

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 22/26y

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
B-LNr. 34, Anteil 40/1758; Top Nr. 20
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 2451

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1200 Wien, Hartlgasse 43/Leipziger Str. 52



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

RAIFFEISENBANK REGION ROHRBACH
REG GENMBH
Stadtplatz 30
4150 Rohrbach

vertreten durch

Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH
Neuer Markt 1/16
1010 Wien

Verpflichtete Partei

Adnan MRAVAC
geb. 10.04.1982
Leystraße 4/33
1200 Wien

Wegen:

EUR 15.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrmis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten/Verdachtsflächenkataster	9
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	10
2.5. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes	11
2.5.1. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes	11
2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 20	12
3. Bewertung	14
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	14
3.2. Vergleichswertverfahren	14
3.3. Wertermittlung	15
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	16
4.1. Grundbuchsauszug	16
4.2. Pandarstellung	17
4.3. Bilder	18

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 20 mit der Grundstücksadresse 1200 Wien, Hartlgasse 43 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 11.05.2026 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag ist der Tag der tatsächlich vollzogenen Befundaufnahme heranzuziehen. Nach gescheitertem Befundtermin am 22.06.2026 fand die Befundaufnahme am 21.07.2026 um 11.00 Uhr im Beisein des Gerichtsvollziehers und des Schlossers statt. Zu diesem Termin erschien auch der Bestandnehmer des gegenständlichen Wohnobjektes.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 22.06.2026 um 9 Uhr; 21.07.2026 um 11 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 15.05.2026
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung: u.a. BK-JA, Vorschreibung, Energieausweis, EV-Protokolle
- IMMOUnited durchgeführte Abfragen: WEV, NWGA, div. Kaufverträge, sonst. Urkunden
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH; div. Marktberichte, Statistik Austria

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

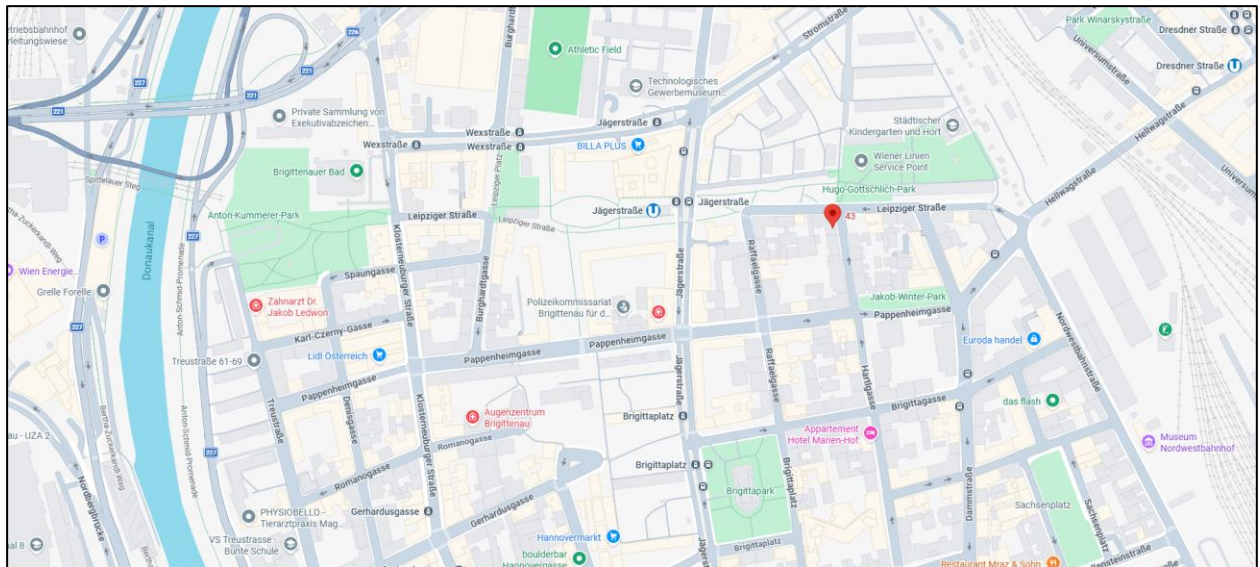
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

