

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

Taborsstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 57/25v

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 1955,
B-LNr. 17, Anteil 26/762 Wohnung Top Nr. 8

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1020 Wien, Springergasse 26



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft Springergasse 26
Springergasse 26
1020 Wien

vertreten durch

Dr. Christian Leskoschek
Landstraßer Hauptstraße 75-77/12
1030 Wien
Tel.: 015126682
(Zeichen: 74/2020)

Verpflichtete Partei

Susanne Petschersky
geb. 18.02.1956
Stammgasse 6/14
1030 Wien

Wegen:

EUR 1.487,87 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé.....	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	8
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten	9
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	10
2.5. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes	11
2.5.1. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes	11
2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 8	12
3. Bewertung	13
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens.....	13
3.2. Vergleichswertverfahren	13
3.3. Wertermittlung	15
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	16
4.1. Grundbuchsauszug	16
4.2. Plandarstellung	20
4.3. Bilder.....	21

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 8 mit der Grundstücksadresse 1020 Wien, Springergasse 26 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 04.11.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand gemäß gerichtlichem Beschluss am 12.12.2025 um 10:00 Uhr statt. Bei der Befundaufnahme war keiner der Verfahrensparteien anwesend; angetroffen wurden Personen, die die gegenständliche Wohnung als Air BnB-Wohnung kurzfristig genutzt haben.

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 12.12.2025 um 10 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 18.11.2025
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung: u.a. BK-JA, Vorschreibung, Energieausweis, EV-Protokolle
- IMMOUnited durchgeführte Abfragen: WEV, NWGA, div. Kaufverträge, sonst. Urkunden
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH; div. Marktberichte, Statistik Austria

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

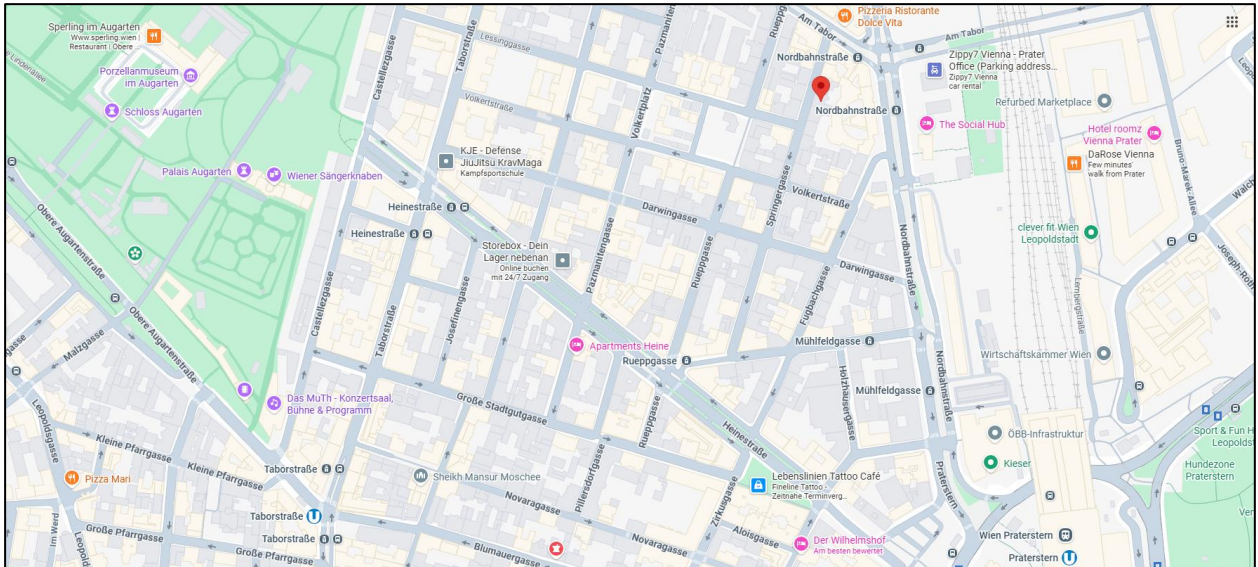
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

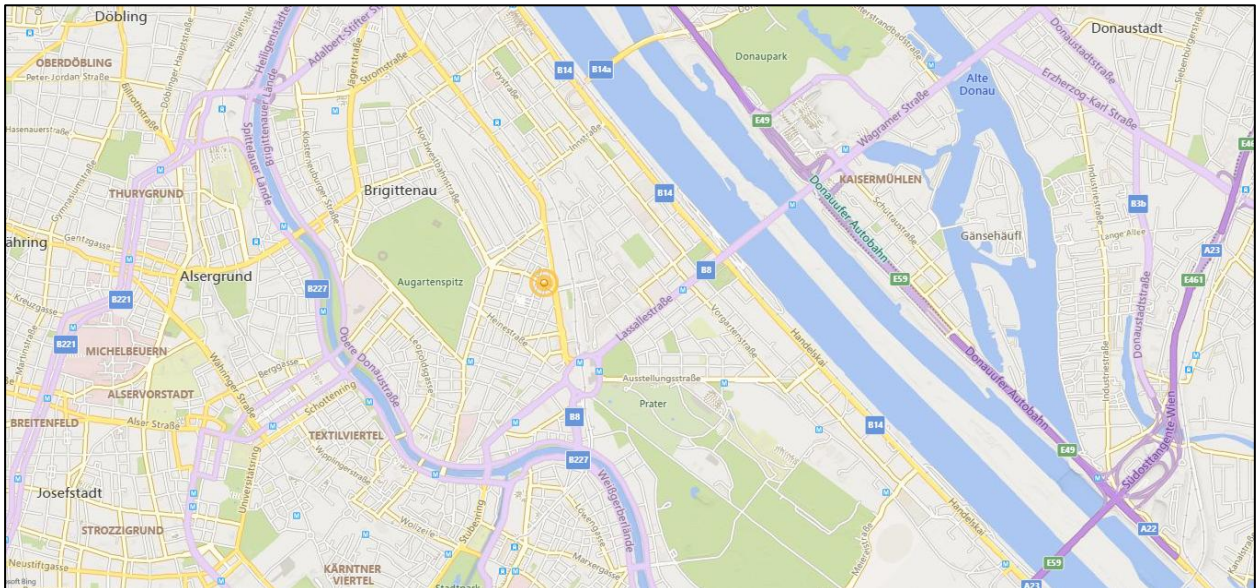
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lageeigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit der Vorort durchgeführten Befundaufnahme. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lageeigenschaften.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<p><i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Mittelhausliegenschaft im 2. Wiener Gemeindebezirk ‚Leopoldstadt‘ im Straßenverlauf der Springergasse, unweit der Hauptverkehrsverbindung ‚Am Tabor‘. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene - gemischte Verbauung durch Mehrparteien-Wohn- und Geschäftshäusern aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist für den Individualverkehr über die Hauptverbindungsstraße ‚Nordbahnstr.‘ bzw. ‚Am Tabor‘ sowohl Richtung Zentrum als auch Peripherie gut erreichbar.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit den Straßenbahnlinien 5 und O (vom Westbahnhof bzw. vom 10. Bezirk kommend) unmittelbar gut erreichbar. Der Verkehrsknotenpunkt ‚Praterstern‘ mit weiteren zahlreichen Verbindungen (U1, U2, div. Schnellbahn- und Bus-Linien) liegt in nur rd. 10 Gehminuten entfernt.</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<p><i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, Postamt, etc. befinden sich im Umkreis von 350 m (siehe erhobenes Standortexposé).</p>

2.1.1. Lage der Liegenschaft



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



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



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

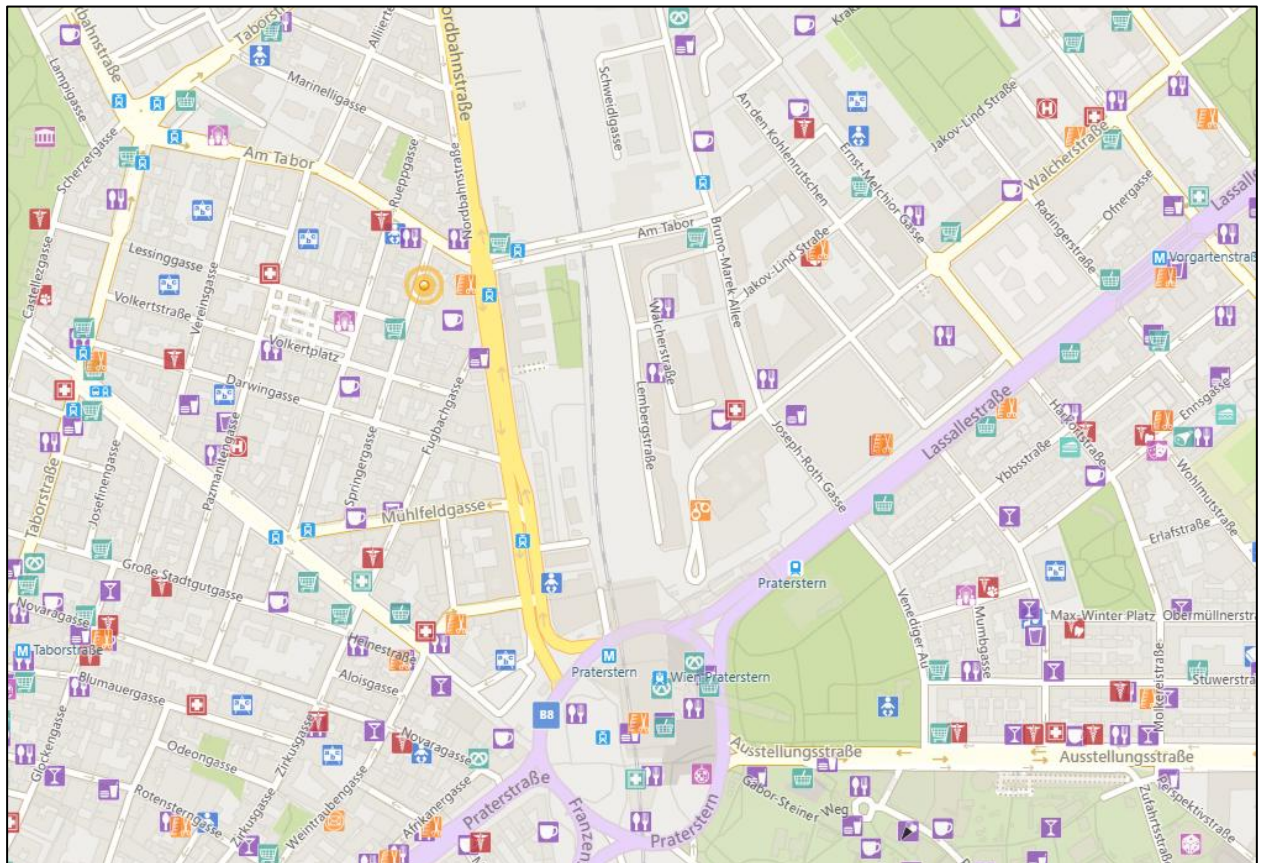
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Schwan-Apotheke, Lessinggasse 23, 1020 Wien	199 m
Arzt	Dr. Hubert Lutnik, Rueppgasse 29A, 1020 Wien	119 m
Bäckerei	Anker, Nordbahnstraße 11, 1020	513 m
Bank	Sparda-Bank, Praterstern 3, 1020 Wien	462 m
Bar	Cafe Else, Heinestraße 36, 1020 Wien	491 m
Bibliothek	Bücherei Zirkusgasse, Zirkusgasse 3, 1020 Wien	1,08 km
Biergarten	Gastgarten Pfudl	1,80 km
Café	Pharos, Nordbahnstraße 36, 1020 Wien	46 m
Drogerie	Bipa, Heinestrasse 31, 1020 Wien	364 m
Eissalon	Leones Gelato, Bruno-Marek-Allee 21, 1020 Wien	414 m
Fahrschule	Fahrschule Praterstern, Nordbahnstraße 52, 1020 Wien	418 m
Fast-Food Restaurant	2 Bro's, Nordbahnstraße 1020 Wien	103 m
Fleischer	Schneider	1,05 km
Friseur	Christl's Frisörstadl, Nordbahnstraße 34, 1020 Wien	64 m
Gemischtwaren	Zum Sümer	160 m
Getränkeverkauf	Bobbys	763 m
Grünraum	Vilma-Neuwirth-Park	157 m
Kasino	Casino ADMIRAL Prater	1,21 km
Kindergarten	Kindergarten Bunte Welt, Rueppgasse 34, 1020 Wien	97 m
Kino	Filmarchiv Austria	722 m
Klinik	Kiz Augarten, Pazmanitengasse 12, 1020 Wien	299 m
Konditorei	Omas Backstube	754 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder	1,02 km
Kulturinstitut	Jugendraum Alte Trafik	100 m
Kulturzentrum	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien	711 m
Museum	Atelier Augarten	531 m
Musikschule	Musikschule	709 m
Parkplatz / Parkgarage	Parkgarage Praterstern	150 m
Planetarium	Planetarium	924 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Lassallestraße, Walcherstraße 2, 1020 Wien	448 m
Postamt	1020 Wien, Weintraubengasse 22, 1020 Wien	673 m
Rechtsanwalt	Breitenecker, Kolbitsch & Vana, Durchhaus Taborstraße 10 - 1020 Wien	1,16 km
Restaurant	Hitomi, Am Tabor 28, 1020 Wien	86 m
Rettungsstützpunkt	Rotes Kreuz Bezirksstelle Bertha von Suttner, Negerlegasse 4/3, 1020 Wien	1,25 km
Schule	NMS Pazmanitengasse	167 m
Seniorenwohnheim	Pflege Leopoldstadt	914 m
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38, 1020 Wien	947 m
Supermarkt	Nur	46 m
Süßwaren	Candy World	1,25 km
Theater	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben	705 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Ramona Jäger, Castellezgasse 32, 1020 Wien	490 m
Universität / Hochschule	Webster University, Praterstraße 23, 1020 Wien	1,08 km
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	1,20 km
Zahnarzt	Med. Univ. Dr. Gerda Ludvig-Mayer, Praterstraße 56, 1020 Wien	789 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,55 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)



Kindergarten

- 1 Kindergarten Bunte Welt, Ruppelgasse 34, 1020 Wien (97 m)
- 3 Kindergarten Pazmanitengasse, Keine Adressinformation (290 m)

Schule

- 2 NMS Pazmanitengasse, Keine Adressinformation (167 m)
- 4 Volksschule Darwingasse, Keine Adressinformation (279 m)
- 5 Volksschule Vereinsgasse, Keine Adressinformation (307 m)
- 6 Schulzentrum BRG/BORG II Lessinggasse, Keine Adressinformation (326 m)

Café

- 1 Pharos, Nordbahnstraße 36, 1020 Wien (46 m)
- 7 Cafe 6, Keine Adressinformation (140 m)
- 8 C, Keine Adressinformation (154 m)
- 11 Nelke, Volkertmarkt 38-39, 1020 Wien (179 m)
- 16 Cafe Keto, Mühlfeldgasse 5, 1020 Wien (287 m)
- 20 Ozren, Nordbahnstraße 28, 1020 Wien (159 m)

Restaurant

- 2 Hitomi, Am Tabor 28, 1020 Wien (86 m)
- 3 Dolce Vita, Nordbahnstraße 32, 1020 Wien (97 m)
- 5 L' Ase, Ruppelgasse 24, 1020 Wien (128 m)
- 6 Automat Welt, Keine Adressinformation (144 m)
- 9 Fischinsel, Volkertmarkt 40-42, 1020 Wien (178 m)
- 13 Da Pronto Pizza, Keine Adressinformation (202 m)
- 15 Fischrestaurant Kaj, Keine Adressinformation (241 m)
- 18 Randale, Heinestraße 15, Vienna (329 m)

Fast-Food Restaurant

- 4 2 Bro's, Nordbahnstraße 1020 Wien (103 m)
- 10 Ninive, Volkertmarkt 34, 1020 Wien (168 m)
- 12 Meydan, Volkertmarkt 37, 1020 Wien (175 m)
- 19 Schnitz'l Land, Keine Adressinformation (326 m)

Arzt

- 1 Dr. Hubert Lutnik, Ruppelgasse 29A, 1020 Wien (119 m)
- 4 Ordi ums Eck, Darwingasse 9, 1020 Wien (326 m)
- 5 Dr. Sanela Stojkeci, Keine Adressinformation (332 m)
- 6 Dr. Sanela Stojkeci, 3 / 2. Stock, 1020 (333 m)

Apotheke

- 2 Schwan-Apotheke, Lessinggasse 23, 1020 Wien (199 m)

Klinik

- 3 Kiz Augarten, Pazmanitengasse 12, 1020 Wien (299 m)

Supermarkt

- 1 Nur, Keine Adressinformation (46 m)
- 2 Spar, Keine Adressinformation (128 m)
- 4 Billa, Ruppelgasse 11, 1020 Wien (256 m)

Gemischtwaren

- 3 Zum Sümer, Keine Adressinformation (160 m)

Straßenbahn

- 1 Nordbahnstraße, Keine Adressinformation (96 m)
- 3 Mühlfeldgasse, Keine Adressinformation (328 m)

Bus

- 2 Volkertplatz, Keine Adressinformation (201 m)
- 4 Ruppelgasse, Keine Adressinformation (335 m)

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



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

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

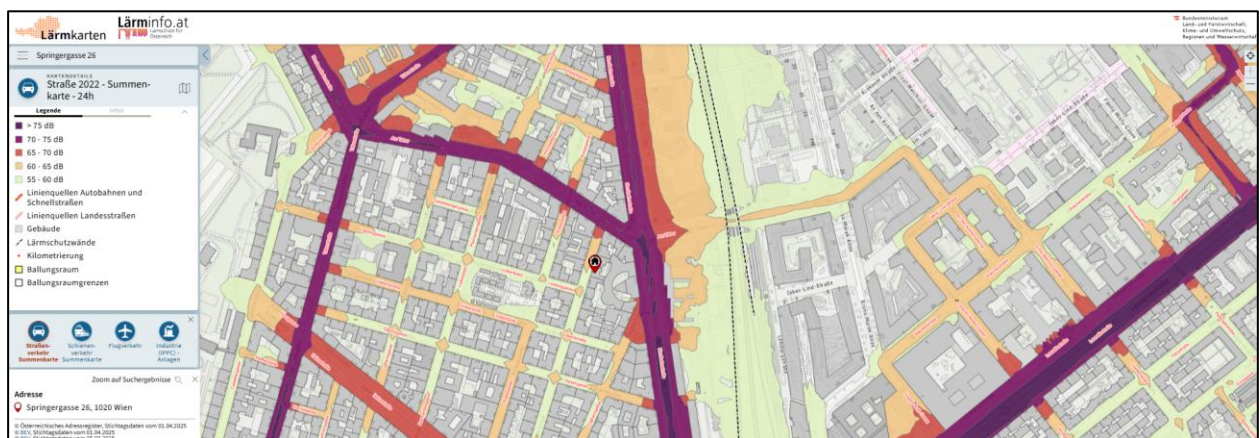
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (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“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-Verkehr unter dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.



Quelle: [https://maps.laerminfo.at/# „Str.-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ \$L_{den}\$ “:55-60 dB](https://maps.laerminfo.at/#„Str.-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{den}“:55-60 dB)



Quelle: [https://maps.laerminfo.at/# „Str.-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ \$L_{night}\$ “:45-50 dB](https://maps.laerminfo.at/#„Str.-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{night}“:45-50 dB)

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

2.5. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes

Am 12.12.2025 um 10 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 Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle															
Bautyp/ Gebäudeart/ Baujahr/-Periode GStkNr./ Grundstücksfläche	Mehrparteienwohnhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum; bestehend aus 21 selbständigen Räumlichkeiten (davon sind 20 Whg und 1 Lager vorhanden – die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum). <u>Bauperiode:</u> 1848-1918 Baujahr: 1900 <u>Bautyp:</u> W3.2.- Gründerzeithaus m. einem Seitenflügelhaus <u>GST-Nr.:</u> 660/6 mit einer Gesamtfläche von 357 m ² .	WEV: 20.3.1992 NWGA: 15.5.1992 Kulturgüterkataster/ Befundaufnahme/ Energieausweis															
Informationen zum Haus	<u>Geschosse:</u> KG, EG, 3.OG, DG; das Dachgeschoß ist bereits ausgebaut – keine Liftanbindung der OG. <u>Innenhof:</u> teilweise kleinflächig begrünt; Müllbereich und Fahrradabstellplätze.	Befundaufnahme Urkundenrecherche															
Energieausweis	Der Energieausweis ist bis zum 13.06.2031 gültig. WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Ergebnisse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Referenz-Heizwärmebedarf</td> <td>$HWB_{Ref,RK} =$</td> <td>140,7 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Heizwärmebedarf</td> <td>$HWB_{RK} =$</td> <td>140,7 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Endenergiebedarf</td> <td>$EEB_{RK} =$</td> <td>267,0 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</td> <td>$f_{GEE,RK} =$</td> <td>2,54</td> </tr> </tbody> </table>	Ergebnisse			Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK} =$	140,7 kWh/m ² a	Heizwärmebedarf	$HWB_{RK} =$	140,7 kWh/m ² a	Endenergiebedarf	$EEB_{RK} =$	267,0 kWh/m ² a	Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK} =$	2,54	EA vom 14.06.2021
Ergebnisse																	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK} =$	140,7 kWh/m ² a															
Heizwärmebedarf	$HWB_{RK} =$	140,7 kWh/m ² a															
Endenergiebedarf	$EEB_{RK} =$	267,0 kWh/m ² a															
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK} =$	2,54															
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	altersbezogener, durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft																
beabsichtigte Reparaturmaßnahmen im Haus	Umgestaltung einschließlich Sanierung des Kellerbereichs zur Schaffung, künftig als Zubehör zuordenbare Kellerabteile. Stiegenhaus-Beleuchtung und Stiegenhaus-Malerei soll erneuert werden.	WEV-Protokolle															
Reparaturrücklage	Die Rücklage beträgt per 01.01.2026 rd. € 43.000,00	HausVw															

2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 8

Lage im Gebäude siehe Pkt. 4.2.	Die Wohnung befindet sich im 1. OG und ist straßenseitig orientiert .	Befundaufnahme																								
Nutzfläche	NFL: 31,40 m ²	NWGA																								
Raumaufteilung:	Die Wohnung besteht aus einem Vorraum mit Küchennische, einem Sanitärbereich (Bad mit WC) und einem Richtung Straßenseite orientierten Hauptraum.	Befundaufnahme																								
Beschreibung der Räumlichkeiten/ Ausstattung	<p><u>VR und Kochnische:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die <u>Kochnische</u> ist mit einem Herd, Kühlschrank, einer Spüle und Hängemobiliar ausgestattet. <ul style="list-style-type: none"> ○ Bodenbelag: Fliesenboden ○ Wände: gestrichen, im Kochbereich – teilweise verflies <p><u>Sanitärbereich (WC, Bad):</u> Der kleine Raum besteht aus einem integrierten WC, einer Kabinendusche und einem Waschbecken. <ul style="list-style-type: none"> ○ Bodenbelag: Fliesenboden ○ Wände: Verfliesung bis auf einer Höhe von etwa 2m (Türstockoberkante), darüber hinaus sind die Wände gestrichen. </p> <p><u>Wohnraum (Ess- und Schlafbereich):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenbelag: Laminatboden • Wände: gestrichen • Fenster: Kunststofffenster <p><u>Sonst. Ausstattungen:</u> Innentüren: einfache Holzbrettertüren Beheizung: Elektroheizung (Radiatoren); Warmwasseraufbereitung durch E-Boiler im Sanitärbereich.</p>	Befundaufnahme																								
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal	Befundaufnahme																								
Zubehör	Dem gegenständlichen WE-Anteil ist kein Zubehör zugeordnet – die Kellerabteile sind, lt. NW-Gutachten dem allgemeinen Teil der Liegenschaft zugeordnet.																									
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand; die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit einer FI-Schutzeinrichtung ausgestattet, die Raumaufteilung ist bezogen auf den Wohn-Komfort als nicht zeitgemäß zu qualifizieren.	Befundaufnahme																								
Grundbücherliche Einverleibung	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf einen geldlastenfreien Liegenschaftsanteil (die im GB ausgewiesenen Geldlasten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt).	Grundbuch C-Blatt																								
Nutzung des Bewertungsgegenstandes	Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wird zum Bewertungsstichtag als bestandfrei qualifiziert. Bei der Befundaufnahme wurde erhoben, dass die Wohnung tatsächlich als Airbnb-Wohnung- Kurzzeitvermietung genutzt wird.	Befundaufnahme																								
Vorschreibung Stand Dezember 2025	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Pos</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Nettobetrag</th> <th>Steuersatz</th> <th>Steuerbetrag</th> <th>Bruttobetrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Betriebskosten 12/2025</td> <td>88,20</td> <td>10,00 %</td> <td>8,82</td> <td>97,02</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Reparaturrücklage 12/2025</td> <td>68,24</td> <td>0,00 %</td> <td>0,00</td> <td>68,24</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gesamtsumme:</td> <td>156,44</td> <td></td> <td>8,82</td> <td>165,26</td> </tr> </tbody> </table>	Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	1	Betriebskosten 12/2025	88,20	10,00 %	8,82	97,02	2	Reparaturrücklage 12/2025	68,24	0,00 %	0,00	68,24	Gesamtsumme:		156,44		8,82	165,26	Info Hausverwaltung
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag																					
1	Betriebskosten 12/2025	88,20	10,00 %	8,82	97,02																					
2	Reparaturrücklage 12/2025	68,24	0,00 %	0,00	68,24																					
Gesamtsumme:		156,44		8,82	165,26																					

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.

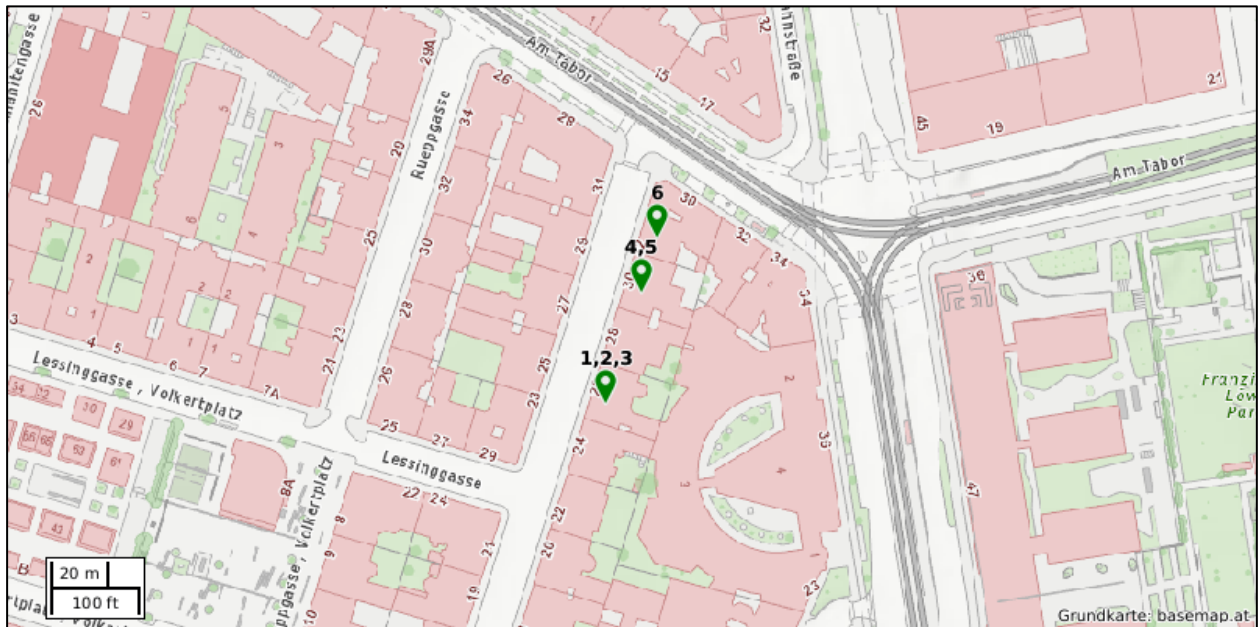
3.2. Vergleichswertverfahren

(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 auf derselben Liegenschaft und in unmittelbarer Umgebung im Zeitraum 2022-2025 5 Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

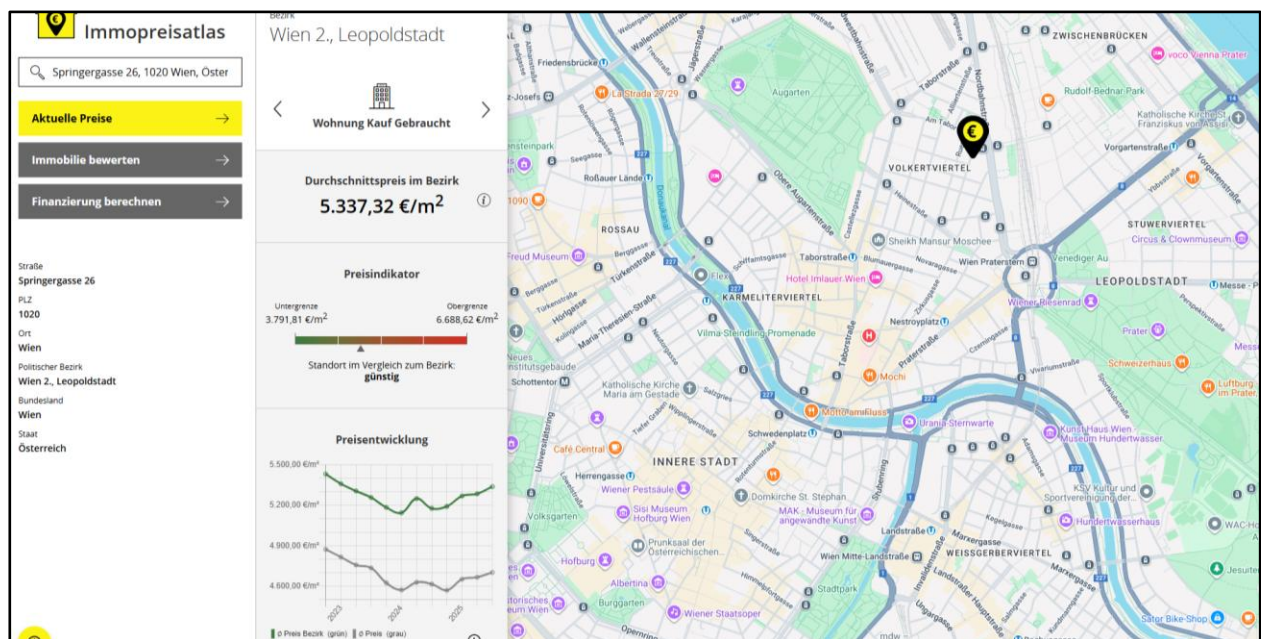


Lage	Top-Nr.	Datum, lt. KV	Kaufpreis	NFL, lt. NWGA	m ² -Preis
selbe Liegenschaft	13	04.04.2022	€ 126 000,00	32,40 m ²	€ 3 888,89
selbe Liegenschaft	7	20.04.2022	€ 170 000,00	36,59 m ²	€ 4 646,08
unmittelbare Umgebung < 100 m	4	06.03.2024	€ 195 000,00	54,90 m ²	€ 3 551,91
unmittelbare Umgebung < 100 m	14	12.02.2025	€ 280 000,00	59,39 m ²	€ 4 714,60
unmittelbare Umgebung < 100 m	17	07.11.2025	€ 195 000,00	45,29 m ²	€ 4 305,59

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerterhebung liegt der ermittelbare durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. € 4.250/m² (Schwankungsbreite € 3.552,00/m² - € 4.715,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2025 (gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte gute Lage-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	3,79



Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist vom erhobenen Vergleichswert, bezogen auf den gegenständlichen Ausstattungszustand (nicht zeitgemäße Raumaufteilung) ein Abschlag von 10% vorzunehmen, somit für die gegenständliche Bewertung von einem Vergleichswert von € 3.825,00/m² auszugehen ist.

3.3. Wertermittlung

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

(€ 3.825,00/m² x 31,40 m²) = € 120.105,00

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 8 lautet gerundet:
€ 120.000,00**




Wien, am 20.01.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 1955
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 17 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5360/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
660/6	GST-Fläche	357	
	Bauf.(10)	264	
	Bauf.(20)	5	
	Gärten(10)	88	Springergasse 26

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 547/1998 Abtretung der Hauptmietzinse hins Anteile CLNr 24
***** B *****
17 ANTEIL: 26/762
Susanne Petschersky
GEB: 1956-02-18 ADR: Stammg. 6/14 1030
c 4086/1992 Wohnungseigentum an W 8
j 1525/2003 Kaufvertrag 2002-12-06, Urkunde 2003-02-11 Eigentumsrecht
***** C *****

61 auf Anteil B-LNR 17
a 5547/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 1431/08x)

69 auf Anteil B-LNR 17
a 1181/2011 Urkunde 2010-06-14
PFANDRECHT vollstr EUR 1.396,15
4 % Z aus EUR 1.396,15 ab 2009-03-15, Kosten EUR 250,50
samt 4 % Z ab 2010-06-14, Antragskosten EUR 239,18 für
Jakob Ziegler, geb 1983--11-02 (21 E 1696/11f)

b 1181/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 8
GB 01006 Landstraße (BG Innere Stadt Wien)

122 auf Anteil B-LNR 17
a 5552/2015 Privatdarlehensvertrag und Pfandurkunde 2015-03-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.000,--
für Robert Lackner geb 1962-09-20

126 auf Anteil B-LNR 17
a 6584/2015 Privatdarlehensvertrag und Pfandurkunde 2015-11-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.500,--
für Robert Lackner geb 1962-09-20

- 149 auf Anteil B-LNR 17
- a 1005/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 2129/2021) Titel des Magistrates der Stadt Wien, MA 50
2020-04-24
PFANDRECHT vollstr EUR 3.214,50
samt 4 % Z seit 2017-01-10, Antragskosten EUR 451,80
(70 E 671/21g)
- b 1005/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 2129/2021) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1090 KG 01006 Landstraße,
EZ 207 KG 01010 Neubau,
EZ 417 KG 01011 Wieden,
EZ 2269 KG 01305 Meidling,
EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt,
EZ 2595 KG 01660 Kagran
- 150 auf Anteil B-LNR 17
- a 1411/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 2829/2021) Versäumungsurteil 2013-03-12
PFANDRECHT vollstr EUR 3.976,93
samt
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-03-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-04-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-05-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-06-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-07-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-08-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-09-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-10-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-11-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-12-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-01-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-02-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-03-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-04-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-05-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-06-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-07-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-08-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-09-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-10-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-11-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-12-02,
4 % Z aus EUR 172,91 seit 2011-01-02,
Kosten EUR 852,01 samt 4 % Z seit 2013-03-12, Antragskosten
EUR 486,84 für Annika Ademaj geb 1976-12-31 (70 E 893/21d)
- b 1411/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 2829/2021) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1090 KG 01006 Landstraße,
EZ 207 KG 01010 Neubau,
EZ 417 KG 01011 Wieden,
EZ 2269 KG 01305 Meidling,
EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt,
EZ 2595 KG 01660 Kagran
- 162 auf Anteil B-LNR 17
- a 2001/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1088/2024)
Zahlungsbefehl 2023-11-10
PFANDRECHT vollstr EUR 759,63
samt je 4 % Z aus EUR 253,21 ab 2023-09-06, aus EUR 253,21
ab 2023-10-06, aus EUR 253,21 ab 2023-11-06, Kosten EUR
487,22 samt 4 % Z seit 2023-11-10, Antragskosten EUR 296,77
für WEG des Hauses Burggasse 112 (12 E 1129/24t)

b 2001/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1088/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 207 KG 01010 Neubau
 EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt
 EZ 417 KG 01011 Wieden
 EZ 2269 KG 01305 Meidling
 EZ 178 KG 64307 Kirchenviertl
 EZ 180 KG 64307 Kirchenviertl
 EZ 2595 KG 01660 Kagran
 EZ 667 KG 01305 Meidling
 EZ 1090 KG 01006 Landstraße
 EZ 212 KG 01658 Hirschstetten

163 auf Anteil B-LNR 17

a 2007/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1093/2024)
 Zahlungsbefehl 2023-08-25
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.589,41
 samt je 4 % Z aus EUR 192,28 ab 2023-03-06, aus EUR 253,21
 ab 2023-04-06, aus EUR 15,-- ab 2023-04-29, aus EUR 253,21
 ab 2023-05-06, aus EUR 253,21 ab 2023-06-06, aus EUR 253,21
 ab 2023-07-06, aus EUR 116,08 ab 2023-08-02, aus EUR 253,21
 ab 2023-08-06, Kosten EUR 398,70 samt 4 % Z seit
 2023-08-25, Kosten EUR 301,--, Kosten EUR 35,--,
 Antragskosten EUR 325,50 für WEG des Hauses Burggasse 112
 (12 E 1117/24b)

b 2007/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1093/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 207 KG 01010 Neubau
 EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt
 EZ 417 KG 01011 Wieden
 EZ 2269 KG 01305 Meidling
 EZ 178 KG 64307 Kirchenviertl
 EZ 180 KG 64307 Kirchenviertl
 EZ 2595 KG 01660 Kagran
 EZ 667 KG 01305 Meidling
 EZ 1090 KG 01006 Landstraße
 EZ 212 KG 01658 Hirschstetten

164 auf Anteil B-LNR 17

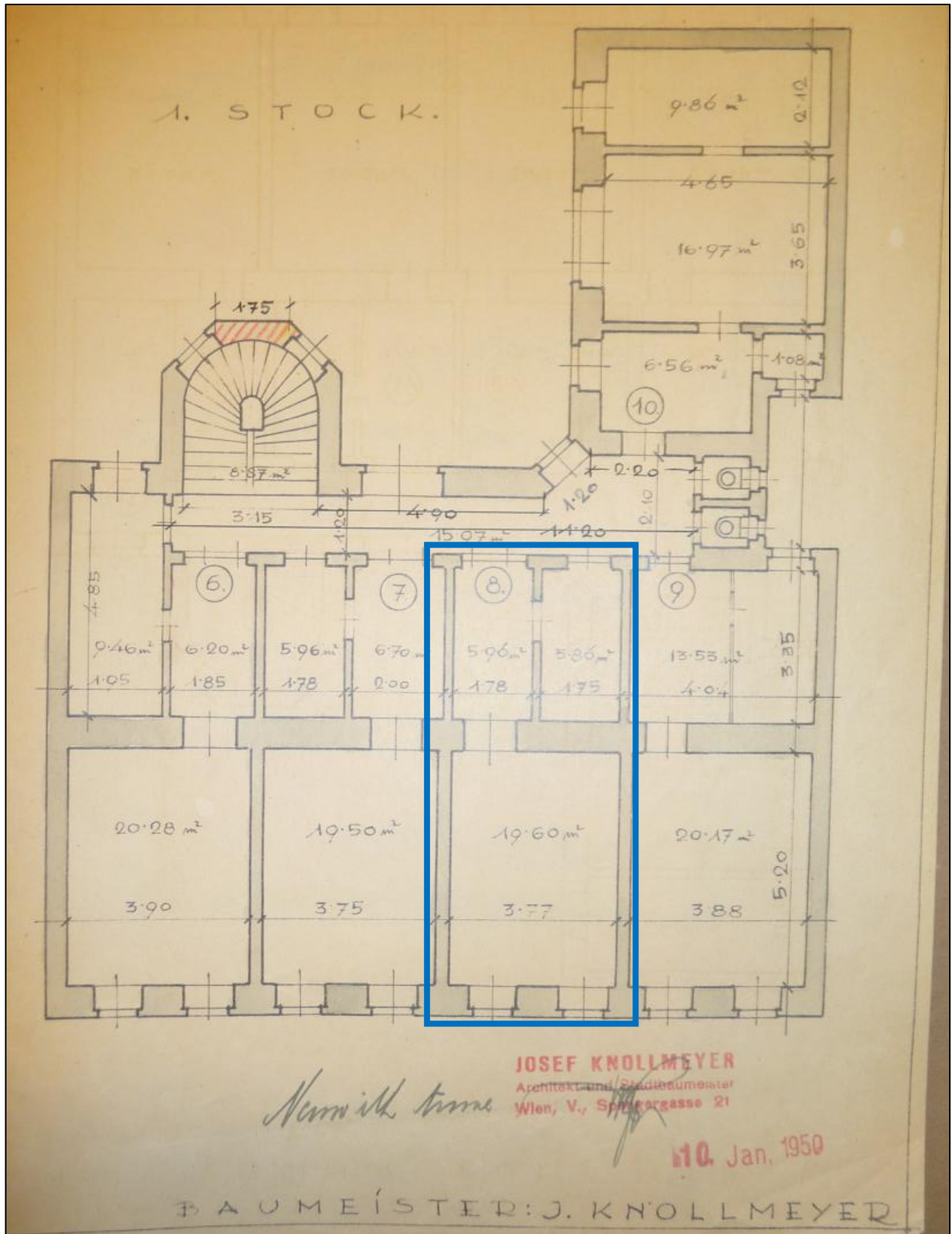
a 2255/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1276/2024)
 Zahlungsbefehl 2024-03-13
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.060,33
 samt je 4 % Z aus EUR 253,21 ab 2023-12-06, aus EUR 269,04
 ab 2024-01-06, aus EUR 269,04 ab 2024-02-06, aus EUR 269,04
 ab 2024-03-06, Kosten EUR 487,22 samt 4 % Z seit
 2024-03-13, Antragskosten EUR 300,77 für WEG des Hauses
 Burggasse 112 (12 E 1489/24h)

b 2255/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1276/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 207 KG 01010 Neubau
 EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt
 EZ 417 KG 01011 Wieden
 EZ 2269 KG 01305 Meidling
 EZ 178 KG 64307 Kirchenviertl
 EZ 180 KG 64307 Kirchenviertl
 EZ 2595 KG 01660 Kagran
 EZ 667 KG 01305 Meidling
 EZ 1090 KG 01006 Landstraße
 EZ 212 KG 01658 Hirschstetten

- 174 auf Anteil B-LNR 17
- a 923/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 1716/2025) Beschluss 2025-03-13
 PFANDRECHT vollstreckbare Kosten 1.) EUR 297,67
 2.) Kosten EUR 178,87, Antragskosten EUR 205,60
 für DI Herrand Geiger geb 1964-12-19
 (70 E 951/25i)
 - b 923/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 1716/2025) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 174
 EZ 417 KG 01011 Wieden C-LNR 42
 EZ 207 KG 01010 Neubau C-LNR 83
 EZ 667 KG 01305 Meidling C-LNR 126
 EZ 180 KG 64307 Kirchenviertl C-LNR 48
 EZ 212 KG 01658 Hirschstetten C-LNR 273
 EZ 178 KG 64307 Kirchenviertl C-LNR 21
 EZ 2269 KG 01305 Meidling C-LNR 147
 EZ 2595 KG 01660 Kagran C-LNR 16
 EZ 1090 KG 01006 Landstraße C-LNR 123
- 175 auf Anteil B-LNR 17
- a 2840/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 895/25t)
- 176 auf Anteil B-LNR 17
- a 4064/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1255/25h)
- 177 auf Anteil B-LNR 17
- a 5079/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von
 1. vollstr EUR 330,52
 samt je 4 % Z aus je EUR 165,26 seit 2025-07-06 und
 2025-08-06, Kosten EUR 319,68 samt 4 % Z seit 2025-08-14,
 2. vollstr EUR 1.157,35
 samt je 4 % Z aus EUR 158,32 seit 2024-12-06, aus EUR
 165,26 seit 2025-01-06, aus EUR 165,26 seit 2025-02-06, aus
 EUR 165,26 seit 2025-03-06, aus EUR 165,26 seit 2025-04-06,
 aus EUR 165,26 seit 2025-05-06, aus EUR 165,26 seit
 2025-06-06, aus EUR 7,47 seit 2025-03-19, Kosten EUR 558,37
 samt 4 % Z seit 2025-06-11,
 Antragskosten EUR 331,50 für Eigentümergemeinschaft
 Springergasse 26 (24 E 57/25v)
- 178 auf Anteil B-LNR 17
- a 5360/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 947/25w)

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

4.2. Plandarstellung



4.3. Bilder

