

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

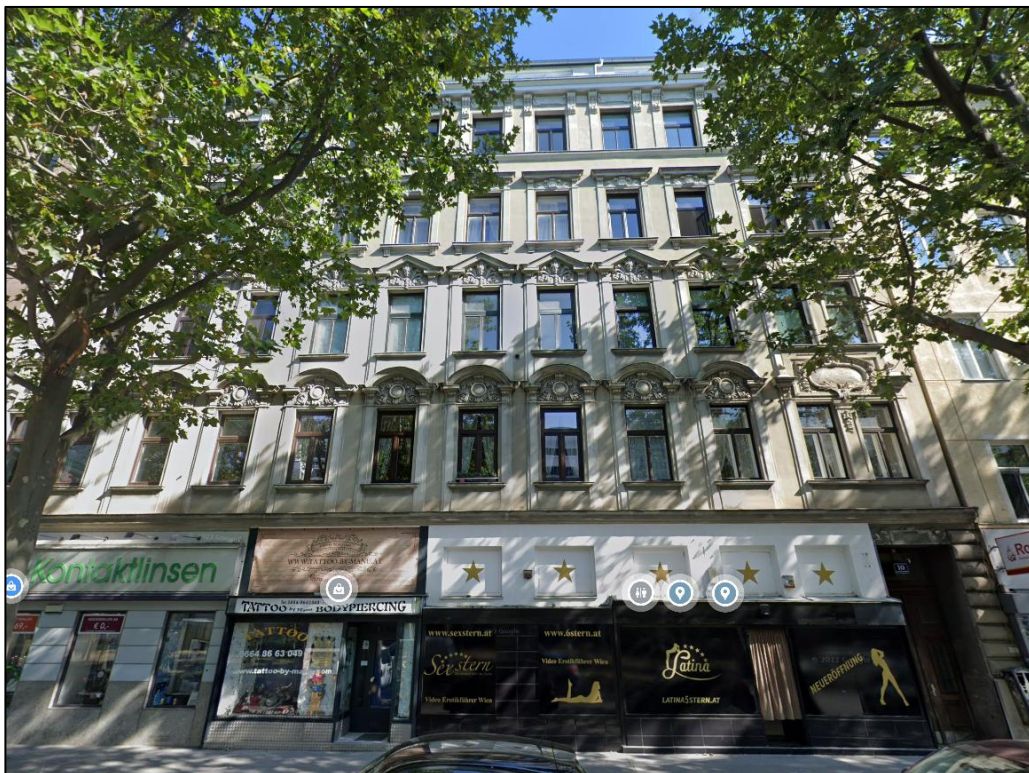
Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 24/24i

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 5107
BLNr. 92, Anteil 45/2488 für die Wohnung Top Nr. 35

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1020 Wien, Lassallestr. 10



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

EG Lassallestraße 10 vertr. d.
Hausverwaltung Obermeier GmbH
Lassallestraße 10
1020 Wien

vertreten durch

RA Dr. Walter Pfliegler
Rahlgasse 1
1060 Wien
Tel.: +43 1 5874849, Fax: +43 1 587 48 39
(Zeichen: 143/24)

Verpflichtete Partei

Goldfisch Immobilien und Handels GmbH
Wollzeile 31/23
1010 Wien
Firmenbuchnummer 420557t

Wegen:

EUR 992,90 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrmisexekution)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen.....	3
4. Befund	4
4.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
Lage der Liegenschaft (allg.)	5
Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen (Auszug)	6
Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	8
Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster.....	9
Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten.....	9
Statistische Daten zum 2. Bezirk: Statistik Austria.....	11
4.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	12
4.2.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	12
4.2.2. Beschreibung des Bestandsobjektes	13
5. Gutachten/ Bewertung	14
5.3. Wahl des Bewertungsverfahrens.....	14
5.4. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG.....	14
6. Beilagen	16
6.1. Grundbuchsauszug	16
6.2. Plandarstellung.....	18
6.3. Bilder.....	20

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 35 mit der Grundstücksadresse: 1020 Wien, Lassallestr. 10 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 23.08.2024 erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand unter Beiziehung eines Gerichtsvollziehers und eines Schlossers am 19.11.2024 um 8:30 Uhr statt, nachdem die erste Besichtigung am 23.08.2024 um 8:30 Uhr, aufgrund der Unzugänglichkeit, nicht vorgenommen werden konnte.

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 23.08.2024 und 19.11.2024 jeweils um 08:30 Uhr
- Grundbuchsauszüge
- Bauamt Unterlagen vom 19.08.2024
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandsobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung: u.a. BK-JA, Energieausweis, WEV, NWGA, EV-Protokolle
- *Literatur:*
 - „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
 - „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
 - „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2024; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse; „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH; „Leopoldstadt in Zahlen“ – Statistik Austria; Marktberichte: Otto, EHL, Buwog

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.

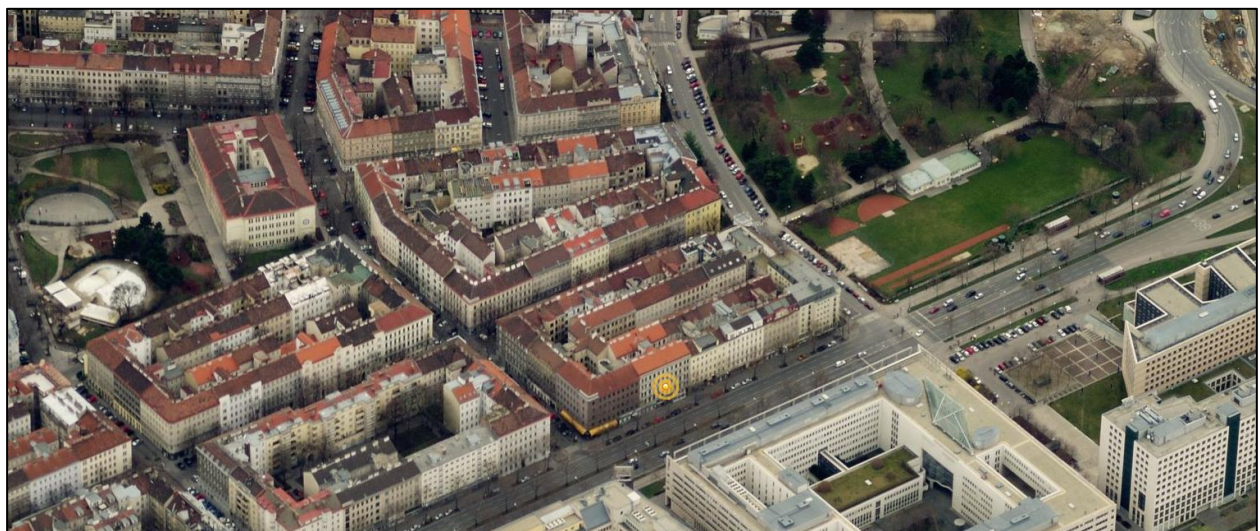
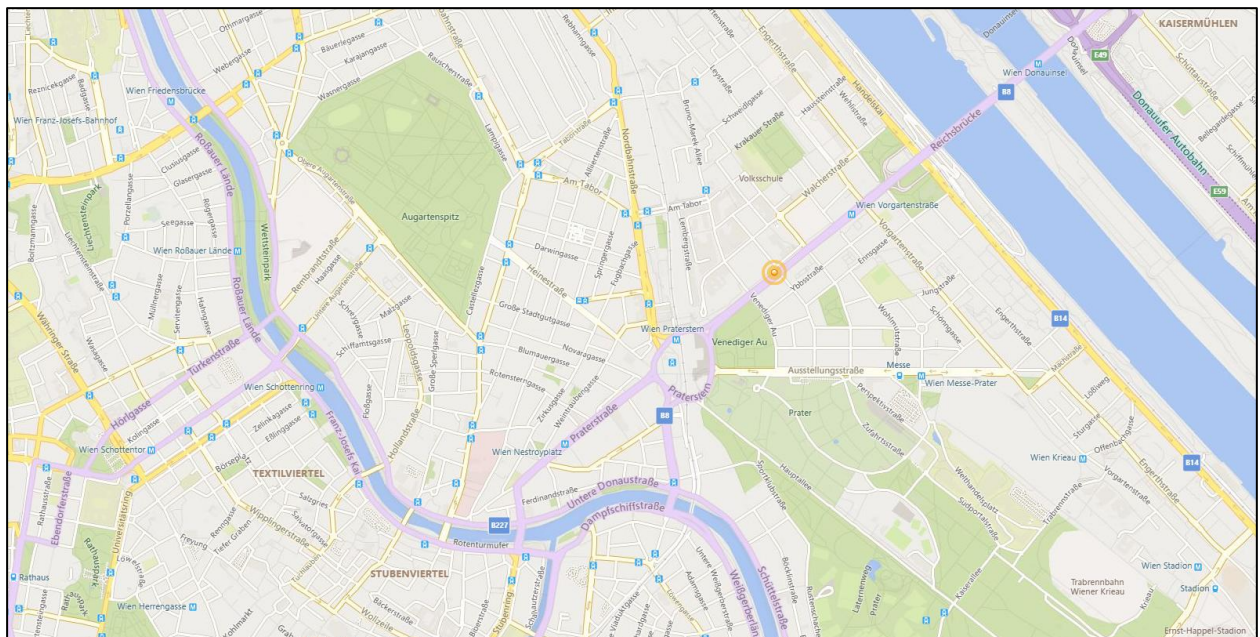
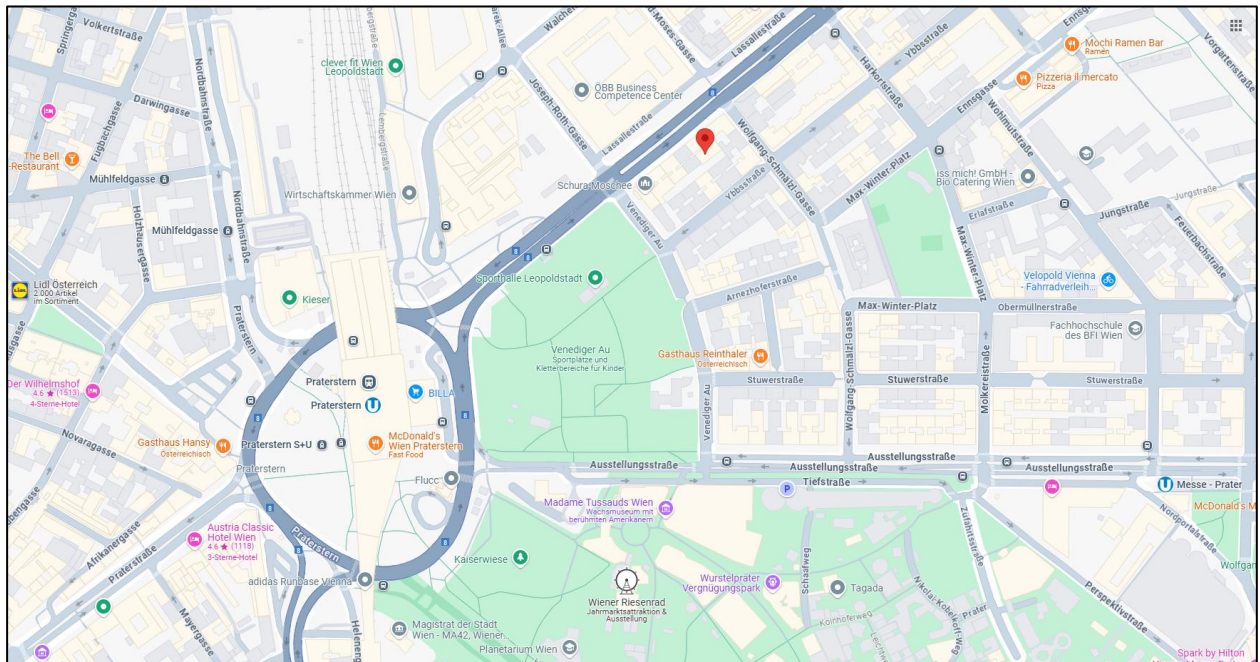
4. Befund

4.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 5)	<i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk im Straßenverlauf der Lassallestr., unweit dem Hauptverkehrspunkt ‚Praterstern‘. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohn- Büro und Geschäftshäuser aus. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr über die Hauptverbindungsstraßen Lassallestr. direkt erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut-sehr gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist durch die Straßenbahnlinien O und 5 bzw. durch die Autobuslinien 5B, 80A, 82A (Praterstern) sehr gut gegeben. Die Stationen der U-Bahnlinien U1 und U2 bzw. Schnellbahnlinien befinden sich ebenfalls am Praterstern.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur (siehe Näheres, Seite 6-7)	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut-sehr gut)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, etc. befinden sich im Umkreis von 350 m.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten ist im nahegelegenen Prater vorhanden.

Lage der Liegenschaft (allg.)



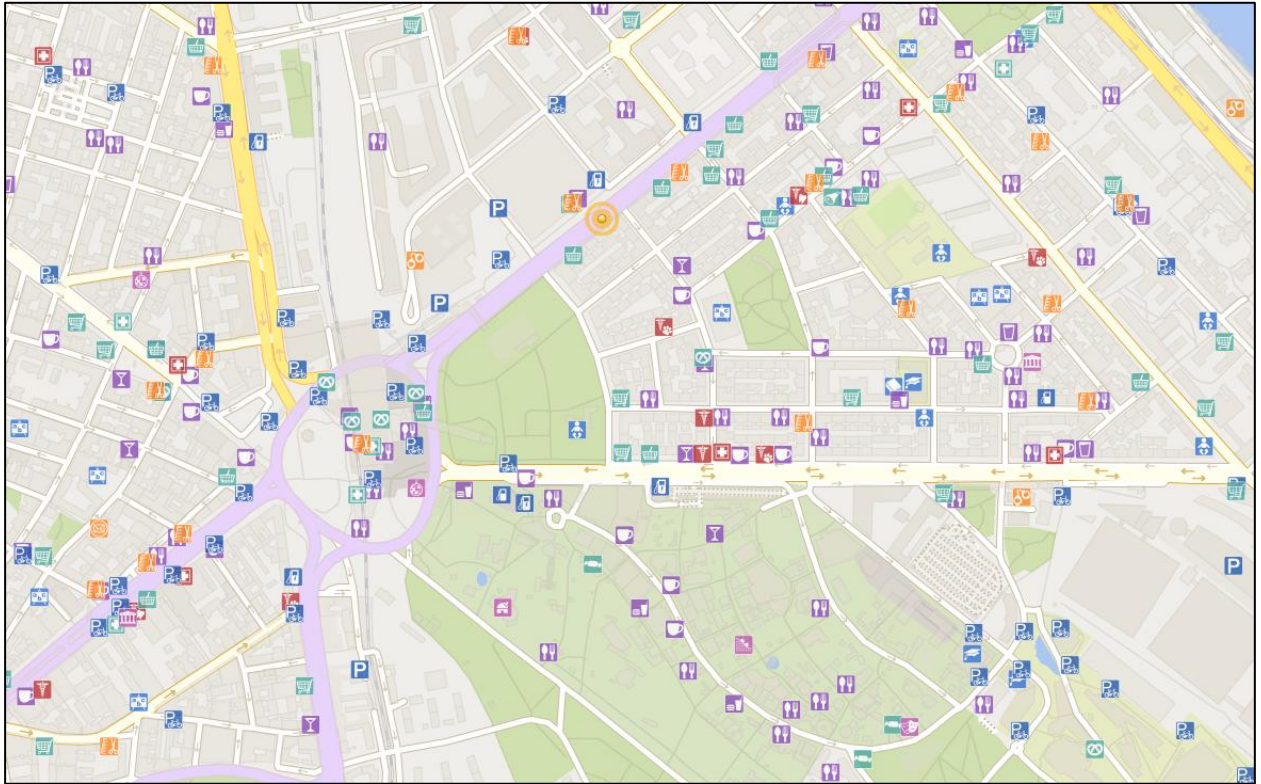
Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 2. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“

Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen (Auszug)

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Prater-Apotheke, Ausstellungsstraße 13, 1020 Wien	334 m
Arzt	HNO-Ordination Dr. Brand	63 m
Aufladestation	Lassallestraße, Leopold-Moses-Gasse 1, 1020 Wien	121 m
Bäckerei	Anker, Lassallestraße 5, 1020 Wien	100 m
Bank	Erste Bank, Lassallestraße 34, 1020 Wien	319 m
Bar	GrüVe, Lassallestraße 5, 1020 Wien	102 m
Bibliothek	Bibliothek der Fachhochschule des BFI Wien	468 m
Café	The Cake Tree Café	124 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Rotensterngasse 23, 1020 Wien	1,02 km
Drogerie	dm	447 m
Eissalon	Gelati Alberti	1,07 km
Fahrschule	Fahrschule Praterstern, Nordbahnstraße 52, 1020 Wien	547 m
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	1,38 km
Fast-Food Restaurant	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	350 m
Fleischer	Geflügel Schneider	350 m
Friseur	Salon Michael, Lassallestraße 5, 1020 Wien	99 m
Gemischtwaren	Niki Markt - Persische & Orientalische Lebensmittel	46 m
Getränkerverkauf	Gücler Getränke-Services	583 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	2,66 km
Kindergarten	Kindergarten Venediger Au	256 m
Kino	5D Kino	378 m
Klinik	Medizinisches Labor, Ziehrerplatz 9A, 1030 Wien	2,35 km
Konditorei	Omas Backstube	1,29 km
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder	1,33 km
Kulturinstitut	Evang. Gemeindehaus	1,03 km
Kulturzentrum	Nordbahnhof, Leystraße 1020 Wien	1,08 km
Museum	Madame Tussaud Vienna, Riesenradplatz 5, 1020 Wien	374 m
Parkplatz / Parkgarage	Motorradparkplatz, Keine Adressinformation	181 m
Planetarium	Planetarium, Prater 1020 Wien	540 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Lassallestraße, Walcherstraße 2, 1020 Wien	286 m
Postamt	1020 Wien, Weintraubengasse 22, 1020 Wien	858 m
Pub	Cafe Happy Day, Wolfgang-Schmälzl-Gasse 22, 1020 Wien	217 m
Rechtsanwalt	Breitenecker, Kolbitsch & Vana, Durchhaus Taborstraße 10 1020	1,42 km
Restaurant	Donburi Asia Cuisine	40 m
Rettungstützpunkt	Wiener Berufsrettung (MA 70)	1,32 km
Schule	Gesunde Schule Max-Winter-Platz	189 m
Seniorenwohnheim	Pflegewohnhaus Leopoldstadt	920 m
Sprachschule	The Cambridge Institute, Mariahilfer Straße 121b, 1060 Wien	4,97 km
Supermarkt	Billa, Stuwertstraße 1-3, 1020 Wien	207 m
Taxistandplatz	Neuer Markt, 1020 Wien	2,57 km
Theater	Original Wiener Praterkasperl	830 m
Tierarzt	Tierpraxis Leopoldstadt - Mag. Sabine Kölbl	131 m
Universität	Fachhochschule des BFI Wien	492 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	608 m
Versicherung	UNIQA Österreich Versicherungen AG, Untere Donaustraße 21, 1020 Wien	1,34 km
Zahnarzt	Zahnarztpraxis am Vorgartenmarkt	302 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,84 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.



Quelle: www.immounited.com/IMMOMapping - Standortexposé (Auszug)

Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

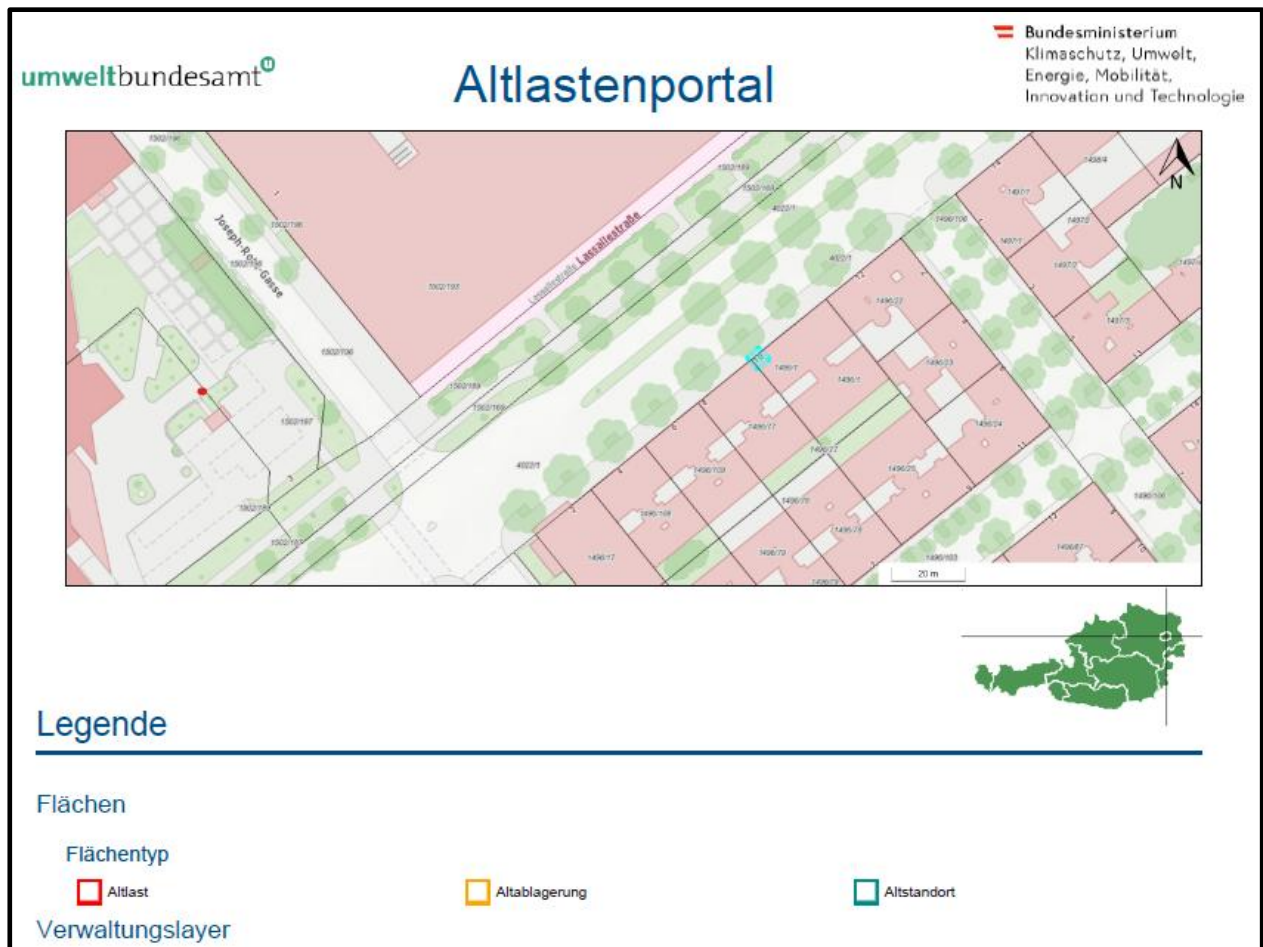
Hinter der Baufluchtlinie ist Folgendes ausgewiesen:

Darüber hinaus „G, BB3;“ gärtnerische Ausgestaltung.

3. Innerhalb der mit G **BB 3** bezeichneten Grundflächen müssen 30 v.H. der Fläche des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischer Bebauung frei bleiben.

8

Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster



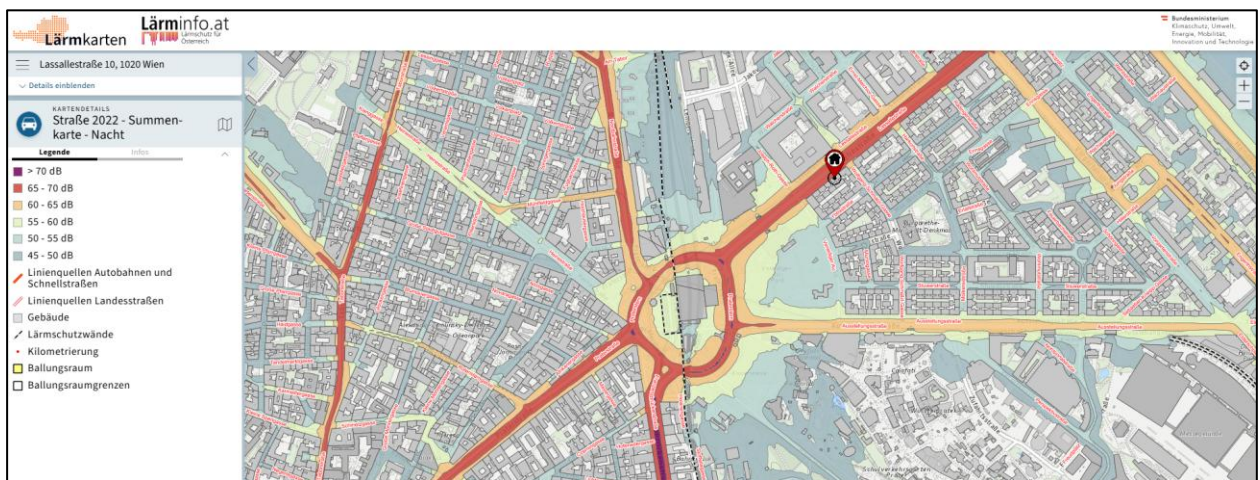
Auf Basis der Recherche gem. Novelle des Altlastensanierungsgesetzes 1. Jänner 2025 ist für die gegenständliche Liegenschaft von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

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.

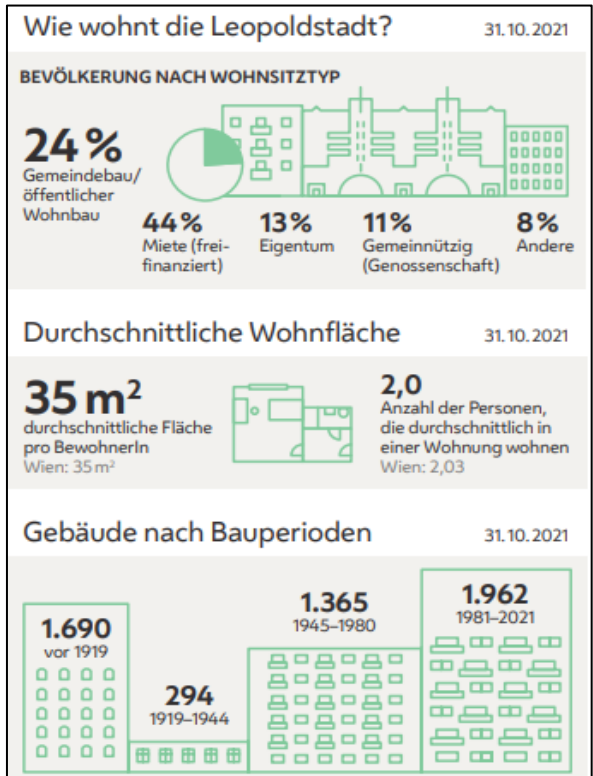
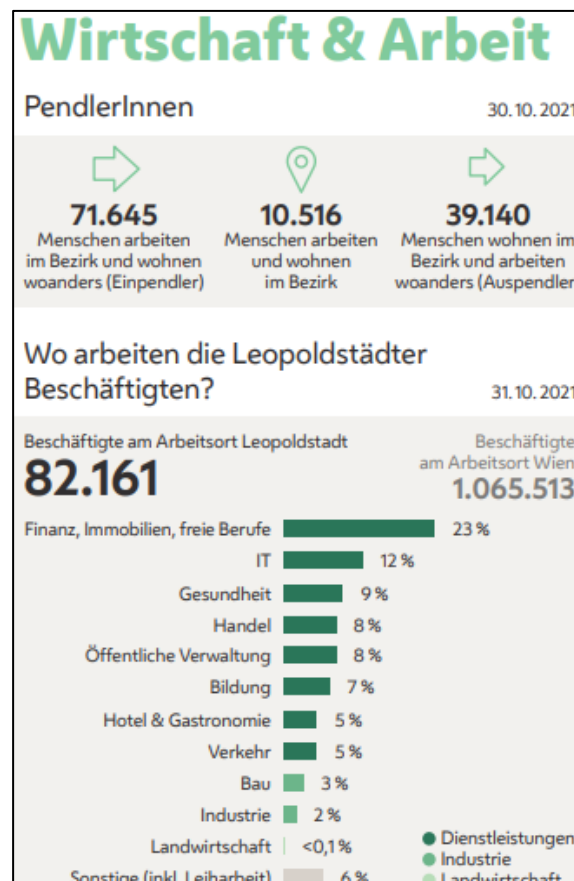
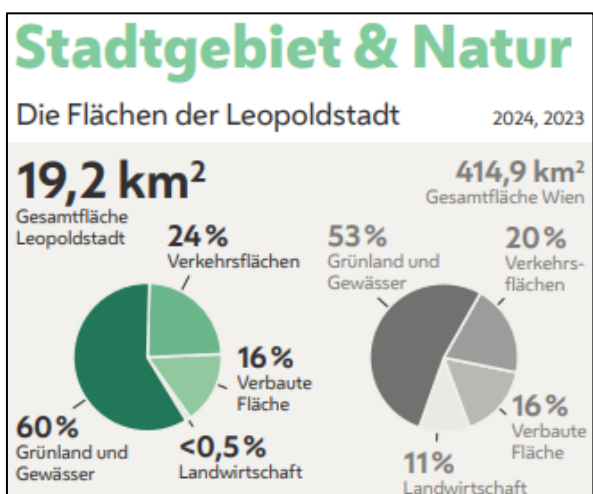
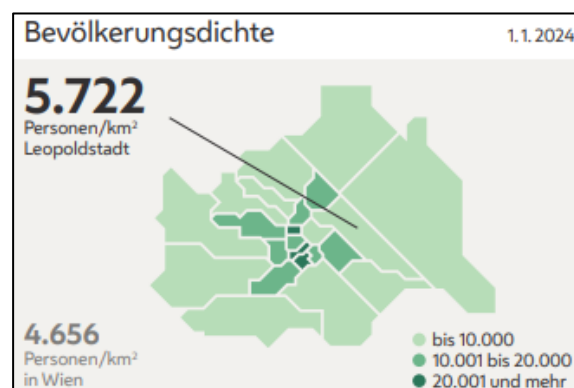
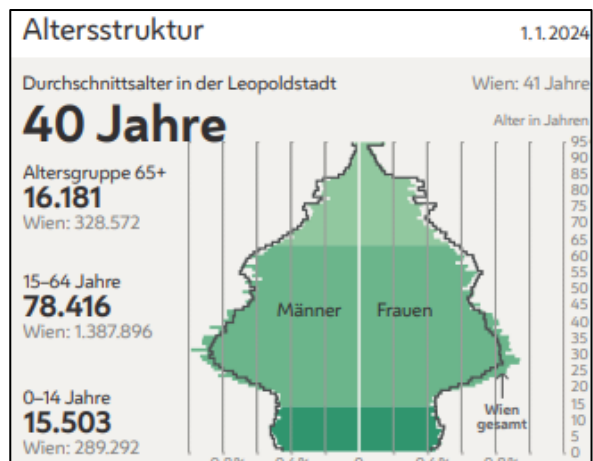
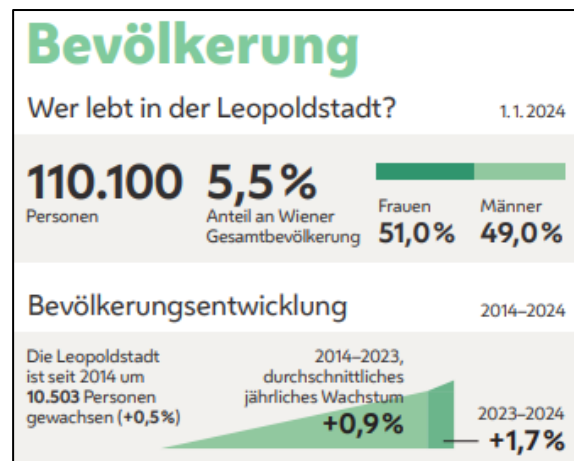
Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für 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} -Lärminde beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, der Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärminde beschrieben.

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärminde“ bzw. lt. „Nacht-Lärminde“ für Str.-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005. „ L_{den} “: über 75 dB/„ L_{night} “ zw. 65-70 dB.



Statistische Daten zum 2. Bezirk: Statistik Austria

Quelle: Statistik Austria, Auszugs-Ausgabe / August 2024



4.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 19.11.2024 um 8:30 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 35 und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

4.2.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Baujahr	Mehrparteienwohnhaus bestehend aus 34 Wohnungen, 3 Geschäftslokale und 3 für Wohnzwecke genutzte Räumlichkeiten. (Rechtsform Wohnungseigentum) Baujahr: etwa 1900	NWGA v. 3.10.1994, 16.2.2022 WEV vom 14.12.1994 inkl. einiger Nachträge zum DG-Ausbau
Gebäudeteile/ Geschosse/ Lift	Das Gebäude besteht aus: Keller, EG, 4 Regelgeschosse, DG (ausgebaut) Lift ist vorhanden	Befundaufnahme
<u>Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
<u>Reparaturrücklage</u>	Der Stand der Rücklage beträgt per 02/2025: rd. € 31.891,46.	Hausverwaltung am 10.02.2025
<u>Geplante Investitionen</u>	Sanierung des Hofbodens, Kanalführungsabänderung und Kanalsanierung, Sanierung der Hinterhofmauer bzw. des Lichthofs und des Gefälles Haustor, Sanierung der Rampe beim GL, Erneuerung der Stiegenhausfenster, Sanierung Fahrradraum, Erneuerung der Brandmeldeanlage	Hausverwaltung am 12.2.2024
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein aktueller Energieausweis vor; Gültigkeitsdatum bis 20.08.2029.	Energieausweis vom 21.08.2019

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.

4.2.2. Beschreibung des Bestandsobjektes

Kriterium	Beschreibung	Infoquelle																																																																		
Lage im Gebäude	Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im 3.OG (Ausrichtung straßenseitig).	Befundaufnahme																																																																		
Bewirtschaftungskosten (VS ab 01/2025)	Monatliche Vorschreibung, lt. Hausverwaltung <table><tr><td colspan="6">Monatsvorschreibung ab 1/2025 für 1/2025</td></tr><tr><td>Reparaturrückl</td><td>52,65</td><td>0%</td><td>45</td><td>Anteile von</td><td>2488</td></tr><tr><td>Aufzug (Bk)</td><td>27,00</td><td>10%</td><td>45</td><td>Anteile von</td><td>2751,78</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>125,52</td><td>10%</td><td>59,77</td><td>m² von</td><td>2751,78</td></tr><tr><td>Verw. Honorar We</td><td>10,76</td><td>10%</td><td>59,77</td><td>m²</td><td></td></tr><tr><td>Service-Pausch.</td><td>1,70</td><td>10%</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="6">Rechnung 25/0223/VS00023 1.01.2025</td></tr><tr><td colspan="6">Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses</td></tr><tr><td colspan="5">Netto gesamt</td><td>217,63</td></tr><tr><td colspan="5">10% USt</td><td>16,50</td></tr><tr><td colspan="5">Summe</td><td>EUR 234,13</td></tr></table>	Monatsvorschreibung ab 1/2025 für 1/2025						Reparaturrückl	52,65	0%	45	Anteile von	2488	Aufzug (Bk)	27,00	10%	45	Anteile von	2751,78	Betriebskosten	125,52	10%	59,77	m² von	2751,78	Verw. Honorar We	10,76	10%	59,77	m²		Service-Pausch.	1,70	10%				Rechnung 25/0223/VS00023 1.01.2025						Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses						Netto gesamt					217,63	10% USt					16,50	Summe					EUR 234,13	
Monatsvorschreibung ab 1/2025 für 1/2025																																																																				
Reparaturrückl	52,65	0%	45	Anteile von	2488																																																															
Aufzug (Bk)	27,00	10%	45	Anteile von	2751,78																																																															
Betriebskosten	125,52	10%	59,77	m² von	2751,78																																																															
Verw. Honorar We	10,76	10%	59,77	m²																																																																
Service-Pausch.	1,70	10%																																																																		
Rechnung 25/0223/VS00023 1.01.2025																																																																				
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses																																																																				
Netto gesamt					217,63																																																															
10% USt					16,50																																																															
Summe					EUR 234,13																																																															
Nutzfläche m² / Baukonsens/ Raumaufteilung/ Ausstattung (siehe Bilder/Pkt.6.3)	<u>Nutzfläche:</u> lt. NWGA und Hausverwaltung 59,77 m² <u>Raumaufteilung:</u> Vorraum, Bad, WC, 2 Haupträume, 1 Kabinett, Küche <u>Ausstattungsmerkmale (Kategorie A)</u> <u>WC:</u> Waschbecken, Radiator, Fenster <u>Bad:</u> Waschbecken, Dusche, Waschmaschinen-Anschluß,; <u>Küchenausstattung:</u> Anschlüsse für Wasser <u>Böden:</u> Parkett in den Haupträumen; der Sanitärbereich ist verflieset. <u>Wände:</u> gestrichen; Sanitärbereich verflieset <u>Türen:</u> einfache Holztüren <u>Fenster:</u> Kunststoff-Isolierglas <u>Beheizung:</u> Gasetagenheizung mit Radiatoren in allen Räumen <u>Sonstige Ausstattungen</u> Gegensprechanlage, Waschmaschinen- Anschluss, Handtuchtrockner/Radiator	Befundaufnahme/ MA37 Bauunterlagen																																																																		
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet. Ein E-Befund ist dem SV nicht ausgehändigt worden.	Befundaufnahme																																																																		
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Befundaufnahme																																																																		
Beheizung	Gas-Etagenheizung	Befundaufnahme																																																																		
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem renovierten/neuwertigen Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme																																																																		
Nutzung	Dem Sachverständigen wurden keine Unterlagen, Hinweise oder Informationen über bestehende Bestandverhältnisse übergeben. Für die Bewertung ist von einem bestandsfreien Objekt auszugehen.	Befundaufnahme																																																																		
Grundbücherliche Einverleibungen	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile.	Grundbuch																																																																		

5. Gutachten/ Bewertung

5.3. Wahl des Bewertungsverfahrens

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

5.4. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(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 Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

Als Vergleichsobjekte wurden daher folgende Kaufverträge herangezogen, alle Preise sind netto:

Umgebung	m ²	KP	KP/m ²	Datum
Umgebung <250 m	38,00 m ²	€ 120 000,00	€ 3 157,89	Apr.24
Umgebung <250 m	33,95 m ²	€ 147 000,00	€ 4 329,90	Okt.24
Umgebung <250 m	36,19 m ²	€ 155 000,00	€ 4 282,95	Apr.24
Umgebung <250 m	33,95 m ²	€ 147 000,00	€ 4 329,90	Okt.24

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. € 4.000/m² (Schwankungsbreite € 3.158/m² - € 4.330,00/m²). Für den Umstand, dass sich die bewertungsgegenständliche Wohnung in einem renovierten Zustand befindet ist ein Zuschlag von 10% vorzunehmen.

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2024 (gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte gute Wohnlage –durchschnittlicher bis sehr guter Wohnwert):

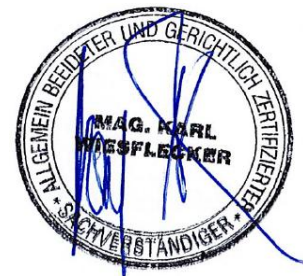
1020 - Leopoldstadt									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 23	PS 24	+/--%	PS 23	PS 24	+/--%	PS 23	PS 24	+/--%
mäßig	2.339,88	2.235,12	-4,48	2.527,35	2.609,12	3,24	2.742,58	2.771,29	1,05
normal	2.701,08	2.750,36	1,82	3.043,43	3.112,41	2,27	3.496,96	3.565,65	1,96
gut	3.162,61	3.272,52	3,48	3.795,07	3.813,23	0,48	4.228,96	4.255,10	0,62
sehr gut	4.268,83	4.284,42	0,37	5.025,94	5.076,41	1,00	5.620,65	5.658,26	0,67

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

$(€ 4.000,00/m^2 \times 59,77 m^2) = € 239.080,00 \times 1,1 = € 262.988,00$

**Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Top Nr. 35 mit der Grundstücksadresse:
1020 Wien, Lassallestr. 10, lautet gerundet**

€ 265.000,00.



Wien, am 13.03.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

6. Beilagen

6.1. Grundbuchsauszug

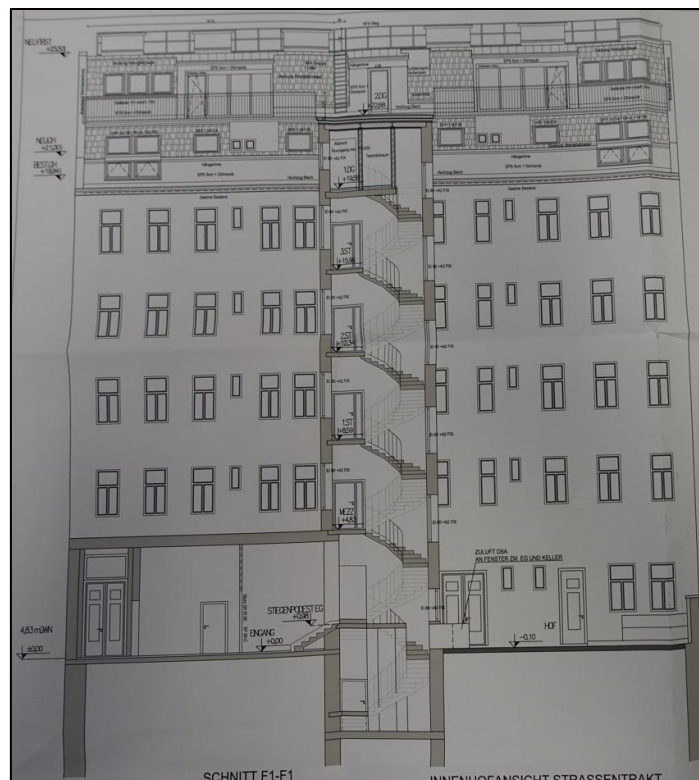
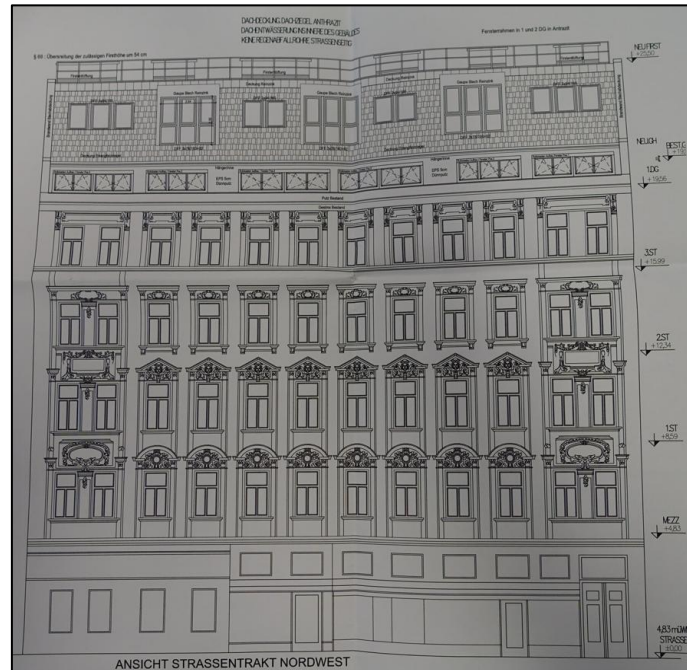
 REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt		EINLAGEZAHL 5107
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt		

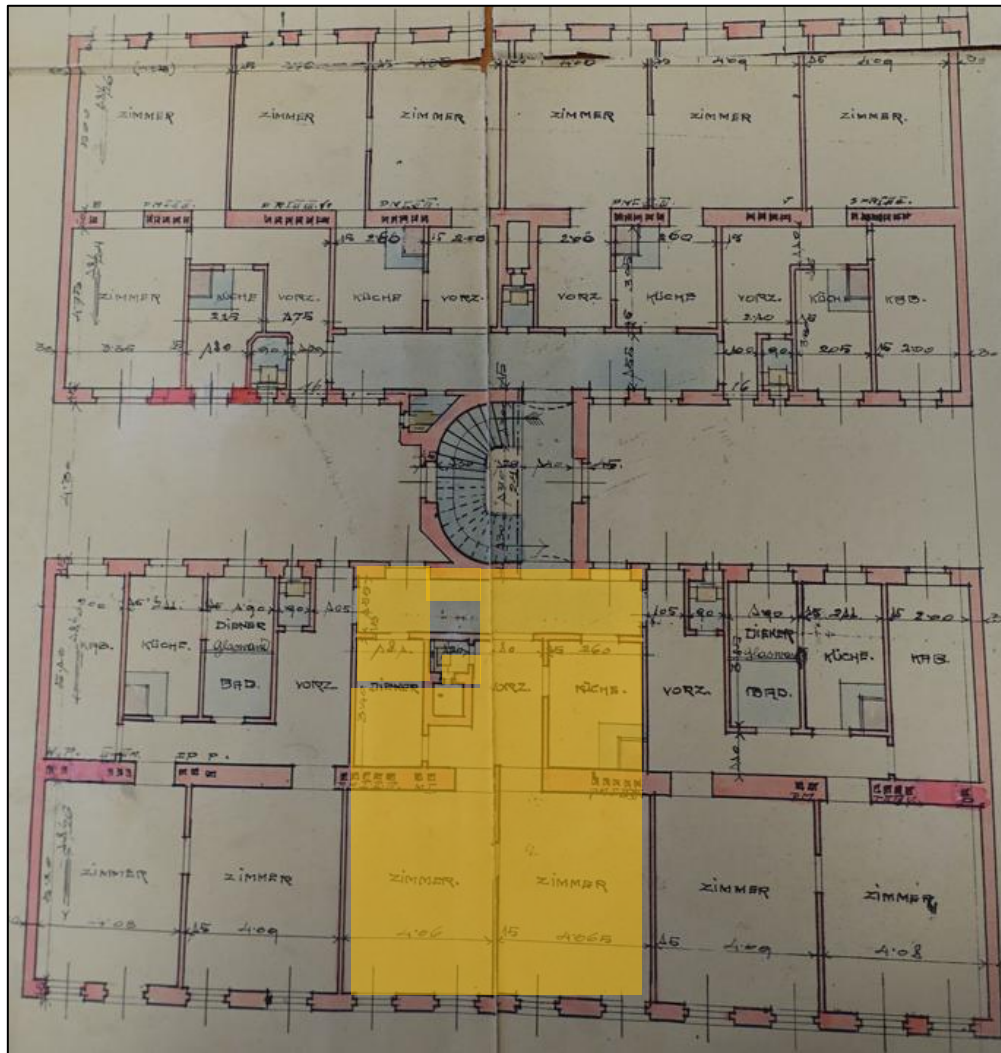
*** Eingeschränkter Auszug ***		
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 92 ***		
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***		

Letzte TZ 203/2025		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1496/1	GST-Fläche	831
	Bauf.(10)	631
	Bauf.(20)	200 Lassallestraße 10
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		
***** A2 *****		
4 a gelöscht		
***** B *****		
92 ANTEIL: 45/2488		
Goldfisch Immobilien und Handels GmbH (FN 420557t)		
ADR: Wollzeile 31/23, Wien 1010		
a 389/1995 4622/2019 2317/2020 1548/2022 Wohnungseigentum an W 35		
d 4322/2021 IM RANG 3857/2021 Kaufvertrag 2021-07-22 Eigentumsrecht		
e 1548/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002		
f 203/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-01-13		
(Handelsgericht Wien - 9 S 4/25i)		
***** C *****		
49	auf Anteil B-LNR 92	
a	4322/2021 675/2024 Pfandurkunde 2021-07-27	
	PFANDRECHT	EUR 260.515,16
	2,75 % Sollzinsen seit 2023-12-01, 6 % VZ seit 2023-12-01	
	für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)	
b	675/2024 Umwandlung in Festbetragspfandrecht	
c	675/2024 Vollstreckbarkeit	
d	3676/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 67	
60	auf Anteil B-LNR 92	
a	4466/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 406/23w)	
61	auf Anteil B-LNR 92	
a	104/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 15/24a)	
65	auf Anteil B-LNR 92	
a	2668/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr EUR 1.068,90	
	darin enthalten Nebenforderung EUR 76,--,	
	samt je 4 % Z aus EUR 195,38 seit 2023-10-06, aus EUR	
	195,38 seit 2023-11-06, aus EUR 195,38 seit 2023-12-06, aus	
	EUR 180,87 seit 2024-01-06, aus EUR 225,89 seit 2024-01-06,	

- Kosten EUR 500,86 samt 4 % Z seit 2024-01-17, Antragskosten
EUR 302,87 für EG Lassallestraße 10 (24 E 24/24i)
- 66 auf Anteil B-LNR 92
- a 2881/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 819/24i)
- b 5558/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 71
- 67 auf Anteil B-LNR 92
- a 3676/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.051.053,68
samt 3,313 % Z vierteljährl aus EUR 790,538,52 seit
2023-10-01 bei vierteljährl Kapitalisierung zum
Quartalsende und 2,188 % Z vierteljährl aus EUR 260.515,16
seit 2023-12-01 bei vierteljährl Kapitalisierung zum
Quartalsende, Antragskosten EUR 5.383,16 für Raiffeisenbank
Stockerau eGen (FN 51847x) (24 E 34/24k - 24 E 24/24i)
- b 3676/2024 hins EUR 260.515,16 siehe Pfandrecht C-LNR 49
- 68 auf Anteil B-LNR 92
- a 4225/2024 Zahlungsbefehl 2024-07-12
PFANDRECHT vollstr EUR 5.749,48
darin enthaltene Nebenforderung EUR 706,34, samt jeweils 13
% Z aus EUR 5.118,14 ab 2023-10-26 bis 2024-01-30, aus EUR
5.043,14 ab 2024-01-31, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit
2024-07-12, EUR 549,97 für
Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)
22 E 3422/24f
- b 4225/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau, CLNR 251
EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 68
EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, CLNR 12
EZ 495 KG 04002 Baden, CLNR 10
- 69 auf Anteil B-LNR 92
- a 4406/2024 Rückstandsausweis 2024-09-11
PFANDRECHT vollstr EUR 64.611,98
Antragskosten EUR 2.121,28 für Rep.Österreich, vertr.d.d.
Finanzprok. diese vertr.d.d. FA Österreich, DS 09 (22 E
3553/24w)
- b 4406/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau, C-LNR 252
EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 69
- 70 auf Anteil B-LNR 92
- a 5511/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 900/24g)
- 71 auf Anteil B-LNR 92
- a 5558/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.700,98
samt je 4 % Z aus EUR 225,89 seit 2024-02-06, aus EUR
225,89 seit 2024-03-06, aus EUR 225,89 seit 2024-04-06, aus
EUR 225,89 seit 2024-05-06, aus EUR 174,28 seit 2024-05-06,
aus EUR 1.302,25 seit 2024-06-06, aus EUR 225,89 seit
2024-06-06, Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-06-14,
Antragskosten EUR 363,18 für EG Lassallestraße 10 (24 E
57/24t - 24 E 24/24i)
- b 5558/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 66
- 72 auf Anteil B-LNR 92
- a 5978/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-05
PFANDRECHT vollstr EUR 604,80
darin enthaltene Nebenforderung EUR 226,80, samt 12,58 % Z
aus EUR 378,-- ab 2023-07-27 bis 2023-12-31, 13,08 % Z aus
EUR 378,-- ab 2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 226,80 ab
2024-06-07, Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-07-03,
(22 E 4700/24x)
- b 5978/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 72
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau, C-LNR 256
EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, C-LNR 13
EZ 495 KG 04002 Baden, C-LNR 11

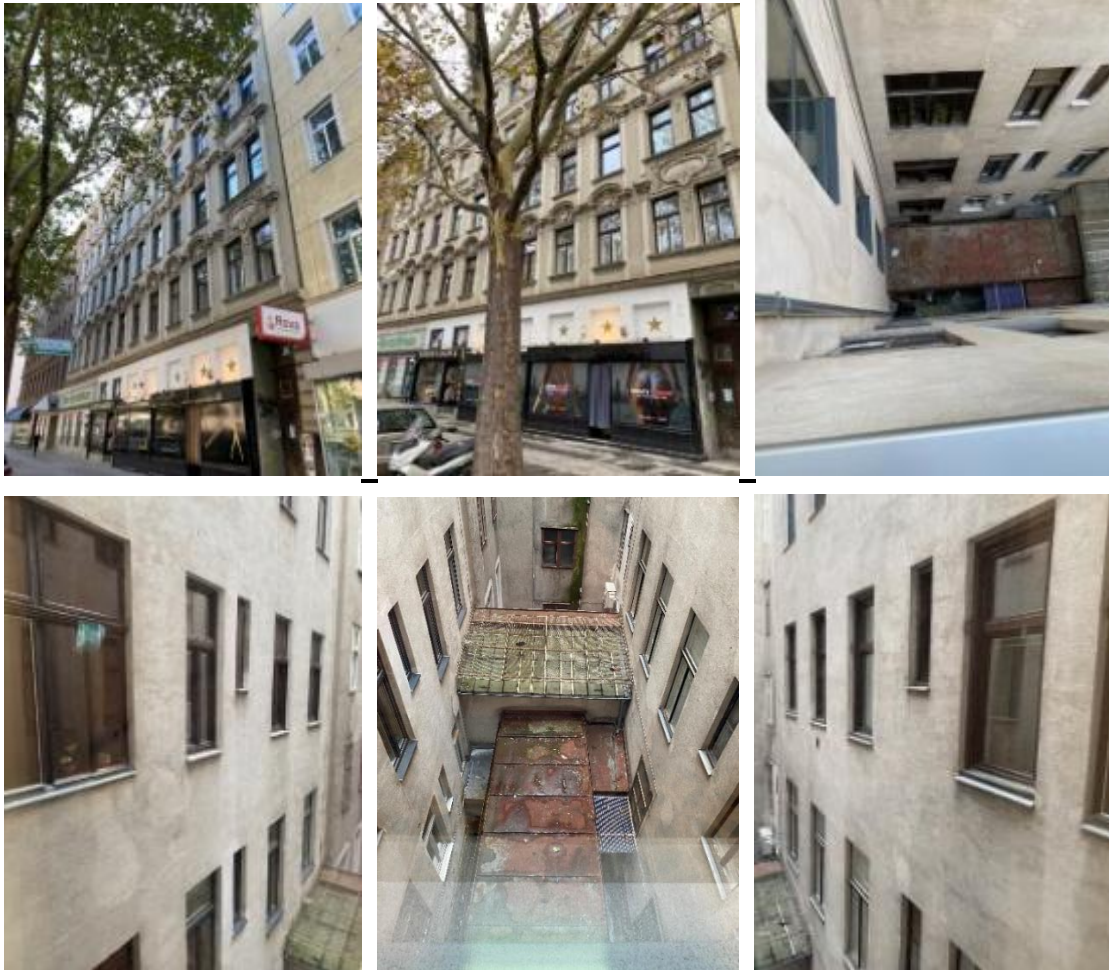
6.2. Plandarstellung





6.3. Bilder

a) Außenansichten



b) Stiegenhaus des Gebäudes





c) Innenansicht der zu bewertenden Wohnung

- **Vorzimmer**



- **WC**



- **Bad**



- Wohn- und Schlafbereich, Küche

