

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 051/2025

16.04.2026

**13 E 1986/25i
BG Hernals**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**insgesamt 74/1226 Anteile an EZ 1200 Grundbuch 01405 Ottakring
verbunden mit Partner-WE an für Wohnzwecke genutzte Einheit 4
(B-LNNr. 68 und 69)**

1160 Wien, Wichtelgasse 9, Friedrich-Kaiser-Gasse 77



Betreibende Partei: EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT Wichtelgasse 9
Wichtelgasse 9, 1170 Wien

vertreten durch: Dr. Christian LESKOSCHEK, Rechtsanwalt
Landstraßer Hauptstraße 75-77/12, 1030 Wien

1.Verpflichtete Partei: Harald LEIDL, geb. 16.03.1989
Eisnergasse 15-19/1/13, 1160 Wien

vertreten durch: MMag. Katrin MARINGER, Erwachsenenvertreterin
Josefstädter Straße 72/I, 1080 Wien

2.Verpflichtete Partei: Martin LEIDL, geb. 24.09.1991
Perfektastraße 40/1/3, 1230 Wien

wegen: EUR 3.760,22 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Auftragsgegenstand: insgesamt 74/1226 Anteile an EZ 1200 Grundbuch 01405 Ottakring
verbunden mit Partner-WE an für Wohnzwecke genutzte Einheit 4
(B-LNNr. 68 und 69)
1160 Wien, Wichtelgasse 9, Friedrich-Kaiser-Gasse 77

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Auftragsgrundlage: Beschluss des BG Hernals vom 15.09.2025, ON 10

Stichtag: 15.01.2026 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

- Grundlagen:**
1. Grundbuchauszug vom 17.09.2025
 2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
 3. Plandokument 7573 vom 02.04.2004
 4. Befundaufnahmen vom 28.10.2025 und 15.01.2026
 5. Einsicht in den Bauakt
 6. Erhebungen im Altlastenatlas
 7. Lärminformation
 8. Erhebungen in der Urkundensammlung
 9. Erhebungen von Vergleichspreisen
 10. Nutzwertentscheidung vom 04.06.1993
 11. Übereinkommen zur Begründung von WE vom 06.09.1993
 12. Informationen der Immobilienkanzlei Klaus Hanousek vom 18.03.2026
 13. Fotos
 14. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
 15. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 28.10.2025

Bei der Befundaufnahme vom 28.10.2025 ist weder für die betreibende Partei noch für die verpflichtete Partei jemand erschienen.

Das Objekt war nicht zugänglich. Die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt und einige Fotos angefertigt.

2. Befundaufnahme vom 15.01.2026

Bei der Befundaufnahme vom 15.01.2026 war ein Vertreter der erstverpflichteten Partei, die Gerichtsvollzieherin sowie der Schlosser anwesend. Für die betreibende Partei sowie für die zweitverpflichtete Partei ist niemand erschienen.

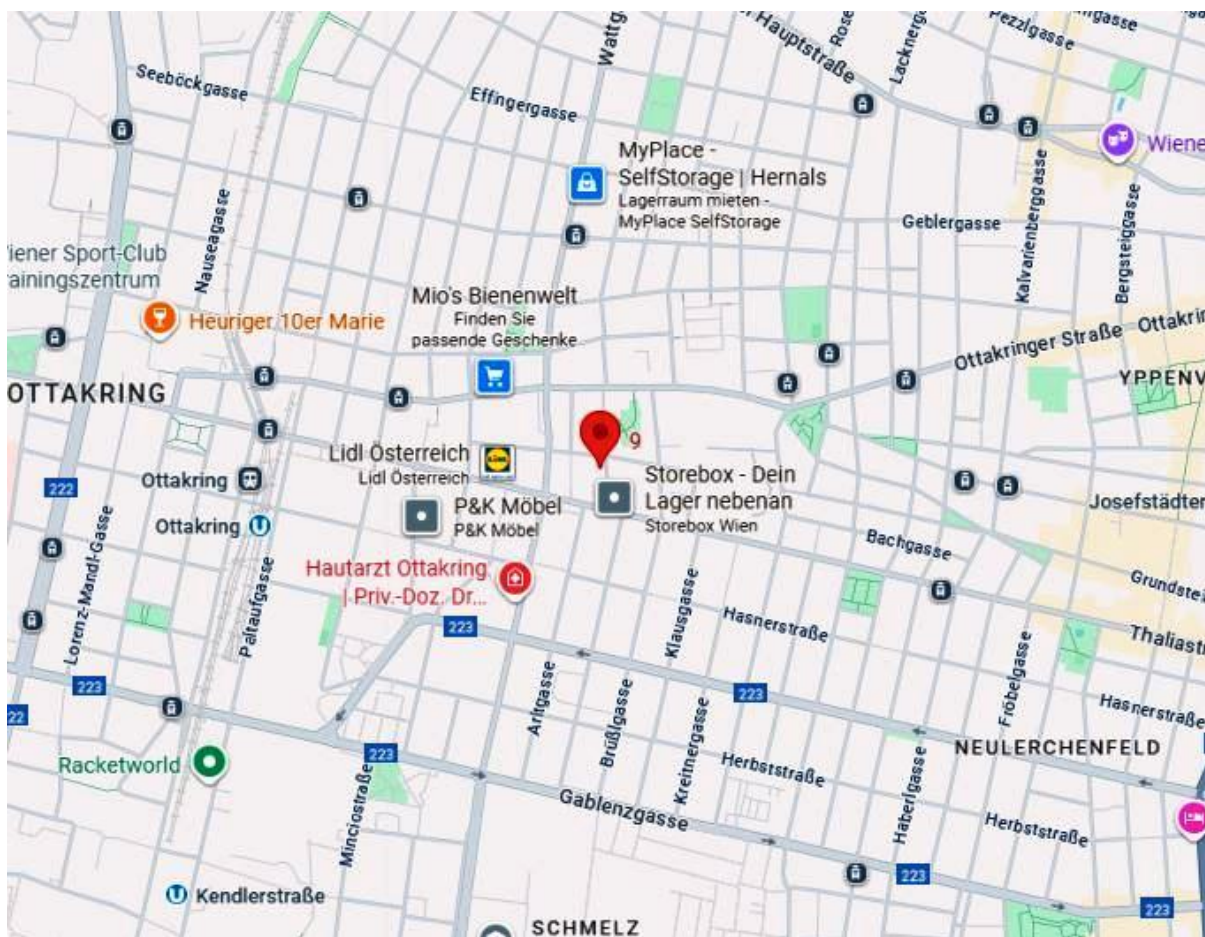
Das Objekt wurde besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 1200 Grundbuch 01405 Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1397/1 mit den Liegenschaftsadressen Wichtelgasse 9, Friedrich-Kaiser-Gasse 77, ist eine an den genannten Straßen gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 406 m².

Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzustufen.

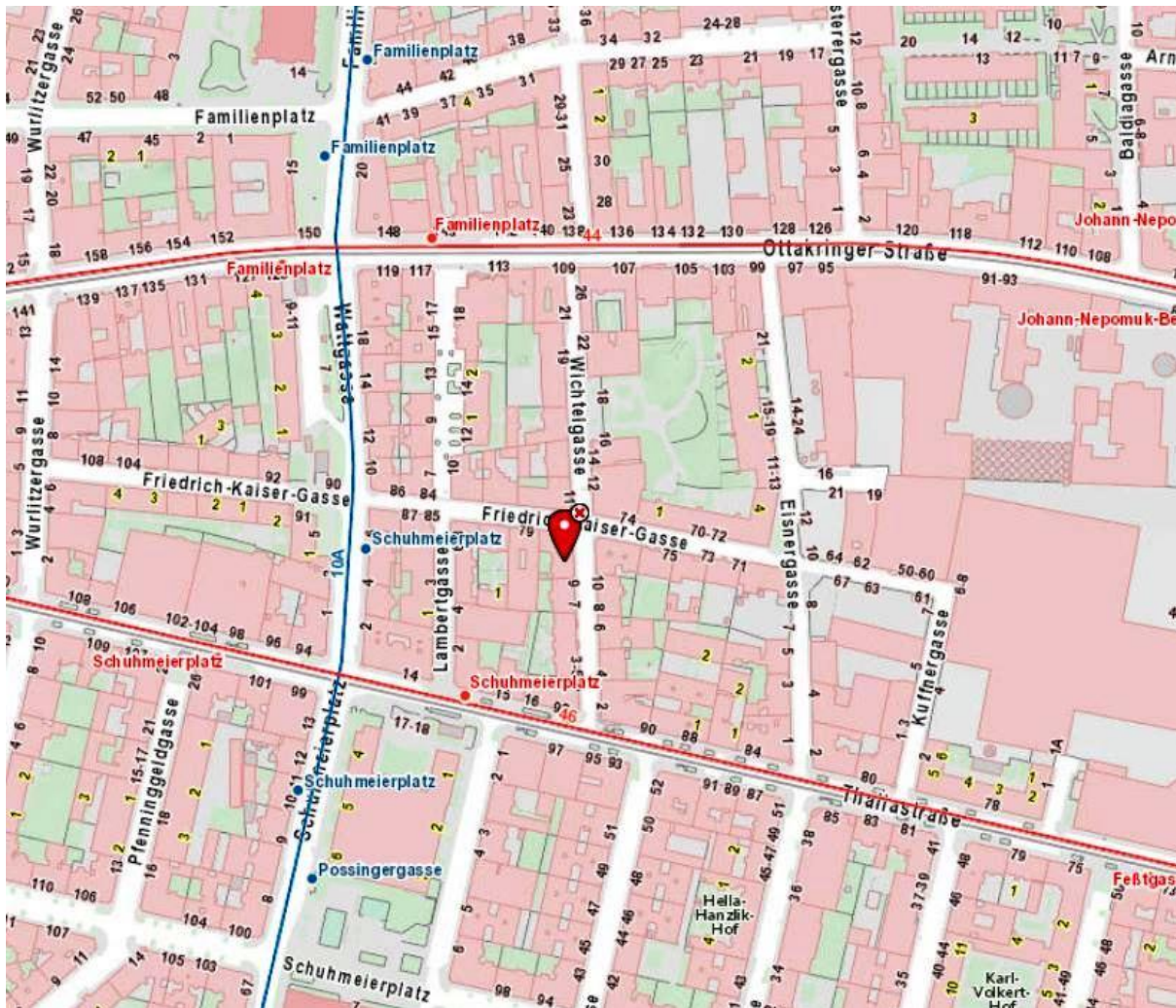


Quelle: www.google.at/maps

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinien 44 und 46 sowie Autobuslinie 10A) gut erreichbar.



