

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 66/25t

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 2455,
B-LNr. 14, Anteil 55/1676, Wohnungseigentumsobjekt Top Nr. 10

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1020 Wien, Böcklinstr. 60/Wittelsbachstr. 3



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen Marktstraße 41 4201 Gramastetten Firmenbuchnummer 075958d	vertreten durch RAe GRASSNER LENZ THEWANGER & Partner Südtirolerstraße 4-6 4020 Linz Tel.: 0732 770815-0, Fax: 0732 770816 Firmenbuchnummer 140793z (Zeichen: RBGramastetten/Kastan3-3b)
Verpflichtete Partei Mag. Liang Cheng geb. 29.02.1980 Am Modenapark 2/13 1030 Wien	vertreten durch Dr. Karl-Heinz PLANKEL, Akademisch geprüfter Europarechtsexperte Rechtsanwalt Am Rathauspark (Viehmarktstraße 2) 6850 Dornbirn Tel.: 05572/22171, Fax: 05572/29297
Wegen: EUR 300.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)	

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	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	11
2.5.2. Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentumsobjektes Top 10	12
3. Bewertung	14
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	14
3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien	14
3.2.1. Ermittlung des Rohertrages	14
3.2.2. Laufende Instandhaltung/Sanierungskosten	15
3.2.3. Mietausfallwagnis	15
3.2.4. Wahl des Liegenschaftszinssatzes	15
3.3. Wertermittlung	16
3.4. Marktanpassung	17
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	18
4.1. Grundbuchsauszug	18
4.2. Plandarstellung	19
4.3. Bilder	20

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 10 mit der Grundstücksadresse 1020 Wien, Böcklinstr. 60/Wittelsbachstr. 3 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 14.01.2026 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand gemäß gerichtlichem Beschluss am 25.02.2026 um 10:00 Uhr statt. Bei der Befundaufnahme war ein Vertreter der verpflichteten Partei anwesend.

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 25.02.2026 um 10 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 16.01.2026
- 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.

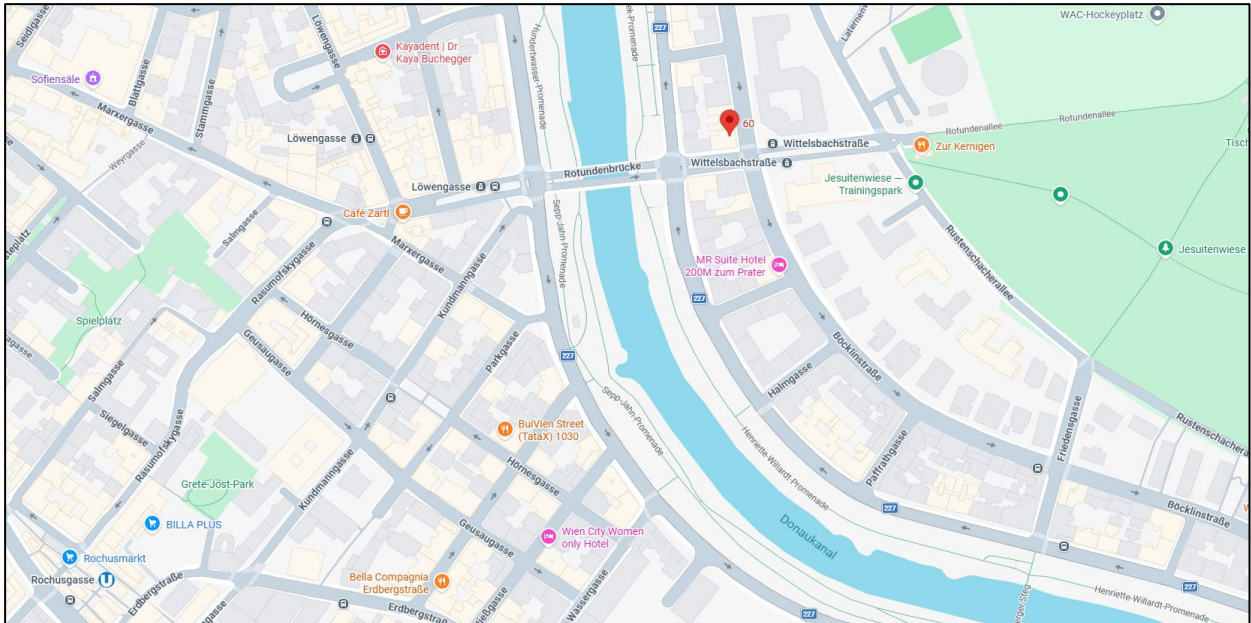
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