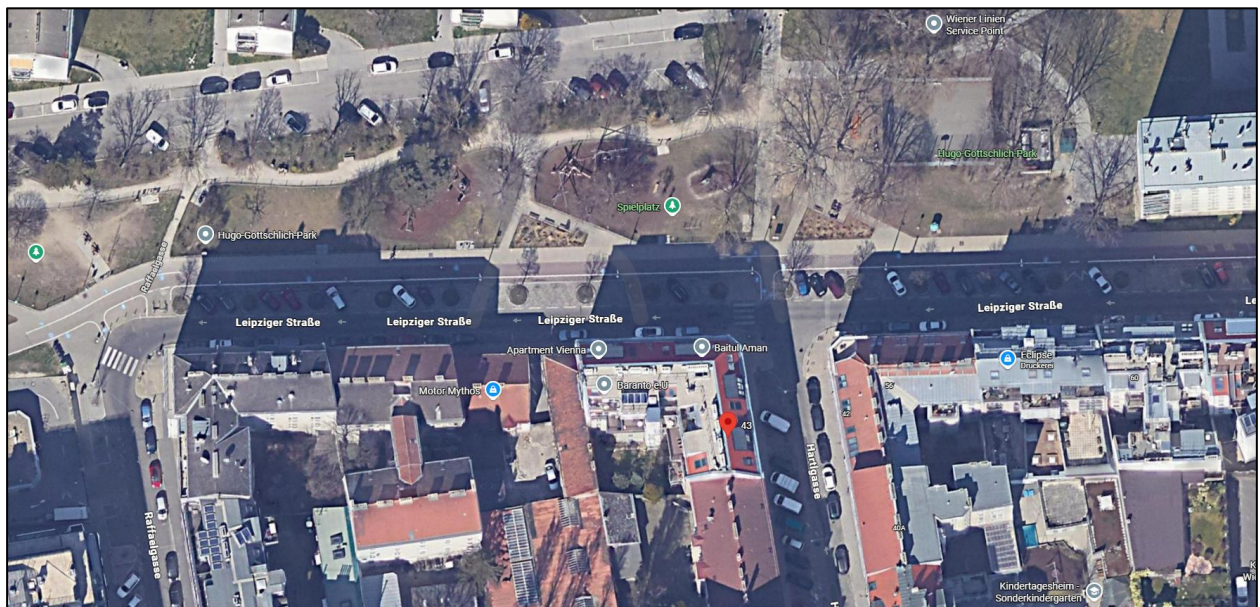
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lageeigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit dem Vorort durchgeführten Befundaufnahme. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lageeigenschaften.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<p><i>Lage allgemein (gut)</i></p> <p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk ‚Brigittenau‘ unweit vom Hugo-Gottschlich-Park. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene - gemischte Verbauung durch Mehrparteien-Wohn- und Geschäftshäusern aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (gut)</i></p> <p>Die ggst. Liegenschaft ist für den Individualverkehr über die Hauptverbindungsstraßen ‚Jägerstraße‘ und ‚Nordwestbahnstr.‘ gut erreichbar. Über die B227 entlang vom Donaukanal, gelangt man sowohl ins Zentrum der Bundeshauptstadt als auch in die nördlichen Außenbezirke.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i></p> <p>Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit den Straßenbahnlinien 5, 12, 31, mit dem Autobus 5A (Richtung S/U-Bahnstation Heiligenstadt) und mit der U6 Station unmittelbar ab der ‚Jägerstraße‘ als gut zu beschreiben.</p> <p> Bus</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Brigittagasse, Keine Adressinformation (193 m) 3 Jägerstraße, Keine Adressinformation (206 m) 4 Dammstraße, Keine Adressinformation (207 m) 6 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (217 m) <p> Straßenbahn</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 Jägerstraße, Keine Adressinformation (206 m) 5 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (218 m) 7 Jägerstraße, Keine Adressinformation (300 m) <p> U-Bahn</p> <ul style="list-style-type: none"> Jägerstraße, Keine Adressinformation (307 m)
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<p><i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i></p> <p>Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, Postamt, etc. befinden sich im Umkreis von 350 m (siehe erhobenes Standortexposé).</p>

2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps/place/



Quelle: www.google.at/maps/place/ - Vogelperspektive



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

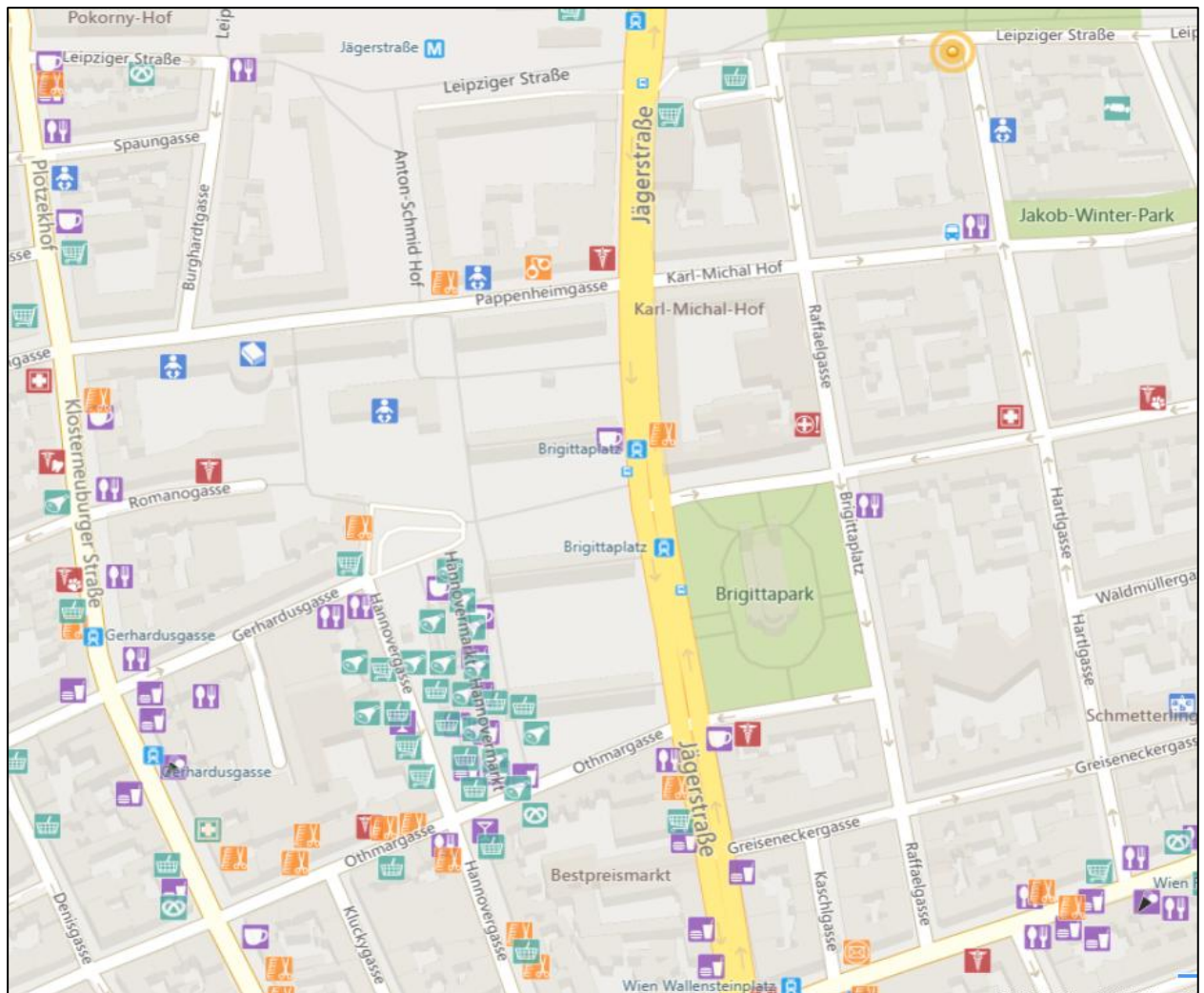
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Meine Marienapotheke, Hartlgasse 25, 1200 Wien	122 m
Arzt	PVZ in Brigittenau Hausärzte Zwanzig, Jägerstr.61, 1200 Wien	192 m
Bäckerei	Gios Bäckerei, Sachsenplatz 7, 1200 Wien	318 m
Bibliothek	Bücherei Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 10-16, 1200 Wien	394 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche	1,57 km
Café	Cafe TGM	262 m
Car-Sharing	Stadtauto carsharing, Gussenbaurgasse 5-7, 1090 Wien	971 m
Club / Disco	Shelter, Wallensteinplatz 8, 1200 Wien	537 m
Drogerie	Bipa	428 m
Eissalon	Gelateria Serafini, Wallensteinstraße 52, 1200 Wien	421 m
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	75 m
Fahrschule	Easy Drivers	519 m
Fahrzeugverleih	Europcar, Schuberting 9, 1010 Wien	3,60 km
Fast-Food Restaurant	Isos Döner, Jägerstraße 62-64, 1200 Wien	247 m
Fleischer	Abdulaev KG Fleischerei	346 m
Friseur	Friseur Elegance	202 m
Gemischtwaren	eni shop	145 m
Getränkverkauf	Getränke Giovanni	498 m
Grünraum	Jakob-Winter-Park	39 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,32 km
Kindergarten	Hartlgasse 40, 1200 Wien	64 m
Kino	WIFAR - Wiener Filmarchiv der Arbeiterbewegung, Wallensteinstraße 68, 1200 Wien	507 m
Klinik	Ärztehaus Leithastraße	542 m
Konditorei	Prences	542 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Wien	2,23 km
Kulturinstitut	Bet Halevi, Rabbiner-Schneerson-Platz 2, 1200 Wien	875 m
Kulturzentrum	Perinetkeller, Perinetgasse 1, 1220 Wien	993 m
Museum	STADTRAUM Nordwestbahnhof 16, 1200 Wien	365 m
Musikschule	Music Workshop	1,54 km
Parkplatz / Parkgarage	Brigittenauerbad	567 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien	2,61 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pappenheimgasse 33, 1200 Wien	228 m
Postamt	Post Filiale 1203, Wallensteinstraße 33, 1203 Wien	439 m
Pub	Café frame, Jägerstraße 28, 1200 Wien	579 m
Rechtsanwalt	Mag. Andreas Jakauby	1,37 km
Restaurant	Gaststätte Lehner, Pappenheimgasse 51, 1200 Wien	18 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau, Raffaelgasse 11/1, 1200 Wien	143 m
Schule	Volksschule Greiseneckergasse, Greiseneckergasse 20, 1200	318 m
Seniorenwohnheim	Haus Brigittenau	273 m
Sprachschule	China Sprachinstitut	1,66 km
Supermarkt	Spar, Jägerstraße 58, 1200 Wien	166 m
Süßwaren	Karl Kammerer KG - Wiener Lebkuchen & Schokolade Manufaktur, Dammstraße 39, 1200 Wien	118 m
Theater	Das Vindobona, Wallensteinplatz 6,	568 m
Tierarzt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	157 m
Universität / Hochschule	FH Technikum Wien, Höchstädtplatz 6, 1200 Wien	656 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	2,89 km
Zahnarzt	Michael Fuad Elias	483 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	3,23 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)



Restaurant

- 1 Gaststätte Lehner, Pappenheimgasse 51, 1200 Wien (18 m)
- 2 Pizza Piano, Keine Adressinformation (174 m)
- 7 Gasthaus Lebenstraum, Keine Adressinformation (281 m)
- 8 Tutti Pronti, Dammstraße 8, 1200 Wien (328 m)
- 10 Noodle King, Keine Adressinformation (260 m)

Café

- 3 Cafe Konditorei Monika, Jägerstraße 47, 1200 Wien (228 m)
- 4 Pink Pepper, Keine Adressinformation (248 m)
- 6 Cafe TGM, Keine Adressinformation (262 m)
- 9 Atlas, Keine Adressinformation (333 m)

Fast-Food Restaurant

- Isos Döner, Jägerstraße 62-64, 1200 Wien (247 m)

Süßwaren

- 1 Karl Kammerer KG - Wiener Lebkuchen & Schokolade Manufaktur, Dammstraße 39, 1200 Wien (118 m)

Supermarkt

- 2 Spar, Jägerstraße 58, 1200 Wien (166 m)
- 4 Nanum Supermarkt, Dammstraße 32, 1200 Wien (162 m)
- 5 Billa Plus, Wexstraße 24, 1200 Wien (248 m)
- 8 Hofer, Keine Adressinformation (328 m)

Gemischtwaren

- 3 eni shop, Keine Adressinformation (145 m)

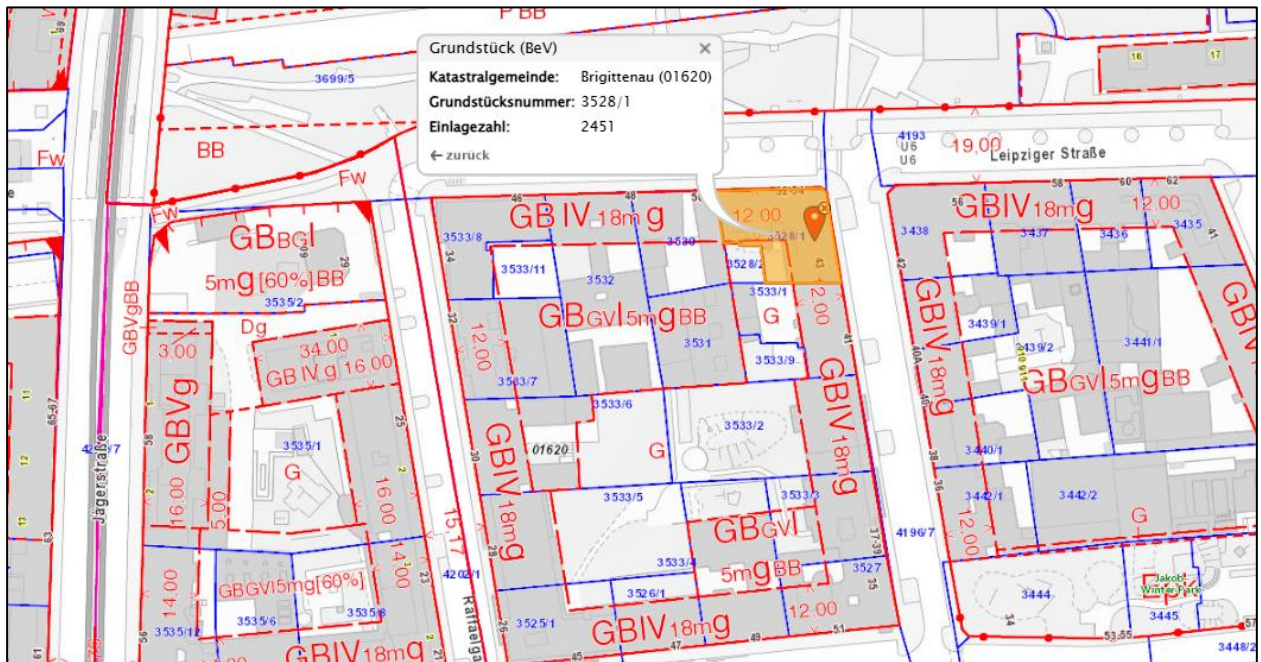
Bäckerei

- 6 Gios Bäckerei, Sachsenplatz 7, 1200 Wien (318 m)

Fleischer

- 7 Abdulaev KG Fleischerei, Keine Adressinformation (346 m)

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

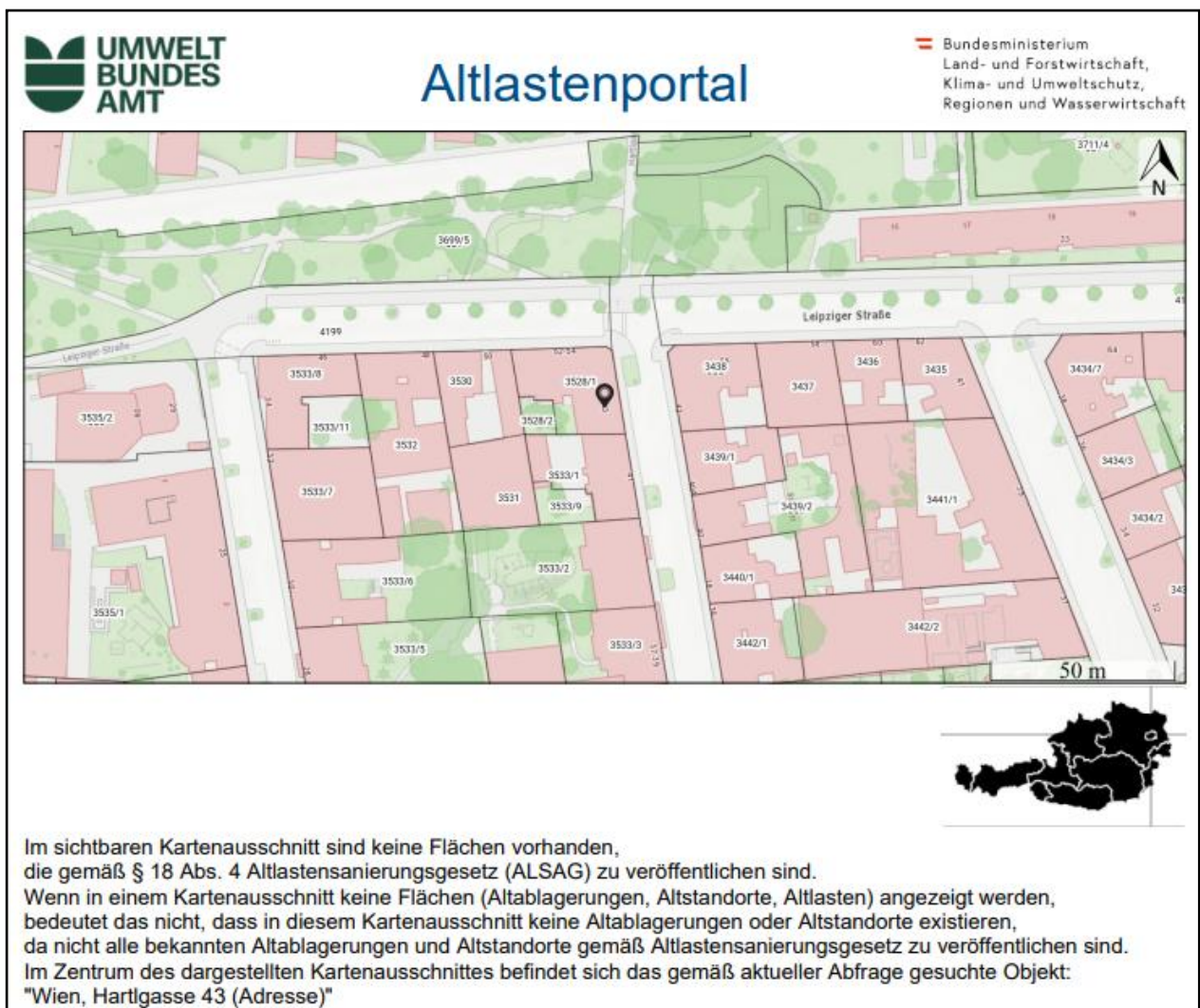


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungspläne

Für die gegenständliche Liegenschaft ist auf dem vorderen, Richtung öffentliche Verkehrsfläche gerichteten, Grundstücksteil die Widmung: „*Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäude-Höhe 18m; Gebäude-Tiefe 12m*“ ausgewiesen, der hinter der Baufluchtlinie befindliche Grundstücksteil befindet sich im Widmungsbereich „*G*“, *gärtnerische Gestaltung*.

Bezogen auf die Bewertung eines WE-Anteiles dieser Liegenschaft ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Gesamtliegenschaft auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten/Verdachtsflächenkataster



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

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für die Bewertung ist daher von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken.

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärminde-
x“ bzw. lt. „Nacht-Lärminde-
x“ für Str.- Verkehr unter dem Schwellenwert von „L_{den}“ 60 dB bzw. „L_{night}“ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#_Str.-Verkehr: „Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{den}“:55-60 dB



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#_Str.-Verkehr: „Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{night}“:45-50 dB

Für die Bewertung der gegensätzlichen Liegenschaft ist auf der Grundlage der Erhebungen und der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme von keiner wertrelevanten Beeinträchtigung auszugehen.

2.5. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes

Am 21.07.2026 um 11 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der die zu bewertende Wohnung und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

Anmerkung: Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.

2.5.1. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Bautyp/ Gebäudeart/ Baujahr GStkNr./ Grundstücks- fläche	Mehrparteienwohnhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum; bestehend aus 37 selbständigen Räumlichkeiten (davon sind 35 Whg, 1 GL, 1, AR, 4 KFZ-AP). Baujahr der Errichtung: um 1888 <u>Bautyp:</u> W3.7.-Miethaus aus der Gründerzeit <u>GST-Nr.:</u> 3528/1 mit einer Gesamtfläche von 551 m ² 3528/2 (Gartenbereich): 84m ² .	WEV zuletzt aus 21.04.2021 NWGA vom 14.01.2015 20.05.2019 (DG) 25.11.2020 (Verbesserung der Anteile) Kulturgüterkataster/ Energieausweis
Informationen zum Haus	<u>Geschosse:</u> KG, EG, 3.OG, 1.+2.DG (ausgebaut); <u>Innenhof:</u> teilweise kleinflächig begrünt, Fahrradabstellplätze. Im Jahr 2026 wird der Innenhof saniert und u.a. auch überdachte Fahrradabstellplätze angebracht.	Befundaufnahme
Energieausweis	Der Energieausweis ist bis zum 09.07.2029 gültig. HWB 137,6 f_{GEE} 3,50	EA
Hauszustand	Altersbezogener, durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundung Juli 2026
beabsichtigte Reparatur- maßnahmen	Sanierung der Innenhof- und der Außenfassade, Überdachung Fahrradabstellplatz, Sanierung der Stiegenhausfeuchtigkeit, div. Kamin- und Kanalsanierungsarbeiten, div. Kleinreparaturen	WEV-Protokolle/ HV
Reparatur- rücklage	Die allgemeine Rücklage beträgt per 08/2026: € 86.079,54. Die RL für den Aufzug ist beläuft sich € 18.969,64.	HausVw

