

# Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 1/24d

Bezirksgericht Leoben  
Dr. Hanns Groß-Straße 7  
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksamtes Leoben vom 19.03.2024, 9 E 1/24d, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz  
Firmenbuchnummer 34274d

vertreten durch: Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH  
Schmiedgasse 2  
8010 Graz  
Tel.: +43 316 832460, Fax: +43 316 832460-10  
Firmenbuchnummer 219623a  
(Zeichen: 2021/1103)

1. Verpflichtete Partei: Vermögensberatung und Versicherungsvermittlung  
Dr. Krischan GmbH  
Schnirchgasse 4/2  
1030 Wien  
Firmenbuchnummer 351020 g

2. Verpflichtete Partei: Walter Gartlgruber  
geb. 17.07.1972  
Groß-Krottenbach 8  
2533 Klausen-Leopoldsdorf

3. Verpflichtete Partei: Manfred Harb  
geb. 17.08.1976  
Arzberg 170  
8162 Passail

4. Verpflichtete Partei: Mag. Mario Kmenta  
geb. 11.08.1971  
Belruptstraße 22  
6900 Bregenz

5. Verpflichtete Partei: Ursula Leutl  
geb. 23.03.1969  
Stettnerweg 41  
2102 Bisamberg

6. Verpflichtete Partei: Dr. Christoph Rötzer  
geb. 15.03.1972  
Bartbergstraße 14  
3021 Pressbaum

7. Verpflichtete Partei: Dr. Gunter Schmidt  
geb. 19.07.1945  
Bergstraße 36  
69259 Wilhelmsdorf  
DEUTSCHLAND

8. Verpflichtete Partei: Syssol AG  
Luzernstraße 21  
6280 Hochdorf  
SCHWEIZ
9. Verpflichtete Partei: Eric Samuiloff  
geb. 24.09.1963, GF  
Maulpertschstraße 12  
2100 Korneuburg
10. Verpflichtete Partei: Mag. Ursula Dehne  
geb. 23.03.1950  
Graf-Wilhelm-Straße 13  
6900 Bregenz

Wegen: € 1.017.593,07 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und F)

bestellt und beauftragt, ein

## B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte von – **EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben, Homanngasse 16:

<b>BLNr. 6-</b> 10/100 Anteile - Vermögensberatung und Versicherungsvermittlung Dr. Krischan GmbH
<b>BLNr. 7-</b> 13/100 Anteile - Walter Gartlgruber
<b>BLNr. 8-</b> 10/100 Anteile - Manfred Harb
<b>BLNr. 9-</b> 13/100 Anteile - Mag. Mario Kmenta
<b>BLNr. 10-</b> 10/100 Anteile - Ursula Leutl
<b>BLNr. 11-</b> 5/100 Anteile - Dr. Christoph Rötzer
<b>BLNr. 12-</b> 10/100 Anteile - Dr. Gunter Schmidt
<b>BLNr. 13-</b> 10/100 Anteile - Syssol AG
<b>BLNr.14-</b> 6/100 Anteile - Eric Samuiloff
<b>BLNr. 16-</b> 13/100 Anteile - Mag. Ursula Dehne



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 19.03.2024 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung der Verkehrswertes der:

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16:

<b>BLNr. 6-</b> 10/100 Anteile - Vermögensberatung und Versicherungsvermittlung Dr. Krischan GmbH
<b>BLNr. 7-</b> 13/100 Anteile - Walter Gartlgruber
<b>BLNr. 8-</b> 10/100 Anteile - Manfred Harb
<b>BLNr. 9-</b> 13/100 Anteile - Mag. Mario Kmenta
<b>BLNr. 10-</b> 10/100 Anteile - Ursula Leutl
<b>BLNr. 11-</b> 5/100 Anteile - Dr. Christoph Rötzer
<b>BLNr. 12-</b> 10/100 Anteile - Dr. Gunter Schmidt
<b>BLNr. 13-</b> 10/100 Anteile - Syssol AG
<b>BLNr.14-</b> 6/100 Anteile - Eric Samuiloff
<b>BLNr. 16-</b> 13/100 Anteile - Mag. Ursula Dehne

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

- 10.06.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 10.06.2024 von 13:00 Uhr bis 14:15 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
  2. Mitarbeiter der Pizzeria/Kebabrestaurants
  3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
  4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen
- 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes
- 1.5.3. Grundbuchauszüge vom 23.04.2024
- 1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters
- 1.5.5. Mietvertrag (Geschäftsräumlichkeiten – Pizzeria)
- 1.5.6. Einreichplan – Grundriss Erdgeschoss und Schnitte vom 12.03.1992
- 1.5.7. Plan – Stockwerksaufbau – vom März 1937
- 1.5.8. Bescheid – Baubewilligung – Um- und Zubau beim bestehenden Objekt, Nutzungsänderung von Wohnen bzw. von Gewerbe im EG zu Studentenwohnungen, Umbau einer Lüftungsanlage vom 20.10.2017
- 1.5.9. Plan – Projekt Studentenheim Homanngasse – Umbau und Sanierung eines Gebäudes zu einem Studentenheim vom 30.06.2017
- 1.5.10. Fotos

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16

### **Bestandsverhältnis**

Hinzuweisen ist, dass gemäß übermitteltem Mietvertrag die Geschäftsräumlichkeiten (Pizzeria) im Erdgeschoss vermietet sind.

Laut Mietvertrag beginnt das Mietverhältnis am 01.01.2009 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Anzuführen ist, dass im Mietvertrag vereinbart wurde (ungeachtet der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen), dass die Kündigungsfrist für beide Vertragspartner 3 Monate beträgt (rechtswirksam jeweils nur am Ende eines jeden Quartals).

Gemäß Mietvertrag wurde der Mietgegenstand ausschließlich zum Betrieb eines Cafe-Wettpiel-Club übergeben. Hinzuweisen ist, dass in der Natur eine Pizzeria betrieben wird.

Gemäß Mietvertrag (handschriftlich vermerkt) beträgt die monatliche Miete gesamt € 800,- bzw. € 876,- (im Mietvertrag geschrieben) Des Weiteren wurde laut Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 3.600,- hinterlegt. Anzuführen ist, dass dem Sachverständigen keine Auskunft über die aktuelle monatliche Miete erteilt werden konnte.

Hinzuweisen ist, dass im übermittelten Mietvertrag kein Datum angeführt wurde und der Mietvertrag durch die Vertragspartner nicht unterzeichnet wurde. Es sind lediglich Unterschriften auf der ersten Seite des Mietvertrages vorhanden (welche aus gutachterlicher Sicht nicht zuzuordnen sind)

### **Energieausweis**

Ob ein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden ist, konnte bei der Befundaufnahme am 10.06.2024 nicht eruiert werden

### **Kontoblätter**

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Leoben ist ein Rückstand von gesamt € 2.447,87 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Laut Kontoauszug der Stadtwerke Leoben ist ein Guthaben von gesamt € 3.807,33 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.



Stadtgemeinde Leoben  
 Erzherzog-Johann-Strasse 2, 8700 Leoben  
 UID: ATU38081008

Homepage: <https://www.leoben.at>  
 E-Mail: [stadtgemeinde@leoben.at](mailto:stadtgemeinde@leoben.at)  
 Telefon: 03842/4062 0  
 Fax: 03842/4062 320

Kontoblatt Kunde

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
40	Kanalbenutzungsgeb.	516,01	1.642,56	1.493,18	149,37	1.083,53	966,83	96,70	1.085,04	985,46	99,58
50	Abfallabfuhrgebühr	595,97	1.896,93	1.724,49	172,44	1.411,34	1.283,04	128,30	1.081,56	983,24	88,32
110	Grundsteuer B	104,38	313,14	313,14		208,76	208,76		208,76	208,76	
804	Zweckzuschuss Gebührentremsi		-183,06	-183,06		-183,06	-183,06				
1000	Mahnggeb./GBA	23,26	12,84	12,84		24,95	24,95		11,15	11,15	
1010	Säumniszuschlag/GBA	93,06	51,36	51,36		93,06	93,06		51,36	51,36	
<b>Summe</b>		<b>1.332,68</b>	<b>3.733,77</b>	<b>3.411,96</b>	<b>321,81</b>	<b>2.618,58</b>	<b>2.393,58</b>	<b>225,00</b>	<b>2.447,87</b>	<b>2.249,97</b>	<b>197,90</b>

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 11

Kontoauszug der Stadtwerke Leoben vom 07.08.2024

**Kundennummer:** 54685

**Anlagennummer:** 572501601

HI HOMANNGASSE 16  
pA teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH  
HANDELSKAI 94-96/10.0G  
1200 WIEN

MEG HOMANNGASSE 16  
HOMANNGASSE 16  
8700 LEOBEN

LEOBEN, am 07.08.2024

## KONTOAUSZUG

Buchungs datum	Wert datum	Anlage	Typ	Buchungstext	EUR Soll-Betrag	EUR Haben-Betrag
		572501601		Startsaldo per 01.01.2021		2.500,07
		572501601		Startsaldo per 01.01.2021	2.695,67	
18.01.2021	18.01.2021	572501601	WASSER	786/30/2021 Säumniszuschlag 15.01.2021 - 15.01.2021	3,92	
18.01.2021	18.01.2021	572501601	WASSER	786/30/2021 Mahnung 15.01.2021 - 15.01.2021	3,00	
15.02.2021	15.02.2021	572501601	WASSER	12291/20/2021 Verschreibung 03.2021	91,00	
12.02.2021	22.02.2021	572501601	WASSER	3325/10/2021 TzB-Auflösung		83,00
12.02.2021	22.02.2021	572501601	WASSER	3325/10/2021 Rechnung 04.09.2020 - 31.01.2021	251,19	
31.03.2021	31.03.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		3,00
31.03.2021	31.03.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		83,00
31.03.2021	31.03.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		107,26
31.03.2021	31.03.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		2,34
31.03.2021	31.03.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		3,92
31.03.2021	31.03.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		3,00
13.04.2021	13.04.2021	572501601	WASSER	1024/30/2021 Säumniszuschlag 13.04.2021 - 13.04.2021	5,18	
13.04.2021	13.04.2021	572501601	WASSER	1024/30/2021 Mahnung 13.04.2021 - 13.04.2021	3,00	
15.05.2021	17.05.2021	572501601	WASSER	29912/20/2021 Verschreibung 06.2021	91,00	
25.05.2021	25.05.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		8,00
25.05.2021	25.05.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		3,00
25.05.2021	25.05.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		251,19
25.05.2021	25.05.2021	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		5,18
15.08.2021	16.08.2021	572501601	WASSER	47437/20/2021 Verschreibung 09.2021	91,00	
15.11.2021	15.11.2021	572501601	WASSER	60650/20/2021 Verschreibung 12.2021	91,00	
31.12.2021	27.01.2022	572501601	WASSER	16270/10/2021 TzB-Auflösung		91,00
31.12.2021	27.01.2022	572501601	WASSER	16270/10/2021 TzB-Auflösung		91,00
31.12.2021	27.01.2022	572501601	WASSER	16270/10/2021 Rechnung 01.02.2021 - 31.12.2021	5.288,46	
31.12.2021	27.01.2022	572501601	WASSER	16270/10/2021 TzB-Auflösung		91,00
31.12.2021	27.01.2022	572501601	WASSER	16270/10/2021 TzB-Auflösung		91,00
25.09.2023	27.01.2022	572501601	WASSER	16871/10/2021 STORNO TzB-Auflösung		-91,00
25.09.2023	27.01.2022	572501601	WASSER	16871/10/2021 STORNO TzB-Auflösung		-91,00
25.09.2023	27.01.2022	572501601	WASSER	16871/10/2021 STORNO TzB-Auflösung		-91,00
25.09.2023	27.01.2022	572501601	WASSER	16871/10/2021 STORNO TzB-Auflösung		-91,00
25.09.2023	27.01.2022	572501601	WASSER	16871/10/2021 STORNO Rechnung 01.02.2021 - 31.12.2021	-5.288,46	
15.02.2022	15.02.2022	572501601	WASSER	12519/20/2022 Verschreibung 03.2022	1.442,00	

LEOBEN, am 07.08.2024

## KONTOAUSZUG

Buchungs datum	Wert datum	Anlage	Typ	Buchungstext	EUR Soll-Betrag	EUR Haben-Betrag
15.05.2022	16.05.2022	572501601	WASSER	31272/20/2022 Verschreibung 06.2022	1.442,00	
15.08.2022	15.08.2022	572501601	WASSER	49098/20/2022 Verschreibung 09.2022	1.442,00	
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		79,48
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		3,00
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		1,99
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		91,00
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		91,00
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		91,00
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		162,79
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		1.442,00
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		1.279,21
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		1.442,00
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		1.204,00
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		846,28
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		48,65
13.10.2022	13.10.2022	572501601	WASSER	DAT-TR 149 0:0 161 HI Homanngasse 16 140002210132AEI-4266390FNAH7		19,87
15.11.2022	15.11.2022	572501601	WASSER	62638/20/2022 Verschreibung 12.2022	1.442,00	
25.09.2023	31.12.2022	572501601	WASSER	10200/10/2022 TZB-Auflösung		3.996,45
25.09.2023	31.12.2022	572501601	WASSER	10200/10/2022 TZB-Auflösung		488,62
25.09.2023	31.12.2022	572501601	WASSER	10200/10/2022 TZB-Auflösung		1.442,00
25.09.2023	31.12.2022	572501601	WASSER	10200/10/2022 TZB-Auflösung		204,73
25.09.2023	31.12.2022	572501601	WASSER	10200/10/2022 Rechnung 01.02.2021 - 31.12.2022	3.996,45	
31.12.2022	10.02.2023	572501601	WASSER	10105/10/2022 TZB-Auflösung		1.279,21
31.12.2022	10.02.2023	572501601	WASSER	10105/10/2022 TZB-Auflösung		1.442,00
31.12.2022	10.02.2023	572501601	WASSER	10105/10/2022 TZB-Auflösung		1.604,79
31.12.2022	10.02.2023	572501601	WASSER	10105/10/2022 TZB-Auflösung		1.442,00
31.12.2022	10.02.2023	572501601	WASSER	10105/10/2022 Rechnung 01.01.2022 - 31.12.2022	4.374,65	
25.09.2023	10.02.2023	572501601	WASSER	10199/10/2022 STORNO Rechnung 01.01.2022 - 31.12.2022	-4.374,65	
25.09.2023	10.02.2023	572501601	WASSER	10199/10/2022 STORNO TZB-Auflösung		-1.442,00
25.09.2023	10.02.2023	572501601	WASSER	10199/10/2022 STORNO TZB-Auflösung		-1.604,79
25.09.2023	10.02.2023	572501601	WASSER	10199/10/2022 STORNO TZB-Auflösung		-1.442,00
25.09.2023	10.02.2023	572501601	WASSER	10199/10/2022 STORNO TZB-Auflösung		-1.279,21
15.02.2023	15.02.2023	572501601	WASSER	12236/20/2023 Verschreibung 03.2023	1.204,00	
01.03.2023	01.03.2023	572501601	WASSER	213/30/2023 Säumniszuschlag 28.02.2023 - 28.02.2023	79,48	
01.03.2023	01.03.2023	572501601	WASSER	213/30/2023 Mahnung 28.02.2023 - 28.02.2023	19,87	
25.09.2023	01.03.2023	572501601	WASSER	1074/30/2023 STORNO Säumniszuschlag 28.02.2023 - 28.02.2023	-79,48	
25.09.2023	01.03.2023	572501601	WASSER	1074/30/2023 STORNO Mahnung 28.02.2023 - 28.02.2023	-19,87	
22.03.2023	22.03.2023	572501601	WASSER	303/30/2023 Säumniszuschlag 22.03.2023 - 22.03.2023	1,99	

