GEORG BERGER, MAS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

in Hinblick auf den Auftrag in ON 7

Aktenzahl: **GZ 50 E 15/26z**

Gemäß Auftrag in ON 7 soll das Gutachten vom 10.12.2025 (Bewertung zum Stichtag 18.11.2025) iSd § 140 Abs 2 EO (Berücksichtigung des Einheitswerts, etwaige offene Abgaben oder sonstige noch nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Lasten, Beischaffung eines Baubescheids) ergänzt werden.

1090 Wien, Rossauer Lände 33/11
Tel 01 958 12 11
Mobil 0664 1636304
georg.berger@gerichts-sv.at

Rechtssache 50 E 15/26z

Betreibende Partei:
MMag. Denise Rohringer
Rechtsanwältin, MV d. VP
Landstraßer Hauptstraße 1/2
1030 Wien

vertreten durch:
Dr. RIEL, MMag. ROHRINGER Dr.
WIDHALM-BUDAK
Landstraßer Hauptstraße 1/2
1030 Wien
Tel.: 713 44 33, 713 34 05, Fax: 713 10 33
(Zeichen: svetge/Insolvenz)

Verpflichtete Partei:
SVETA Management Holding GmbH
Taborstraße 75a/EG
1020 Wien

Wegen: EUR 0,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 4
2. BEFUND 4
2.1. Einheitswert 4
2.2. Grundsteuermessbetrag 4
2.3. Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung 4
2.4. Baubescheid 5
3. VERKEHRSWERT 6

1. ALLGEMEINES

Gegenstand dieses Gutachtens ist Ergänzung des Gutachtens vom 10.12.2025 (Bewertung zum Stichtag 18.11.2025) iSd § 140 Abs 2 EO. Es wird der Verkehrswert sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung der Rechte und Lasten ausgewiesen.

2. BEFUND

2.1. Einheitswert

Entsprechend EW-AZ 08 081-2-1604/9 beträgt der letztgültige Einheitswert der gesamten Liegenschaft € 21.600,-

2.2. Grundsteuermessbetrag

GMB € 37,72
Bodenwert € 65,4055 /m²

2.3. Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung

Abgaben nach dem Wiener Abfallwirtschafts-gesetz, GZ: 05/81000969, Fälligkeit 8/24-11/24	in der Höhe von 1.780,73 Euro
Grundsteuer, GZ: 05/32000548, Fälligkeit 5/24-8/24	in der Höhe von 105,92 Euro
Abgaben nach dem Wiener Abfallwirtschafts-gesetz, GZ: 05/32000548, Fälligkeit 5/24	in der Höhe von 3.274,82 Euro
Nebengebühren	in der Höhe von 65,48 Euro
Wasser-/Abwassergebühren, GZ: 122448472, Fälligkeit 7/23-4.12.2024	in der Höhe von 7.960,82 Euro
Nebengebühren	in der Höhe von 152,84 Euro
Wasser-/Abwassergebühren, GZ: 122635029, Fälligkeit 7/23-10/24	in der Höhe von 12.886,99 Euro
Nebengebühren	in der Höhe von 367,81 Euro
Grundsteuer, GZ: 05/81000969, Fälligkeit 5/25, 11/25	in der Höhe von 94,30 Euro
Abgaben nach dem Wiener Abfallwirtschafts-gesetz, GZ: 05/81000969, Fälligkeit 5/25, 11/25	in der Höhe von 3.901,15 Euro
Abgaben nach dem Wiener Abfallwirtschafts-gesetz, GZ: 05/14003260, Fälligkeit 5/25	in der Höhe von 447,83 Euro

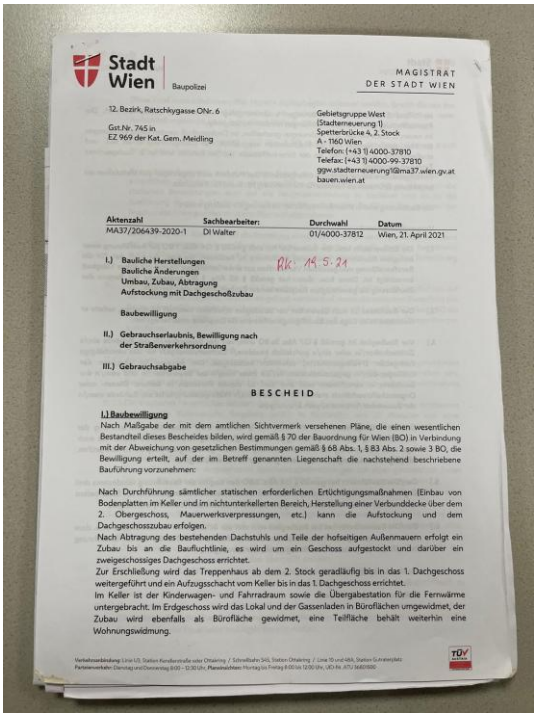
Wasser-/Abwassergebühr, GZ: 122448472, Fälligkeit 4/25-4/26	in der Höhe von 15.992,71 Euro
Wasser-/Abwassergebühr, GZ: 122635675, Fälligkeit 1/26	in der Höhe von 1.617,45 Euro
Wasser-/Abwassergebühr, GZ: 122682271, Fälligkeit 4/25	in der Höhe von 1.971,96 Euro
Wasser-/Abwassergebühr, GZ: 122730871, Fälligkeit 4/26	in der Höhe von 437,55 Euro
Wasser-/Abwassergebühr, GZ: 123135893, Fälligkeit 4/25-1/26	in der Höhe von 2.258,27 Euro
Gesamtforderung	in der Höhe von 53.316,63 Euro

