B A U M E I S T E R

DDipl.-Ing. Hans Georg Leitinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Akademischer Experte für Immobilienbewertung

Kärntnerstraße 13, 8510 Stainz

Tel.: 0676/710 5432 Fax: 03463/2181-16 Mail: hans.leitinger@a1.net

25 S 127/23 y

LGZ Graz

An

Herrn Mag. Peter Handler

Rechtsanwalt

Hauptplatz 33

8530 Deutschlandsberg

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes:

der 168/2490 Anteile an der Liegenschaft EZ 602 KG 610666 Unterlaufenegg, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 6 im Gebäude Eschensiedlung 98, 8530 Deutschlandsberg

und von zwei

Kraftfahrzeugen (PKWs)

im Rahmen des Insolvenzverfahrens des Herrn Anton Hambammer, geb. am 19.12.1969.

Inhalt

1. Allgemeines ... 3
1.1 Auftraggeber und Auftrag ... 3
1.2 Zweck ... 3
1.3 Bewertungsstichtag ... 3
1.4 Befundaufnahme ... 3
1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung ... 3
1.6 Vorbemerkungen ... 5

2. Befund ... 6
2.1 Gutsbestand ... 6
2.2 Eigentümer ... 6
2.3 Lasten ... 7
2.4 Lage ... 7
2.5 Beschaffenheit des Grundstückes ... 8
2.6 Kontaminierung ... 9
2.7 Aufschließung ... 9
2.8 Flächenwidmung ... 10
2.9 Steuerlicher Einheitswert ... 10
2.10 Objektbestand ... 10
2.10.1 Wohnhausanlage Eschensiedlung 94 – 103, 8530 Deutschlandsberg ... 10
2.10.2 Raumheizung ... 11
2.10.3 Wohnungseigentums-Zubehör ... 11
2.10.4 Beschreibung WE-Objekt W 6 ... 12
2.10.5 Raum- und Nutzflächenaufstellung lt. Einreichplan ... 13
2.10.6 Bestandverhältnisse ... 14
2.10.7 Aufteilungsschlüssel für Aufwendungen ... 14
2.10.8 Reparaturrücklage ... 14
2.10.9 geplante Sanierungsmaßnahmen/Darlehen ... 14
2.10.10 Energieausweis ... 15
2.11 Zubehör ... 15
2.12 Kraftfahrzeuge ... 15
2.12.1 PKW 1 - Opel Insignia ... 15
2.12.2 PKW 2 - Seat Ibiza ... 16

3. Bewertung ... 17
3.1 Allgemeines ... 17
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 17
3.3 Bewertung - Sachwertverfahren ... 18
3.3.1 Bodenwert ... 18
3.3.2 Sachwert ... 21
3.3.3 Verkehrswert ... 22
3.4 Bewertung PKW ... 23

4. Beilagen ... 24
4.1 Fotodokumentation ... 24
4.2 Auszug aus der Einreichplanung ... 33
4.2.1 Grundriss Kellergeschoß ... 33
4.2.2 Grundriss Erdgeschoß ... 34
4.2.3 Grundriss Obergeschoß ... 35
4.2.4 Höhenschnitt / Grundriss überdachter Abstellplatz ... 36

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber und Auftrag

Herr **Mag. Peter Handler**, Rechtsanwalt, hat als bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren die Feststellung des Verkehrswertes des gegenständlichen Liegenschaftsanteiles, verbunden mit Wohnungseigentum, sowie zweier Kraftfahrzeuge (Opel Insignia und Seat Ibiza) angeordnet.

1.2 Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 25 S 127/23 y LGZ Graz, des Herrn Anton Hambammer, geb. am 19.12.1969 und dient als Grundlage für die beabsichtigte Verwertung des Liegenschaftsanteiles bzw. der Kraftfahrzeuge.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Befundaufnahme, dem 05.10.2023, festgelegt.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen unter Mitwirkung von BM Ing. Hans Leitinger in Anwesenheit von Herrn Anton Hambammer am 05.10.2023 von ca. 10:00 bis ca. 11:00.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme vom 05.10.2023
- Auskünfte von Herrn Anton Hambammer zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Investitionstätigkeiten in den letzten Jahren, Mängel und Schäden sowie außerbücherliche Rechte u. Lasten.
- Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:
    - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag TZ 619/96
    - Dienstbarkeitsvertrag und Benützungsvereinbarung TZ 1688/96
    - sonstige schriftliche Angaben zur Liegenschaft
- von der Baubehörde zur Verfügung gestellte Unterlagen:
    - Baubewilligungsbescheid v. 16.10.1990
    - Auszug aus den behördlich genehmigten Einreichplänen

    - Benützungsbewilligungsbescheid v. 03.11.1992
- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 28.08.2023
- Abfrage aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes vom 05.10.2023
- Lageplan (Google-Maps) vom 05.10.2023
- Erhebung von Wohnungseigentumspreisen im ZT-Datenforum
- Erhebung von Baulandpreisen im ZT-Datenforum
- Erhebungen von vergleichbaren Immobilienangeboten
- Flächenwidmungsplan und Luftbild, GIS Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark, 15.09.2023
- Immobilienpreisspiegel Statistik Austria
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen
- Lehrunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes für Steiermark und Kärnten

1.6 Vorbemerkungen

Der unterfertigende Sachverständige ist bei der Erstattung des Gutachtens von den im Kapitel 1.5 angeführten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen als unzutreffend oder unvollständig herausstellen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Für die Feststellung der Nutzflächen wurde das zugrunde liegende Nutzwertgutachten herangezogen. Ein Aufmaß der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

Eine Überprüfung des Bauzustandes hinsichtlich Baumängel und Bauschäden erfolgte nur augenscheinlich, ebenso wurde keine Überprüfung der Statik von Bauteilen sowie keine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen durchgeführt. Hierfür wäre die Beiziehung eines eigens dafür befugten Sachverständigen notwendig, was allerdings nicht Gegenstand dieses Auftrages ist.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit und Bestandfreiheit.

Über das Bestehen außerbücherlicher Rechte und Lasten wurde Herr Hambammer bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

2. Befund

2.1 Gutsbestand

An der Liegenschaft **EZ 602**, Grundbuch 61066 Unterlaufenegg ist Wohnungseigentum begründet. Sie besteht aus nachfolgend angeführtem Grundstück:

```
************************************* A1 *************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   607/56  G GST-Fläche       (*     5945) Änderung in Vorbereitung
             Bauf.(10)                1649
             Gärten(10)               4296  Eschensiedlung 103
                                            Eschensiedlung 101
                                            Eschensiedlung 105
                                            Eschensiedlung 95
                                            Eschensiedlung 93
                                            Eschensiedlung 99
                                            Eschensiedlung 97
                                            Eschensiedlung 106
                                            Eschensiedlung 104
                                            Eschensiedlung 102
                                            Eschensiedlung 100
                                            Eschensiedlung 98
                                            Eschensiedlung 96
                                            Eschensiedlung 94
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************* A2 *************************************
   1  a gelöscht
```

<u>Außerbücherliche Rechte:</u> konnten vom SV. nicht erhoben werden

2.2 Eigentümer

```
************************************* B **************************************
  40 ANTEIL: 168/2490
     Anton Hambammer
     GEB: 1969-12-19 ADR: Eschensiedlung 98a   8530
      a 1378/1991 Veräußerungsverbot
      b 619/1996 Wohnungseigentum an W 6
      c 1608/2004 IM RANG 1358/2004 Ehepakt 2004-04-28 Eigentumsrecht
      d 2003/2010 gerichtl Vergleich 2009-03-09 Eigentumsrecht
      e 2003/2010 Zusammenziehung der Anteile
```

2.3 Lasten

```
************************************ C ****************************************
  3    auf Anteil B-LNR 4 5 6 13 bis 16 26 29 30 31 40 bis 43
     a 1378/1991 Schuldschein und Pfandurkunde 1991-05-03
         PFANDRECHT                                              18,306.000,--

          1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 1,830.600,--
          für Land Steiermark
      c 1116/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten Bank für Arbeit
          und Wirtschaft Aktiengesellschaft, Filiale Graz (C-LNR 5)
  4    auf Anteil B-LNR 4 5 6 13 bis 16 26 29 30 31 40 bis 43
     a 1378/1991
          VERÄUSSERUNGSVERBOT
          gem § 53 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989
          für Land Steiermark
  9  a 1688/1996
          DIENSTBARKEIT Gehen
          über Gst 607/56 gemäß Punkt 3. Dienstbarkeitsvertrag
          1996-01-26 für
          Stadtgemeinde Deutschlandsberg
 10    auf Anteil B-LNR 4 5 6 13 bis 16 21 22 26 29 30 31 40 bis 43
     a 491/1997 Schuldschein und Pfandurkunde 1997-02-04
          PFANDRECHT                                                 507.000,--
          1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 50.700,--
          für Land Steiermark
 13    auf Anteil B-LNR 40
     a 2239/1999 IM RANG 1088/1999 Pfandurkunde 1999-04-15
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag 850.000,--
          für Raiffeisenbank Deutschlandsberg registrierte
          Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 24    gelöscht
```

zu C-LNR 3, 10 und 13: Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen, die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit. Rückstände öffentlicher Abgaben wurden vom SV. nicht erhoben.

zu C-LNR 4: Auf das Veräußerungsverbot wird hingewiesen.

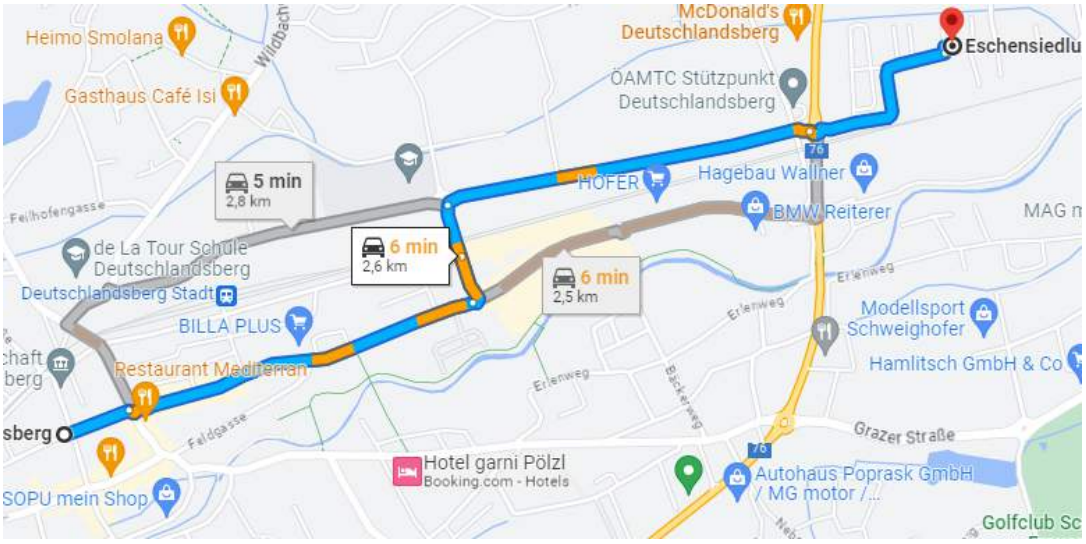
zu C-LNR 9: Es handelt sich dabei um einen ca. 3 m breiten Streifen, der zwischen den Wohnhauszeilen bzw. parallel verlaufend zu den Wohnhauszeilen (in Nord-Süd-Richtung) besteht. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg tritt als Vertreterin der Allgemeinheit auf, sodass ohne Ansehung der Personen jedermann berechtigt ist, diesen Dienstbarkeitsweg uneingeschränkt zu begehen. Im Weiteren wird auf die verbücherte Urkunde verwiesen.

außerbücherliche Lasten: konnten vom SV. nicht erhoben werden

2.4 Lage

Die Liegenschaft befindet sich ca. 2,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Deutschlandsberg in einem von Reihenhäusern geprägten dicht bebauten Siedlungsgebiet („Eschensiedlung“). Die Trasse der Landesstraße B 76 verläuft nur wenige

hundert Meter westlich der Liegenschaft. Die Erledigungen des täglichen Bedarfs können im Stadtgebiet von Deutschlandsberg erfolgen.



Lageplan – Google Maps

2.5 Beschaffenheit des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück mit einem Flächenausmaß von 5.945 m² ist eben beschaffen und grenzt im Norden an einen an das südliche Ufer des Mittereggbaches grenzenden Gehweg und im Süden an die Unterlaufenegger Straße. Die Zufahrt erfolgt - ausgehend von der Unterlaufenegger Straße (Gemeindestraße) - von Süden über zwei Stichstraßen, die sich östlich der Liegenschaft (Gst. 607/1; Eigentümer: Stadtgemeinde Deutschlandsberg bzw. Gst. 607/56) und im westlichen Bereich auf der Liegenschaft befinden und jeweils in Nord-/Südrichtung verlaufen.

Das Grundstück ist mit 14 Reihenhäusern bebaut. Die Wohnhausanlage gliedert sich in zwei, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, jeweils aus sieben Objekten bestehenden Wohnhauszeilen.

Luftbild – GIS Steiermark (Lage von W6 mit Pfeil dargestellt)

2.6 Kontaminierung

Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet, die Abfrage beim Umweltbundesamt wurde online durchgeführt. Es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Deutschlandsberg
Gemeinde	Deutschlandsberg 60344
Katastralgemeinde *	Unterlaufenegg 61066
Grundstücksnummer *	= 607/56

* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 607/56 in Unterlaufenegg (61066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.7 Aufschließung

Die Gebäudeaufschließung besteht aus:

- Stromanschluss durch die Energienetze Steiermark
- Wasserversorgung (WV Koralm)
- Fäkalkanalanschluss (AWV Laßnitz – Wildbach – Gamsbach)

2.8 Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan ist das gegenständliche Grundstück als WR (Reines Wohngebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan lt. GIS-Steiermark

2.9 Steuerlicher Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da er für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz ist.

2.10 Objektbestand

2.10.1 Wohnhausanlage Eschensiedlung 94 – 103, 8530 Deutschlandsberg

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vom 16.10.1990 erteilt, die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 03.11.1992. Die Errichtung erfolgte unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel. In jedem der 14 Reihenhäuser, die jeweils ein Erd- und ein Dachgeschoß aufweisen, befindet sich eine selbstständige Wohnung. Alle Gebäude sind etwa zur Hälfte unterkellert. Jeder selbstständigen Wohnung ist ein ihr zur ausschließlichen und alleinigen Nutzung

bestimmter Gartenteil sowie – mit Ausnahme der im Haus Nr. 99 gelegenen – ein Flugdach als Zubehör zugeordnet. Abgesehen von den beiden Aufschließungsstraßen sowie sieben an die östlichen Wohnungen anschließende PKW-Abstellplätze verbleiben folgende, gemeinsame Anlagen im schlichten Miteigentum der Käufer, deren Zuordnung zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten somit unterbleibt. Zwischen den Häusern Nr. 95 und 96 bzw. den dazugehörigen Gartenteilen wurde ein zentraler, 75 Personen Platz bietender Schutzraum für die gesamte Wohnhausanlage errichtet. Jede Wohneinheit ist durch vertikale brandabschnittsbildende Wände getrennt und ca. zur Hälfte unterkellert. Über dem Kellergeschoß befindet sich ein um ca. 1,5 m höhenversetzter Wohnbereich. Der Dachboden ist in den Gebäuden zum Teil zur Hälfte ausgebaut. Für die 14 Wohneinheiten ist ein zentraler Schutzraum mit insgesamt 75 Plätzen vorgesehen. Eine Blitzschutzanlage wurde nicht ausgeführt. Die Bauausführung erfolgt in Massivbauweise (Kellerwand: Stahlbeton 25 cm stark, Erdgeschoßwände: Hochlochziegelmauerwerk 38 cm stark, Zwischenwände: Hochlochziegelmauerwerk: 12 cm stark). Die seitlichen Stiegenhauswände sind tragend mit 25 cm starken Hochlochziegeln ausgeführt. Die Keller- und Geschoßdecken sind sowie die Stiegenlaufplatten in Stahlbeton ausgeführt. Der Dachstuhl ist als Holz-Sparrendach mit einer Neigung von 25° ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgte mit Bitumenschindeln. In sämtlichen Räumen sind schwimmende Estriche vorgesehen.

2.10.2 Raumheizung

Die Raumheizung in den Wohnräumen erfolgt dezentral und elektrisch. Die Warmwasseraufbereitung durch E-Boiler. Eine Zentralheizung ist nicht eingebaut. Im Erdgeschoß ist ein Kachelofen eingebaut, der an den einschläuchigen Kamin angeschlossen ist. Der Kaminkopf ist über der Dachhaut verfugt und mit einer Betonplatte und einem Blechdach überdeckt.

2.10.3 Wohnungseigentums-Zubehör

Der Wohnung sind als Zubehör ein Garten mit Terrasse sowie ein Flugdach zugeordnet. Der Garten grenzt westlich und östlich an das Wohnungseigentumsobjekt an und ist durch Einfriedungen bzw. Sichtschutzzäune von den Gartenflächen der angrenzenden Wohnungen abgegrenzt. Die zugeordnete Gartenfläche für W6 beträgt lt. Nutzwertgutachten 286 m² (inkl. Terrasse). Der Zugang von der westlichen Zufahrtsstraße erfolgt über ein versperrbares Tor. Der überdachte Abstellplatz ist in Holzriegelbauweise errichtet. Zwischen dem überdachten Abstellplatz und dem Wohnhaus wurde eine Holzkonstruktion mit Überkopf-Verglasung ausgeführt. Der SV. weist darauf hin, dass hierfür in Verbindung mit den sonstigen am Bauplatz vorhandenen Flugdächern (mit Ausnahme der überdachten Abstellplätze) keine Baubewilligung erhoben werden konnte und diese gegebenenfalls nachzuholen wäre. Dasselbe gilt für die Einfriedungen und Sichtschutzelemente über 1,5 m Höhe. An der Westseite führt eine Außentreppe mit zweiseitiger Begrenzung durch Stahlbetonwangenmauern sowie Absturzsicherungen aus Holz und gefliesten Stufen in das Kellergeschoß.

An der Ostseite ist im Erdgeschoß eine Terrasse mit Holzbelag, Überdachung aus Holz und Kunststoffabdeckung ausgeführt. Die zugehörigen Freiflächen westlich und östlich des Reihenhausanteiles sind mangels erfolgter Grünpflege in den letzten Jahren grundlegend einem Grünschnitt zu unterziehen.

2.10.4 Beschreibung WE-Objekt W 6

Die **Wohnfläche** beträgt lt. Wohnungseigentumsvertrag **123,25 m².** Nicht in der Flächenberechnung berücksichtigt wurde dabei das Kellergeschoß (NFL = 32,83 m²) und der Umstand, dass der Dachboden (NFL = 26,92 m²) als Wohnraum ausgebaut wurde.

Die Wohnung ist mit einer zentral angeordneten zweiläufigen Stiege und ca. um die halbe Geschoßhöhe höhenversetzten Ebenen angeordnet. Somit erstreckt sich die Wohnung unter Berücksichtigung des Kellergeschoßes und des ausgebauten Dachraumes über 5 Ebenen mit Höhenunterschieden von je ca. 1,5 m.

Die Fußböden sind vorwiegend als Kunststoffböden und zum Teil als Holzböden ausgeführt und im Vorraum des EG sowie in den Sanitärräumen gefliest. Im Keller ist der Boden betoniert. Die Fußbodenbeläge sind aufgrund der erheblichen Verschmutzungen und damit einhergehenden Schäden weitgehend erneuerungsbedürftig.

Die Wandflächen und Deckenuntersichten in den Wohnräumen sind verputzt und gemalt. Im Bad und im WC sind die Wandflächen teilweise gefliest. Die Elektro- und HKLS-Installation ist in den Wohnräumen unter Putz verlegt. Im Dachgeschoß sind die Dachschrägen mit Trockenbauplatten verkleidet. Spuren eindringender Feuchtigkeit durch die Dachhaut sind sichtbar. Laut Auskunft von Herrn Hambammer sind die Fehlstellen in der Dacheindeckung zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch nicht behoben.

Zwischen den Räumen sind Vollbautüren in Stahlzargen versetzt, die zum Teil bereits erhebliche Abnutzungserscheinungen aufweisen. Der Zugang zur Wohnung von außen erfolgt über eine Holztür im Rahmenstock mit Abnutzungserscheinungen.

Die Belichtung erfolgt über Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend ausgestattet mit außenseitigen Jalousien (händische Seilzugbedienung). Im ausgebauten Dachraum sind Kunststofffenster im Parapetbereich sowie Dachflächenfenster aus Holz eingebaut, die erhebliche Feuchteschäden aufweisen.

Im Hinblick auf die Sanitäreinrichtungen wird auf die Fotodokumentation im Anhang verwiesen.

Die lichte Raumhöhe beträgt lt. Baubescheid im KG 2,29 m, im EG 2,62 m, im OG 2,62 m und im DG mind. 1,35 m im Kniestockbereich mit 25° Dachneigung ansteigend.

Die Fassade ist verputzt und gemalt und bereichsweise mit Holz verschalt.

2.10.5 Raum- und Nutzflächenaufstellung lt. Einreichplan

Geschoß	Raum	NFL [m²]
KG	Kellerraum	32,83

Geschoß	Raum	NFL [m²]
EG – Ebene 1	Vorraum	6,10
	WC	1,52
	Wohnzimmer	22,39
	Essplatz	8,50
	Küche (tatsächlich. mit Essplatz zusammengelegt)	7,06
	Summe*)	**45,57**

Geschoß	Raum	NFL [m²]
EG – Ebene 2	Vorraum	3,29
	Schrankr.	2,04
	Schrankr.	2,04
	Zimmer	8,95
	Zimmer	12,92
	Summe (tatsächlich: alle Räume zusammengelegt) *)	**29,24**

Geschoß	Raum	NFL [m²]
OG	Vorraum	4,42
	Bad	5,65
	Zimmer 1	16,51
	Zimmer 2	9,62
	Zimmer 3 (tatsächlich: Zimmer 2 und 3 zusammengelegt)	9,48
	Summe*)	**45,68**

Geschoß	Raum	NFL [m²]
DG	Vorraum*)	2,76
	Dachraum ausgebaut (tatsächlich 2 Räume)	26,92
	Summe	**29,68**

**) Wohnfläche lt. Wohnungseigentumsvertrag*

Die Raumaufteilung wurde zum genehmigten Einreichplan laut Auskunft von Herrn Hambammer nachträglich geändert (siehe Hinweise auf tatsächliche Raumaufteilung oben).

Die zum WE-Objekt gehörigen Räumlichkeiten und Freiflächen sind zum Zeitpunkt der Befundaufnahme dermaßen verschmutzt und vermüllt (z.B. durch Bierflachaschen und Dosen, verdorbene Lebensmittel u.dgl), dass der Bodenbelag nur beschränkt erkennbar ist. Auch auf die zahlreichen Spinnweben und die erhebliche Verschmutzung der Sanitäranlagen wird hingewiesen. Nach der erforderlichen Räumung der Wohnung ist deshalb zwingend eine Oberflächensanierung (Bodenbeläge, Malerei, Türen, ggf. Fenster u. dgl.) sowie eine umfassende Grundreinigung erforderlich.

2.10.6 Bestandverhältnisse

Ein Bestandverhältnis besteht lt. Auskunft nicht.

2.10.7 Aufteilungsschlüssel für Aufwendungen

Hierbei wird auf den Wohnungseigentumsvertrag, Pkt. 13 - 14, verweisen:

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung seiner Eigentumswohnung, des gesamten Hauses, in dem sie sich befindet, und des ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Liegenschaftsteiles, einschließlich der Behebung ernster nicht verschuldeter Schäden, sowie sämtliche notwendige Reparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Die Käufer und nunmehrigen Wohnungseigentümer verpflichten sich wechselseitig und auch gegenüber der Verkäuferin, alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die nicht in Punkt 13. enthalten sind und sich nicht ausschließlich auf einzelne Wohnungen samt Zubehör beziehen, nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Zu diesen Aufwendungen gehören öffentliche Abgaben und allenfalls auch Betriebskosten, soweit sie nicht für jedes Reihenhaus gesondert gemessen und verrechnet werden.

2.10.8 Reparaturrücklage

Es besteht laut Auskunft der Hausverwaltung keine Reparaturrücklage.

2.10.9 geplante Sanierungsmaßnahmen/Darlehen

Sanierungsmaßnahmen sind laut Angaben der Hausverwaltung nicht geplant und von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst durchzuführen. Auf den gegebenen Sanierungsbedarf wird hingewiesen.

2.10.10 Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Angabe der Hausverwaltung nicht vorhanden.

2.11 Zubehör

Kücheneinrichtung

Die Kücheneinrichtung ist aufgrund der erheblichen Verschmutzung und den damit einhergehenden Gebrauchsspuren als nicht wertrelevant anzusehen.

2.12 Kraftfahrzeuge

2.12.1 PKW 1 - Opel Insignia

Type:	Opel Insignia Sports Tourer SW
Farbe:	grau
Hubraum:	1.956 cm³
Kraftstoff:	Diesel
Leistung:	96 kW
Erstzulassung:	13.08.2012
km-Stand:	laut Auskunft von Herrn Hambammer ca. 50.000
Zustand:	soweit erkennbar durchschnittlicher Zustand, kleinere Kratzspuren und Verschmutzungen
Bereifung:	4-fach mit Alufelgen, soweit erkennbar guter Zustand
betriebsbereit:	ein Gutachten gem. § 57a KFG 1967 liegt dem SV. nicht vor, laut Auskunft von Herrn Hambammer ist dies bereits seit 3 Jahren abgelaufen und wurde aufgrund von Mängeln im Bremssystem nicht neu ausgestellt
Sonstiges:	der SV. weist darauf hin, dass das Fahrzeug laut Auskunft bereits seit 3 Jahren vor dem Wohnungseigentumsobjekt im Freien abgestellt ist und dermaßen verwachsen ist, dass weder der Zustand rundum erkennbar noch die § 57a-Plakette einsehbar ist, auch der Innenraum ist nur eingeschränkt einsehbar, aufgrund der leeren Fahrzeugbatterie kann auch der km-Stand nicht abgelesen werden. Die Bewertung erfolgt deshalb weitgehend auf Basis der von Herrn Hambammer gemachten

Angaben. Auf die Verschmutzung des Innenraumes wird hingewiesen.

2.12.2 PKW 2 - Seat Ibiza

Type:	Seat Ibiza
Farbe:	schwarz
Hubraum:	1.198 cm³
Kraftstoff:	Benzin
Leistung:	51 kW
Erstzulassung:	10.08.2009
km-Stand:	ca. 22.000
Zustand:	zahlreiche Kratzspuren im Lack bzw. Verschmutzungen im Inneren
Bereifung:	4-fach, Semperit, Stahlfelgen mit Zierkappen (zerkratzt)
betriebsbereit:	ja, das Gutachten gem. § 57a KFG 1967 liegt dem SV. nicht vor, Plakette gültig bis 08/23

3. Bewertung

3.1 Allgemeines

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaftsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften neben dem Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig vom Vorhandensein von anderen Liegenschaften mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Umständen und kann deshalb oft nicht bzw. nur in Kombination mit dem Sach- und Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gem. § 3 LBG ist ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Die Ermittlung des Verkehrswertes von derartigen der Wohnnutzung zugeführten Wohnungseigentumsobjekten ist, da in der Regel bei einem Erwerber die Eigennutzung im Vordergrund steht und somit aus der Immobilie kein Ertrag erzielt wird, an den Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientiert. Die Kriterien Lage, Bauzustand, Baualter und Ausstattung sind dabei zu berücksichtigen.

Kaufpreise für vergleichbare Transaktionen konnten innerhalb der Liegenschaft in den letzten Jahren vor dem Stichtag nicht erhoben werden, deshalb scheidet das direkte Vergleichswertverfahren als geeignete Bewertungsmethode aus. Die Bewertung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes erfolgt somit im Sinne des LBG nach dem Sachwertverfahren, dieses Verfahren stellt im gegenständlichen Fall die zielführende Methode dar. Zur Plausibilisierung wird der ermittelte Verkehrswert mit den erhobenen Vergleichswerten von veräußerten Reihenhausliegenschaften in der Eschensiedlung innerhalb der letzten 5 Jahre vor dem Stichtag plausibilisiert.

- Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

- Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertminderungen, die sich demgegenüber nur aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
- Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

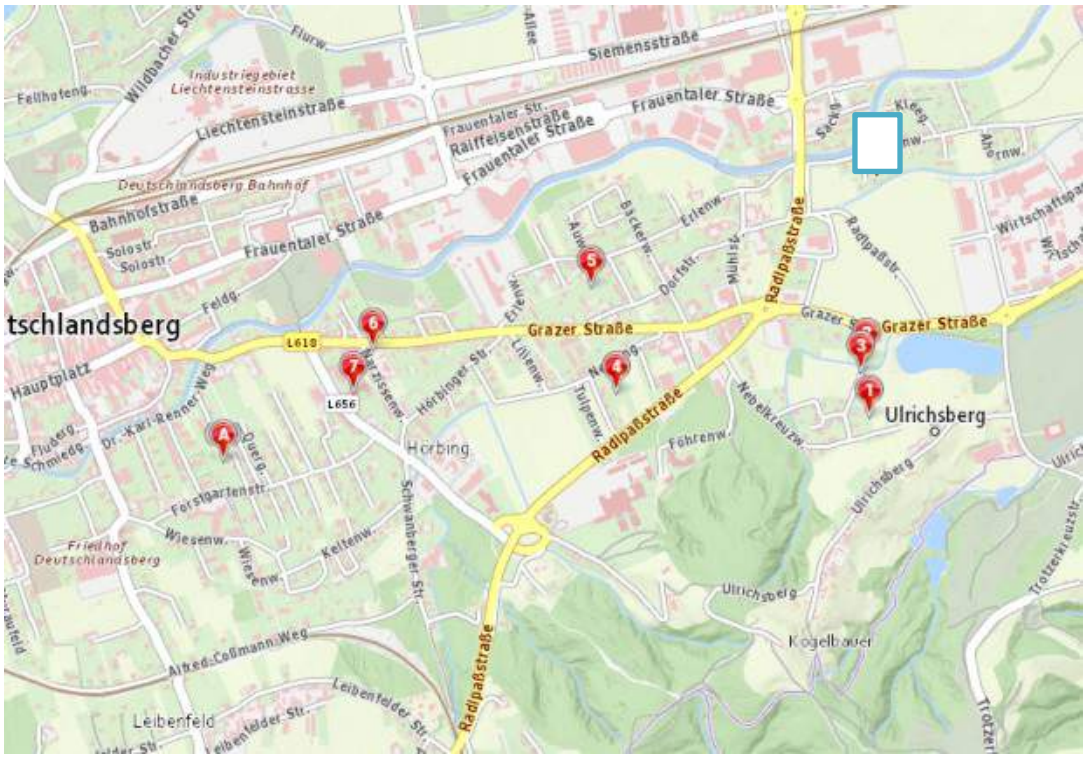
3.3 Bewertung - Sachwertverfahren

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird grundsätzlich im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu diesem Zwecke werden üblicherweise Baulandpreise in vergleichbaren Lagen erhoben und mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen in Abhängigkeit von der Widmung (Bebauungsdichte), der Konfiguration, der Größe, der Lage und dem Transaktionszeitpunkt ein valorisierter Vergleichspreis ermittelt.

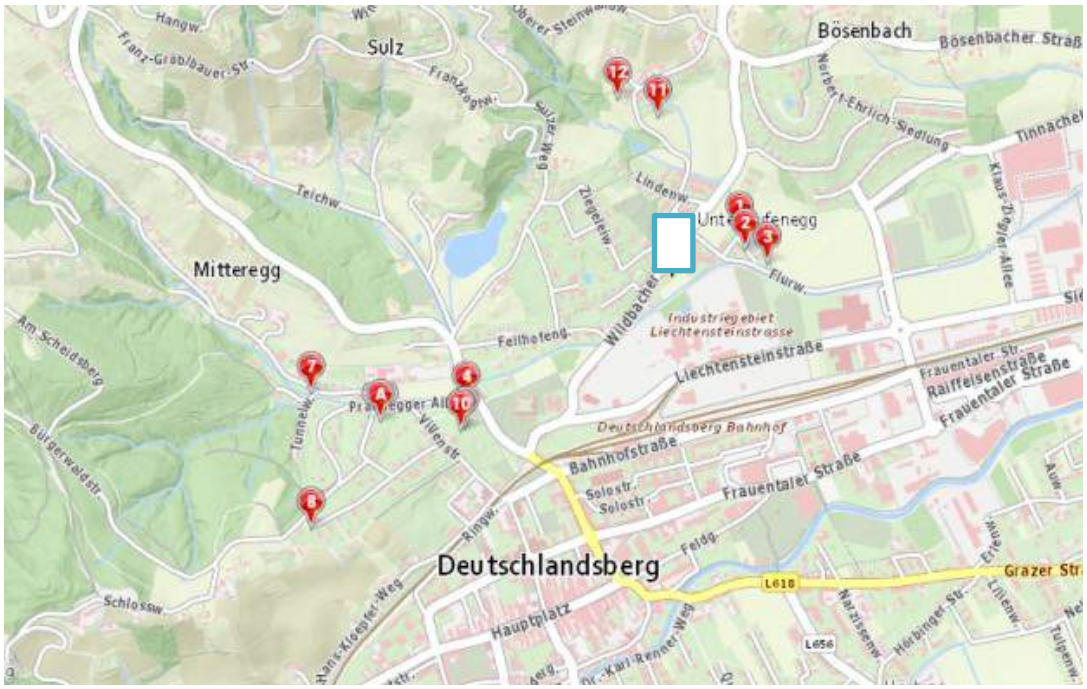
Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden nachfolgende Vergleichspreise im Umkreis der gegenständlichen Liegenschaften erhoben:

Abfrage 1 – Deutschlandsberg Süd/Ost



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	230/2023	01.08.2022	989,00	75,00 €	75,82 €
2	Bauland	4880/2019	20.05.2019	849,00	58,42 €	68,60 €
3	Bauland	4724/2018	27.04.2018	890,00	56,00 €	68,78 €
4	Bauland	513/2022	18.05.2021	815,00	49,08 €	52,63 €
5	Bauland	5991/2019	08.11.2019	1.200,00	85,00 €	97,75 €
6	Bauland	5800/2020	14.10.2020	1.146,00	100,00 €	110,25 €
7	Bauland	1124/2021	13.08.2020	1.895,00	52,77 €	58,64 €
8/A	Bauland	5654/2020	23.10.2020	3.039,00	120,00 €	132,15 €
9/A	Bauland	3987/2020	21.07.2020	3.135,00	70,00 €	78,01 €

Abfrage 2 – Deutschlandsberg Nord



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	647/2020	03.02.2020	480,00	102,08 €	119,66 €
2	Bauland	103/2020	09.12.2019	572,00	82,17 €	96,96 €
3	Bauland	380/2021	09.11.2020	709,00	53,60 €	60,73 €
4	Bauland	3907/2019	26.07.2019	1.734,00	69,20 €	82,98 €
5/A	Bauland	1224/2020	02.10.2019	405,00	65,00 €	77,33 €
6/A	Bauland	1356/2020	02.10.2019	1.001,00	65,00 €	77,33 €
7	Bauland	4665/2019	20.09.2019	438,00	13,00 €	15,49 €
8	Bauland	1007/2022	15.12.2021	1.114,00	166,97 €	179,84 €
9	Bauland	3907/2019	05.08.2019	866,00	70,00 €	83,84 €
10	Bauland	3335/2018	03.01.2018	1.000,00	80,00 €	102,27 €
11	Bauland	189/2022	02.07.2021	700,00	78,74 €	86,64 €
12	Bauland	4410/2021	10.03.2021	821,00	76,74 €	85,65 €

Laut Angabe im ZT-Datenforum entspricht die laufende Bodenpreissteigerung im Gemeindegebiet von Deutschlandsberg innerhalb der letzten 5 Jahre vor dem Stichtag 5,1 % p.a. Die erhobenen Vergleichspreise wurden entsprechend auf den Stichtag valorisiert („Preis korr“).

Unter Berücksichtigung der im Vergleich zu den erhobenen Vergleichswerten dezentraleren Wohnlage wird der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück mit

€ 80, -- je m² Grundstücksfläche

bestimmt.

Bodenwertanteil W 6			
	Grundfläche	**Bodenwert [€/m²]**	**Bodenwert gesamt [€]**
Bodenwert	5.945 m²	**80,00**	€ 475.600,00
Gst. 607/56	**Miteigentumsanteil**	**Miteigentumsanteil [%]**	**Bodenwertanteil Wohnung**
	168/2490	**6,74699%**	€ 32.088,67
Bodenwertanteil W 6			**€ 32.089**

3.3.2 Sachwert

Der Wert des Gebäudes wird bei der Sachwertermittlung von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Bauweise und Ausstattung abgeleitet. Die Herstellungskosten beziehen sich auf die Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes, die Gebäudeaufschließung ist in den Herstellungskosten eingerechnet. Berücksichtigt werden die örtlichen Lohn- und Materialpreise des Bauhaupt- und Nebengewerbes einschließlich der Umsatzsteuer. Die Herstellungskosten werden von der eigenen Kalkulation abgeleitet und mit den Ergebnissen nach Vorgabe des SV.- Verbandes und Kranewitter unter Berücksichtigung der Indexwerte verglichen. Vom Herstellungswert wird die technische Wertminderung (Wertminderung durch Alter und rückgestauten Reparaturbedarf sowie Mängel und Schäden) in Abzug gebracht. Der rückgestaute Reparaturbedarf findet in der Zustandsnote nach Heideck Berücksichtigung. Es wird die Zustandsnote **3,0** (deutlich instandsetzungsbedürftig) vergeben. Dies wird durch die Vernachlässigung in den letzten Jahren im Wohnungsinneren begründet. Fußböden, Sanitäranlagen, Türblätter, Malerarbeiten sind erheblich instandsetzungsbedürftig, die Außenanlagen (Grünflächen) ungepflegt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Reihenhäusern in massiver Bauweise liegt bei rund 80 Jahren. Bei einem Gebäudealter von rund 32 Jahren zum Stichtag errechnet sich die Restnutzungsdauer mit 48 Jahren.

Bauwert der Wohnung W 6			
	Nutzfläche [m²]	*Herstellungskosten [€/m²]*	
Herstellungskosten Wohnung exkl. DG-Ausbau	123,25	2.400 €/m² Nfl.	€ 295.800
Herstellungskosten DG-Ausbau	29,68	1.900 €/m² Nfl.	€ 56.392
Herstellungskosten Kellergeschoß	32,83	1.200 €/m² Nfl.	€ 39.396
Zuschlag Kachelofen			€ 10.000
Pauschale f. überdachten Abstellplatz, Terrasse u. Außenanlagen			€ 20.000
Summe Herstellungskosten [HK]			**€ 421.588**
Wertminderung unter Berücks.			
Alterswertminderung (WA) 32/80 Jahre (linear)	40,00%		
Wertminderung nach Heideck (WH) - Zustandsnote 3,0	18,17%		
Gemeinsame Wertminderung (WA+WH-WAxWH)		50,9020%	-€ 214.597
Bauwert - Wohnungseigentumsobjekt			**€ 206.991**

Zusammenstellung Wohnung W 6	
Bodenwertanteil W 6	€ 32.089
Bauwert - Wohnungseigentumsobjekt	€ 206.991
Sachwert WE-Objekt	**€ 239.080**

3.3.3 Verkehrswert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist eine Überprüfung der Marktverhältnisse und gegebenenfalls eine Anpassung vorzunehmen. Von der Ausweisung des Ertragswertes als Verkehrswert wird hier Abstand genommen, da derartige Objekte vorwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Von einer Gewichtung des Sach- und Ertragswertes wird in der aktuellen Bewertungsliteratur abgeraten („Der Sachverständige“, Heft 03/13).

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses wurden Vergleichspreise von im Zeitraum innerhalb von 5 Jahren vor dem Stichtag errichteter Reihenhäuser in ähnlicher Bauart und in unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft erhoben, für die nachfolgende Preise erzielt wurden:

1) Eschensiedlung 18 (2018): € 218.000, --
2) Eschensiedlung 67 (2020): € 260.000, --
3) Eschensiedlung 43 (2020): € 220.000, --
4) Eschensiedlung 12 (2020): € 200.000, --
5) Eschensiedlung 61 (2021): € 220.000, --
6) Eschensiedlung 58 (2021): € 290.000, --
7) Eschensiedlung 18 (2021): € 230.000, --
8) Eschensiedlung 89 (2021): € 299.900, --
9) Eschensiedlung 6 (2022): € 375.000, --
10) Eschensiedlung 43 (2022): € 273.000, --

In der Regel ist die Verwertung von gebrauchten Reihenhäusern nur mit Abschlägen vom Sachwert möglich. Der Verkehrswert leitet sich somit vom Sachwert ab unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages in der Höhe von 10 %.

Verkehrswert Wohnung W 6		
Sachwert		€ 239.080
Berücksichtigung Marktanpassung	10,00%	-€ 23.908
Wert des Zubehörs (Kücheneinrichtung)		€ 0
Verkehrswert		**€ 215.172**

Der **Verkehrswert** der 168/2490-Anteile, B-LNR 40 an der Liegenschaft EZ 602, Grundbuch 61066 Unterlaufenegg mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an **Wohnung W 6** verbunden ist, beträgt zum Stichtag gerundet:

EUR 215.000, --

in Worten: EURO zweihundertfünfzehntausend

<u>Anmerkung</u>: Für die Räumung und Entsorgung der in der Wohnung bzw. im zugehörigen Freibereich gelagerten Fahrnisse (Einrichtung, Gerümpel bzw. Müll) einschl. Grobreinigung ist mit Kosten in der Höhe von rund EUR 7.500, -- inkl. USt. zu rechnen. Diese Kosten sind im o.a. Verkehrswert nicht berücksichtigt. Zur zügigeren Verwertung empfiehlt sich jedoch die Durchführung von Räumung/Grobreinigung vor Vermarktungsbeginn.

3.4 Bewertung PKW

Auftragsgemäß ist auch der Wert der in Kap. 2.12 beschriebenen Kraftfahrzeuge zu ermitteln. Dieser bemisst sich am fiktiven Veräußerungserlös am Markt, maßgebend für die Wertermittlung ist somit das Vergleichswertverfahren. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

Für die Fahrzeuge werden zum Stichtag folgende Werte festgestellt:

	Bezeichnung	**Wert [€]**
1	Opel Insignia Sports Tourer SW	€ 4.000, --
2	Seat Ibiza	€ 2.500, --
	Gesamtwert	**€ 6.500, --**

Der Zeitwert der bewertungsgegenständlichen Kraftfahrzeuge beträgt zum Stichtag:

€ 6.500, --

Beilagen:

- Fotodokumentation vom 05.10.2023
- Auszüge aus dem Einreichplan

Stainz, am 09.10.2023

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
DDipl.-Ing.
Hans Leitinger
Baumeister

……

4. Beilagen

4.1 Fotodokumentation

1 Westansicht Reihenhausanteil

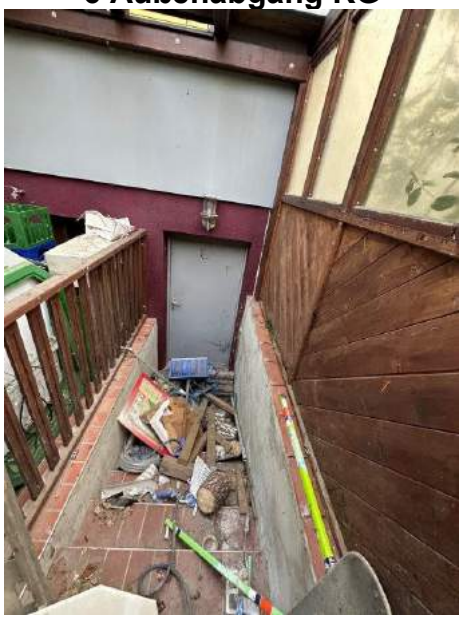
2 Ostansicht Reihenhausanteil

3 Zugang

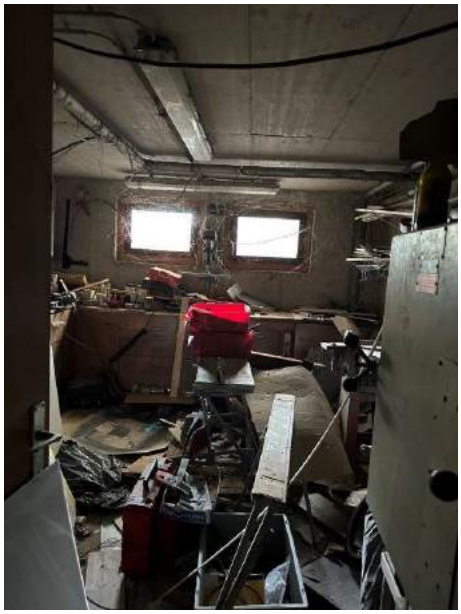
4 über. Abstellplatz

5 überd. Eingangsbereich

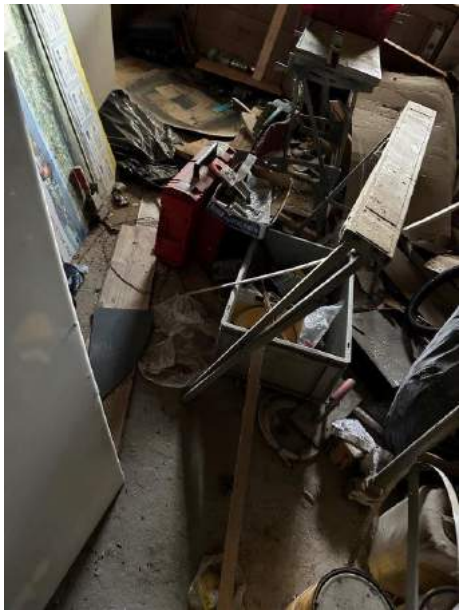
6 Außenabgang KG



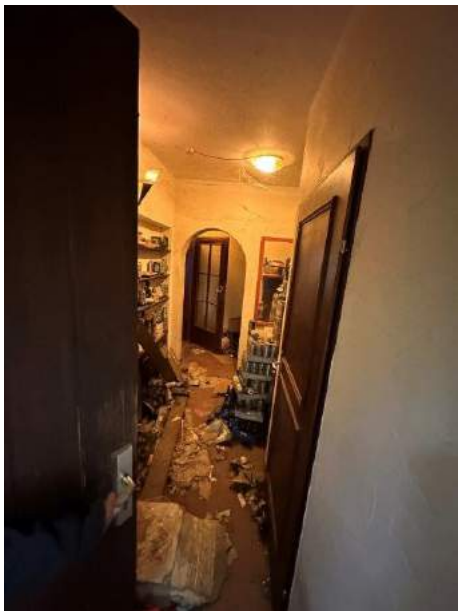
7 Keller



8 Keller



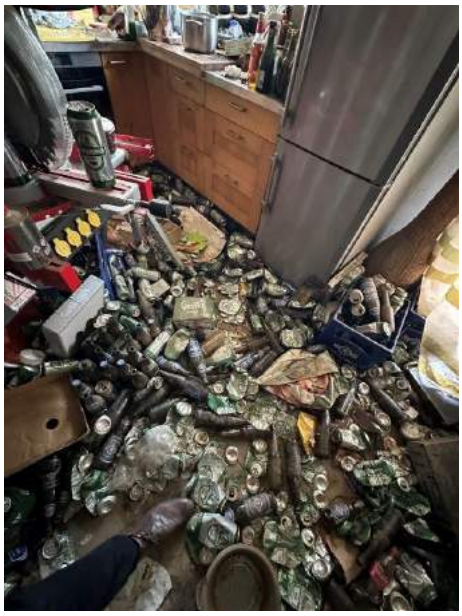
9 Vorraum EG



10 WC EG

11 Küche EG

12 Küche EG Boden

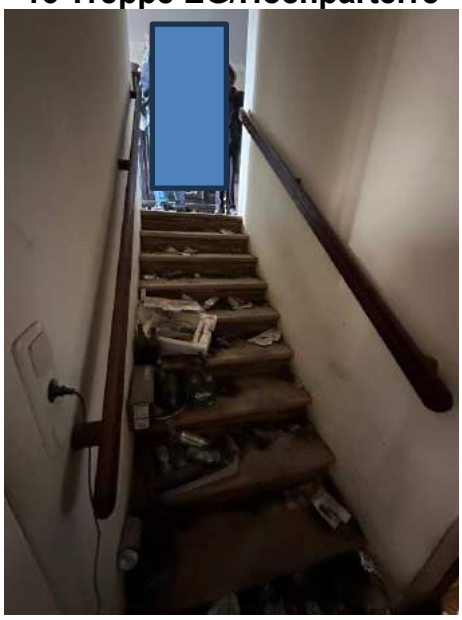


13 Küche EG

14 Terrasse EG

15 Ostfassade

16 Treppe EG/Hochparterre

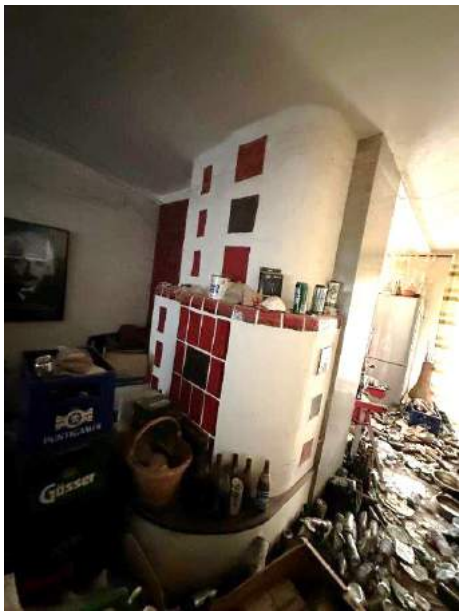


17 Ausgang Terrasse

18 Hochparterre

19 Hochparterre

20 Kachelofen EG



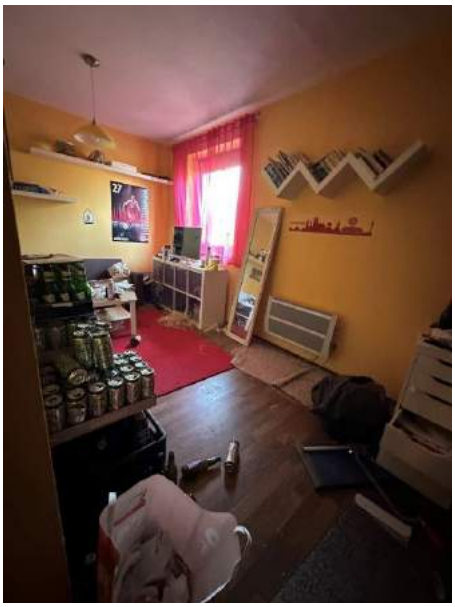
21 Stiege Hochparterre/OG

22 Zimmer OG

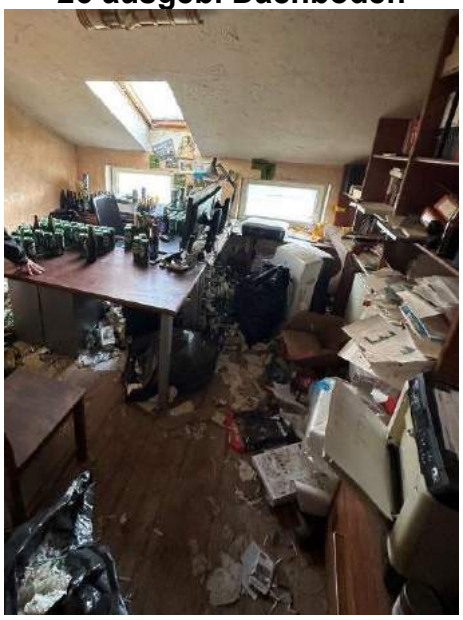
23 Bad OG

24 Bad OG

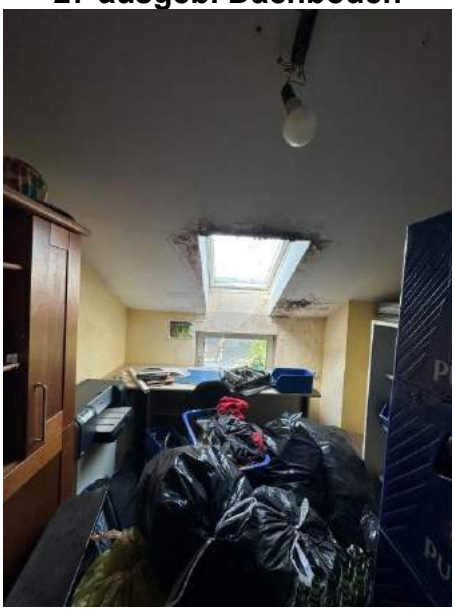
25 Zimmer OG



26 ausgeb. Dachboden



27 ausgeb. Dachboden



28 PKW Seat Ibiza

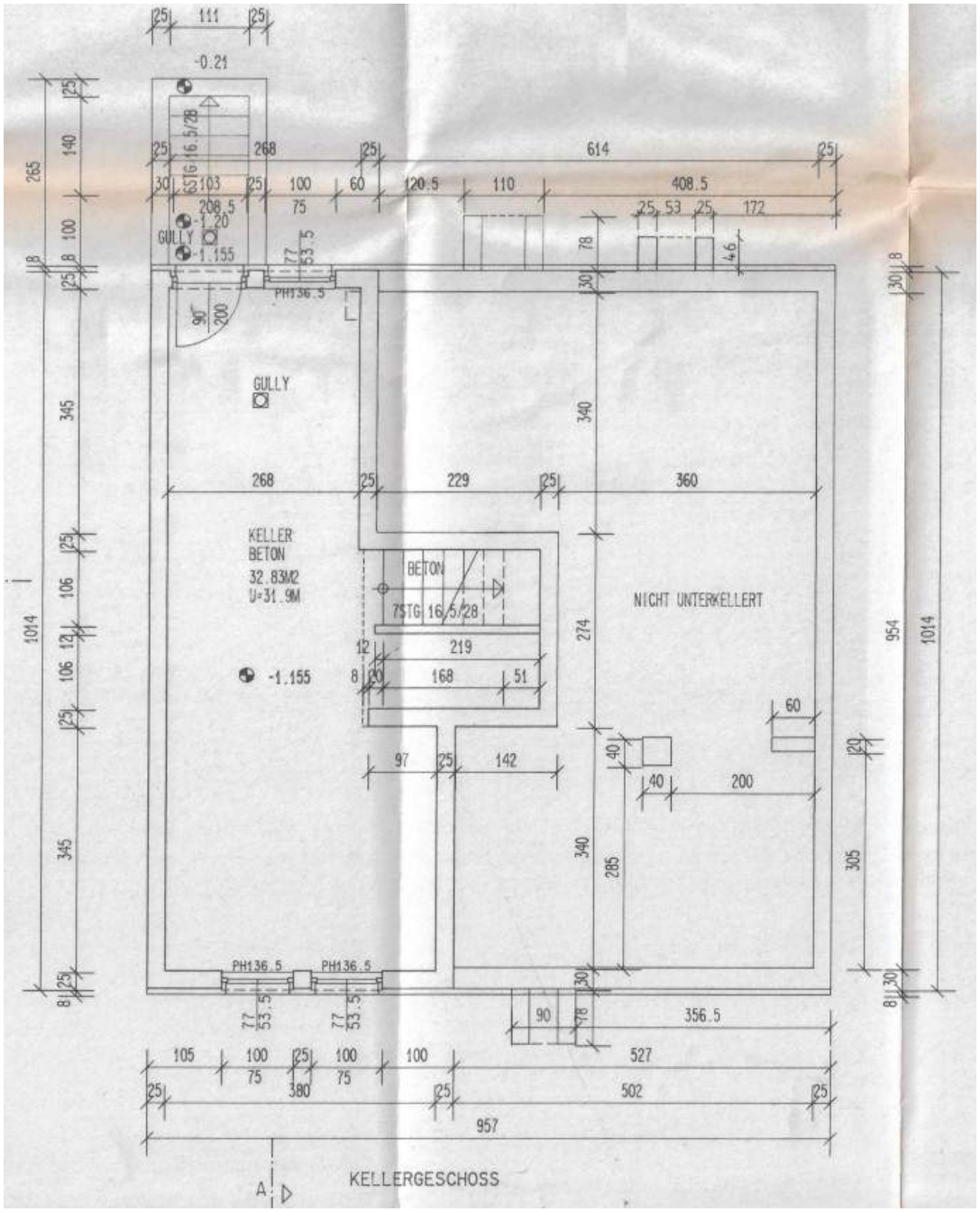
29 PKW Seat Ibiza

30 PKW – Opel Insignia

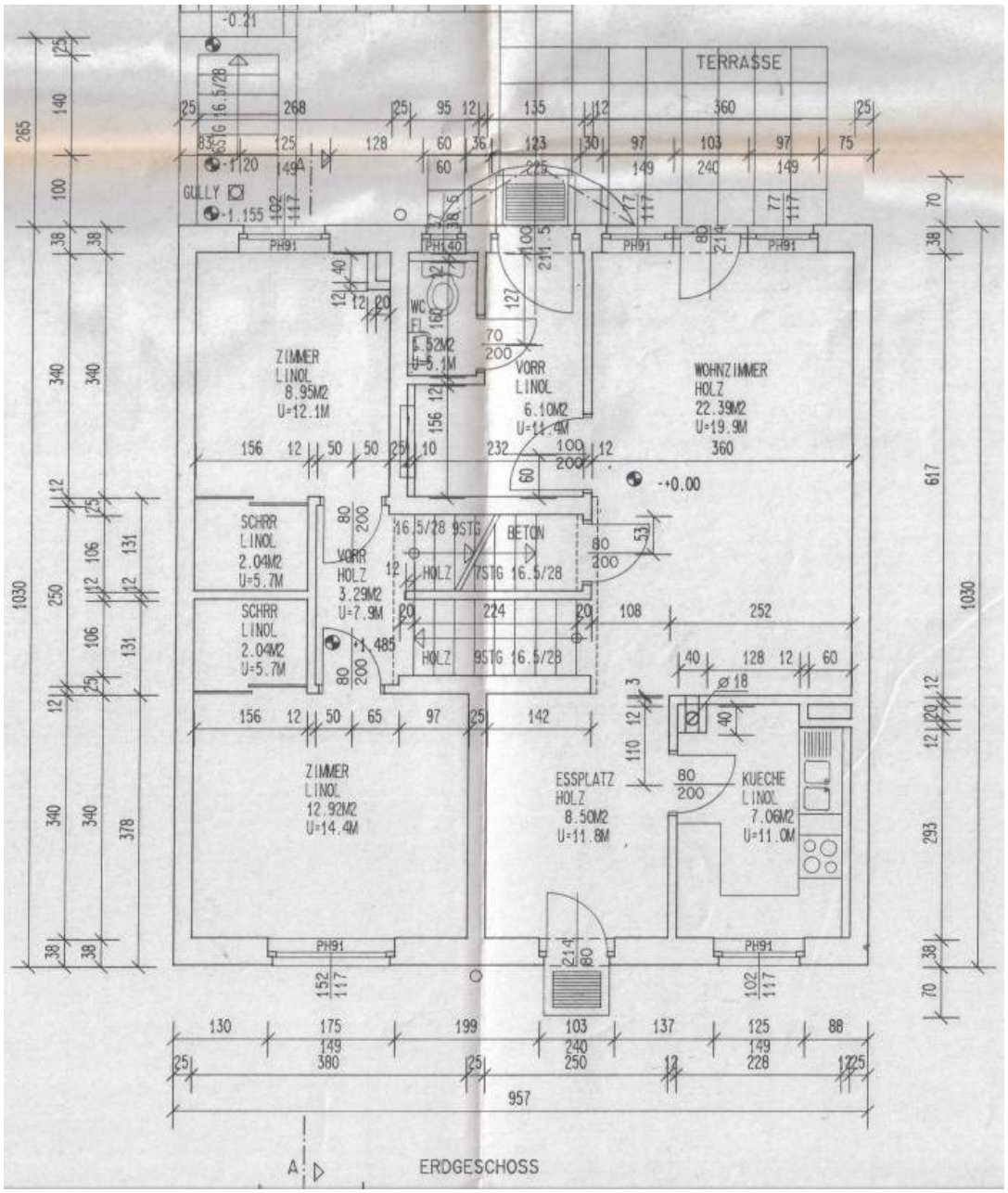
31 PKW – Opel Insignia

4.2 Auszug aus der Einreichplanung

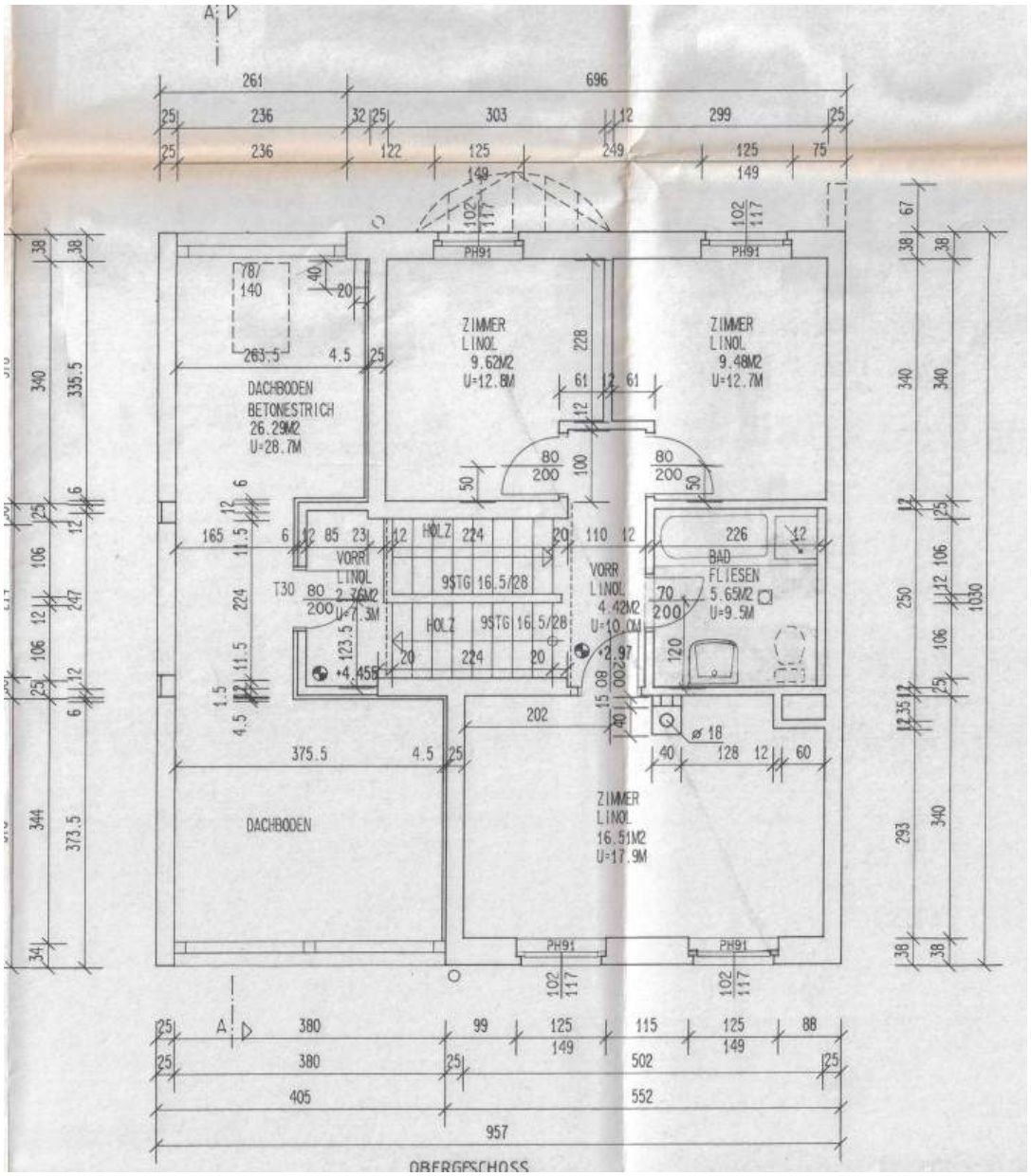
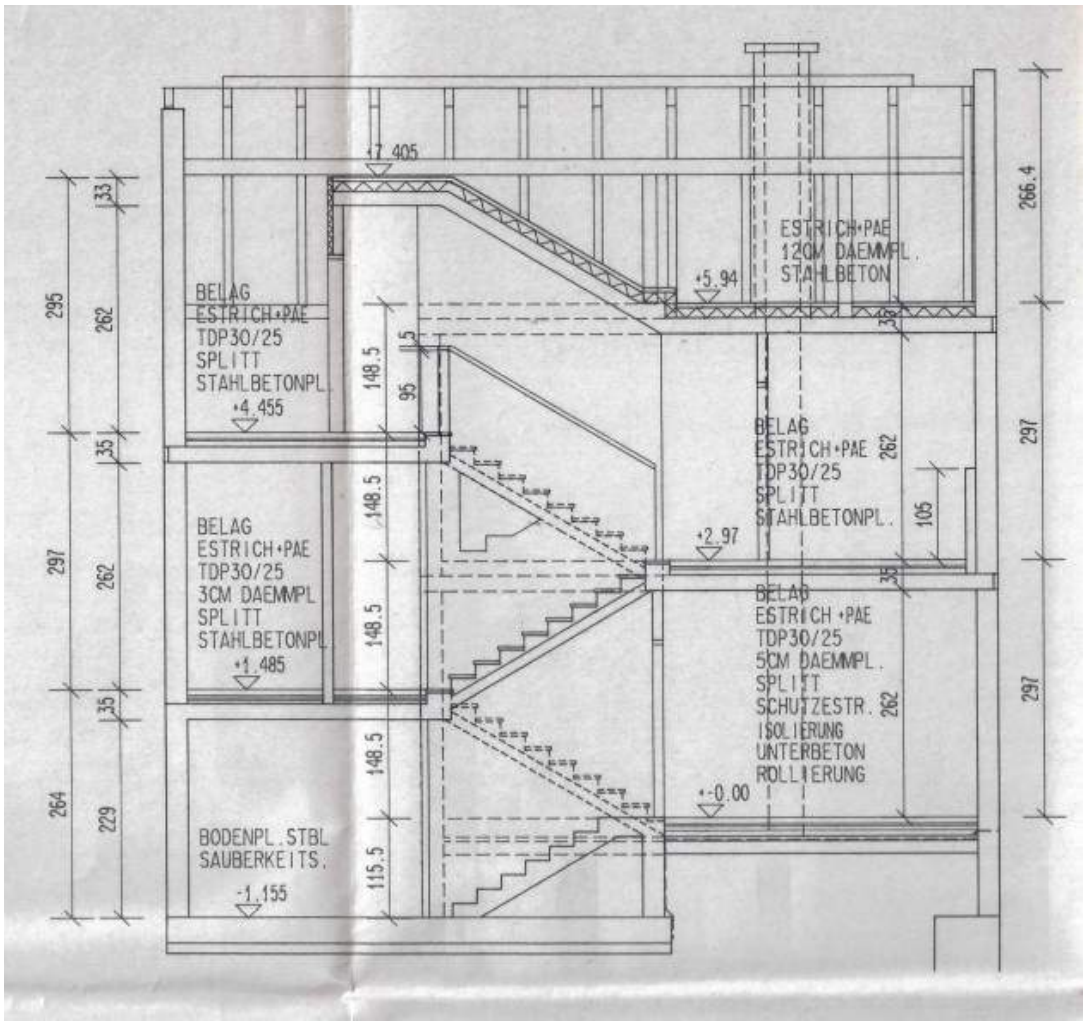
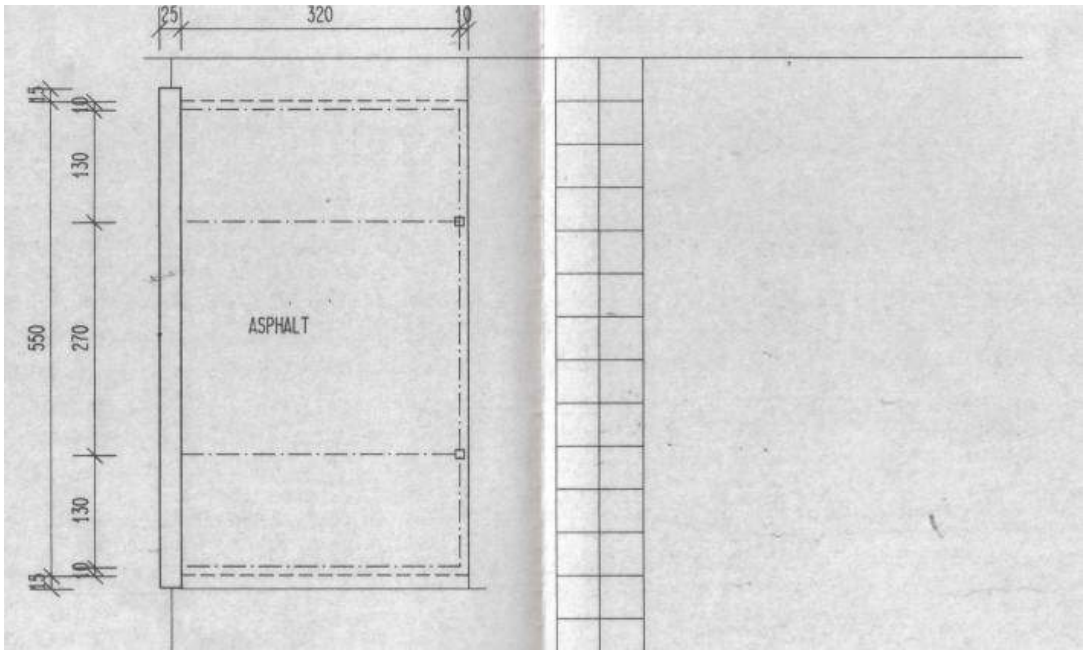
4.2.1 Grundriss Kellergeschoß



4.2.2 Grundriss Erdgeschoß



4.2.3 Grundriss Obergeschoß



4.2.4 Höhenschnitt / Grundriss überdachter Abstellplatz