LEOBEN, am 07.08.2024

## KONTOAUSZUG

Buchungs datum	Wert datum	Anlage	Typ	Buchungstext	EUR Soll-Betrag	EUR Haben-Betrag
22.03.2023	22.03.2023	572501601	WASSER	303/30/2023 Mahnung 22.03.2023 - 22.03.2023	3,00	
25.09.2023	22.03.2023	572501601	WASSER	1073/30/2023 STORNO Mahnung 22.03.2023 - 22.03.2023	-3,00	
25.09.2023	22.03.2023	572501601	WASSER	1073/30/2023 STORNO Säumniszuschlag 22.03.2023 - 22.03.2023	-1,99	
15.05.2023	15.05.2023	572501601	WASSER	29984/20/2023 Verschreibung 06.2023	1.204,00	
09.06.2023	09.06.2023	572501601	WASSER	ABSTATTUNG WASSER		1.204,00
27.06.2023	27.06.2023	572501601	WASSER	636/30/2023 Säumniszuschlag 27.06.2023 - 27.06.2023	24,08	
27.06.2023	27.06.2023	572501601	WASSER	636/30/2023 Mahnung 27.06.2023 - 27.06.2023	6,02	
27.06.2023	27.06.2023	572501601	WASSER	785/30/2023 STORNO Mahnung 27.06.2023 - 27.06.2023	-6,02	
27.06.2023	27.06.2023	572501601	WASSER	785/30/2023 STORNO Säumniszuschlag 27.06.2023 - 27.06.2023	-24,08	
15.08.2023	15.08.2023	572501601	WASSER	47114/20/2023 Verschreibung 09.2023	1.204,00	
15.11.2023	15.11.2023	572501601	WASSER	59985/20/2023 Verschreibung 12.2023	593,00	
31.12.2023	31.12.2023	572501601	WASSER	10532/10/2023 TZB-Auflösung		104,18
31.12.2023	31.12.2023	572501601	WASSER	10532/10/2023 TZB-Auflösung		3.807,33
31.12.2023	31.12.2023	572501601	WASSER	10532/10/2023 TZB-Auflösung		191,49
31.12.2023	31.12.2023	572501601	WASSER	10532/10/2023 TZB-Auflösung		51,00
31.12.2023	31.12.2023	572501601	WASSER	10532/10/2023 TZB-Auflösung		51,00
31.12.2023	31.12.2023	572501601	WASSER	10532/10/2023 Rechnung 01.01.2023 - 31.12.2023	191,49	
15.02.2024	15.02.2024	572501601	WASSER	11280/20/2024 Verschreibung 03.2024	51,00	
15.05.2024	15.05.2024	572501601	WASSER	28413/20/2024 Verschreibung 06.2024	51,00	
<b>Summe der Buchungen:</b>					<b>17.588,90</b>	<b>21.396,23</b>

<b>Saldo per Wertdatum 07.08.2024:</b>	<b>3.807,33</b>	<b>Guthaben</b>
<b>Saldo per Buchungsdatum 07.08.2024:</b>	<b>3.807,33</b>	<b>Guthaben</b>
<b>Gesamtsaldo:</b>	<b>3.807,33</b>	<b>Guthaben</b>

Mietvertrag - Geschäftsräumlichkeiten (Pizzeria)

Elisabeth Huber  
Homanngasse 16  
8700 Leoben

**Mietvertrag**

Abgeschlossen zwischen Frau Elisabeth Huber, in folge kurz Vermieterin genannt, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ56, Gst. Nr.55/1,GB 60327 in Leoben Homanngasse16 und *Abdullah Aydin*

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand beinhaltet die im EG. des Hauses 8700 Leoben, Homanngasse 16, gelegene Geschäftsräumlichkeiten, mit einer Nutzfläche von 62,60m<sup>2</sup> . und im 1. OG. sowie 2 WC, je 2,30 m<sup>2</sup> zur Mitbenutzung. Für die Reinigung und deren Bedarf ist der Mieter zuständig.

Der Mietgegenstand und sämtliche Zu- und Ableitungen; insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, befinden sich in gutem Zustand. Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder eine bedungene Eigenschaft beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich, eingeschrieben anzuzeigen.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am *1.1.2009* und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Ungeachtet der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen beträgt die Kündigungsfrist für beide Vertragspartner 3 Monate und ist eine Kündigung rechtswirksam jeweils nur am Ende eines jeden Quartals anzubringen.

Dem Mieter ist bekannt, das ein Teil des Mietgegenstandes zur Vermietung baulich adaptiert werden muß. Bei Beschädigungen der bestehenden Gas-Wasser-Kanal-Elektroinstallationen, Schaufenster, während der Umbauarbeiten, gilt das Verursacherprinzip.

2. Verwendung des Mietgegenstandes

Der Mietgegenstand wird ausschließlich zum Betrieb des Cafe-Wettbewerb-Club übergeben. Dem Mieter ist die Untervermietung des Mietobjektes nicht gestattet.

*4.*  
*[Signature]* *Elisabeth Huber*

### Betriebskosten und öffentliche Abgaben

Der Mieter verpflichtet sich mit seinem Mietobjekt verbundenen Betriebskosten, Abgaben und sonstige Aufwendungen im Ausmaß seines Anteiles zu tragen.

Die Art der Betriebskosten richten sich nach der Auflistung des MRG.  
Kautions 6 Nettomonatsmieten 3600.-

### Monatliche Betriebskostenpauschale

Der Mieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der voraussichtlichen Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben und sonstige Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem Monatsersten ein Teilbetrag vorgeschrieben wird.

Zu Beginn des Mietverhältnisses beträgt die monatliche **Betriebskostenpauschale € 60.-**  
**...zuzüglich 20% UST. Heizung 70.-**

Der Vermieter verpflichtet sich die tatsächlichen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstige Aufwendungen bis zum 30. 06. des Folgejahres abzurechnen. Der Nachweis der Höhe erfolgt durch die fristgerechte Verständigung des Mieters durch den Vermieter .  
Eine sich aus der Abrechnung ergebende Betriebskostennachzahlung ist binnen 14 Tagen zu begleichen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die bislang eingehobene Betriebskostenpauschale.

### Höhe des Mietzinses

Der Mietzins errechnet sich somit wie folgt:

Hauptmietzins netto	€...600- (120.-)
Heizung	€... 70.- (30.-)
BK	e....60.-
Zwischensumme	€ 730.-
UST	€ 146.-

} Miete u. BK  
monat. 800.-

Gesamt € 876.-

Der Mietzins zuzüglich der Umsatzsteuer ist jeweils am 1. eines jeden Monats im vorhinein bei fünftägigem Respiro ,in der von der Vermieterin bekannt gegebenen Art zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist die Vermieterin berechtigt , Zinsen in der Höhe von 8%p. a. zu berechnen.

### **Beeinträchtigung der Benützung**

Der Mieter erklärt, aus der zeitweiligen Störung oder Absperrung der Wasserzufuhr, der Gas-, Licht- oder Kanalisierung und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

### **Erhaltungspflicht des Mieters**

Der Mieter hat den Mietgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand übernommen. Die Kosten und Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages trägt zur Gänze der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, seinen Vertragspartner hinsichtlich der Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

### **Sonstige Bestimmungen**

Die Vertragsteile verzichten auf Irrtumsanfechtung. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmungen möglichst nahe kommt.

Zu dieser Vereinbarung bestehen keine Nebenabreden. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen ist

Solange dem Vertragspartner nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die in diesem Vertrag angegebene Adresse des anderen Vertragspartners mit der Wirkung, dass sie diesem als zugekommen gelten.

**Leoben am**

**Unterschrift Vermieter**

**Unterschrift Mieter**

## 2. Befund:

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16

<b>JUSTIZ</b>	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
---------------	----------------------------------	-----------

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60327 Leoben EINLAGEZAHL 56  
BEZIRKSGERICHT Leoben

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 412/2024  
Bürgerliches Haus CNr 56  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.55/1	GST-Fläche	627	
	Bauf.(10)	583	
	Bauf.(20)	44	Homanngasse 16

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

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

1 a 1066/1858 Feuermauer gem Revers 1858-06-25 zwischen den Häusern CNr 56  
(Gst .55/1) und CNr 51 (Gst .56/1) gemeinschaftliches Eigentum  
mit EZ 51

6 a gelöscht

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

6 ANTEIL: 10/100  
Vermögensberatung und Versicherungsvermittlung Dr. Krischan GmbH  
(FN 351020g)  
ADR: Siebenseichengasse 16/38, Wien 1150  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 13/100  
Walter Gartlgruber  
GEB: 1972-07-17 ADR: Groß-Krottenbach 8, Klausen-Leopoldsdorf 2533  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 10/100  
Manfred Harb  
GEB: 1976-08-17 ADR: Arzberg 170, Passail 8162  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 13/100  
Mag. Mario Kmenta  
GEB: 1971-08-11 ADR: Belruptstraße 22, Bregenz 6900  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 10/100  
Ursula Leutl  
GEB: 1969-03-23 ADR: Stettnerweg 41, Bisamberg 2100  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht  
b 1576/2016 Adressenänderung