2.4. Baubescheid

Auftragsgemäß erfolgte am 25.11.2025 Einsichtnahme in den Bauakt bei der MA 37 - Baupolizei:

- mit Bescheid MA37/206439-2020-1 vom 21.04.2021 wurde die Bewilligung zu Umbau, Zubau, Abtragung und Aufstockung mit Dachgeschoßzubau erlassen.(siehe Abb 1)

- Eine ursprünglicher Baubescheid aus der Errichtungszeit des Gebäudes konnte dem Bauakt nicht entnommen werden; es gibt nur Korrespondenz betreffend Adaptierungen in Bestand vom 07.11.1905 .(siehe Abb 2)



Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT DER STADT WIEN

12. Bezirk, Ratschkygasse ONr. 6

Gst.Nr. 745 in
EZ 969 der Kat. Gem. Meidling

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 1)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/206439-2020-1	DI Walter	01/4000-37812	Wien, 21. April 2021

I.) Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen
Umbau, Zubau, Abtragung
Aufstockung mit Dachgeschoßzubau

Baubewilligung

II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

III.) Gebrauchsabgabe

Rk: 19.5.21

BESCHEID

I.) Baubewilligung

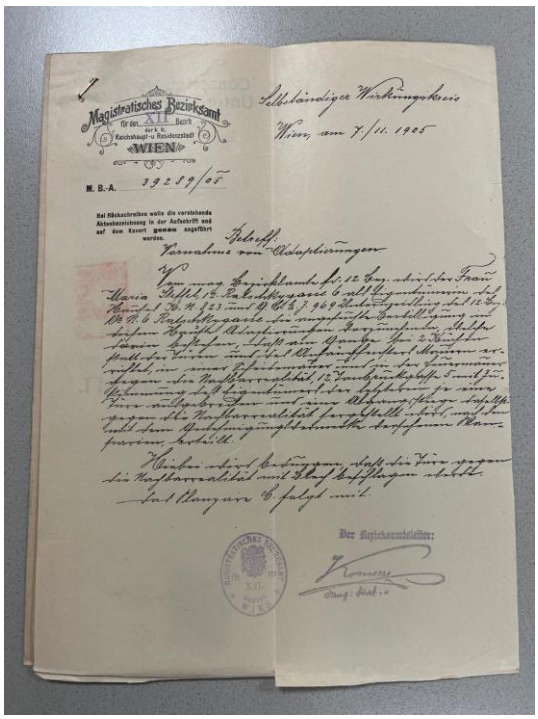
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit der Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 68 Abs. 1, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Durchführung sämtlicher statischen erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen (Einbau von Bodenplatten im Keller und im nichtunterkellerten Bereich, Herstellung einer Verbunddecke über dem 2. Obergeschoss, Mauerwerksverpressungen, etc.) kann die Aufstockung und dem Dachgeschosszubau erfolgen.
Nach Abtragung des bestehenden Dachstuhls und Teile der hofseitigen Außenmauern erfolgt ein Zubau bis an die Baufluchtlinie, es wird um ein Geschoss aufgestockt und darüber ein zweigeschossiges Dachgeschoss errichtet.
Zur Erschließung wird das Treppenhaus ab dem 2. Stock geradläufig bis in das 1. Dachgeschoss weitergeführt und ein Aufzugsschacht vom Keller bis in das 1. Dachgeschoss errichtet.
Im Keller ist der Kinderwagen- und Fahrradraum sowie die Übergabestation für die Fernwärme untergebracht. Im Erdgeschoss wird das Lokal und der Gassenladen in Büroflächen umgewidmet, der Zubau wird ebenfalls als Bürofläche gewidmet, eine Teilfläche behält weiterhin eine Wohnungswidmung.

Verkehrsverbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S40, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gutmannplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 16601800

TÜV

Abb. 1



Magistratisches Bezirksamt für den XII. Bezirk der k. k. Reichshaupt- u. Residenzstadt WIEN

M. B.-A. 39289/05

Selbständiger Wirkungskreis

Wien, am 7./11. 1905

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende Aktenbezeichnung in der Aufschrift und auf dem Kuvert genau angeführt werden.

Betreff:
Vornahme von Adaptierungen

Der Bezirksamtsleiter:

Abb. 2

3. VERKEHRSWERT

Ermittlung des Verkehrswertes:

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	EUR 2.140.000,00
Rechte und Lasten (ausgenommen Pfandrechte)	EUR 53.316,63
	EUR 2.086.683,37
Verkehrswert mit Rechte und Lasten (gerundet)	EUR 2.090.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft

1120 Wien, Ratschkygasse 6
EZ 969 KG 01305 Meidling BG Meidling

beträgt unter Berücksichtigung der Rechte und Lasten zum Stichtag 18.11.2025 gerundet

€ 2.090.000

(in Worten: Zweimillionenundneunzigtausend Euro)

Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft.