

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 55/24y

Sachverständigengutachten

zum Verkehrswert der Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum

KG 01657 Leopoldstadt, EZ 401

BLNr. 6, Anteil 930/55290 für Top 8 Haus 1

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1020 Wien, Ferdinandstr. 30/Untere Donaustr. 33 – Haus 1



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei WEG des Hauses 1020 Wien, Untere Donaustraße 33 Untere Donaustraße 33 1020 Wien	vertreten durch Olischar Rechtsanwalts-gesellschaft mbH Museumstraße 4/4 1010 Wien Tel.: +43/1/523 12 54, Fax: +43/1/526 39 84 (Zeichen: NovaJo/CorfCh-6)
Verpflichtete Partei Christine Corfield geb. 06.06.1945, Angestellte Untere Donaustraße 33 /1 /19 1020 Wien	vertreten durch Dr. Christian LANG Rechtsanwalt Ballgasse 6 1010 Wien Tel.: 512 99 04, Fax: 512 99 04 15
Wegen: EUR 1.705,14 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 Liegenschaft.....	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft.....	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé.....	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage.....	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	9
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten	10
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	11
2.5. Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte	12
2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten	13
2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)	13
2.6.2. Beschreibung des bgg Wohnungseigentumsobjekt.....	14
3. Bewertung	16
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens.....	16
3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG.....	16
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	18
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	18
4.2. Plandarstellungen	19
4.3. Fotodokumentation	21

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 8 mit der Grundstücksadresse: 1020 Wien, Untere Donaustr. 33 – Haus 1 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 24.12.2024 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand unter Beiziehung eines Gerichtsvollziehers, eines Schlossers, eines Vertreters der verpflichteten und der betreibenden Partei am 23.04.2025 um 09:00 Uhr statt, nachdem die erste Befundaufnahme in Anwesenheit des Vertreters der verpflichteten Partei am 21.02.2025 um 08:00 Uhr, aufgrund der Unzugänglichkeit der gegenständlichen Wohnung, nicht vorgenommen werden konnte.

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 21.02.2025, 23.04.2025
- Grundbuchsauszug vom 24.01.2025
- Bauamtunterlagen, Stand 27.02.2025
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation des bgg Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Fassung
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Fassung
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken, Marktberichte:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2025; „Leopoldstadt in Zahlen“ – Statistik Austria
„Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse; „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH; „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/Frühjahr 2025“, Otto Immobiliengruppe; „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Frühjahr 2025“, BUWOG+EHL GmbH

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in 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.

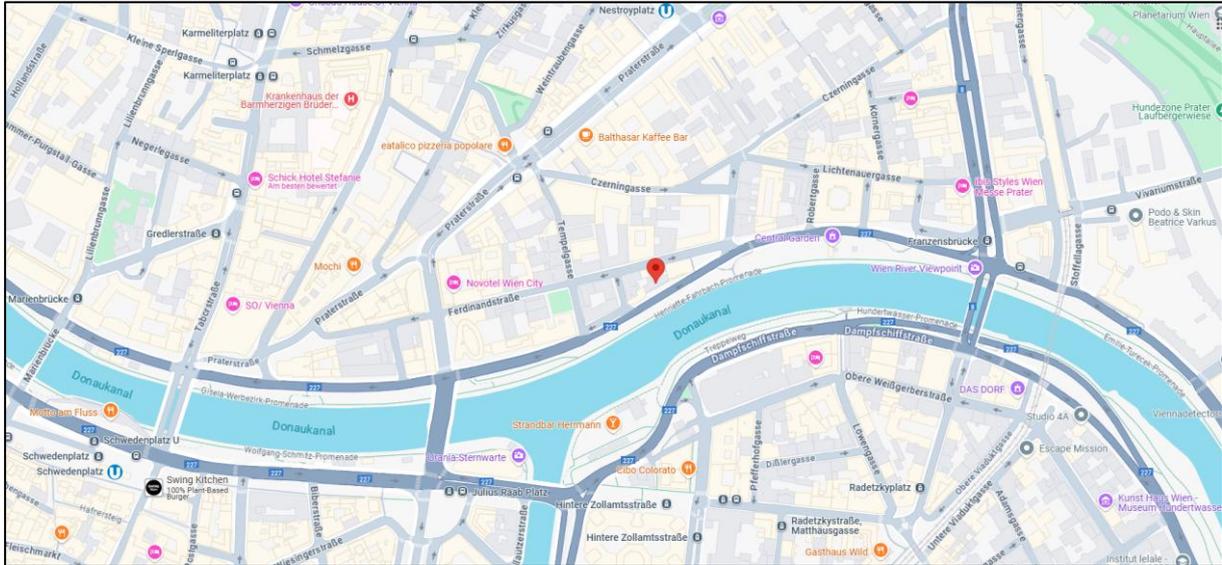
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

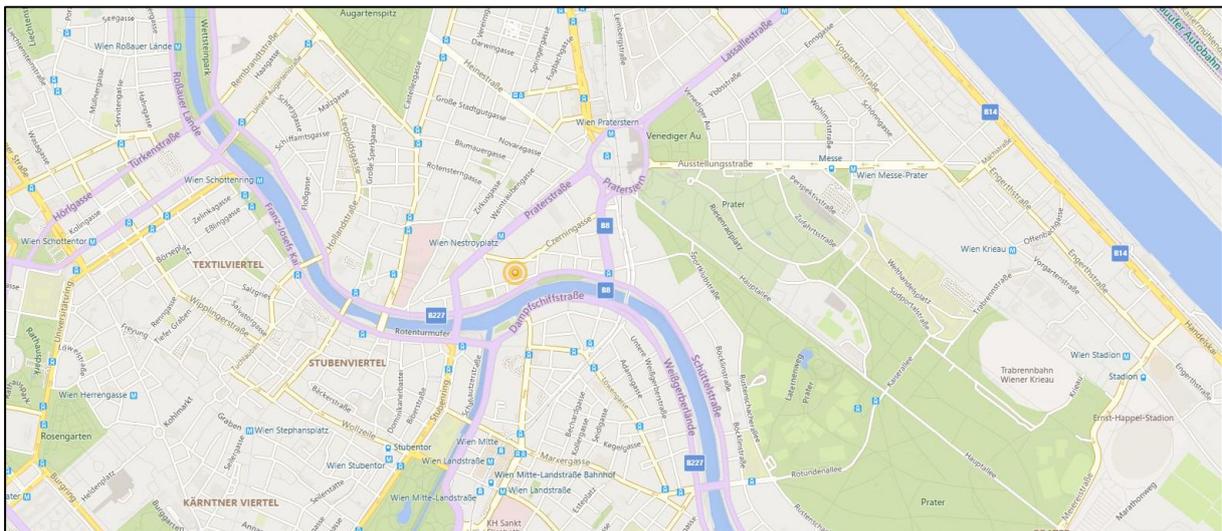
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung vor Ort ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Kriterium	Beschreibung
<p>Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 5-7)</p>	<p><i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Seitenflügelhaus im 2. Wiener Gemeindebezirk, zwischen den Straßenvelläufen Ferdinand- und Untere Donaustraße, auf der Höhe zwischen der Ulrichgasse / Nahe der Urania und Fruchtgasse. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr über die Hauptverbindungsstraßen: Untere Donaustr., Praterstr. oder Franzensbrückenstr. gut erreichbar</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist durch die U1 (Station Nestroyplatz) bzw. Straßenbahnlinie 0 (Station Franzensbrücke) gewährleistet.</p>
<p>Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur siehe Näheres, Seite 6-8</p>	<p><i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in ausreichender Dichte im Umkreis von 350 m.</p>
<p>Erholungsmöglichkeiten</p>	<p>Erholungsmöglichkeiten sind entlang des Uferverlaufs Donaukanal, an der Henriette-Fahrbach-Promenade oder an einigen kleineren Parks in der Umgebung oder im Prater gegeben.</p>

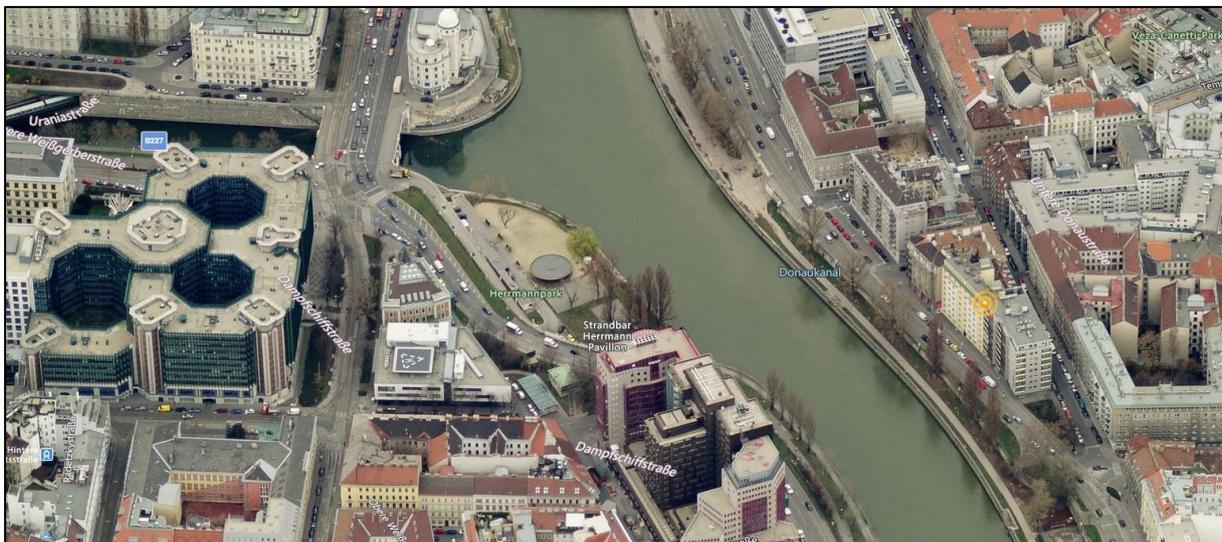
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Straßensicht



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Straßensicht



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaft und Wohnungsumgebung

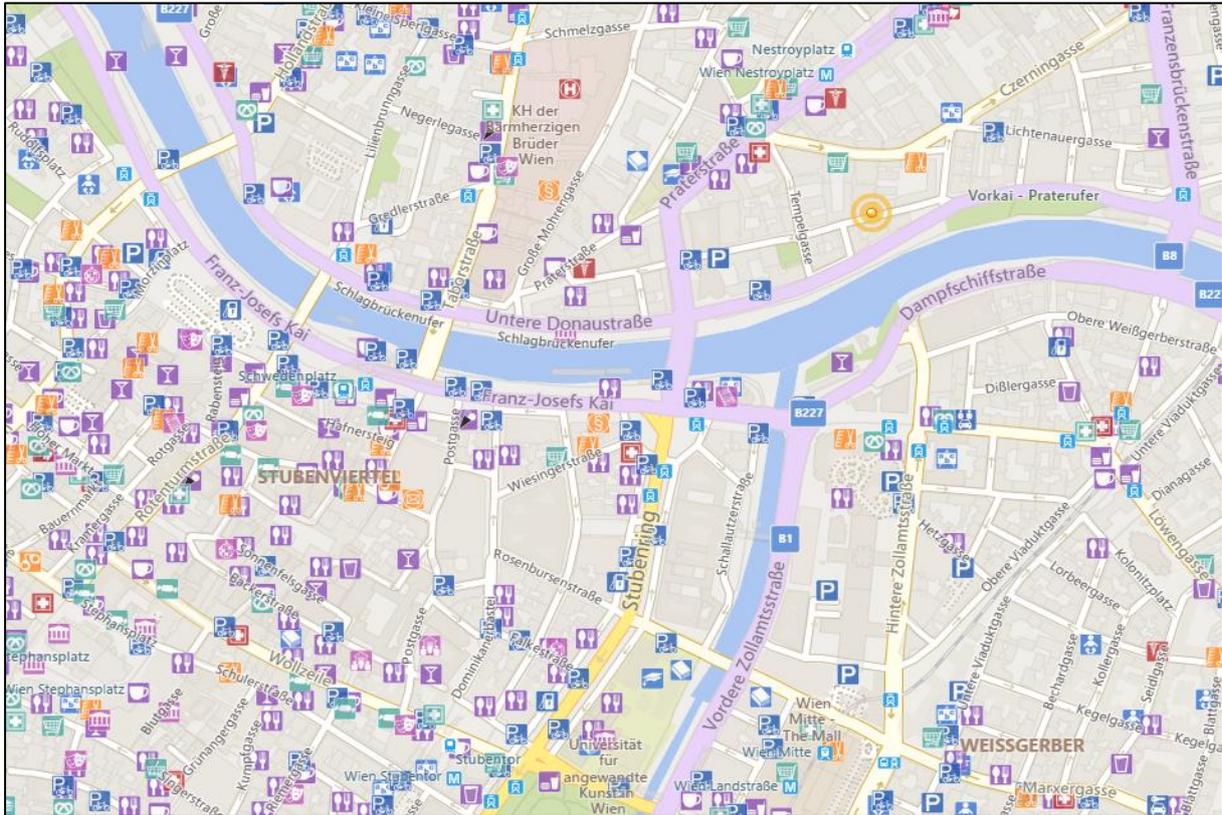
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Apotheke Zum guten Hirten, Praterstraße 32, 1020 Wien	173 m
Arzt	Dr. Vavra, Praterstraße 40/3, 1020 Wien	180 m
Aufladestation	Löwengasse, Löwengasse 1, 1030 Wien	279 m
Bäckerei	Tullnerfelder Bäckerei	198 m
Bank	Raiffeisenbank Wien	218 m
Bar	Strandbar Herrmann	175 m
Bibliothek	Bücherei Zirkusgasse, Zirkusgasse 3, 1020 Wien	304 m
Café	Balthasar Kaffee Bar, 1020 Wien	179 m
Drogerie	Bipa, Praterstrasse 33, 1020 Wien	215 m
Eissalon	Gelati Alberti	183 m
Fahrschule	City Cycling School, Untere Viaduktgasse 43, 1030 Wien	677 m
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	357 m
Fleischer	Schneider	774 m
Friseur	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	106 m
Gemischtwaren	Asiana	217 m
Getränkerverkauf	Rauch Juice Bar	785 m
Grünraum	Veza-Canetti-Park	92 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	1,52 km
Kindergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	40 m
Kino	Urania Kino, Uraniastraße 1, 1010 Wien	281 m
Klinik	Medizinisches Labor, Ziehrerplatz 9A, 1030 Wien	1,54 km
Konditorei	Omas Backstube	824 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, 1020 Wien	418 m
Kulturinstitut	Thomassaal	772 m
Kulturzentrum	MAK Design Labor	741 m
Museum	Johann-Strauß-Wohnung, Praterstraße 54, 1020 Wien	294 m
Parkplatz / Parkgarage	Uniqa Tower, Ferdinandstraße 20, 1020 Wien	193 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Prater Wien	710 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Tempelgasse, Tempelgasse 5a, 1020 Wien	81 m
Postamt	1020 Wien, Weintraubengasse 22, 1020 Wien	417 m
Pub	Das GEHSTEIG, Schmelzgasse 14, 1020 Wien	341 m
Rechtsanwalt	Hausmaninger Kletter Rechtsanwälte GmbH	422 m
Restaurant	Osteria Stradina, Praterstraße 40, 1020 Wien	187 m
Rettungstützpunkt	Wiener Berufsrettung (MA 70), 1030 Wien	224 m
Schule	Volksschule Czerninplatz	185 m
Seniorenwohnheim	Pflegewohnhaus Leopoldstadt	1,91 km
Supermarkt	Billa, Czerningasse 4, 1020 Wien	99 m
Süßwaren	Pischinger	879 m
Tankstelle	123tanken.at, Rotensterngasse 25, 1020 Wien	441 m
Taxistandplatz	Neuer Markt, 1020 Wien	1,44 km
Theater	Odeon-Theater, Taborstraße 10, 1020 Wien	460 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Praterstern	448 m
Universität / Hochschule	Webster University, Praterstraße 23, 1020 Wien	256 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	1,03 km
Versicherung	UNIQA Tower Österreich Versicherungen AG, Untere Donaustraße 21, 1020 Wien	208 m
Zahnarzt	Med. Univ. Dr. Gerda Ludvig-Mayer, Praterstraße 56, 1020	308 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	1,72 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



Kindergarten

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (40 m)
- 7 Pfarrkindergarten St. Johann Nepomuk, Rotensterngasse 33, 1020 Wien (345 m)

Schule

- 2 Volksschule Czerninplatz, Keine Adressinformation (185 m)
- 4 Urania Volkshochschule, Uraniastraße 1, 1010 Wien (268 m)
- 6 Evangelische Volksschule Leopoldstadt, Keine Adressinformation (316 m)
- 8 BRG3 Radetzkystraße, Keine Adressinformation (313 m)

Universität / Hochschule

- 3 Webster University, Praterstraße 23, 1020 Wien (256 m)

Bibliothek

- 5 Bücherei Zirkusgasse, Zirkusgasse 3, 1020 Wien (304 m)

Apotheke

- 1 Apotheke Zum guten Hirten, Praterstraße 32, 1020 Wien (173 m)

Arzt

- 2 Dr. Vavra, Praterstraße 40/3, 1020 Wien (180 m)

Zahnarzt

- 3 Med. Univ. Dr. Gerda Ludvig-Mayer, Praterstraße 56, 1020 Wien (308 m)

Rettungsstützpunkt

- 4 Wiener Berufsrettung (MA 70), Keine Adressinformation (224 m)

U-Bahn

- 1 Nestroyplatz, Keine Adressinformation (212 m)

Bus

- 2 Nestroyplatz, Keine Adressinformation (222 m)
- 3 Nestroyplatz, Keine Adressinformation (231 m)
- 4 Nestroyplatz/Praterstraße, Keine Adressinformation (328 m)
- 6 Julius-Raab-Platz, Keine Adressinformation (333 m)
- 8 Hintere Zollamtsstraße, Keine Adressinformation (254 m)

Straßenbahn

- 5 Julius-Raab-Platz, Keine Adressinformation (333 m)
- 7 Hintere Zollamtsstraße. Keine Adressinformation (254 m)

Restaurant

- 1 Hitomi, Praterstraße 30, 1020 Wien (178 m)
- 3 Osteria Stradina, Praterstraße 40, 1020 Wien (187 m)
- 4 Kosu, Praterstraße 36, 1020 Wien (174 m)
- 6 Vapiano II, Praterstraße 24-26, 1020 Wien (220 m)
- 7 Seoul, Keine Adressinformation (200 m)
- 8 Pan Asia, Keine Adressinformation (222 m)
- 10 Rinderwahn, Praterstraße 31, 1020 Wien (232 m)
- 11 Nestroy, Keine Adressinformation (252 m)
- 18 3/4 Takt, Praterstraße 54, 1020 Wien (296 m)
- 20 Restaurant Tempel, Praterstraße 56, 1020 Wien (303 m)

Eissalon

- 2 Gelati Alberti, Keine Adressinformation (183 m)
- 15 Leones, Praterstraße 16, 1020 Wien (294 m)

Café

- 5 Balthasar Kaffee Bar, 1020 Wien (179 m)
- 12 Caffè Intermezzo, Schrottgießergasse 1, 1020 Wien (284 m)
- 13 Larissa, Keine Adressinformation (217 m)
- 17 Ramasuri, Keine Adressinformation (298 m)

Bar

- 9 Duzi's, Keine Adressinformation (240 m)
- 14 Hafenkneipe, Keine Adressinformation (292 m)
- 19 2Lounge, Keine Adressinformation (289 m)

Fast-Food Restaurant

- 16 o-m-k - O mochi kaeri, Praterstraße 16, 1020 Wien (298 m)

Supermarkt

- 1 Billa, Czerningasse 4, 1020 Wien (99 m)
- 5 Spar Gourmet, Praterstraße 25, 1020 Wien (255 m)
- 6 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (251 m)
- 9 Hofer, Keine Adressinformation (314 m)
- 10 Spar Gourmet, Keine Adressinformation (343 m)

Drogerie

- 2 Bipa, Praterstrasse 33, 1020 Wien (215 m)
- 8 dm, Praterstraße 52, 1020 Wien (280 m)

Gemischtwaren

- 3 Asiana, Keine Adressinformation (217 m)
- 11 Natur und Reform, Keine Adressinformation (329 m)

Bäckerei

- 4 Tullnerfelder Bäckerei, Keine Adressinformation (198 m)
- 7 Der Mann, Praterstraße 52, 1020 Wien (271 m)
- 12 Tullnerfelder, Keine Adressinformation (350 m)
- 13 Bäckerei Radetzky, Radetzkystraße 3, 1030 Wien (264 m)
- 14 Anker, Keine Adressinformation (277 m)

Kino

- 1 Urania Kino, Uraniastraße 1, 1010 Wien (281 m)

Museum

- 2 Johann-Strauß-Wohnung, Praterstraße 54, 1020 Wien (294 m)

Grünraum

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (91 m)
- 2 Veza-Canetti-Park, Keine Adressinformation (92 m)
- 3 Therese-Krones-Park, Keine Adressinformation (236 m)

Polizeidienststelle

- 1 Polizeiinspektion Tempelgasse, Tempelgasse 5a, 1020 Wien (81 m)

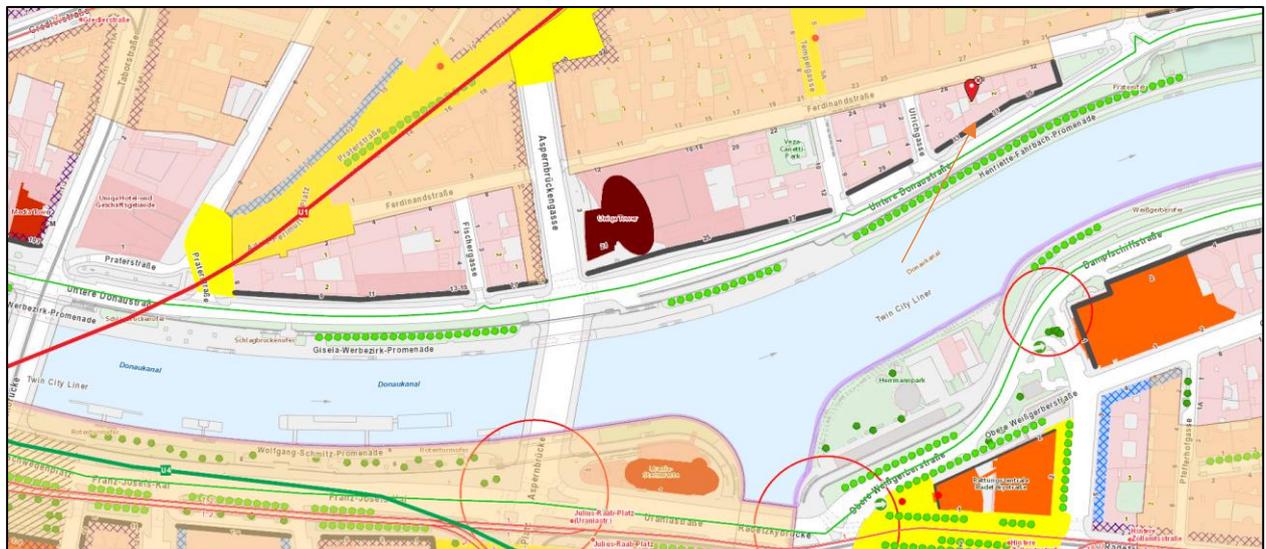
Friseur

- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (106 m)
- 3 I.N. Rothen, Keine Adressinformation (221 m)
- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (326 m)
- 5 Violeta, Keine Adressinformation (275 m)

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan – Haus 1 – GST-NR.



Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/

Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„Wohngebiet, Wohnzone, Bauklasse V (zu Ferdinandstr. Hin: BK IV), geschlossene Bauweise“

Bezogen auf die Bewertung eines Wohnungseigentumsanteiles ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Liegenschaft auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontamination bzw. Altlasten (<https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>) ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Hinweis auf mögliche Gefährdungen feststellbar. Für die Bewertung ist von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)

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).

Die strategische Lärmkarte 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, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

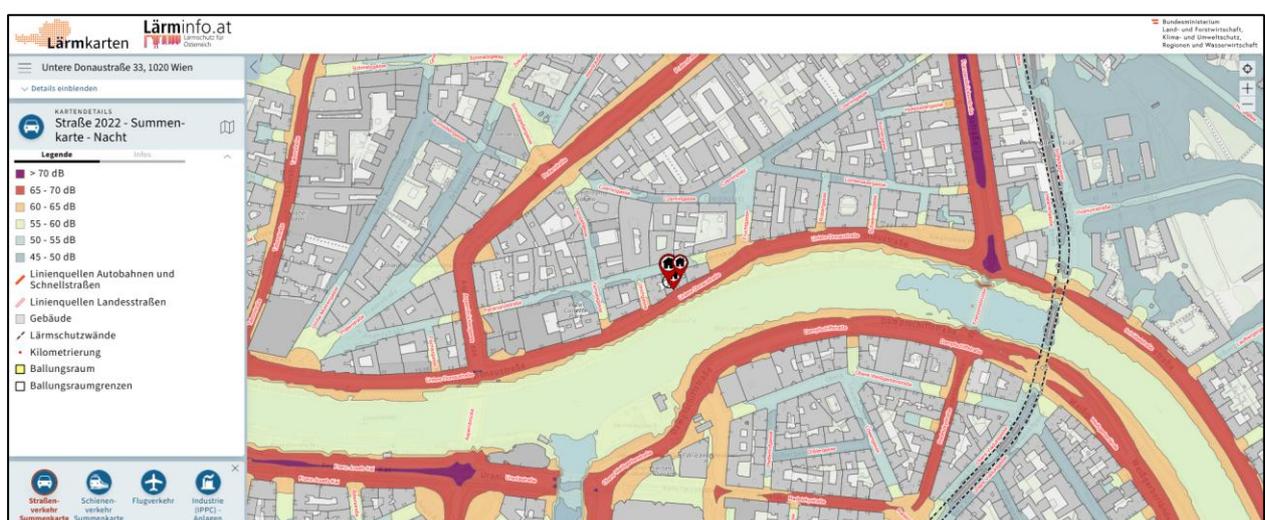
Die ggst-Liegenschaft (auf der Straßenseite Untere Donaustr.) liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.- Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBI. I Nr. 60/2005.

Im Rahmen der örtlichen Befundaufnahme konnten keine Hinweise zu erheblicher Lärmbeeinträchtigung festgestellt werden.

Straßenverkehr

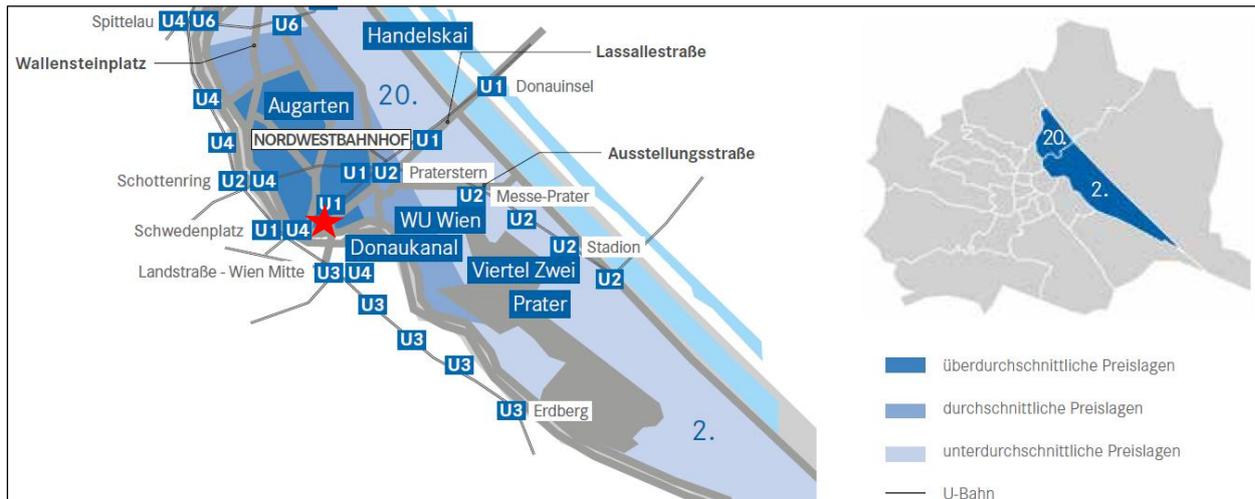


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: über 75 dB

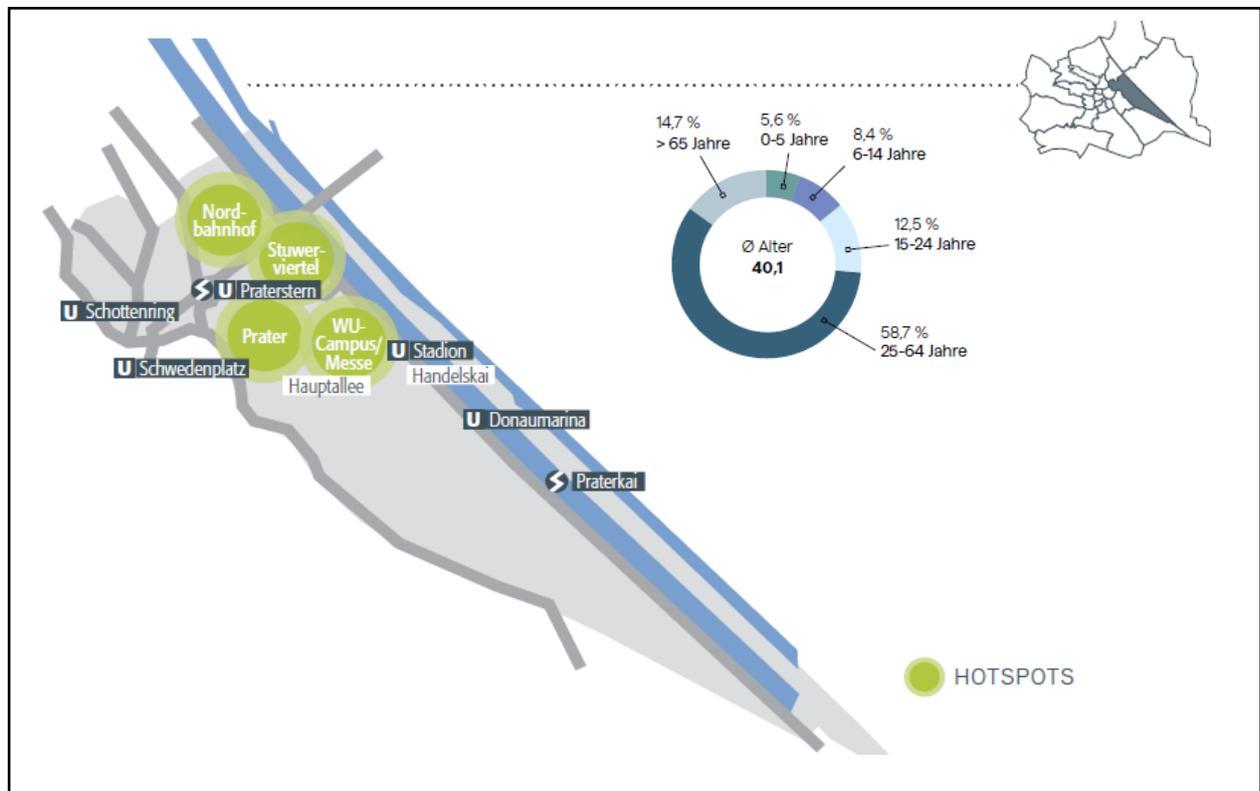


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwert / „ L_{night} “: 65-70 dB

2.5. Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien“, Stand 06/2024



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, Stand Frühjahr 2025

2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten

Am 23.04.2025 um 09:00 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

(Anmerkung zum Umfang der Befundaufnahme: *Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt*).

2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Bauperiode	Mehrparteienwohnhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum- Wiederaufbau nach 1945 aus Mitteln Wiener Wiederaufbaufonds; (noch nicht zur Gänze getilgt) Baubewilligung: um 1955; Benützungsbewilligung: 08.07.1978 Der Baukörper unterteilt sich in 2 Stiegenhäuser mit je 2 Geschäftsobjekten im EG und je rd. 30 Wohnungen, ein Waschraum, Magazine und Kellerabteile je Stiegenhaus.	Bauakt MA37/ WEV vom 19.02.1965
Informationen zu künftigen Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten	Folgende Maßnahmen sind geplant: Schaffung von Fahrradabstellplätzen im Hofbereich, Ausmalen der Stiegenhäuser, Anstrich der straßen- und hofseitigen Fassaden, Begrünung des Dachbereichs.	Hausverwaltung
Aktuelle Rücklage	RL-Stand per 04/2025: rd. € 320.000,00.	Hausverwaltung
Geschosse	Im Gebäudeteil ‚Untere Donaustr.‘: 7 OG Im Gebäudeteil ‚Ferdinandstr.‘: 5 OG (Die Liegenschaft ist sowohl über die Untere Donaustraße 33 als auch über die Ferdinandstraße 3030 erreichbar. Die Gegensprechanlage befindet sich auf Hausnummer Untere Donaustraße.)	Planunterlagen
Lift	Im Haus befindet sich ein Lift je Stiege.	Befundaufnahme
Erhaltungszustand Haus	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allg. Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
Energieausweis	Wurde nicht zur Verfügung gestellt, da seitens der WEG beschlussmäßig abgelehnt	Hausverwaltung
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Liegenschaftsanteile. Die im Grundbuch ausgewiesenen Geldlasten sind im ermittelten Verkehrswert nicht beinhaltet.	GB

2.6.2. Beschreibung des bgg Wohnungseigentumsobjekt

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Lage im Gebäude	Das bgg Objekt befindet sich im 1.OG (Halbstock - Ausrichtung: Straßenseite ,Untere Donaustr.‘).	Befundaufnahme
Nutzfläche	<u>Nutzfläche:</u> 52,99 m ²	Plandokument; Entscheidung. Zl. M.Abt.50- Schli 33/1/57)
Raumaufteilung (siehe Plan /Pkt. 4.2)	Die Wohnung gliedert sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> • Vorraum: Vom Eingangstürbereich erstreckt sich der VR in L-Form. • Abstellraum und WC: Direkt rechts vom Eingangsbereich befinden sich der Abstellraum sowie das WC. • Badezimmer: Das Badezimmer ist vom Vorraum aus zugänglich und zur Innenhofseite hin orientiert. • Hauptträume: Zwei große Hauptträume sind vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Eine als Wohnküche ausgewiesene Fläche ○ Ein weiteres Zimmer zur Straßenseite (Untere Donaustraße) 	Befundaufnahme
<u>Ausstattungsmerkmale</u> (siehe Pkt. 4.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Böden: <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>Vorraum:</u> Laminat ➢ <u>Badezimmer:</u> Steinboden ➢ <u>Hauptträume:</u> Laminat, Linoleum, teilweise Teppich ➢ <u>WC:</u> Linoleumbelag • Wände und Türen: <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>Wände:</u> gestrichen ➢ <u>Türen:</u> einfache Holzbrettertüren auf Holzzargen, teils mit Glaselementen • Fenster: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Doppelkastenfenster in Holz • Beheizung: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Nachtspeicherofen und elektrische Radiatoren Zentral im Bereich zwischen den beiden Hauptträumen positioniert • Sanitäreinrichtungen: <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>Badezimmer:</u> gemauerte Sitzbadewanne, Waschtisch, Fenster zur Entlüftung ➢ <u>WC:</u> Fensterlüftung • Küche: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Ausgestattet mit Spüle, Gasherd ➢ Warmwasserbereitung über sichtbaren Elektroboiler ➢ Fenster zur Hofseite • Elektroinstallation: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Augenscheinlich ohne FI-Schutzschalter ausgestattet • Gasanschluss: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Vorhanden (Gasherd installiert) <p>Keine weiteren besonderen Merkmale erkennbar.</p>	Befundaufnahme

Zubehör	im vorliegenden KG-Plan ist ein Kellerabteil (Nr. 8) ausgewiesen. Die Kellerabteile sind allerdings nicht grundbücherlich zugeordnet, insofern sich die Nutzung auf eine Gemeinschaftsnutzung ohne Eigentumszuordnung bezieht.	Hausverwaltung																																																											
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich NICHT mit FI- Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme																																																											
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas, Nachtspeicherofen und elektrische Radiatoren	Befundaufnahme																																																											
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem abgewohnten Gesamtzustand.	Befundaufnahme																																																											
Nutzung	Für die Bewertung ist von einem bestandsfreien Objekt auszugehen.	Befundaufnahme																																																											
Monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung	Vorschreibung 4/2025																																																												
	<table border="0"> <tr> <td>FREIE VEREINB.</td> <td>1,40</td> <td>0%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KELLER</td> <td>0,36</td> <td>0%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BETRIEBSKOSTEN</td> <td>117,74</td> <td>10%</td> <td>1,6820 PROZENT von</td> <td>100,0000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSTANDH. FONDS</td> <td>55,51</td> <td>0%</td> <td>1,6820 PROZENT von</td> <td>100,0000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>WASCHMASCHINE</td> <td>2,44</td> <td>10%</td> <td>1,6820 PROZENT von</td> <td>100,0000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	FREIE VEREINB.	1,40	0%							KELLER	0,36	0%							BETRIEBSKOSTEN	117,74	10%	1,6820 PROZENT von	100,0000					INSTANDH. FONDS	55,51	0%	1,6820 PROZENT von	100,0000					WASCHMASCHINE	2,44	10%	1,6820 PROZENT von	100,0000					<table border="0"> <tr> <td>Rechnung 25/0205/V/S00082</td> <td>28.04.2025</td> </tr> <tr> <td>(Duplikat)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Netto gesamt</td> <td>177,45</td> </tr> <tr> <td>10% Ust</td> <td>12,01</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>EUR 189,46</td> </tr> <tr> <td>=====</td> <td></td> </tr> </table>	Rechnung 25/0205/V/S00082	28.04.2025	(Duplikat)		Netto gesamt	177,45	10% Ust	12,01	-----		Summe	EUR 189,46	=====	
FREIE VEREINB.	1,40	0%																																																											
KELLER	0,36	0%																																																											
BETRIEBSKOSTEN	117,74	10%	1,6820 PROZENT von	100,0000																																																									
INSTANDH. FONDS	55,51	0%	1,6820 PROZENT von	100,0000																																																									
WASCHMASCHINE	2,44	10%	1,6820 PROZENT von	100,0000																																																									
Rechnung 25/0205/V/S00082	28.04.2025																																																												
(Duplikat)																																																													
Netto gesamt	177,45																																																												
10% Ust	12,01																																																												

Summe	EUR 189,46																																																												
=====																																																													

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Gegenstand der Bewertung ist ein bestandsfreies Wohnungseigentumsobjekt. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

3.2. 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 auf der gleichen Liegenschaft im Zeitraum 2023/2024 drei Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung herangezogen werden können.

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

Vergleichswerte	Objekt	m ²	Kaufpreis	Datum	zeitl. Anp	KP/m ²
gleiche Liegenschaft	Haus 1 / Top 24	52,99 m ²	€ 190 000,00	Apr.23	5%	€ 3 764,86
gleiche Liegenschaft	Haus 1 / Top 14	51,60 m ²	€ 233 000,00	Aug.24	0%	€ 4 515,50
gleiche Liegenschaft	Haus 1 / Top 6	46,18 m ²	€ 190 000,00	Okt.24	0%	€ 4 114,34

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung zum Bewertungsstichtag bei rd. 4.150,00 € /m² (Schwankungsbreite 3.765,00 € /m²- 4.520 € /m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2024 (gebrauchte WE-Objekte gute Lage-einfacher Wohnwert). Für den abgewohnten Zustand (fehlende zeitgem. Heizmöglichkeit) wird ein Abschlag von 20% berücksichtigt.

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	3,99

Auf Basis der vorgenommenen Erhebungen zu Vergleichswerten ermittelt sich folgender Verkehrswert für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt:

(€ 4.150 ,00/m² x 52,99 m²*0,8) = € 175 926,80

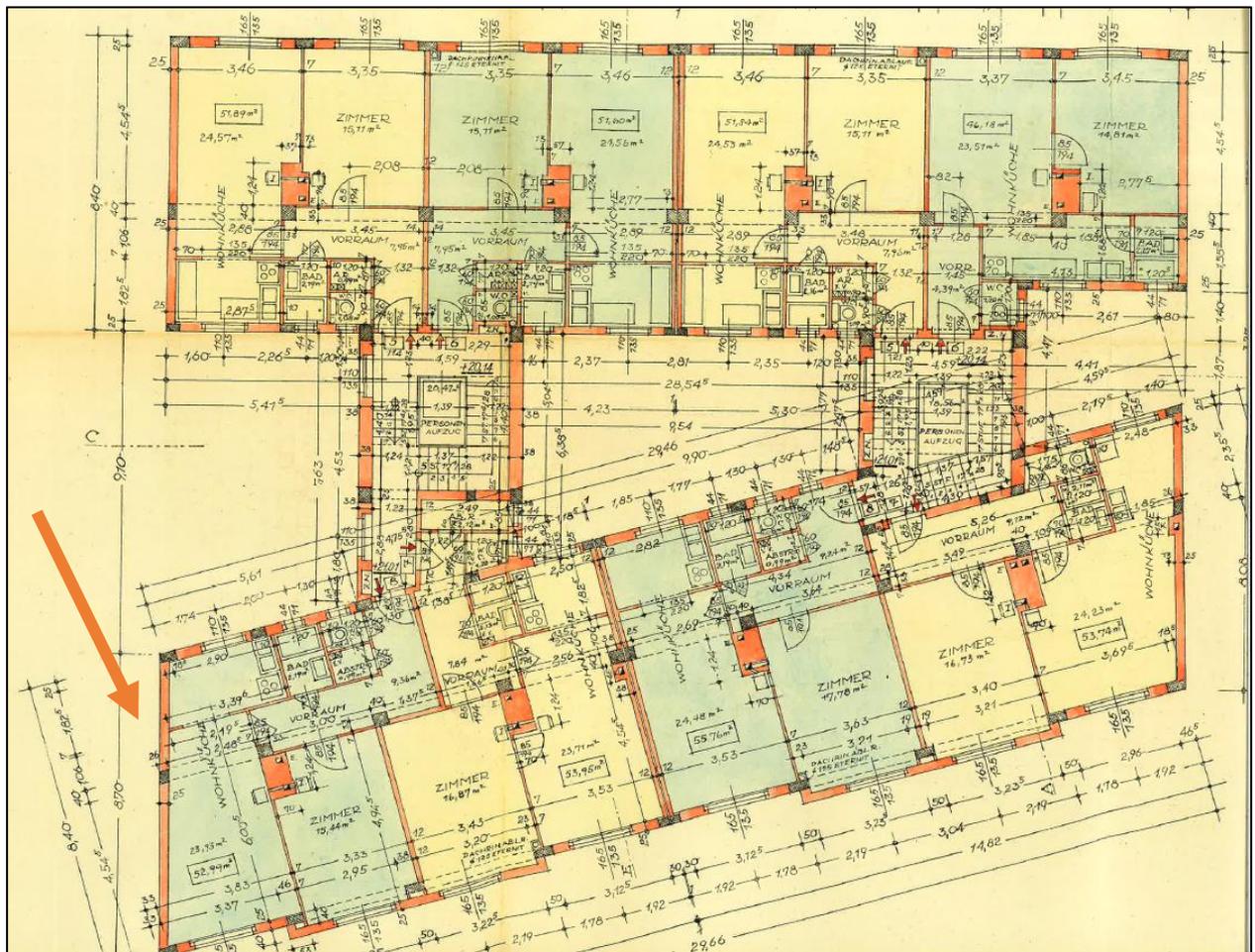
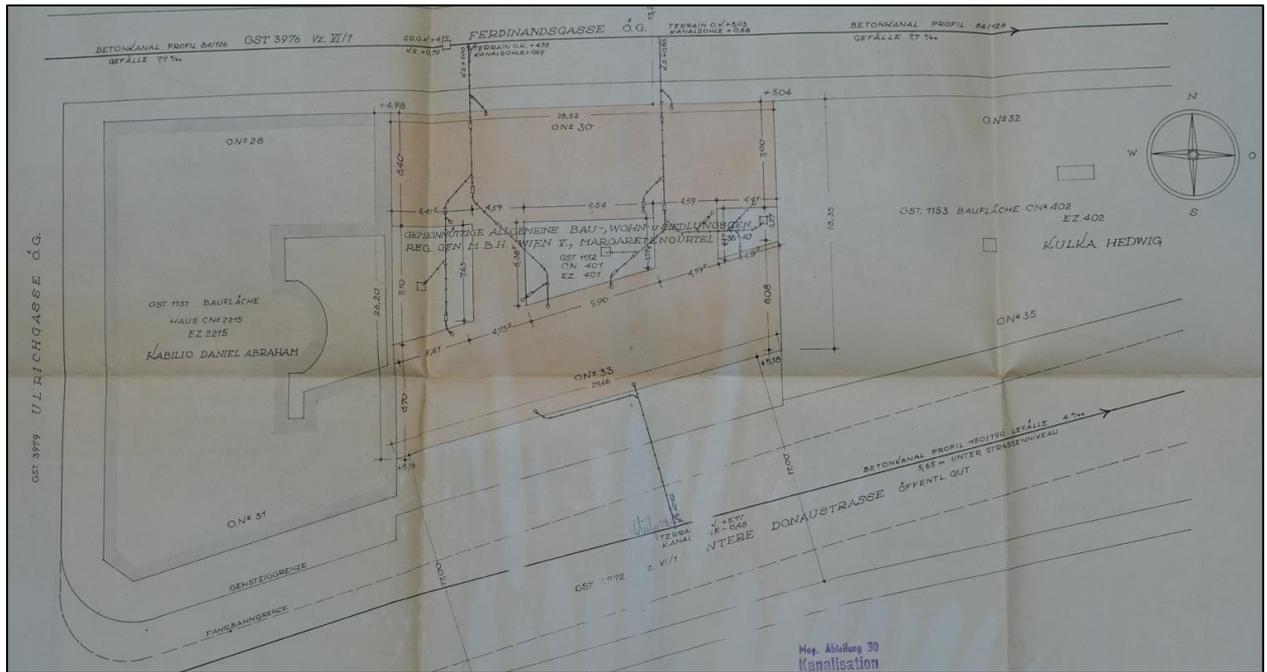
Der Verkehrswert der Wohnung Top 8 lautet, gerundet € 176.000,00.



Wien, am 12.05.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4.2. Plandarstellungen



4.3. Fotodokumentation

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes



b) Top 8

Vorzimmer



Abstellraum



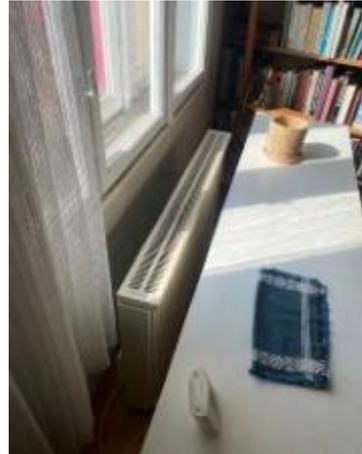
Bad



WC



Zimmer 1 – Wohnküche



Zimmer 2