11 ANTEIL: 5/100  
Dr. Christoph Rötzer

Seite 1 von 2

GEB: 1972-03-15 ADR: Bartbergstraße 14, Pressbaum 3013  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 10/100  
Dr. Gunter Schmidt  
GEB: 1945-07-19 ADR: Bergstraße 36, 69259 Wilhelmsfeld, Deutschland  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 10/100  
Sysso AG  
ADR: Luzernstrasse 21, 6280 Hochdorf, Schweiz  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 6/100  
Eric Samuiloff  
GEB: 1963-09-24 ADR: Maulpertsch Straße 12, Korneuburg 2100  
a 660/2016 IM RANG 3756/2015 Kaufvertrag 2015-12-18, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 13/100  
Mag. Ursula Dehne  
GEB: 1950-03-23 ADR: Graf Wilhelm Straße 13, Bregenz 6900  
a 1709/2016 Kaufvertrag 2016-01-11 Eigentumsrecht

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

1 a 1066/1858 Ersatzansprüche wegen allfälliger Nichterfüllung  
von Verbindlichkeiten gem Revers 1858-05-26

18 a 660/2016 Pfandurkunde 2016-01-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.150.000,00  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)  
b 850/2022 Klage (LG Leoben, 19 Cg 15/22f)

19 a 1284/2016 Benützungregelung gem § 828 Abs 2 ABGB

21 a 186/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.017.593,07 s.A.  
Zinsen und Kosten lt Beschluss 2024-01-23 für  
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)  
( 9 E 1/24d-2 )

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

Grundbuch

23.04.2024 14:20:07

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1. Lage

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16

*Abbildung 1:*



*Abbildung 2:*

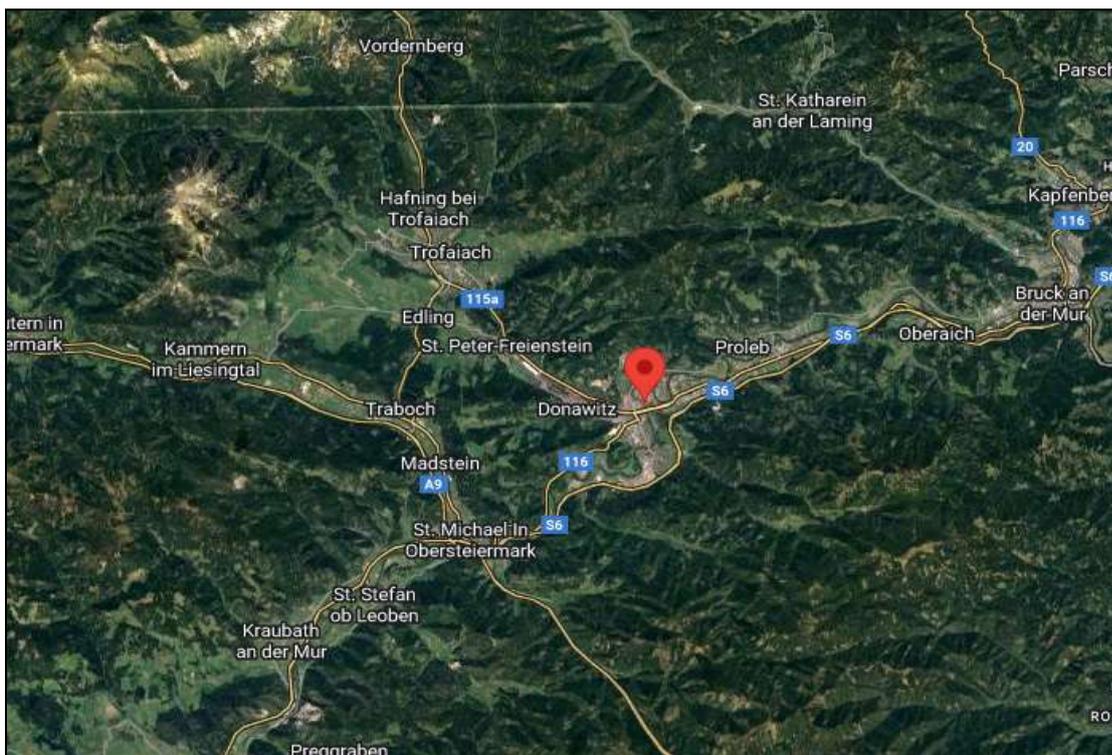


Abbildung 3:

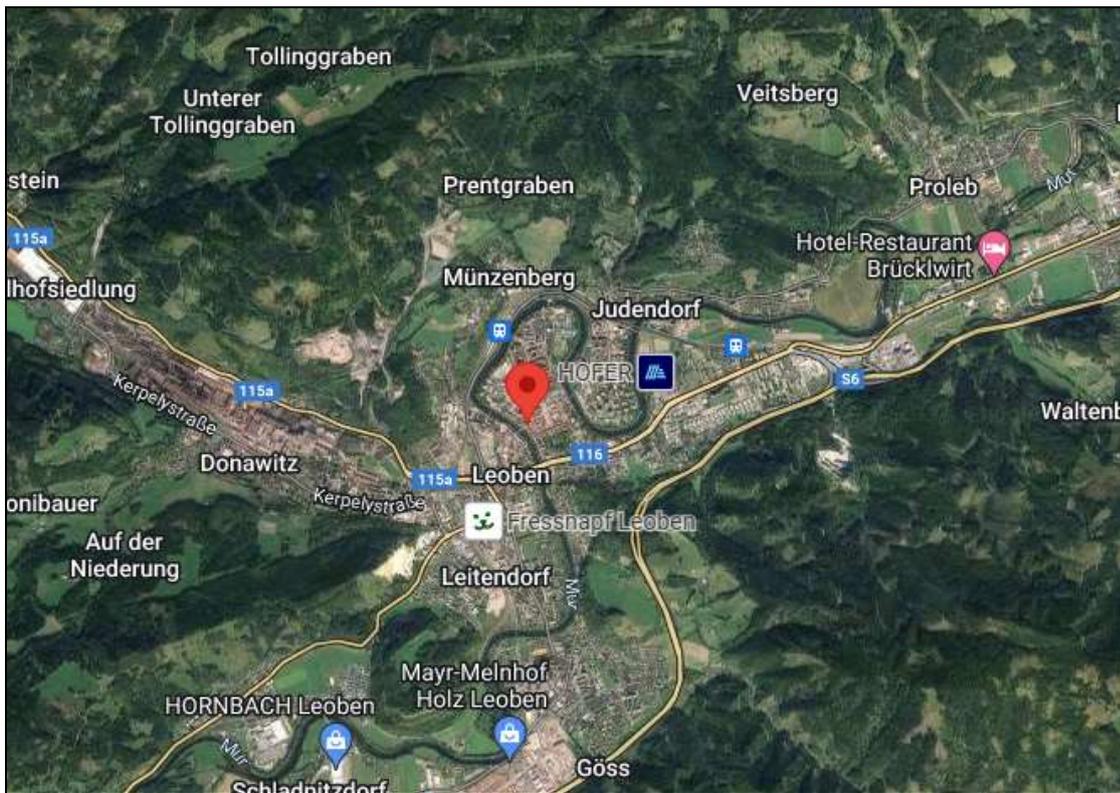


Abbildung 4:

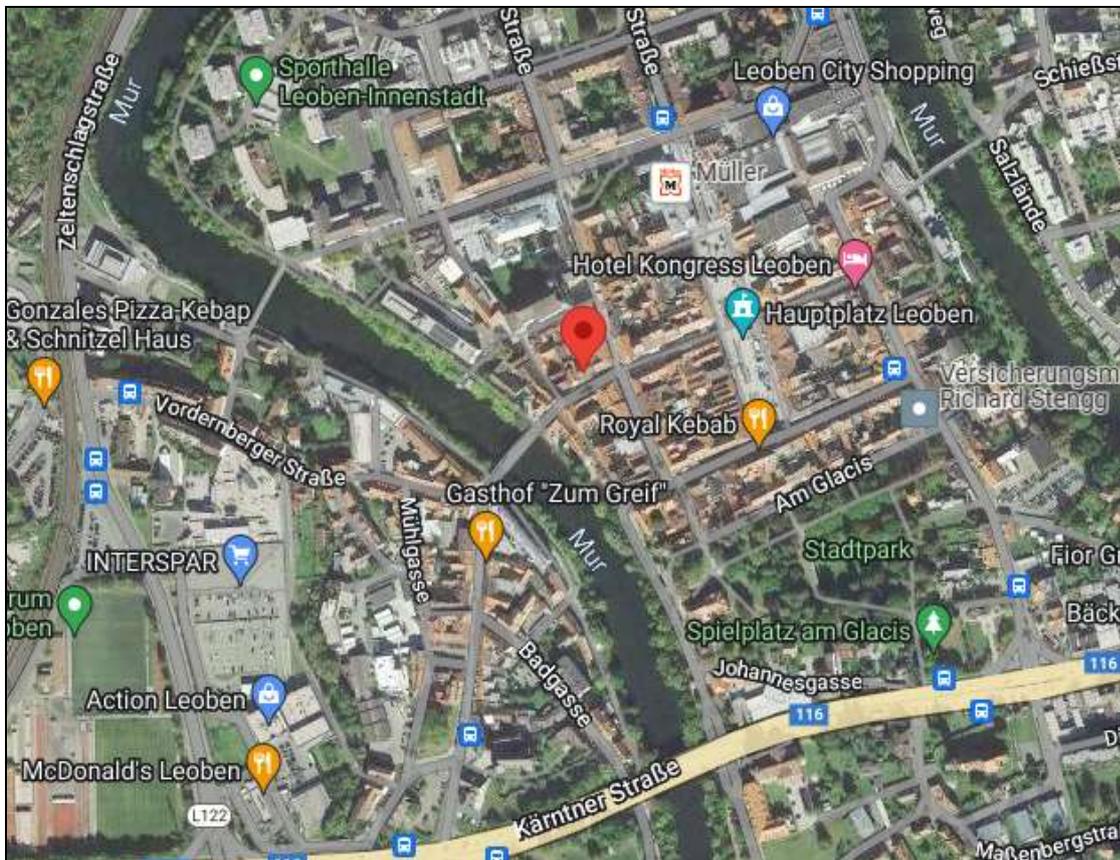
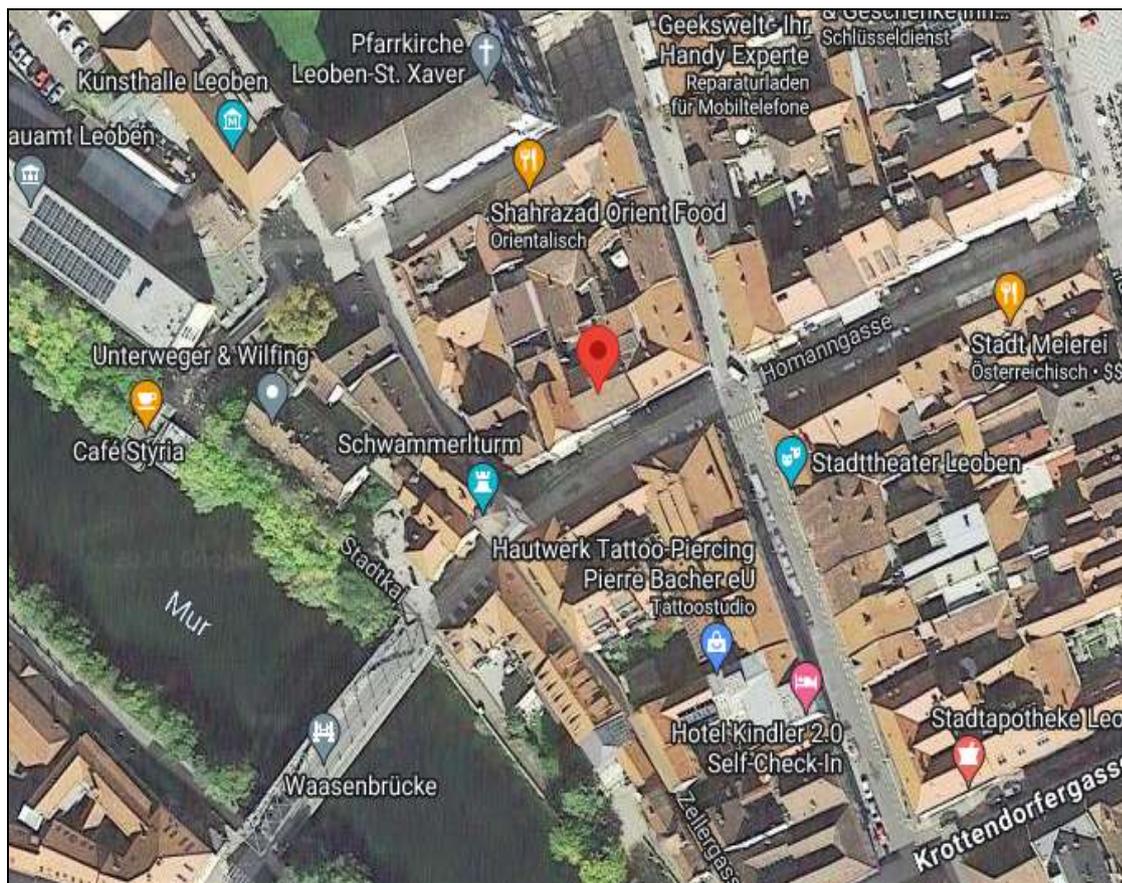


Abbildung 5:





## Widmungsbestätigung der Stadtgemeinde Leoben vom 02.08.2024



INFRASTRUKTUR UND TECHNIK  
Raumplanung und Stadtvermessung

Erzherzog Johann-Straße 2  
8700 Leoben

Telefon: +43 3842 40 62-DW  
Fax: +43 3842 40 62-DW  
stadtgemeinde@leoben.at  
www.leoben.at

Bitte in der Antwort die Geschäftszahl  
dieses Schreibens anführen

Mag. Hirschler & Partner  
Sachverständigenbüro  
Kaiser Ebersdorfer Straße 218/1  
1110 Wien

Geschäftszahl / Sachbearbeitung / Telefon-DW / Fax-DW  
20Fa1/39-2024 / Fr. Pasterny / 271 / 350

Datum:  
02.08.2024

Betreff:

**Gst.Nr. .55/1, EZ 56  
KG 60327 Leoben  
Widmungsbestätigung  
Ihre GZ: Homanngasse 16**

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben mit Eingang vom 01.08.2024 betreffend der Widmungsbestätigung wird Folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück Nr. .55/1, EZ 56, KG 60327 Leoben, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF der Stadtgemeinde Leoben als Bauland – Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschlussbereich (KG(EA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen und befindet sich im Ortsbildschutzgebiet Nr. 1 „Altstadt“.

### Kosten:

Für diese Bestätigung ist gemäß § 1 Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz (LGVAG) 1968, LGBl 1969/145 idgF, iVm der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl 2012/104 idgF, gemäß TP 9 eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von EUR 20,00 je Grundstück, somit gesamt EUR 20,00 fällig. Gemäß § 1 Gebührengesetz (GebG) 1957, BGBl 1957/267 idgF, iVm § 14 TP 5 und TP 6 leg cit, ist für die Eingabe eine feste Gebühr in der Höhe von EUR 14,30 zu entrichten.

Es ergeben sich somit Kosten von insgesamt **EUR 34,30** die mittels beigefügter Rechnung fristgerecht zu entrichten sind.

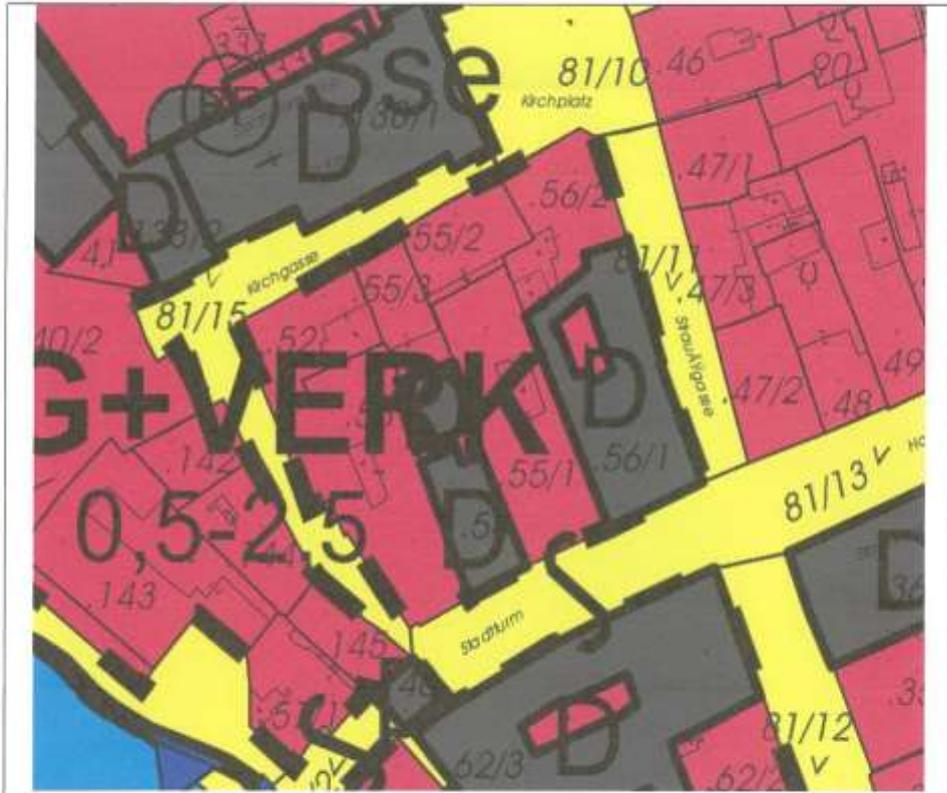
Für den Bürgermeister:  
Die Vizebürgermeisterin:



Gegen RSt:



UID: ATU 38081008, Erfüllungsort und Gerichtsstand Leoben



Auszug Flächenwidmungsplan 5.00 idgF (unmaßstäblich)

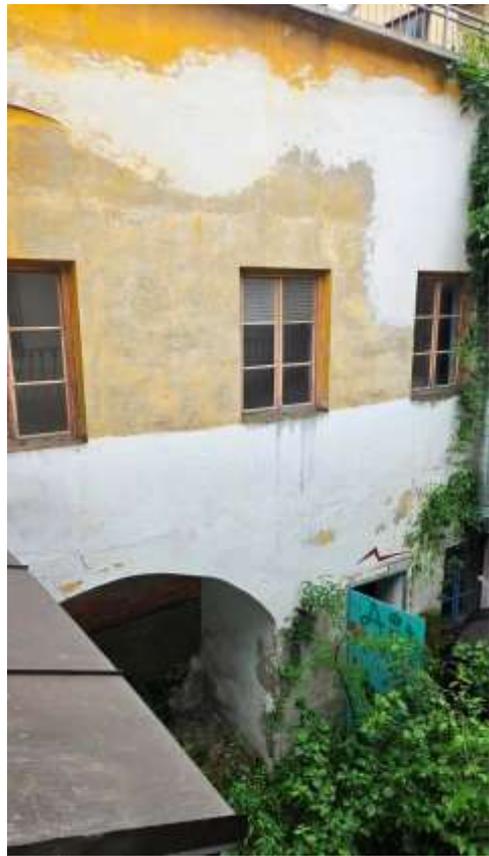
02.08.2024

### 2.3. Objektbeschreibung:

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16











## WOHNHAUS

### ECKDATEN

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohn,- und Geschäftsgebäude
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Heizung:</u></b>	Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme nicht eruiert werde konnte, ob eine Heizungsanlage vorhanden ist.
<b><u>Gliederung:</u></b>	Straßentrakt Hoftrakt  Hinzuweisen ist, dass die Erschließung „Straßentrakt und Hoftrakt“ mittels Pawalatschengänge gegeben ist.  Kellergeschoss (Teilunterkellerung)
<b><u>Baubehörde:</u></b>	Bescheid – Baubewilligung – Um- und Zubau beim bestehenden Objekt, Nutzungsänderung von Wohnen bzw. von Gewerbe im EG zu Studentenwohnungen, Umbau einer Lüftungsanlage vom 20.10.2017  Plan – Projekt Studentenheim Homanngasse – Umbau und Sanierung eines Gebäudes zu einem Studentenheim vom 30.06.2017

### **Beschreibung:**

Hinzuweisen ist, dass zum Teil begonnen wurde, die einzelnen Gebäudeteile (ausgenommen Gassenlokal – Pizzeria) zu entkernen. Des Weiteren ist an zu führen das in den Gebäudeteilen keinerlei Sanitär – Ausstattungen vorhanden sind (ausgenommen Sanitär – Ausstattungen im Straßentrakt – 1. Stock – vermietet an die Pizzeria).

Der Gesamtzustand ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**Böden:** zum Teil Holzboden, Betonboden, verflies und im Rohzustand

**Wände:** Wände zum Großteil im Rohzustand

**Decke:** Decken zum Großteil im Rohzustand

















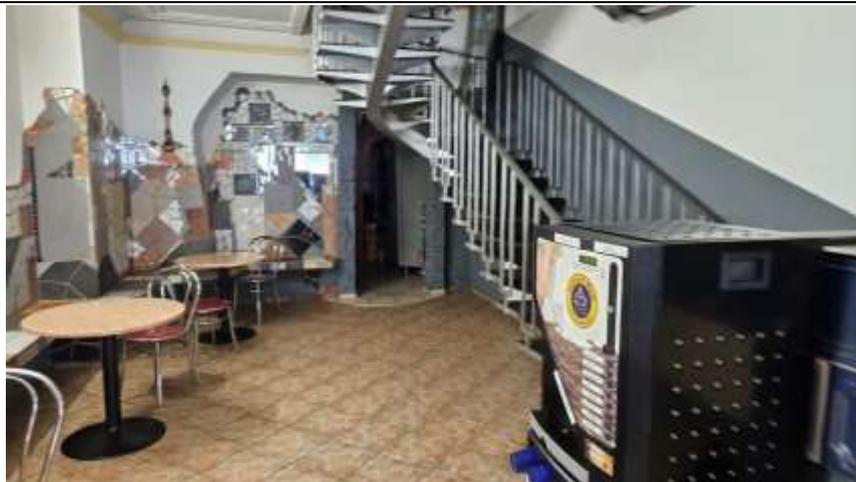






## Gassenlokal – Pizzeria

Lage: Straßentrakt – Erdgeschoss sowie 2 WC Anlagen im 1 Stock  
(gemäß Mietvertrag)



**Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

**2.4. Objektgröße:**

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16

Aufgrund zum Teil unvollständiger Angaben in den Plänen wurde die Liegenschaft durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Nutzfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.**

**2.5. Gesamtzustand:**

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16

Der Gesamtzustand ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

2.6. Pläne:

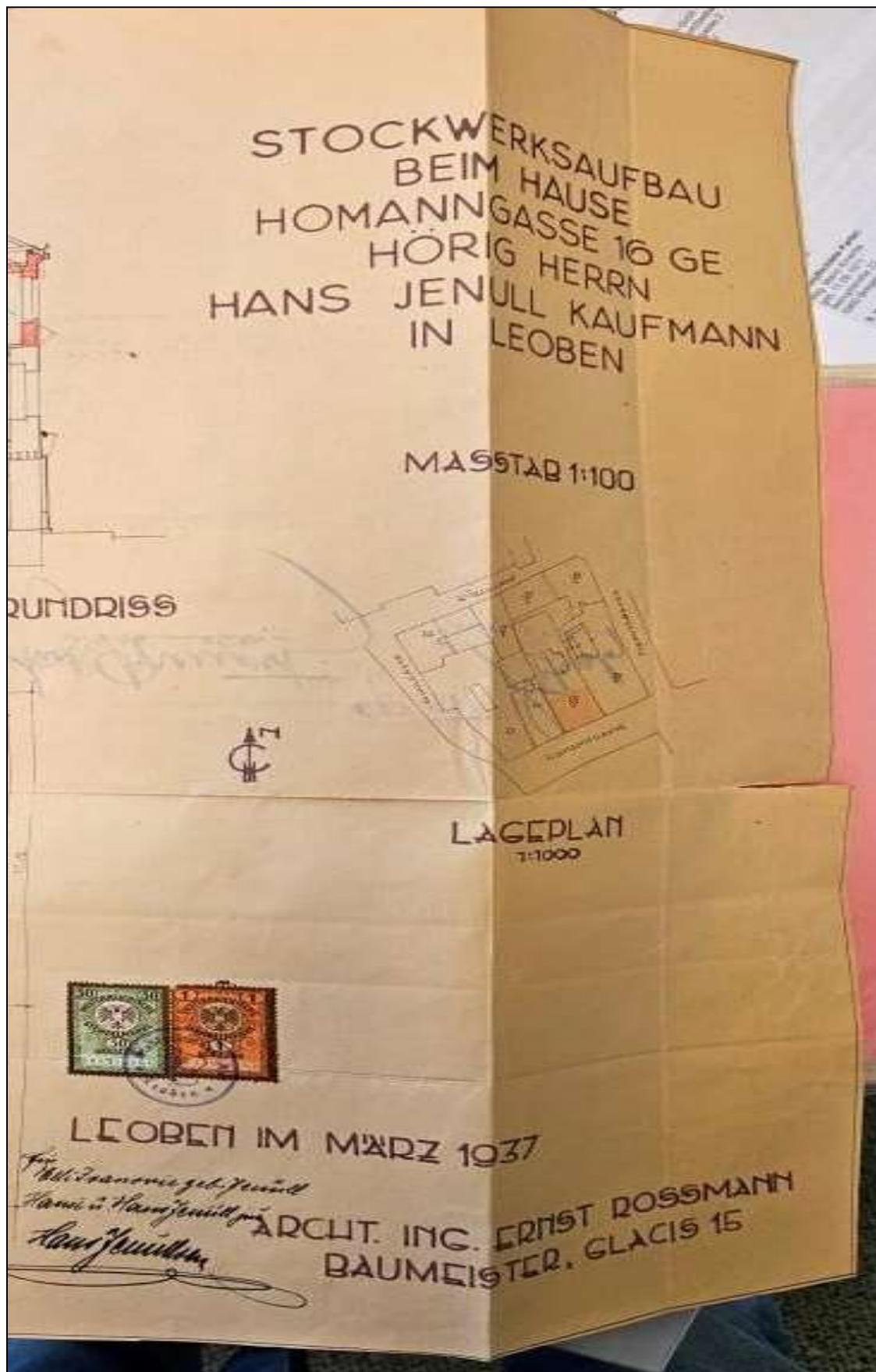
Einreichplan – Grundriss Erdgeschoss und Schnitte vom 12.03.1992

