xxxxxxx Stellplätze Garagen xxxxxxx Stellplätze Garagen xxxxxxx Stellplätze	25	
1 Werkstätte	1	

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mit-eigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
20 Kellerabteile Kellerabteile Balkone	20	
1 Terrasse Loggia Garage xxxxxxx Kellerabteile xxxxxxx Garage xxxxxxx	1	

Ermittlung der Nutzwerte/m²

für die Liegenschaft 5., Spengergasse 17
EZ 2187 / Margarethen

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnungen HP-TG			<u>RNW = 1,0</u>	Whg.mit Zi,Kü,VR,WC; Haus ohne Lift
		3,4	0,93	RNW -B) -H) +L)
		5	0,93	RNW -A) -C) -H) +L)
		6	0,88	RNW -A) -C) -H) -I) +L)
		7	1,03	RNW -H) +L)
		8	1,0	RNW -I) +K)
		9	0,98	RNW -A) -H) +L)
		10	0,93	RNW -A) -H) -I) +L)
		11	0,95	RNW -A) -H) +K)
		12	1,0	RNW -D) -H) +L)
		13	0,95	RNW -D) -I) +K)
		14	0,95	RNW -A) -D) -H) +L)
		15	0,90	RNW -A) -D) -H) -I) +L)
		16	0,93	RNW -A) -D) -H) +K)
		17	0,98	RNW -E) -H) +L)
		18	0,93	RNW -E) -I) +K)
		19	0,93	RNW -A) -E) -H) +L)
		20	0,88	RNW -A) -E) -H) -I) +L)
		21	0,90	RNW -A) -E) -H) +K)
		22	0,95	RNW -F) -H) +L)
		23	0,90	RNW -F) -I) +K)
		24	0,90	RNW -A) -F) -H) +L)
		25	0,85	RNW -A) -F) -H) -I) +L)
		26	0,88	RNW -A) -F) -H) +K)
		27	0,85	RNW -A) -G) -J) +M)
Werkstätte Keller			<u>RNW = 0,40</u>	
		1-2	0,40	

RNW = Regelnutzwert

MA 40 M - SD 3

./.

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
---------	---------	-------	------------------------------	---------------------------

Terrasse: NW = 25% d. zugehör. Wohnnutzwertes

Kellerabteile

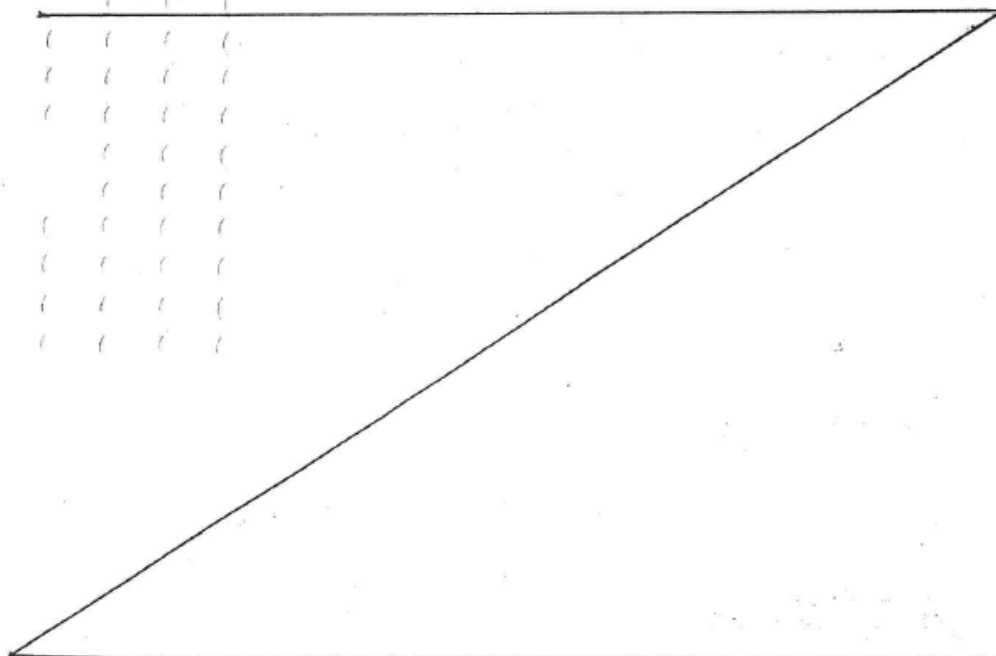
NW = 0,20

Abstriche:

- A) = 5% f. tw. Straßenlage
- B) = 10% f. EG-ähn. Lage
- C) = 5% f. HP-ähn. Lage
- D) = 2,5% f. Lage im 2. Stock
- E) = 5% f. Lage im 3. Stock
- F) = 7,5% f. Lage im 4. Stock
- G) = 10% f. Lage im DG
- H) = 2,5% f. fehl. Vorraum
- I) = 5% f. Gangküche oder Kochnische in Einzelraumwohnung
- J) = 10% f. Dachschrägen und Dachgauben

Zuschläge:

- K) = 2,5% f. vorhandene Dusche im WC
- L) = 5% f. vorhandenen Duschraum
- M) = 10% f. vorhandenes Badezimmer



Rechtsmittelbelehrung:

Esse Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entscheiden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Inbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Herrn
Bmstr. Ing. Norbert Püspök (2-fach)

Herbert-Rauch-Gasse 8
2361 Laxenburg
- 2) ~~sämtliche Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer Wohnungseigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungseigentumsgesetzes 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechtsgesetz zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellgesetz als Zustellungsbevollmächtigte(n) bestimmte(n)~~

zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Hauler

Ref.: Podkowicz, VO
Tel.: 42800/3756 DW

Für den Abteilungsleiter:

Dr. Heindl
Magistratsrat

7.2. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. Herrn Ing. Norbert P ü s p ö k , Baumeister, geboren
am 24.4.1939, Herbert Rauch-Gasse 8, 2361 Laxenburg,
und
2. Frau Margarete P ü s p ö k , Hausfrau, geboren am
12.5.1943, ebenda wohnhaft.

I.

Die Vertragsparteien sind zu den nachstehend genannten Anteilen teils grundbücherlich, teils außerbüch-
lich Miteigentümer der Liegenschaft EZ.2187 Grundbuch über
die Katastralgemeinde Margarethen, Ger.Bez.Innere Stadt-
Wien, Spengergasse 17, mit dem Grundstück 973/2 Baufläche,
und zwar

- a) Frau Margarete Püspök, geb.am 12.5.1943, zu 35/878,
- b) Herr Ing. Norbert Püspök, geb.am 24.4.1939, zu 843/878.

II.

(1) Die in der Tabelle Punkt IV (2) in der Spalte 4
angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungs-
stelle des Magistrates der Stadt Wien mit Vorentscheidung
vom 5.März 1986 festgesetzt.

(2) Die Vertragsparteien sind mit dieser Vor-
entscheidung einverstanden und haben demgemäß das zuständige
Gericht nicht angerufen.

(3) Die Vertragsparteien stellen fest, daß die in
Punkt IV (2) in der Spalte 3 angeführten Mindestanteile gegen-

- 2 -

wärtig dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen die Vertragsparteien den in der Tabelle in Punkt IV. genannten Miteigentümern hinsichtlich der dort bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten das Wohnungseigentumsrecht das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit weiters ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ.2187 Grundbuch Margarethen bei den in der Spalte 4 der nachstehenden Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in den Spalten 1 und 5 bezeichneten Wohnungen für die in der Spalte 2 bezeichneten Personen einverleibt werden kann.

T a b e l l e

1 Tür Nr.	2 Name	3 Nutz- fläche in m ²	4 Gesamtnutz- wert= Anteil in 878	5 Gegenstand des Wohnungs- eigentums
K/1-2	Ing.Norbert Püspök	48,66	19	Werkstätte -
HP/3	Margarete Püspök	39,12	35	Wohnung 1 Kü,1 Zi,1 Kab, 1 Du,1 WC,1 Kellerabt.3
HP/4	Ing.Norbert Püspök	33,15	29	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Du,1 WC, 1 Ke.Abt.4

