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

Wien, am 21.09.2026

GZ: 24 E 20/26d - Stellungnahme zu den Einwendungen (Schriftsatz ON 30) der Verpflichteten Partei vom 14.09.2026
Liegenschaft: 1200 Wien, Meldemannstraße 6-10/Schottenaustraße 1

Zu den erhobenen Einwendungen gegen den im Gutachten ermittelten Schätzwert wird aus Sachverständigensicht wie folgt Stellung genommen:

Der im Gutachten ermittelte Verkehrswert berücksichtigt die im Befundteil erhobenen Objekteigenschaften und dabei insbesondere den Umstand, dass zum einen das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unbefristet an den Sohn des Verpflichteten vermietet ist und zum anderen zusätzlich der derzeit vereinbarte bzw. erzielte Mietzins erheblich unter dem gesetzlich zulässigen und marktüblich erzielbaren Mietzins liegt. (siehe Seite 14 des Gutachtens Pkt. *Nutzung des Bewertungsgegenstandes*)

Diese Bestandssituation stellt aus bewertungstechnischer Sicht eine wesentliche Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Wohnungseigentumsobjektes dar und führt zu einer erheblichen Wertminderung.

Die Begründung und die daraus methodisch abgeleitete Vorgehensweise wurde auf Seite 16 des Gutachtens ausführlich dargestellt.

Unter Berücksichtigung dieser sachgerecht erhobenen Umstände ist der im Gutachten ermittelte Verkehrswert als marktüblich und sachgerecht anzusehen.

Es besteht aus Sachverständigensicht keine Veranlassung, den im Gutachten ermittelten Verkehrswert aufgrund der erhobenen Einwendungen abzuändern. Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert wird vollinhaltlich aufrechterhalten.



Mag. Karl Wiesflecker
Der Sachverständige