

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 86/25s

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 1770, GST-Nr.: 512/4
B-LNr. 37, Anteil 47/1283, Wohnung Top Nr. 2 (2A)

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1020 Wien, Förstergasse 4



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ
1770 KG 01657 Leopoldstadt
Förstergasse 4
1020 Wien

vertreten durch

Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH
FN 370741h
Seilerstätte 18-20
1010 Wien
Tel.: 01 5129212
Firmenbuchnummer 370741h
(Zeichen: Fommer/NehoralImmo-4)

Verpflichtete Partei

Nehora Immobilien GmbH
Seidlgasse 21/9
1030 Wien
Firmenbuchnummer 573494z

Wegen:

EUR 788,39 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	9
2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster	10
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	11
2.5. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	12
2.5.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)	12
2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 2 (2A)	13
3. Bewertung	15
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	15
3.2. Vergleichswertverfahren	15
3.3. Wertermittlung	16
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	17
4.1. Grundbuchsauszug	17
4.2. Plandarstellung	18
4.3. Bilder	19

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 2/2A mit der Grundstücksadresse 1020 Wien, Förstergasse 4 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 08.01.2026 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand, nach Scheitern der Befundaufnahme vom 25.02.2026, im Beisein des Gerichtsvollziehers und des Schlossers, am 17.03.2026 um 08.30 Uhr statt.

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 9h und 17.03.2026 um 08:30h
- Grundbuchsatz vom 16.01.2026
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, usw.
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- 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, BGBI. 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.

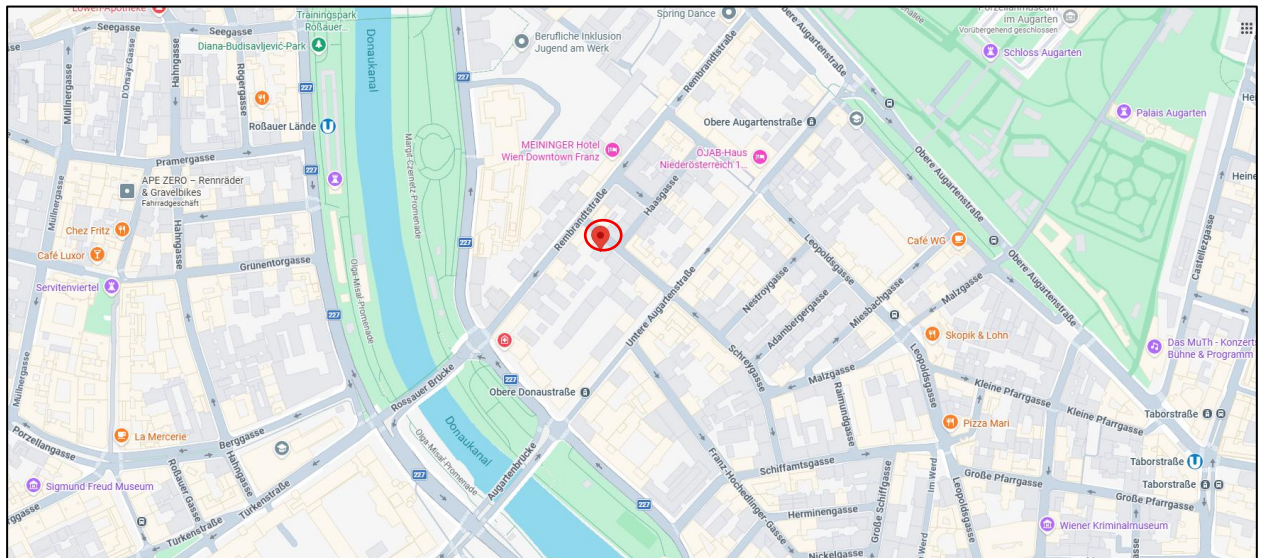
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

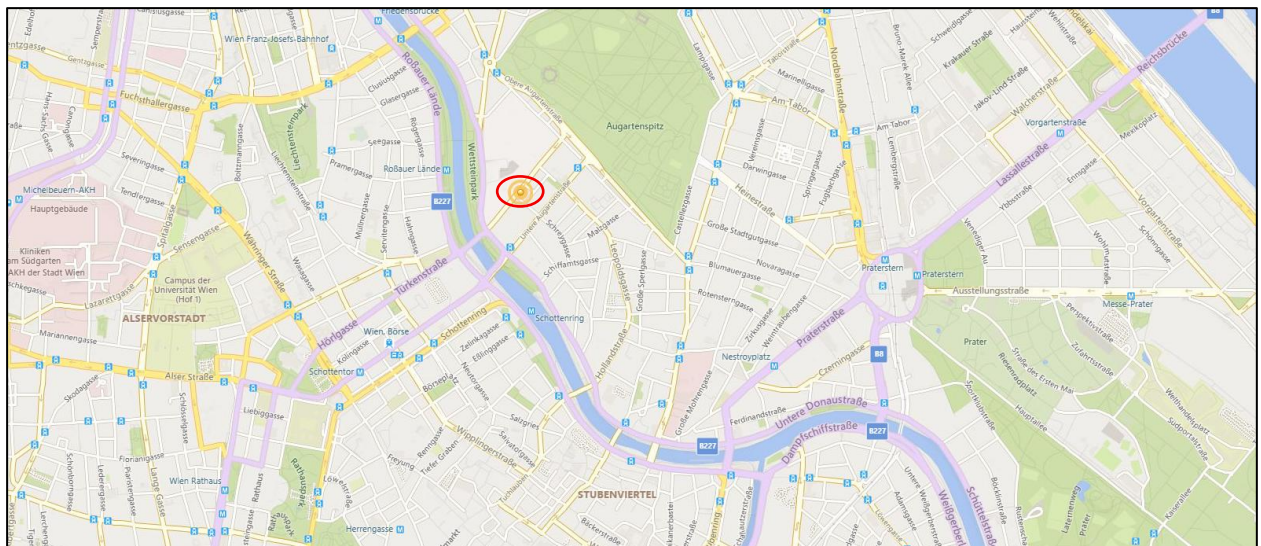
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lageeigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit der Vorort durchgeführten Befundaufnahme. Die Verbindung 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“	<i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Mittelhausliegenschaft im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt im Straßenverlauf der Förstergasse, nahe der Rossauer Lände sowie des Donaukanals. Die Mikrolage ist durch eine historisch gewachsene, urbane Blockrandverbauung mit überwiegend mehrgeschoßigen Wohn- und Geschäftshäusern der Gründerzeit sowie ergänzenden Neubauobjekten geprägt. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die gegenständliche Liegenschaft ist für den Individualverkehr vom Wiener Stadtzentrum kommend über die Obere Donaustraße bzw den Franz-Josefs-Kai gut erreichbar. Durch die innerstädtische Situierung im Nahbereich der Rossauer Lände ist eine gute Anbindung an das höherrangige Wiener Straßennetz gegeben. Die Erreichbarkeit sowohl der Innenstadt als auch der überregionalen Verkehrsanbindungen kann insgesamt als gut bezeichnet werden. Parkmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der flächendeckenden Kurzparkzonenregelung des 2. Wiener Gemeindebezirkes sowie teilweise in nahegelegenen Garagenanlagen. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit den Straßenbahnlinien 2 und 31 (Untere Augartenstraße) gut erreichbar. Auf der Höhe Rossauer Lände befindet sich die Anbindung der U4 Richtung Heiligenstadt bzw. Hütteldorf.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<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).

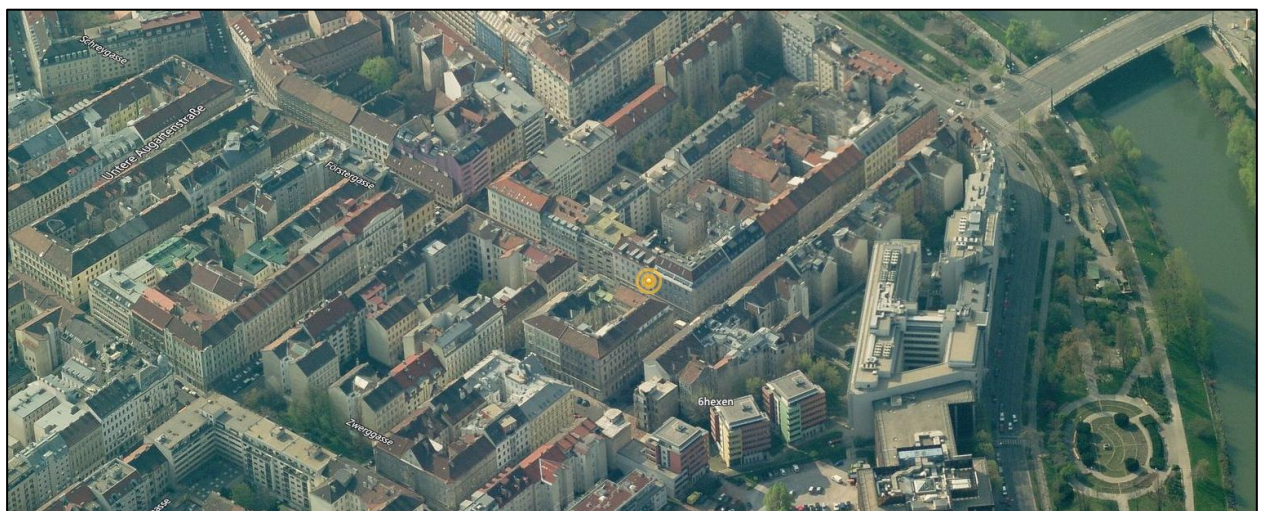
2.1.1. Lage der Liegenschaft



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



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



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

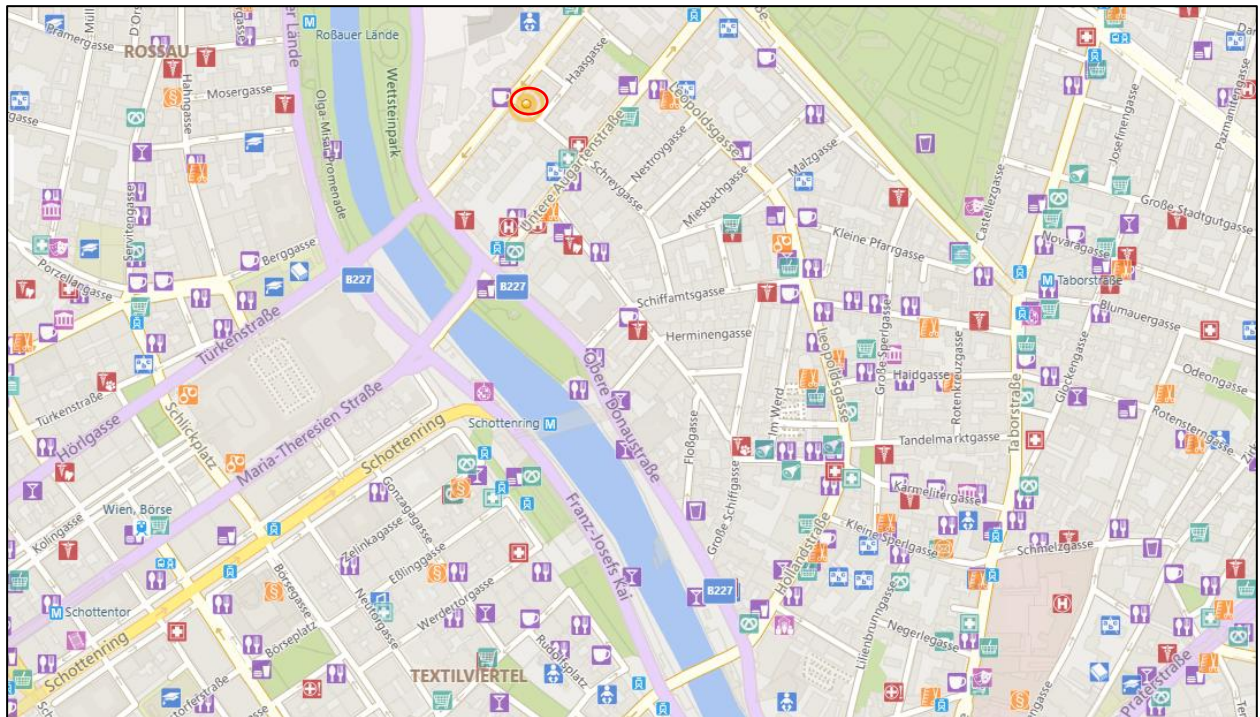
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Augarten-Apotheke Zum Heiligen Leopold, Untere Augartenstraße 13, 1020 Wien	80 m
Bäckerei	Tullnerfelder, Untere Augartenstraße 4, 1020 Wien	179 m
Bar	Istros, Obere Donaustraße 61, 1020 Wien	406 m
Bibliothek	Obere Donaustraße 17, 1020 Wien	301 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche	554 m
Café	Café Zebra, Rembrandtstraße 1020 Wien	48 m
Drogerie	Bipa, Untere Augartenstraße 11, 1020 Wien	78 m
Eissalon	Gelateria Arena	832 m
Fahrschule	Fahrschule Schottenring, Maria-Theresien-Straße 32, 1010 Wien	423 m
Fast-Food Restaurant	Kokos, Franz-Hochedlinger-Gasse 4	162 m
Fleischer	Radatz, Im Werd 1, 1020 Wien	561 m
Friseur	Trendhair	128 m
Gemischtwaren	Supermari'	416 m
Getränkeverkauf	Getränke Giovanni	963 m
Grünraum	Dora-Schimanko-Park	145 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	1,85 km
Kindergarten	Happy Kids Kindergarten, Obere Augartenstraße 18, 1020 Wien	138 m
Kino	Filmarchiv Austria	602 m
Klinik	Kardiologische Gruppenpraxis Dr. Andreas Wagner, 1020	142 m
Konditorei	Omas Backstube	630 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Wien	997 m
Kulturinstitut	Juvivo	556 m
Kulturzentrum	Perinetkeller, Perinetgasse 1, 1220 Wien	547 m
Museum	Porzellanmuseum	581 m
Musikschule	MusicalMUnchkins	693 m
Planetarium	Planetarium	1,82 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Leopoldsgasse 18, 1020	393 m
Postamt	Mail Boxes, Gonzagagasse 16, 1010 Wien	608 m
Pub	Jazzclub ZWE, Floßgasse 4, 1020 Wien	586 m
Restaurant	Pizzeria Cafeteria Hawler, Untere Augartenstraße 16, 1020 Wien	104 m
Rettungstützpunkt	Malteser Austria Bereich Wien, Börseplatz 6, 1010 Wien	836 m
Schule	HAK/HAS Augarten, Untere Augartenstraße 9, 1020 Wien	80 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	688 m
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38, 1020 Wien	1,22 km
Supermarkt	Penny, Rembrandtstraße 29, 1020 Wien	173 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	993 m
Theater	Das Vindobona, Wallensteinplatz 6,	900 m
Tierarzt	Dr. Gruber Monika	539 m
Universität / Hochschule	equalizent, Obere Augartenstraße 20, 1020 Wien	319 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	2,18 km
Zahnarzt	Macik Herbert Dr, Förstergasse 7, 1020 Wien	54 m
Zoo	Schmetterlinghaus	1,78 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)



Drogerie

- 1 Bipa, Untere Augartenstraße 11, 1020 Wien (78 m)
- 12 Bipa, Franz-Josefs-Kai 55, 1010 Wien (522 m)

Supermarkt

- 2 Billa, Untere Augartenstraße 30, 1020 Wien (143 m)
- 3 Penny, Rembrandtstraße 29, 1020 Wien (173 m)
- 5 Spar, Obere Donaustraße 25, 1020 (207 m)
- 7 Billa, Malzgasse 8, 1020 Wien (319 m)
- 15 Billa, Schlickgasse 6, 1090 Wien (592 m)
- 17 Billa, Keine Adressinformation (753 m)

Bäckerei

- 4 Tullnerfelder, Untere Augartenstraße 4, 1020 Wien (179 m)
- 6 Grimm, Untere Augartenstraße 39, 1020 Wien (293 m)
- 9 Ströck, Keine Adressinformation (489 m)
- 10 Ströck, Schottenring 30, 1010 Wien (480 m)
- 11 Anker, Zelinkagasse 12, 1010 Wien (524 m)
- 13 Joseph Brot, Servitengasse 4, 1090 Wien (569 m)
- 16 Bäckerei Prindl, Keine Adressinformation (604 m)
- 19 Anker, Servitengasse 14, 1090 Wien (533 m)
- 20 Chez Fritz, Servitengasse 13, (540 m)

Gemischtwaren

- 8 Supermari', Keine Adressinformation (416 m)
- 14 Gauß Markt Lebensmittel und Feinkost, Keine Adressinformation
- 18 Singh, Klosterneuburger Straße 16, 1200 Wien (817 m)

Schule

- 1 HAK/HAS Augarten, Untere Augartenstraße 9, 1020 Wien (80 m)
- 3 Leopoldschule, Leopoldsgasse 3, 1020 Wien (245 m)
- 4 Private Volksschule und Kindergarten St. Elisabeth, Leopoldsgasse 1a, 1020 Wien (226 m)
- 6 KMS Augartenschule, Obere Augartenstraße 38, 1020 Wien (324 m)
- 7 Private Mittelschule St. Elisabeth, Obere Augartenstraße 34, 1020 Wien (309 m)
- 13 Beth Jakov Jüdische Mädchenschule für wirtschaftliche Berufe, Malzgasse 16, 1020 Wien (393 m)
- 16 Caritas Ausbildungszentrum für Sozialberufe, Keine Adressinformation (438 m)
- 17 Österreichisches Lateinamerika-Institut, Schlickgasse 1, 1090 Wien (626 m)
- 19 Allgemeine Sonderschule Wien 20, Keine Adressinformation (717 m)

Kindergarten

- 2 Happy Kids Kindergarten, Obere Augartenstraße 18, 1020 Wien (138 m)
- 18 Springmäuse Kindergruppe, Keine Adressinformation (690 m)
- 20 Pfarre Mutter Gottes Kindergarten, Hort, Keine Adressinformation (740 m)

Café

- 1 Café Zebra, Rembrandtstraße 1020 Wien (48 m)
- 9 Café Hochedlinger, Keine Adressinformation (199 m)
- 14 Kaffeeamt, Schiffamtsgasse 8, 1020 Wien (305 m)
- 15 Café Hoog - Freegan Café, Obere Augartenstraße 40, 1020 Wien (345 m)
- 20 ihana, Kleine Pfarrgasse 3, 1020 Wien (412 m)

Restaurant

- 2 Pizzeria Cafeteria Hawler, Untere Augartenstraße 16, 1020 Wien (104 m)
- 3 Indische Spezialitäten Arbaillo, Wien (132 m)
- 4 Flugfisch, Untere Augartenstraße 1-3, 1020 Wien (134 m)
- 7 Pizzeria Mari, Leopoldsgasse 2, (189 m)
- 10 Pizza Preferita, 1020 (207 m)
- 12 Summer Stage, Keine Adressinformation (270 m)
- 16 Zum Friedensrichter, Obere Donaustraße 57, 1020 Wien (339 m)
- 17 Schützenhaus, Keine Adressinformation (377 m)
- 18 Skopik & Lohn, Leopoldsgasse 1020 Wien (385 m)
- 19 Okra Izakaya, Kleine Pfarrgasse 1, (397 m)

Fast-Food Restaurant

- 5 Kokos, Franz-Hochedlinger-Gasse 4, (162 m)
- 6 Schnitzel- und Fischhaus, Keine Adressinformation (150 m)
- 8 Mr Döner's, Keine Adressinformation (189 m)
- 11 Kaiserzeit, Keine Adressinformation (238 m)
- 13 New York, Keine Adressinformation (302 m)

Universität / Hochschule

- 8 equalizent, Obere Augartenstraße 20, 1020 Wien (319 m)
- 9 Das Mellicanhaus, Grünentorgasse 30, (377 m)
- 10 Fakultät für Mathematik, Oskar-Morgenstern-Platz 1, 1090 Wien (383 m)
- 12 Universität Wien Rossau, Keine Adressinformation (416 m)
- 15 Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Oskar-Morgenstern-Platz 1, 1090 Wien (435 m)

Straßenbahn

- 1 Obere Donaustraße, Keine Adressinformation (171 m)
- 2 Obere Augartenstraße, Keine Adressinformation (293 m)
- 7 Schottenring, Keine Adressinformation (469 m)
- 10 Gaußplatz, Keine Adressinformation (536 m)
- 12 Schlickgasse, Keine Adressinformation (608 m)
- 14 Börse, Keine Adressinformation (626 m)
- 15 Klosterneuburger Straße/Wallensteinstraße, Keine Adressinform
- 18 Börse, Keine Adressinformation (711 m)
- 20 Taborstraße, Keine Adressinformation (721 m)

Bus

- 3 Obere Augartenstraße, Keine Adressinformation (276 m)
- 5 Leopoldsgasse, Keine Adressinformation (346 m)
- 6 Malzgasse, Keine Adressinformation (448 m)
- 8 Schottenring, Keine Adressinformation (473 m)
- 11 Gaußplatz, Keine Adressinformation (550 m)
- 13 Schlickgasse, Keine Adressinformation (610 m)
- 16 Schottenring/Herminengasse, Keine Adressinformation (438 m)
- 17 Tandelmarktasse, Keine Adressinformation (622 m)
- 19 Börse, Keine Adressinformation (714 m)

U-Bahn

- 4 Roßauer Lände, Keine Adressinformation (332 m)
- 9 Schottenring, Keine Adressinformation (416 m)

Arzt

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (45 m)
- 6 Dr. Martin Kraft, Obere Donaustraße 45, 1020 Wien (160 m)
- 8 Dr. Andrea Foit, Keine Adressinformation (249 m)
- 10 Keine Namensinformation, Raimundgasse 1, 1020 Wien (325 m)
- 11 Dr. Birgit Pruckner, Keine Adressinformation (323 m)
- 12 Dr. Klaudia Mitterwachauer, Keine Adressinformation (327 m)
- 13 Dr. Paul Liebmann, Keine Adressinformation (335 m)
- 14 Dr. Ulrike Schulz, Große Schiffgasse 32, 1020 Wien (409 m)
- 15 Dr. Sylvia Geiger, Pramergergasse 28, (452 m)
- 17 Dr. Vladi Liptak, Keine Adressinformation (525 m)
- 19 Innere Medizin Augarten, Keine Adressinformation (527 m)

Apotheke

- 2 Augarten-Apotheke Zum Heiligen Leopold, Untere Augartenstraße 13, 1020 Wien (80 m)
- 18 Mathilden Apotheke, Keine Adressinformation (520 m)
- 20 Apotheke am Werdertor, Werdertorgasse 19, 1010 Wien (594 m)

Zahnarzt

- 3 Macik Herbert Dr, Förstergasse 7, 1020 Wien (54 m)
- 7 Zahnarztpraxis Leiss, Keine Adressinformation (183 m)
- 9 Zahnpraxis Augarten, 1020 Wien (300 m)
- 16 Dr. Michaela Sommer, Keine Adressinformation (507 m)

Klinik

- 4 Primärversorgungszentrum Medizin Augarten, Untere Augartenstraße 1-3, 1020 Wien (148 m)
- 5 Kardiologische Gruppenpraxis Dr. Andreas Wagner, 1020 (142 m)

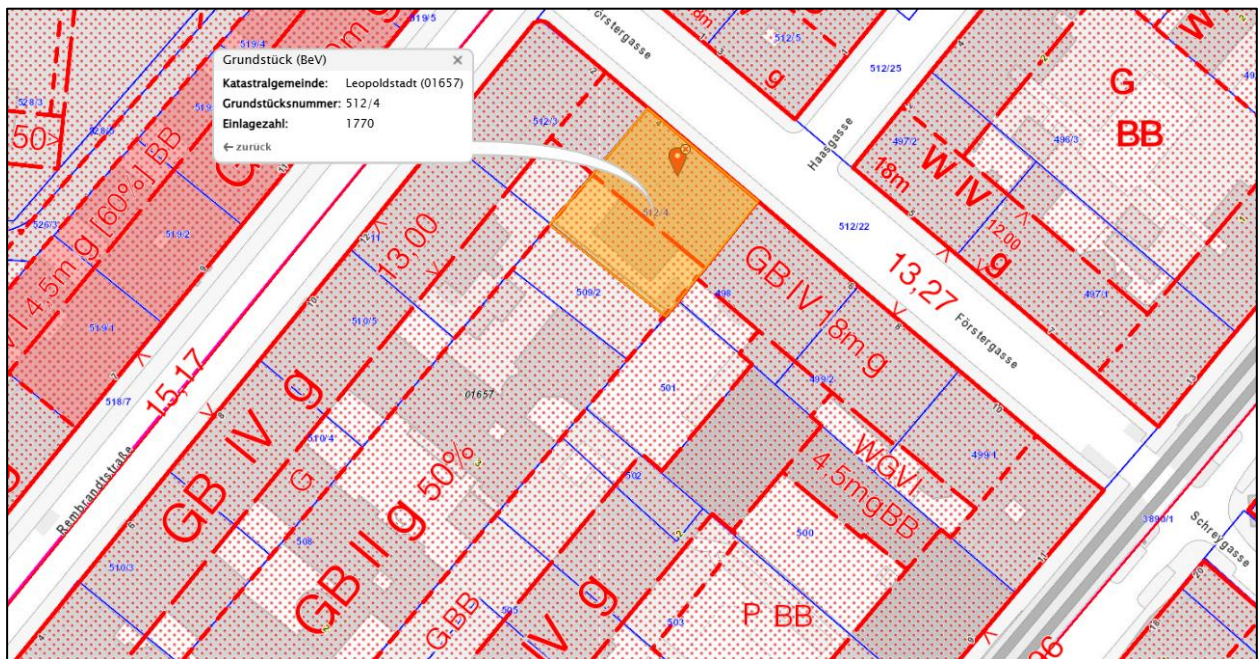
Kulturzentrum

- 2 Perinetkeller, Perinetgasse 1, 1220 Wien (547 m)
- 7 MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien (634 m)

Kulturinstitut

- 3 Juvivo, Keine Adressinformation (556 m)
- 14 Mexicanisches Kulturinstitut, Keine Adressinformation (781 m)
- 15 Collegium Hungaricum, Keine Adressinformation (782 m)

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



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

Für die gegenständliche Liegenschaft ist folg. Widmung gekennzeichnet:

„Wohnzone in einem gemischten Baugebiet - Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäude-Tiefe 13m, Gebäudehöhe 18m;“

Innerhalb der hinteren Baufluchtlinie befindliche Grundstücksteil befindet sich folg. Widmungsbereich: *„gemischtes Baugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, Bebauungsdichte 50%;“*

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

2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster



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.

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.

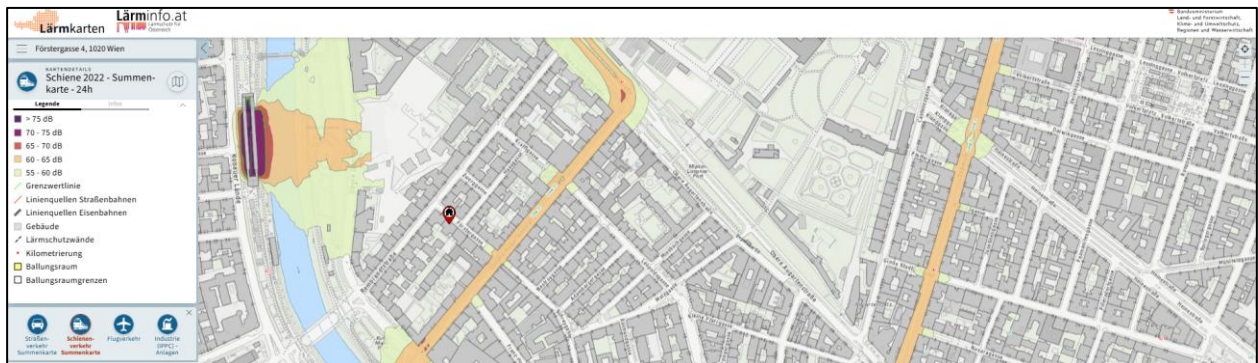
Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für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

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 Schwellenbereich von „ L_{den} “ 60 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBI. I Nr. 60/2005.



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



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Schienen-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt

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

2.5. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 17.03.2026 um 8:30 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 Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informations- quelle
Bautyp/ Gebäudeart/ Baujahr/-Periode GStkNr./	Mehrparteienwohnhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum; bestehend aus 13 selbständigen Räumlichkeiten (davon sind 13 Whg vorhanden – die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum). <u>Bauperiode</u> : 1848-1918 (Baujahr: 1886) <u>Bautyp</u> : W3.2.- Miethaus aus der Gründerzeit mit einem Seitenflügelhaus	WEV: 1.4.1994 NWGA: 12/1999 Vereinbarung zur Bereinigung von ME-Anteilen Kulturgüterkataster
Informationen zum Haus	<u>Geschosse</u> : KG, EG, 4.OG, DG (bestehend aus 2 Whg); <u>Innenhof</u> : teilweise kleinflächig begrünt; Müllbereich und Fahrradabstellplätze im Innenhof. Ein Lift ist vorhanden.	Befundaufnahme
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde dem SV nicht zur Verfügung gestellt.	
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Altersbezogener, durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
beabsichtigte Reparatur- maßnahmen im Haus	Sanierung des Kellerbereichs, des Hofes, des EG aufg. der aufsteigenden Feuchtigkeit. Und sonst. kleinen Reparaturen im Haus (Sanierung der Stiegen, Tausch von Ventilen etc.).	WEV-Protokolle
Reparaturrücklage	Die Rücklage beträgt per 03/2026 rd. € 43.500,00.	HausVw

2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 2 (2A)

Lage im Gebäude	Die Wohnung befindet sich im EG. (straßen- und innenhofseitig ausgerichtet)	Befundaufnahme
Nutzfläche	Die der Bewertung zugrunde gelegte Nutzfläche beträgt 85,32 m² (Top 2a: 22,39 m²; Top 2: 62,93 m²). Diese Flächengröße entspricht dem von der Hausverwaltung für die Vorschreibung und Verteilung der Betriebskosten herangezogenen Nutzflächenausmaß. Im Zuge der Akteneinsicht bei der MA 37 konnte erhoben werden, dass die topographischen Bezeichnungen der Wohneinheiten historisch betrachtet nicht durchgehend konsistent verwendet wurden. Ausgehend vom Planstand der Errichtung konnte kein Planstand erhoben werden, der sich auf die zum Bewertungsstichtag erhebbarer Nutzfläche bezieht. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, zu welchem Zeitpunkt die Zusammenlegung tatsächlich erfolgt ist. Auf Basis dieser Ausgangslage sowie der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme vor Ort ist davon auszugehen, dass die tatsächlich als Einheit begehbare Nutzfläche größer ist, als jene, welche dem Wohnungseigentumsanteil gemäß dem zugrunde liegenden Nutzwertgutachten zugemessen wurde. Aus den verfügbaren Unterlagen konnten keine ausreichenden Anhaltspunkte gewonnen werden, um die historische Entwicklung der Top-Zuordnung sowie die unterschiedliche Flächenbemessung zweifelsfrei nachzuvollziehen oder zeitlich einzuordnen. Für die gegenständliche Bewertung wird daher die tatsächliche Nutzfläche gemäß vorliegendem Planstand von 85,32 m² herangezogen. Diese Flächengröße entspricht auch jener Nutzfläche, welche von der Hausverwaltung für die Berechnung des Betriebskostenschlüssels verwendet wird. Für den Umstand, der nicht klar nachvollziehbaren Zumessung der Größe bei der Nutzwertermittlung wohnungseigentumsrechtlichen Nichtübereinstimmung zwischen tatsächlicher Nutzfläche und dem Wohnungseigentumsanteil wird im Bewertungsteil durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.	Info HV/ Planeinsicht/MA37 Befundaufnahme
Raumaufteilung:	Die Wohnung besteht aus: Vorraum, Küche, WC, zwei Badezimmer, 3 Haupträumen (zwei davon straßenseitig orientiert). Plandarstellung stimmt mit den Gegebenheiten vor Ort nicht ganz überein.	Befundaufnahme
allg. Ausstattung/ Beschreibung der Räumlichkeiten	• die <u>Böden</u> in allen Haupträumen sind Laminatböden; im Sanitärbereich verflies • die <u>Wände</u> sind gestrichen • die <u>Elektroleitungen</u> befinden sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand • <u>Gasetagenheizung</u> (Therme in der Küche), Radiatoren in allen Haupträumen augenscheinlich feststellbar • Kunststofffenster mit Isolierverglasung	Befundaufnahme

	Anmerkung: augenscheinlich sind leichte Feuchtigkeitsentwicklungen im Bereich des Bodens in einigen Räumen wahrnehmbar																						
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Befundaufnahme																					
Zubehör	Dem gegenständlichen WE-Anteil ist lt. NWGA kein Zubehör, zugeordnet – die Kellerabteile sind, lt. NW-Gutachten dem allgemeinen Teil der Liegenschaft zugeordnet.	Info Hausverwaltung																					
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand mit punktuellen Gebrauchsspuren und Feuchtigkeitseinwirkungen. Die Ausstattung entspricht einem einfachen bis mittleren Standard.	Befundaufnahme																					
Grundbücherliche Einverleibung	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf einen geldlastenfreien Liegenschaftsanteil (die im GB ausgewiesene Geldlast / Pfandrecht ist nicht bewertungsgegenständlich). Die betreffend die Balkone einverleibte Benützungsvereinbarung hat bezogen auf den Verkehrswert des gegenständlichen Miteigentumsanteiles keinen direkten Einfluss.	Grundbuch C-Blatt																					
Nutzung des Bewertungsgegenstandes	Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist bestandfrei	Befundaufnahme																					
Vorschreibung Stand 01/2026	Monatsvorschreibung ab 1/2026 <table> <tr> <td>Rücklage</td> <td>90,44</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>157,20</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Netto gesamt</td> <td>247,64</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10% USt</td> <td>15,72</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">-----</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>EUR</td> <td>263,36</td> </tr> <tr> <td colspan="3">-----</td> </tr> </table>	Rücklage	90,44	0%	Betriebskosten	157,20	10%	Netto gesamt	247,64		10% USt	15,72		-----			Summe	EUR	263,36	-----			Info Hausverwaltung
Rücklage	90,44	0%																					
Betriebskosten	157,20	10%																					
Netto gesamt	247,64																						
10% USt	15,72																						

Summe	EUR	263,36																					

3. Bewertung

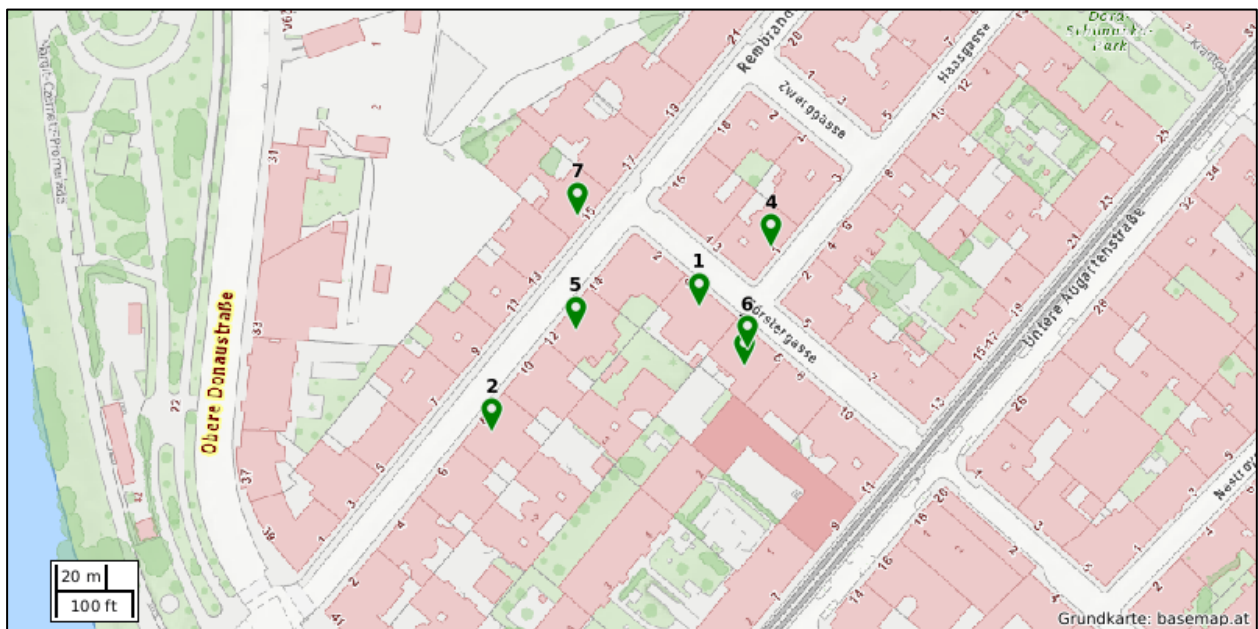
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich bezogen auf die Wahl der Bewertungsmethode um ein bestandsfreies Wohnungseigentumsobjekt. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes grundsätzlich das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

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 bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
- (2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.
- (3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden in unmittelbarer Umgebung im Zeitraum 2024-2025 vier Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.



Adresse	Datum	m ²	Kaufpreis	m ² -Preis
Förstergasse 6, Top 32, 1020 Wien	15.02.2024	58,00 m ²	€ 280 000,00	€ 4 827,59
Haasgasse 1, Top 10, 1020 Wien	28.03.2025	76,84 m ²	€ 315 000,00	€ 4 099,43
Rembrandtstraße 12, Top 11, 1020 Wien	29.04.2025	133,62 m ²	€ 600 000,00	€ 4 490,35
Rembrandtstraße 15, Top 20, 1020 Wien	12.12.2025	78,30 m ²	€ 389 000,00	€ 4 968,07

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerterhebung liegt der durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. € 4.600,00/m² (Schwankungsbreite rd. € 4.100,00/m² - € 4.970,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2025 (gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte gute – sehr gute Lage; einfacher - durchschnittlicher Wohnwert).

Gebrauchte Eigentumswohnungen									
1020 - Leopoldstadt									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	2 235,12	2 325,50	4,04	2 609,12	2 696,41	3,35	2 771,29	2 940,00	6,09
normal	2 750,36	2 980,00	8,35	3 112,41	3 303,96	6,15	3 565,65	3 659,96	2,64
gut	3 272,52	3 449,82	5,42	3 813,23	4 057,50	6,41	4 255,10	4 444,75	4,46
sehr gut	4 284,42	4 594,52	7,24	5 076,41	5 302,14	4,45	5 658,26	5 884,22	3,99

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist vom erhobenen Vergleichswert, bezogen auf den gegenständlichen Ausstattungszustand (5%) sowie der Risiken der wohnungseigentumsrechtlichen Nutzflächenzuordnung (Abschlag 25% bezogen auf die Nutzflächendifferenz) ein Abschlag von gesamt 30% vorzunehmen.

3.3. Wertermittlung

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien folgender Vergleichswert:

$$(\text{€ } 4.600,00/\text{m}^2 \times 85,32 \text{ m}^2 \times 0,7) = \text{€ } 274.730,40$$

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 2 (2A) lautet gerundet:
€ 275.000,00.**



Wien, am 29.05.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

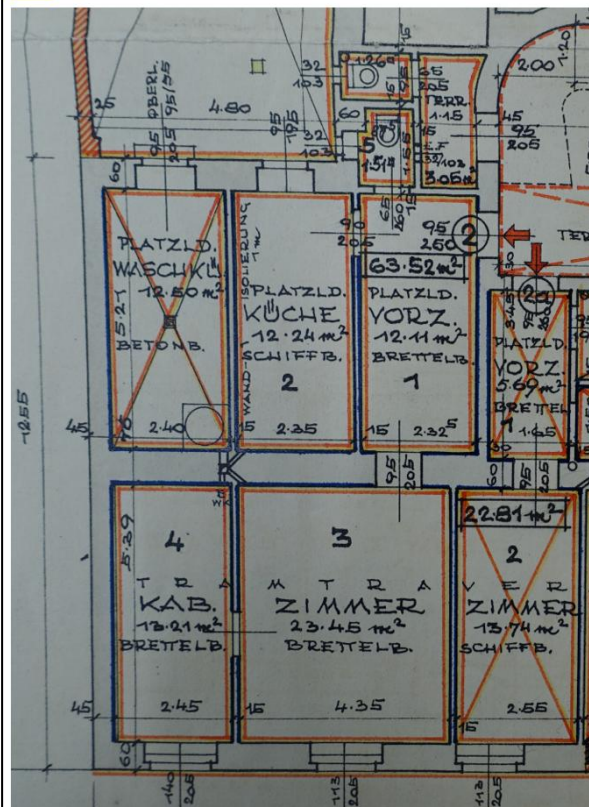
 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt		EINLAGEZAHL 1770	
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 37 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