<b>EINREICHPLAN</b>			
BAUWERBER:		920 B <i>[Handwritten Signature]</i>	
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:		<i>[Handwritten Signature]</i> Bauherr: Franz Immobilienverwaltung BARNSTEDT Mühlentorstr. 17, 7000 Wien A-100 LEOBEN	
BAUFÜHRER:		STADTAMT LEOBEN Erzgl. 24. APR. 1992 Bj. 24/20 Stg. 111-92 BZ	
BEHÖRDE:		60 60 60 60 BGM 1/92	
PLANVERFASSER:		<i>[Handwritten Signature]</i> STADTPLANUNG EUSTIMMUNG WIRD GEGEBEN DER STADTBAUDIREKTOR (ARCH. DIPL.-ING. PETER BRÜCKER)	
PROJEKT			
<b>STROMBERGER LEOBEN</b>			
 <b>arch. dipl. ing. W. TRAXLER</b> 8042 GRAZ-RAABA LIEBHANNVEG 5 Tel. +0316/403288 FAX +03168			
PLAN ART	EINREICHPLAN		PLANNUMMER
PLAN INHALT	GRUNDRISS EG SCHNITTE		MASSTAB
FILENUMMER	9205EP	UNTERSCHRIFT	DATUM
PLANGR.	0,5 m <sup>2</sup>	BEARBEITER	12.03.92
FREIGABE DURCH	BAUHERR	KP	
	KONTROLLE		



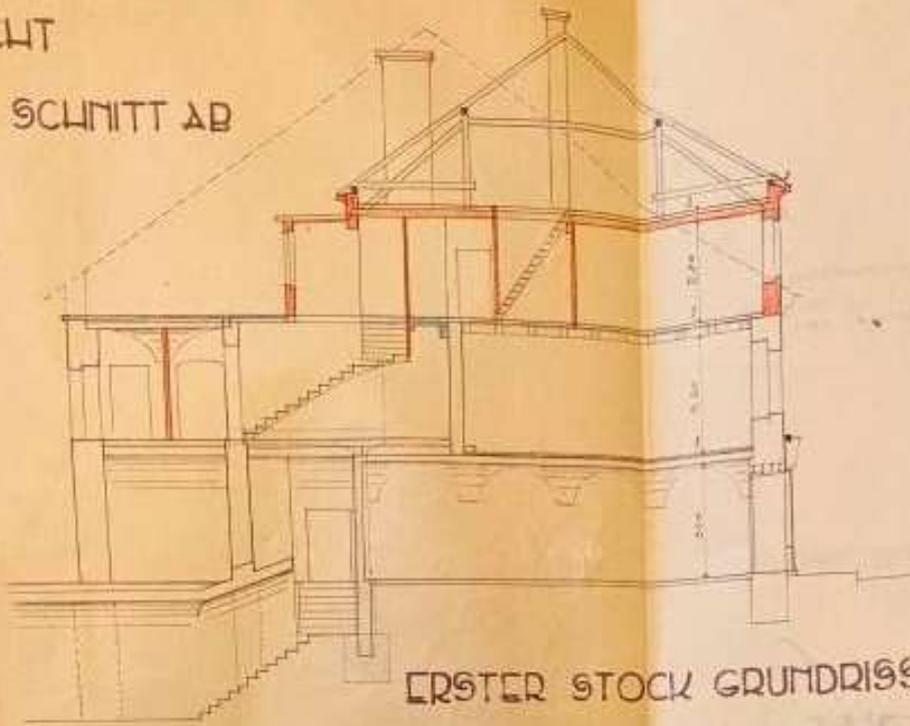


Plan – Stockwerksaufbau – vom März 1937

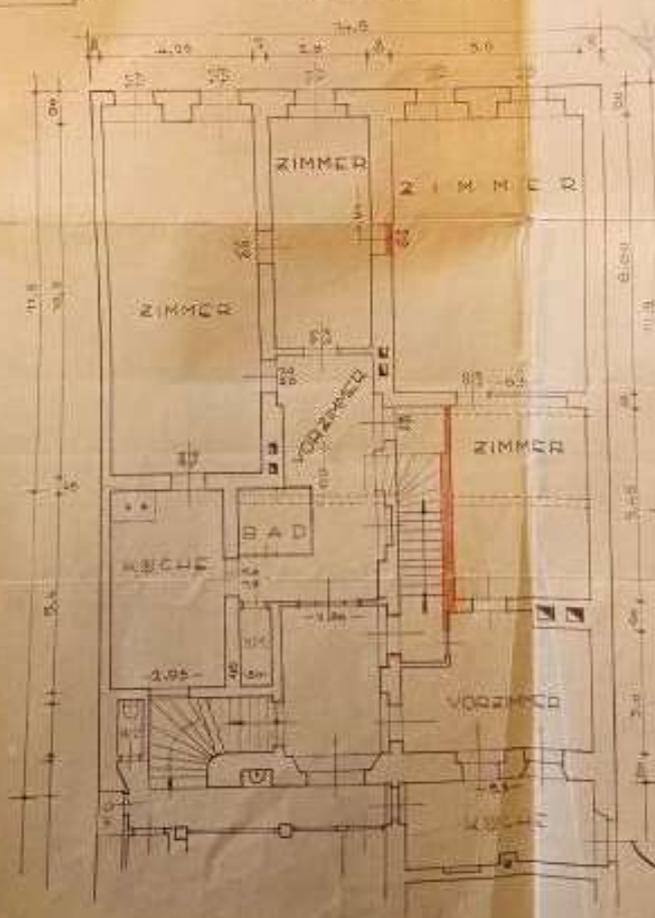


ANSICHT

SCHNITT AB



ERSTER STOCK GRUNDRISS



LEOBEN

*Handwritten signature and text, possibly a date or name.*



Plan – Projekt Studentenheim Homanngasse – Umbau und Sanierung eines Gebäudes zu einem Studentenheim vom 30.06.2017

Der vorliegende Plan dient lediglich zur baurechtlichen Einreichung und nicht zur Ausführung.

