



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

9 S 361/24 p
JÄ/Mb 2025-03-03
1652-25-0158

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Sveta Levim Invest GmbH

Rennweg 51, 1030 Wien

FN 490687 z

hinsichtlich der

Liegenschaft

Spengergasse 1 / Wiedner Hauptstraße 144, 1050 Wien

GST-NR. 971/5, EZ 2198, KG 01008 Margarethen

Bezirksgericht Innere Stadt

Antragstellerin: Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 30. Jänner 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Sanierungsverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnimmobilie in 1050 Wien, Spengergasse 1/Wiedner Hauptstraße 144, GST-NR 971/5, EZ 2198, Grundbuch 01008 Margarethen, Bezirksgericht Innere Stadt.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Susi Pariasek in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung der Wohnimmobilie an gegenständlicher Liegenschaft, betreffend die Insolvenz Sveta Levim Invest GmbH, Rennweg 51, 1030 Wien, FN 490687 z, GZ 9 S 361/24 p, Handelsgericht Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Der **Lokalaugenschein** fand am 30.01.2025, in der Zeit von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Schuldnervertreter: Manuel Unfried

Sachverständiger: Stefan Requat
Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Wohnungen in den Regelgeschossen konnten nicht besichtigt werden.

In Augenschein genommen wurde der in Ausbau befindliche Dachboden.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenschein am 30. Jänner 2025
- Grundbuchsauszug vom 10.01.2025
- Bewertungsgutachten EHL vom 1. Oktober 2020
- Nutzwertgutachten BM Ing. Stangl 07.11.2023
- Bauakt MA37, Einreichpläne, Baubescheid vom 11. November 2019
- Bauteilgutachten, statische Berechnungen, Prüflingenieurbefund, Baukalkulationen
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2024
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 10.01.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2198

Letzte TZ 9222/2024
Plombe 10649/2024
Plombe 10795/2024
Plombe 11084/2024
Plombe 96/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
971/5	GST-Fläche	480	
	Bauf.(10)	415	
	Bauf.(20)	62	
	Sonst(10)	3	Spengergasse 1 Wiedner Hauptstraße 144

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a 6685/1983 Sicherheitszone Flughafen Wien Schwechat hins Gst 971/5

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 7030/2020 IM RANG 6331/2020 Kaufvertrag 2019-11-14 Eigentumsrecht

e 5070/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-01

***** C *****

5 a 7030/2020 Pfandurkunde 2020-07-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.600.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

b gelöscht

6 a 7138/2021 Pfandurkunde 2021-07-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.900.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

b gelöscht

8 a 9991/2023 Pfandurkunde 2021-08-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.412.400,--
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)

9 a 2885/2024 Bescheid 2024-01-26

PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
Antragskosten EUR 572,31

für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)
(72 E 1868/24 f)

b 2885/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9

EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10

- EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 10 a 4686/2024 Bescheid 2024-02-26
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30
 Antragskosten von EUR 215,16
 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -
 Geschäftsbereich Recht
 (72 E 2709/24g)
- b 4686/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11
- 11 a 6171/2024 Beschluss 2024-09-12
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.424,34
 Kosten EUR 611,57 samt 4 % Z seit 2023-10-26
 Kosten früherer E-Verfahren-

- BG Leopoldstadt (19 E 2142/24 y)
 EUR 289,77; 25,--; 25,--; 25,--;
 Antragskosten EUR 309,50
 für Rene Fischer geb 1977-06-29
 (72 E 3735/24 i)
- b 6171/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 11
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 13
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 16
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 22
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 8
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 15
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 8
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 11
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 19
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 13
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 24
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 16
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 17
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 16
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 9
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 251
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 16
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 129
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 109
- c 7704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 6645/2024 VORRANG von LNR 12 vor 11
- d 7704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 12 a 7704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 6645/2024 Exekutionsantrag 2024-07-08
 PFANDRECHT
 1.) vollstr EUR 2.738,10
 2.) vollstr EUR 4.036,50
 Antragskosten EUR 249,50 für
 Stadt Wien, MDR-440185-2024 (5 E 1977/24b - BG Meidling)
- b 7704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 6645/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 250
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 23
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 17
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 10
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 9
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 17
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 9

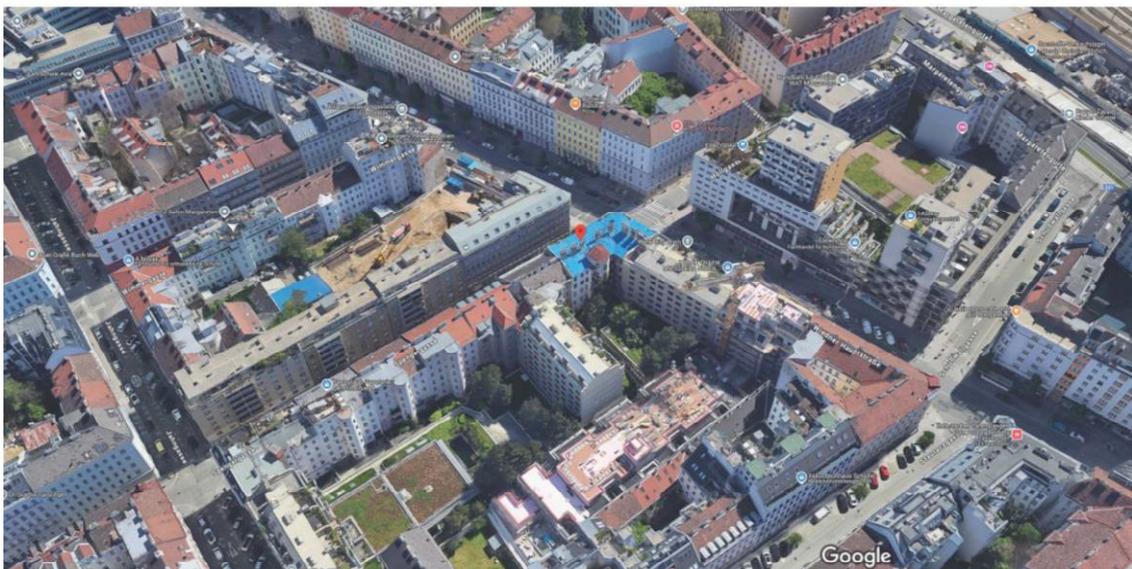
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 12
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 20
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 14
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 25
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 20
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 18
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 131
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 111
c 7704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
RANG 6645/2024 VORRANG von LNR 12 vor 11
d 7704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
Einleitung des Berichtigungsverfahrens

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

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 5. Wiener Gemeindebezirk, an der Bezirksgrenze zum 4. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Spengergasse 1 / Wiedner Hauptstraße 144.

In der näheren Umgebung befinden sich großvolumige Mehrparteienwohnhäuser aus der Gründerzeit und Bauten aus der Nachkriegszeit.



❖ Wikipedia

Lage

Margareten wird folgendermaßen begrenzt:

Norden: Mariahilf (6. Bezirk), Grenze: Wienfluss

Osten: Wieden (4. Bezirk), Grenze: Kettenbrückengasse, Margaretenstraße, Kleine Neugasse, Mittersteig, Ziegelofengasse, Blechturm-gasse bis zur Südbahntrasse südlich des Margaretengürtels

Süden: Favoriten (10. Bezirk), Grenze: Südbahntrasse südlich des Gürtels

Westen: Meidling (12. Bezirk), Grenze: Gaudenzdorfer Gürtel (östlicher Fahrbahnrand)

Margareten liegt südwestlich der Inneren Stadt, des 1. Bezirks, und grenzt nicht unmittelbar daran. Es zählt dennoch zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum. Der Gebietsstreifen zwischen Hamburgerstraße und Rechter Wienzeile gehört zur Außenzone der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien.

Das Bezirksgebiet gehört zur Katastralgemeinde Margarethen (die sich – wie bei Katastralgemeinden häufiger anzutreffen – die ältere Schreibweise bewahrt hat). Ein Hektar dieser Katastralgemeinde liegt auch im Gebiet des Nachbarbezirks Mariahilf.

Der tiefste Punkt Margaretens liegt auf etwa 174 m ü. A. im Wiental. In Richtung Süden, Richtung Wienerberg, steigt das Gelände leicht an. Margareten weist keine sprunghaften Höhenunterschiede oder Berge auf, die gesamte Höhendifferenz beträgt ungefähr 30 Meter.[3]

Nutzung

Die Baufläche Margaretens beträgt 63,8 % (Wien-weit 33,32 %), wobei rund 82 % auf Wohnbaugebiet entfällt. Mit 31,7 % nehmen Verkehrsflächen den zweitgrößten Anteil der Bezirksfläche ein (Wien-weit 13,75 %). Die Grünflächen nehmen nur 4,54 % der Bezirksfläche ein (Wien-weit 48,26 %), wobei 91,54 % für Parkanlagen genutzt werden. Innenhöfe, einzelne Bäume und Baumgruppen sowie begrünte Anlagen sind der größte Anteil an den Grünflächen, zusätzlich zählen die rund 80 Dachgärten dazu. Nur drei andere Bezirke (Neubau, Mariahilf und Josefstadt) haben noch weniger Grünanteil als Margareten, wobei seit dem Jahr 2000 der Anteil der Grünfläche verdoppelt wurde. Gewässer, Wälder, Kleingärten oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind in Margareten nicht vorhanden.[4][5]

Das Grundstück ist trapezförmig und weitgehend eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **480 m²**.