HP/5 Ing.Norbert Püspök	42,02	38	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1 WC,1 Ke.Abt.5
HP/6 -"-	34,84	29	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1 WC,1 Ke.Abt.6
1/7 -"-	37,94	37	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1WC,1 Ke.Abt.7
1/8 -"-	28,83	29	WHG 1 VR,1 Du m.WC,1 Zi,1 AR,
1/9 -"-	46,03	44	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1 WC,1 Ke.Abt.9
1/10 -"-	28,40	25	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Du,1 WC, 1 Ke.Abt.14
1/11 -"-	35,26	31	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Du m.WC, 1 Ke.Abt.11
2/12 -"-	36,91	35	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1 WC,1 Ke.Abt.12
2/13 -"-	28,47	27	WHG 1 VR,1 Zi,1 Du m.WC,1 AR,
2/14 -"-	44,73	42	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du,1 WC, 1 Ke.Abt.14
2/15 -"-	28,03	24	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Du,1 WC, 1 Ke.Abt.15
2/16 -"-	33,53	31	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Du m.WC, 1 Ke.Abt.16
2/17 -"-	37,79	36	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1 WC,1 Ke.Abt.17
3/18 -"-	30,43	28	WHG 1 VR,1 Zi,1 Du m.WC, 1 AR,
3/19 -"-	46,10	42	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1 WC,1 Ke.Abt.19
3/20 -"-	28,20	24	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Du,1 WC, 1 Ke.Abt.20
3/21 -"-	34,34	30	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Du m.WC, 1 Ke.Abt.21
4/22 -"-	38,16	36	WHG 1 Kü,1 Zi,1 Kab,1 Du, 1 WC,1 Ke.Abt.22

- 4 -

4/23	Ing. Norbert Püspök	29,77	27	WHG 1 VR, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 AR,
4/24	""	45,85	41	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 24
4/25	""	28,03	23	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 25
4/26	""	34,53	30	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 Ke. Abt. 26
G/27	""	106,44	86	WHG 1 VR, 1 Kü, 2 Zi, 1 Bad, 1 WC, 1 Terr.

V.

(1) Dieser Vertrag wird in einer einzigen Ur-
schrift errichtet und verbleibt in treuhändiger Verwahrung
des Urkundenverfassers. Jeder Vertragspartei gebührt eine
beglaubigte Ablichtung.

(2) Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen
Durchführung dieses Vertrages tragen die Vertragsparteien
im Verhältnis der ihnen auf Grund dieses Vertrages zu-
stehenden Anteile.

VI.

(1) Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden
Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner
Miteigentümer vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden, zur
Einziehung einschließlich der Bezahlung, jedoch ohne Ver-
pflichtung zur Vorlage für Beträge für Aufwendungen in die
Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten,
öffentliche Abgaben, Instandhaltungs-, Erhaltungsbeiträge,
Mietzinse, zum Abschluß und zur Kündigung von Sturmschaden-,
Feuer-, Haftpflicht und Wasserleitungsversicherungsverträgen,

Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werksverträgen mit den Arbeiten für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserung der Liegenschaft besorgenden Unternehmern wird auf die Dauer von fünf Kalenderjahren ein gemeinsamer Verwalter bestellt. Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von fünf Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 10 Abs.1 Z.2 WEG 1975.

(2) Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnisse werden nach außen hin gegenüber Dritten (Baubehörden) durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt.

(3) Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl der Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem derselben soviele Stimmen zustehen, wie er grundbuchsmäßige Anteile besitzt.

Erstmalig für die Zeit bis 31. Dezember 1990 wird hiemit als Verwalter die FH-Immobilien und Finanzberatungsgesellschaft m.b.H. in 2371 Hinterbrühl, Gaadnerstraße 8e im Umfang der Berechtigung nach diesem Punkt bestellt.

(4) Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine ordentliche Rechnung unter Einschluß der mietrechtlichen Abrechnung zu legen, und zwar innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres. In die Abrechnung ist außerdem gemeinsam mit den Belegen im Haus in geeigneter Weise Einsicht zu gewähren.

Soferne gegen die Rechnungslegung binnen vier Monaten nach Vorlage keine Einwendungen vorgebracht werden, gilt die Rechnung als genehmigt. Darauf wird im Übersendungsschreiben hingewiesen. Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Abrechnungen nach Vorlage der Rechnung.

(5) Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, welches nach den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentumshäusern verlautbarten Sätzen zu berechnen ist. Von einzelnen Mit- bzw. Wohnungseigentümern begehrte zusätzliche Leistungen (Belegkopien usw.) und dadurch verursachte Barauslagen werden gesondert in Rechnung gestellt.

VII.

(1) Die Liegenschaftseigentümer vereinbaren hiemit gem. § 19 Abs. 1 WEG 1975, daß die Kosten

- a) der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster, einschließlich des Anstriches und der Verglasung,
- b) der Türen, einschließlich der Eingangstüren,
- c) des Fußbodens

hinsichtlich der jeweiligen Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeit vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen sind, sobald diese selbständige Einheit kein hausbezogenes Bestandsobjekt, sondern nur mehr selbst genutzte oder wohnungseigentumsbezogene Bestandsobjekte enthält.

(2) Die Aufteilung der Verwaltungsauslagen, der Kosten der Instandhaltung, die miethausbezogene Kostentragung und Reserve, desgleichen allfällige sonstige, von den Wohnungseigentümern zu tragenden und nicht den einzelnen Wohnungseigentümer besonders treffenden Kosten erfolgt nicht nach Liegenschaftsanteilen sondern nach der gem. § 17 MRG zu ermittelnden Nutzfläche für die Verwaltungsauslagen, ebenso die Aufteilung der sonstigen laufenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Sinne des § 21 MRG (ausgenommen § 21 Zif. 7), Beiträge zur Reserve, Nachschußpflicht, soweit sie unmittelbar oder mittelbar über die Nutzfläche zu ermitteln sind.

(3 Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre Einwilligung zur Anmerkung der vorstehenden Vereinbarung gem. § 19 Abs.3 WEG 1975 im Lastenblatt der EZ.2187 Grundbuch Margarethen, Haus in der Spengergasse 17.

VIII.

(1) Die Speisung der Aufwendungen für die Liegenschaft, welche mietrechtlich aus den auszuweisenden Einnahmen (Hauptmietzins, ~~Erhaltungsbeitrag~~, Erhöhung des Hauptmietzinses) erfolgt, wird ~~abweichend~~ von § 19 WEG 1975 nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern vereinbarungsgemäß nach denselben Aufteilungsgrundsätzen erfolgen, wie sie von einem Vermieter als selbstnutzendem Hauseigentümer im Sinne des §§ 18 Abs.6, 2o Abs.1 Z.1 und 45 Abs. 3 MRG ~~zu tragen~~ sind.

(2) Sollte zur Durchführung von Arbeiten eine Hauptmietzinserhöhung für dem Mietrechtsgesetz unterliegende, hausbezogene Bestandobjekte nach den §§ 18 und 19 MRG bzw. eine Erhaltungsbeitragseinhebung nach § 45 MRG erfolgen, hat jeder Wohnungseigentümer die für seine Wohnungseigentumseinheit bzw. ihm zugeteilte Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit nach den §§ 6, 18, 19 und 45 MRG zu leistenden Beträge zu tragen.

(3) Mietzinsausfälle, Betriebskostenausfälle, Kosten der Leerstehung, Räumung usw., welche der Vermieter bei hausbezogenen Bestandobjekten zu tragen hat, trägt derjenige Wohnungseigentümer, dessen Anteil diese Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zuzurechnen sind, sofern diese Mietzinsausfälle gemäß § 2o (1) MRG der Mietzinsreserve zuzuführen sind.

IX.

Alle nach § 19 WEG 1975 und nach diesem Vertrag vom Wohnungseigentümer zu leistenden Zahlungen werden am ersten

Tag des Kalendermonats fällig und sind kosten- und abzugsfrei an den gemeinsamen Verwalter abzuführen.

Bei einem drei Monate übersteigenden Verzug ist der Verwalter jedenfalls zur Klagsführung berechtigt.

X.

Sämtliche Betriebskosten im mietrechtlichen Sinn (Versorgung des Hauses mit Wasser, Rauchfangkehrung, Kanalaräumung, Hausbeleuchtung, Versicherungen, Hausbesorgerarbeiten), einschließlich der Auslagen für die Verwaltung (§ 22 MRG), welche nach Punkt VI. bestimmt und vorgeschrieben werden, werden mit einem voraussichtlich zur Deckung dieser laufenden Kosten ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Soweit Gemeinschaftsanlagen (zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge usw.) bestehen, wird der Anteil an den besonderen Aufwendungen für diese ebenfalls pauschaliert vorgeschrieben und verrechnet.

XI.

(1) Zur Vornahme baulicher Änderungen ist der einzelne Wohnungseigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Miteigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt oder der Hausverwalter namens der Miteigentümer zustimmt.

(2) Die Miteigentümer erklären für sich und ihre Rechtsnachfolger ausdrücklich die Zustimmung zu geringfügigen Umbauten und den ausgeplanten Verbesserungsmaßnahmen der Eigentümer an der vertragsgemäß zugeordneten Wohnungseigentumseinheit.

(3) Darüber hinaus wird hiemit vereinbart, daß über alle Maßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft hinausgehen, also insbesondere Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten die Mehrheit der Eigentümer, ge-

rechnet nach Liegenschaftsanteilen, entscheidet. An diese Mehrheitsentscheidung sind alle übrigen Miteigentümer gebunden.