2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 20

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Lage im Gebäude	Die Wohnung befindet sich im EG und ist straßen- und hofseitig orientiert .	Befundaufnahme
Nutzfläche	NFL: 45,77 m ²	NWGA
Raumaufteilung	Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einer Küchennische, einem Sanitärbereich (Bad mit WC), einem Richtung Straßenseite orientierten Hauptraum und einem Kabinett (hofseitig).	Befundaufnahme
Beschreibung der Räumlichkeiten/ Ausstattung	<p><u>Kochnische:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Kochnische ist mit einem Herd, Kühlschrank, einer Spüle und Hängemobiliar ausgestattet. Bodenbelag: Parkett (abgenutzter Zustand) Wände: gestrichen, im Kochbereich – verflies <p><u>Sanitärbereich (WC - Bad):</u> Dieser Bereich besteht aus WC, einer Kabinendusche und einem Waschbecken.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bodenbelag: Fliesen Wände: Verfliesung bis auf einer Höhe von etwa 1.80m (Türstockoberkante), darüber hinaus sind die Wände gestrichen. <p><u>Wohnraum (WZ, KAB):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bodenbelag: Parkett Wände: gestrichen Fenster: Kunststofffenster (Isolierverglasung) <p><u>Sonst. Ausstattungen:</u> Innentüren: einfache Holztüren mit Strukturelementen Beheizung: Gasetagenheizung (Radiatoren in den beiden Zimmern, Handtuchtrockner im Bad; Gastherme befindet sich am Bad).</p>	Befundaufnahme
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Befundaufnahme
Zubehör	Dem gegenständlichen WE-Anteil ist gesondert kein Zubehör zugeordnet – die Kellerabteile sind, lt. NW-Gutachten dem allgemeinen Teil der Liegenschaft zugeordnet.	
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Die Wohnung befindet sich zwar in einem sanierten Ausstattungs- und gebrauchten Erhaltungszustand.	Befundaufnahme
Grundbücherliche Einverleibung	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf einen geldlastenfreien Liegenschaftsanteil (die im GB ausgewiesenen Geldlasten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt).	Grundbuch C-Blatt
Nutzung des Bewertungsgegenstandes	Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist zum Bewertungsstichtag befristet bis 31.05.2027 vermietet. Lt. Mietvertrag (schriftlich vorliegender Untermietvertrag) wird ein monatlicher Mietbetrag mit brutto€ 750,00 sowie zusätzlich € 150,00 für Strom- und Gas Bezug vereinbart;	Befundaufnahme/ MV

Vorschreibung Stand Mai 2026	Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz		USt-Betrag	Brutto	Info Hausverwaltung
	Betriebskosten allgemein	116,71	10,00 %	11,67	128,38	
	Verwaltungshonorar WEG	11,44	10,00 %	1,14	12,58	
	Reparaturfond	80,00	0,00 %	0,00	80,00	
	Gesamtsumme	€ 208,15		€ 12,81	€ 220,96	

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich aktuell um ein vermietetes Wohnungseigentumsobjekt. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes grundsätzlich das Ertragswertverfahren als geeignet erachtet. Auf Grund des Umstandes der kurzfristigen Bestandgabe bis Ende Mai 027 wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt. Die Plausibilisierung des Ergebnisses (Marktanpassung) erfolgt durch eine Gegenüberstellung mit einem vereinfachten Ertragswert.

3.2. Vergleichswertverfahren

(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 bewertende 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.

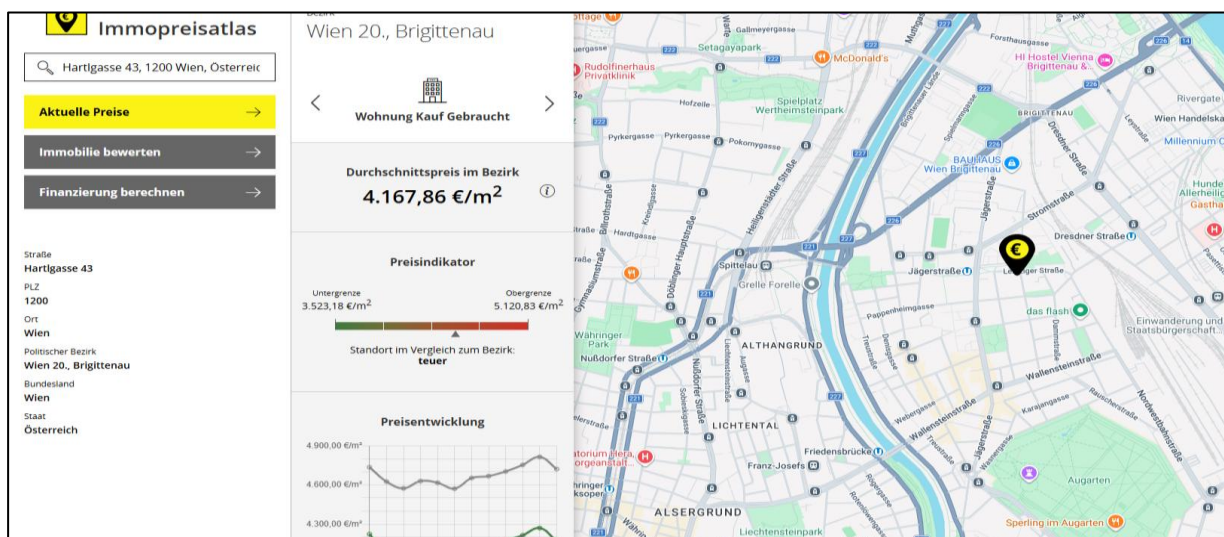
(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend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

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden auf derselben Liegenschaft und in unmittelbarer Umgebung im Zeitraum 2022-2025 4 Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

Nr.	Adresse	Datum	Datum	Kaufpreis	NFL	KP/m²	Zu-/Abschlag	zeitliche Anpassung	KP/m² nach Anpassungen	
1	selbe Liegenschaft	Top 8+9	20.12.2022	€ 415 000,00	74,81 m²	€ 5 547,39	-30% wg. Inventar	€ 3 883,17	5,00%	€ 4 077,33
2	selbe Liegenschaft	Top 23+24	05.10.2023	€ 255 000,00	59,30 m²	€ 4 300,17		€ 4 300,17	2,50%	€ 4 407,67
3	unmittelbare Umgebung < 100 m	Top 18	14.04.2025	€ 142 000,00	34,78 m²	€ 4 082,81		€ 4 082,81	0,00%	€ 4 082,81
4	unmittelbare Umgebung < 100 m	Top 27	04.07.2025	€ 265 000,00	48,18 m²	€ 5 500,21	-20% wg. neuwertig	€ 4 400,17	0,00%	€ 4 400,17

Unter Heranziehung dieser Vergleichswertenerhebung und div. Anpassungen (Ausstattung, zeitliche Anpassung) liegt der ermittelbare durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. € 4.250,00/m² (Schwankungsbreite rd. € 4.077,00/m² - € 4.400,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immoveisatlas (gebrauchte WE-Objekte).



