DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

**SV 033a/2025** **25.11.2025**

**22 E 15/25v**
**BG Josefstadt**

# SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**90/758 Anteile an EZ 443 Grundbuch 01005 Josefstadt**

**verbunden mit WE an Wohnung Top 9, 3. Stock (B-LNr. 25)**

**1080 Wien, Lederergasse 13**




1070 Wien, Schottenfeldgasse 7/3 +43 6781224378 office@sv-arthold.at
Bank Austria AT 04 1200 0100 4576 5525 UID ATU 57358406

| | |
|---|---|
| **Betreibende Partei:** | **SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AG**<br>**3100 St. Pölten, Domgasse 5** |
| **vertreten durch:** | **URBANEK LIND SCHMIED REISCH Rechtsanwälte OG**<br>**3100 St. Pölten, Domgasse 2** |
| **Verpflichtete Partei:** | **Dr. Stephan RIEL, Rechtsanwalt**<br>**1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1/2**<br>**als Masseverwalter über das Vermögen der**<br>**EQUALIZER Immobilien GmbH**<br>**1010 Wien, Seitenstettengasse 5/37** |
| **wegen:** | **EUR 3.931.697,53 s.A. (Zwangsversteigerung)** |
| **Auftragsgegenstand:** | **90/758 Anteile an EZ 443 Grundbuch 01005 Josefstadt**<br>**verbunden mit WE an Wohnung Top 9, 3. Stock (B-LNr. 25)**<br>**1080 Wien, Lederergasse 13** |
| **Auftragsgrundlagen:** | **Beschlüsse des BG Josefstadt vom 05.06.2025, ON 21 und 01.08.2025, ON 28** |
| **Auftrag:** | **Schätzung des Verkehrswertes** |
| **Stichtag:** | **14.10.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)** |

**Grundlagen:**

1. **Grundbuchauszug vom 15.06.2025**
2. **Auszug aus dem Wiener Stadtplan**
3. **Plandokument 7562 vom 25.04.2005**
4. **Befundaufnahmen vom 30.07. und 14.10.2025**
5. **Einsicht in den Bauakt**
6. **Erhebung im Altlastenatlas**
7. **Lärminformationen**
8. **Erhebungen in der Urkundensammlung**
9. **Wohnungseigentumsvertrag vom 01.02.1998**
10. **Nutzwertentscheidung der MA 50 vom 03.10.1996**
11. **Wertermittlungsgutachten der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH zum Stichtag 23.01.2024**
12. **Erhebung von Vergleichspreisen**
13. **Informationen der Equilibria Immobilienmanagement GmbH vom 24.10.2025**
14. **Fotos**
15. ***Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich[4]**
16. ***Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7]**

**Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:**

# A - B E F U N D

# B - B E W E R T U N G

# C - G U T A C H T E N

# D - B E I L A G E N

# A - B E F U N D

## 1. Befundaufnahme vom 30.07.2025

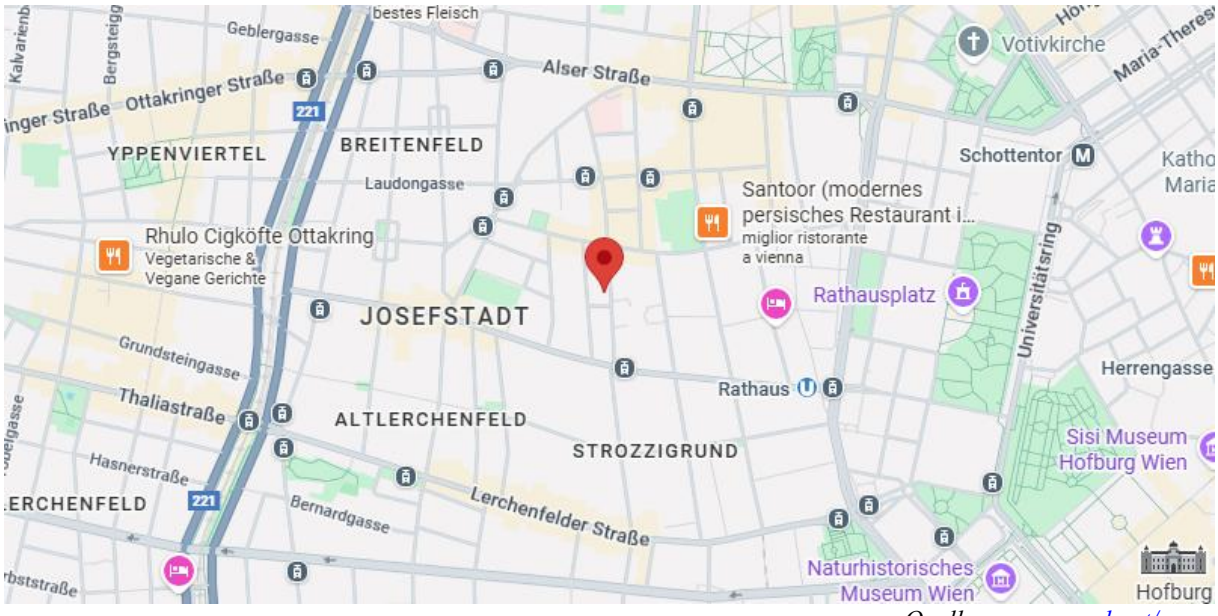
Bei der Befundaufnahme vom 30.07.2025 ist weder für die betreibende noch für die verpflichtete Partei jemand erschienen. Die Liegenschaft war nicht zugänglich, es wurden lediglich einige Fotos von der Straße aus angefertigt.

## 2. Befundaufnahme vom 14.10.2025

Bei der Befundaufnahme vom 14.10.2025 waren der Mieter der Wohnung, der Gerichtsvollzieher und der Schlosser anwesend, für die Parteien ist neuerlich niemand erschienen. Die Wohnung sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

## 3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 443 Grundbuch 01005 Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 465/2 mit der Liegenschaftsadresse Lederergasse 13, ist eine zwischen Florianigasse und Löwenburggasse gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 386 m².



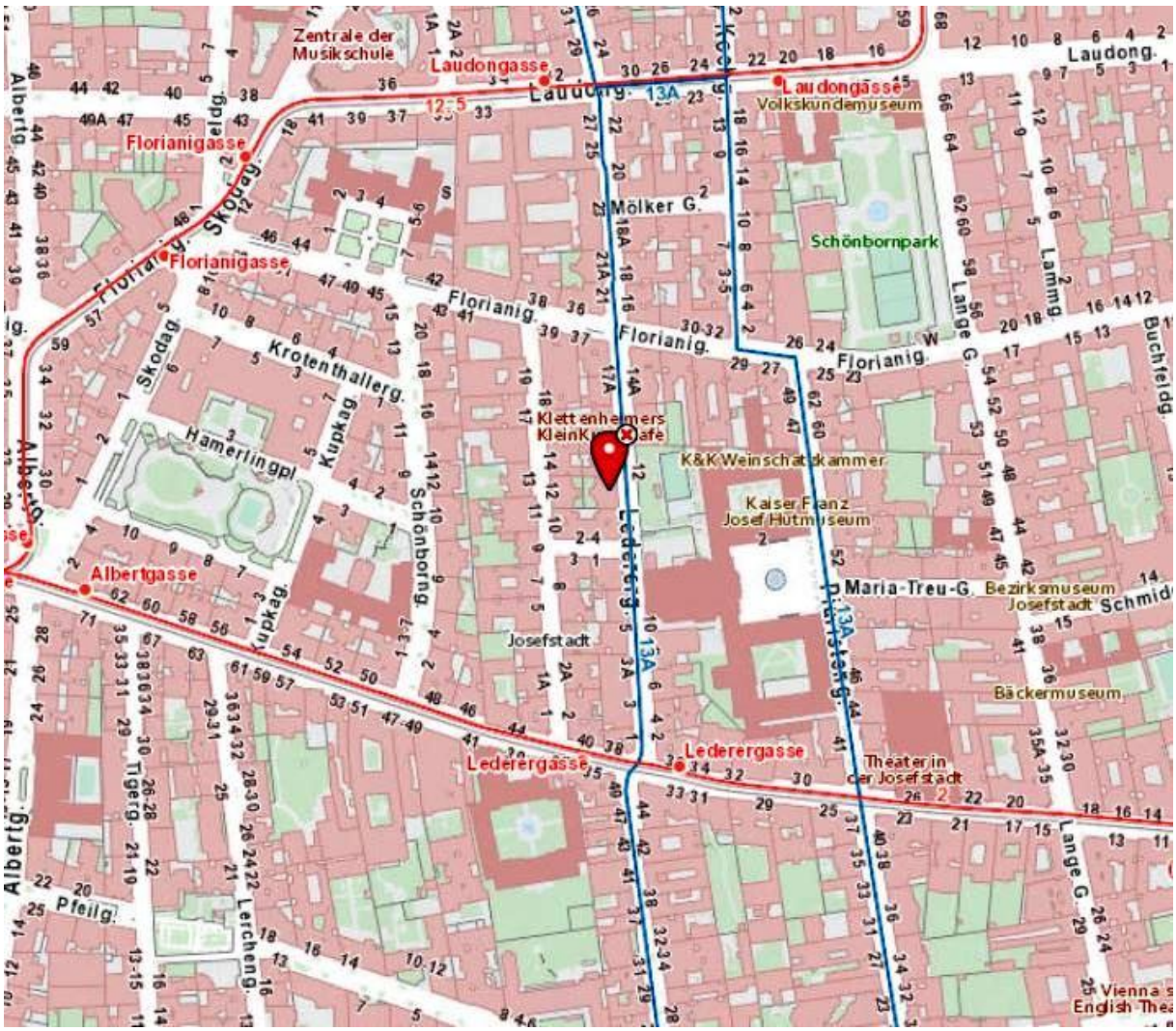

*Quelle: www.google.at/maps*

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

## 4. Verkehrssituation

### a) Öffentlicher Verkehr

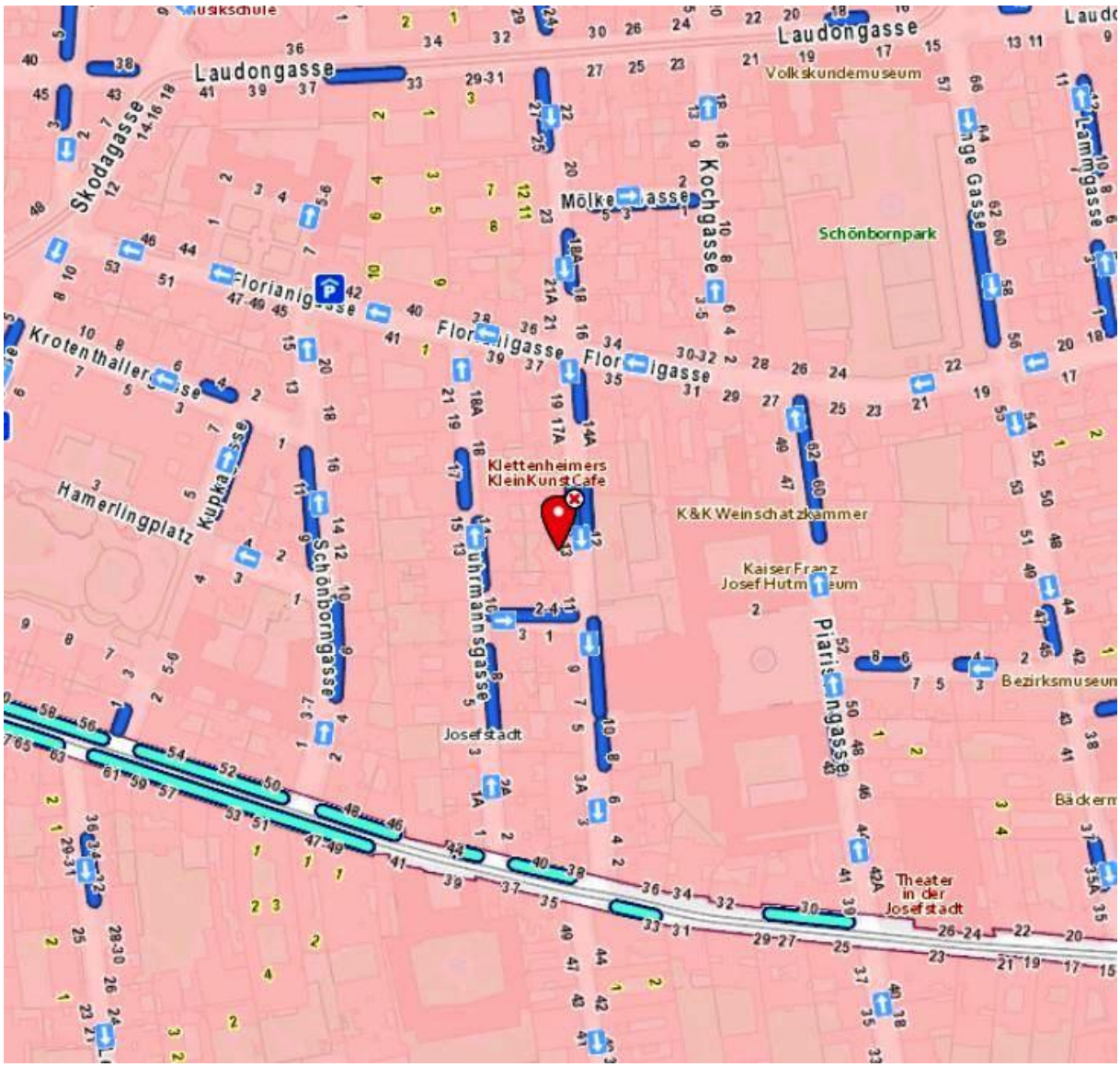
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinien 2, 5 und 12, Autobuslinie 13A) gut erreichbar.




*Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](www.wien.gv.at/stadtplan)*

**b) Individualverkehr**

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.




*Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](www.wien.gv.at/stadtplan)*

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der flächendeckend an Werktagen zwischen 9:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa dargestellt) für städtische Verhältnisse sehr beengt.

Die in der Umgebung von der Bezirksparkzonenregelung ausgenommenen Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet. Anrainerparkplätze sind im Plan dunkelblau markiert.

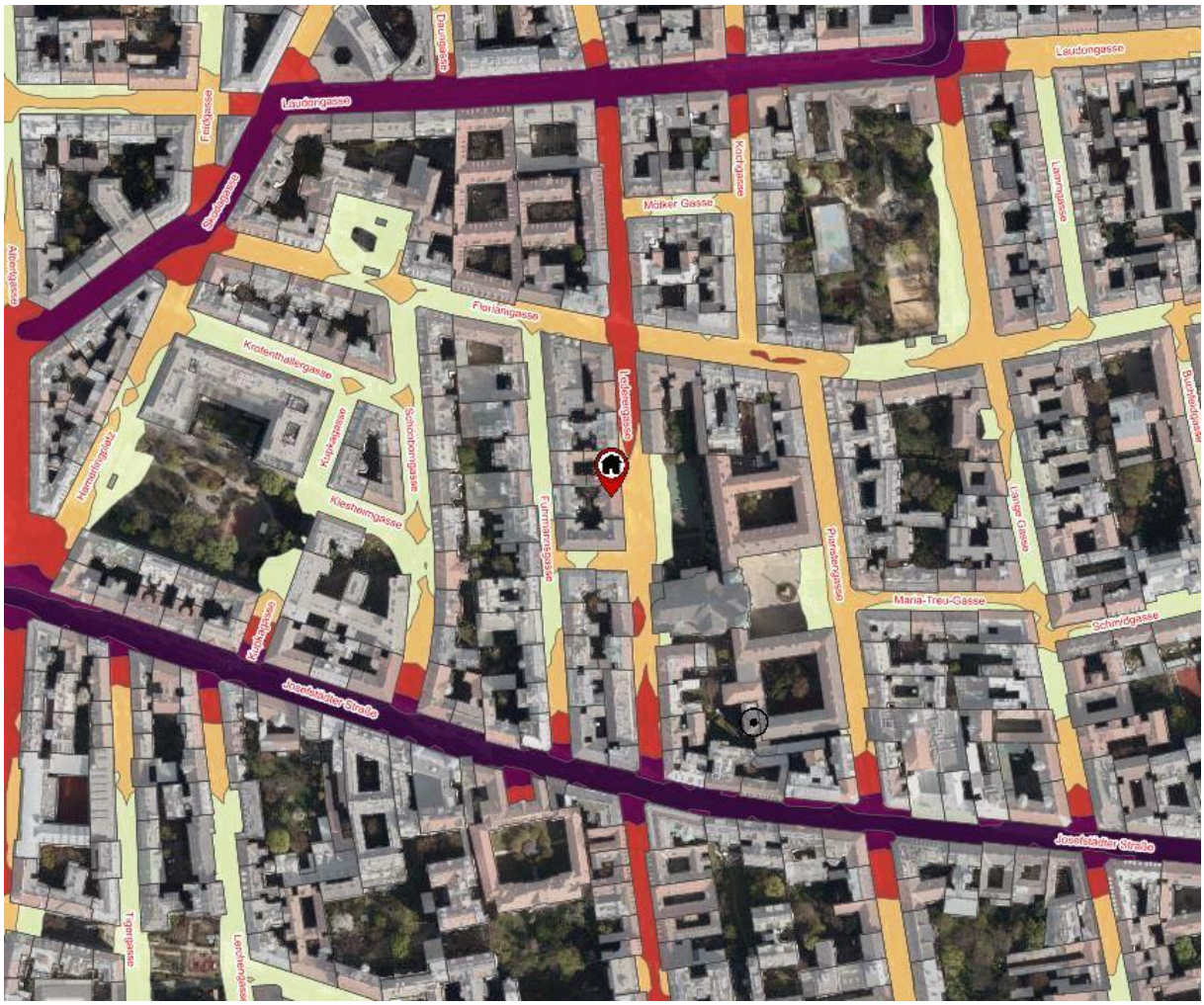
Auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Stellplätze, in der Umgebung gibt es eine öffentliche Parkgarage.

## 5. Lärmsituation

### a) Straßenverkehr

Die Lederergasse wird als Einbahn Richtung 7. Bezirk geführt und ist durchschnittlich frequentiert. Allerdings verkehrt dort die Autobuslinie 13A in kurzen Intervallen.

Die Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr ist nicht unerheblich, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 m Höhe über dem Boden, im Straßenbereich den Schwellenwert um bis zu 5 Dezibel.





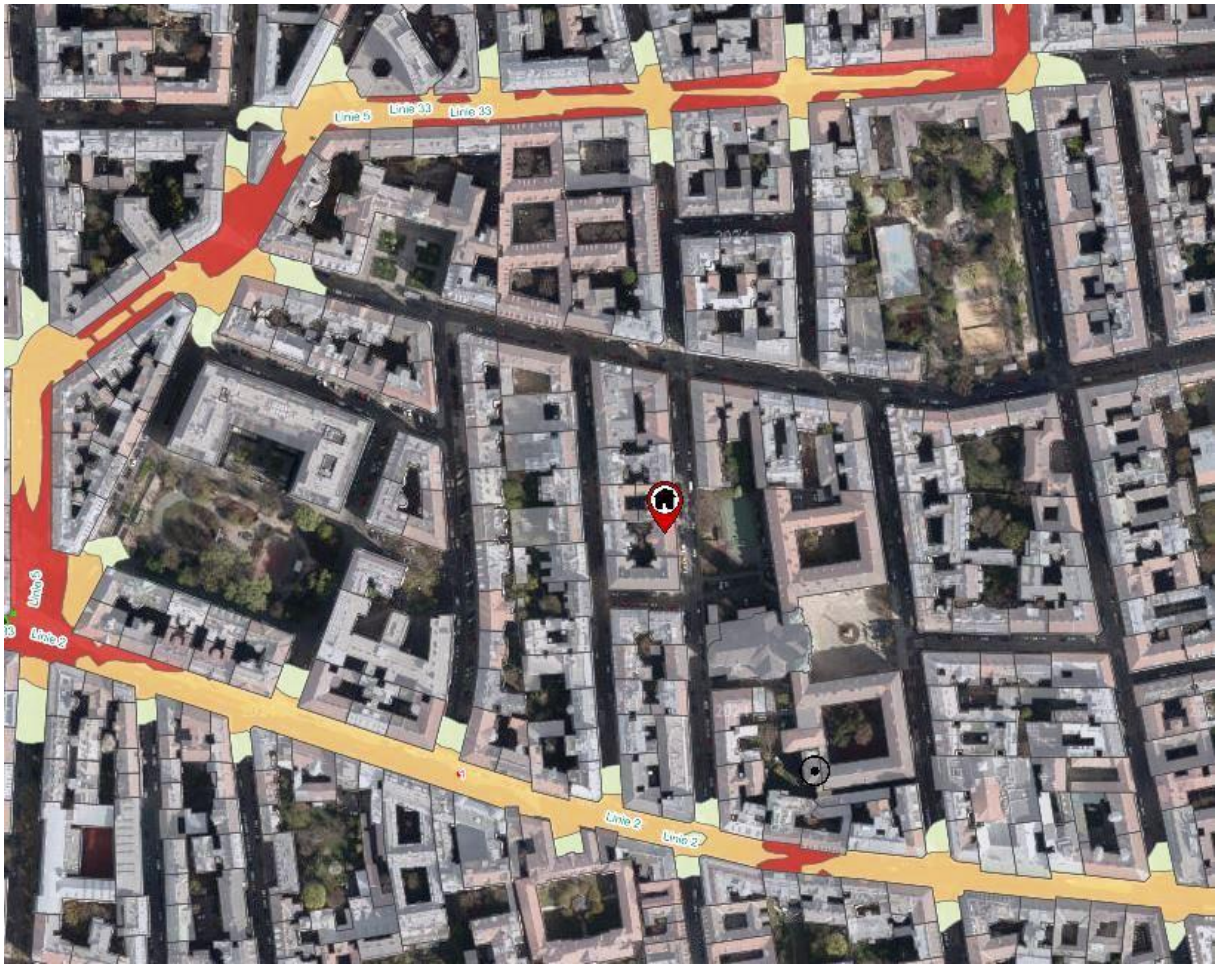


*Quelle: www.laerminfo.at*

**b) Schienenverkehr**

Die Lärmentwicklung der Straßenbahnlinien 5 und 12 reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft.

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







*Quelle: www.laerminfo.at*

## 6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland –Wohngebiet gewidmet und liegt in einer Schutzzone.

Es gilt Bauklasse IV geschlossen mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 18 m und einer Trakttiefe von 13 m.

Der rückwärtige, nicht bebaubare Teil der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten.

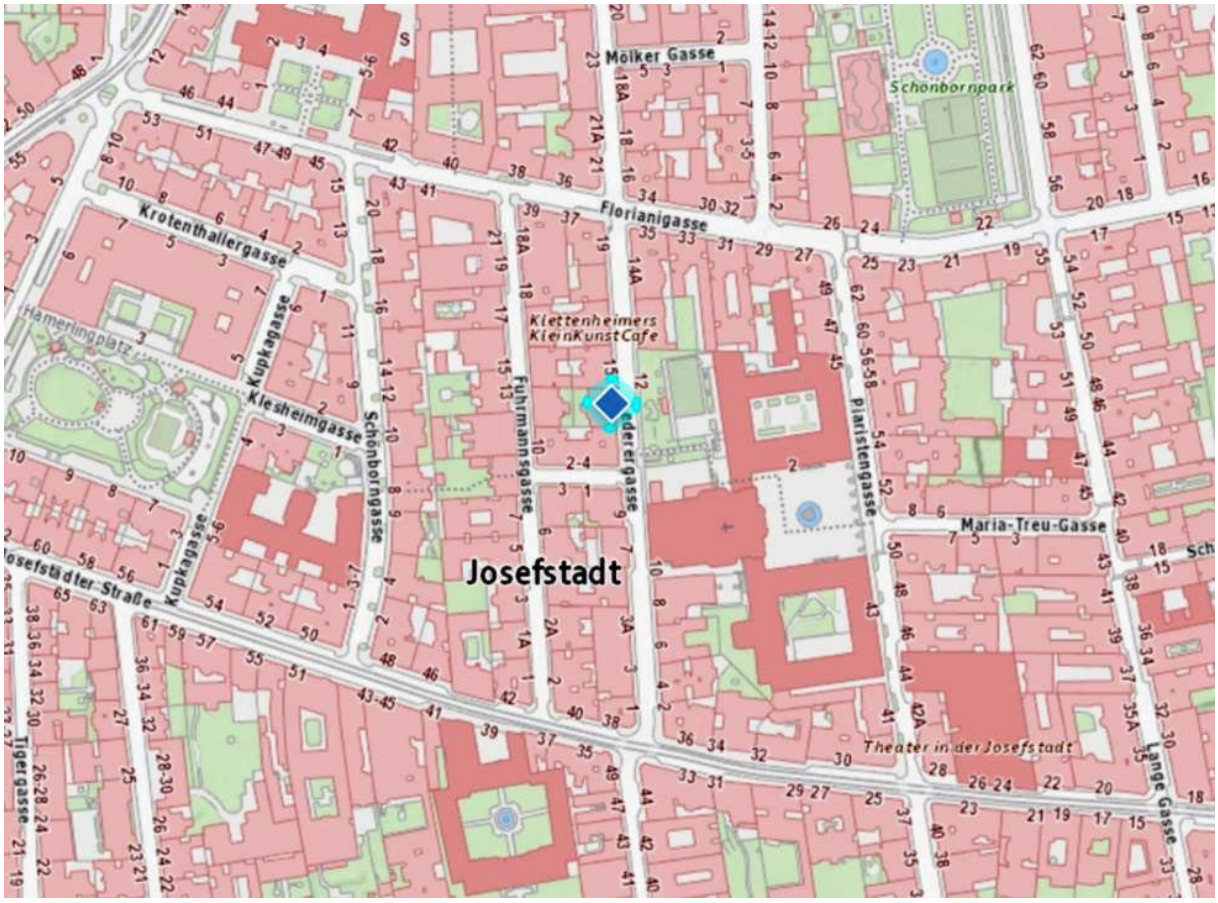



*Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public](www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)*

## 7. Kontaminierung

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

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




*Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at*

**LEGENDE**

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

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

Für eine Kontaminierung der Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

## 8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen nahezu quadratischen Zuschnitt und ist annähernd eben.




*Quelle: www.google.at/maps*

## 9. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom und Gas

## 10. Beschreibung der Wohnhauses

### a) Errichtung und Bewilligungen

In den Jahren 1877 bis 1878 wurde auf der Liegenschaft ein Miethaus der Gründerzeit als Straßentrakter errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 17.07.1877 erteilt, nach einem Planwechsel erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 07.06.1878.

In den Jahren 1992 bis 1996 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 06.02.1992 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 30.08.1996.

### b) Allgemeines

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss, drei Obergeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss und verfügt über Gegensprechanlage, aber über keinen Lift.

Die Rücklage weist gemäß Auskunft der Hausverwaltung Equilibria Immobilienmanagement GmbH mit 31.12.2024 ein Guthaben von EUR 28.943,93 auf.

Im Jahr 2025 sind über die laufenden Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten hinaus keine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten geplant.

Das Wohnhaus befindet sich in gutem Gesamtzustand.

## 11. Beschreibung der Wohnung Top 9

### a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und besteht aus Vorraum, WC, Bad, Durchgangsküche, zwei Zimmern sowie zwei Kabinetten.

Die Innentüren bestehen aus profilierten Holzstücken mit Kassettentürblättern, die Fenster sind Holzkastenfenster mit Einfachverglasung. Das Objekt wird mit Gasetagenheizung beheizt, die Gaskombitherme Marke Junkers befindet sich im Bad.

Die Wohnung befindet sich in gutem Gesamtzustand.

**b) Bewilligungen**

Im Jahr 1987 wurde ein Bad eingebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 20.11.1987 erteilt, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

**c) Beschreibung der einzelnen Räume**

Vorraum:

Bodenbelag Fertigparkett, Wände und Decke gemalt, Sprechstelle der Gegensprechanlage, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

WC:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,30 Meter verfliest, darüber Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt, keramische WC-Schale, Niederspüler, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Zimmer 1:

Bodenbelag Fischgrätparkett, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster hofseitig, Heizkörper unter den Fenstern, Raumthermostat

Kabinett 1:

Bodenbelag Sternparkett, Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Zimmer 2:

Bodenbelag Sternparkett, Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt, zwei Fenster, Heizkörper unter den Fenstern

Kabinett 2:

Bodenbelag Sternparkett, Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Küche:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, Gangfenster, Heizkörper unter dem Fenster, Kalt- und Warmwasseranschluss

Bad:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 2,00 Meter verfliest, darüber Wände und Decke gemalt, Gangfenster, Heizkörper unter dem Fenster, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Duschvorhang, Gaskombitherme, elektrischer Heizstrahler, Waschmaschinenanschluss

## 12. (Nutz-)flächen

Die Wohnung hat laut Nutzwertentscheidung der MA 50 vom 03.10.1996 eine Nutzfläche von 102,96 m².

## 13. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab Jänner 2025 zusammen wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| Reparaturrücklage | EUR | 109,14 |
| Betriebskosten | EUR | 321,15 |
| Netto | EUR | 430,29 |
| USt | EUR | 32,12 |
| **Gesamt** | **EUR** | **462,41** |

## 14. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 20.04.2023 ist das Wohnhaus in die Energieeffizienzklasse D (HWB 129,4 kWh/m²a) eingestuft.

## 15. Rechtsverhältnisse

### a) Allgemeines

An der Liegenschaft wurde im Jahr 1998 Wohnungseigentum begründet.

### b) Bestandverhältnisse

Die Wohnung ist seit 01.11.1987 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 228,46.

## 16. Lasten

Zu C-LNr. 5a ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG im Sinne Punkt Sechstens Abs. 3 des Vertrages vom 01.02.1998 ersichtlich gemacht.

Diese Vereinbarung ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

## 17. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 13.06.2025 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft EUR 64.824,17.

## 18. Aushaftende Abgaben

Laut Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 20.06.2025 bestehen keine Rückstände.

# B - B E W E R T U N G

## 1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

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

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

## 2. Bewertungsmethoden

### a) Allgemeines

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

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

### b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

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

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

**c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**

*§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

*(2) Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

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

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

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

**d) Sachwertverfahren**

*§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*
*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*
*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

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

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

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

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

### e) Marktanpassung

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

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

## 3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Üblicherweise werden unbefristet vermietete WE-Objekte nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Dieses führt in vorliegendem Fall allerdings aufgrund des geringen Ertrages zu keinem marktkonformen Ergebnis.

Im Weg der Marktanpassung hat daher eine Korrektur dieses Wertes zu erfolgen, weil auf dem Markt Interessenten vorhanden sind, die derartige Objekte in spekulativer Absicht zu einem höheren Preis erwerben, wobei die Möglichkeit des späteren Abverkaufs nach Freiwerden eine große Rolle spielt.

Methodisch erfolgt diese Marktanpassung durch Kombination des Ertragswert- und des Vergleichswertverfahrens. Dabei wird mit einem Freiwerden des Objekts nach 20 Jahren kalkuliert.

Daher wird zunächst der bis dahin erzielbare Ertrag kapitalisiert (Ertragsanteil).

Weiters wird der danach erzielbare Kaufpreis ermittelt, wobei ausgehend von einem jetzt erzielbaren Kaufpreis nach Abzug der angenommenen Sanierungskosten sowie eines Spekulationsabschlags eine Abzinsung entsprechend dem kalkulierten Verkaufszeitpunkt erfolgt (Spekulationsanteil).

Die beiden Teilwerte werden anschließend addiert und ergeben so den Verkehrswert.

Im Jahre 2025 wurden Wohnungen in der Umgebung zwischen rund EUR 7.420,00 und rund EUR 9.600,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

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

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle**

| Adresse | Objekt | Nfl/m² | Kaufvertrag | Kaufpreis | Preis/m² |
|---|---|---|---|---|---|
| Josefstädter Straße 43-45 | I / 12 | 141,31 | 15.01.2025 | 1 210 000,00 | 8 636,69 |
| Krotenthallergasse 1 | 12A | 130,07 | 26.03.2025 | 1 227 500,00 | 9 437,23 |
| Maria-Treu-Gasse 5 | 6 | 98,24 | 31.03.2025 | 780 000,00 | 7 939,74 |
| Fuhrmanngasse 15* | 5 | 125,70 | 30.04.2025 | 1 025 000,00 | 8 154,34 |
| Schönborngasse 10 | 5 | 187,48 | 02.05.2025 | 1 800 000,00 | 9 601,02 |
| Fuhrmannsgasse 7 | 2 | 114,12 | 23.05.2025 | 1 000 000,00 | 8 762,71 |
| Lederergasse 28 | 21-22 | 107,12 | 23.09.2025 | 795 000,00 | 7 421,58 |

Das mit einem Stern gekennzeichnete Objekt wurde samt Stellplatz verkauft.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichspreise sowie der unterschiedlichen Abschlusszeitpunkte erachte ich nach Sanierung einen Preis von EUR 8.500,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

Kalkuliert wird aufgrund der in diesem Preissegment erwarteten höheren Ausstattungsqualität mit einem Sanierungsaufwand von EUR 1.440,00 (inkl. USt.).

Aufgrund der Renditeerwartung im Wohnungseigentum wird für die Kapitalisierung ein Zinssatz von 2,5 % als angemessen angenommen.

Wegen des hohen Risikos wird für die Abzinsung nicht derselbe Zinssatz wie bei der Kapitalisierung herangezogen, sondern ein erheblich höherer „Spekulationszinssatz".

Das Spekulationsrisiko wird mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt, als Zinssatz werden 4 % als angemessen angenommen.

Daraus ergeben sich nachstehende Berechnungen:

| | | |
|---|---|---|
| Preis/m² saniert | EUR | 8.500,00 |
| Sanierungsaufwand/m² | - EUR | 1.440,00 |
| Zwischensumme | EUR | 7.060,00 |
| Abzüglich Risikoabschlag 10 % | - EUR | 706,00 |
| **Preis/m² unsaniert** | **EUR** | **6.354,00** |
| | | |
| Spekulationsanteil/m² (EUR 6.354,00 x 0,4564) | EUR | 2.899,90 |
| **Gerundet** | **EUR** | **2.900,00** |

## 4. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma, lediglich der Kapitalisierungs- und Abzinsungsfaktor wird mit vier Stellen hinter dem Komma dargestellt.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

## 5. Kapitalisierungsfaktor

- **Restnutzungsdauer 20 Jahre**
- Zinssatz 2,5 % 15,5891

## 6. Abzinsungsfaktor

- **Zinssatz 4,0%**
- 20 Jahre 0,4564

## 7. Laufende Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten betragen jährlich EUR 1.309,68.

## 8. Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Dieses wird für Wohnungen mit 2 % angenommen und ist auch bei schlecht vermieteten Objekten in Ansatz zu bringen, weil auch geringe Mietrückstände uneinbringlich sein können.

## 9. Verkehrswertberechnung

### *a) Ertragsanteil*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rohertrag monatlich | | EUR | 228,46 |
| Rohertrag jährlich | | EUR | 2.741,52 |
| Mietausfall | - | EUR | 54,83 |
| Instandhaltung | - | EUR | 1.309,68 |
| Reinertrag jährlich | | EUR | 1.377,01 |
| Reinertrag kapitalisiert (EUR 1.377,01 x 15,5891) | | EUR | 21.466,43 |
| **Ertragsanteil** | | **EUR** | **21.466,43** |

***b) Spekulationsanteil***

| | | |
|---|---|---|
| 102,96 m² x EUR 2.900,00 | **EUR** | **298.584,00** |

***c) Verkehrswert***

| | | |
|---|---|---|
| Ertragsanteil | EUR | 21.466,43 |
| Spekulationsanteil | EUR | 298.584,00 |
| Verkehrswert | EUR | 320.050,43 |
| **Gerundet** | **EUR** | **320.100,00** |

# C - G U T A C H T E N

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

## EUR 320.100,00

## (in Worten: Euro dreihundertzwanzigtausendeinhundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

# D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszug
2. Abweichender Verteilungsschlüssel
3. Lageplan
4. Geschosspläne
5. Wohnungsgrundriss
6. Ansicht
7. Schnitt
8. Fotodokumentation

```
GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt                          EINLAGEZAHL   443
BEZIRKSGERICHT Josefstadt
********************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                   ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25, 26                    ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt      ***
********************************************************************************
Letzte TZ 699/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 2046/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   465/2     GST-Fläche               386
             Bauf.(10)                259
             Gärten(10)               127  Lederergasse 13
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ************************************
   1  a 16570/1935 Erbauung eines Hauses (auf) GST 465/2
   3  a gelöscht
********************************** B ************************************
  25 ANTEIL: 90/758
     EQUALIZER Immobilien GmbH (FN 555298s)
     ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien   1010
      a 563/1998 Wohnungseigentum an W top 9, 3. Stock
      b 320/2023 IM RANG 4259/2022 Kaufvertrag 2022-12-20 Eigentumsrecht
  26 ANTEIL: 91/758
     EQUALIZER Immobilien GmbH (FN 555298s)
     ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien   1010
      a 563/1998 Wohnungseigentum an W top 6, 2. Stock
      b 320/2023 IM RANG 4259/2022 Kaufvertrag 2022-12-20 Eigentumsrecht
********************************** C ************************************
   5  a 563/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
           gem § 19 WEG im Sinne Pkt. Sechstens Abs 3 Vertrag
           1998-02-01
  15     auf Anteil B-LNR 25 26
      b 164/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 203/2024) IM
           RANG 321/2023 Pfandurkunde 2022-12-30
           PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 3.564.000,--
           für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
           AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
      c 164/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 203/2024)
           Simultan haftende Liegenschaften
           EZ 2593 KG 01514 Währing C-LNR 24
           EZ 443 KG 01005 Josefstadt C-LNR 15
           EZ 142 KG 01006 Landstraße C-LNR 32
      d 699/2025 Einleitung der Versteigerung
           i m  R a n g e  C-L N R  15 und 16  siehe C-LNR 17
  16     auf Anteil B-LNR 25 26
      a 1326/2023 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für
           Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.080.000,-- bis 2024-05-16 für
           SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT
           (FN 197282x)
      b 704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 1049/2024) IM
           RANG 1326/2023 Pfandurkunde 2023-05-19
           PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.080.000,--
           für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
           AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
      c 704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 1049/2024)
           Simultan haftende Liegenschaften
           EZ 1344 KG 01002 Alsergrund C-LNR 27
           EZ 443 KG 01005 Josefstadt C-LNR 16
           EZ 142 KG 01006 Landstraße C-LNR 35
           EZ 2593 KG 01514 Währing C-LNR 25
```

```
      d 699/2025 Einleitung der Versteigerung
          i m  R a n g e  C-L N R  15 und 16  siehe C-LNR 17
  17    auf Anteil B-LNR 25 26
      a 699/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 3.931.697,53 samt 1,25 % Z
          vierteljährlich kapitalisiert aus EUR 108.548,88 seit
          26.07.2024; 1,25 % Z vierteljährlich kapitalisiert aus
          EUR 108.548,88 seit 26.07.2024; 1,531 % Z vierteljährlich
          kapitalisiert aus EUR 3.823.148,65 seit 26.11.2024; 2 % Z
          vierteljährlich kapitalisiert aus EUR 3.823.148,65 seit
          26.11.2024; Antragskosten EUR 14.484,34 für
          SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT
          (FN 197282x)  (22 E 15/25v)
          i m  R a n g e  C-L N R  15 und 16
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
Grundbuch 09.07.2025 14:12:10
```

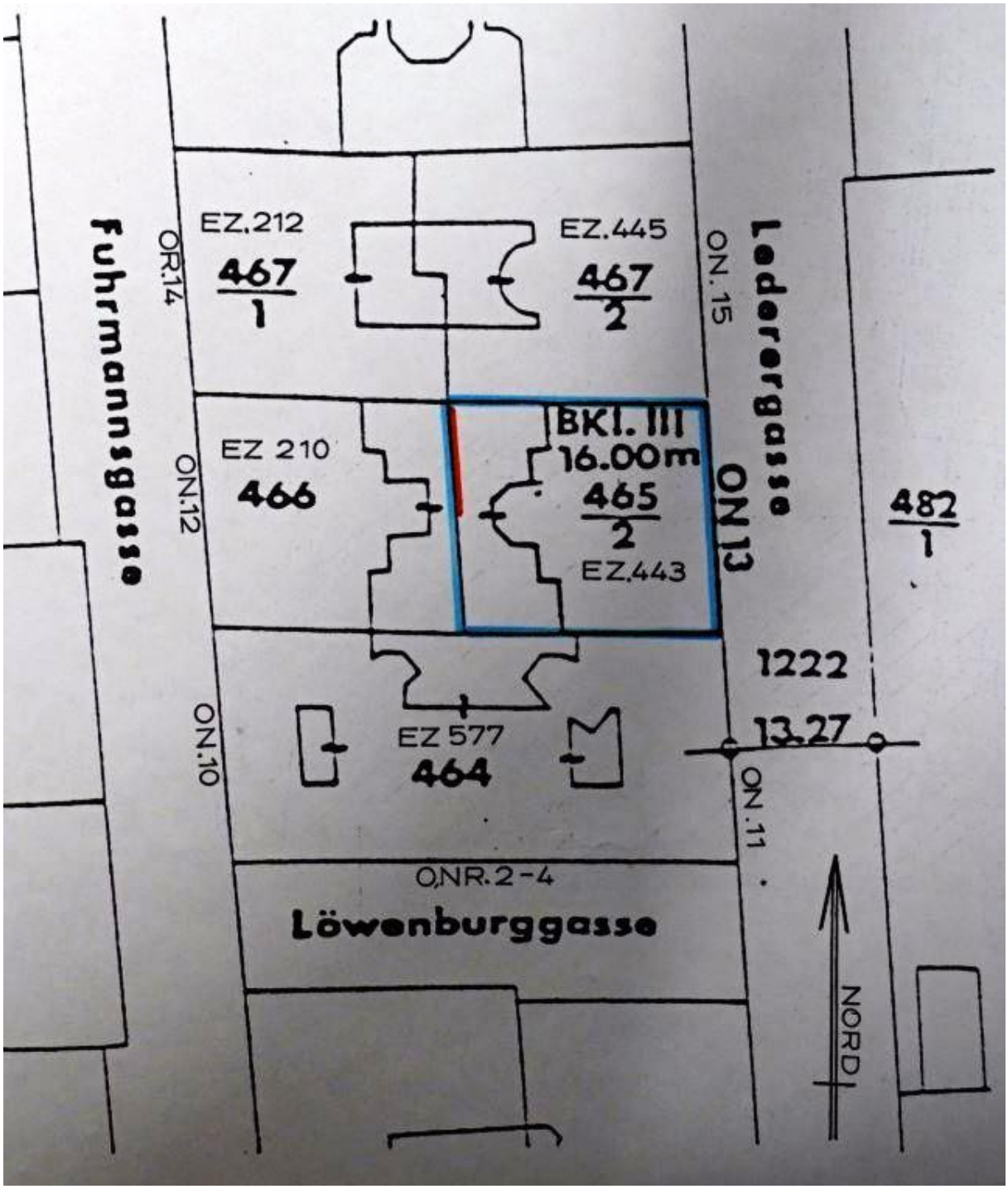
**Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen**

**Sechstens:** Die durch das Wohnungseigentum entstehenden Rechtsverhältnisse werden nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung geregelt.

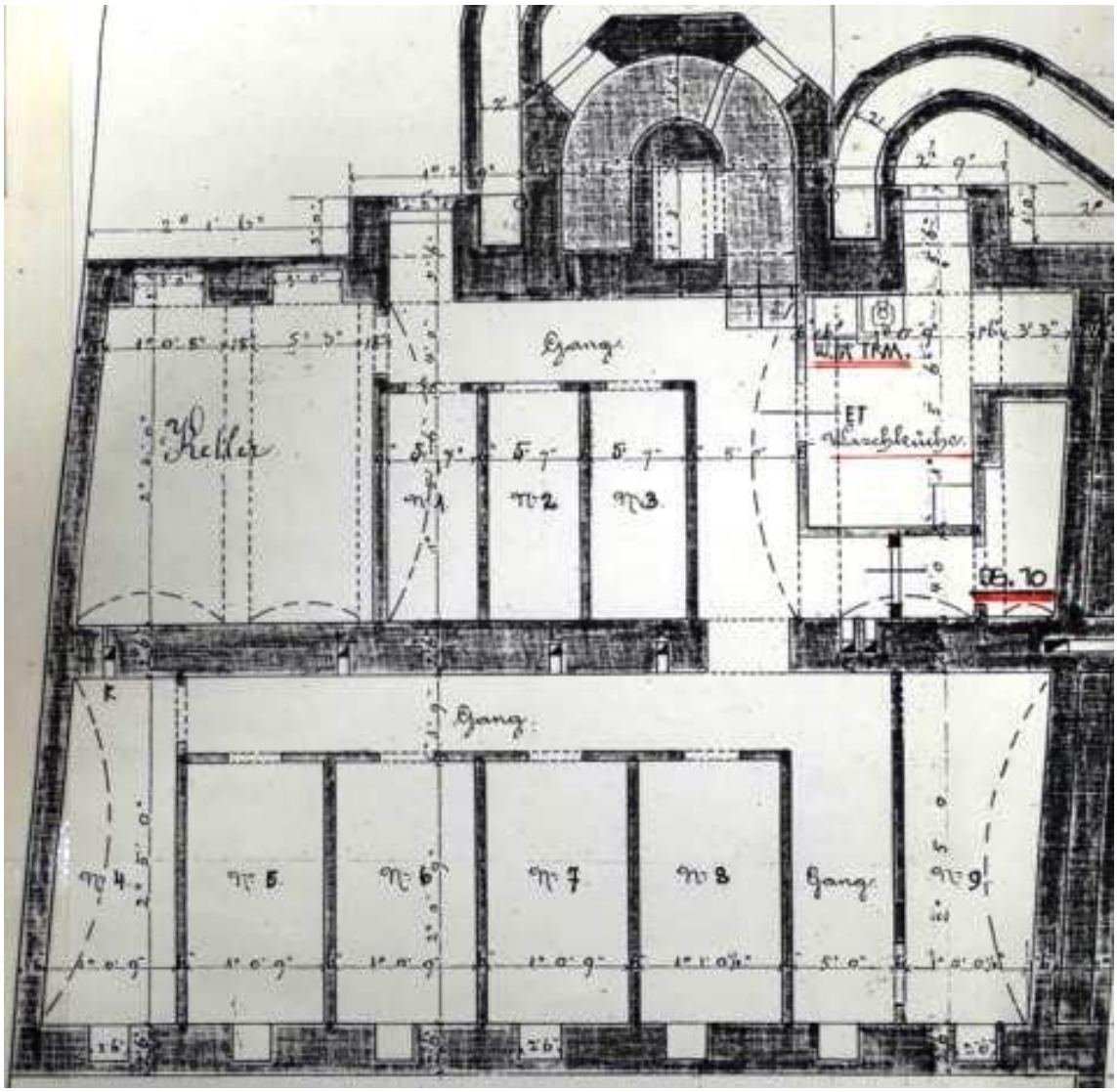
Dies gilt insbesondere für die Verwaltung und für die Aufwendungen (Betriebskosten, Steuern, Instandhaltung, usw.) der Liegenschaft sowie die Übertragung des Wohnungseigentums.

An der Liegenschaft Wien 8., Lederergasse 13, bestehen mehrere vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Hauptmietverhältnisse, welche auch in Hinkunft weiter aufrecht in Geltung stehen. Die Vertragsteile vereinbaren daher, daß nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer im Zeitpunkt der Errichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages bestehenden Wohnnutzflächen (§ 6 WEG) ihrer Wohnungen betragen und aufgeteilt werden, währen die übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft gemäß § 19 (1) WEG nach jenem Aufteilungsschlüssel zu verteilen sind, der für die vor Wohnungseigentumseigentumsbegründung abgeschlossenen Hauptmietverhältnisse maßgebend ist.

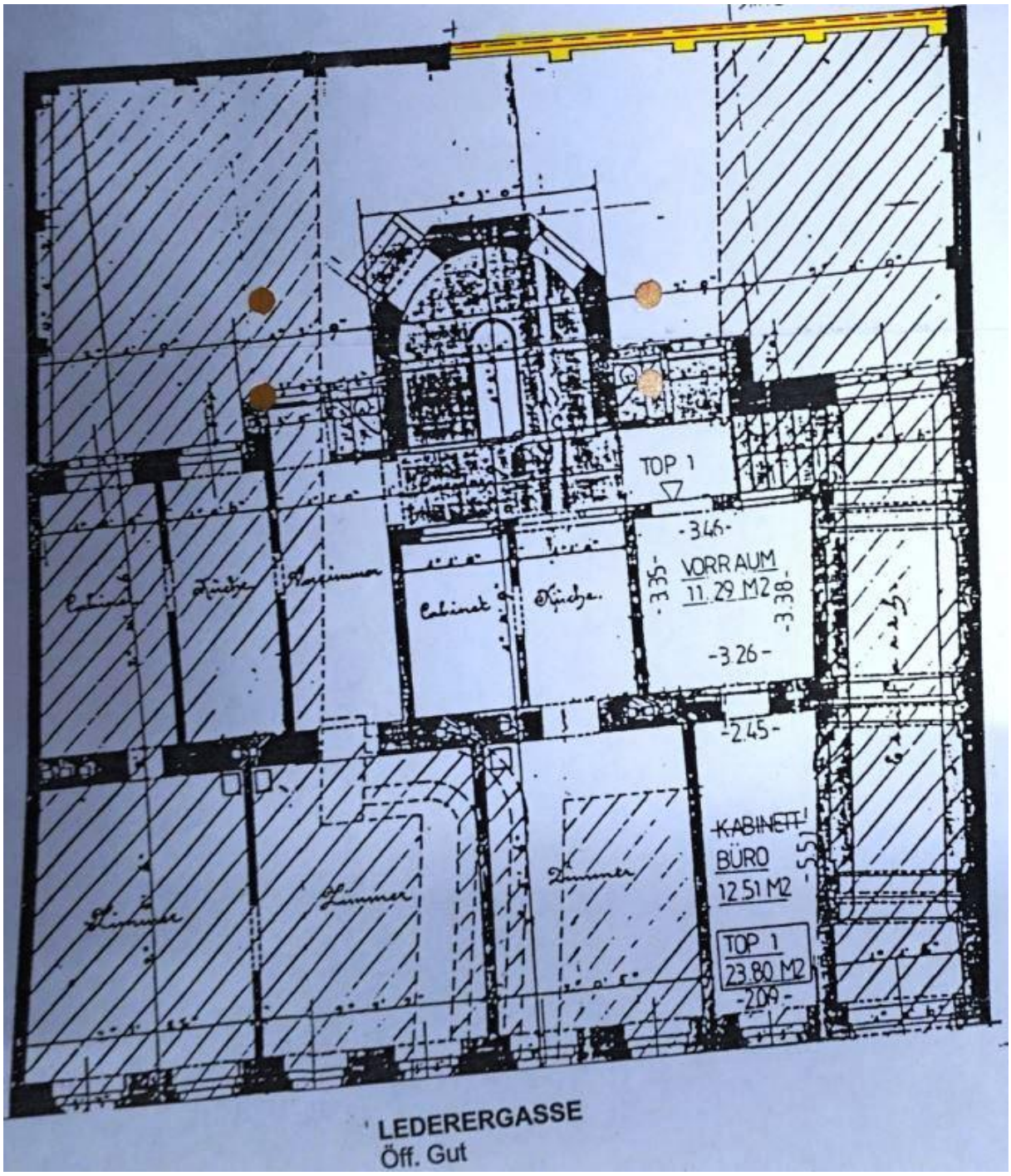
**Lageplan**


Fuhrmannsgasse
OR.14
EZ.212
467
1
EZ.445
467
2
ON.15
Lederergasse
EZ 210
466
ON.12
BKI. III
16.00m
465
2
EZ.443
ON.13
482
1
1222
13.27
EZ 577
464
ON.10
ON.11
O.NR.2-4
Löwenburggasse
NORD

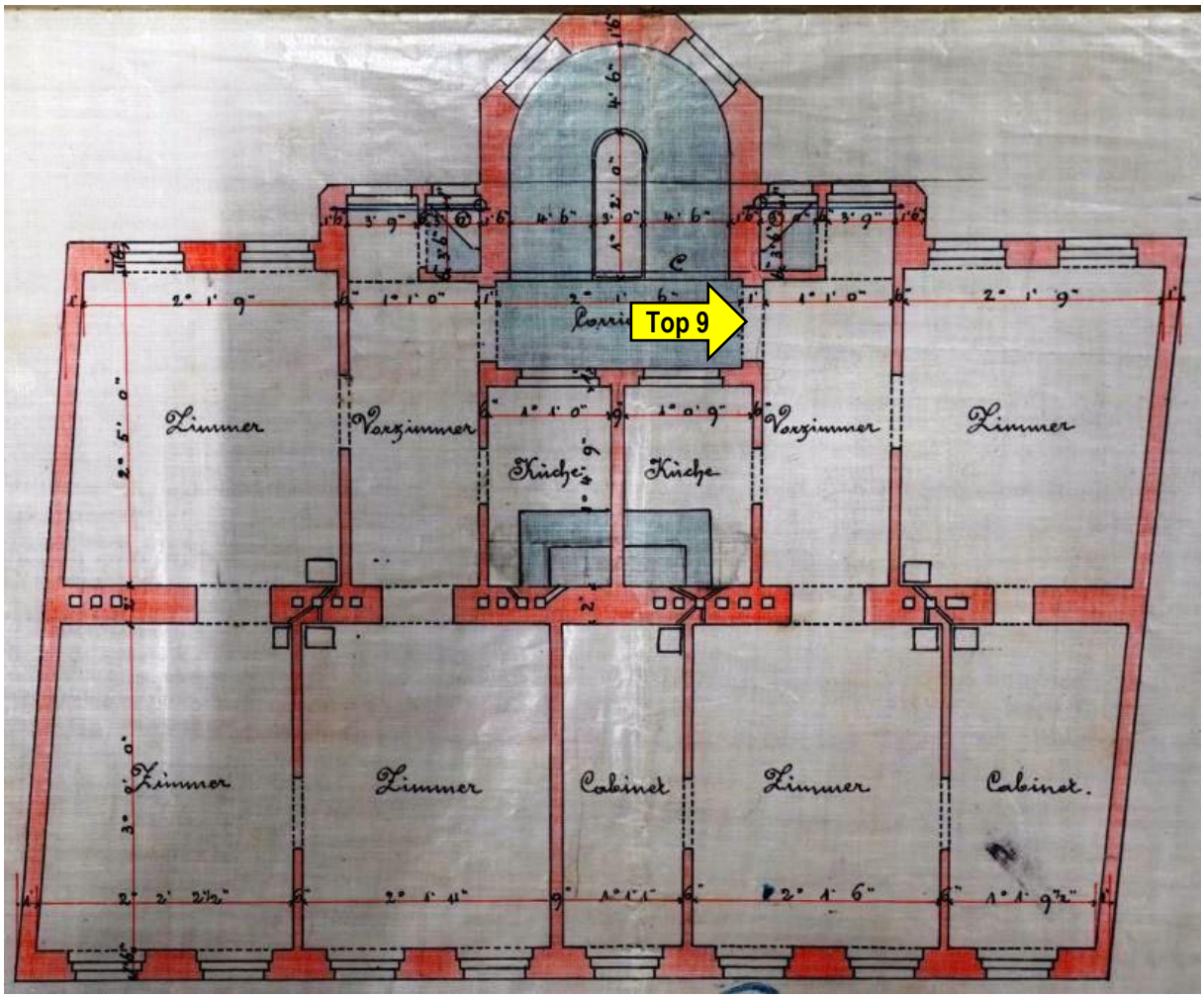
**Kellergeschoss**



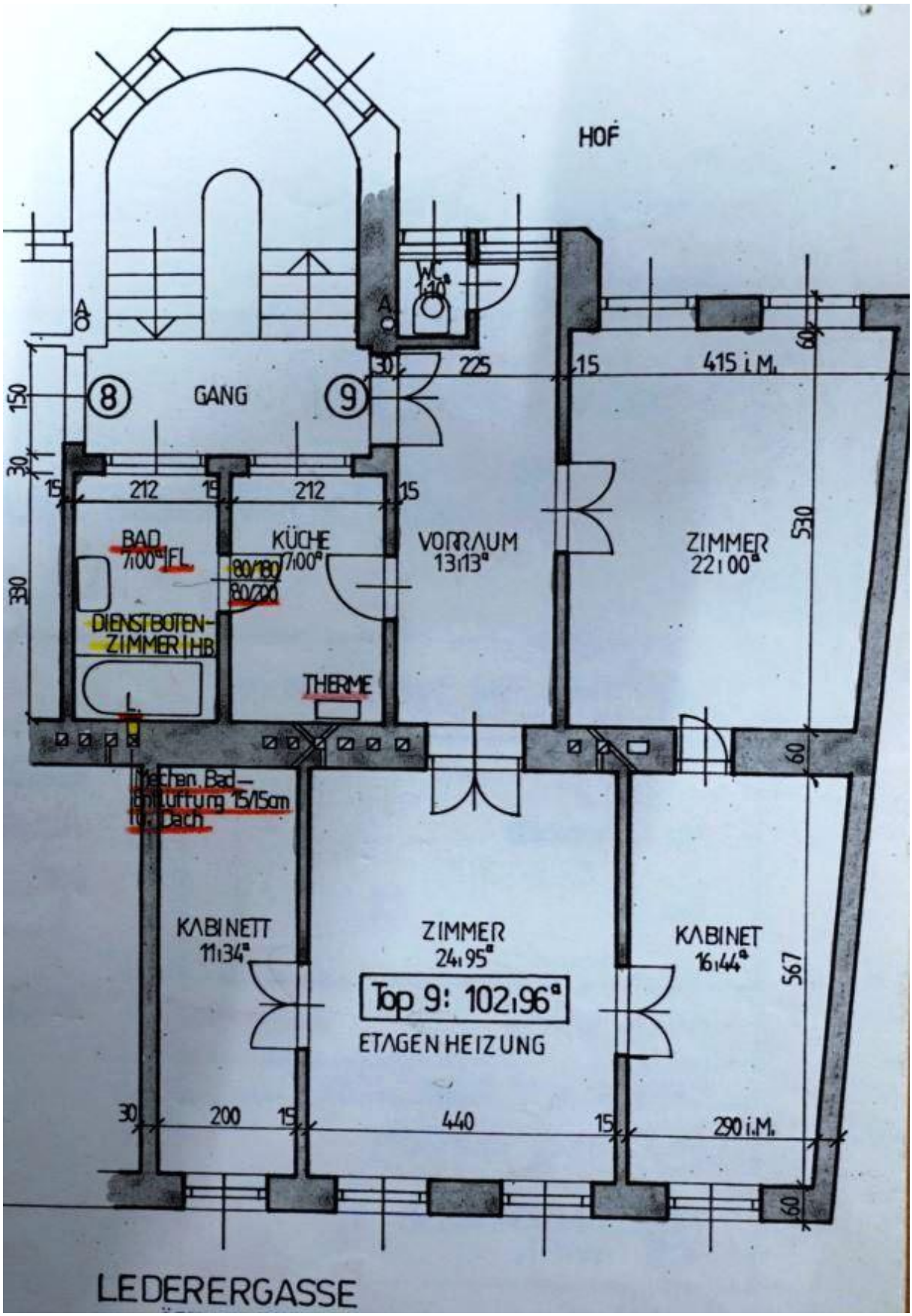
## Erdgeschoss



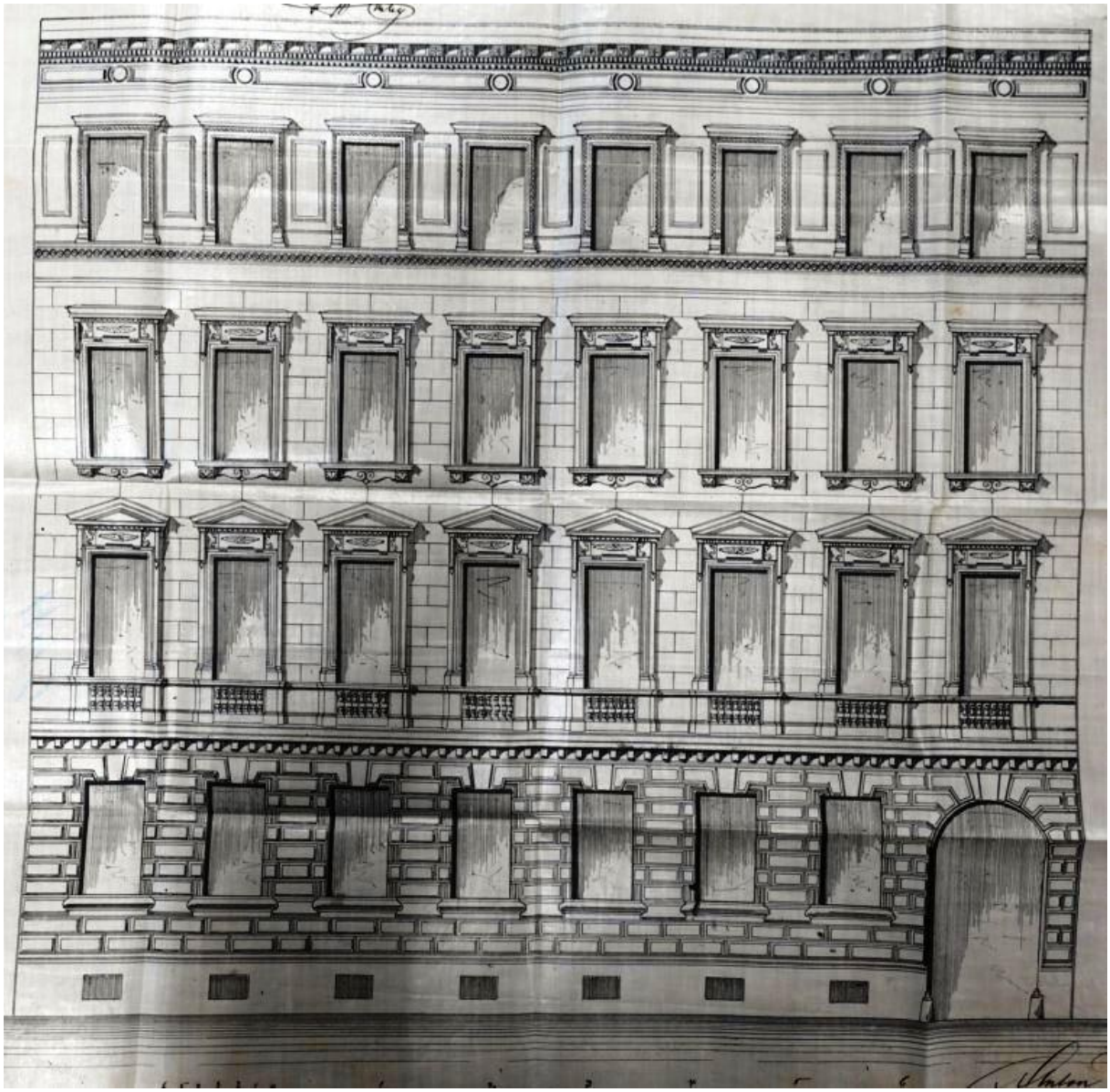
## Obergeschoss 2 und 3



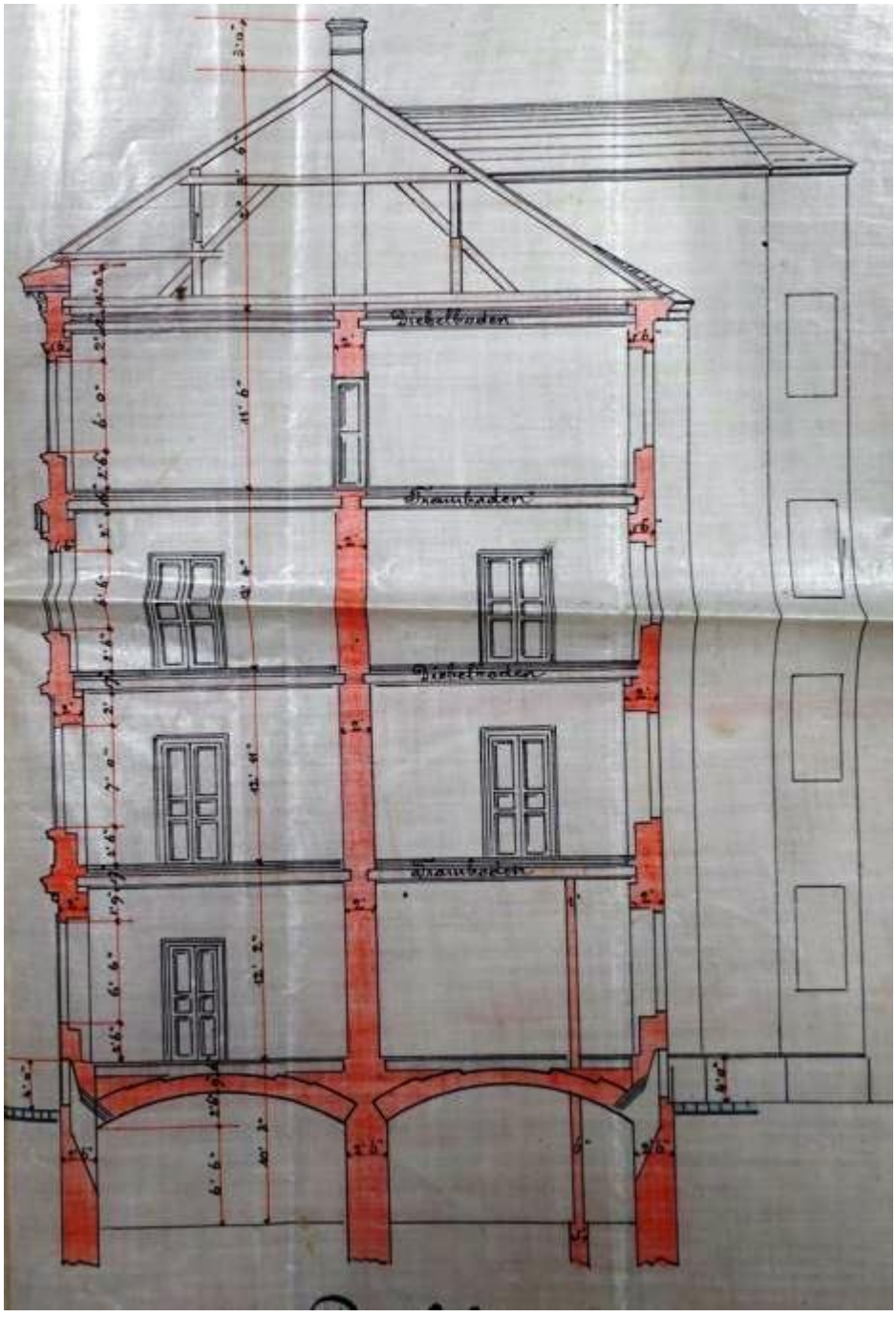
**Grundriss Obergeschoss 3 Top 9**



**Ansicht (1878)**



**Schnitt**




GERARD





























v