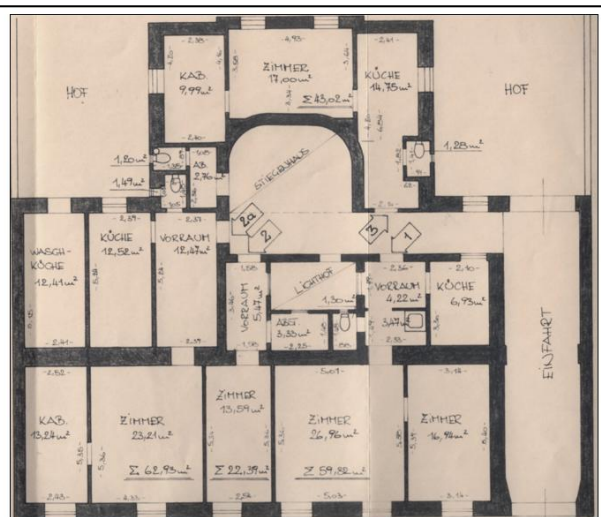
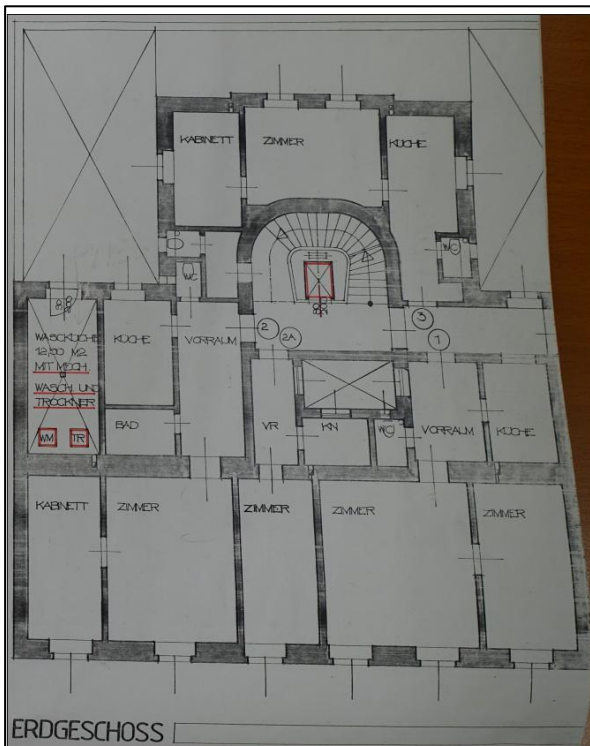
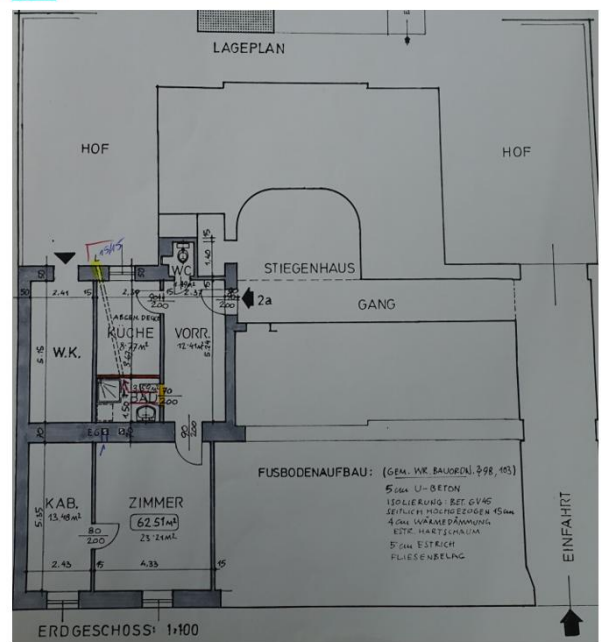
Letzte TZ 34/2026			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
512/4	GST-Fläche	480	
	Bauf.(10)	370	
	Bauf.(20)	110	Förstergasse 4
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
***** A2 *****			
1 a 7795/1979 Abtretung der Hauptmietzinse			
2 a gelöscht			
***** B *****			
37 ANTEIL: 47/1283			
Nehora Immobilien GmbH (FN 573494z)			
ADR: Seidl gasse 21/9, Wien 1030			
a 5789/1995 Wohnungseigentum an W 2 (2A)			
b 2729/2023 IM RANG 813/2023 Kaufvertrag 2023-02-20 Eigentumsrecht vorgemerkt			
c 3250/2023 Rechtfertigung			
***** C *****			
48 a 5966/2014 Vereinbarung über die Benützung und Erhaltung der Balkone gemäß § 17 Abs. 3 iVm § 32 WEG 2002 laut Vereinbarung 2014-11-04			
62 auf Anteil B-LNR 37			
a 2729/2023 Pfandurkunde 2023-04-05			
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 340.000,--			
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)			
70 auf Anteil B-LNR 37			
a 5300/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1436/25x)			
71 auf Anteil B-LNR 37			
a 6325/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 788,39 samt jeweils 4 % Z aus EUR 8,12 seit 2025-08-06, aus EUR 260,09 seit 2025-08-06, aus EUR 260,09 seit 2025-09-06, aus EUR 260,09 seit 2025-10-06, Kosten EUR 513,22 samt 4 % Z seit 2025-10-16, EUR 308,27 für Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 1770 KG 01657 Leopoldstadt			
25 E 86/25s			
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
Grundbuch		16.01.2026 10:43:39	

4.2. Plandarstellung

1953



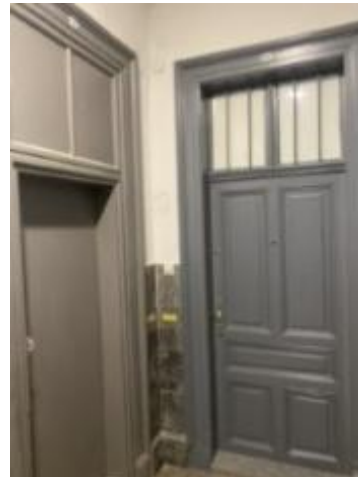
1996



Ende des Dokuments

4.3. Bilder

Bilder – Allgemeinfläche



Bilder – Top 2/2A