3.3. Wertermittlung

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien folgender Vergleichswert (für die unmittelbare Lage im EG des Gebäudes wird bei der Wertermittlung der, auch bei der Bewertung im Nutzwertgutachten herangezogene, Abschlag von 5% berücksichtigt).

(€ 4.250,00/m² x 45,77 m² x 0,95) = € 184.796,37, gerundet € 185.000,00

3.4 Marktanpassung

Wie im Befund dargelegt existiert ein befristet abgeschlossener Mietvertrag, der in seiner Ausgestaltung in Bezug zu den rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG hinsichtlich der Durchsetzung des Endtermines und der Miethöhe Einflussfaktoren ausgesetzt ist, die aus Sachverständigensicht mit einem Abschlag für Risiko zu berücksichtigen sind. Die Höhe des Abschlages ermittelt sich aus der Wertbeurteilung der Ertragskomponenten durch ein vereinfachtes Ertragswertverfahren:

Ertragswertberechnung	Gesamtwerte
Bruttovorschreibung (lt Vertrag)	€ 750,00
Nettovorschreibung (Nach Abzug der Ust.)	€ 681,82
abz BK Und Verwaltungskosten	-€ 105,27
Nettorohertrag	€ 576,55
Jahresrohertrag	€ 6 918,58
abz. Instandhaltung (Vorschreibung HV)	-€ 960,00
abz. Leerstandsrisiko (2%)	-€ 138,37
Nettoreinertrag	€ 5 820,21
Kapitalisierung	3,00%
Ertragswert	€ 194 006,89
abz. Risiko Vertragsanfechtung (15%)	-€ 29 101,03
	€ 164 905,85
Ertragswert gerundet	€ 165 000,00

Das Ergebnis dieser Ertragswertberechnung entspricht einem Abschlag von rd. 10% vom Vergleichswert.

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 20 lautet gerundet:
€ 165.000,00.**



Wien, am 27.08.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

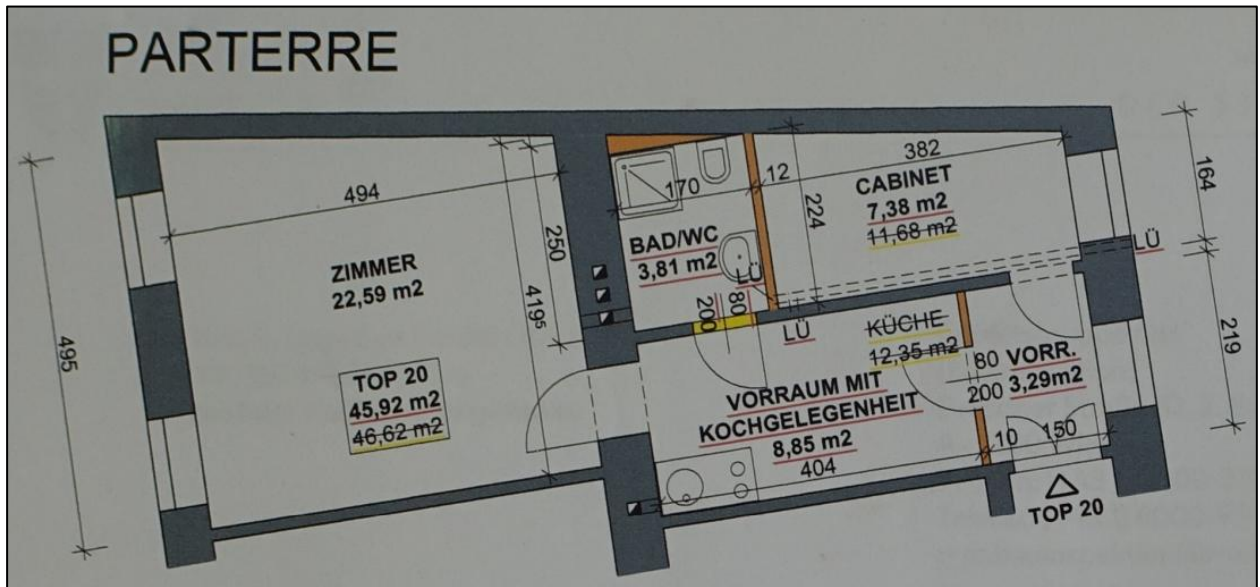
4.1. Grundbuchsauszug

 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau		EINLAGEZAHL 2451	
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt			

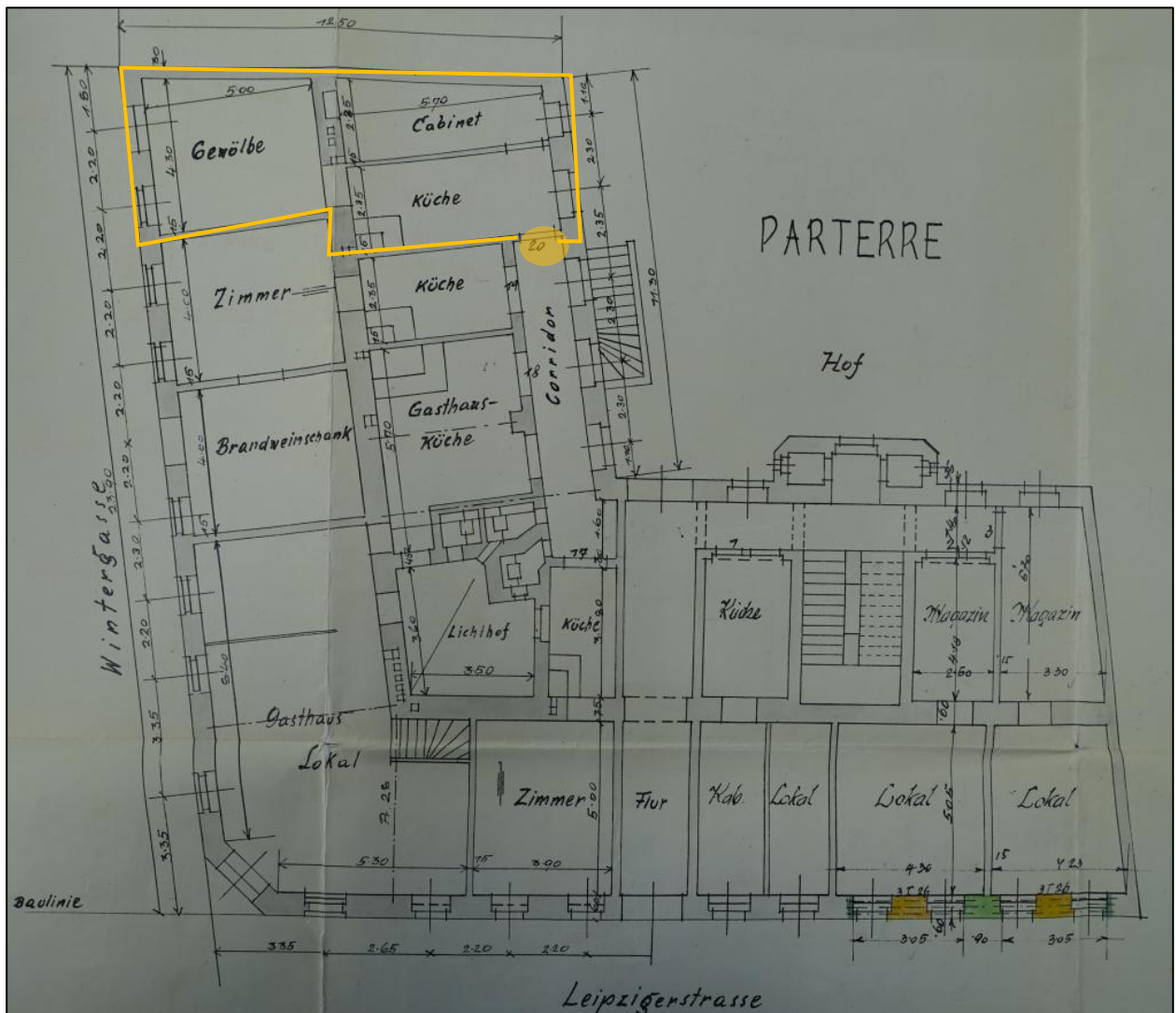
*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 34 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 1788/2026			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3528/1	GST-Fläche	551	
	Bauf. (10)	493	
	Bauf. (20)	58	Hartlgasse 43
			Leipziger Straße 52 - 54
3528/2	Bauf. (20)	84	
	GESAMTFLÄCHE	635	
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
***** A2 *****			
3 a 2164/2015 Verwalter der Liegenschaft : Meine Hausverwaltung GmbH			
(FN 350139k), Renngasse 6-8, 1010 Wien			
b gelöscht			
***** B *****			
34 ANTEIL: 40/1758			
Adnan Mravac			
GEB: 1982-04-10 ADR: Leystraße 4/3/33, Wien 1200			
a 2164/2015 3547/2018 2098/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 20			
b 2079/2016 IM RANG 1936/2016 Kaufvertrag 2016-03-22 Eigentumsrecht			
c 3547/2018 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG			
***** C *****			
9 a 2164/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen			
gem § 32 WEG 2002			
30 auf Anteil B-LNR 34			
a 1017/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-28			
PFANDRECHT		vollstr EUR 250.000,--	
samt 6 % Z ab 2025-02-19,			
Kosten EUR 14.578,06, EUR 8.590,41 für			
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)			
VORGEMERKT			
(41 Cg 14/25d HG Wien)			
b 1017/2025 Simultan haftende Liegenschaften			
EZ 2451 KG 01620 Brigittenau, CLNR 30			
EZ 5531 KG 01620 Brigittenau, CLNR 933			
c 1696/2026 Rechtfertigung hins. EUR 15.000,--			
(41 Cg 14/25 d - HG Wien)			
33 auf Anteil B-LNR 34			
a 1549/2026 1788/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens			
zur Hereinbringung von vollstr. EUR 15.000,--			
samt Antragskosten EUR 868,46			
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 077818p)			
(24 E 22/26 y)			
Grundbuch		15.05.2026 10:02:28	

4.2. Pandarstellung



Bauliche Änderungsplan vom 17.06.2005; Bauanzeige vom 28.06.2005; keine Fertigstellungsanzeige



Alter Plan aus 12/1963

4.3. Bilder