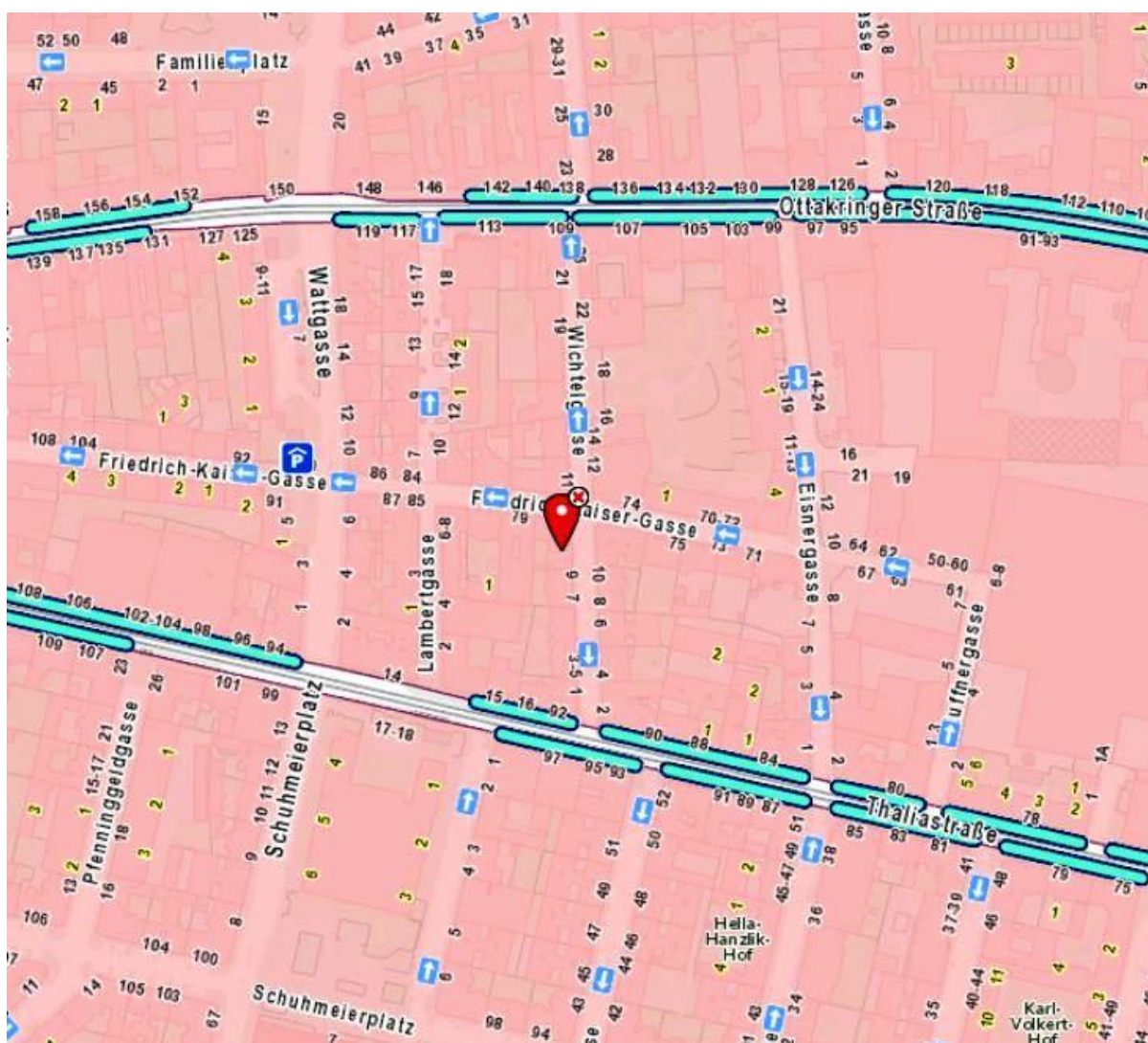
Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW durchschnittlich gut erreichbar.

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltende Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse nur durchschnittlich.

Von der Bezirksparkzonenregelung ausgenommene Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.



Quelle: www.wien.gv.at/stadplan

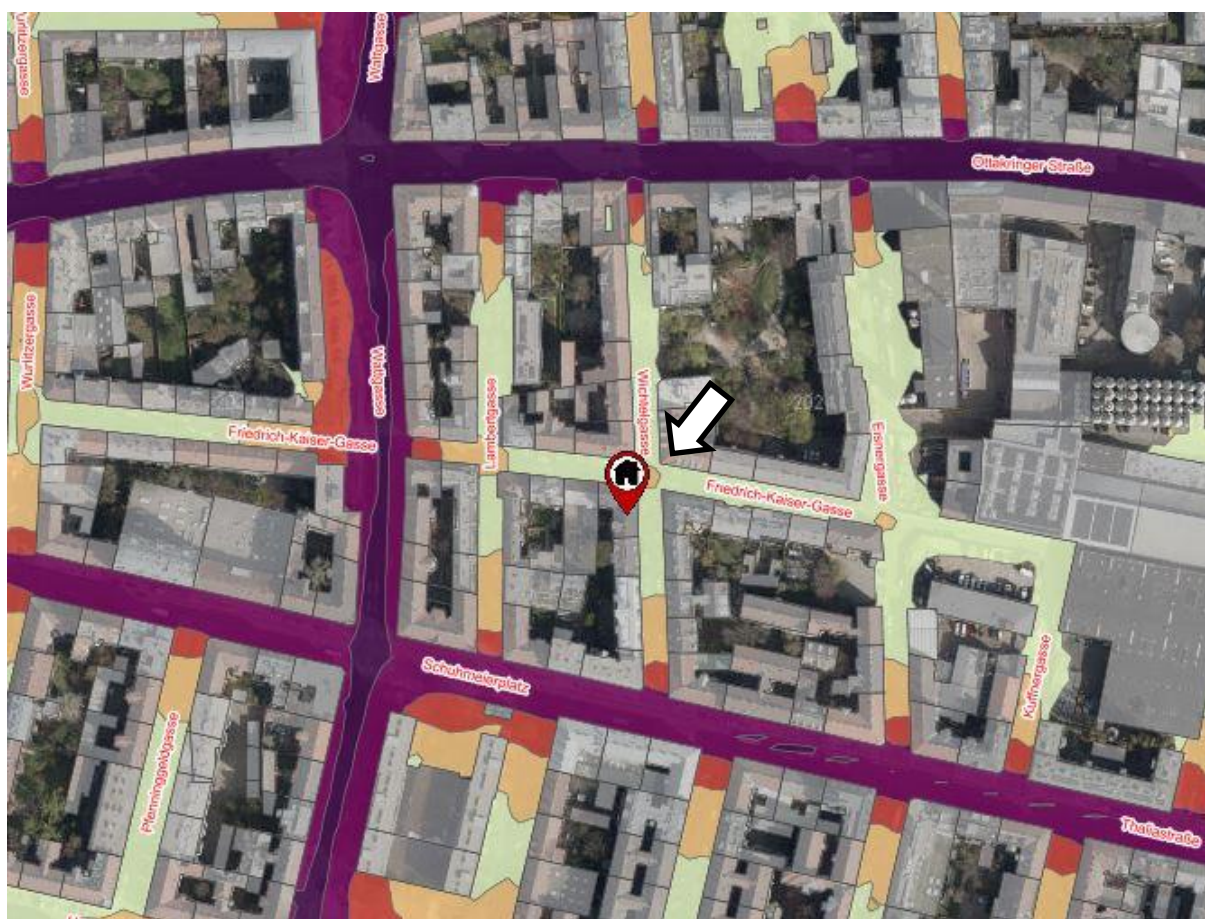
Es gibt in der Umgebung eine öffentliche Parkgarage, auf der Liegenschaft selbst gibt es keine PKW-Abstellplätze.

5. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Wichtelgasse wird im gegenständlichen Bereich als Einbahn Richtung Thaliastraße, die Friedrich-Kaiser-Gasse als Einbahn Richtung Wattgasse geführt. Beide Straßen sind schwach befahren.

Die Lärmbelastung durch den Individualverkehr ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel lediglich im Kreuzungsbereich um bis zu 5 Dezibel.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

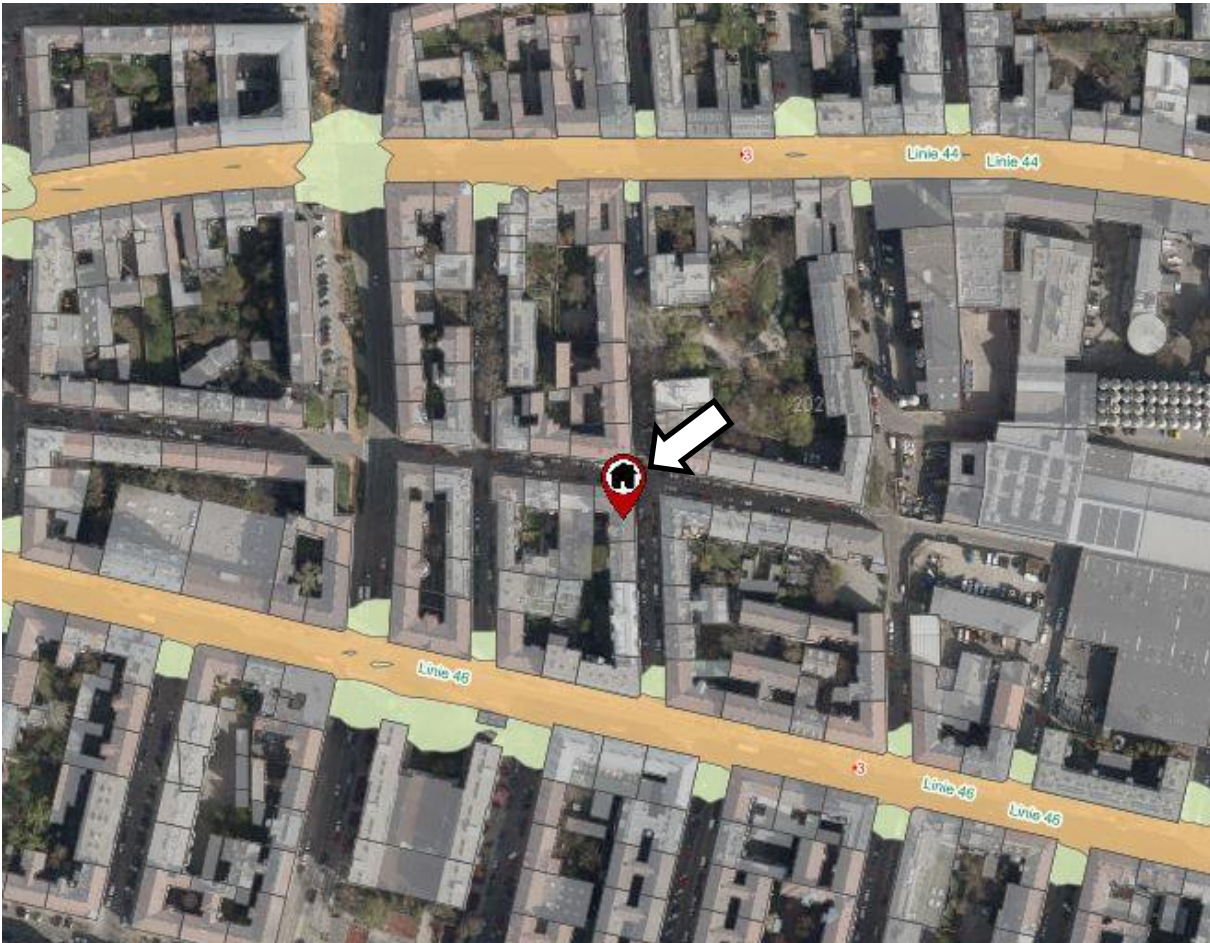
| | | |
|-----------------------------|--------------|---|
| > 75 dB | 70 - 75 dB | 65 - 70 dB |
| 60 - 65 dB | 55 - 60 dB | Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen |
| Linienquellen Landesstraßen | Gebäude | Lärmschutzwände |
| Kilometrierung | Ballungsraum | Ballungsraumgrenzen |

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

In der Ottakringer Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 44, in der Thaliastraße die Straßenbahnlinie 46, jede in beiden Richtungen.

Gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 erreicht der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

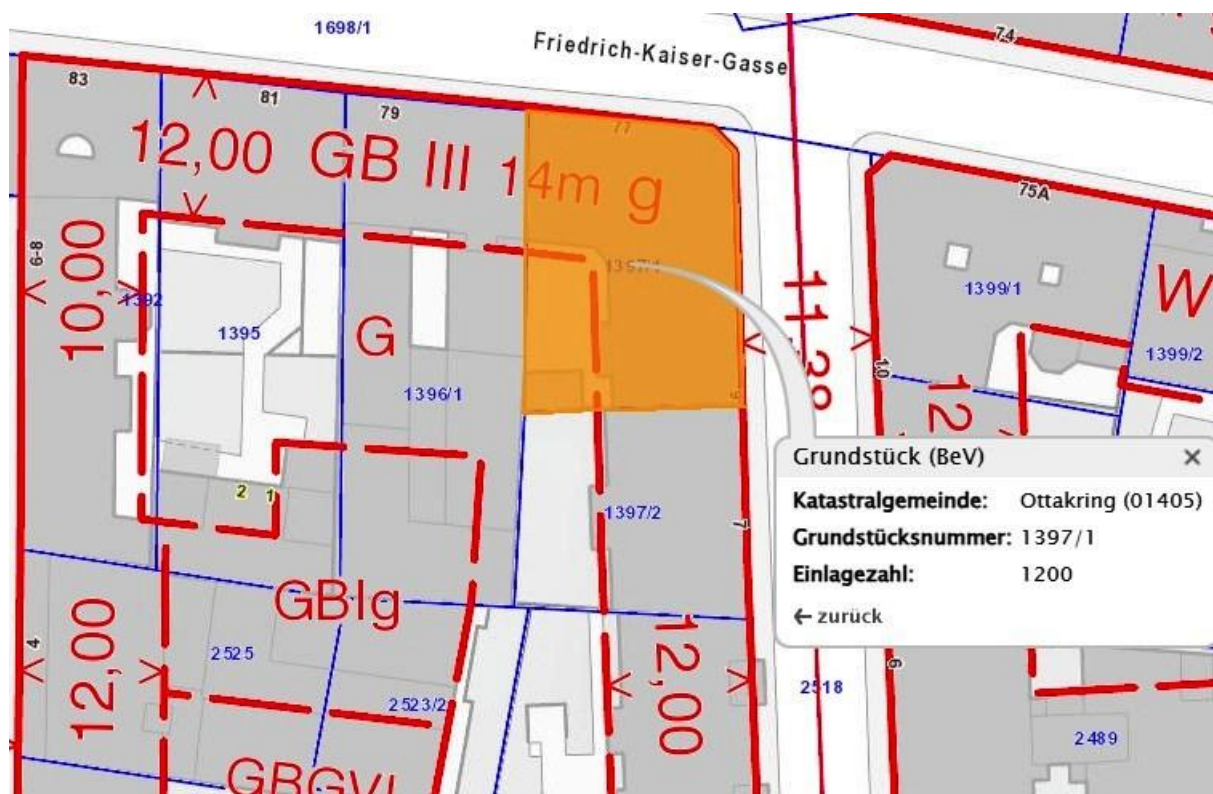
| | | |
|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| > 75 dB | 70 - 75 dB | 65 - 70 dB |
| 60 - 65 dB | 55 - 60 dB | Grenzwertlinie |
| Linienquellen Straßenbahnen | Linienquellen Eisenbahnen | Gebäude |
| Lärmschutzwände | Kilometrierung | Ballungsraum |
| Ballungsraumgrenzen | | |

Quelle: www.laerminfo.at

6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Gemischtes Baugelbiet gewidmet, es gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Trakttiefe von 12 Metern sowie einer Höhenbeschränkung auf 14 Meter.

Der nicht bebaubare Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten.

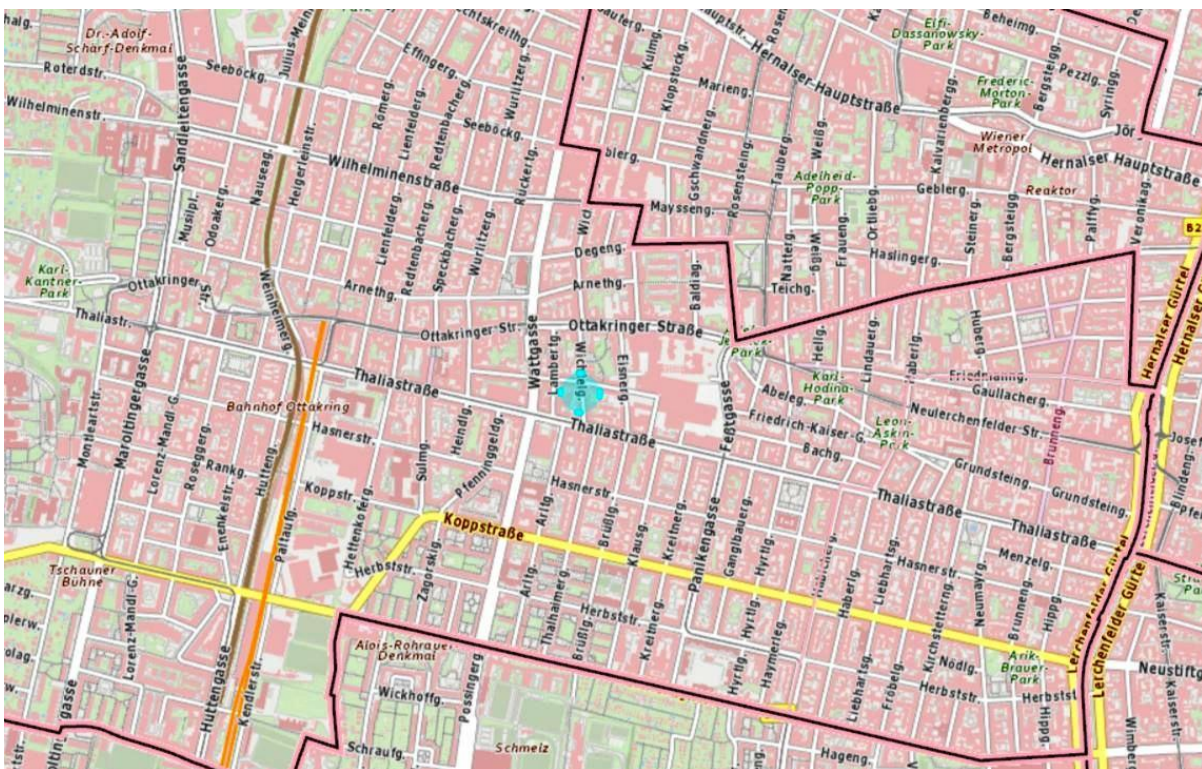


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

7. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

LEGENDE

| | | | | | |
|---|--|---|---------------------------|---|-----------------------|
| Flächentyp | | | | | |
|  | Altlast |  | Altablagerung |  | Altstandort |
| Status | | | | | |
|  | erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet |  | beurteilt "keine Altlast" |  | Altlast vorgeschlagen |
|  | Altlast |  | dekontaminiert |  | gesichert |
|  | Beobachtung abgeschlossen | | | | |

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und ist fast eben.



Quelle: <https://earth.google.com/>

9. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Gas und Strom

10. Beschreibung des Hauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Im Jahr 1874 wurde auf der Liegenschaft ein Miethaus der Gründerzeit als Eckhaus errichtet.

Die Baubewilligung erfolgte mit Bescheid vom 06.04.1874, die Benutzungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 16.08.1874.

b) Allgemeines

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss und drei Obergeschossen, und befindet sich in mäßigem Gesamtzustand.

Die Rücklage beträgt zum 01.01.2026 ca. EUR 17.000,00.

Im Jahr 2026 sind neben der Sanierung des feuchten Kellers sowie der Erneuerung der Elektroinstallation keine größeren Instandhaltungsarbeiten geplant.

11. Beschreibung des gegenständlichen Objekts**a) Umbauarbeiten**

Im Jahr 1997 wurde das Objekt Top 4 in ein Lokal umgewidmet. In der ehemaligen Küche wurde eine WC-Anlage samt Vorraum und Abstellraum eingebaut.

Die Baubewilligung hierfür erfolgte mit Bescheid vom 02.05.1997, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

b) Allgemeines

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist direkt von der Straße über zwei Stufen sowie vom Stiegenhaus zugänglich.

Das Objekt besteht aus einem großen Schankraum, einem Zwischengang, WC-Anlagen sowie einem Abstellraum.

Die Beheizung erfolgt mit Gasetagenheizung, die Heizkörper befinden sich im Bereich der Fenster. Ob die Heizung bzw. die Elektrik funktionsfähig ist kann nicht beurteilt werden, Strom und Heizung sind abgeschaltet.

Das Objekt ist bereits seit Jahren unbenützt und in schlechtem Gesamtzustand, es besteht erheblicher Reparaturrückstau.

a) Nutzfläche

Das Objekt hat laut dem der Baubewilligung vom 02.05.1997 zugrunde liegenden Einreichplan eine Nutzfläche von 44,95 m².

12. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

13. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 23.09.2025 beträgt der letztgültige Einheitswert der gesamten Liegenschaft EUR 27.400,00.

14. Rechtsverhältnisse**a) Allgemeines**

Im Jahr 1993 wurde an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

b) Top 4

Die wohnungseigentumsrechtliche Umwidmung einer Wohnung in ein Geschäftslokal erfordert zwingend die Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Informationen über die Zustimmung zur Umwidmung des ursprünglich als Substandardwohnung („für Wohnzwecke genutzte Einheit“) parifizierten Objektes in ein Geschäftslokal liegen nicht vor.

Auch von der betreibenden Partei, der Eigentümergemeinschaft des Hauses, habe ich keine Informationen bekommen.

15. Bestandverhältnis

Das Objekt ist nicht vermietet.

16. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung ab Jänner 2026 setzt sich zusammen wie folgt:

| | | |
|-----------------------|------------|---------------|
| Betriebskosten-Akonto | EUR | 123,03 |
| Manipulationsgebühr | EUR | 1,00 |
| Rücklage | <u>EUR</u> | <u>139,81</u> |
| Netto | EUR | 263,84 |
| 20% USt | <u>EUR</u> | <u>24,81</u> |
| Gesamt | EUR | 288,65 |

17. Lasten

Zu C-LNr. 12a ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG im Sinne des Punkt X. des Übereinkommens zur Begründung von Wohnungseigentum vom 06.09.1993 ersichtlich gemacht.

Diese Vereinbarung ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

18. Aushaftende Abgaben

Laut Information der MA 6 vom 25.09.2025 bestehen keine Rückstände.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 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.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner, LBG, Anm 3 zu § 7*).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) **Marktanpassung**

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. **Wahl des Bewertungsverfahrens**

Das verfahrensgegenständliche Objekt ist als „für Wohnzwecke genutzte Einheit“ gewidmet. Da keine Informationen über die notwendige Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Umwidmung in ein Geschäftslokal vorliegen, wird das Objekt als Wohnung bewertet. Die baurechtliche Umwidmung reicht jedenfalls wohnungseigentumsrechtlich nicht aus. Darüber hinaus ist eine baurechtliche Rückwidmung als Wohnung zulässig.

Die Bewertung erfolgt daher als Wohnung nach dem Vergleichswertverfahren, weil für Wohnungen genügend Vergleichsobjekte vorhanden sind.

4. Verkehrswertermittlung

Als Vergleichswerte wurden aufgrund des sanierungsbedürftigem Zustandes ausschließlich Vergleichswerte für Wohnungen in der Umgebung im untersten Preissegment herangezogen. Diese Transaktionen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Loggien wurden – falls aus den Urkunden ersichtlich – mit der Hälfte des Quadratmeterpreises bewertet.

Tabelle

| TZ | EZ | Straße | Objekt | Nfl/m ² | Kaufvertrag | Kaufpreis | Preis/m ² |
|-----------|------|----------------------------|------------|--------------------|-------------|------------|----------------------|
| 2137/2025 | 85 | Neulerchenfelder Straße 29 | Stg 1 W 10 | 45,19 | 03.03.2025 | 130 000,00 | 2 876,74 |
| 325/2026 | 180 | Neulerchenfelder Straße 15 | Stg 1 W 4 | 71,68 | 12.10.2025 | 212 117,81 | 2 959,23 |
| 5737/2025 | 180 | Neulerchenfelder Straße 15 | Stg 2 W 20 | 48,88 | 14.10.2025 | 140 000,00 | 2 864,16 |
| 1189/2026 | 2669 | Hasnerstraße 106 | W 23 | 40,28 | 02.12.2025 | 102 924,00 | 2 555,21 |
| 6384/2025 | 2099 | Thaliastraße 120-122 | Stg 2 W 17 | 36,65 | 10.12.2025 | 92 000,00 | 2 744,63 |
| 134/2026 | 159 | Neulerchenfelder Straße 57 | W 1 | 36,76 | 12.12.2025 | 86 000,00 | 2 339,50 |

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte, der unterschiedlichen Abschlusszeitpunkte, der Lage, sowie unter Berücksichtigung des Zustandes des Objektes erachte ich grundsätzlich einen Preis von EUR 2.700,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

Angesichts der unsicheren Rechtslage wird ein Risikoabschlag von 10 % vorgenommen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

| | | |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| 44,95 m ² x EUR 2.700,00 | EUR | 121.365,00 |
| Risikoabschlag 10 % | - EUR | <u>12.136,50</u> |
| Verkehrswert | EUR | 109.228,50 |
| gerundet | EUR | 109.200,00 |

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert des im Befund genauer beschriebenen Objektes beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – geldlastenfrei –

EUR 109.200,00

(in Worten: Euro einhundertneuntausendzweihundert)