Darauf befindet sich ein L-förmiger Baukörper, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 4 Obergeschossen
- einem im Ausbau befindlichen Dachgeschoss



3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung

- Spengergasse

W Wohnen, Bauklasse IV, in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Trakttiefe von 12,0 m.

- Wiedner Hauptstraße

GB GV, Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse IV, mit einer maximalen Trakttiefe von 15,0 m.

Die verbleibende Innenhoffläche ist gärtnerisch auszugestalten.



Bestehende Bebauung:

Rechteckförmiges Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 4 Obergeschossen
- einem im Ausbau befindlichen Dachgeschoss

Nach Abschluss der Bauarbeiten schöpft die Bebauung die mögliche Bebauung voll umfänglich aus.

4) Ver- und Entsorgung

Heizung:	Gasetagenheizung
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon:	---
TV:	---

5) Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Objekt an der Ecke Spengergasse 1 / Wiedner Hauptstraße 144 liegt in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Matzleinsdorfer Platz mit Schnellbahn, Straßenbahn und Bushaltestellen.

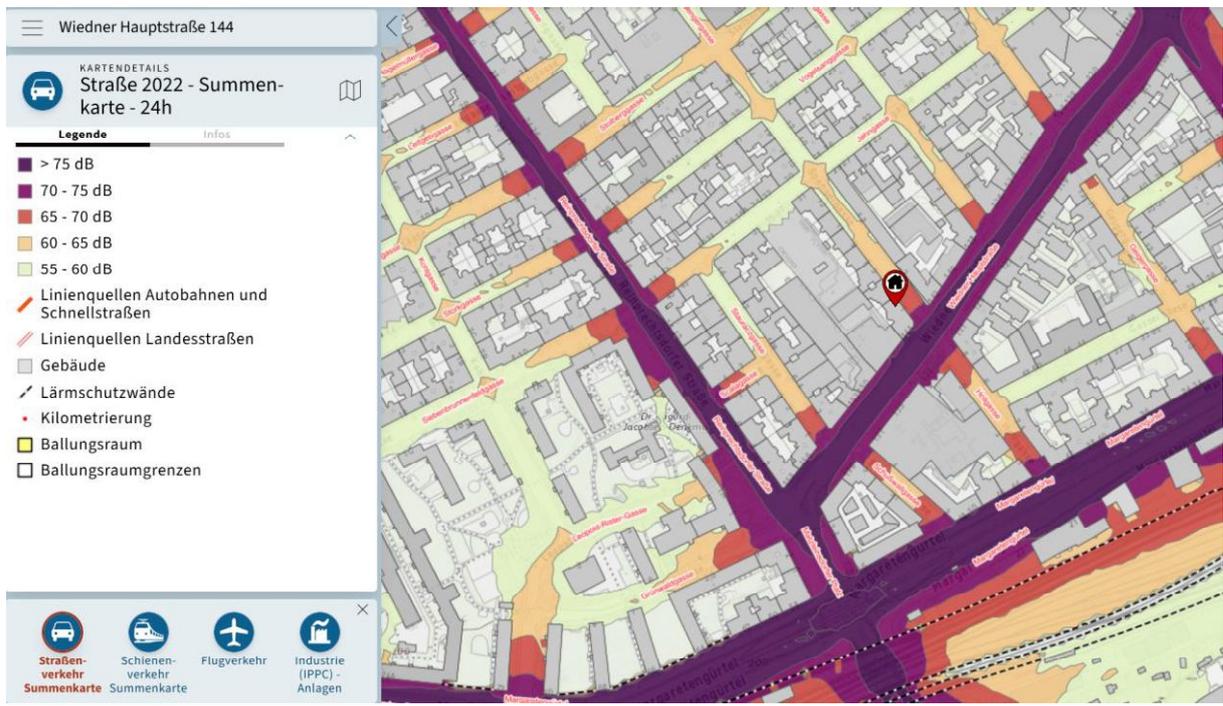
Hinsichtlich des Individualverkehrs ist festzuhalten, dass die Wiedner Hauptstraße eine wichtige Verkehrsader aus dem Süden in die Innenstadt ist.

Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar (siehe Karte Makrolage).

Spengergasse 1, 5. Bezirk



6) Lärmkarte



Der Bereich Spengergasse 1 / Wiedner Hauptstraße 144 hat einen sehr hohen Lärmpegel mit zum Teil > 75 dB.

7) Verdachtsflächenkataster

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

8) Gefahrenkarte HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Spengergasse 1, 1050 Wien
Seehöhe: 195 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,18301° N | 16,35947° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen
 **Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

 **Erdbeben¹**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

 **Windspitzen [km/h]**

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

 **Lawinen**

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

 **Rutschungen**

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

 **Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

 **Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

 **Schneelast² [kN/m²]**

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ONORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein typisches Gründerzeithaus aus der Bauperiode zwischen 1848 bis 1918 und es kann als klassisches Mehrparteienwohnhaus angesehen werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant und in den darüber liegenden Geschossen befinden sich Wohnungen.

Das Dach ist durch eine provisorische Notmaßnahme mit einer geschieferten Bitumenisolierung abgedichtet.

Im Kellergeschoss befinden sich Lagerräume.

Die Fassade ist straßenseitig reichhaltig mit Geschossgesimsen, Fensterumrahmungen und zahlreichen ornamentalen Elementen strukturiert.

Als Schutzmaßnahme wurde in der Erdgeschosszone ein Passagenschutzgerüst errichtet.

Der Eingangsbereich zum Stiegenhaus befindet sich mittelachsig an der Gebäudefront der Spengergasse und besteht aus einem massiven doppelflügeligen Eisentor mit Glaseinsätzen und Oberlichtern.

In der Torüberdachung ist das Baujahr 1900 ersichtlich.

Die rückwärtige Innenhoffassade hat einen glatten Dolomitreibputz.

Das Stiegenhaus im Erdgeschoss war an den Wänden und der Decke attraktiv gestaltet und strukturiert.

Der Fußboden ist mit farbigen Steinfliesen belegt.

Die gewendelte Steinstiege hat zum Teil einen Holzhandlauf und ein schmiedeeisernes Geländer.

Ein Personenaufzug ist derzeit nicht vorhanden.

Die originalen Wohnungseingangstüren, die bedauerlicherweise größtenteils devastiert sind, sind Holztüren in Holzkästen, teilweise mit Verglasung und Vergitterung.

Das Dach wurde abgetragen.

Im Zuge einer notstandspolizeilichen Ersatzvornahme wurde ein provisorischer Dachstuhl errichtet.

Die Dacheindeckung erfolgte mit einer geschieferten Dachbahn.

Stichprobenartig konnten Wohnungen in Augenschein genommen werden.

Der Zustand dieser Wohnungen ist in einem völlig desolaten Zustand.

2) **Lokalaugenschein 30.01.2025**

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden neben den Allgemeinteilen auch die Wohnungen Top 10 und Top 2 in Augenschein genommen.

❖ **Innenhof**

Im Innenhof stehen zum Teil ein Baustellenabsperrgitter sowie die für das Haus notwendigen Müllgefäße.





❖ Fassade

- Straßenfassade

Die Fassadenfläche zeigt keine wesentlichen Auffälligkeiten.

Im Bereich des Erdgeschosses wurde ein Passagenschutzgerüst errichtet.

Das Dachgesimse, auf dem teilweise eine alte Balustrade steht, ist schadhaft.

An der Fassade verlaufen provisorische Regenabfallrohre.



Die Hauseingangstür ist grob schadhaft.



- Hoffassade

Die Hoffassadenfläche hat einen glatten Verputz.

Das Gesimse wurde provisorisch saniert.

Im Erdgeschoss wurde der Verputz abgeschlagen.

Soweit erkennbar zeigt die Fassade keine wesentlichen Schäden.



❖ Dachgeschoss

Über der Dachgeschossdecke wurde ein provisorischer Dachstuhl hergestellt.



Über einer vollflächigen Schalung aus OSB-Platten wurde eine geschieferte Bitumendachbahn verlegt.

Darüber hinaus wurden auch neue Saumrinnen montiert.



Die freistehenden Kaminköpfe wurden entsprechend mit Holzkonstruktionen gesichert.



❖ Erdgeschoss, 1. – 4. Stock

Das Stiegenhaus ist in weiten Bereichen devastiert. – Es fehlen Handläufe.

Die schadhafte Fenster wurden provisorisch erschlossen.

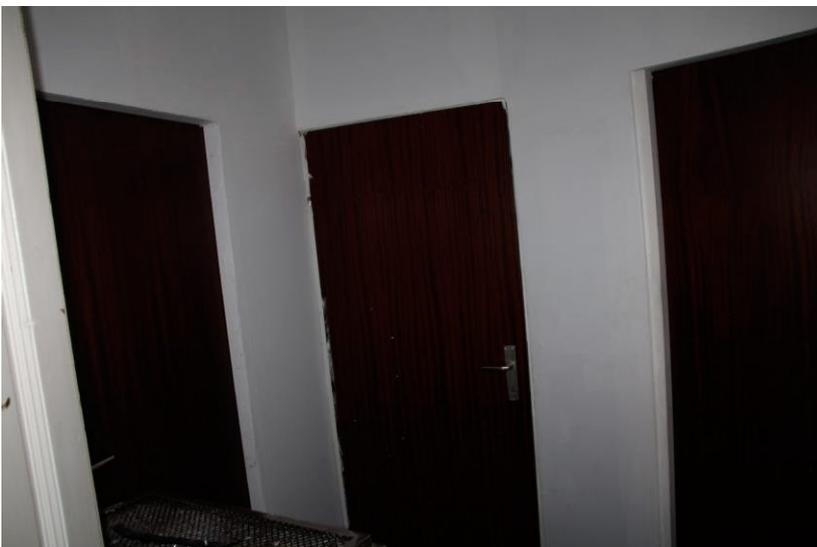
An den Wänden des Stiegenhauses gibt es zum Teil massive Wasserschäden.





- Wohnung Top 10

Es hat den Anschein, dass die Wohnung Top 10 in einzelne Räume zusätzlich unterteilt wurde und die Wohnung raumweise vermietet wird.

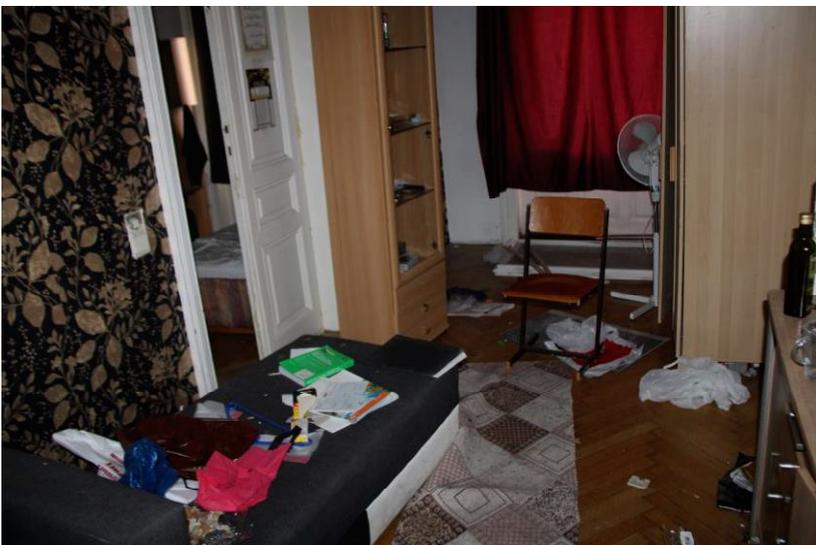


Die Küche und das gemeinsame Badezimmer sind in einem völlig desolaten Zustand.



- Wohnung Top 2

Die Wohnung Top 2 ist völlig devastiert, wird aber augenscheinlich als Notschlafstelle genutzt.





❖ Keller

Abgesehen davon, dass das Kellermauerwerk feucht ist, befindet sich im Keller Unrat, zum Teil mit Kleidungsstücken.

Ich möchte auch nicht ausschließen, dass der Keller zu Notschlafzwecken genutzt wird.



3) **Befundete Baumängel**

❖ **Einleitung**

Die nachfolgend beschriebenen Baumängel resultieren aus optischen Wahrnehmungen im Zuge des Lokalaugenscheins.

❖ **Baumängel**

- Das straßenseitige Dachgesims ist massiv schadhaft. Zum Schutz gegen herabfallende Bauteile wurde ein Passagen-Schutzgerüst hergestellt.
- Im Zuge einer baubehördlichen Notmaßnahme wurde ein provisorisches Dach hergestellt.
- Im Stiegenhaus gibt es massive Wasserschäden.
- Die schadhaften Stiegenhausfenster wurden provisorisch verschalt.
- Im Stiegenhaus fehlen zum Teil die Handläufe.
- Die in Augenschein genommenen Wohnungen Top 10 und Top 2 sind in einem sehr schlechten Allgemeinzustand.

Untermuert werden die oben angeführten Bauschäden durch den nachfolgend abgebildeten Bescheid der Stadt Wien, wobei festzuhalten ist, dass die meisten geforderten Notmaßnahmen bereits umgesetzt wurden.

Dies wurde im Rahmen einer Ersatzvornahme durch die Firma Prameshuber & Partner GmbH umgesetzt.

Jedenfalls festgehalten werden kann, dass derzeit witterungsbedingte Schadenseinflüsse im Haus nicht gegeben sind.

Hinsichtlich der Mängel wird auf die Fotodokumentation verwiesen.



Betreff:
5., Spengergasse 1

Gst.Nr. 971/5 in
EZ 2198, Kat.Gem. Margarethen

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1449389-2023-1	Schmied Inspektionswerkmeister	4000/37571	Wien, 28.02.2024

Vorschriftswidrigkeit

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4, 10 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der*dem Eigentümer*in der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Der fehlende Handlauf im Stiegenhaus vom EG bis in den 2 Stock ist wieder herstellen zu lassen.
- 2.) Die schadhafte(n) hofseitigen Fenster des Stiegenhauses sind instandsetzen zu lassen.
- 3.) Die schadhafte Eingangstüre im Erdgeschoss (neben dem Hauseingang) ist instandsetzen zu lassen.
- 4.) Die schadhafte(n) gassenseitigen Fassaden sind instandsetzen zu lassen.

Die Maßnahmen nach Punkt 1-3 sind binnen 3 Monaten nach Rechtskraft, jene nach Punkt 4 sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist gemäß § 129 Abs. 11 BO für Wien bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung zu melden.

B e g r ü n d u n g

Folgendes wurde festgestellt:

Mit Schreiben vom 8.1.2024 wurde der Eigentümerin folgendes mitgeteilt:

AUSZUG

Aufgrund einer Anzeige wurde am 30.11.2023 eine Ortserhebung durchgeführt und folgendes

festgestellt:

- .) fehlender Handlauf vom EG in das 1. Obergeschoss
- .) teilweise fehlender Handlauf vom 1. in das 2. Obergeschoss
- .) gebrochene Verglasung einer Türe im EG
(siehe Fotos)

Da durch die obigen Feststellungen eine Gefährdung der Bewohner bzw. Benützer des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine notstandspolizeiliche Maßnahme (§129 Abs. 6 BO) durch die MA25 veranlasst und provisorische Maßnahmen durchgeführt.
AUSZUG ENDE

Mit Schreiben vom 23.1.2024 wurde der Eigentümerin folgendes mitgeteilt:

AUSZUG

Ergänzend zur Mitteilung vom 8.1.2024 wird mitgeteilt:

- .) Aufgrund bereits mehrerer Feuerwehreinsätze (schadhafte Fassade, absturzgefährdeter Verputz) wurde seitens der Eigentümerin bzw. Hausverwaltung eine Gerüstung entlang beider Gebäudefronten veranlasst.
- .) Weiters wurden seitens der Eigentümerin bzw. Hausverwaltung teilweise die Fenster des Stiegenhauses mit Holzplatten verschlossen. Im Bereich des Dachbodens wurden 2 Stiegenhausfenster bereits vor längerer Zeit voll verplankt.
(siehe Fotos)

AUSZUG ENDE

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Gemäß § 102 Abs. 2 der BO für Wien müssen Dacheindeckungen, Außenwände, Außenfenster und -türen sowie sonstige Außenbauteile Schutz gegen Niederschlagswässer bieten.

Laut Punkt 6.2 der OIB- Richtlinie 3 muss die Hülle von Bauwerken mit Aufenthaltsräumen sowie von sonstigen Bauwerken, deren Verwendungszweck dies erfordert, so ausgeführt sein, dass das Eindringen von Niederschlagswässern in die Konstruktion der Außenbauteile und ins Innere des Bauwerks wirksam und dauerhaft verhindert wird.

Schadhafter und fehlender Verputz von der Witterung ausgesetzten Bauteilen bewirkt eine Herabsetzung der bauphysikalischen Qualifikationen der Bauteile. Unverputztes Ziegelmauerwerk ist nicht frostbeständig und es wird unter Einwirkung von Feuchtigkeit und Frost die Tragfähigkeit der Baulichkeit auch durch Auswaschung der offenliegenden Mörtelbänder schrittweise verschlechtert.

Da der Außenputz neben seiner architektonischen Aufgabe die rein technische Zweckbestimmung hat, das Mauerwerk vor Witterungseinflüssen zu schützen und dadurch die fortwährende Standfestigkeit zu erhalten, erfordert das unverputzt bleibende Mauerwerk sowohl arbeitstechnisch als materialmäßig eine entsprechende witterungssichere



Oberflächenbeschichtung. Daraus folgt, dass gewöhnliches Ziegelmauerwerk immer einen Verputz braucht (vgl. VwGH vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0275).

Diese Gebrechen sind somit geeignet, den Bauzustand der gesamten Baulichkeit weitgehend zu beeinträchtigen sowie das öffentliche Interesse zu berühren.

Die*Der Eigentümer*in der Baulichkeit ist daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Die gestellte Fristen nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Da die angeführten Mängel der*dem Eigentümer*in des Gebäudes zu Folge obiger Meldungen bereits bekannt waren, konnte gemäß § 56 AVG auf ein ergänzendes Ermittlungsverfahren verzichtet werden.

Hinweis

Der Nachweis gemäß § 129 Abs. 11 BO für Wien kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

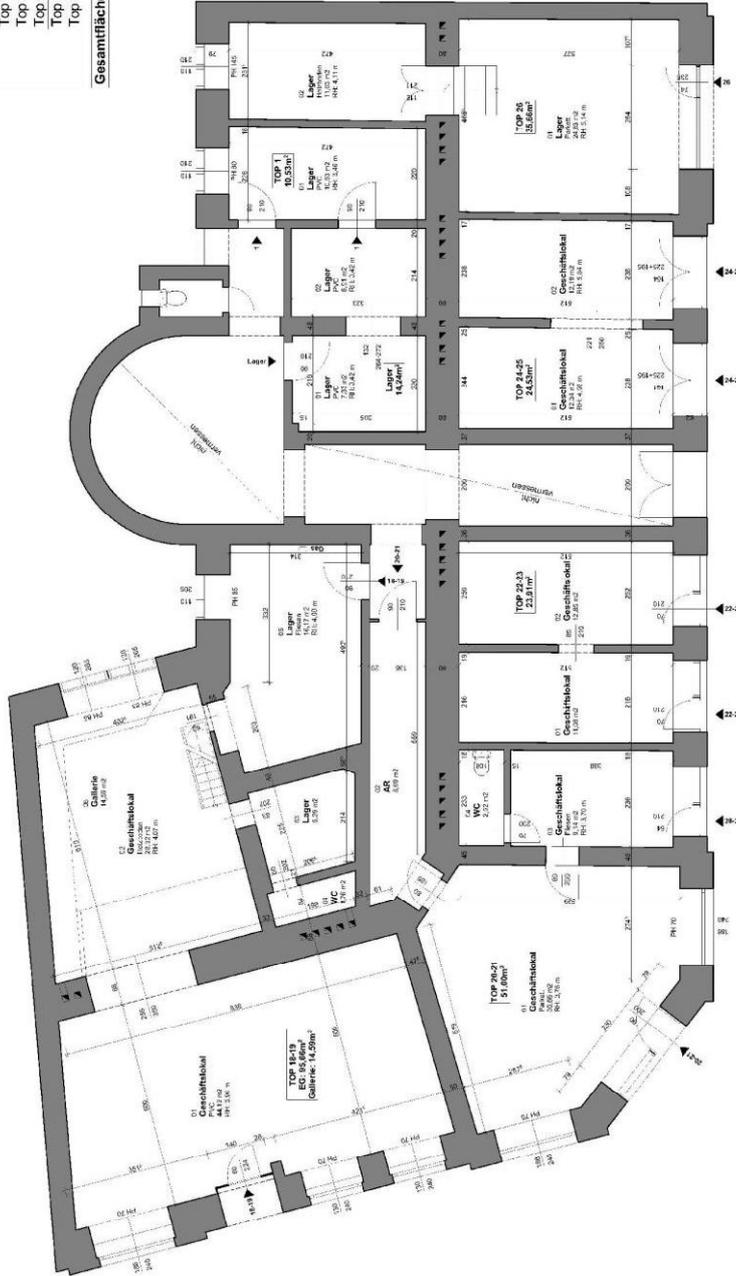
Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

4) Bestand / Ausbauprojekt

NUTZFLÄCHEN	
Galerie 18-19	14,59
Lager	14,24
Top 1	10,53
Top 18-19	95,66
Top 20-21	51,00
Top 22-23	23,91
Top 24-25	24,53
Top 26	35,66
Gesamtfläche	270,12





OFFICE MÜLLNER
Eingetragene
Architekten

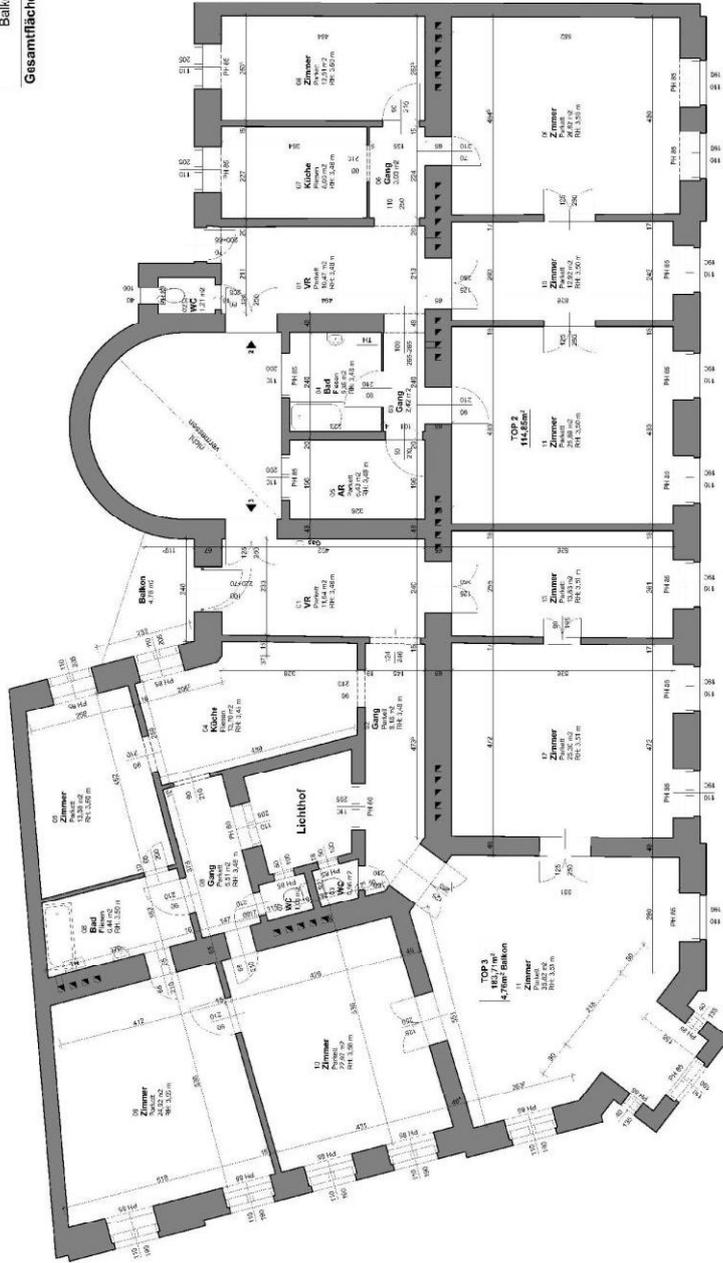
BESTANDSPLAN

projekt: 1050 Wien, Spengergasse 1
planinhalt: Parterre
maßstab: 1:100
planformat: A1 (42,0*59,7)
planummer: 079-444
datum: 14.03.2016

Maßstablinien:
Datum: _____
AR BE
079-446

GRUNDRISS - Parterre
1050 Wien, Spengergasse 1

NUTZFLÄCHEN	
Top 2	114,85
Top 3	183,71
SONSTIGE FLÄCHEN	
Balkon Top 3	4,76
Gesamtfläche	303,32



GRUNDRISS - 1. Stock
1050 Wien, Spengergasse 1



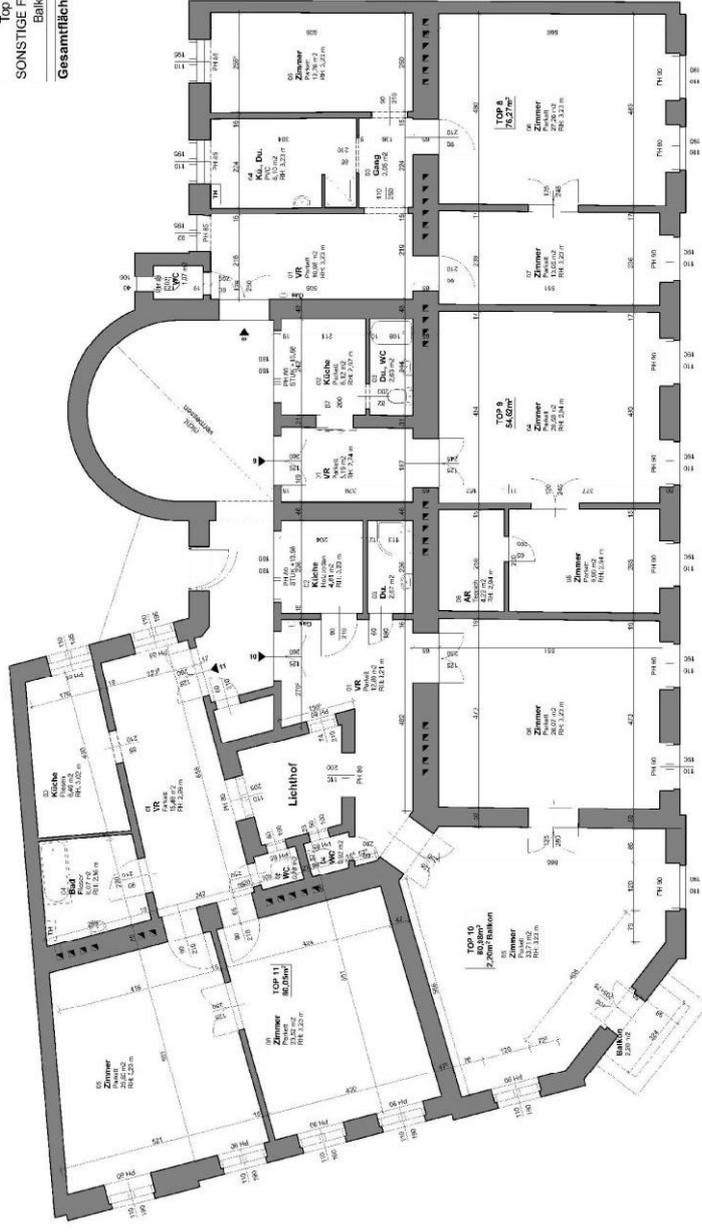
OFFICE MÜLLNER
Empfänger

BESTANDSPLAN

projekt: 1050 Wien, Spengergasse 1
 planzahl: 1. Stock
 planformat: A3 (42,0x29,7)
 maßstab: 1:100
 plannummer: 079 - 043
 datum: 14.03.2018
 Hausgestalter:

AR BE
079 - 046

NUTZFLÄCHEN	
Top 8	76,27
Top 9	54,62
Top 10	80,98
Top 11	80,05
Balkon Top 10	2,20
Gesamtfläche	294,12



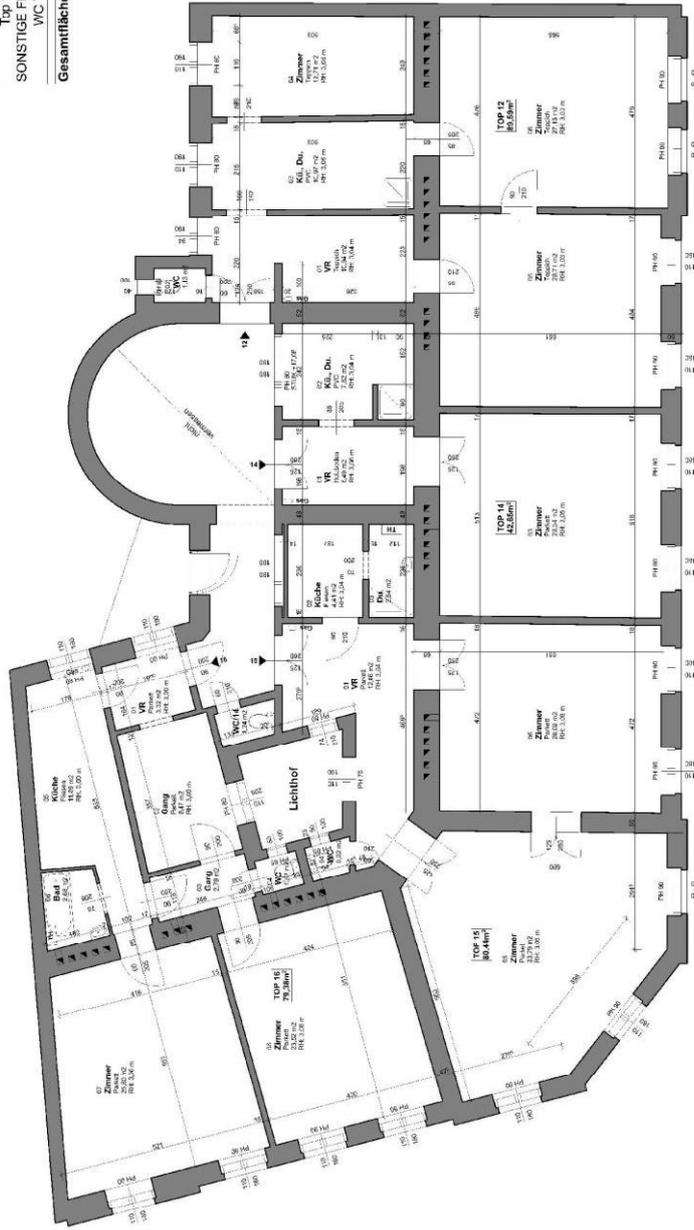
BESTANDSPLAN

projekt: 1050 Wien, Spengergasse 1
 stadihalt: 3. Stock
 maßstab: 1:100
 planummer: A1 (42/2797)
 datum: 14.03.2018

OFFICE MÜLLNER
 Büro für Architektur
 Datum: _____
 Entworfen: _____
 AR BE
 679 - 046

GRUNDRISS - 3. Stock
 1050 Wien, Spengergasse 1

NUTZFLÄCHEN	
Top 12	89,59
Top 14	42,65
Top 15	80,44
Top 16	79,38
SONSTIGE FLÄCHEN	
WC Top 14	1,24
Gesamtfläche	293,30

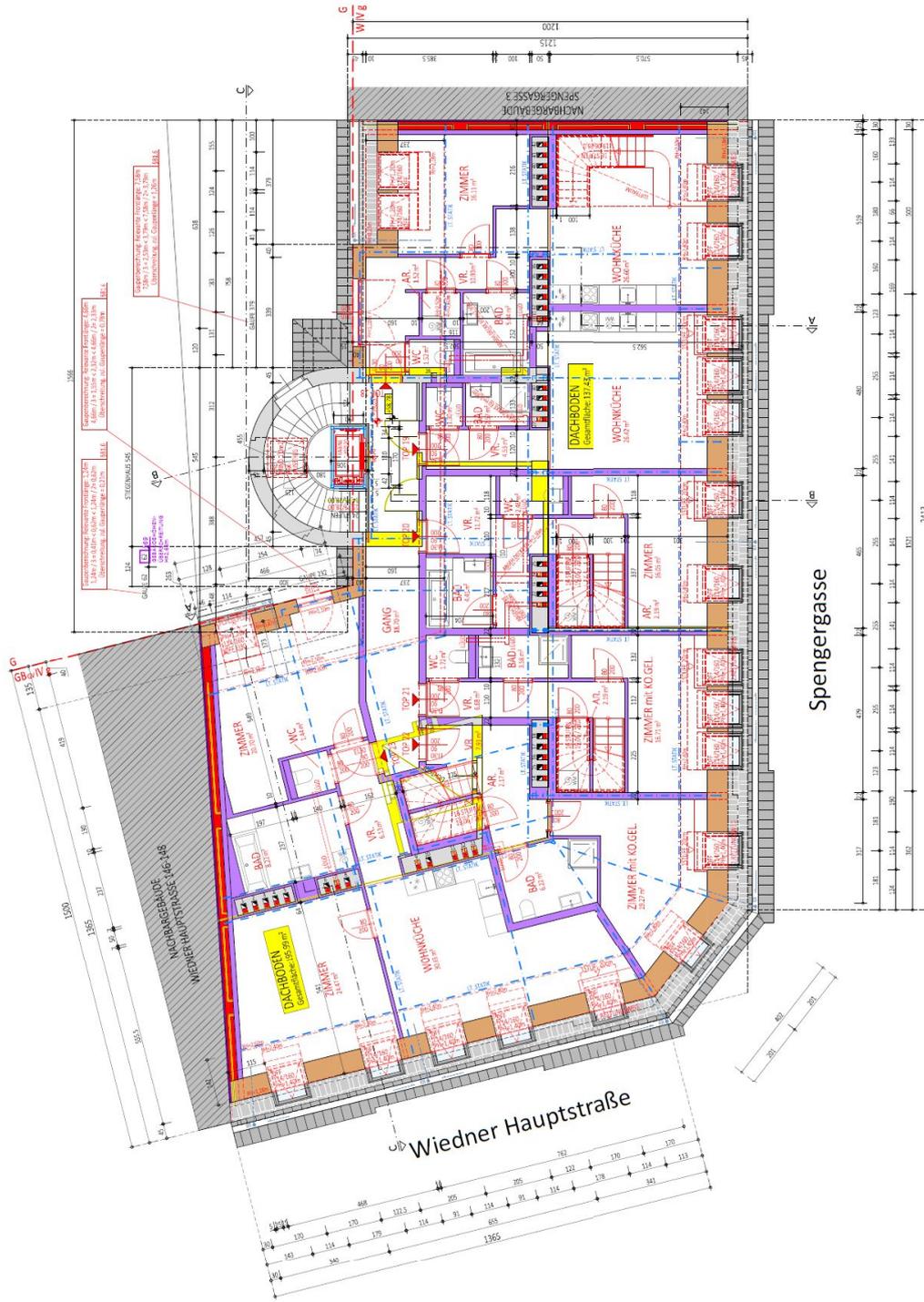


OFFICE MÜLLER
Empfänger

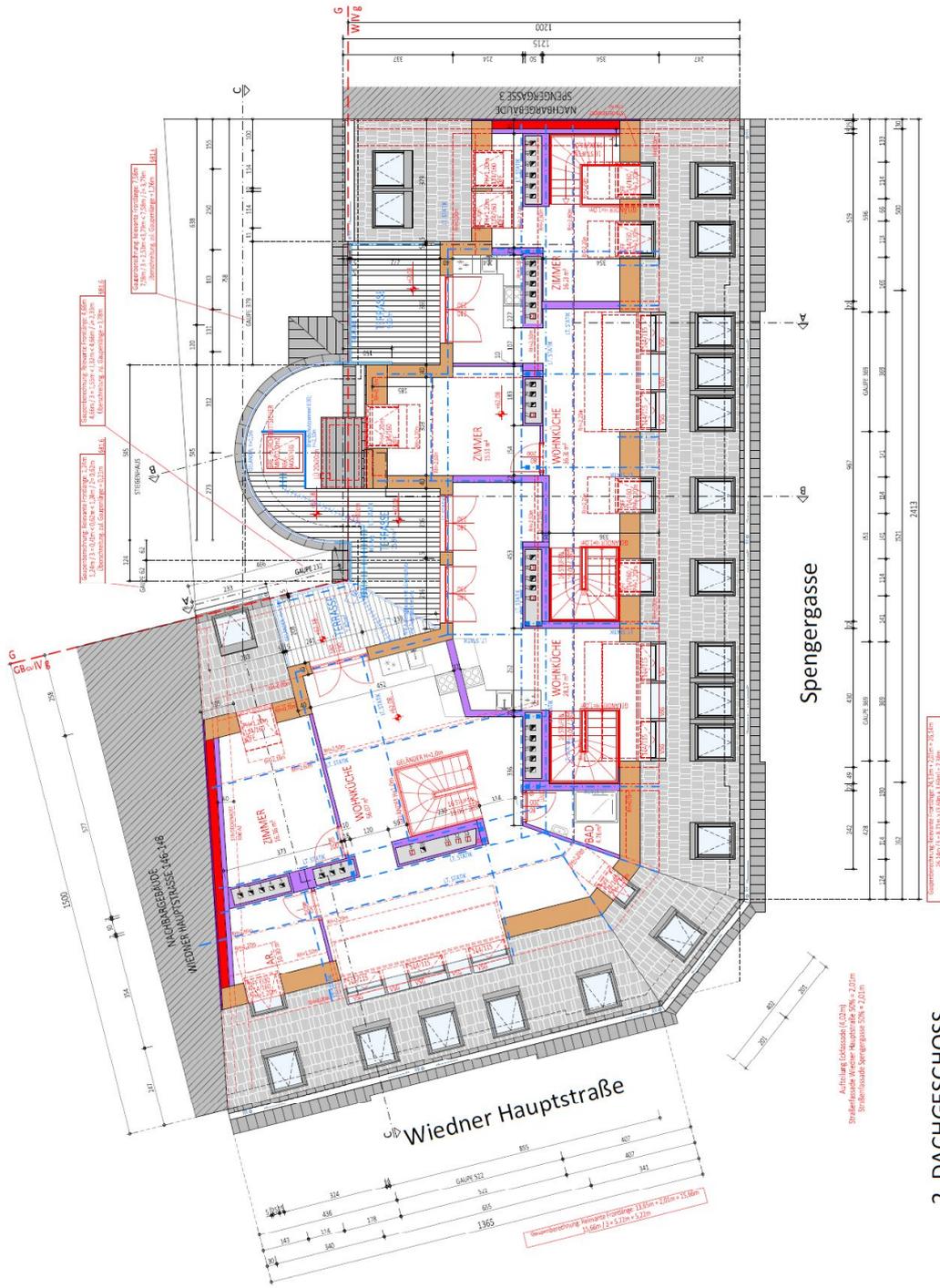
Bestandsplan
Projekt: 1050 Wien, Spengergasse 1
Planstich: 4. Stock
Maststab: 1:100
Plannummer: 079-046
Datum: 14.03.2018

	AR BE
	079-046

GRUNDRISS - 4. Stock
1050 Wien, Spengergasse 1



1. DACHGESCHOSS (EINLAGERUNGSRÄUME GEMÄSS URKONSSENS NICHT DARGESTELLT)



2. DACHGESCHOSS

5) Bescheide MA 37

Das gegenständliche Einreichprojekt wurde mit Baubescheid vom 11. November 2019 genehmigt.

5. Bezirk, Spengergasse ONr. 1
EZ 2198 der Kat. Gem. Margarethen



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung II
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37630
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630
E-Mail: ags.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1090090-2018-1	Ing. Daniel	01/4000-37634	Wien, 11. Nov. 2019

Bauliche Herstellungen

Bauliche Änderungen

Errichtung eines Dachgeschosszubaues

Baubewilligung

B E S C H E I D

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 § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV, und auf Grund der mit Bescheid vom 21. Oktober 2019, GZ: BV 5 – BA 890930/2019, erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion, wird ein Dachgeschosszubau mit zwei Dachgeschossen errichtet, in dem sechs neue Wohnungen eingebaut werden.

Straßen- und hofseitig werden Gaupen, sowie Dachflächenfenster hergestellt.

Hofseitig werden drei Terrassen zugehörig zu den Wohnungen Top Nr. 20, 21 und 22 hergestellt.

Weiters wird im Bereich der Treppenspindel ein Aufzugsschacht führend vom Keller bis zum 1. Dachgeschoss hergestellt.

Vom Keller bis zum 4. Stock finden geringfügige bauliche Änderungen statt.

Außerdem werden im Keller Einlagerungsräume für die neuen Wohnungen, sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum geschaffen und die Beheizung der sechs neuen Wohnungen erfolgt mittels gasbefeuerter Warmwasserheizung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser**

Dem Baubescheid vom 11. November 2019 vorangegangen ist der Bescheid vom 21. Jänner 2019, indem ein Neubau eines Wohngebäudes bewilligt wurde. Der Abbruch des auf der Liegenschaft vorhandenen Bestandsgebäudes war allerdings nicht Gegenstand dieser Baubewilligung.

5. Bezirk, Spengergasse ONr. 1
Gst.Nr. 971/5 in
EZ 2198 der Kat. Gem. Margarethen

MA37
BAUPOLIZEI
GROSSVOLUMIGE
BAUVORHABEN
SICHER BAUEN

Stadtwien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Großvolumige Bauvorhaben
Favonienstraße 211, 5. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37650
Telefax: (+43 1) 4000-99-37650
E-Mail: ops.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at



Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/540743/2018-1	Dipl.-Ing.(FH) Milchrahm	01/4000-37654	Wien, 21. Jän. 2019

- I.) **Neubau eines Wohngebäudes**
I.I.) Baubewilligung
I.II.) Gehsteigbekanntgabe
I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt
- II.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung**
- III.) **Gebrauchsabgabe**

B E S C H E I D

I.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 §§ 54 und 83 Abs.2 BO, §2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), sowie auf Grund der mit Bescheid vom 18. Dezember 2018, GZ: BV 5 - BA 963237/2018 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach §§ 69 und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wird ein Wohngebäude der Schadensfolgeklasse CC2 zur Schaffung von einem Geschäftslokal, zwei Büroeinheiten und 28 Wohneinheiten in geschlossener Bauweise errichtet. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoss, sechs Hauptgeschosse und zwei Dachgeschosse in Massivbauweise, die durch eine Gasbrennwertanlage in Kombination mit einem System gemäß Pkt.4.3.b) der OIB Richtlinie 6, Ausgabe 2015 beheizt werden. Die barrierefreie vertikale Erschließung im Inneren erfolgt durch ein zentrales druckbelüftetes Treppenhaus, sowie durch einen massiven Schacht zur Aufnahme eines triebwerksraumlosen Personenaufzuges, welcher acht Haltestellen in den Ebenen Kellergeschoss bis erstes Dachgeschoss anfährt. Der Müllraum und der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum werden im Erdgeschoss des Wohngebäudes angeordnet. Im Kellergeschoss werden überdies sämtliche Einlagerungsräume und ein weiterer Fahrradraum hergestellt. Zudem wird im Kellergeschoss ein Tiefgarage zur Schaffung von 12 Pflichtstellplätzen in Form von sechs kraftbetriebenen Parkeinrichtungen (Doppelparksystem) eingebaut, welche über eine Zufahrt von der Spengergasse aus erschlossen wird. Die CO- Entlüftung der Garage erfolgt statisch mit zusätzlicher CO- Abzugseinrichtung.

2/18-17-4/0-0-0-0-0-0-0/7904702-108330329

Der Kleinkinderspielplatz wird im Innenhof der zu bebauenden Liegenschaft im Freien angelegt. Die Beseitigung anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch Ableitung in das öffentliche Kanalnetz. **Der Abbruch des auf der Liegenschaft vorhandenen Bestandsgebäudes ist nicht Gegenstand dieser Baubewilligung.**

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 21 Stellplätzen wird nicht zur Gänze entsprochen.

- 12 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.
- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um neun Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Weshalb dieser Bescheid seitens des Antragstellers nicht konsumiert wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

6) Topographie

❖ It. Mietzinsliste

Top	Zins		Bestandspl
001+1a	24,77 m ²	Wohnung / Lager	24,77 m ²
002	114,85 m ²	Wohnung	114,85 m ²
003	183,71 m ²	Wohnung	183,71 m ²
004	74,62 m ²	Wohnung	74,62 m ²
005	52,39 m ²	Wohnung	52,39 m ²
006	82,46 m ²	Wohnung	82,46 m ²
007	77,67 m ²	Wohnung	77,67 m ²
008	76,27 m ²	Wohnung	76,27 m ²
009	54,62 m ²	Wohnung	54,62 m ²
010	80,98 m ²	Wohnung	80,98 m ²
011	80,05 m ²	Wohnung	80,05 m ²
012+13	89,59 m ²	Wohnung	89,59 m ²
014	42,65 m ²	Wohnung	42,65 m ²
015	80,44 m ²	Wohnung	80,44 m ²
016+17	79,38 m ²	Wohnung	79,38 m ²
018+19	110,25 m ²	Lokal /Galerie	110,25 m ²
020-23	74,91 m ²	Geschäft	74,91 m ²
024+25	24,53 m ²	Lokal	24,53 m ²
026	35,66 m ²	Lokal / Lager	35,66 m ²
Bestand		1 439,80 m²	1 439,80 m²
TOP 18	77,95 m ²	Wohnung	77,95 m ²
TOP 19	34,82 m ²	Wohnung	34,82 m ²
TOP 20	88,65 m ²	Wohnung	88,65 m ²
TOP 21	59,05 m ²	Wohnung	59,05 m ²
TOP 22	123,06 m ²	Wohnung	123,06 m ²
TOP 23	91,59 m ²	Wohnung	91,59 m ²
Ausbau		475,12 m²	475,12 m²
Gesamt Nutzfläche		1 914,92 m²	1 914,92 m²

❖ Lt. Nutzwertgutachten

6.1. Spengergasse 1

Bezeichnung	Art	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Lokal 1	Geschäftslokal	72,08	108/2268	216/4536	4,762
Lokal 2	Geschäftslokal	10,94	16/2268	32/4536	0,705
Lokal 3	Geschäftslokal	72,06	108/2268	216/4536	4,762
Werkstatt 1	Werkstätte	10,40	8/2268	16/4536	0,353
Werkstatt 2	Werkstätte	12,62	10/2268	20/4536	0,441
Lager 1	Lager	24,87	30/2268	60/4536	1,323
Lokal 4	Geschäftslokal	36,07	54/2268	108/4536	2,381
Top 1	Wohnung	28,96	33/2268	66/4536	1,455
Top 2	Wohnung	116,43	138/2268	276/4536	6,085
Top 3	Wohnung	190,79	223/2268	446/4536	9,832
Top 4	Wohnung	75,96	80/2268	160/4536	3,527
Top 5	Wohnung	54,68	58/2268	116/4536	2,557
Top 6	Wohnung	86,34	89/2268	178/4536	3,924
Top 7	Wohnung	81,32	85/2268	170/4536	3,748
Top 8	Wohnung	77,95	80/2268	160/4536	3,527
Top 9	Wohnung	55,80	58/2268	116/4536	2,557
Top 10	Wohnung	87,90	91/2268	182/4536	4,012
Top 11	Wohnung	83,41	86/2268	172/4536	3,792
Top 12	Wohnung	52,01	56/2268	112/4536	2,469
Top 13	Wohnung	34,11	37/2268	74/4536	1,631
Top 14	Wohnung	43,25	46/2268	92/4536	2,028
Top 15	Wohnung	87,90	90/2268	180/4536	3,968
Top 16 - 17	Wohnung	83,76	91/2268	182/4536	4,012
Top 18	Wohnung	77,95	94/2268	188/4536	4,145
Top 19	Wohnung	34,82	45/2268	90/4536	1,984
Top 20	Wohnung	89,15	104/2268	208/4536	4,586
Top 21	Wohnung	59,05	76/2268	152/4536	3,351
Top 22	Wohnung	123,06	159/2268	318/4536	7,011
Top 23	Wohnung	91,59	115/2268	230/4536	5,071
Gesamtsumme		1.955,23	2268/2268	4536/4536	100

Die Differenz von 40 m² ist für die Bewertung zu vernachlässigen. Der Sachverständige wird für die Bewertung die Flächen der Mietzinsliste heranziehen.

7) **Funktioneller Istzustand**

❖ **Istzustand**

Im Erdgeschoss befindet sich ein Kebab Lokal sowie ein Lebensmittelladen.

In den darüberliegenden 4 Obergeschossen befinden sich Wohnungen, die augenscheinlich alle genützt werden.

Provisorisch wurde ein neues Dach samt neuer Dacheindeckung hergestellt.

8) **Bautechnischer Istzustand**

❖ **Istzustand**

Altbestand mit provisorischem Dach

Soweit im Zuge der Besichtigung erkennbar, sind die Wohnungen in einem sehr schlechten Allgemeinzustand. Aus der Sicht des Sachverständigen ist eine zeitgemäße Bewohnbarkeit dieser Wohneinheiten nicht gegeben.

9) **Außenanlagen und Garten**

Der Zugang zum Innenhof erfolgt über die Innenstiege.

Der Innenhof ist sehr klein und vollflächig versiegelt.

Im Innenhof sind die Müllgefäße aufgestellt.

Teilweise ist der Innenhof mit Baustellengitter versperrt.

IV. BEWERTUNG

1) Einleitung

Bei der Bewertung muss der Sachverständige von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgehen:

Das Gebäude wurde vor 1945 errichtet. Somit fällt es unter den Vollarwendungsbereich des MRG.

Die tatsächlich bezahlten Mietzinse laut Zinsliste vom Jänner 2025 sind daher für die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren von keiner Relevanz. Vielmehr ist für die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren der Richtwertmietzins abzüglich 25% für befristete Vermietung in Ansatz zu bringen.

Die derzeit bestehenden befristeten Vermietungen sind für den Sachverständigen nur eingeschränkt prüf- und nachvollziehbar. Daher wird der Sachverständige in der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren und für den bevorstehenden Abverkauf von 7 Jahren für eine Bestandsfreimachung ausgehen.

Der Verkehrswert des sich im Rohbau befindlichen Dachbodenausbaus wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

2) Grundlagen

Der Richtwertmietzins für Wohnungen im 5. Bezirk in dieser Lage liegt bei Euro 5,50/m² und ergibt abzüglich 25% für die Befristung € 4,13/m².

Für sanierte Eigentumswohnungen – Erstbezug im 5. Bezirk in einer guten Wohnlage, mit einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert sind je Stockwerkslage € 2.800,00/m² im Erdgeschoss und in den Folgegeschossen € 5.000,00/m² - € 5.800,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2024 und ImmoNetZT.

Unter einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert versteht man gute Ausstattung, insbesondere hinsichtlich Böden, Sanitäreanlagen, moderner Heizsysteme und neuer technischer Infrastruktur.

Für die neugeschaffenen Dachgeschosswohnungen können € 7.200,00/m² in Ansatz gebracht werden.

3) Berechnungen

- **Ertragswertverfahren**

Vom Rohertrag werden 1% für Bewirtschaftungskosten und 3% für Mietausfall bei den Wohnungen und 10% bei den Geschäften in Abzug gebracht sowie € 10,00/m² für Instandhaltung.

Dies ergibt den Jahresreinertrag.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,5% angenommen.

- **Abverkaufserlös Wohnungen Erdgeschoss, 1. – 4. Stock**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

Für das Erdgeschoss und für die Regelgeschosse 1. – 4. Stock sind € 2.400,00/m² Wohn-Nutzfläche an Sanierungskosten in Ansatz zu bringen.

Darin enthalten sind auch die zu sanierenden Nebenflächen.

- **Residualwertverfahren Dachgeschoss**

Der Ausbau des Dachgeschosses ist mit € 3.200,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

In allen bereits zuvor genannten Fertigstellungskosten sind auch die Kosten wie Aufzug und - wie schon ausgeführt - Nebenflächen enthalten.

Die möglichen noch anfallenden Baukosten des Kellers werden mit 1,5 % unter sonstige Baukosten veranschlagt.

Für Unvorhergesehenes bzw. zusätzliche Untersuchungen werden 3 % der Fertigstellungskosten berechnet.

Für sonstige Baunebenkosten werden 10,00 % Fertigstellungskosten veranschlagt.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 10 %.

Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5 %; 2 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die verbleibenden 2 Jahre für die Fertigstellung sind auch entsprechende Abzinsungsfaktoren zu berechnen.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag Jänner 2025.

Spengergasse 1
1050 Wien

1652-25-0219
20.02.2025

3 ABVERKAUF NACH 7 JAHREN

Top	Nutzfläche	VKP/m ²	Abverkaufspreis	Sanierung / m ²	Sanierungskosten	Wert	Verwertung	Zinssatz	Verkehrswert
Top 1 +1a	24,77 m ²	€ 2 800,00 /m ²	€ 69 356,00	-€ 2 400,00	-€ 59 448,00	€ 9 908,00	7 Jahre	3,50%	€ 7 562,63
Top 2	114,85 m ²	€ 5 000,00 /m ²	€ 574 250,00	-€ 2 400,00	-€ 275 640,00	€ 298 610,00	7 Jahre	3,50%	€ 227 924,54
Top 3	183,71 m ²	€ 5 000,00 /m ²	€ 918 550,00	-€ 2 400,00	-€ 440 904,00	€ 477 646,00	7 Jahre	3,50%	€ 364 580,04
Top 4	74,62 m ²	€ 5 200,00 /m ²	€ 388 024,00	-€ 2 400,00	-€ 179 088,00	€ 208 936,00	7 Jahre	3,50%	€ 159 477,72
Top 5	52,39 m ²	€ 5 200,00 /m ²	€ 272 428,00	-€ 2 400,00	-€ 125 736,00	€ 146 692,00	7 Jahre	3,50%	€ 111 967,81
Top 6	82,46	€ 5 200,00 /m ²	€ 428 792,00	-€ 2 400,00	-€ 197 904,00	€ 230 888,00	7 Jahre	3,50%	€ 176 233,35
Top 7	77,67 m ²	€ 5 200,00 /m ²	€ 403 884,00	-€ 2 400,00	-€ 186 408,00	€ 217 476,00	7 Jahre	3,50%	€ 165 996,17
Top 8	76,27 m ²	€ 5 500,00 /m ²	€ 419 485,00	-€ 2 400,00	-€ 183 048,00	€ 236 437,00	7 Jahre	3,50%	€ 180 468,82
Top 9	54,62	€ 5 500,00 /m ²	€ 300 410,00	-€ 2 400,00	-€ 131 088,00	€ 169 322,00	7 Jahre	3,50%	€ 129 240,95
Top 10	80,98	€ 5 500,00 /m ²	€ 445 390,00	-€ 2 400,00	-€ 194 352,00	€ 251 038,00	7 Jahre	3,50%	€ 191 613,55
Top 11	80,05 m ²	€ 5 500,00 /m ²	€ 440 275,00	-€ 2 400,00	-€ 192 120,00	€ 248 155,00	7 Jahre	3,50%	€ 189 413,00
Top 12 +13	89,59 m ²	€ 5 800,00 /m ²	€ 519 622,00	-€ 2 400,00	-€ 215 016,00	€ 304 606,00	7 Jahre	3,50%	€ 232 501,20
Top 14	42,65 m ²	€ 5 800,00 /m ²	€ 247 370,00	-€ 2 400,00	-€ 102 360,00	€ 145 010,00	7 Jahre	3,50%	€ 110 683,96
Top 15	80,44	€ 5 800,00 /m ²	€ 466 552,00	-€ 2 400,00	-€ 193 056,00	€ 273 496,00	7 Jahre	3,50%	€ 208 755,40
Top 16 + 17	79,91 m ²	€ 5 800,00 /m ²	€ 463 478,00	-€ 2 400,00	-€ 191 784,00	€ 271 694,00	7 Jahre	3,50%	€ 207 379,96
									€ 2 663 799,09
					-€ 2 867 952,00				

1 194,98 m²

5., Spengergasse 1

1652-25-0220
20.02.2025

		Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe	
Verkaufserlöse	Erdgeschoss		€	m ²	0,00 €	
	Regelgeschoss		€	m ²	0,00 €	
	Hoftrakt		€	m ²	0,00 €	
	Dachgeschoss		7 200,00 €	475,12 m ²	3 420 864,00 €	
Verkaufserlöse				475,12 m²	3 420 864,00 €	
		%	Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Bauwerkskosten - Fertigstellungskosten						
	Erdgeschoss			€	m ²	0,00 €
	Regelgeschoss			€	m ²	0,00 €
	Hoftrakt			€	m ²	0,00 €
	Dachgeschoss			3 200,00 €	475,12 m ²	1 520 384,00 €
				Fertigstellungskosten		1 520 384,00 €
	sonstige Baukosten	1,50%	der Errichtungskosten			22 805,76 €
	Unvorhergesehenes	3,00%	der Errichtungskosten			45 611,52 €
						1 588 801,28 €
Baunebenkosten / Projektmanagement						
	Stellplatzverpflichtung	4 Stück		12 000,00 €		48 000,00 €
	Projektsteuerung (intern)		der Bauwerkskosten			0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	10,00%	der Bauwerkskosten			158 880,13 €
						206 880,13 €
Summe Baukosten						1 795 681,41 €
Vermarktungskosten						
	Marketing		pauschal			20 000,00 €
	Makler		2,00%			35 913,63 €
						55 913,63 €
Finanzierungskosten auf Baukosten						
	Zinssatz Finanzierung	5,00%				
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten		2 Jahre			
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt			134 676,11 €
						134 676,11 €
Developer Profit						
	in Bezug auf Verkaufserlös	10,00%				342 086,40 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%				
						342 086,40 €
Residualwert						
	Verkaufserlös					3 420 864,00 €
						€
	Baukosten					-2 328 357,54 €
Projektwert vor Abzinsung						1 092 506,46 €
Abzinsung						
	Finanzierungskosten					
	Zeitraum		2 Jahre	Faktor	9,0703%	-99 093,61 €
Projektwert nach Abzinsung						993 412,84 €
Erwerbsnebenkosten Käufer						
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%				-9 934,13 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%				-34 769,45 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%				-10 927,54 €
						-55 631,12 €
tragfähiger Grundwert						937 781,73 €
tragfähiger Grundwert gerundet						
	erzielbare Nutzfläche				475,12 m ²	
Freigrundwert/m² WNFL						1 973,78 €

ERTRAGSWERT	€ 925 000,00
ABVERKAUFSWERT	€ 2 664 000,00
RESIDUALWERT	€ 938 000,00
<hr/>	
VERKEHRSWERT	€ 4 527 000,00

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Mehrparteienwohnhauses **Spengergasse 1 / Wiedner Hauptstraße 144, 1050 Wien, GST-NR. 971/5, EZ 2198, KG 01008 Margarethen** beträgt somit gerundet

€ 4.530.000,00

=====

in Worten: Euro viermillionenfünfhundertdreißigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Jänner 2025.

Grundsätzlich weist der Sachverständige auch darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert in einem Schwankungsbereich von +/- 10% liegt.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 56 Seiten, mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

