

**Mag. Karl Wiesflecker**

Liechtensteinstraße 36  
1090 Wien

Allgemein beeideter und  
gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen

Tel.: +43 (0)1 317 54 31  
Fax.: +43 (0)1 310 15 69

**BG Leopoldstadt**  
Taborstraße 90–92  
1020 Wien

**GZ: 24 E 17/24k (24 E 21/24y)**

**Betreff: Gutachterliche Stellungnahme zum Schriftsatz der verpflichteten Partei –  
ADIALE Invest GmbH- (Beschluss vom 13.05.2025)**

in Bezugnahme auf den Schriftsatz des Vertreters der Verpflichteten Partei vom 24.04.2025  
nehme ich wie folgt Stellung:

**zu Pkt. 1 des Schriftsatzes:**

Der gewählte methodische Ansatz, den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile (WE-Anteile) ausgehend von einer gemeinschaftlichen Verwertung ausgehend zu ermitteln, gründet sich auf den im Gutachten ausführlich dargelegten Rahmenbedingungen des aktuell durch Befundung erhobenen Bauzustandes. Wie im Befundteil des Gutachtens bereits umfangreich dargelegt sind die gegenständlichen WE Anteile baubehördlich in einem Baubewilligungsverfahren zusammengefasst. Der zum Stichtag erhobene Bauzustand der Bewertungsgegenstände beschränkt sich auf der Grundlage der Befunderhebung auf die Herstellung der Gebäudehülle mit teilweise bestehenden Innenausbaumaßnahmen. Bezogen auf die Erfüllung der behördlichen Vorgaben der Baubewilligung sind noch maßgebliche Baumaßnahmen ausständig, ebenso die Sanierung allgemeiner Teile der Liegenschaft.

Auf Basis einer solchen Ausgangslage teile ich die Rechtsansicht des Verpflichteten, dass eine Einzelverwertung der gegenständlichen WE-Anteile zu einem höheren Versteigerungserlös führen würde, nicht. Im Gutachten wurde dazu auf S 15 sehr ausführlich dargelegt, dass in Bezug auf die Behördenerfordernisse zur Erlangung einer Fertigstellungsmeldung und Benützungsbewilligung sämtliche Behördenerfordernisse erfüllt sein müssen. Aus Sachverständigensicht ist bei einer Einzelverwertung der WE Anteile bei Fortsetzung der Bauführung dieses Behördenverfahrens mit erheblichen praktischen und rechtlichen Schwierigkeiten zu rechnen. Ein höherer Verwertungserfolg bei einer Einzelversteigerung, erscheint daher aus gutachterlicher Sicht eher unwahrscheinlich.

Entgegen der im Schriftsatz vertretenen Auffassung, dass bei einer Einzelverwertung ein größerer Kreis potenzieller Erwerber angesprochen werde und daraus folgend auch ein höherer Verwertungserlös zu erwarten wäre, deckt sich nicht mit den praktischen Erfahrungen der Abwicklung solcher Projekte aus Sachverständigensicht; auch bei einer theoretisch nicht auszuschließenden Einzelverwertung ist davon auszugehen, dass nur ein sehr eingeschränkter

Interessentenkreis in der Lage sein wird, ein solches Projekt tatsächlich und behördenentsprechend umzusetzen. Der Interessentenkreis beschränkt sich somit in beiden Fällen auf fachlich qualifizierte Versteigerungsinteressenten, die in der Lage sind, die Aufgabenstellung der wohnungseigentumsrechtlichen und baubehördlichen Fertigstellung zu überblicken und umzusetzen. Eine signifikante Erweiterung des Bieterkreises durch „Private mit handwerklichen Fähigkeiten“ erscheint unrealistisch und wurde deshalb im Gutachten nicht als relevante Einflussgröße angenommen.

Die im Gutachten methodisch angesetzten Abschläge beziehen sich auf die Berücksichtigung von Risiken, die auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Fertigstellung eines Bauvorhabens herangezogen werden. Die jeweils angesetzten % Sätze beziehen sich auf das Gesamtfinanzierungserfordernis für die Fertigstellung.

### **z. Pkt . 2 des Schriftsatzes:**

Dem Ersuchen nach einer Ergänzung der Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren ist entgegenzuhalten, dass unter den bestehenden Rahmenbedingungen keine ausreichend vorhanden Vergleichstransaktionen vorliegen, die eine dem Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen WE Anteile entsprechende Erhebung zulassen. Die methodische Anwendung des Sachwertverfahrens würde aufgrund ähnlich gelagerter Annahmen zu einem ähnlichen Ergebnis, wie das Residualwertverfahren, führen.

### **z. Pkt . 3 des Schriftsatzes:**

Im Gutachten wurde auf S 16 die maßgeblichen Erhebungen zu den Projektkosten in Höhe von EUR 2.250, --/m<sup>2</sup> dargelegt. Dieser Vorgang entspricht den Anforderungen des gegenständlichen Bewertungsauftrages; eine genauere Aufschlüsselung müsste im Rahmen einer technischen Befundung durch einen Sachverständigen aus dem Bezug habenden Fachgebiet erfolgen.

Bezüglich der Position "*Risiko für Erschwernisse Umsetzung*" in Höhe von 25 % ist anzumerken, dass diese gesondert zu den allgemeinen Risikofaktoren angesetzt wurde, um die gegenständlich projektspezifischen Risiken – insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Wohnungseigentumsrechtes abzubilden. Eine Überschneidung mit dem allgemeinen Bauwagnis liegt insoweit nicht vor, da es sich um unterschiedliche Risikokategorien handelt. (siehe S 16 des Gutachtens).

Mit vorzüglicher Hochachtung,



Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 20.05.2025