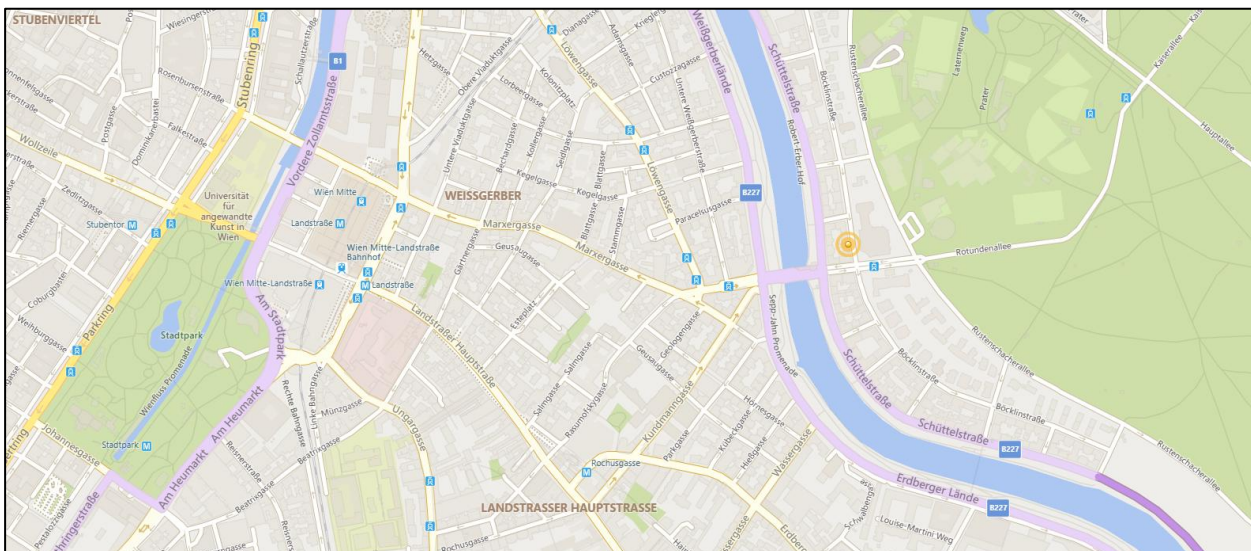
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lageeigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit der Vorort durchgeführten Befundaufnahme. Die Verbindung 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 – sehr gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckhausliegenschaft im 2. Wiener Gemeindebezirk ‚Leopoldstadt‘, im Straßenverlauf der Böcklinstraße und Wittelsbachstraße. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch historisch gewachsene Wohnbebauung aus. Im Umfeld wurden viele repräsentative Villen und gehobene Wohnhäuser errichtet; die Lage wird als Prater Cottage Lage bezeichnet.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist für den Individualverkehr über die Hauptverbindungsstraße B227/ ‚Schüttelstraße‘ (stadteinwärts) oder über die B227/Weißgerberlande (stadtauswärts) bzw. über die Rotunden Allee und in weiterer Folge über die Rasumofsky Gasse vom 3. Wiener Gemeindebezirk kommend, gut erreichbar.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der Straßenbahnlinien 1 (Wittelsbachstr.) bzw. mit den beiden Linienbussen 4A (Richtung Rochusmarkt U3-Metrostation und Karlsplatz) und 80A unmittelbar gut gegeben.</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<p><i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i> 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: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>



Quelle: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> - Vogelperspektive

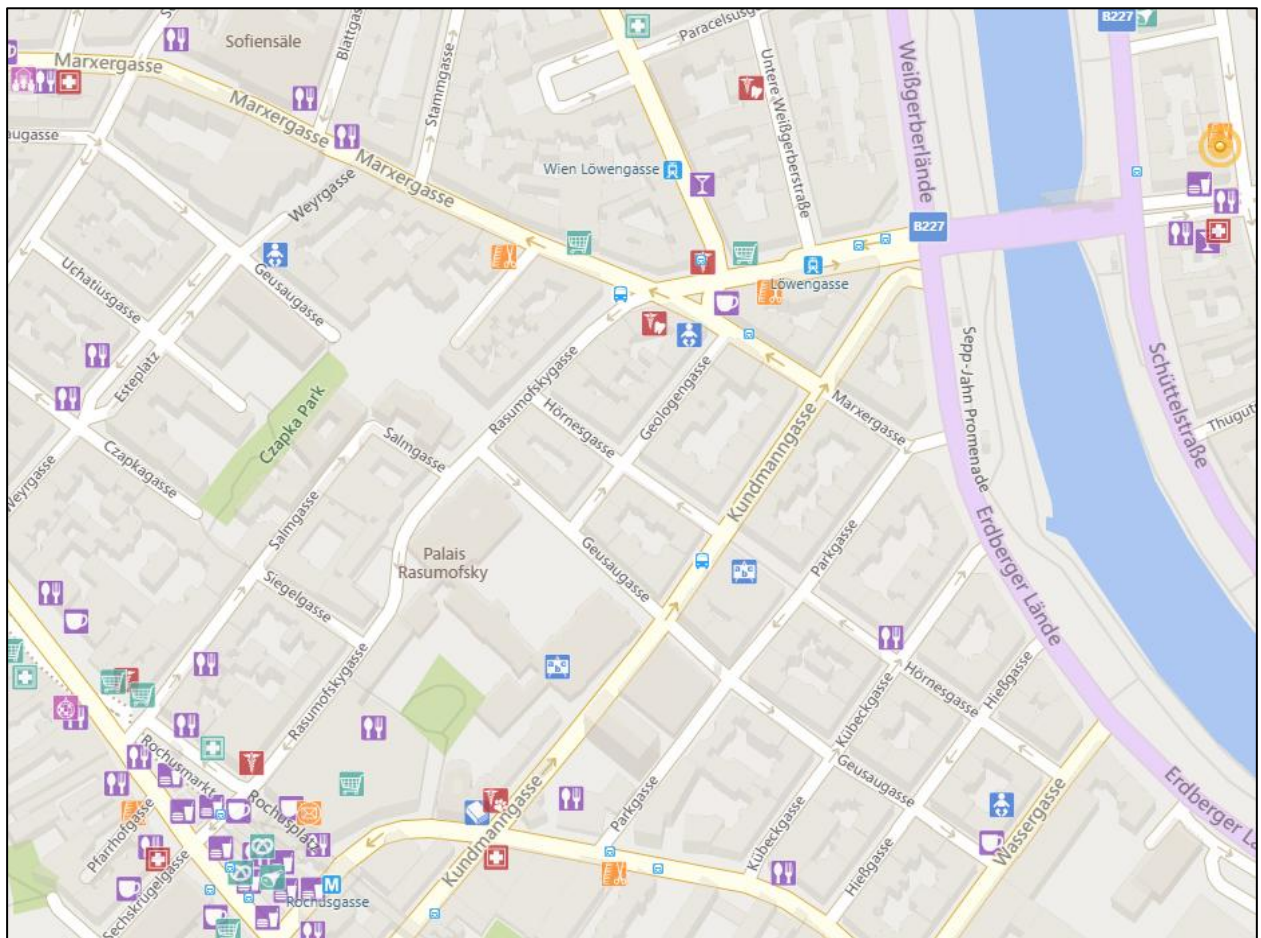
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Lotos Apotheke, Wittelsbachstraße 4, 1020 Wien	4 m
Arzt	Endomed Wien Mitte, Löwengasse 44, 1030 Wien	306 m
Bäckerei	PAUL	377 m
Bar	Die Weinbar	12 m
Bibliothek	Bücherei Erdbergstraße, Erdbergstraße 5-7, 1030 Wien	567 m
Biergarten	Gastgarten Pfüdl	1,53 km
Café	Café Nebenan, Wassergasse 8, 1030 Wien	395 m
Car-Sharing	Stadttauto carsharing, Landstraßer Hauptstraße 50, 1030 Wien	725 m
Club / Disco	VIE i PEE, Waldsteingartenstraße 135, 1020 Wien	939 m
Drogerie	Bipa, Löwengasse 45, 1030 Wien	365 m
Eissalon	ferretti	663 m
Fahrschule	Fahrschule Urban Drive	1,06 km
Fahrzeugverleih	Zippy 7, Ungargasse 41, 1030 Wien	1,01 km
Fast-Food Restaurant	Wittelsbach Kebap	27 m
Fleischer	Nemetz	134 m
Friseur	Salle de Barbier	46 m
Gemischtwaren	Renates's Altwaren	497 m
Kasino	Casino ADMIRAL Prater	1,24 km
Kindergarten	Kindergruppe HoppHoppHopp	375 m
Kino	5D Kino	1,28 km
Klinik	Ärzte im Dritten	588 m
Konditorei	Nata Lisboa, Landstraßer Hauptstraße 65, 1030 Wien	701 m
Krankenhaus	Herz-Jesu-Krankenhaus, Baumgasse 20A, 1030 Wien	1,16 km
Kulturinstitut	Marxer Lesestube, Marxergasse 18, 1030 Wien	716 m
Kulturzentrum	Haus Hofmannsthal, Reisnerstraße 37, 1030 Wien	1,33 km
Museum	Museum des Blindenwesens, Wittelsbachstraße 5, 1020 Wien	62 m
Musikschule	Violinschule, Neulinggasse 23	1,21 km
Parkplatz / Parkgarage	Erdbergstraße 52-60, 1030 Wien	605 m
Planetarium	Planetarium	1,16 km
Polizeidienststelle	Verkehrsamt Wien, Dietrichgasse 27, 1030 Wien	728 m
Postamt	Mail Boxes Etc. - Versand, Verpackung, Grafik & Druck, Wassergasse 28, 1030 Wien	643 m
Pub	The Golden Harp, Erdbergstraße 27, 1030 Wien	482 m
Rechtsanwalt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,01 km
Restaurant	Ice & Friends	26 m
Rettungsstützpunkt	Rotes Kreuz Bezirksstelle Bertha von Suttner, Negerlegasse 4/3, 1020 Wien	1,75 km
Schule	Museum des Blindenwesens, Wittelsbachstraße 5, 1020 Wien	62 m
Seniorenwohnheim	Pflege Leopoldstadt	2,57 km
Sprachschule	Lala, Schimmelgasse 23	1,58 km
Supermarkt	Güvenli, Löwengasse 55 od. HOFER Marxergasse 29, 1030 Wien	281 m
Süßwaren	Donuts	940 m
Tankstelle	BP, Erdberger Lände 30, 1030 Wien	648 m
Theater	Figurentheater Lilarum, Göllnergasse 8, 1030 Wien	584 m
Tierarzt	Tierambulatorium Erdberg	551 m
Volksschule	Volkshochschule Landstraße, Hainburger Straße 29	672 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	1,08 km
Zahnarzt	Dr. Theresa Pfisterer,	289 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,40 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)



Schule

- 1 Museum des Blindenwesens, Wittelsbachstraße 5, 1020 Wien (62 m)
- 2 Bundes-Blindenerziehungsinstitut, Wittelsbachstraße 5, 1020 Wien (91 m)
- 3 Sportmittelschule Wien 2, Keine Adressinformation (99 m)
- 5 Friedrich-Zawrel-Schule, Hörnesgasse 12, 1030 Wien (350 m)

Kindergarten

- 4 kindercompany, Keine Adressinformation (325 m)

Restaurant

- 1 Ice & Friends, Keine Adressinformation (26 m)
- 2 Pizzeria Al Pacino, Wittelsbachstraße 2, 1020 Wien (21 m)
- 5 Gasthaus Hold, Keine Adressinformation (152 m)
- 6 zur Kernigen, Keine Adressinformation (173 m)
- 7 VOLEE, Keine Adressinformation (246 m)
- 10 Bui Vien Street, Hörnesgasse 17, 1030 Wien (315 m)

Bar

- 3 Die Weinbar, Keine Adressinformation (12 m)
- 9 The Tube Station, Löwengasse 51, 1030 Wien (307 m)

Fast-Food Restaurant

- 4 Wittelsbach Kebap, Keine Adressinformation (27 m)

Café

- 8 Cafe Zartl, Rasumofskygasse 7, 1030 Wien (295 m)

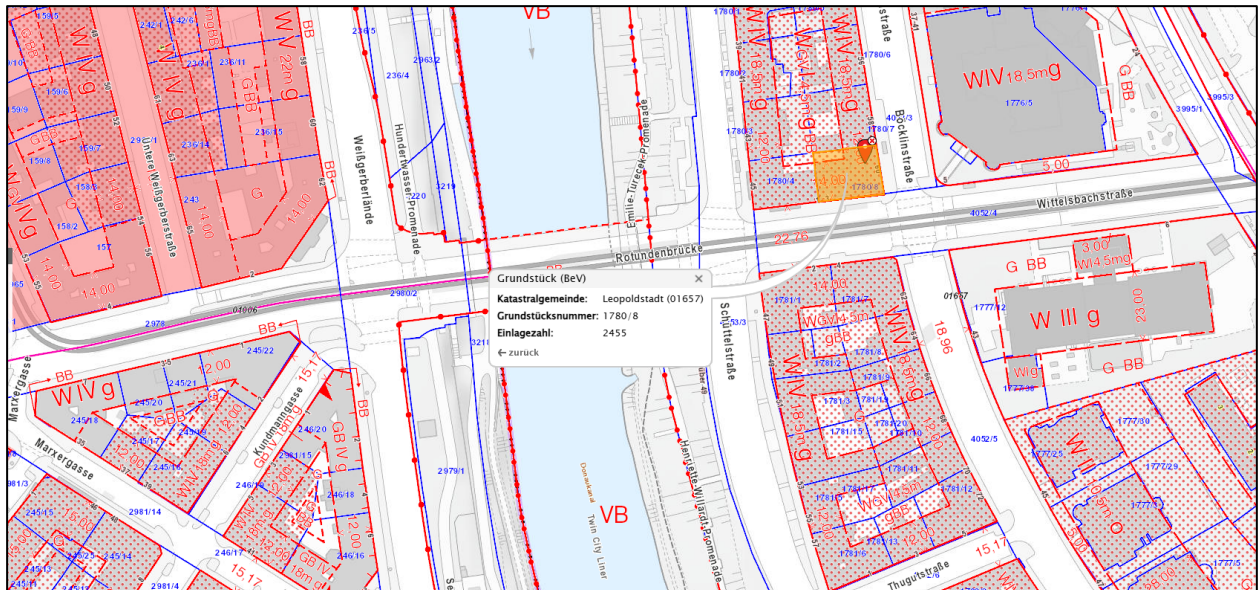
Straßenbahn

- 1 Wittelsbachstraße, Keine Adressinformation (52 m)
- 3 Löwengasse, Keine Adressinformation (216 m)

Bus

- 2 Wittelsbachstraße, Keine Adressinformation (45 m)
- 4 Löwengasse, Keine Adressinformation (216 m)
- 5 Rasumofskygasse, Keine Adressinformation (289 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:

„Wohngebiet, Wohnzone, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäude-Tiefe 12m-14m;“ ausgewiesen, der hinter der Baufluchtlinie befindliche Grundstücksteil befindet sich im Widmungsbereich „Wohngebiet-Geschäftsviertel, Wohnzone, BK I, geschlossene BW, Gebäudehöhe max. 4,5m, BB1“.

Auf den mit **BB1** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet-Geschäftsviertel gewidmeten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Weiters sind die Dächer der hier zur Errichtung gelangenden Gebäude als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

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

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



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

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontamination bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

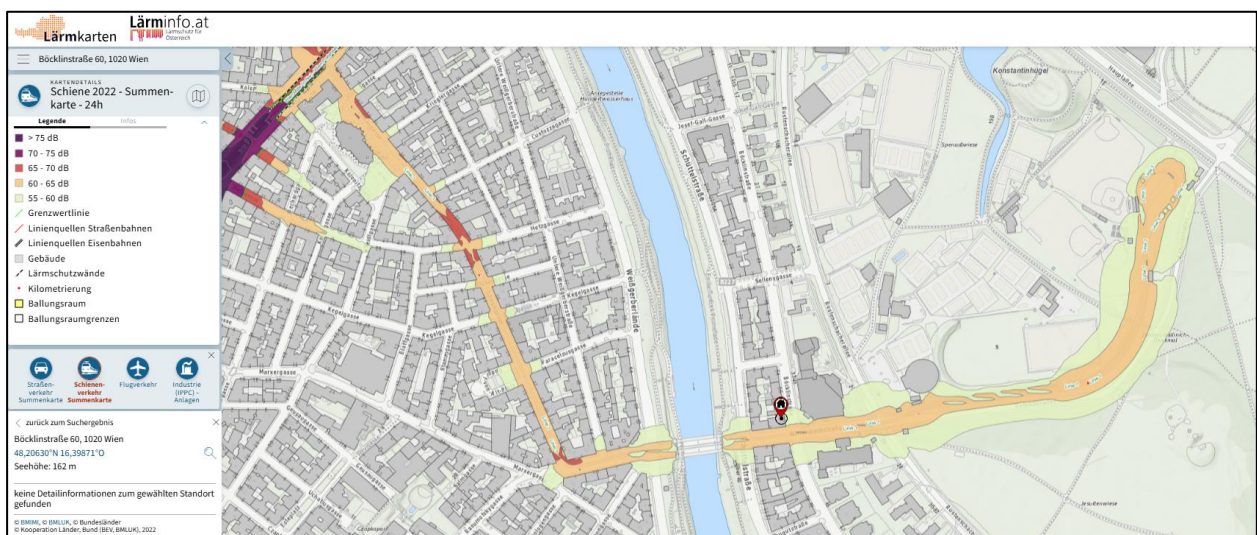
In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, der Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben.

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ für Str.- und Schienen-Verkehr im Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Str.-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “:65-70 dB „ L_{night} “:55-60 dB



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Schienen-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt/„ L_{den} “:60-65;„ L_{night} “:50-55dB

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 25.02.2026 um 10 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das zu bewertende Wohnungseigentumsobjekt 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

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle								
Bautyp/ Gebäudeart/ Baujahr/-Periode GStkNr./ Grundstücksfläche	Mehrparteienwohnhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum; bestehend aus 22 selbständigen Räumlichkeiten (davon sind 17 Whg, 4 Lokale und 1 Lager vorhanden – die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum). <u>Baujahr:</u> 1910; <u>DG-Aufstockung:</u> 2009 <u>Bautyp:</u> W3.7.-Miethaus aus der Gründerzeit-Eckhaus <u>GST-Nr.:</u> 1780/8 mit einer Gesamtfläche von 410 m ² .	WEV: 22.04.2004 NWGA: 07.11.2008 Kulturgüterkataster/ Energieausweis								
Informationen zum Haus	<u>Geschosse:</u> KG, EG, 4.OG, DG (auf 2. Ebenen ausgebaut)	Befundaufnahme								
Energieausweis	Der Energieausweis ist bis zum 28.04.2029 gültig. <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>HWB_{Ref,RK}</td> <td>60,7 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>HWB_{RK}</td> <td>60,7 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>E/LEB_{RK}</td> <td>168,2 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>f_{GEE}</td> <td>1,98</td> </tr> </table>	HWB _{Ref,RK}	60,7 kWh/m ² a	HWB _{RK}	60,7 kWh/m ² a	E/LEB _{RK}	168,2 kWh/m ² a	f _{GEE}	1,98	EA vom 29.04.2019
HWB _{Ref,RK}	60,7 kWh/m ² a									
HWB _{RK}	60,7 kWh/m ² a									
E/LEB _{RK}	168,2 kWh/m ² a									
f _{GEE}	1,98									
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	altersbezogener, durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.									
Reparaturmaßnahmen im Haus	In den letzten 5 Jahren wurde die Adaptierung der Elektrik im Stiegenhaus vorgenommen.	WEV-Protokolle								
Reparaturrücklage	Rücklagenstand per 01.01.2026 € 69.471.	HausVw								

2.5.2. Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentumsobjektes Top 10

Lage im Gebäude	Bei dem zu bewertenden WE-Objekt handelt es sich um ein als Büro gewidmetes WE-Objekt. Es befindet sich im 2. OG und ist innenhof- und straßenseitig orientiert.	Befundaufnahme/ NWGA
Nutzfläche	NFL, lt. HV: 57,55 m ² NFL, lt. NWGA: 56,68 m ²	NWGA Vorschreibungs- liste der HV
Raumaufteilung	Das Objekt besteht aus einem Vorraum mit einer offenen Küche, einem Sanitärbereich (Bad mit WC) und zwei Haupträumen, die straßenseitig orientiert sind. Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der planlichen Darstellung.	Befundaufnahme
Beschreibung der Räumlichkeiten/ Ausstattung	<p><u>VR und offene Küche</u> Die offene Küche schließt direkt (ohne baulicher Abtrennung) an dem VR an. Die Küche ist ausgestattet mit Herd (Gas) und Spüle; sonstige Einrichtungsgegenstände (Kühlschrank, Dunstabzug KÜ-Mobiliar sowie Waschmaschine) sind nicht bewertungsgegenständlich.</p> <p><u>Sanitärbereich (WC, Bad):</u> WC, gemauerte Badewanne und Waschtisch (eine mechanische Entlüftung ist augenscheinlich vorhanden).</p> <p>Fenster: Kunststofffenster</p> <p>Beheizung und Warmwasser: Gasetagenheizung Therme im Vorraumbereich (Nahe Küche) im Flur Zusätzlich Handtuchtrockner im Badezimmer</p> <p>Bodenbeläge: <u>Holzböden</u> in den Aufenthaltsräumen <u>Fliesenboden</u> im Sanitärbereich und in der Küche</p> <p>Wände: <u>Aufenthaltsräume:</u> gestrichen <u>Sanitärbereich:</u> verflies (bis Türstockkante)</p> <p>Innentüren: Holztüren auf Holzzargen, tw. mit Glaselementen</p>	Befundaufnahme
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal und Gas	Befundaufnahme
Zubehör	Dem gegenständlichen WE-Anteil ist kein Zubehör zugeordnet – die Kellerabteile sind, lt. NW-Gutachten, als allgemeinen Teil der Liegenschaft zugeordnet.	NW- Gutachten
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Das WE-Objekt befindet sich substantiell in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand; die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit einer FI-Schutzeinrichtung ausgestattet. Hinsichtlich der Nutzbarkeit des gegenständlichen WE-Anteils ist festzustellen, dass ungeachtet der Widmung im Wohnungseigentum als Büro, auch die Verwendbarkeit des gegenständlichen Anteils als Wohnung möglich und bei der Bewertung zu berücksichtigen ist.	Befundaufnahme
Grundbücherliche Eintragungen	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf einen geldlastenfreien Liegenschaftsanteil (die im GB ausgewiesenen Geldlasten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt). Die unter BLNr. 1 einverleibte Dienstbarkeit hat bezogen auf den gegenständlichen WE-	Grundbuch C-Blatt

	<p>Anteil keine unmittelbare Auswirkung. Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt nach der Nutzfläche, insofern resultiert aus dieser Anmerkung keine wertbestimmende Auswirkung auf den Bewertungsvorgang.</p> <p>Hinsichtlich dem unter BLNr 40 einverleibten Fruchtgenussrecht ist aus Sachverständigensicht festzustellen, dass dieses dingliche Recht gem. §138(2) EO keine Bedeutung für die verfahrensgegenständliche Bewertung hat; die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist gegenüber dieser Einverleibung vorrangig.</p>																																																													
<p>Nutzung des Bewertungsgegenstandes</p>	<p>Im Zuge der Befundaufnahme wurde vom Verpflichteten Vertreter eine Nutzungs- und Fruchtgenussvereinbarung datiert mit 13.12.2014 vorgelegt. Diese Vereinbarung verweist in der Präambel auf die Rechtsgestaltung eines Fruchtgenussrechtes, insofern die gegenständliche Vereinbarung in Ermangelung einer grundbücherlichen Einverleibung als nicht bewertungsgegenständlich angesehen wird.</p> <p>Für die gegenständliche Bewertung wird von einem Bestandfreien WE-Anteil ausgegangen.</p>	<p>Befundaufnahme/ Korrespondenz mit dem Verpflichteten</p>																																																												
<p>Vorschreibung Stand 01/2026</p>	<table border="0"> <tr> <td>Reparaturrückl</td> <td>129,49</td> <td>0%</td> <td>57,55 m²</td> <td>von</td> <td>1563,97</td> </tr> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>129,49</td> <td>10%</td> <td>57,55 m²</td> <td>von</td> <td>1563,97</td> </tr> <tr> <td>Verw. Honorar We</td> <td>6,91</td> <td>10%</td> <td>57,55 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aufzug (Bk)</td> <td>18,42</td> <td>10%</td> <td>11,5100 %</td> <td>von</td> <td>300,2900</td> </tr> <tr> <td>Service-Pausch.</td> <td>1,70</td> <td>10%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Netto gesamt</td> <td>286,01</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10% USt</td> <td>15,65</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">-----</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>EUR</td> <td>301,66</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">=====</td> </tr> </table> <p>Aufwendungen (RL, BK, sonst. AW) werden iSd § 17 MRG nach der Nutzfläche aufgeteilt. Die Liftkosten werden nach Flächen/Stockwerk/Prozentanteilen aufgeteilt verrechnet.</p>	Reparaturrückl	129,49	0%	57,55 m ²	von	1563,97	Betriebskosten	129,49	10%	57,55 m ²	von	1563,97	Verw. Honorar We	6,91	10%	57,55 m ²			Aufzug (Bk)	18,42	10%	11,5100 %	von	300,2900	Service-Pausch.	1,70	10%				Netto gesamt	286,01					10% USt	15,65					-----						Summe	EUR	301,66				=====						<p>Info/Hausverwaltung/ WEV/ WEV-Nachtrag</p>
Reparaturrückl	129,49	0%	57,55 m ²	von	1563,97																																																									
Betriebskosten	129,49	10%	57,55 m ²	von	1563,97																																																									
Verw. Honorar We	6,91	10%	57,55 m ²																																																											
Aufzug (Bk)	18,42	10%	11,5100 %	von	300,2900																																																									
Service-Pausch.	1,70	10%																																																												
Netto gesamt	286,01																																																													
10% USt	15,65																																																													

Summe	EUR	301,66																																																												
=====																																																														

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich gemäß den Ausführungen im Befundteil (vgl. Pkt. 2.5.2 Befund) um ein bestandfreies Wohnungseigentumsobjekt mit wohnungseigentumsrechtlicher Widmung als ‚Büro‘. In der einschlägigen Fachliteratur wird für die Bewertung derartiger Objekte grundsätzlich das Ertragswertverfahren als sachgerecht angesehen, da dieses die am Immobilienmarkt maßgeblichen wertbestimmenden Faktoren für Büroimmobilien am adäquatesten abbildet.

Aufgrund der vorhandenen räumlichen Ausstattung ist jedoch ergänzend zum ertragsorientierten Bewertungsansatz auch eine alternative Nutzung als Wohnobjekt in die Bewertung einzubeziehen. Diese erfolgt im Wege des Vergleichswertverfahrens unter Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer ‚gebrauchter Wohnungseigentumsobjekte‘ in entsprechender Lage und mit vergleichbarer Ausstattung.