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneunhundert-siebenundachtzig. (26.2.1987)

Margarete Püspök geb. Pfenster 12.5.1943
Ing. Norbert Püspök 24.4.1939

B.R.Z1.264/1987

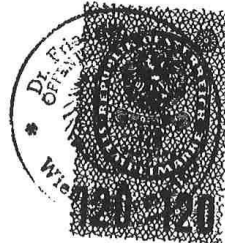
Die Echtheit der Unterschriften:-----

- a) des Herrn Ing. Norbert PÜSPÖK, geboren am vierundzwanzigsten April Eintausendneunhundertneununddreissig, (24.4.1939), Baumeister, Herbert Rauch-Gasse 8, 2361 Laxenburg, und ---
- b) der Frau Margarete PÜSPÖK, geboren am zwölften Mai Einta-
tausendneunhundertdreißundvierzig, (12.5.1943), ebenda,
wird hiemit bestätigt.-----

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneun-
hundertsiebenundachtzig. (26.2.1987)



Dr. Richard Weber
ÖFFENTLICHER NOTAR



rechnet nach Liegenschaftsanteilen, entscheidet. An diese Mehrheitsentscheidung sind alle übrigen Miteigentümer gebunden.

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneuhundert-siebenundachtzig. (26.2.1987)

Margarete Püspök geb. Pfemter 12.5.1943
Ing. Norbert Püspök 24.4.1939

B.R.Zl.264/1987

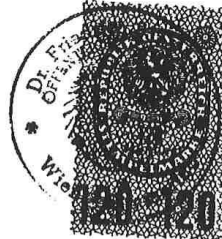
Die Echtheit der Unterschriften:-----

- a) des Herrn Ing.Norbert PÜSPÖK, geboren am vierundzwanzigsten April Eintausendneuhundertneununddreissig, (24.4.1939), Baumeister, Herbert Rauch-Gasse 8, 2361 Laxenburg, und ---
- b) der Frau Margarete PÜSPÖK, geboren am zwölften Mai Einta-sendneuhundertdreieundvierzig, (12.5.1943), ebenda, wird hiemit bestätigt.-----

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneun-hundertsiebenundachtzig. (26.2.1987)



Dr. Richard Weber
ÖFFENTLICHER NOTAR



7.3. VORSCHAU 2026



PLANK MACHEK

Elisabeth CHRISTOPH Immobilienverwaltungen Gesellschaft m. b. H.

SEIT 85 JAHREN – IN DER 3. GENERATION – IM FAMILIENBESITZ
ALLEININHABER **KOMM.-RAT DIPL.-ING. RAINER CHRISTOPH**

MITGLIED der FIABCI
Internationaler Verband der Immobilienberufe



An die
Wohnungseigentumsgemeinschaft
des Hauses
Spengergasse 17
1050 Wien

Wien, Dezember 2025

Betreff: **VORAUSSCHAU 2026**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erlauben uns Ihnen gemäß WEG 2002 § 20 Abs.2 die Vorausschau für die Liegenschaft 1050 Wien, Spengergasse 17, über die vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten und die über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten bzw. die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten für das Jahr 2026 bekannt zu geben:

Die Vorauszahlungen der vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2026 setzen sich wie folgt zusammen:

- Allgemeine Betriebskosten	€ 36.000,00 netto
- Erforderliche Beiträge zur Rücklage (Reparatur-Reserve)	€ 12.998,28

Reparatur Reserve: Aufgrund der gesetzlich geltenden Wertsicherung für die Mindestdotierung der Reparaturrücklage steigt diese ab 01.01.2026 von derzeit € 1,06 auf € 1,13 pro Quadratmeter und Monat umgelegt auf Anteile.

Es sind keine größeren, notwendige Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten für das Jahr 2026 vorgesehen.

Sollten darüber hinaus Beobachtungen vorliegen, dass Erhaltungsmaßnahmen oder Verbesserungen notwendig sind bzw. sollten Sie Anregungen oder Wünsche haben, ersuchen wir um schriftliche Bekanntgabe oder telefonische Kontaktaufnahme.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

PLANK MACHEK
Elisabeth CHRISTOPH
Immobilienverwaltungen GmbH
1090 WIEN, HÖRLGASSE 6/16
31-99-813 Fax: 31-99-815

1090 WIEN, HÖRLGASSE 6/16

E-MAIL: office@christoph-immo.at

TEL. 319 98 13-0, 319 98 14-0

FAX 319 98 15

DVR: 3000709

UID: ATU55737607

Rechtsform der Gesellschaft: Gesellschaft m.b.H. · Sitz: Wien · Firmenbuchnummer: FN 106712f · Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien