

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: 25 E 57/25a

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaften

KG 01652 Leopoldstadt, EZ 6674, GST-Nr. 1825/238, Gruppe 7/ Parzelle 26, Anteil 1/1

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

**1020 Wien, Stadionallee, Gruppe 7/ Parzelle 26
- Kleingartenverein Wasserwiese West**



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Raiffeisenbank Region St. Pölten Kremser Landstraße 18 3100 St. Pölten Firmenbuchnummer 074508x	vertreten durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG Domgasse 2 3100 St. Pölten Tel.: 02742 351550, Fax: 02742 351550-5 Firmenbuchnummer 200097k (Zeichen: RB-St.Pöl/SimiZa)
Verpflichtete Partei Zaklina Simic geb. 24.12.1979 KLG Wasserwiese Gruppe 7 Parz. 27 1020 Wien	
Wegen: EUR 280.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen.)	

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen.....	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften.....	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten.....	9
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	10
2.5. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten (Parzelle 26).....	11
3. Bewertung	13
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	13
3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:	13
3.3. Wertermittlung.....	15
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	16
4.1. Grundbuchsauszug (Parzelle 26, EZ 6674, GST-Nr. 1825/238)	16
4.2. Pläne (Parzelle 26)	18
4.3. Fotodokumentation (Parzelle 26)	22
4.4. Bestimmung über die Nachzahlung der KP-Ermäßigung (Parzelle 26).....	25

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft 1020 Wien, KGV Wasserwiese West, Gruppe 7/ Parzelle 26 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 6.11.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Die gerichtlich festgelegte Befundaufnahme fand am 17. Dezember 2025 um 9.00 Uhr im Beisein der verpflichteten Partei statt. Im Rahmen dieser Befundaufnahme wurde die o.g. bebaute Parzelle besichtigt.

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 (siehe Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme: 17.12.2025 um 9 Uhr
- Bauamt/Planeinsicht: 14.01.2026
- Grundbuchsauszüge
- Interneterhebungen zu bewertungsrelevanten Kriterien:
Verkehrsinfo. (öffentliches- und Individualverkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisspiegel“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH, Marktberichte

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in vollem 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. Die Bewertung basiert auf einer Einschätzung durch Augenschein sowie auf der Einschätzung einer dem Gebäudealter entsprechenden ordnungsgemäßen Nutzbarkeit. Eine exemplarische Fotodokumentation wird im Zuge der Befundung erstellt und dieser Bewertung angeschlossen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung erfolgten Verarbeitungen personenbezogener Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

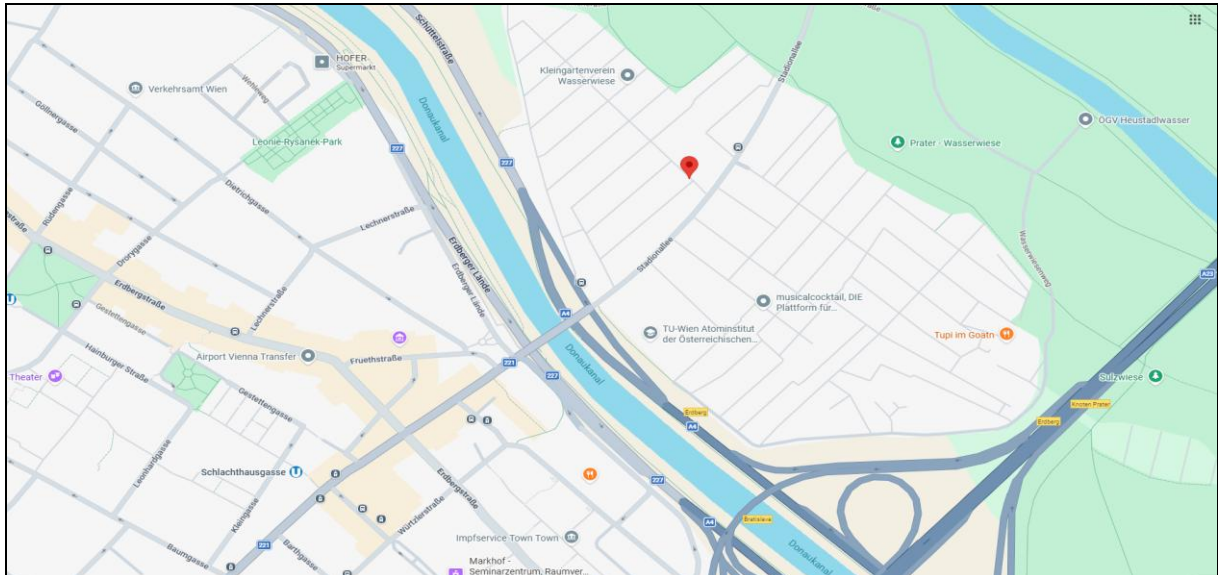
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften

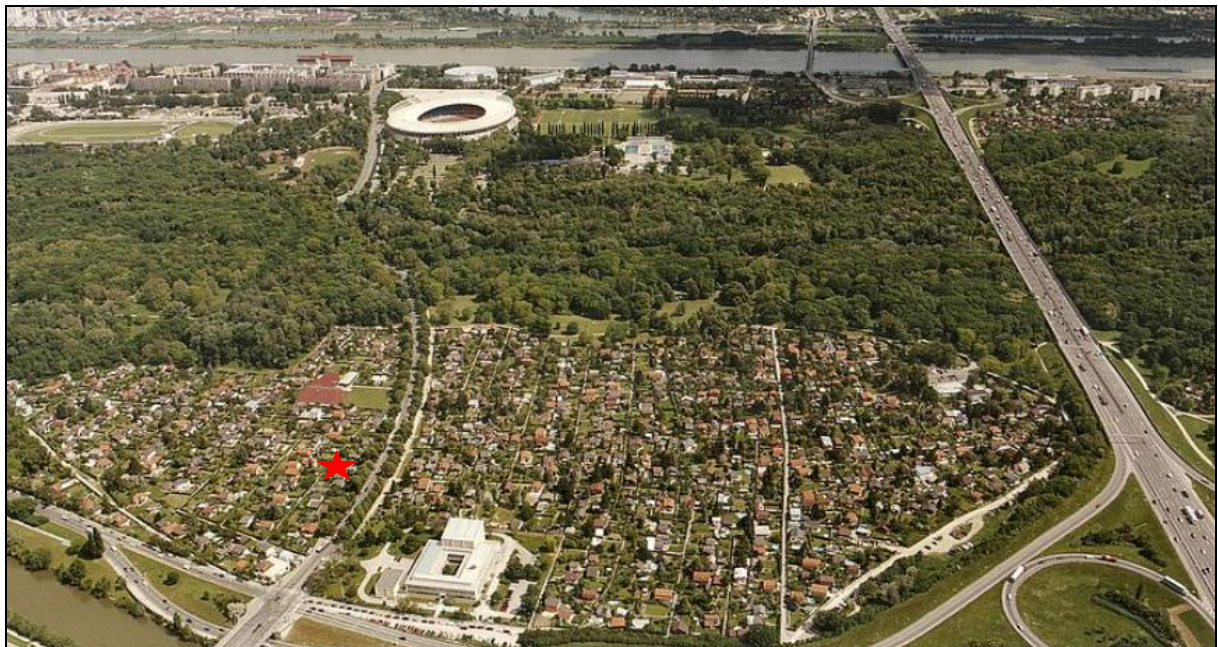
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung vor Ort ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Lage	
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr	<p><i>Lage allgemein – Qualifikation gute Wohnlage</i> Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften befindet sich in der Kleingartenanlage ‚Wasserwiese‘ im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) unmittelbar an der Stadionallee gelegen. Die Anlage liegt im Bereich des Wiener Praters zwischen der Stadionbrücke, dem Ernst-Happel-Stadion sowie dem Donaukanal; die unmittelbare Umgebung ist durch eine, die bestehende Widmung ‚Eklw,‘ entsprechenden Bebauung mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt.</p> <p><i>Lage Individualverkehr – durchschnittliche-gute Verkehrsanbindung</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr direkt über die öffentliche Verbindungsstraße – Stadionallee - erreichbar, die eine Verbindung sowohl Richtung Schnellstraßennetz (Richtung A23) bzw. auch Richtung Stadtzentrum (Schüttelstraße) darstellt.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr – durchschnittliche-gute Verkehrsanbindung</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist aktuell durch die Autobuslinien 77A bzw. 80A hergestellt; künftig (Herbst 2026) soll direkt mit der verlängerten Straßenbahnlinie 18, eine Verbesserung der Verbindung zwischen dem 2. und dem 3. Bezirk und ein direkter Streckenverlauf zwischen Stadion und Hauptbahnhof bzw. dem Westbahnhof hergestellt werden.</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<p><i>Lage Nahversorgung</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie (Cafés, Restaurants), Ärzte, Apotheken u.v.m. befinden sich im angrenzenden 3. Gemeindebezirk in rd. 500m – 1,50 km oder im Stadion Center im 2. Gemeindebezirk (Für die Nahversorgung ist man auf ein individuelles Verkehrsmittel angewiesen).</p>

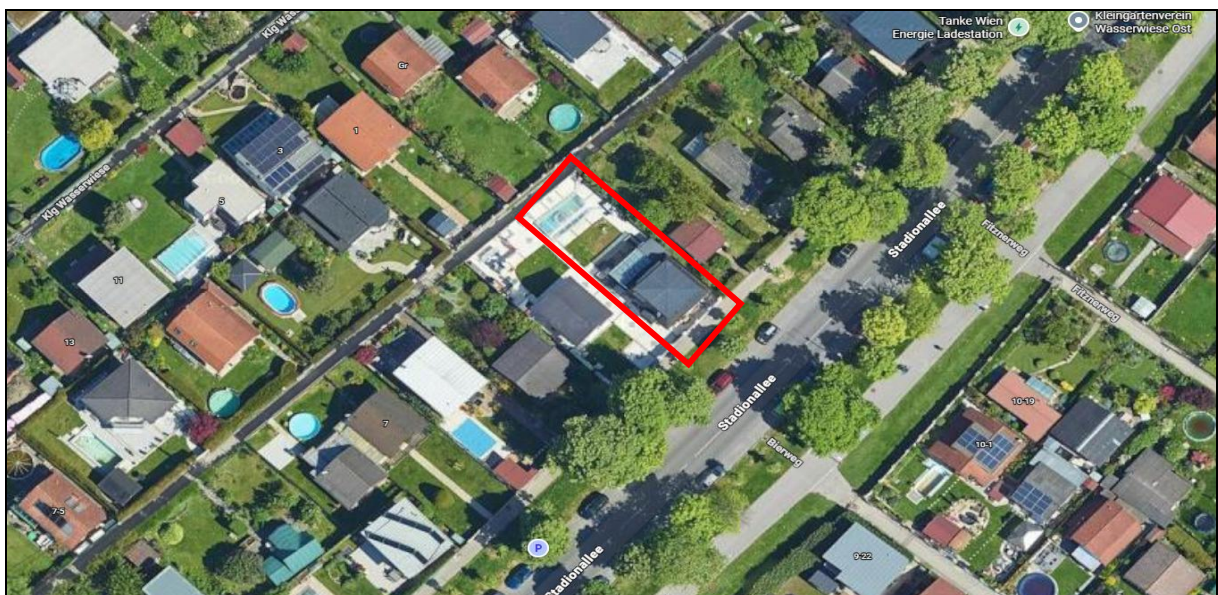
2.1.1. Lage der Liegenschaft



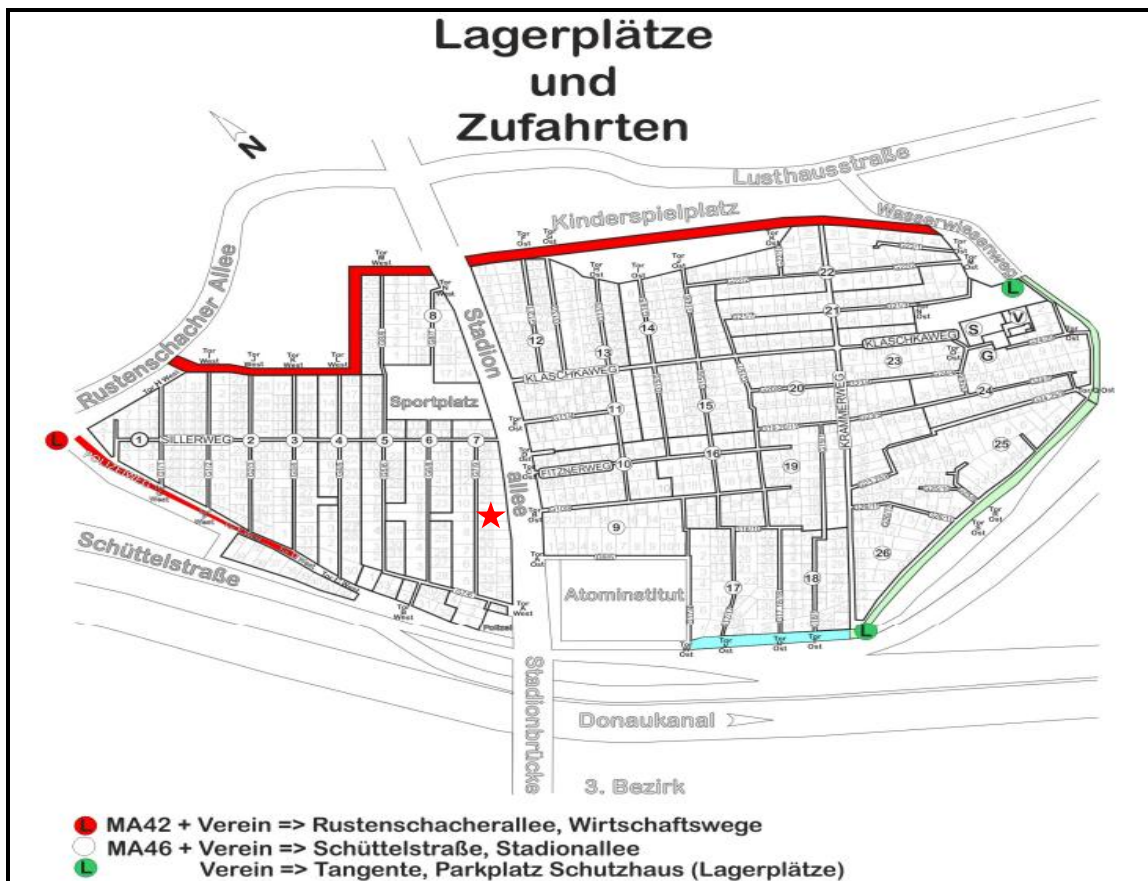
Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: <https://www.kleingartner.at/zentralverband/vereine>



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaften



Quelle: www.kgv-wasserwiese.at

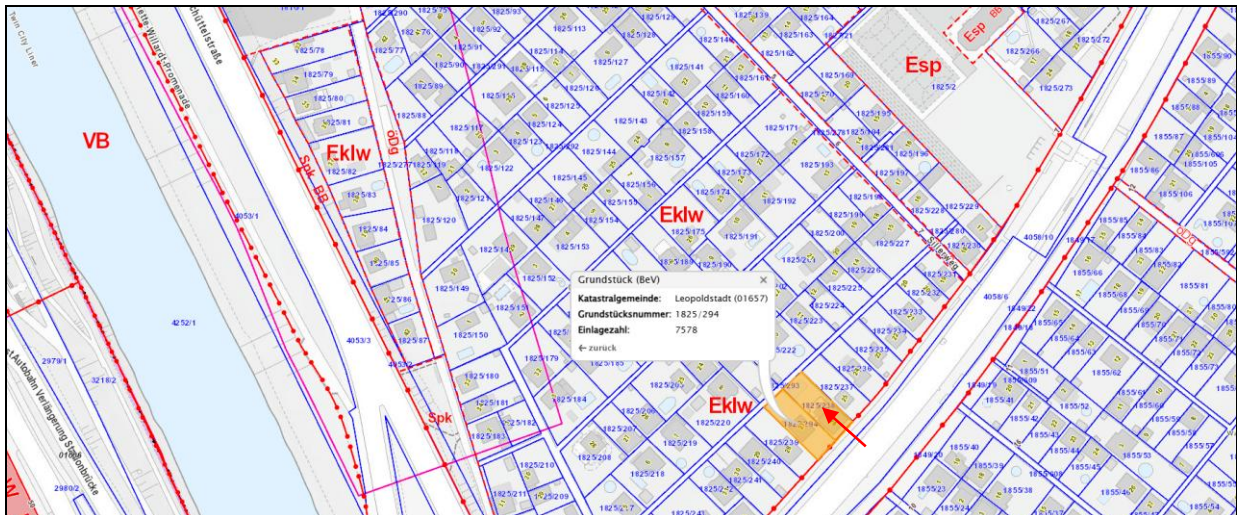
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Erdberg-Apotheke, Schlachthausgasse 11, 1030 Wien	589 m
Arzt	MA15 Impfservice und reisemedizinische Beratung, Thomas-Klestil-Platz 8, 1030 Wien	637 m
Aufladestation	WE SISSY Dev, 4, 1030 Wien	625 m
Autowaschanlage	bp	725 m
Bäckerei	Ströck	626 m
Bank	Bank Austria, Kardinal-Nagl-Platz 2, 1030 Wien	1,00 km
Bar	Barneys Vienna	916 m
Bibliothek	Büchereien Wien, Rabenhof, Rabengasse 6, 1030 Wien	1,12 km
Café	Eckball, 1030 Wien	493 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Franzosengraben 2, 1030 Wien	963 m
Club / Disco	Arena Wien	1,26 km
Drogerie	Bipa, Markhofgasse 1-9, 1030 Wien	772 m
Eissalon	Gustora, Schlachthausgasse 1030 Wien	537 m
Fahrschule	Fahrschule Regenbogen, Markhofgasse 1-9, 1030 Wien	775 m
Fahrzeugverleih	Megadrive Center, Erdbergstraße 202, 1030 Wien	962 m
Fast-Food Restaurant	Sportler Oase Prater	648 m
Fleischer	Stanzl	922 m
Friseur	Reingart, Schlachthausgasse 1030 Wien	543 m
Gemischtwaren	Preet Asian Shop, 1030 Wien	794 m
Getränkerverkauf	Gücler Getränke-Services	2,43 km
Kasino	Brehmstraße 21, 1110 Wien	2,78 km
Kino	Hollywood Megaplex Gasometer, Guglgasse 11, 1110 Wien	1,49 km
Klinik	Medizinisches Labor, Ziehrerplatz 9A, 1030 Wien	1,79 km
Konditorei	Nata Lisboa, Landstraßer Hauptstraße 65, 1030 Wien	1,73 km
Krankenhaus	Herz-Jesu-Krankenhaus, Baumgasse 20A, 1030 Wien	1,34 km
Kulturinstitut	Sale für Alle - Jugendzentrum, Hagenmüllergasse 31, 1030 Wien	723 m
Kulturzentrum	Simm City, Simmeringer Hauptstraße 96A, 1110 Wien	2,76 km
Museum	Verkehrsmuseum Remise, Ludwig-Koebler-Platz 1030 Wien	569 m
Musikschule	Violinschule, Neulinggasse 23,	2,16 km
Parkplatz / Parkgarage	Parkgarage Stadion Center, Marathonweg 7, 1020 Wien	1,31 km
Planetarium	Planetarium, Praterstern, 1020 Wien	2,45 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Fiakerplatz, Fiakerplatz 4, 1030 Wien	857 m
Postamt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,04 km
Pub	Allee Stüberl, 1020 Wien	317 m
Rechtsanwalt	Rechtsanwalt, Baumannstraße 9, 1030 Wien	2,12 km
Restaurant	Wasserwiese	378 m
Rettungsstützpunkt	Wiener Rotes Kreuz - Rettungstation	978 m
Schule	Kooperative Musikmittelschule	754 m
Seniorenwohnheim	Pflegewohnhaus Leopoldstadt	3,63 km
Sprachschule	The Cambridge Institute, Mariahilfer Straße 121b, 1060 Wien	5,49 km
Supermarkt	Billa, Thomas-Klestil-Platz 15, 1030 Wien	733 m
Süßwaren	Zuckerwatte	1,99 km
Tankstelle	BP, Erdbergstraße 184, 1030 Wien	720 m
Theater	Rabenhof, Rabengasse 3, 1030 Wien	1,06 km
Tierarzt	Dr. Aussenegg	1,02 km
Universität / Hochschule	FH Campus Wien	1,43 km
Zahnarzt	Dr. med. dent. Christian Schneider, 1030 Wien	730 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	3,70 km

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

Die gesamte 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 etc.). 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.

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung-Eklw/Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung-Eklw/Erholungsgebiet-Kleingartengebiet-fuer-ganzjaehrliches-Wohnen)

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Widmung Eklw, EKLW = Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit ist auf die besonderen Bestimmungen diverser gesetzlicher Bestimmungen, sowie einzelner Genehmigungen zusätzlicher Behörden und Dienststellen zu verweisen.

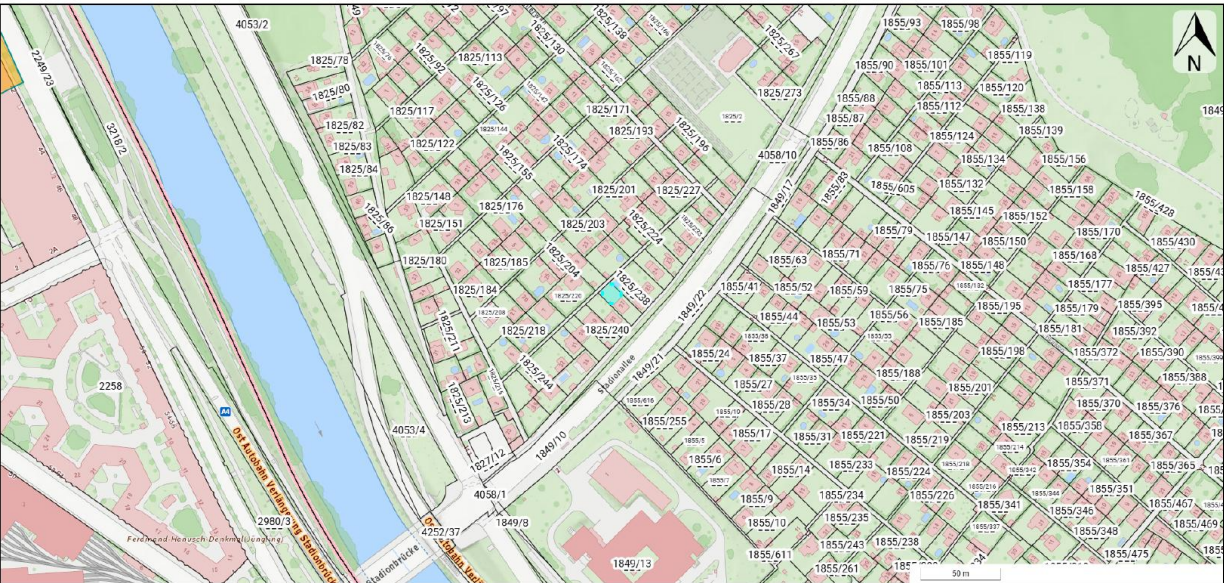
Hinsichtlich der bestehenden Bebauung wird von einer konsensgemäßen Errichtung ausgegangen.

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



Altlastenportal

■ Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- dekontaminiert vorgeschlagen
- Altlast
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen
- Altlast vorgeschlagen
- dekontaminiert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Flächeninformationen

Gaswerk Erdberg - Teergrube

ID	1000074
Flächentyp	Altstandort
Branchen	112 Gaswerk
Fläche [m ²]	8.200
Status	erhebliche Kontamination / erhebliches Risiko erwartet
Beschreibung und Beurteilung	Auf dem Bereich befanden sich die Gaswäsche, die Teergrube (im Süden) und mehrere Gasbehälter (im Norden) des alten Gaswerkes Erdberg, in dem von 1845 bis 1899 Gas für die Stadtbeleuchtung hergestellt wurde. Auf Basis der vorliegenden Informationen ist auf dem Bereich eine erhebliche Kontamination zu erwarten.

Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Leopoldstadt 1825/294 (Grundstück)"

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

Aus der Recherche des Altlastenportals ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück ein Hinweis auf mögliche Gefährdungen zu erheben. Für die Bewertung ist von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

In der vorliegenden Karte sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen.

Die zu bew. Liegenschaft liegt im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ für Str.-Verkehr im Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005. Die derzeitige Lärmzone der ggst. Liegenschaft liegt bei: „ L_{den} “: 60-65; dB/„ L_{night} “: 50-55 dB.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnten die örtlichen Gegebenheiten zu den im Plan ausgewiesenen Darstellungen bestätigt werden. Für die Bewertung ist von keiner erhöhten Lärmbeeinträchtigung auszugehen.

2.5. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten (Parzelle 26)

Kriterium	Beschreibung																
Konfiguration/ geographische Ausrichtung der Liegenschaft	<p>Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein im Straßenverlauf der Stadionallee gelegenes ebenes, annähernd rechteckig, Nord/West Ausrichtung konfiguriertes, Mittelgrundstück mit einer Grundstücksfläche von gesamt 281 m².</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">GST-NR</th> <th style="text-align: left;">G</th> <th style="text-align: left;">BA (NUTZUNG)</th> <th style="text-align: left;">FLÄCHE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1825/238</td> <td>G</td> <td>GST-Fläche</td> <td style="text-align: right;">281</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Bauf. (10)</td> <td style="text-align: right;">68</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gärten(10)</td> <td style="text-align: right;">213</td> </tr> </tbody> </table> <p>Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)</p> <p>Das gegenständliche Grundstück entstand aus einer Teilung mit der bestehenden Nachbarparzelle; die Realteilung wurde mit Teilungsplan (Bescheid vom 12.10.2017 MA 64 – 827029/2017) grundbücherlich vorgenommen.</p>	GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	1825/238	G	GST-Fläche	281			Bauf. (10)	68			Gärten(10)	213
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE														
1825/238	G	GST-Fläche	281														
		Bauf. (10)	68														
		Gärten(10)	213														
Bauweise/Errichtung	<p>Kleingartenhaus in Massivbauweise, normale Ausführung, Wärmedämmung Baubewilligung: (MA 37/99868-2018) Fertigstellung: 18.02.2019</p>																
Energieausweis	Konnte nicht erhoben werden.																
Nutzfläche	<p>Gesamt 135,05 m² KG: 61,23 m² EG: 39,21 m² OG: 34,61 m²</p>																
Raumaufteilung/ Nutzflächen/ Beschreibung der einzelnen Räumlichkeiten	<p>Der <u>Kellerbereich</u> besteht aus mehreren Einzelräumen, teilweise zu Aufenthaltszwecken (Wohn- und Küchenbereich) ausgestattet, sonst Nutzung als Technikraum (für die Beheizungs- und Warmwasserversorgung, Waschmaschine und Trockner) bzw. Sanitärbereich mit WC, Badewanne, Dusche und Waschbecken. Das Kellergeschoss erstreckt sich auch unterhalb des auf EG-Ebene befindlichen Terrassenbereichs bzw. Wintergartens. Das KG ist teilweise natürlich belichtet.</p> <p>Auf der Ebene <u>EG</u> befindet sich ein VR, WC, Wohn- und Essbereich (mit einem, lt. Plan anschließenden direkten Zugang zur Terrasse und Garten). Die Terrasse im Einreichungsplan wurde überdacht und in einem Wintergarten umgebaut.</p> <p>Das <u>OG</u> besteht aus 2 Haupträumen (die jeweils einen Zugang zum gemeinsamen, zum Garten ausgerichteten, Balkon haben), einem Sanitärbereich (bestehen aus einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken), einem zentralen Gang und einem AR. Im OG-Bereich sind die Dachschrägen wahrnehmbar.</p>																
Beschreibung der Ausstattungs- merkmale	<p>Beheizung: Wärmepumpe (Fußbodenheizung in allen Räumen) Elektrik: FI/ Schutzeinrichtung augenscheinlich wahrnehmbar Fenster: Kunststofffenster mit ISO-Verglasung Böden: Im KG und EG inkl. Stiegen verliert; im OG: Sanitärbereich und AR verliert; die Haupträume mit Teppich bzw. Holzböden versehen. Wände: gestrichen; Sanitärbereich: bis zur Decke verfließt Innentüren: Die Innentüren sind Holz Ausführung</p>																

Erhaltungszustand der Baulichkeiten	Die Ausstattung sowie der Erhaltungszustand sind dem Baualter entsprechend als gut zu qualifizieren.
Außenbereich	Die Grundgrenzen sind entlang der Außengrenzen (zur Straßenseite und zur hinteren Grundstücksgrenze bzw. zur nicht im Eigentum stehenden rechten Nachbargrenze) durch eine gemauerte Einfriedung mit Lamellen bis rund 1,80m eingefriedet. Zwischen der Parzelle 27 und 26 besteht (auf Grund der Eigentümeridentität) keine bauliche Abtrennung. Der Gartenbereich bis zur Straßenfront Stadionallee ist mit Pflastersteinen befestigt, der sonstige Gartenbereich ist überwiegend Wiesenbestand, teilweise Terrasse; im hinteren Gartenteil befindet sich ein Pool (4m breit und 7m lang).
Aufschließung	Gas, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Nutzung	Die zu bewertende Liegenschaft wird aktuell von der beklagten Partei persönlich genutzt; für die Bewertung ist daher von einer bestandsfreien Einfamilienhausliegenschaft auszugehen.
Kosten der Bewirtschaftung	Die zur Nutzung erforderlichen Infrastruktureinrichtungen werden über den Kleingartenverein Wasserwiese administriert; abgesehen von den nach Verbrauch verrechneten Betriebskosten (insb. Wasserkosten) sind Kostenanteile für Gemeinschaftseinrichtungen bzw. Infrastrukturkosten zu bezahlen. Für die gegenständliche Liegenschaft sind dafür rd. € 1.000,00 jährlich zu veranschlagen.
Grundbuch/ Anmerkung aus dem KV 2017	Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt geldlastenfrei, die im Grundbuch ausgewiesenen Geldlasten sind im Verkehrswert nicht mitberücksichtigt. Aus dem im Grundbuch zu TZ 3960/2017 einverleibten Kaufvertrag aus 2017-ist festzustellen, dass im Zuge des Ankaufs durch die Verpflichtete eine Kaufpreismäßigung idH von € 37.950,00 (20 % des damaligen Kaufpreises) vereinbart wurden, welche im Falle eines Weiterveräußerungstatbestandes (einschließlich Zwangsversteigerung) innerhalb von 10 Jahren ab Kauf an die ursprüngliche Verkäuferin zurückzahlen ist. Diese Vereinbarung ist durch ein Vorkaufsrecht sowie ein Pfandrecht im Grundbuch sichergestellt. Die gegenständliche Versteigerung erfüllt die Voraussetzungen einer Rückzahlung. Das gegenständliche Vorkaufsrecht ist im Zuge der Versteigerung allerdings gegenstandslos. ***** C ***** 1 a 3960/2017 VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsarten gemäß Pkt. V. Kaufvertrag 2017-06-26 für Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w) 3 a 3960/2017 Kaufvertrag 2017-06-26 PFANDRECHT EUR 37.950,-- 6 § Z für Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w) IM RANG NACH C-LNR 1 2

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine bestandsfreie Einfamilienhausliegenschaft. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes das Sachwertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme des Bewertungsstichtages geltenden Marktverhältnisse.

3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:

(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.

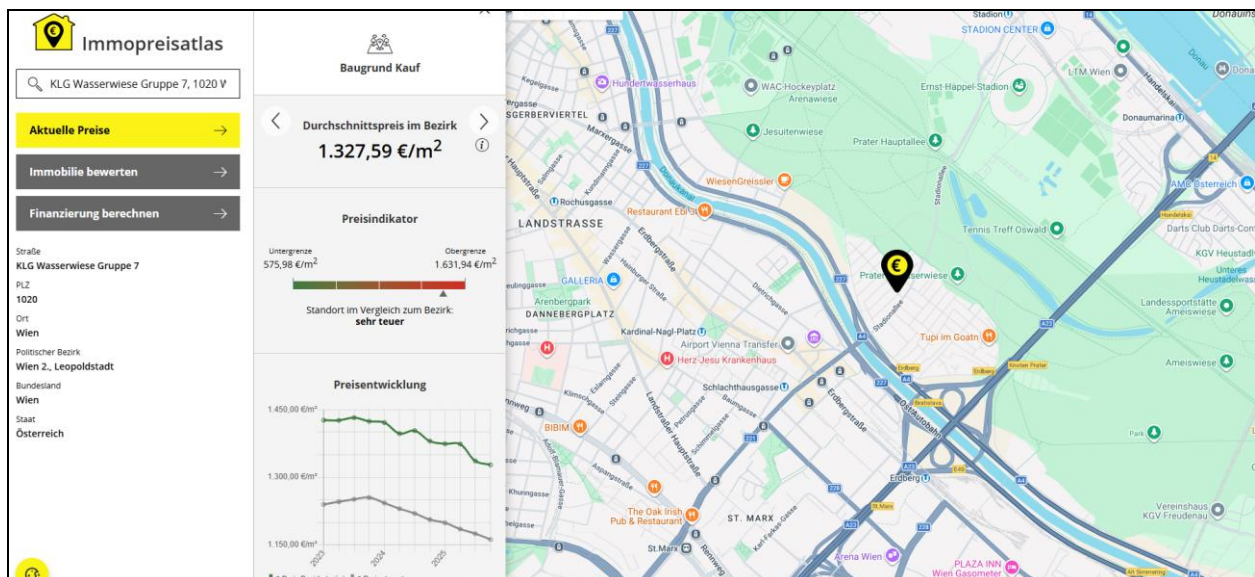
Der Sachwert ermittelt sich gem. § 6 (1) LBG stichtagsbezogen aus dem **Bodenwert** bezogen auf die erhobene Grundfläche und dem **Gebäudewert** bezogen auf die ermittelte Nutzfläche der zuordenbaren Bebauung anhand der Plandokumente.

a) Vergleichserhebung für Bodenwert

Aus den Recherchen der veröffentlichten Grundbuchsdaten konnten in unmittelbarer Umgebung zur gegenständlichen Liegenschaft in der Zeit 2024-2026 Verkaufstransaktionen für vergleichbare Grundstücke innerhalb desselben Widmungsgebietes (Kleingartengebietes) erhoben werden. Aus diesen Kauftransaktionen ermittelt sich ein Kaufpreisspektrum in einer Schwankungsbreite zwischen rd. € 810,00/m² – € 1.130,00/m².

GST-Nr.	Gruppe/Parzelle	Datum	GST-FL	Kaufpreis	Preis/m ²	Anp. Lage	Anp. Größe	Ab-/Zuschläge	Begründung	Anp. /€	Preis/m ²
1825/83	Gr. 3, Parz. 38	16.05.2024	309,00 m ²	€ 250 000,00	€ 809,06	25%	0%	25%	Lage an Hauptstraße	€ 202,27	€ 1 011,33
1855/337	Gr. 19, Parz. 29	03.07.2024	408,00 m ²	€ 290 000,00	€ 710,78	25%	15%	40%	Lage durch eing. Zufahrt/ Größ	€ 284,31	€ 995,10
1855/205	Gr. 15, Parz. 24	03.07.2025	206,00 m ²	€ 221 000,00	€ 1 072,82	25%	0%	25%	Lage durch eing. Zufahrt	€ 268,20	€ 1 341,02
1855/256	Gr. 17, Parz. 12	09.01.2026	253,00 m ²	€ 285 000,00	€ 1 126,48	25%	0%	25%	Lage durch eing. Zufahrt	€ 281,62	€ 1 408,10

Aus der Recherche aktueller Angebotsdaten zeigen sich vergleichbare Marktbedingungen; auch der Preisindikator der statistischen Auswertung des ImmoPreisatlas stuft den Grundstückspreis im 4. Quartal 2025 im Kleingartenverein ‚Wasserwiese‘ mit rd. € 1.328/m² ein.



Aufgrund der guten Lage der zu bewertenden Liegenschaft wird auf der Grundlage der erhobenen Marktdaten ein Freigrundwert von € 1.200,00/m² herangezogen.

b) Gebäudewert

Empfehlungen für Herstellungskosten			
Ansätze für Herstellungskosten abgeleitet aus mehrgeschoßigem Wohnbau als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNFL), nach Ausstattungskategorie und Bundesland, städtischer Bereich, übliche Raumhöhe			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)

Ausgangsbasis für den **Gebäudewert** ist der zum Bewertungsstichtag zu ermittelnde Bruttoherstellungswert aller bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten, bezogen auf die Bauweise und Ausführung. Dieser Wertansatz erfolgt, unter Heranziehung der Empfehlungen der Sachverständigen zu durchschnittlichen Bruttobaukosten (3. Quartal 2025). Für die bestehende Bebauung (Kleingartenhaus in Massivbauweise, in einfacher Ausstattung) wird bezogen auf die Empfehlungen € 3.000,00 /m² herangezogen. (Ausstattungsqualität normal abz. 10% für Kleingartenhaus). Der Herstellungswert der gegenständlichen Bausubstanz ermittelt sich durch Multiplikation der erhobenen Herstellungswerte €/m² mit den jeweiligen Geschossflächen; die bestehenden baulichen Außenbereiche (Terrassen/Wintergarten, Balkon) sind im Herstellungswert bereits mitberücksichtigt.

Die Alterswertminderung wird vom Neuerstellungswert gesamtheitlich unter Berücksichtigung der linearen Alterswertberechnung auf Basis des kalkulatorisch ermittelten Gebäudealters zum Bewertungsstichtag (6 Jahre) und der gewöhnlichen Nutzungsdauer eines solchen Gebäudes (60 Jahre) mit 10,00 % vorgenommen. Die Außenanlagen (Einfriedungen, Terrasse, überdachter Pool) werden mit 7,5% angesetzt.

3.3. Wertermittlung

Sachwertberechnung				
Bodenwert	Faktoren			Gesamtwerte
Freigrundwert, Parzelle 26	281,00 m ²	€ 1 200,00	100%	€ 337 200,00
Abschlag Gebundenheit	0%			€ -
gebundener Freigrundwert		€ 1 200,00		€ 337 200,00
Gebäudewert, Parzelle 26	Nutzfläche	€/m²	Qualifi- zierung	Gesamtwerte
Herstellungskosten: KG	61,23 m ²	€ 3 000,00	80%	€ 146 952,00
Herstellungskosten: EG	39,21 m ²	€ 3 000,00	100%	€ 117 630,00
Herstellungskosten: OG	34,61 m ²	€ 3 000,00	100%	€ 103 830,00
Herstellungswert	135,05 m²	€ 2 727,97		€ 368 412,00
abzgl. lineare Alterswertminderung			-10,00%	-€ 36 841,20
Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Terrasse, Pool überdacht)			7,50%	€ 27 630,90
Gebäudezeitwert				€ 359 201,70
Sachwert (Freigrundwert + Herstellungswert), gesamt				€ 696 401,70
Sachwert (Parzelle 26), gerundet				€ 700 000,00

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Gruppe 7/ Parzelle 26, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 700.000,00.





Wien, am 31.03.2026

Der Sachverständig
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug (Parzelle 26, EZ 6674, GST-Nr. 1825/238)

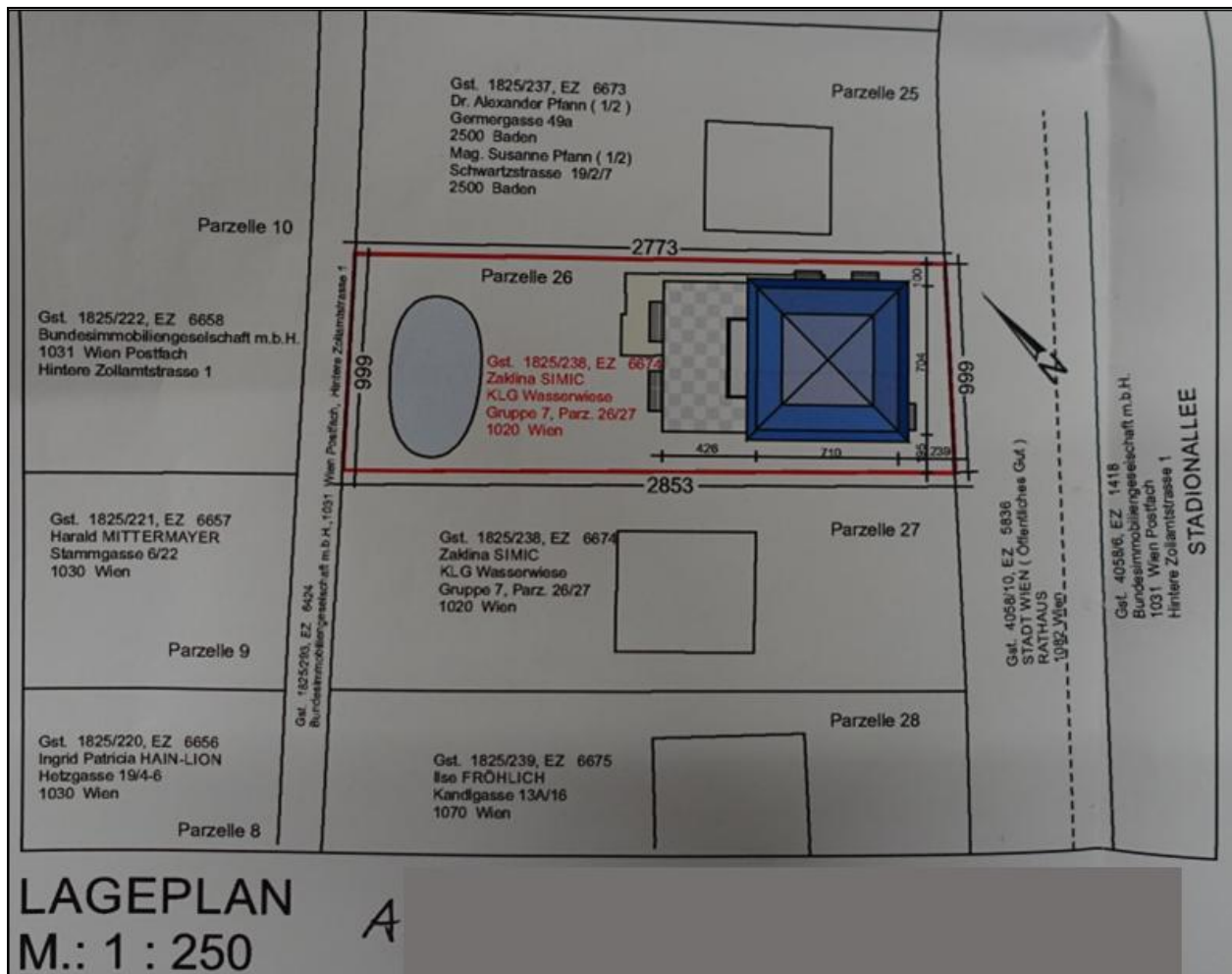
	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt		EINLAGEZAHL 6674
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt		

Letzte TZ 5114/2025		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1825/238	G GST-Fläche	* 281
	Bauf.(10)	68
	Gärten(10)	213
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1	a 3929/2009	Eröffnung der Einlage für Gst 1825/238
4	a 6386/2017	Kleingartenfläche VII/26 auf Gst 1825/238
***** B *****		
2	ANTEIL: 1/1	
	Zaklina Simic	
	GEB: 1979-12-24	ADR: KLG Wasserwiese Gr 7 Parz 26/27, Wien 1020
	a 3960/2017	Kaufvertrag 2017-06-26 Eigentumsrecht
	b 3960/2017	Vorkaufsrecht
	c 487/2020	Belastungs- und Veräußerungsverbot
	d 5114/2025	Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****		
1	a 3960/2017	VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsarten gemäß Pkt. V. Kaufvertrag 2017-06-26 für Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)
2	a 3960/2017	Schuld- und Pfandurkunde 2017-05-18
	PFANDRECHT	EUR 103.000,--
	6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS	EUR 10.300,--
	für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.	
	(FN 116309v)	
	IM RANG NACH C-LNR 1	
	b 6386/2017	Simultan haftende Liegenschaften
	EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt	C-LNR 2
	EZ 7578 KG 01657 Leopoldstadt	C-LNR 2
3	a 3960/2017	Kaufvertrag 2017-06-26
	PFANDRECHT	EUR 37.950,--
	6 % Z	
	für Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)	
	IM RANG NACH C-LNR 1 2	
	b 6386/2017	Simultan haftende Liegenschaften
	EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt	C-LNR 3
	EZ 7578 KG 01657 Leopoldstadt	C-LNR 3
5	a 1292/2018	Schuld- und Pfandurkunde 2018-03-09

- PFANDRECHT EUR 164.000,--
 1,4 % Z, 1 % VZ, 2,4 % ZZ, NGS EUR 16.400,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)
- b 1292/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 5
 EZ 7578 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 5
- 6 a 37/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2018-12-28
 PFANDRECHT EUR 80.000,--
 2,2 % Z, 1 % VZ, 3,2 % ZZ, NGS EUR 8.000,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)
- b 37/2019 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 7578 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 6
 EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 6
- 7 a 487/2020
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
 Michael Mratinkovic geb 1998-08-02
- b gelöscht
- 9 a 3031/2022 (Entscheidendes Gericht BG Schwechat - 1672/2022)
 Pfandurkunde 2022-05-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 3031/2022 (Entscheidendes Gericht BG Schwechat - 1672/2022)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2048 KG 05207 Himberg C-LNR 4
 EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 9
 EZ 7578 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 10
- d 4086/2024 Klage wg EUR 280.000,-- s.A. (58 Cg 252/24s - LG
 für ZRS Wien)
- e 4769/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 12
- 10 a 1179/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-17
 PFANDRECHT vollstr restl EUR 12.383,46
 samt je 4 % Z aus EUR 5.750,20 von 2022-12-02 bis
 2024-09-02, aus EUR 4.750,20 seit 2024-09-03, aus EUR
 3.054,26 seit 2023-03-16, aus EUR 4.579,-- seit 2023-04-27,
 Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z seit 2024-08-28, Kosten EUR
 716,54, EUR 894,04, Antragskosten EUR 906,04 für ENGINDENIZ
 Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (FN 559759a) (19 E
 1034/25h)
- b 1179/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 10
 EZ 2048 KG 05207 Himberg, C-LNR 6
- 12 a 4769/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 280.000,--
 samt 1,594 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährl
 Kapitalisierung seit 2024-06-21, Antragskosten EUR 2.452,22
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
 (25 E 57/25a)
- b 4769/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 9
- 13 a 5114/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot (351 HR 169/24s
 - LG für Strafsachen Wien)

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

4.2. Pläne (Parzelle 26)



Flächennachweis

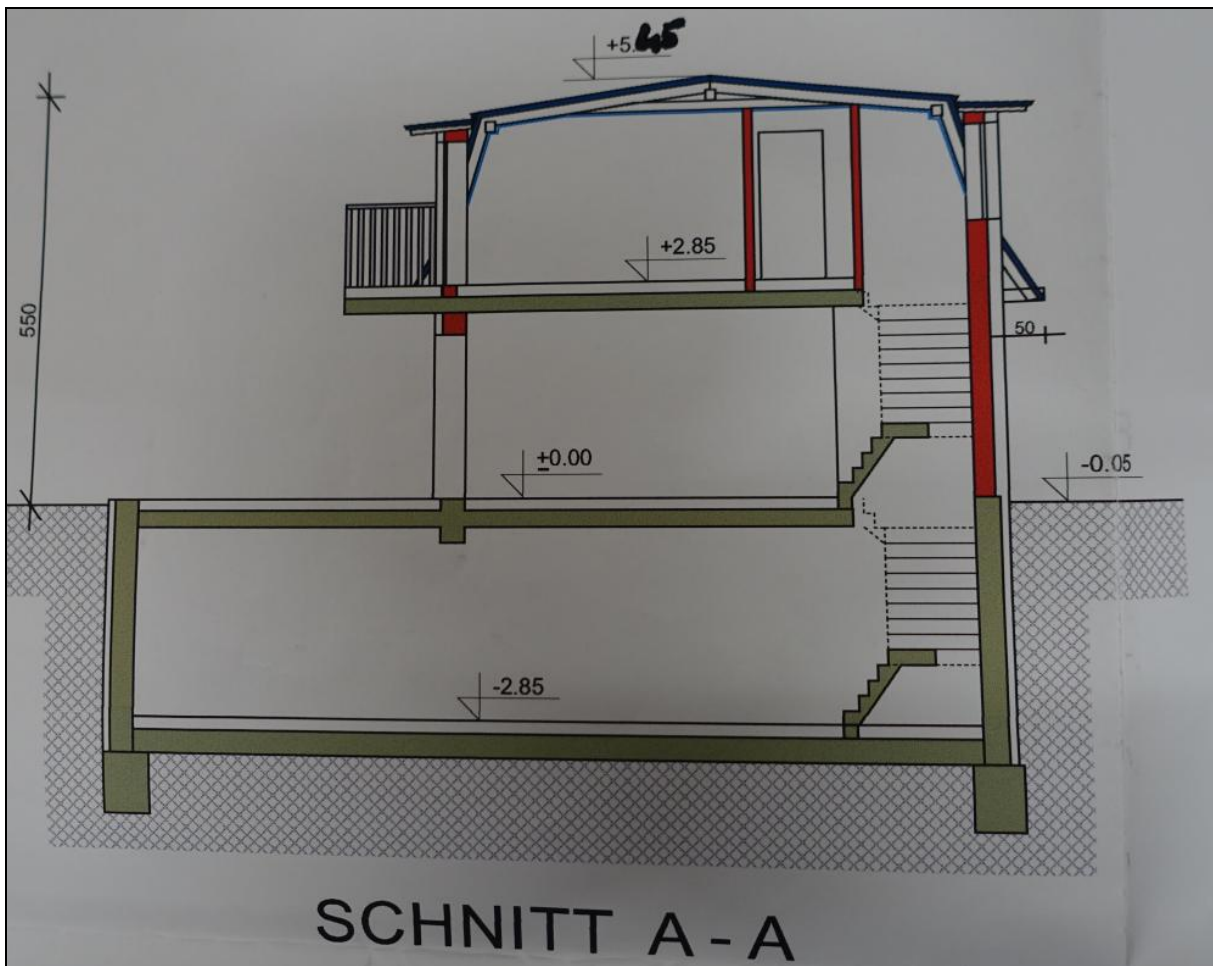
Haus unterkellert : F1
Terrasse unterkellert : F2
F1 : 7.04m x 7.10m = 49.98 m²
F2 : 4.26m x 7.04m = 29.99 m²

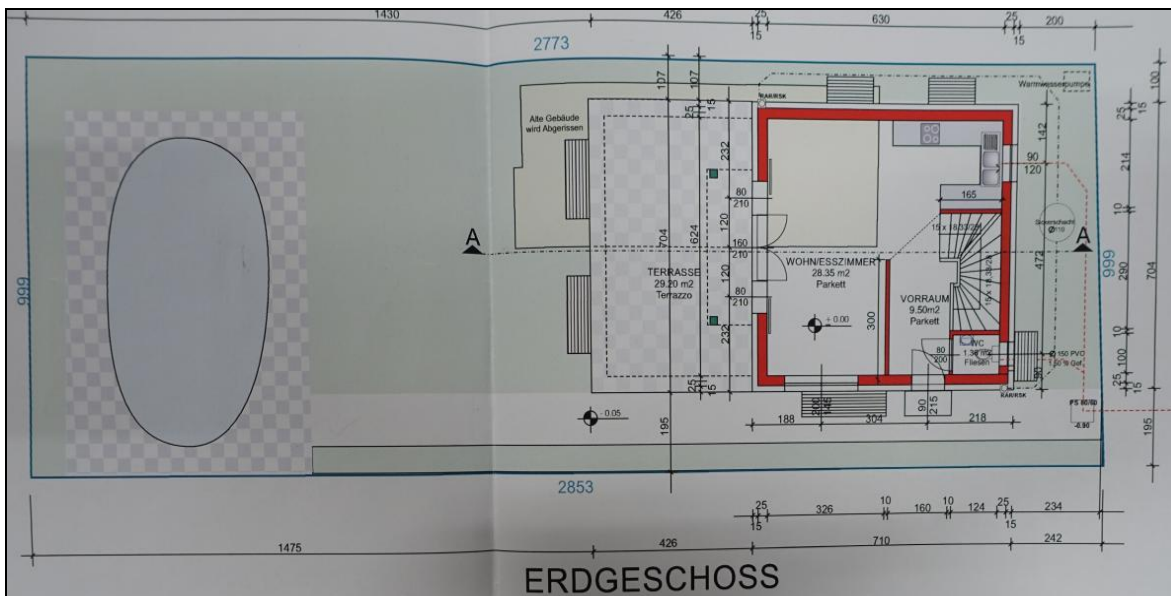
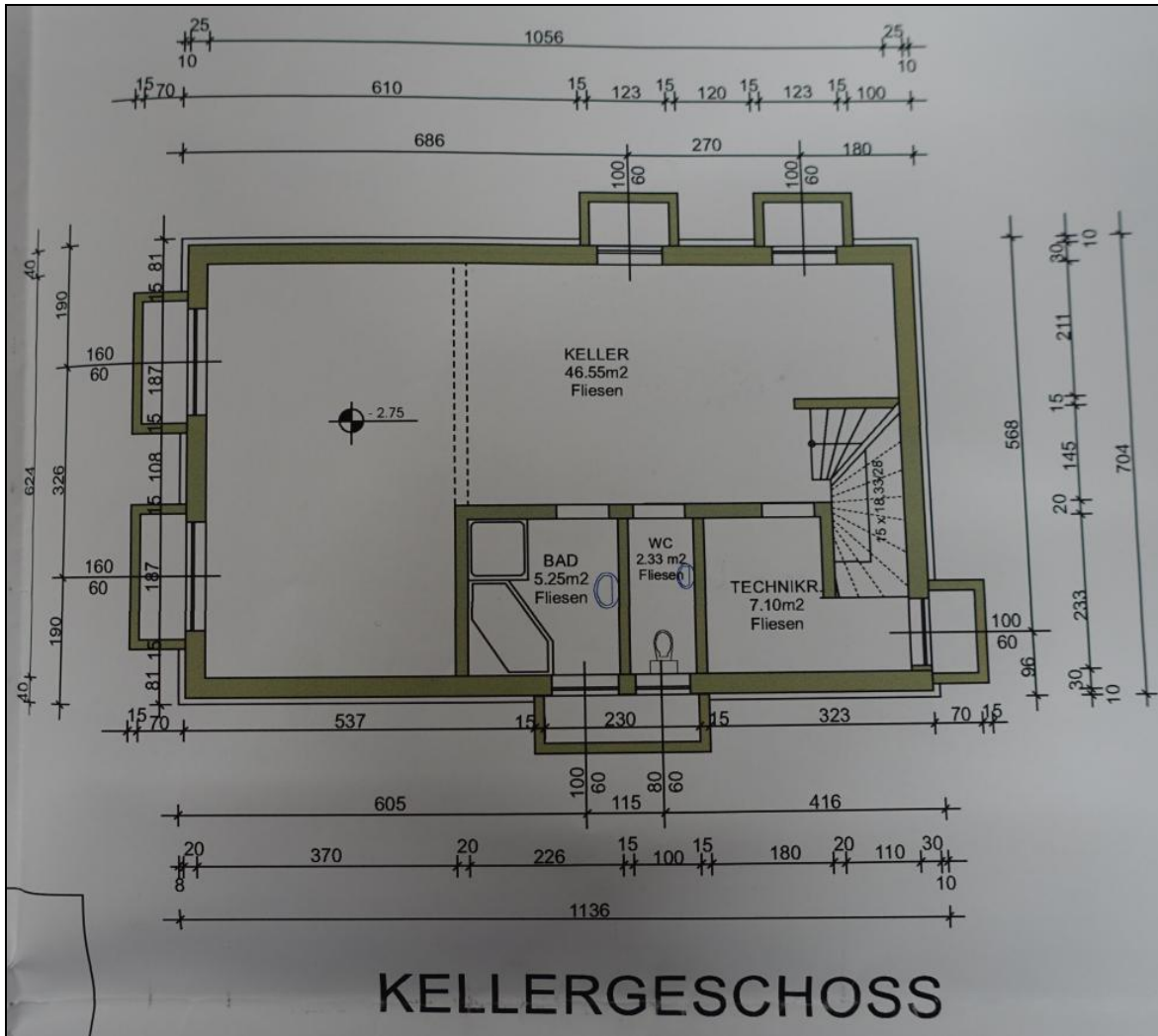
Verbaute Fläche Haus : 49.98 m² < 50 m²

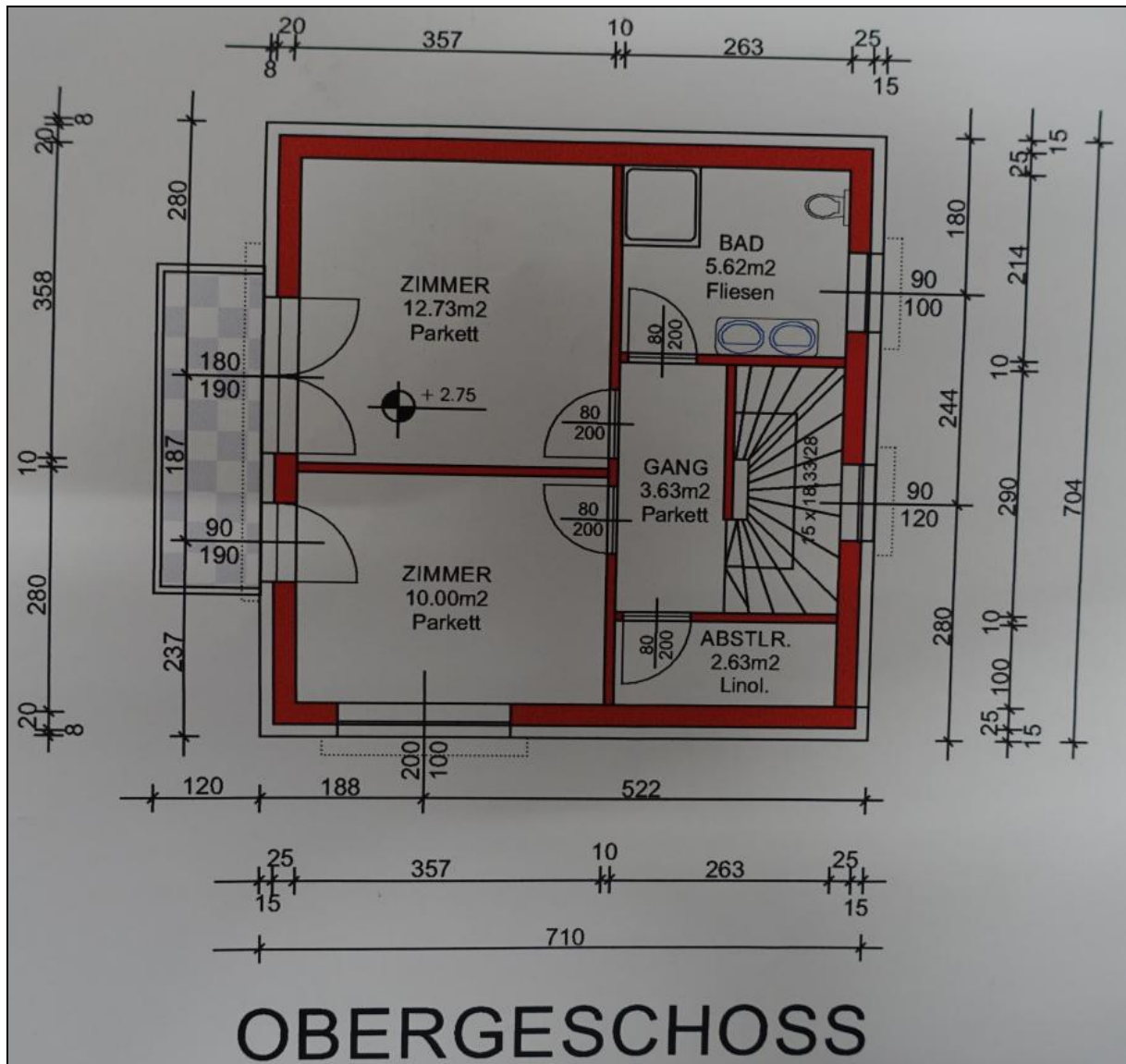
Losgrösse : 281 m²

Verbaute Fläche Keller : 49.98 m² + 29.99 m² = 79.97 m² < (281 x 1 / 3 = 93.66 m²)

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ LT. BAUPHYSIK
LÜFTUNG DER AUFENTHALTSRÄUME DURCH ÖFFENBARE FENSTER GEBEN
BELICHTUNG: IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN MIND. 10% BELICHTUNGSFLÄCHEN
DIE BEHEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ERFOLGT MITTELS
LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE
ALLE INSTALLATIONSSCHÄCHTE E190 ABGEMAUERT BZW. VERKLEIDET
ALLE INNENLIEGENDEN ABORTE/BADEZIMMER WERDEN MECHANISCH ENTLÜFTET
ALLE ABFALLSTRÄNGE ÜBER DACH ENTLÜFTET
NASSRÄUME MIT FEUCHTIGKEITSISOLIERTEM BODEN
PARAPETHÖHEN DER FENSTER MIN. 80CM
TREPPENLÄUFE ELASTISCH GELAGERT
Abwässer und Fäkalien werden in den bestehenden Öffentl.Kanal eingeleitet
Regenwasser gelangen am eigenen Grundstück zur Versickerung







4.3. Fotodokumentation (Parzelle 26)

➤ Außenbereich



➤ Innenbereich

- KG



- EG



- OG



4.4. Bestimmung über die Nachzahlung der KP-Ermäßigung (Parzelle 26)

V. KAUFPREISERMÄSSIGUNG

Änderungsurkunde weiterhin gelten), oder im Wege einer Versteigerung sowie bei sonstiger entgeltlicher Überlassung des Kaufobjektes oder Teilen von diesen zur Nutzung an Dritte (z.B. Vermietung, Verpachtung, etc.) binnen 10 Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages bei Inanspruchnahme der 20 %-igen Ermäßigung, verliert die kaufende Partei den Anspruch auf Gewährung der Kaufpreisermäßigung gemäß diesem Vertragspunkt und hat sodann den vollen Kaufpreis in Höhe des ermittelten Verkehrswertes zu bezahlen.

Die Differenz auf den vollen Kaufpreis ist in diesen Fällen ab Kaufvertragsgültigkeit des gegenständlichen Vertrages kontokorrentmäßig jährlich im Nachhinein mit einem Zinssatz in der Höhe von 2 % über der jeweiligen durchschnittlichen Geldwertänderung im jeweiligen Kalenderjahr, und, bei Fälligkeit während eines Kalenderjahres für dieses mit einem Zinssatz in der Höhe von 2 % über der jeweiligen durchschnittlichen Geldwertänderung in den Monaten dieses Kalenderjahres bis zur Bezahlung, gemessen am Index der Verbraucherpreise 2010, oder an einem an dessen Stelle tretenden Index, oder, wenn ein solcher fehlen sollte, gemessen an einem von der verkaufende Partei mit Wirkung für alle Beteiligten bestimmten Index, der dem Verbraucherpreisindex 2010 bzw. dem an dessen Stelle tretenden Index möglichst nahe kommt zu verzinsen.

Festgehalten wird, dass die Nachzahlungspflicht mit dem Ableben der kaufenden Partei erlischt, sofern bis dahin keine Veräußerung oder Weitergabe im Sinne des Vertragspunktes erfolgt ist.

Die kaufende Partei bestellt zur Sicherung der Kaufpreisrestforderung der verkaufenden Partei hinsichtlich der Kaufpreisrestforderung von € 37.950,00 (20 %) samt höchstens 6 % Zinsen p.a. die im Vertragsabsatz I. näher bezeichnete Liegenschaft zum Pfande und bewilligt die Einverleibung des genannten Pfandrechtes für die Kaufpreisrestforderung samt vorgenannten Zinsen zugunsten der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und nimmt die verkaufende Partei diese Pfandbestellung rechtsverbindlich an.