Ertragswertverfahren iSd § 5 LBG

(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.

3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien

3.2.1. Ermittlung des Rohertrages

Ausgangsbasis für die Festlegung des Rohertrages ist eine zum aktuellen Bewertungsstichtag kalkulatorisch erhebende Marktmiete bezogen auf das Immobiliensegment ‚Büronutzung‘.

Dieses Spektrum lässt sich durch die Erhebungen des Immobilienpreisspiegels 2026 für Büroobjekte im 2. Wiener Gemeindebezirk ableiten.

Zustand	1020 - Leopoldstadt								
	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
brauchbar	15,00	15,75	5,00	13,49	14,11	4,60	11,02	11,54	4,72
neuwertig	21,07	20,80	-1,28	16,06	16,72	4,11	13,07	13,63	4,28

Für die Bestandgabe des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes als ‚Büro‘ ist zu berücksichtigen, dass für die Vermietung der Vollanwendungsbereich des MRG (angemessene Mietzinsbildung für Geschäftsobjekte) zur Anwendung kommt und daher vom erhobenen Preisniveau ein Abschlag von rd. 20% vorzunehmen ist.

Aus der Recherche aktueller Mietvertragsabschlüsse für Büovermietungen im Vollanwendungsbereich des MRG in vergleichbarer Lage lässt sich ein angemessener Mietertrag von € 12,50/m² als nachhaltig erzielbar recherchieren, weshalb in Bezug zum Preisspiegel ein Abschlag von 20% als marktentsprechend qualifiziert wird.

3.2.2. Laufende Instandhaltung/Sanierungskosten

Die jährlichen laufenden Instandhaltungskosten werden in Bezug zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der gegenständlichen Wohnungseigentumsbewirtschaftung mit 0,75 % der mit € 3.600,00/m² geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen. Im Ergebnis liegt dieser Aufwand bei rd. € 2,25/m² bzw. 18% des Rohertrages; dieser Wertbezug entspricht auch den gesetzlichen Verpflichtungen einer Wohnungseigentumsgemeinschaft zur Festsetzung des Reparaturfonds.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)

3.2.3. Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Auf Basis der in der Literatur verwendeten Standard-%-Sätze werden für die konkret Bewertung 2,00 % angesetzt.

3.2.4. Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Der herangezogene Zinssatz nimmt ganz grundsätzlich Bezug auf die derzeit am Immobilienmarkt bestehenden Renditeerwartungen der handelnden Marktteilnehmer. Im Zinssatz wird die auf den Bewertungsgegenstand bezogenen Marktkriterien der Liegenschaft als Auswahlkriterium herangezogen, wobei man sich hier auf die, für die Ertragsobjekte angemessen und nachhaltig zu erzielenden Erträgen bezieht. Die Wahl des Zinssatzes für den Verkehrswert orientiert sich demnach nicht am Kapitalmarkt, sondern wird aus den regionalen Immobilienmarktentwicklungen zum Bewertungsstichtag abgeleitet (Empfehlung der SV). Demnach orientiert sich der heranzuziehende Zinssatz für eine gute bis sehr Lage innerhalb einer Schwankungsbreite zwischen 3,50% und 6,50%.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

66 SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/2025

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter der Annahme der zukünftig lfd. durchgeführten Instandhaltung mit 65 Jahren angenommen.

Im konkreten Bewertungsvorgang wird auf Grund der aktuellen Marktlage und der bestehenden Nutzung des Bestandobjektes ein Zinssatz von 3,50% vom Reinertrag in Ansatz gebracht. Das entspricht einer Bruttoverzinsung vom Rohertrag in der Höhe von rd. 4,90 %. Der Kapitalisierungsfaktor lautet 25,5178.

3.3. Wertermittlung

Ertragswert 1020 Wien, Böcklinstraße 60, Top 10		
mtl. Rohertrag	€ 12,50 x 56,68 m ²	€ 708,50
Jahresrohertrag		€ 8 502,00
abzgl. laufende Instandhaltung (darin enthalten anteilig Reparaturfonds)	56,68 m ² x € 3.600,00/ m ² x 0,75%	-€ 1 530,36
abzgl. Mietausfallrisiko	2,00% vom Jahresrohertrag	-€ 170,04
Jahresreinertrag		€ 6 801,60
Kapitalisierungs-Faktor	RND 65 Jahre /3,50%	25,5178
Ertragswert		€ 173 562,20
Marktanpassung	25%	€ 43 390,55
Verkehrswert,		€ 216 952,75
Verkehrswert, gerundet	entsp. rd. 3.880,00/m²	€ 220 000,00

3.4. Marktanpassung

In Bezugnahme zu den Ausführungen zu Pkt. 3.1. ermittelt sich aus der Erhebung von Vergleichsdaten für gebrauchte WE-Anteile in vergleichbarer Lage ein durchschnittlicher Vergleichswert von € 4. 250,00/m². Die Möglichkeit der Verwendung des gegenständlichen WE-Anteils als Wohnung rechtfertigt daher in Bezugnahme auf dieses Ergebnis einen Zuschlag von 25% auf den ermittelten Vergleichswert.

Nr.	Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	Böcklinstraße 52, Top 14, 1020 Wien	31.05.2023	€ 5.696,25	€ 420.000,00
2	Schüttelstraße 43, Top 6, 1020 Wien	29.01.2024	€ 4.068,63	€ 166.000,00
3	Schüttelstraße 53, Top 12, 1020 Wien	18.04.2024	€ 4.871,98	€ 470.000,00
4	Wittelsbachstraße 1, Top 13, 1020 Wien	24.07.2024	€ 3.837,02	€ 210.000,00
5	Schüttelstraße 43, Top 10, 1020 Wien	18.12.2024	€ 4.096,38	€ 340.000,00
6	Wittelsbachstraße 1, Top 16, 1020 Wien	10.04.2025	€ 2937,15	€ 150.000,00

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 10 lautet gerundet:

€ 220.000,00.



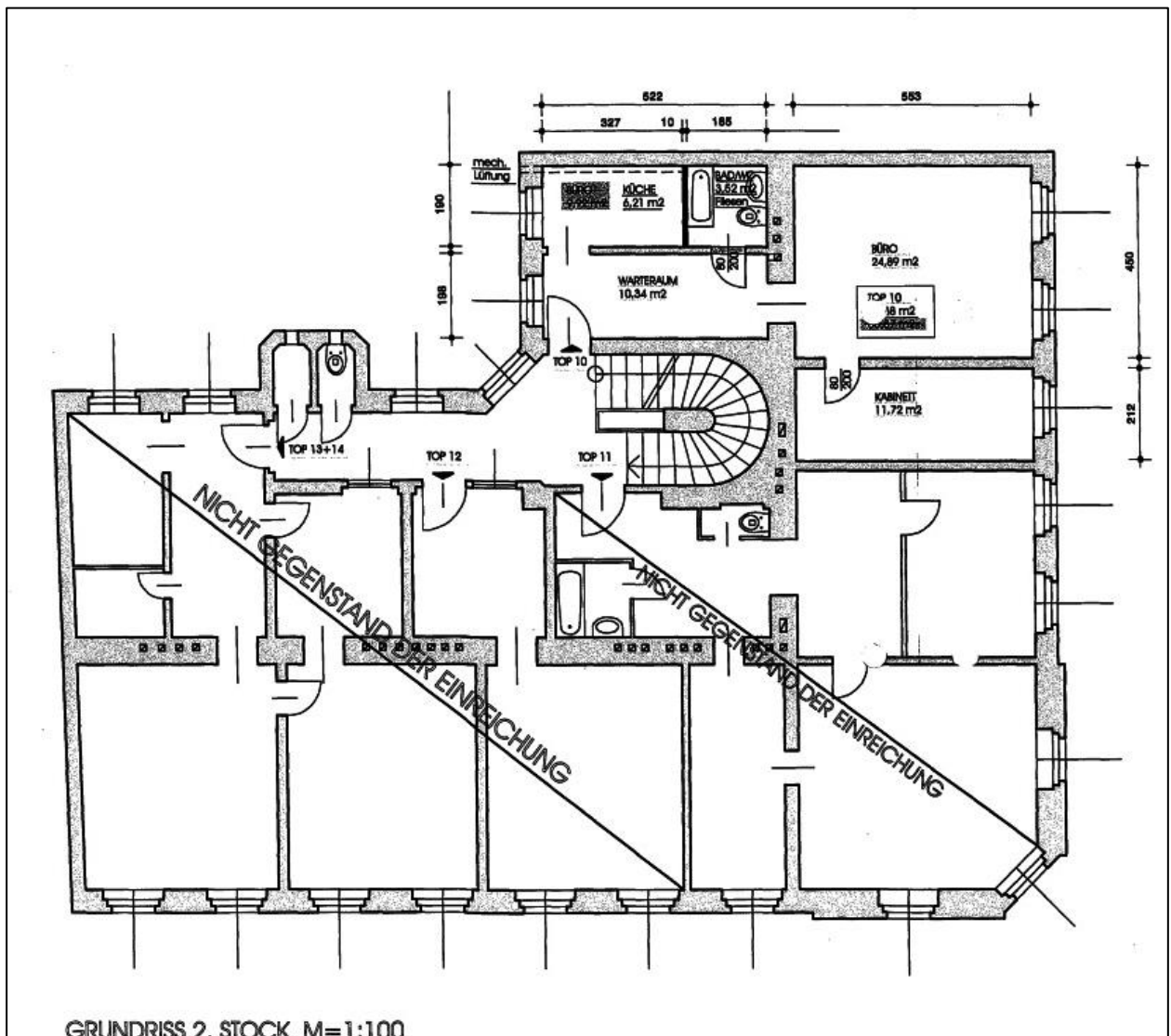
Wien, am 03.04.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 250.000,--
	für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)	
	b 6273/2024 Klage (LG Korneuburg - 5 Cg 162/24g)	
38	auf Anteil B-LNR 14	
	a 6158/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,--	
	Kosten EUR 4.813,56 samt 4 % Z seit 2025-04-04,	
	Antragskosten EUR 2.522,72 für Raiffeisenbank Gramastetten	
	Rodltal eGen (FN 75958d) (24 E 66/25t)	
40	auf Anteil B-LNR 14	
	a 6725/2025	
	FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt I Vereinbarung 2025-09-25 für	
	VictoryKids- Kinderbetreuungseinrichtung (ZVR 383632326)	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		16.01.2026 10:45:40

4.2. Plandarstellung



4.3. Bilder