Einrichtungsgegenstände wurden ebenso wenig bewertet wie Entrümpelungskosten.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug vom 17.09.2025
2. Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
3. Lageplan
4. Grundrisse
5. Ansicht
6. Schnitt
7. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 1200
 BEZIRKSGERICHT Hernals

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 68, 69 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4059/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|---|
| 1397/1 | GST-Fläche | 406 | |
| | Bauf.(10) | 327 | |
| | Bauf.(20) | 79 | Friedrich-Kaiser-Gasse 77 Wichtelgasse 9 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

68 ANTEIL: 37/1226

Martin Leidl

GEB: 1991-09-24 ADR: Perfektastraße 40/1/3, Wien 1230

a 5568/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 4

b 3713/2025 Einantwortungsbeschluss 2022-01-14 Eigentumsrecht

c 3713/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

69 ANTEIL: 37/1226

Harald Leidl

GEB: 1989-03-16 ADR: Paltram 12/2/2/WG2, Kirchstetten, Bez. St. Pölten
3062

a 5568/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 4

b 3713/2025 Einantwortungsbeschluss 2022-01-14 Eigentumsrecht

c 3713/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

12 a 5568/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 19 WEG im Sinne des Pkt X) Übereinkommen zur

Begründung von Wohnungseigentum 1993-09-06

b gelöscht

73 auf Anteil B-LNR 68 69

a 6228/1998 Schuldschein und Pfandurkunde 1996-05-14

PFANDRECHT

453.880,--

9 % Z, 12 % VZ, 10 % ZZ, NGS 90.700,-- für

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft

c 4059/2025 siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 176

81 auf Anteil B-LNR 68 69

a 1092/2000 Klage wegen: 22.189,95 s.A. gemäß § 13c (4) WEG

(17 C 221/2000t)

b 4733/2000 PFANDRECHT SIEHE CLNR 88

144 auf Anteil B-LNR 68 69

a 1070/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 187/18b)

168 auf Anteil B-LNR 68 69

a 1162/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 174/24z)

169 auf Anteil B-LNR 68 69

a 2308/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 371/24w)

170 auf Anteil B-LNR 68 69

a 3326/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 547/24b)

172 auf Anteil B-LNR 68 69

a 5776/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 893/24k)

- 175 auf Anteil B-LNR 68 69
a 3862/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr (gesamt) EUR 3.760,22
samt jeweils 4 % Z p.a.
aus EUR 288,65 seit 2023-07-06
aus EUR 288,65 seit 2023-08-06
aus EUR 288,65 seit 2023-09-06
aus EUR 288,65 seit 2023-10-06
aus EUR 288,65 seit 2023-11-06
aus EUR 288,65 seit 2023-12-06
aus EUR 288,65 seit 2024-01-06
aus EUR 288,65 seit 2024-02-06
aus EUR 288,65 seit 2024-03-06
halbjährlich aus EUR 7,77 seit 2023-06-06
aus EUR 288,65 seit 2024-04-06
aus EUR 288,65 seit 2024-05-06
aus EUR 288,65 seit 2024-06-06
aus EUR 288,65 seit 2024-07-06
Kosten EUR 460,38, Kosten des Antrags EUR 533,26
für Eigentümergeinschaft Wichtelgasse 9
(13 E 1986/25i)
- 176 auf Anteil B-LNR 68 69
a 4059/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 8.604,97, samt 6 % Z seit
2024-11-01, vierteljährlich kapitalisiert,
Kosten EUR 1.381,91 samt 4 % Z seit 2024-12-20,
Antragskosten EUR 801,32 für Bausparkasse der
österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 38732i)
(13 E 2100/25d bei 13 E 1986/25i)
b 4059/2025 siehe Pfandrecht C-LNR 73

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

Grundbuch 17.09.2025 11:28:30

Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

X)

Die die Wohnungseigentümer treffenden Betriebs- und Verwaltungskosten werden vereinbarungsgemäß nicht nach Liegenschaftsanteilen sondern nach den Nutzflächen verrechnet.

Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern nach § 19 WEG 1975 anzumerken.

Die Wohnungseigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden Eintragungen ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft:

In der Aufschrift:

- 1) die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums

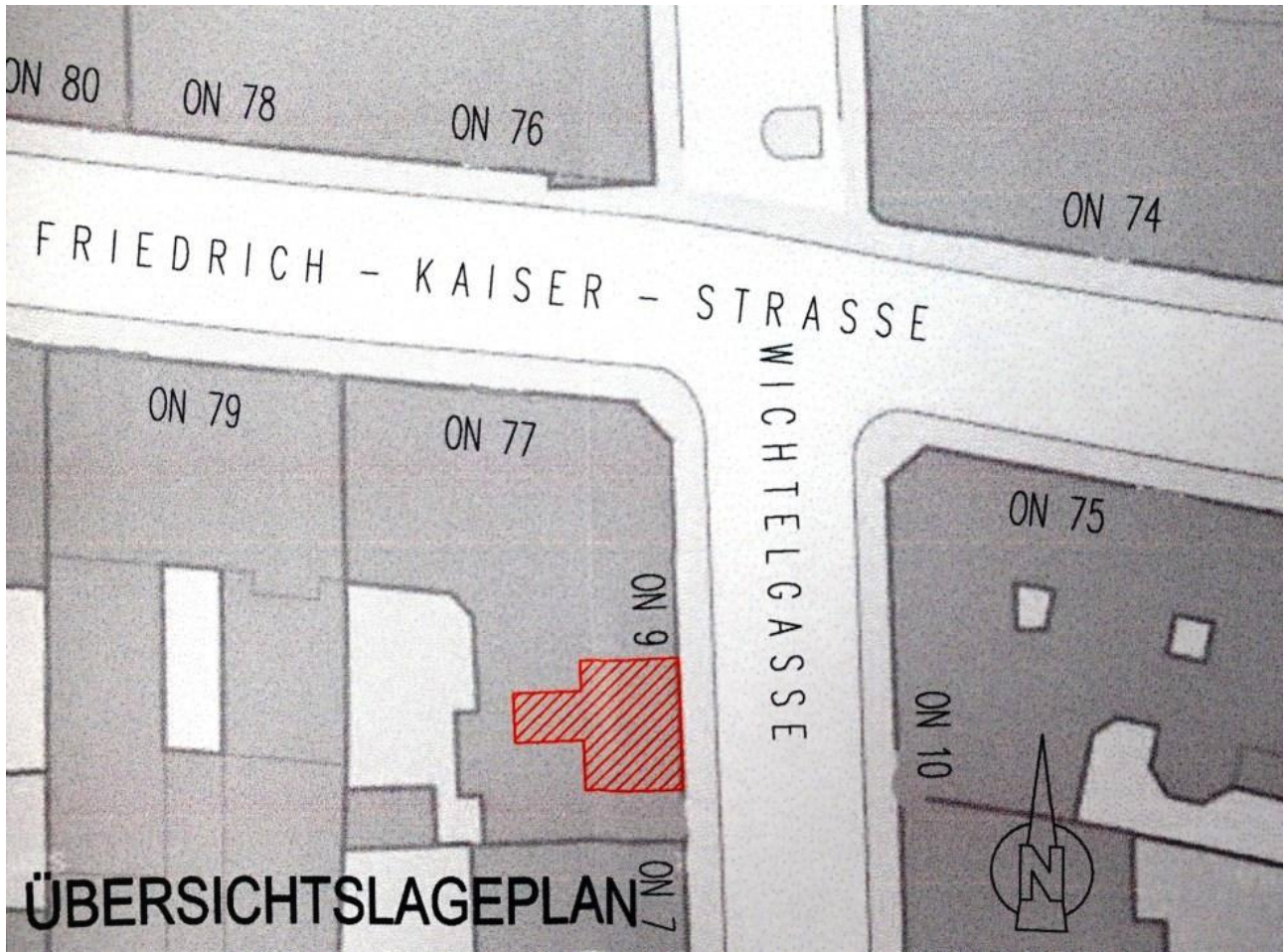
Im Eigentumsblatte:

- 2) ob den in der Tabelle in Spalte 5 (fünf) angeführten Miteigentumsanteilen die Einverleibung des mit diesen Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 1 (eins) bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten

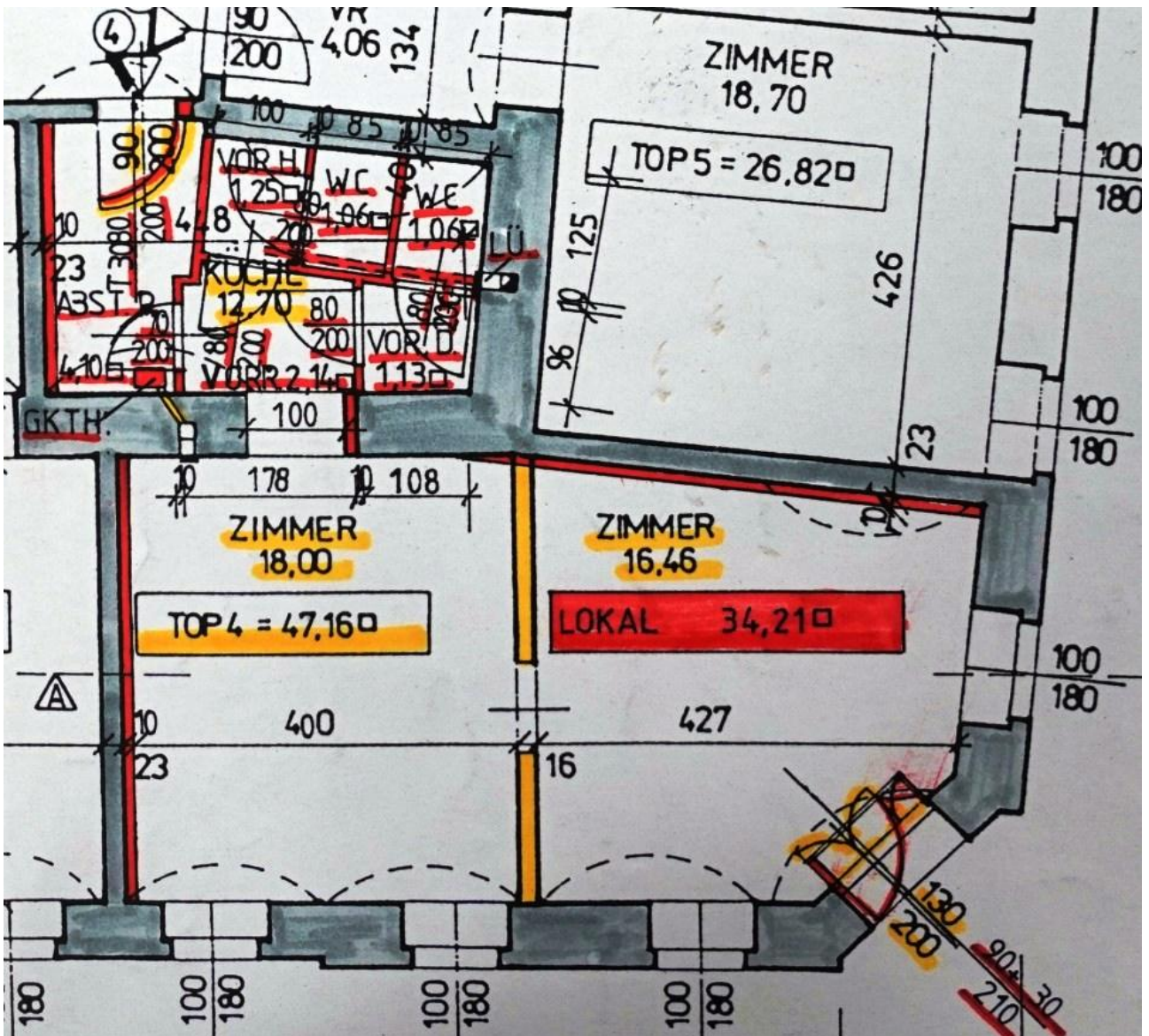
In Lastenblatte:

- 3) die Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 Abs. 3 WEG im Sinne des Punktes X) dieses Vertrages.

Lageplan



Top 4 (Umbau 1997)



Ansicht Wichtelgasse





