



8741 Weißkirchen, Raiffeisengasse 19  
Tel.: 0664 / 627 51 04  
Email: [office@bewertung-kogler.at](mailto:office@bewertung-kogler.at)  
[www.immobilienbewertung-kogler.at](http://www.immobilienbewertung-kogler.at)

# Gutachten

zu

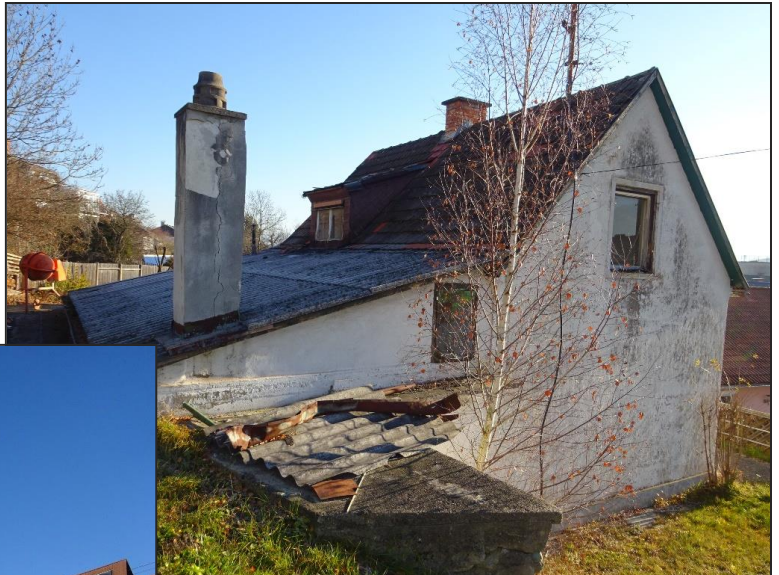
**GZ: 19 S 40/21t, BG Judenburg**

**Betreffend die Liegenschaft:** EZ 52, GB 65035 Waltersdorf  
8750 Judenburg, Blumengasse 28, 30

**In der Insolvenzsache:** Martin Winkler

**Auftraggeber:** Insolvenzverwalter Dr. Michael Voitle

**Zweck der Schätzung:** Feststellung des Verkehrswertes



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1      | Auftrag .....                                                 | 3         |
| 1.2      | Befundaufnahme.....                                           | 3         |
| 1.3      | Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag..... | 3         |
| 1.4      | Eigentümer .....                                              | 3         |
| <b>2</b> | <b>Befund .....</b>                                           | <b>4</b>  |
| 2.1      | Allgemeines .....                                             | 4         |
| 2.1.1    | Unterlagen .....                                              | 5         |
| 2.2      | Gutsbestand .....                                             | 6         |
| 2.2.1    | Grundbuch .....                                               | 6         |
| 2.2.2    | Einheitswert .....                                            | 7         |
| 2.3      | Grundstück .....                                              | 8         |
| 2.3.1    | Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage.....                   | 8         |
| 2.3.2    | Aufschließung .....                                           | 10        |
| 2.4      | Bebauung .....                                                | 10        |
| 2.4.1    | Konstruktive Merkmale .....                                   | 11        |
| 2.4.2    | Nutzung / Aufteilung / Objektdaten .....                      | 11        |
| 2.4.3    | Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand .....               | 12        |
| 2.4.4    | Nebengebäude .....                                            | 13        |
| 2.4.5    | Außenanlagen.....                                             | 13        |
| 2.4.6    | Objektdaten.....                                              | 13        |
| <b>3</b> | <b>Gutachten.....</b>                                         | <b>14</b> |
| 3.1      | Bewertungsgrundsätze .....                                    | 14        |
| 3.2      | Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....        | 14        |
| 3.3      | Bewertung.....                                                | 15        |
| 3.3.1    | Sachwert .....                                                | 15        |
| 3.3.1.1  | Bodenwert.....                                                | 15        |
| 3.3.1.2  | Bauwert – Bebauung.....                                       | 16        |
| 3.3.2    | Verkehrswertableitung .....                                   | 17        |
| <b>4</b> | <b>Zusammenstellung.....</b>                                  | <b>17</b> |

**Beilagen ab Seite 18**

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg auf Antrag des Insolvenzverwalters Dr. Michael Voitle, 8720 Knittelfeld, in der Insolvenzsache Martin Winkler, GZ: 19 S 40/21t, BG Judenburg, Beschluss vom 09.11.2021.

### **1.2 Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Herr Martin Winkler, Eigentümer, 8720 Knittelfeld

Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

**Befundaufnahme: 23.11.2021, 09:00 Uhr – 10:00 Uhr**

### **1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag**

#### **Wohnhaus und Garage**

EZ 52, GB 65013 Judenburg, Grundstück Nr. 117/1 mit 927 m<sup>2</sup>

8750 Judenburg, Blumengasse 28, 30

**Bewertungsstichtag: 23.11.2021**

### **1.4 Eigentümer**

Gemäß Grundbuchsabfrage:

Martin Winkler, geb. 01.10.1978

## 2 Befund

### 2.1 Allgemeines

Ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden.

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Laut Abfrage beim Umweltbundesamt sind die Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

## Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

|                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:Steiermark                                                                                   |
| Bezirk:Murtal                                                                                           |
| Gemeinde:Judenburg (62040)                                                                              |
| Katastralgemeinde:Waltersdorf (65035)                                                                   |
| Grundstücksnummer:.117/1                                                                                |
| Information:Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster<br>oder Altlastenatlas verzeichnet. |

Quelle: Umweltbundesamt ([www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/](http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/))

### 2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Katastralmappe – BEV
- Abfrage Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2021
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Grundbuchsauszug vom 08.10.2021
- Katasterplan vom 23.11.2021
- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Judenburg
- Grundstücksteilung aus dem Jahre 1978, TZ 4168/1998
- Naturmaßaufnahmen vom 23.11.2021
- Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 04.05.1950
- Benützungsbewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 23.08.1963
- Bau- und Benützungsbewilligung für die Errichtung einer Waschküche und Keller vom 28.02.1964
- Sterbeurkunden der im Lastenblatt intabulierten Berechtigten

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 52 aus folgendem Grundstück:

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65035 Waltersdorf  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 52

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3791/2021

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                      |
|--------|----------------|--------|----------------------------------|
| 117/1  | GST-Fläche     | 927    |                                  |
|        | Bauf.(10)      | 49     |                                  |
|        | Gärten(10)     | 878    | Blumengasse 30<br>Blumengasse 28 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 1097/1970 2676/1980 4168/1998 Sicherheitszone Flughafen Zeltweg,  
gelbe Zone hins Gst 117/1
- b gelöscht
- 2 b gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1  
Martin Winkler  
GEB: 1978-10-01 ADR: Schlossergasse 4, Zeltweg 8740  
f 1623/2003 Übergabsvertrag und Urkunde 2002-06-24 Eigentumsrecht  
g 1623/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
h 1623/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
i 1623/2003 Vorkaufsrecht  
j 3791/2021 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 23.09.2021  
Masseverwalter;  
Dr. Michael Stephan Voitle, Rechtsanwalt  
8720 Knittelfeld, Hauptplatz 14  
(19 S 40/21t)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 1927/1977  
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt II  
Vereinbarung 1977-06-06 für  
1) Franz Wieser geb 1939-07-18  
2) Gertrude Wieser geb 1941-09-03
- 4 a 4168/1998  
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrtrecht auf Gst 117/1  
gem Pkt 4 Nachtrag 1998-06-30 für  
Franz Wieser geb 1939-07-18  
Gertrude Wieser geb 1941-09-03
- 5 a 4168/1998  
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrtrecht auf Gst 117/1  
gem Pkt 5 Nachtrag 1998-06-30  
für Gst 117/2
- 6 a 1623/2003  
WOHNUNGSRECHT

- gem Pkt DRITTENS 1.) Übergabs- und  
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2002-06-24 für  
Anna Winkler geb 1920-05-20
- b gelöscht
- 7 a 1623/2003  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Anna Winkler geb 1920-05-20
- b gelöscht
- 8 a 1623/2003  
VORKAUFSRECHT gem Pkt DRITTENS Übergabs- und  
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2002-06-24 für  
Horst Winkler geb 1963-10-10
- 9 a 1623/2003  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Bernhard Winkler geb 1957-03-30
- 10 gelöscht

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

**Anmerkungen:** ***Anmerkung:** Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet; lt. GIS Steiermark (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) wird eine Fläche von 898 m<sup>2</sup> angegeben – sohin ist eine Flächendifferenz von rund 30 m<sup>2</sup> vakant, ein Neuvermessung erscheint zweckmäßig.*

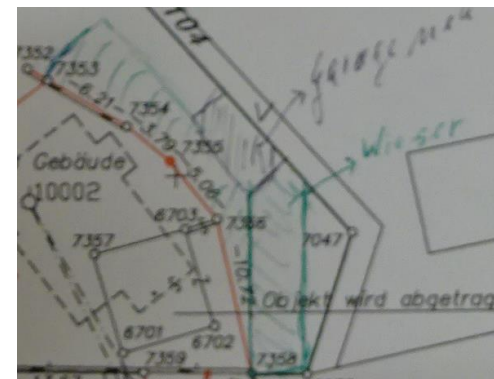
**A2-LNR 1a:** Sicherheitszone Flughafen Zeltweg, wertneutral

**C-LNR 1a, 6a:** „Fruchtgenussrecht sowie Wohnungsrecht .....“ – nicht mehr vakant, da bereits verstorben

**C-LNR 4 a:** Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht auf Gst 117/1 – nicht mehr vakant, da bereits verstorben

**C-LNR 5 a:** Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht auf Gst 117/1 für Grundstück 117/2 – hierbei handelt es sich um das Geh- und Fahrrecht über die best, Wegfläche (gesamt ca. 120 m<sup>2</sup>)

5.  
Weiters räumt Frau Anna Winkler, für sich und ihre Rechtsnachfolger, im Besitze der Liegenschaft EZ 52 GB 65035 Waltersdorf, Frau Elfriede Schöggel-Franz und deren Rechtsnachfolger, im Besitze des Grundstückes 117/2, in Kraft eines Vertrages unentgeltlich und auf immer währende Zeiten das Recht ein, wie im vorgenannten Teilungsplane als Servitutsbereich eingezeichnet, über das Grundstück 117/1 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und ist diese Verbindlichkeit grundbücherlich sicherzustellen.



**C-LNR 7a, 8a, 9a:** „Belastungs- und Veräußerungsverbot, Vorkaufsrecht...“ – nicht mehr vakant, da bereits verstorben  
Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei; keine weiteren bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

## 2.2.2 Einheitswert

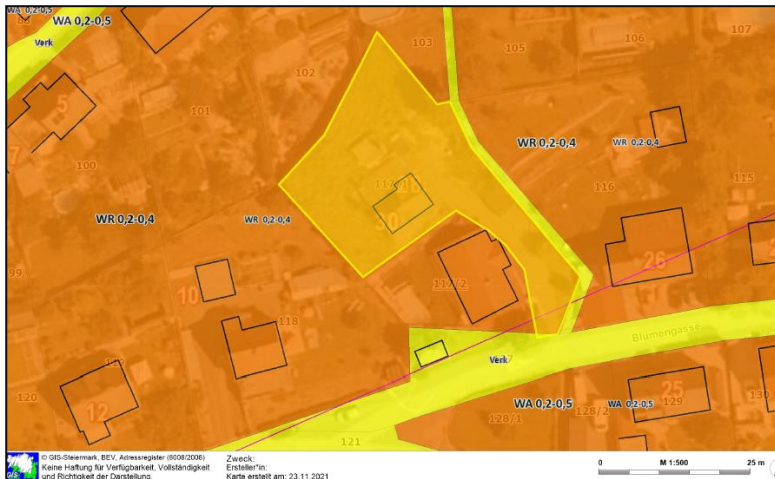
Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.



## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das **Grundstück Nr. 117/1** ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Judenburg als **Reines Wohngebiet (WR)** mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen. Aufgrund der im Süden vorbeiführenden Bahngleise ist ein erhöhter Lärmpegel gegeben (siehe *umseitigen Lärminfo-Auszug*).



Quelle: GIS Steiermark

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück Nr. 117/1** mit einer **unverbürgten Fläche von 927 m²** ist im Wesentlichen mehrwinklig konfiguriert, von Norden nach Süden terrassenförmig angelegt und mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus sowie einem Nebengebäude und einer Garage bebaut.

Die Zufahrt erfolgt von der Blumenstraße abbiegend auf den auf Eigengrund befindlichen, steil konzipierten und asphaltierten Zufahrtsweg.

**Anmerkung:** Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht – siehe Seite 7

Quelle: GIS Steiermark





Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Ortsteil Strettweg (KG Waltersdorf) der Stadtgemeinde Judenburg in einer vorwiegend von Wohnnutzung geprägten Umgebung.

#### Lärmkarte:



Quellen: [www.lärminfo.at](http://www.lärminfo.at)

Aufgrund der im Süden in ca. 135 m Entfernung liegenden Bahngeleise der ÖBB Südbahnstrecke bzw. des Bahnhofgeländes ist eine erhöhte Lärmbelastung ausgewiesen. Das Zentrum von Judenburg sowie die Arena am Waldfeld liegen je ca. 2 km entfernt.



Quelle: Google Maps

Judenburg ist eine Stadtgemeinde mit ca. 9.631 Einwohnern.

#### Demografische Entwicklung von 2001 - 2021:

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Bezirk Murtal:      | Bevölkerungsrückgang von rund 8,38%   |
| Gemeinde Judenburg: | Bevölkerungsrückgang von rund 14,13 % |

Quelle: Statistik Austria

Insgesamt ist örtlich von einer gut besonnten und durchschnittlich nachgefragten Wohnlage auszugehen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine leicht eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben.

### 2.3.2 Aufschließung

Strom: öffentliche Versorgung

Anmerkung: Am Dach befindlich ist ein Dachständer – laut Eigentümerangaben ist eine Erdleitung an der westlichen Hausfront bereits vorverlegt, jedoch nicht ins Wohnhaus eingeleitet

Fäkalien: öffentlicher Kanal Stadtgemeinde Judenburg

Wasser: öffentliche Versorgung Stadtgemeinde Judenburg

### 2.4 Bebauung

Das Wohnhaus wurde laut Bauakt beginnend im Jahr 1950 mit Erd- und Dachgeschoss in Massivbauweise errichtet. Etwa in den 1960er Jahren erfolgte der Anbau eines nordseitigen, eingeschossigen Traktes (aufgrund der Hanglage bergseitig unter Erdniveau).



Ost-Ansicht



West-Ansicht



Südwest-Ansicht

Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 04.05.1950

Benutzungsbewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 23.08.1963

Bau- und Benutzungsbewilligung für die Errichtung einer Waschküche und Keller vom 28.02.1964

### 2.4.1 Konstruktive Merkmale

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion:        | Massivmauerwerk mit Putzfassade                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dach/Deckung:        | Satteldach mit Ziegeldeckung<br>eingeschossiger Anbau: Pultdach mit Welleternitdeckung bzw.<br>weitere Flachdach mit Bitumendeckung                                                                                                                                                                      |
| Elektroinstallation: | veraltet mit Drehsicherungen                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Heizung:             | Zentralheizungsanlage mit Ölbefuerung (BJ 1997)<br>1 Öltank mit 1.000 l<br><i>Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden – aufgrund des<br/>langjährigen Leerstandes ist offenkundig von einer mangelnden<br/>Funktionstüchtigkeit auszugehen.</i><br>Wärmeabstrahlung über veraltete Heizkörper |
| Stiegen:             | EG-DG: veralteter Holzstiegenlauf                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Türen:               | Eingang: massiveres Holztürblatt mit Glaslichte und<br>Vergitterung<br>Innentüren: verschiedenartige veraltete Holztürblätter auf<br>Holzstöcken: Durchgangslichte ca. 1,85 m                                                                                                                            |
| Fenster:             | vorwiegend veraltete Holzkastenfenster bzw. teils neuere<br>Kunststofffenster mit Isolierverglasung                                                                                                                                                                                                      |

### 2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Das Wohnhaus ist seit ca. 20 Jahren leerstehend.

Die vorliegenden Planunterlagen stimmen mit der Natur nicht überein. Auf eine planerische Darstellung wird aus Kostengründen verzichtet. Die angegebenen Flächen wurden vorwiegend in der Natur ermittelt und sind ohne Gewähr.

Erdgeschoss: Raumhöhen reichen von ca. 2,20 m bis ca. 2,60 m

| Raumaufteilung           | Größe in m <sup>2</sup> | Boden/Sonstiges                                                                       |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Windfang                 | 2,80                    | keramischer Belag, Belichtung mit Glassteinen                                         |
| Vorraum/Flur             | 11,46                   | keramischer Belag bzw. PVC-Belag, ein<br>Teilbereich ist 2 Podeststufen höher liegend |
| WC                       | 0,90                    | verflies, mit Fenster                                                                 |
| Zimmer                   | 13,30                   | Parkett, Nut&Feder Decke                                                              |
| Wohnzimmer               | 20,20                   | Kunststofffenster, Tramlage EG ist freigelegt                                         |
| Bad                      | 4,70                    | verflies, innen liegend                                                               |
| Küche                    | 9,30                    | PVC bzw. keram. Belag, Kaminanschluss                                                 |
| *Vorraum                 | 1,00                    | keramischer Belag                                                                     |
| *Kellerraum              | 11,50                   | keramischer Belag,                                                                    |
| *Heizraum                | 3,50                    | keramischer Belag                                                                     |
| *Waschküche              | 12,00                   | keramischer Belag, mit Niveauunterschied, Dusche<br>und Waschgelenheit                |
| <b>Nutzfläche gesamt</b> | <b>90,66</b>            |                                                                                       |

\* quasi als Kellerräumlichkeiten einzustufen



Dachgeschoss: Raumhöhe ca. 2,28 m

| Raumaufteilung           | Größe in m²  | Boden/Sonstiges                 |
|--------------------------|--------------|---------------------------------|
| Vorraum                  | 6,00         | PVC                             |
| Schlafzimmer             | 16,00        | fehlende Unterbodenkonstruktion |
| Zimmer                   | 7,00         | Schiffholzboden                 |
| <b>Nutzfläche gesamt</b> | <b>29,00</b> |                                 |

### 2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Objekt wurde augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechend einfachen Ausführungsstandard errichtet. Gegenwärtig ist von einem massiv veralteten, quasi „rohbauähnlichem“ Zustand auszugehen. Aufgrund einer Feuchteinwirkung wurde die erdgeschossige Tramlage im Bereich des Wohnzimmers freigelegt bzw. teilweise entfernt – eine statische Untersuchung der verbleibenden Tramlage wurde nicht durchgeführt.

In Teilbereichen wurde mit Sanierungsarbeiten begonnen – die Ausführung ist als minderwertig einzustufen. Aufgrund des jahrelangen Leerstands ist von Frostschäden an den Heiz- bzw. Sanitärinstallationen auszugehen. Der Baukörper steht am oberen Ende eines Lebenszyklus mit bedingt brauchbarer Bausubstanz.

Das Objekt wurde beginnend mit dem Jahr 1950 errichtet. Zum Bewertungsstichtag 2021 errechnet sich ein Baualter von rund 70 Jahren. Die Gesamtlebensdauer von ähnlichen Objekten wird mit rund 70 Jahren angegeben; aufgrund der vorhin beschriebenen Zustandsmerkmale ist aus Sicht des Sachverständigen ein Bauwertansatz nicht relevant - siehe nachstehende Tabelle:

#### Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern:

| Gebäudeart                                            | übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser                           |                                       |
| – normale Bauausführung                               | 60–70                                 |
| – einfache Bauausführung                              | 50–60                                 |
| – Fertighäuser                                        | 60–70                                 |
| – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung) | 40–60                                 |
| Mehrwohnhäuser                                        |                                       |
| – Miet- und Eigentumswohngebäude                      | 60–70                                 |
| – Sozialer Wohnbau                                    | 50–60                                 |
| Garagen                                               |                                       |
| – Garagen Massivbau                                   | 50–70                                 |
| – Fertiggaragen                                       | 40–50                                 |

(Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017)

### 2.4.4 Nebengebäude

Es handelt sich um einen in Massivbauweise errichtete Werkzeugschuppen im Rohzustand mit Flachdach und Welleternitdeckung.

Abmessungen ca. 3 m x 3 m

*Zustand: baufällig ohne Bauwert*



Das Garagengebäude ist an der ostseitigen Grundstücksgrenze situiert. Es handelt sich um einen vor rund 22 Jahre errichteten Massivbaukörper mit einem Flachdach und Bitumendeckung - (aufgrund der Hanglage bergseitig unter Niveau).

Einfahrtsbreite: ca. 2,40 m

Innenabmessungen: ca. 2,98 m x 5,50 m

Nutzfläche: ca. 16,5 m<sup>2</sup>

Zustand: brauchbar



### 2.4.5 Außenanlagen

Der Freigrund ist begrünt und präsentiert sich in einem verwilderten Zustand; teils ist Gerümpel und Bauschutt gelagert.

Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Wohnhaus sind asphaltiert. Südseitig ist eine betonierte Terrassenfläche konzipiert.

Einfriedung: Holzzaun bzw. Maschendrahtzaun  
nordseitig: Betonmauer (teils brüchig) mit Holzzaun und Thujenhecke

### 2.4.6 Objektdaten

|                             |                         |                             |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Grundstück Nr. 117/1</b> | <b>insgesamt</b>        | <b>927 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Nutzflächen</b>          | <b>Erdgeschoss</b>      | <b>90,66 m<sup>2</sup></b>  |
|                             | <b>Dachgeschoss</b>     | <b>29,00 m<sup>2</sup></b>  |
|                             | <b>insgesamt</b>        | <b>119,66 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nebenflächen</b>         | <b>Werkzeugschuppen</b> | <b>9,00 m<sup>2</sup></b>   |
|                             | <b>Garage</b>           | <b>16,50 m<sup>2</sup></b>  |

### 3 Gutachten

#### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das gegenständliche Objekt ist zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Sach- bzw. Vergleichswertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d. h. inkl. UST, und für gewerblich genutzte netto, d. h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

#### 3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

##### Ermittlung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

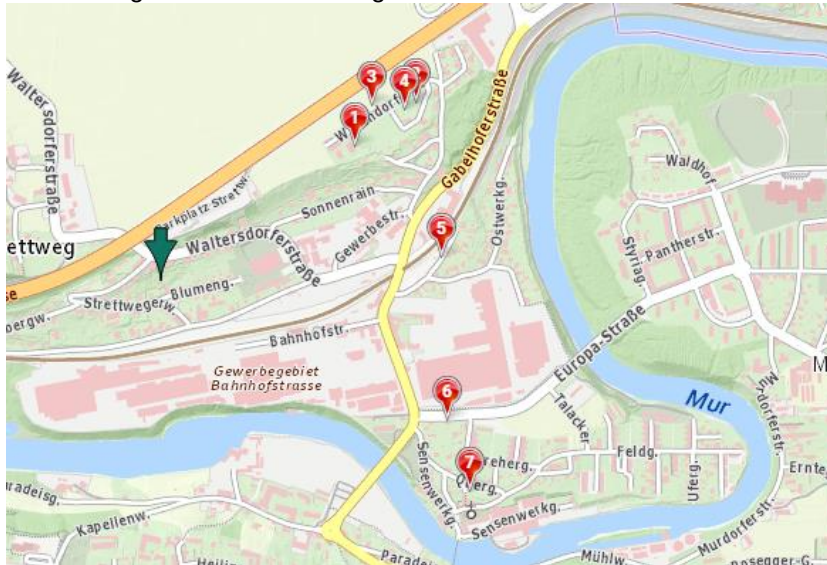


### 3.3 Bewertung

#### 3.3.1 Sachwert

##### 3.3.1.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind Kauffälle im Gemeindegebiet von Judenburg:



| Nr. | Typ | Kategorie              | TZ/Jahr   | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis / m <sup>2</sup> KV | Preis korr. / m <sup>2</sup> |
|-----|-----|------------------------|-----------|------------|----------------|---------------------------|------------------------------|
| 1   |     | Bauland                | 3203/2021 | 10.06.2021 | 706,00         | 60,00 €                   | 60,83 €                      |
| 2   |     | Bauland                | 2873/2021 | 02.06.2021 | 653,00         | 60,00 €                   | 60,87 €                      |
| 3   |     | Bauland                | 3558/2020 | 05.08.2020 | 6.480,00       | 33,10 €                   | 34,40 €                      |
| 4   |     | Bauland                | 1434/2021 | 26.02.2021 | 680,00         | 60,00 €                   | 61,35 €                      |
| 5   |     | Bauland                | 3654/2017 | 11.08.2017 | 722,00         | 37,40 €                   | 42,21 €                      |
| 6   |     | abbruchsreifes Gebäude | 3233/2021 | 05.07.2021 | 507,00         | 49,31 €                   | 49,89 €                      |
| 7   |     | abbruchsreifes Gebäude | 2660/2020 | 10.06.2020 | 792,00         | 34,09 €                   | 35,59 €                      |

Aufgrund der im Befund beschriebenen Merkmale wird ein Baulandpreis von EUR 60,00 als realistisch erachtet.

Für den südlichen, steilen Zufahrtsbereich (belastet mit Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht zugunsten Nachbarliegenschaft) wird für eine Teilfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> ein Baulandpreis von EUR 15,00 (d.s. ca. 1/4 des Baulandpreises) als realistisch erachtet.

#### Berechnung Bodenwert Grundstück 117/1

| Nutzfläche in m <sup>2</sup> gesamt |         | Preis pro m <sup>2</sup> |       |   |                 |
|-------------------------------------|---------|--------------------------|-------|---|-----------------|
| 807                                 | Bauland | €                        | 60,00 | € | 48.420          |
| 120                                 | Zufahrt | €                        | 15,00 | € | 1.800           |
| 927                                 |         |                          |       | € | 50.220          |
| <b>BODENWERT</b>                    |         |                          |       |   | <b>€ 50.220</b> |

**3.3.1.2 Bauwert – Bebauung**

Aufgrund der im Befund unter Punkt 2.4.3, Seite 12, beschriebenen Merkmale erfolgt kein Bauwertansatz.

**Wohnhaus**

|                        |          |          |
|------------------------|----------|----------|
| <b>Bauwert Gebäude</b> | <b>€</b> | <b>-</b> |
|------------------------|----------|----------|

**Nebengebäude**

|                                                        |          |              |
|--------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Werkzeugschuppen - ohne Zeitwert                       | €        | -            |
| Garagegebäude, 16,5 m² á € 100,00, pauschaler Zeitwert | €        | 1.650        |
| <b>Nebengebäude</b>                                    | <b>€</b> | <b>1.650</b> |

**Außenanlagen**

|                                          |          |          |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Begrünung - im Grundpreis berücksichtigt | €        | -        |
| <b>Außenanlagen</b>                      | <b>€</b> | <b>-</b> |

**Zusammenstellung der Werte**

|                      |          |               |
|----------------------|----------|---------------|
| Bodenwert            | €        | 50.220        |
| Bauwert Wohnhaus     | €        | -             |
| Bauwert Nebengebäude | €        | 1.650         |
| Außenanlagen         | €        | -             |
| <b>Sachwert</b>      | <b>€</b> | <b>51.870</b> |

### 3.3.2 Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.).

Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

|                |    |   |        |
|----------------|----|---|--------|
| Sachwerte      |    | € | 51.870 |
| Marktanpassung | 0% | € | -      |
|                |    | € | 51.870 |

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Verkehrswert ger.</b> | <b>€ 51.900</b> |
|--------------------------|-----------------|

## 4 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung:

Feststellung des Verkehrswertes

| Objekt                                              | Adresse                                      | Verkehrswert       |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Wohnhaus<br/>EZ 52, GB 65035<br/>Waltersdorf</b> | <b>8750 Judenburg<br/>Blumengasse 28, 30</b> | <b>€ 51.900,00</b> |

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 14.12.2021

#### Beilagen

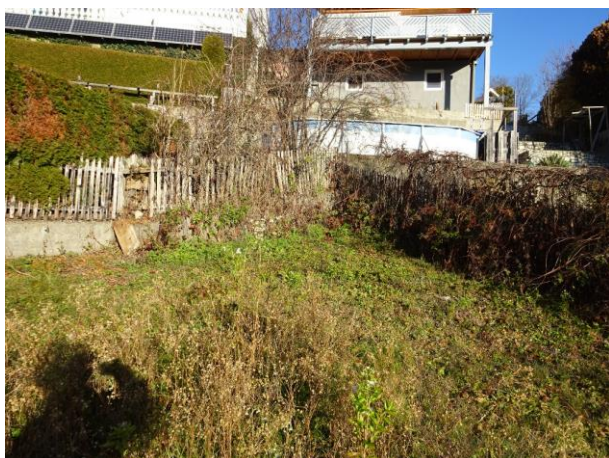
Fotodokumentation  
Planunterlagen



## FOTODOKUMENTATION



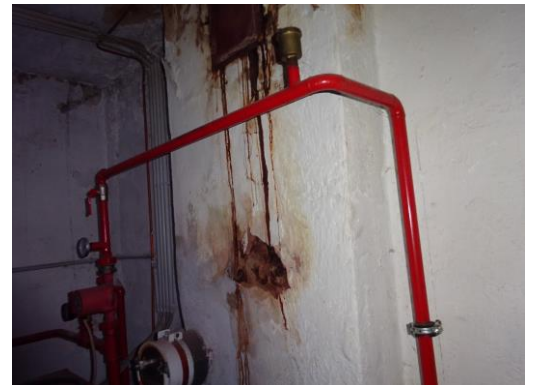






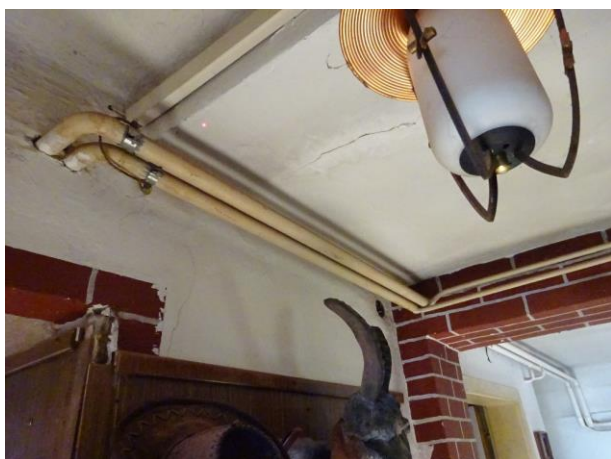
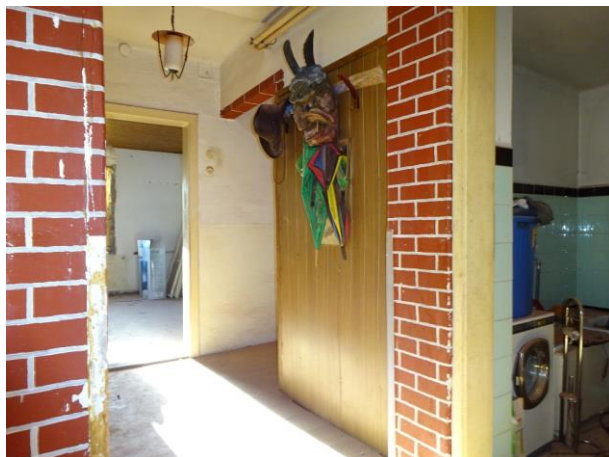


ERDGESCHOSS - Kellertrakt





ERDGESCHOSS







DACHGESCHOSS



Stiegenaufgang

Zählerkasten





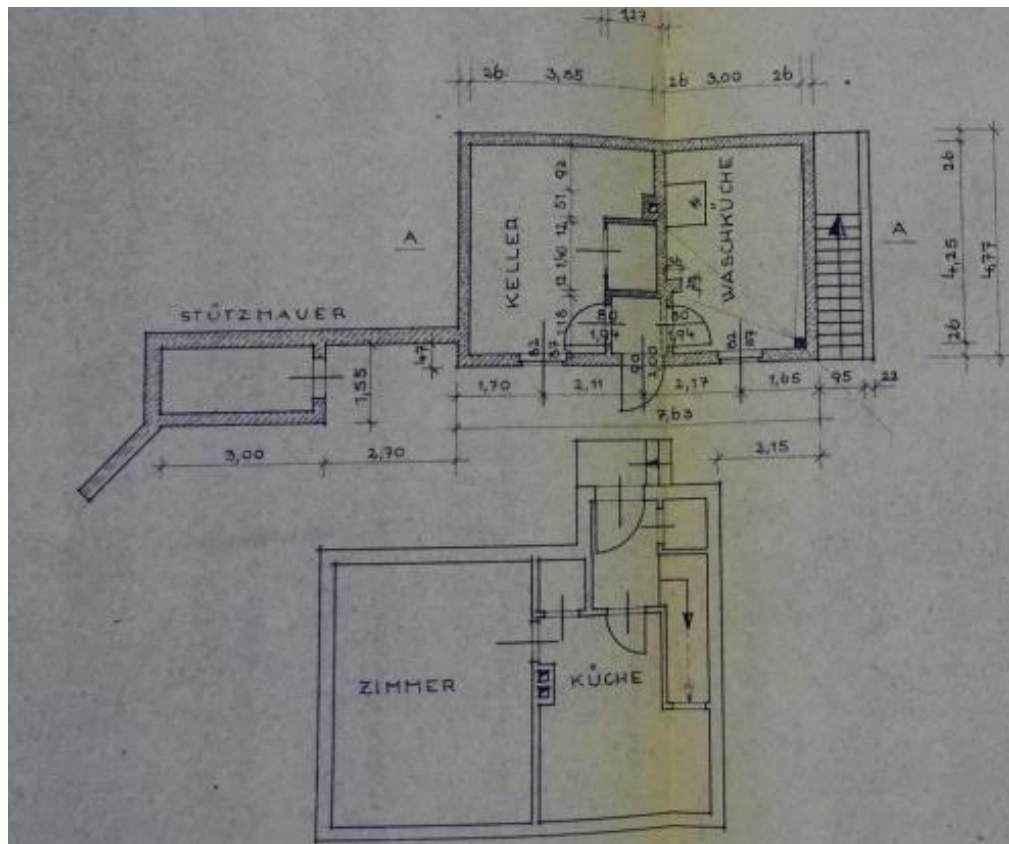
Fehlende Unterbodenkonstruktion



Zimmer



# Planunterlagen Erdgeschoss



## Dachgeschoss

