

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8
1230 Wien

GZ 9 E 11/24d
Wien, am 19.03.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung
B-LNR. 118 Anteil 74/1075stel an EZ 232 der KG 01805 Liesing in

1230 Wien, Josef-Kutscha-Gasse 24

Wohnungseigentum an W Stg 2, 2/7 + 8 (Whg, K-Abt 7 + 8)



Betreibende Partei:	Waitz Rechtsanwälte GmbH
Verpflichtete Partei:	RA Dr. Annemarie Kosesnik-Wehrle, 1030 Wien, als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH
vertreten durch:	RA Dr. Annemarie Kosesnik-Wehrle
wegen:	€ 8.988,12 s. A.

Einfachausfertigung / Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 1230 Josef-Kutscha-G. 24

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der mit Beschluss vom 12.06.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 11/24d

Beschluss vom 12.10.2024

Frustrierter Termin zur Befundaufnahme am 10.10.2024.

Kostenwarnung durch die Sachverständige vom 04.12.2024 nach erfolgter Befundaufnahme unter Beziehung von Gerichtsvollzieher am 03.12.2024.

Fortführungsschreiben vom 01.03.2025.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing

EINLAGEZAHL 232

BEZIRKSGERICHT Liesing

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 118 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 2117/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2511/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

```
***** A1 *****
```

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
354/22	GST-Fläche	275	
	Bauf.(10)	163	
	Gärten(10)	112	Ketzergerasse 286
354/252	Bauf.(10)	228	Josef-Kutscha-Gasse 24
GESAMTFLÄCHE		503	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
```

1 a gelöscht

```
***** B *****
```

118 ANTEIL: 74/1075

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 815/1985 Wohnungseigentum an W Stg 2, 2/7 + 8 (Whg, K-Abt 7 + 8)

b 1575/2022 Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht

d 77/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-17

```
***** C *****
```

- ***** C *****
- 93 auf Anteil B-LNR 118
- a 325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 351/2023)
Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 351/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 47
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 22
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 38
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 93
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 26
- 97 auf Anteil B-LNR 118
- a 2156/2023 Pfandurkunde 2022-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 2156/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 30
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 97
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 50
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 26
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 41
- 102 auf Anteil B-LNR 118
- a 1117/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (21 C 208/24g)
- b 1527/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 104
- 103 auf Anteil B-LNR 118
- a 1394/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (1 C 496/24p)
- b 2068/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 108
- 104 auf Anteil B-LNR 118
- a 1527/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.497,50
samt 4% Z p.a. aus EUR 329,59 von 2023-12-06 bis
2024-04-16,
4% Z p.a. aus EUR 337,17 seit 2024-01-06,
4% Z p.a. aus EUR 337,17 seit 2024-02-06,
4% Z p.a. aus EUR 10,00 seit 2024-02-29,
4% Z p.a. aus EUR 337,17 seit 2024-03-06,
4% Z p.a. aus EUR 337,17 seit 2024-04-06
Kosten EUR 532,37 samt 4% Z p.a. seit 2024-04-22
Antragskosten EUR 321,--
für Wohnungseigentümergeinschaft Keztergasse 286
(9 E 28/24d - Beitritt zu 9 E 11/24d)
- b 1527/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 102
- c 1527/2024 Abweisung des Mehrbegehren zur Hereinbringung von
4% Z p.a. aus EUR 138,82 seit 2024-04-17 (9 E 28/24d)
- 105 auf Anteil B-LNR 118
- a 1899/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.625,51
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-07-11 für
RICOH AUSTRIA GmbH (FN 042204s)
(9 E 39/24x - Beitritt zu 9 E 11/24d)
- 106 auf Anteil B-LNR 118
- a 1901/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 887/24z)

- 107 auf Anteil B-LNR 118
- a 2030/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6437/2024) Beschluss 2024-09-13
- PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--
- 11,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-01-18 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
- 13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01
- 13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14
- Kosten EUR 3.333,15
- Antragskosten EUR 905,54
- für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)
- (67 E 3636/24 v)
- b 2030/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6437/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 62
- EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 35
- EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 16
- EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 17
- EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35
- EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 58
- EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 205
- EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 36
- EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 33
- EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 36
- EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 49
- EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
- EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 23
- EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 14
- EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 107
- EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 36
- EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29
- EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 197
- 108 auf Anteil B-LNR 118
- a 2068/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 0,--
- samt 4 % Z aus EUR 337,17 vom 2024-05-06 bis 2024-07-09
- Kosten EUR 303,68 samt 4% Z seit 2024-05-23
- Antragskosten EUR 208,87
- für Wohnungseigentümergeinschaft Ketzergasse 286
- (9 E 42/24p - Beitritt zu 9 E 11/24d)
- b 2068/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 103
- 109 auf Anteil B-LNR 118
- a 2117/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 4.221,29
- samt 9,2% Z über dem Basiszinssatz seit 2022-09-01
- Kosten EUR 617,14 samt 4% Z seit 2024-05-22
- Antragskosten EUR 621,55
- für JOHANN 1857 GmbH (FN 35504m)
- (9 E 47/24y - Beitritt zu 9 E 28/24d)

***** HINWEIS *****

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

17.09.2024 (

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 17.09.2024 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 18.09.2024 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 10.10.2024 (frustriert) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Mag. Tobias Wunsch Vertretung für die Betreibende Partei
 Die Wohnung war versperrt.
- örtliche Befundaufnahme am 03.12.2024 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Gerichtsvollzieher (welcher über einen Schlüssel für die Wohnung verfügte)
 - Mag. Julia Brandl für Johann 1857 GmbH
 - Mag. Moritz Ruspeckhofer für Schubert Rechtsanwälte
 - Mag. Alice Gettinger für Telos Law Group Winalek, Weinzinger Rechtsanwälte GmbH
 Zugänglichmachung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher.
- digitale Katastralmappe
- digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahmen in den Bauakt bei der MA 37 (Baupolizei), auszugsweise Kopien der bezughabenden Pläne und Bescheide
- ergänzende Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauakte (negativ für gegenständliche WE-Einheit)
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung Immobilienbüro Dr. Franz Fitzka GmbH, 1190 Wien:
 - Verschreibung ab 01/2024
 - Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum (TZ 815/1985)
 - Entscheidung der MA 50-Schli1/81 vom 27.01.1982 (TZ 815/1985)
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.06.2024
 - Bescheid über die Wiederaufnahme des Verfahrens gem. § 303 BAO vom 11.01.1999 des Finanzamtes
 - Energieausweis vom 26.04.2023
 - Auskunft über außerbücherliche Darlehen (nicht vorhanden)
 - Keine Einnahmen aus allgemeinen Bereichen
 - mündliche Auskunft hinsichtlich Fassadendämmung

- Auswertung der bezug habenden Pläne und der Schlichtungsstellenentscheidung
- HORA-Pass
- Altlastenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Erhebung des Einheitswertbescheides zum 01.01.2023 des Finanzamtes
- Übermittlung des Mietvertrages vom 07.02.2025 durch das Gericht
- Übermittlung der Bekanntgabe der betreibenden Partei vom 24.02.2025, dass zum Stichtag die Wohnung verlassen und unvermietet sei (vorgelegter Mietvertrag soll nicht berücksichtigt werden)
- örtliches Preisniveau für:
 - aktuelle Baukosten
 - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirkssteiles bei ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 03.12.2024

1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-Blatt:

Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Bekanntgabe vom 24.02.2025 durch den Vertreter der WEG 1230 Wien, Ketzergasse 286:

„In oben angeführter Rechtssache gibt die betreibende Partei bekannt, dass ihr von der Masseverwalterin im Insolvenzverfahren über die verpflichtete Partei (5 S 234/24g des Handelsgericht Wien) mitgeteilt wurde, dass die Mieterin die ggst. Wohnung bereits im Sommer 2024 verlassen habe und diese derzeit unvermietet sei. Es wurde darum ersucht diesen Umstand insb. der Sachverständigen mitzuteilen.“

Somit wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen.

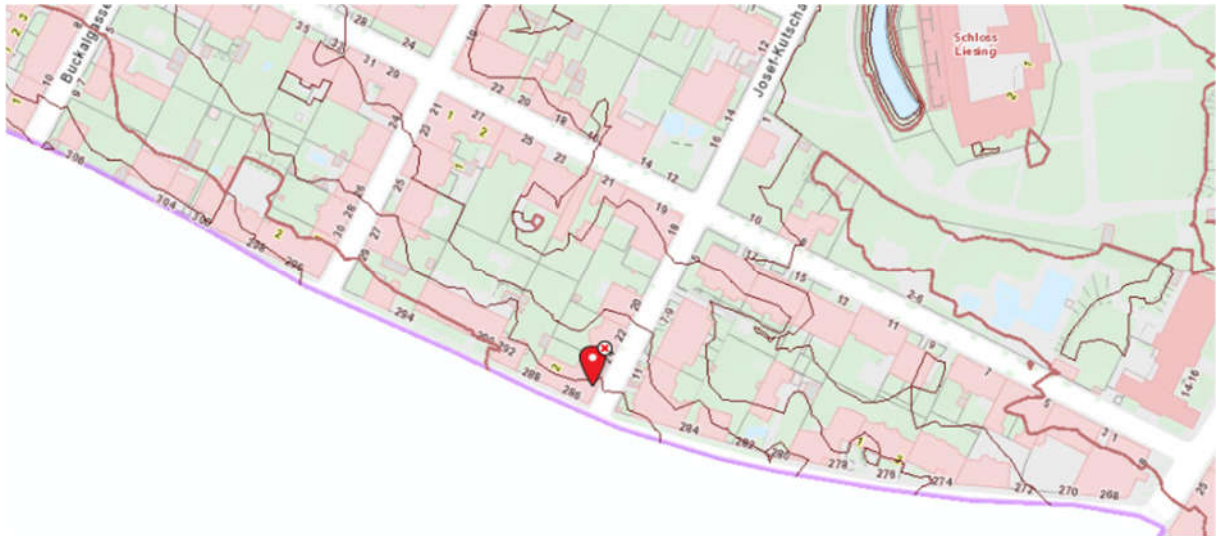
Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist.

Möbiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Zubehör wird gesondert ermittelt und angegeben.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Aufschließung:

Aus der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt: Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Einfahrt in die hofseitig verschlossenen Garagenboxen aus der Josef-Kutschka-Gasse.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 8229, Kundmachung 25.04.2019):

Baulinie entlang der Grundstücksgrenze gegen die beiden Straßenfronten, Baufluchtlinie beidseitig nach 14,0 m:

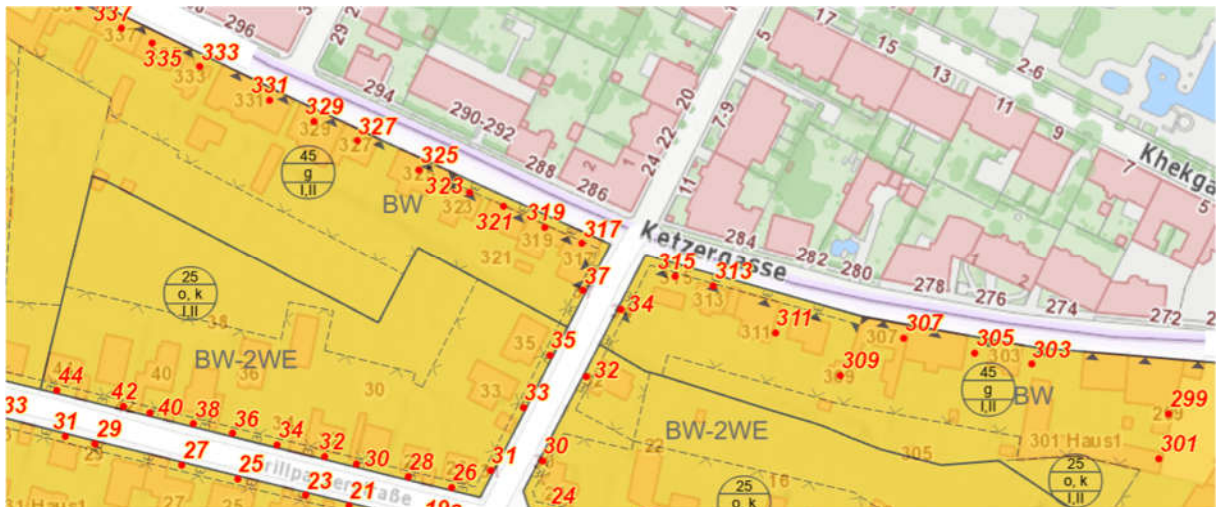
„Wohngebiet“, Bauklasse II, geschlossene Bauweise.

Dahinter liegend ist ein kleiner Bereich in der Widmung „G“ (keine Hauptgebäude, gärtnerische Ausgestaltung).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf:



https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf_wc&client=flex

Charakteristik:

Durchschnittlich bis gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil. Ähnliche Wohnbauten mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft. Angrenzend an Perchtoldsdorf.

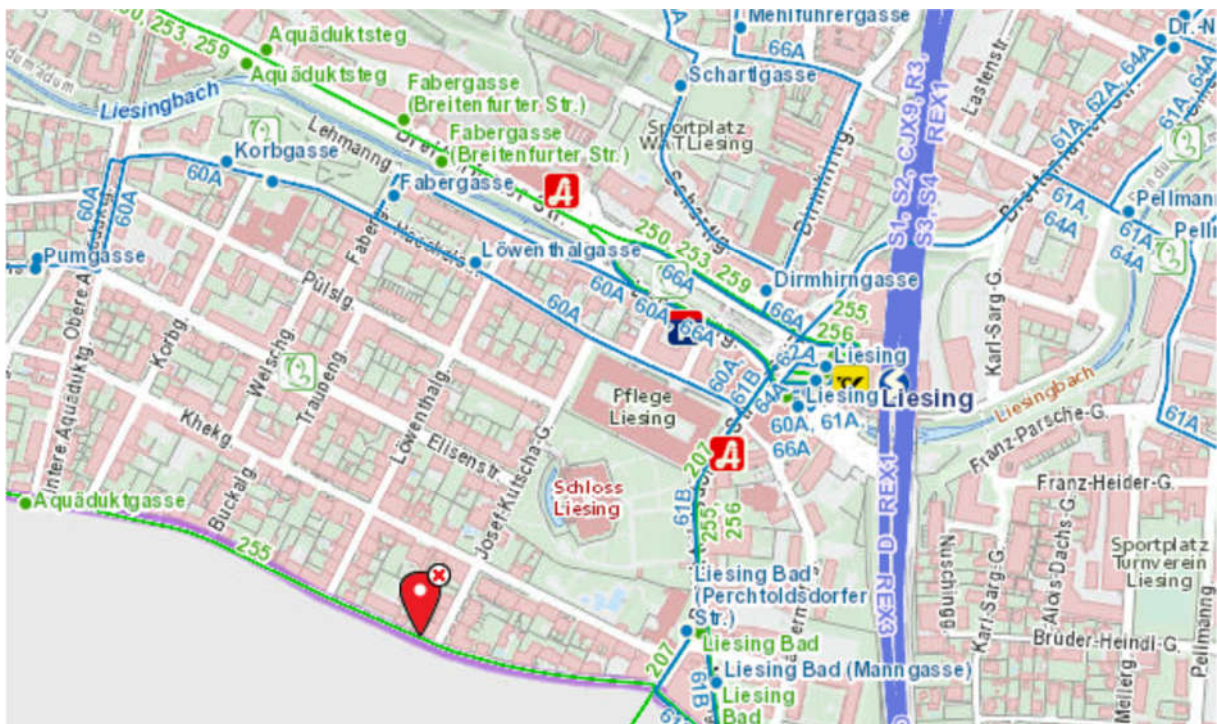
Nähe zum Schlosspark Liesing.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Bus und Regionalbusse mit Station in Liesing Bad Perchtoldsdorf in ca. 340 m Entfernung.

Regionalzug und S-Bahn-Station Liesing in ca. 740 m Entfernung.

Etwas Verkehrsaufkommen aus der Ketzergrasse (Lärmeinfluss).

Nahversorgungsmöglichkeit in der Breitenfurter Straße bzw. Liesinger Platz.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Baubewilligung vom 25.10.1967,
 nachfolgend Abweichungen von der Baubewilligung,
 Teilbenutzungsbewilligung vom 01.03.1972.
 Bescheid End-Benutzungsbewilligung vom 27.06.1980.

Gemäß Schlichtungsstellenentscheidung vom 27.01.1982 bestehen auf der Liegenschaft 2 Stiegen mit:

- 16 Wohnungen auf Stiege 1
- 12 Wohnungen und 3 Garagenboxen auf Stiege 2

Geschoßgliederung:

Stiege 1:

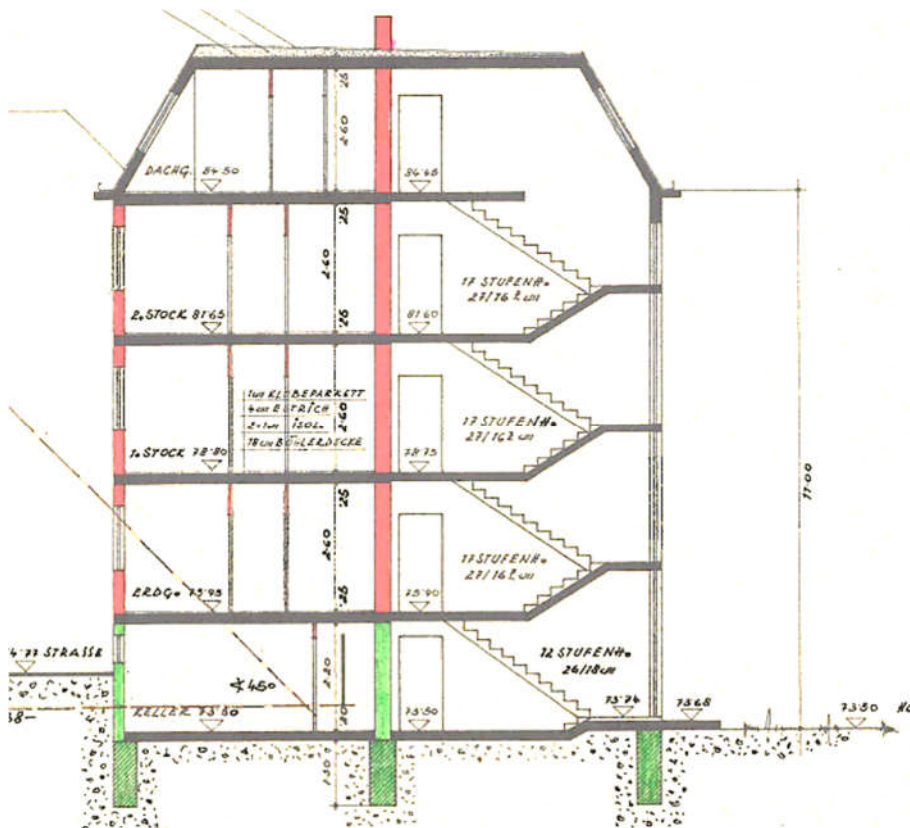
Souterrain, Hochparterre, 2 Stockwerke, ausgebautes Dachgeschoß

Stiege 2:

Souterrain (hofseitig ebenerdig),

Erdgeschoß (Hochparterre), 2 Stockwerke, tw. ausgebautes Dachgeschoß

Schnitt:



Die Beschreibung erfolgt der Stiege 2, in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohnung im 2. Stock befindet.

Technische Beschreibung:

Klassische Bauweise nach Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt (Ende der 1960er Jahre):

Streifenfundierung, Kellerwände vermutlich Stampfbeton bzw. Stahlbeton, Zwischendecken Stahlbeton.

Dachkonstruktion als Sargdeckel-Konstruktion mit Gefällebeton und Blecheindeckung (Anrostungen), geringe Isolierung, Saumrinnen, Fallrohre.

Kaminköpfe gemauert.

Außen- und Zwischenwände vermutlich Ziegelmauerwerk.

Stiegen Beton-Laufplatten, aufgesetzte Stufen.

Fassaden:

Sockel gekratzt, Straßenfassaden mit geringer Dämmung, glatt, Anstrich.

Tw. Öffnungen für Außenwandöfen.

Hoffassade wie Straßenfassade.

Fenster:

Kellerfenster Metall (Anrostungen),

Wohnungsfenster überwiegend Kunststoff, mehrteilig, tw. Außenbeschattung,

Dachflächenfenster Holz.

Stiegenhausfenster Holz, Einfach-Verglasung.

Zugangstor Metall, 2-flügelig, Drehbeschlag.

Eingangsportal Metall, Glasfüllungen.

Ausgleichstreppe geradläufig, auskragendes Vordach.

Garagenboxen mit Metall-Hebetoren.

Innenbeschreibung:

Stiegenhaus:

Kunststeinstiege, Sockel, Wandbeschichtungen glatt.

Wohnungszugangstüren Stahlzargen, glatte Holztürblätter.

Keller:

Betonboden, Zwischenwände gemauert, patschokkiert, frei geführte Leitungen.

Kellerabteile mit Holzbrettertüren.

Lichtinstallation.

Bau- und Erhaltungszustand:

Durchschnittlich.

Abnützungen der allgemeinen Bereiche (Oberflächen).

Es wird auf die geringen schalltechnischen Eigenschaften hingewiesen.

Schon vor längerer Zeit erstellte Fassadendämmung erfolgte lediglich straßen- und hofseitig. Die stirnseitige Fassade gegen den Nachbarn Ketzer gasse 288 wurde nicht gedämmt (keine Zustimmung des Nachbarn).

Aus dem bodennahen Bereich sind augenscheinlich keine Schäden festgestellt worden.

Angenommen wird, dass das Dach weitgehend dicht ist.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen lt. Vorausschau 2025:

- Dämmung der Kellerdecken
- Tausch des Eingangsportales Haus 2
- Tausch Kellerfenster (17 Stück)
- Erneuerung Einfahrtstor

Noch offene Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten:

- Dämmung Fassade zu Ketzergerasse 288

Außenanlagen:

Durchfahrtsbereich Asphalt.

Hof: Betonplattenbelag, tw. Begrünung, einfache Gestaltung.

Mauern bzw. Zaun gegen Nachbarliegenschaften.

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 118 mit 74/1075stel Anteilen, Wohnungseigentum an W Stg 2, 2/7 + 8 (Whg, K-Abt 7 + 8).

Nutzfläche aus Nutzwertgutachten	Nutzfläche lt. Bestandsplan	ca. m ²
Wohnung Stg 2, 2/7+8 m ²	<u>2. Stock</u>	
Wohnung 2. Stock	VR	7,11
Zubehör	Zimmer	35,77
K.Abt. 7+8	Zimmer	16,47
Anteile 74 / 1075	Kabinett	12,15
	AR	2,72
	Bad	2,45
	WC	1,38
	Küche	6,13
		84,18

Zur Grundrissgestaltung:

Lage der Wohnung im 2. Stock, Erschließung über ein Stiegenhaus.

Eingang aus dem Hof über Ausgleichsstiege zum Stiegenhaus auf Podest zwischen Keller- und Erdgeschoß.

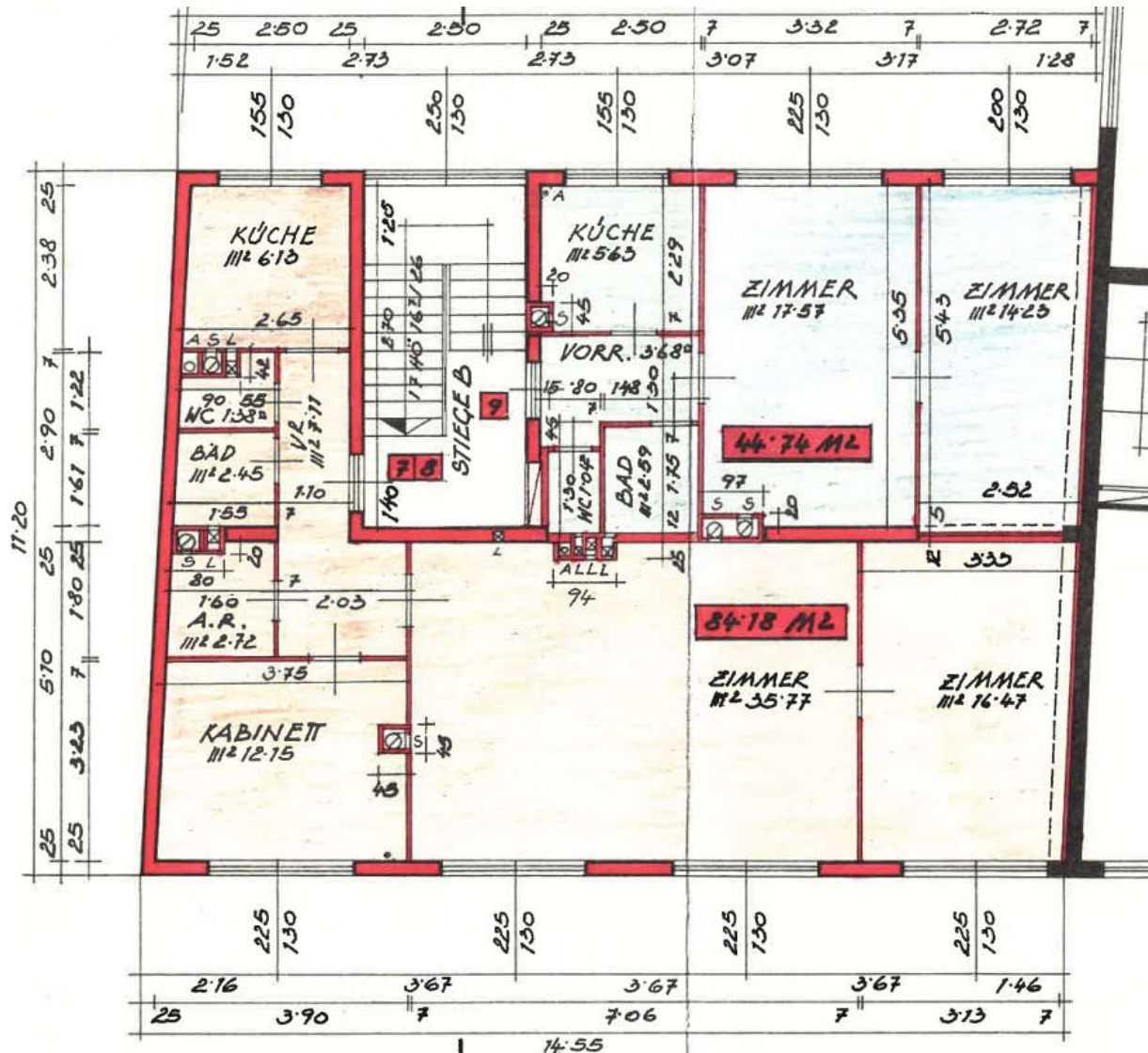
Die Wohnung ist 2-seitig ausgerichtet, wobei die wesentlichen Fenster gegen die Ketzergerasse (etwa Südosten) gerichtet sind.

Vom Vorraum sind die wesentlichen Räume erschlossen, ein Durchgangszimmer.

Bad und WC sowie Abstellraum sind innenliegend und klein dimensioniert.

Bad und WC sind unbelichtet, jedoch entlüftet.

Grundrissgestaltung aus Auswechslungsplan:

Ausstattung:

Installationen:

Gas-Etagenheizung (Junkers-Therme, Brennwertgerät), Kaminanschluss.
 Radiatoren in den Haupträumen.
 Warmwasser über Therme.
 Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.
 Sprechanlage / Toröffner (erneuert).

Räumlichkeiten:

Vorraum:

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen Anstrich, glatt.
 Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter, Holz, tw. Glasfüllungen.
 Rundbogendurchgang.

Mittelzimmer:

Parkettboden, zwei 3-teilige Fenster, Dreh/Kipp-Beschlag, Kunststoff, Isolierverglasung, Außenbeschattung Rollo, Kurbelbetätigung, Schnur. Radiatoren.

Zimmer:

Durchgehender Parkettboden (erneuert), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich,
ein 3-teiliges Fenster, wie vor beschrieben.
Radiator.

Kabinett:

Holz-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt,
ein 3-teiliges Fenster, Außenbeschattung.

Abstellraum:

Durchgehender Bodenbelag, innen glatte Wand- und Deckenflächen, fehlendes Türblatt.
Innenbeleuchtung.

Bad:

Fliesenbelag, Wandverfliesung bis ca. 2,0 m, darüber glatt, Anstrich.
Eckdusche, Glastrennwände, EckEinstieg, Schwenkeinrichtung.
Waschbecken mit Keramiksockel, Einhebel-Armatur.
Spiegelschrank (wertlos).
Radiator.
Mechanische Ablüftung.

WC:

Fußbodenfliesen, Wandverfliesung bis ca. 1,50 m.
Kanalrohr frei führend in Wand.
Stand-WC, keramischer Spülkasten,
mechanische Ablüftung.
Einbauschränk (wertlos).

Küche:

Kunststoffboden (alt), Verfliesung im Arbeitsbereich.
Küchenzeile mit Unter- und Oberschränken, glatte Fronten.
Gasherd 4-flammig, Backrohr, Dunstabsaugung (Umluft).
Waschmaschinenanschluss, freistehender Geschirrspüler (wertlos).
Junkers-Brennwertgerät mit Kaminanschluss.
Zwischentüre mit Glasfüllung.
2-teiliges Kunststofffenster, Isolierverglasung.
Holzfensterbrett, kunststoffbeschichtet.
Radiator.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Durchschnittlicher Erhaltungszustand.

Die stirnseitige Fassade gegen Ketzergasse 288 wurde nicht gedämmt. An diese Außenwand grenzen Küche, WC, Bad, Abstellraum und Kabinett.

Wandstärke lt. Plan lediglich 25 cm.

Teile der Ausstattung sind Altbestand (z.B. Zwischentüren, Verfliesungen in den Sanitärbereichen, Waschbecken etc.).

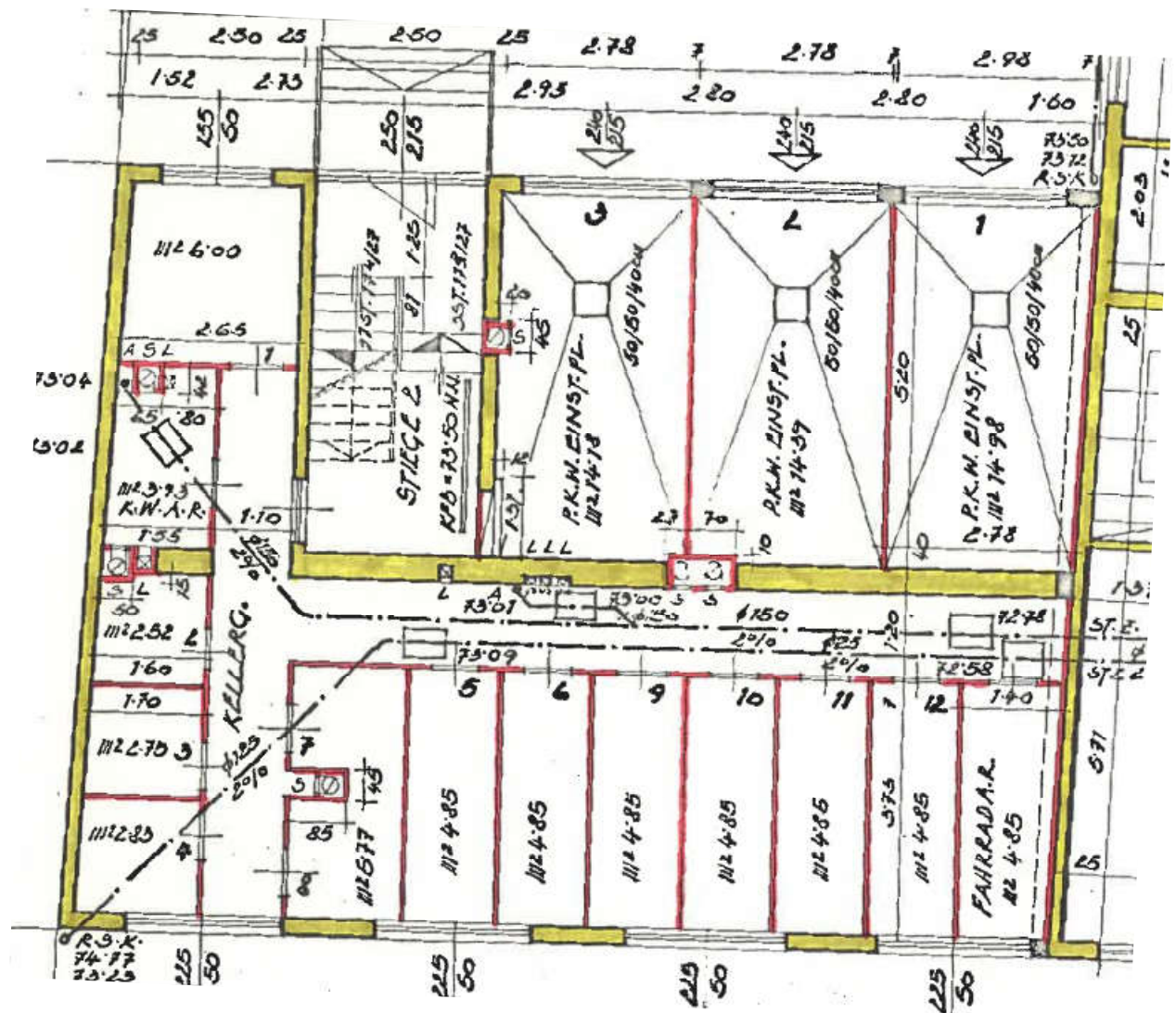
Tw. sind Investitionen erfolgt, welche jedoch länger zurückliegen.

2.4. Zubehörobjekte

Gemäß Entscheidung der Schlichtungsstelle ist der Wohnung ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet.

Lt. Befundaufnahme ist dieses in Natur dem Plan entsprechend.

Grundriss Ausschnitt Keller:



2.5. Bestandsrechte

Bekanntgabe vom 24.02.2025 durch den Vertreter der WEG 1230 Wien, Ketzergergasse 286:

„In oben angeführter Rechtssache gibt die betreibende Partei bekannt, dass ihr von der Masseverwalterin im Insolvenzverfahren über die verpflichtete Partei (5 S 234/24g des Handelsgericht Wien) mitgeteilt wurde, dass die Mieterin die ggst. Wohnung bereits im Sommer 2024 verlassen habe und diese derzeit unvermietet sei. Es wurde darum ersucht diesen Umstand insb. der Sachverständigen mitzuteilen.“

Somit wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

Bei der Befundaufnahme war die Wohnung augenscheinlich nicht bewohnt.

2.6. Gebäudeverwaltung

Das Immobilienbüro Dr. Franz Fitzka GmbH, 1190 Wien, gibt über Ersuchen der SV die aktuelle Vorschreibung bekannt:

		Rechnung 24/0009/VS00023		1.10.2024	
		(Duplikat)		Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses	
Monatsvorschreibung ab 1/2024					
Betriebskosten	196,26	10%	74	Anteile	von 1075
Instandh. RL	121,28	0%	74	Anteile	von 1075
Netto gesamt	317,54				
10% USt	19,63				

Summe	EUR	337,17			
=====					

Ein außerbücherliches Darlehen besteht nicht.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2024 ca. € 238.000,--.

Allfällige Einnahmen aus allgemeinen Bereichen bestehen nicht.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung sowie die Vorausschau sind den Beilagen zu entnehmen.

2.7. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-Blatt:

Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.8. Baumbestand

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Bäume.

2.9. Einheitswertbescheid

Gemäß Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 beträgt der Einheitswert für die bewertungsgegenständliche Wohnung auf den Anteil von 74/1075stel
 € 10.400,40.

2.10. HORA-Pass

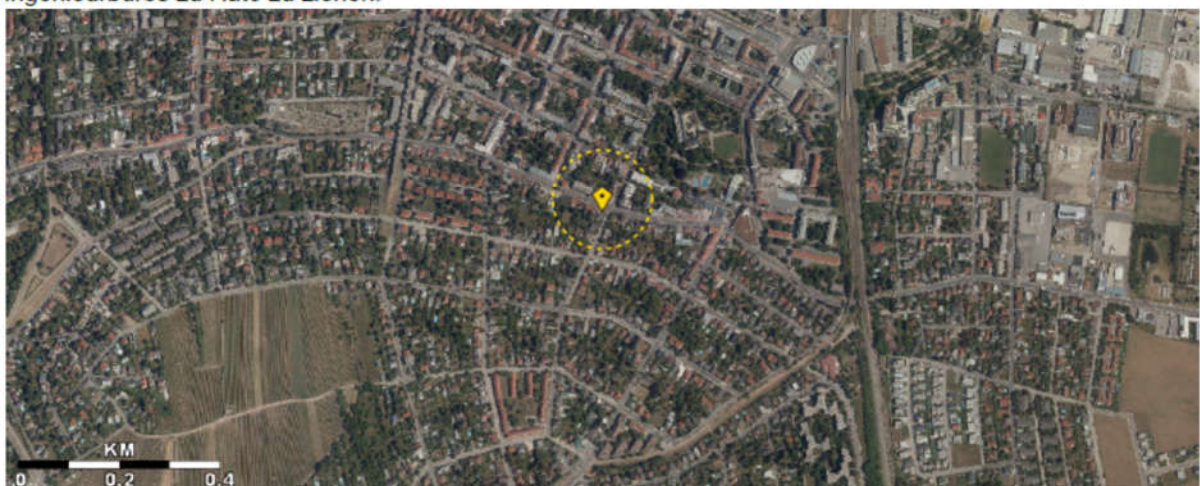
Adresse: Josef-Kutscha-Gasse 24 Stiege 2, 1230 Wien

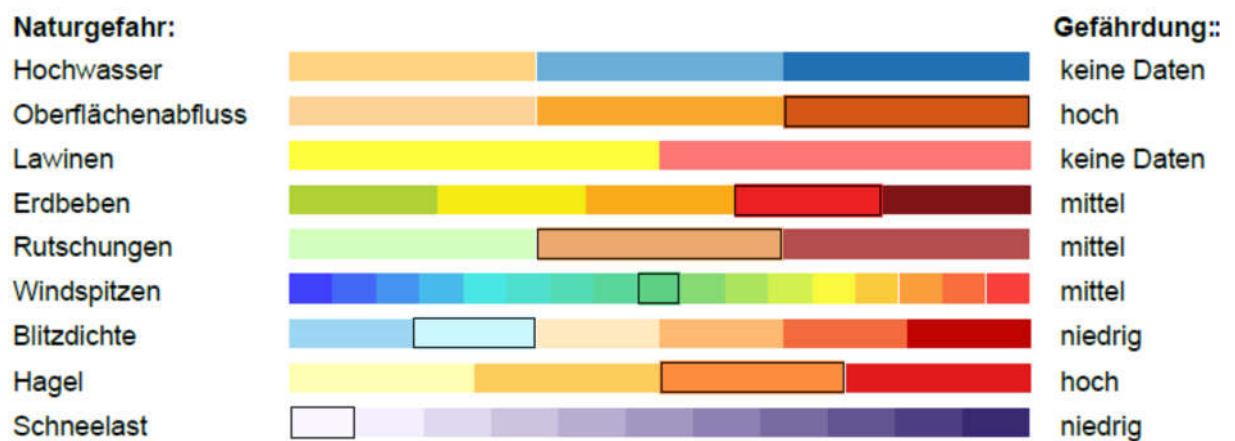
Seehöhe: 230 m

Auswerteradius: 100 m

Geogr. Koordinaten: 48,13255° N | 16,27746° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



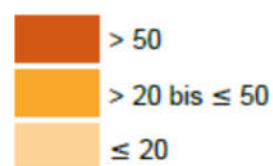


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.11. Lärminfokarte

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

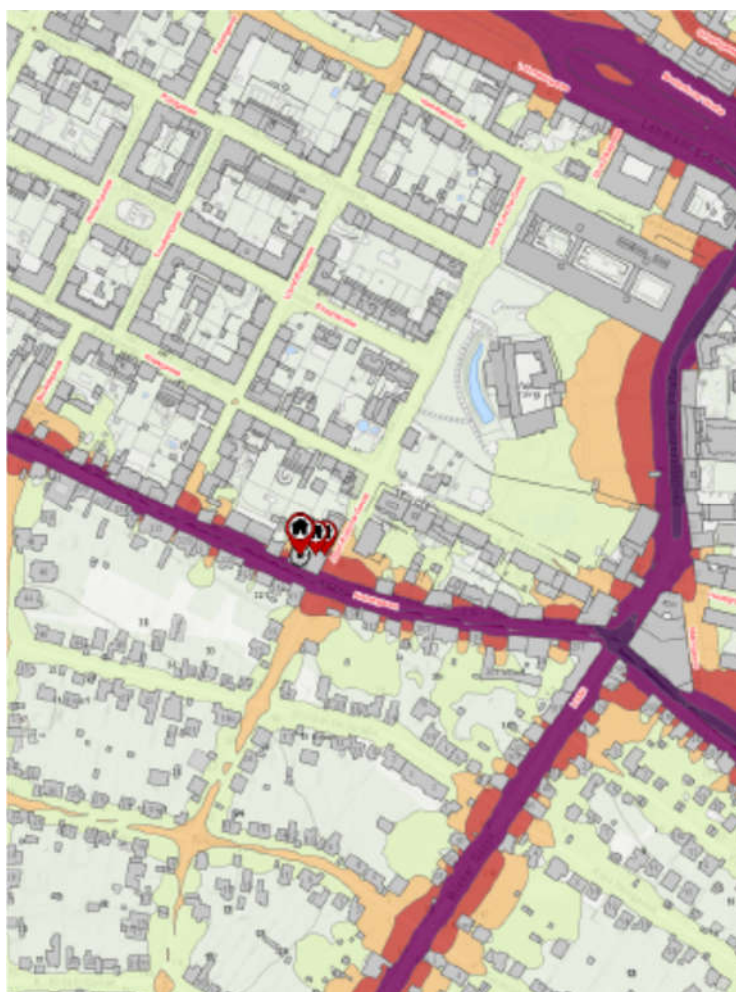
**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

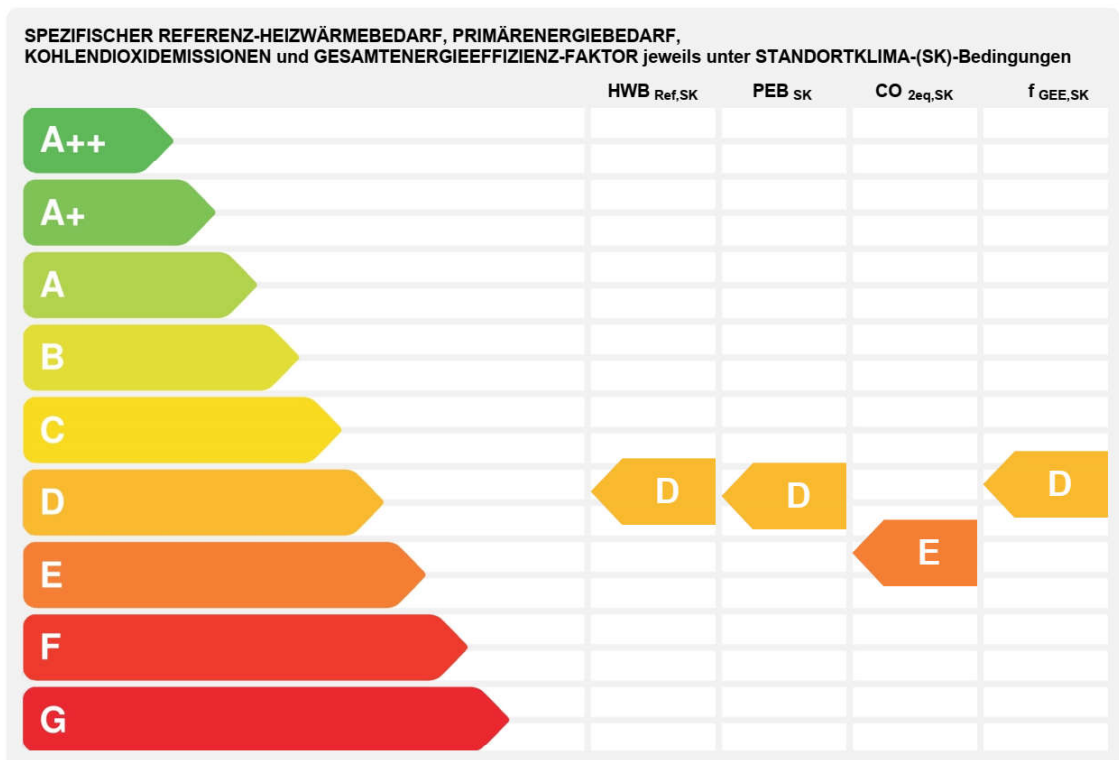
2.12. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
Ausgabe: April 2019

Bauphysik
Hausmann
www.hausmann3072.at
Qualitätssicherung auf höchstem Niveau

BEZEICHNUNG	1230_Ketzergrasse 286	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ketzergrasse 286	Katastralgemeinde	Liesing
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	1805
Grundstücksnr.	354/22, 354/252	Seehöhe	210 m



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten **Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 564,3 m ²	Heiztage	299 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 251,5 m ²	Heizgradtage	3 684 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	4 619,1 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 722,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,68 m	mittlerer U-Wert	1,10 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	70,27	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 102,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 102,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 194,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,90

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 182 052 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 116,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 182 052 kWh/a	HWB _{SK} = 116,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 15 987 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 295 352 kWh/a	HEB _{SK} = 188,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,51
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,40
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,49
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 35 629 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 330 981 kWh/a	EEB _{SK} = 211,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 383 276 kWh/a	PEB _{SK} = 245,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 361 182 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 230,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} = 22 094 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 14,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 81 028 kg/a	CO _{2eq,SK} = 51,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,93
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Hausmann OG - Bauphysik Betriebsgebiet Süd, Straße C6, 3071 Böheimkirchen
Ausstellungsdatum	26.04.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	25.04.2033		
Geschäftszahl	25261		



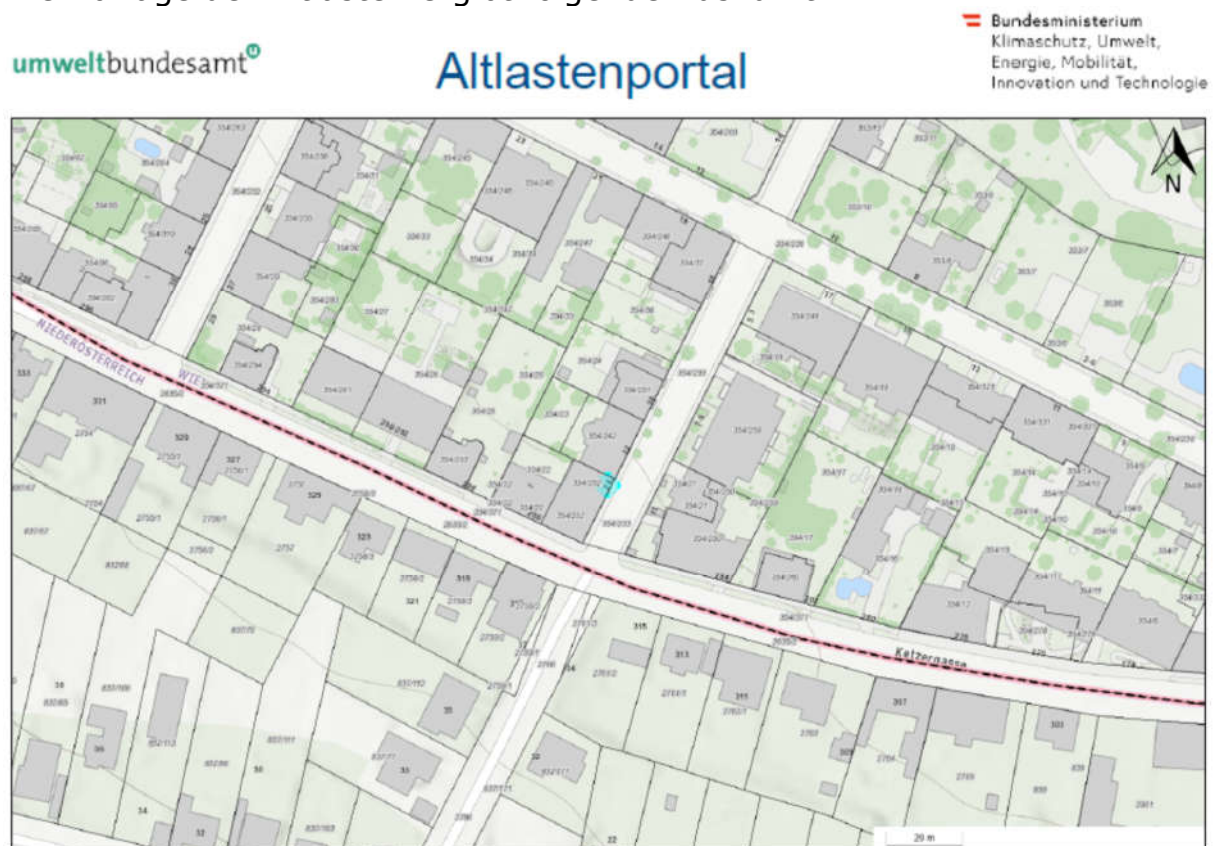
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2.13. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die bewertungsgegenständliche Wohnung sowie für die allgemeinen Bereiche liegt nicht vor.

2.14. Altlastenkataster

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



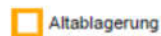
Legende:

Flächen

Flächentyp



Altlast



Alttablagerung

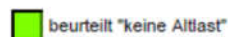


Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



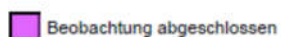
Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

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

2.15. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.16. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Schätzwert:

Der gerundete Sachwert.

Vergleichswerte:

Aus der Urkundensammlung konnte aus der gegenständlichen Wohnanlage Verkäufe aus 2023 und 2024 erhoben werden.

Dieser wird ausgewertet und auf Preis pro m² (Nutz-) Fläche bezogen. Anzumerken ist, dass der Erhaltungszustand sowie die Ausstattung und eventuelle Vermietungen der Vergleichswohnung nicht bekannt sind. Erfahrungsgemäß sind kleinere Wohnungen marktgängiger und erzielen somit einen höheren m²-Preis.

(Die letzte Zeile nimmt das Bewertungsergebnis vorweg).

top	Stg	Stock	Anteile	Jahr	Kaufpreis	Nfl. lt. NW-GA (m ²)	€ / m ²
			1075			Whg	Whg
E/2	1	EG	31	2024	135.500 €	33,57	4.036 €
DG/14	1	DG	31	2023	179.000 €	39,27	4.558 €
2	2	2	74	2024	296.000 €	84,18	3.516 €

Das rechnerische Ergebnis wird auch mit dem aktuellen Marktspiegel verglichen und mit seinen Eigenschaften eingeordnet. Daraus wird erkannt, dass eine weitere Marktanpassung des Schätzwertes nicht erforderlich ist.

Zubehör:

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	84,18 m ² Wohnung 2. Stock	
	á	2.000 €
		168.360 €
ca.	5,77 m ² K.Abt. 7+8	
	á	0 €
		<u>0 €</u>

gebundener Bodenwert

168.360 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca.	84,18 m ² Wohnung 2. Stock	
	á	3.300 €
		277.794 €
ca.	5,77 m ² K.Abt. 7+8	
	á	1.800 €
		<u>10.386 €</u>
		288.180 €

	-55,0% techn. Wertminderung	
v 40%	Substanzanteil	-63.400 €
	-60,0% techn. Wertminderung	
v 20%	Technik/Installationen	-34.582 €
	-60,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v 40%	Ausstattungsanteil	-69.163 €
entspr.	-58% Ø Wertminderung	
	v 100% Bauwerk gesamt	<u>-167.144 €</u>
	Gebäude-Zeitwert	121.036 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinsamen Flächen (z.B. Stiegenhaus,
Waschküche, Hof etc.) Zeitwert

74	./	1075	Anteile lt. GB	
	v.	100.000 €		<u>6.884 €</u>

Bauwert -Zeitwert

127.919 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	168.360 €
Bauwert	<u>127.919 €</u>

Sachwert

296.279 €

3.2 Schätzwert

der gerundete Sachwert	<u>296.000 €</u>
------------------------	-------------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert B-LNR. 118 Anteil 74/1075stel an EZ 232 der KG 01805 Liesing, Wohnungseigentum an W Stg 2, 2/7 + 8 (Whg, K-Abt 7 + 8) in 1230 Wien, Josef-Kutscha-Gasse 24 / Ketzergasse 286, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum Dezember 2024 geschätzt:

rd. € 296.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte, Bescheide
- / Protokoll der Eigentümerversammlung
- / Vorausschau 2025
- / Fotos der Befundaufnahme