## L A G E P L A N M1:1000

**LEGENDE**

- Bestand
- Abbruch
- Neubau Allgemein
- Neubau Stahlbeton
- Neubau Stahl
- Neubau Mauerwerk
- Neubau Trockenbau
- Wärmedämmung

Rohrarten:

- Regenwasser-Leitung
- Schmutzwasser-Leitung
- Haustechnik-Leitung

2017.07.18-49  
2017.10.02-11  
2017.10.24-26

Der heutige Kommunalrat vergibt  
Leoben, am 22. OKT. 2017

**DARSTELLUNG DER OBJEKTE UNTER DER SCHNITTEBENE:**  
STRICHLIERT  
OBERHALB DER SCHNITTEBENE:  
PUNKTIERT

FENSTERGRÖSSEN = STAM  
TÜRGRÖSSEN = DL

DL = DURCHGANGSLICHTE  
RH = RAUMHÖHE  
PH = PARAPETHÖHE  
(von Fußboden-Oberkante bis Fensterock-Oberkante)  
STUK = STURZUNTERKANTE  
VK = VORDERKANTE

UK = UNTERKANTE  
FOK = FUSSBODENoberKANTE  
GOK = GELÄNDEoberKANTE

**Bauherr**

**MEG Homanngasse 16**  
Martinstraße 10, 1180 Wien  
ATU 70663007

**STADTGEMEINDE LEOBEN**

Genehmigt gemäß Bescheid vom 20.10.2017,  
GZ: BAB-2017-03

Für den Bürgermeister:  
Der Referatsleiter:  
*(Ing. Erich Okorn)*



**Grundeigentümer**

trivium projektbetreuung GmbH  
Martinstraße 10, 1180 Wien  
ATU 69494004, FN 361251 V

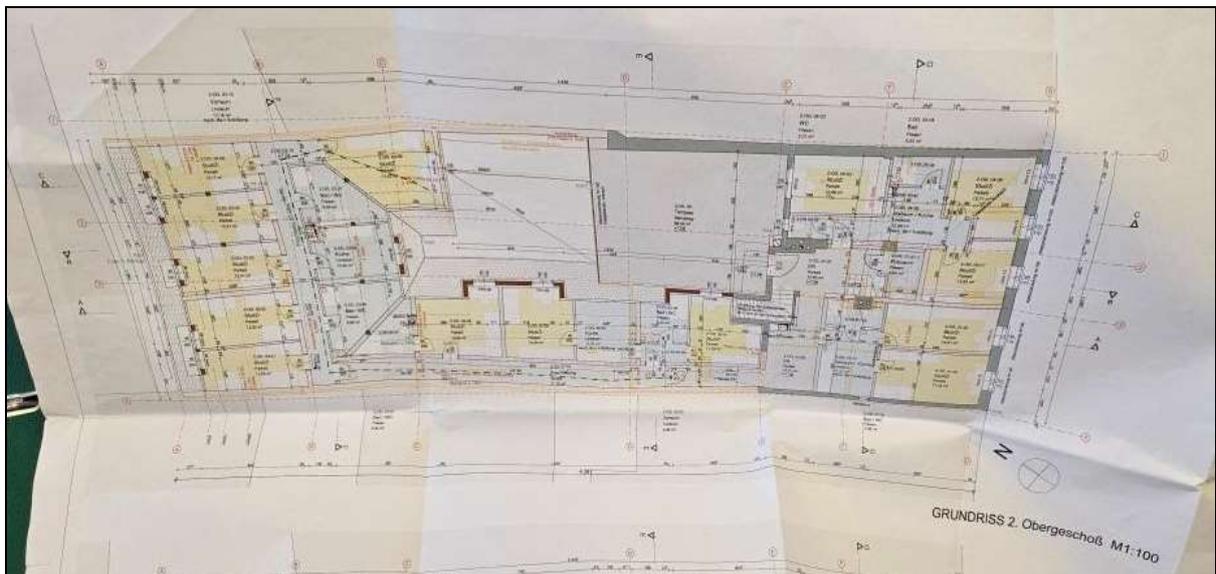
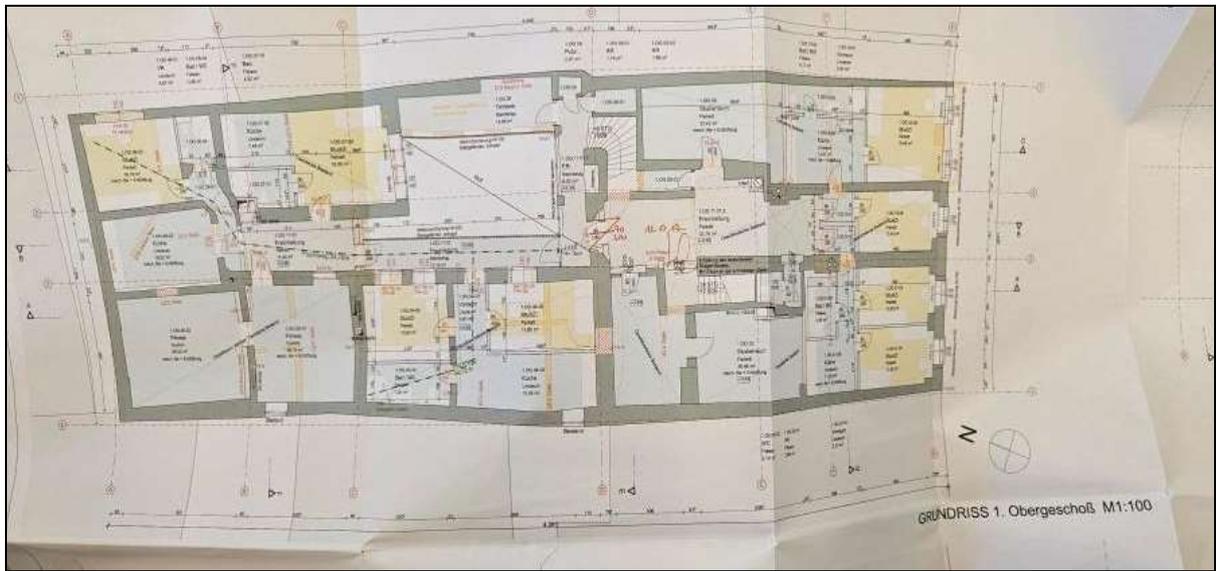
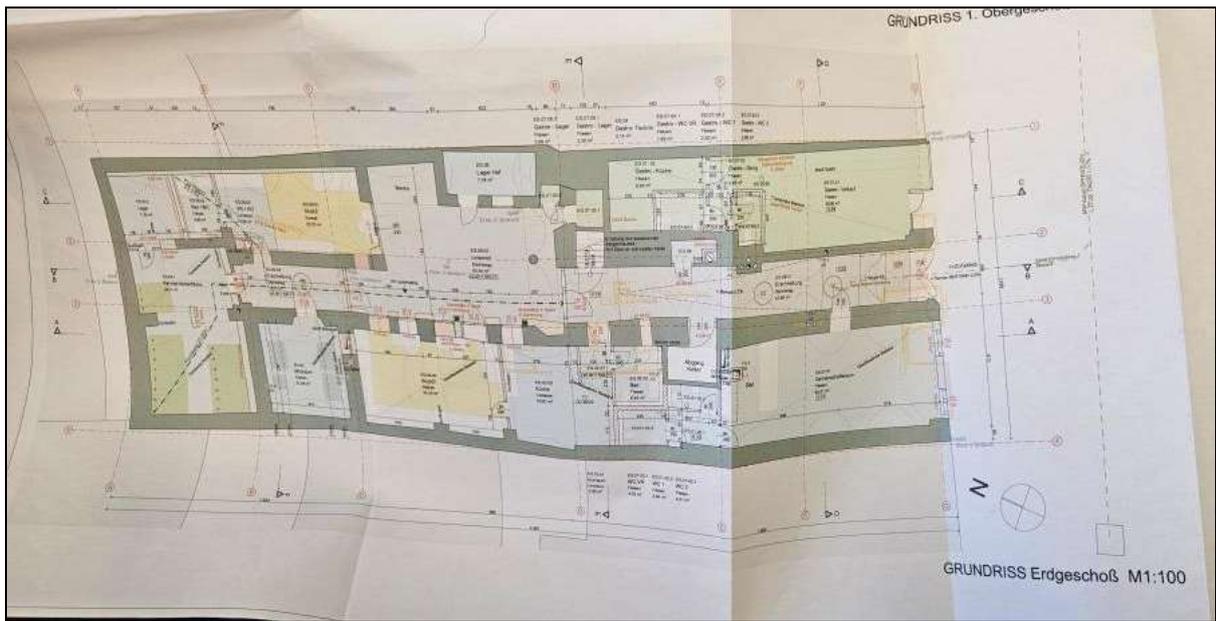
**Planverfasser**

Architekturbüro Karl ZT GmbH  
Mörbelsingasse 2, 8010 Graz  
Tel: 0316 81 58 34  
Fax: 0316 81 58 34  
www.karl-zt.at



**Projekt: Studentenheim Homanngasse**  
Umbau und Sanierung eines Gebäudes zu einem Studentenheim

Planinhalt	Einreichung	GRUNDSTK.NR.	551
	Lageplan Grundrisse Aufbauten	GRUNDSTK.GR.	427m²
		KATASTRALGMD.	6027 Leoben
		EINLAGEZAHL.	56
		Datum	Y 1605-Studentenheim Homanngasse
Planmaß	1:100, 1:1000	Ger.	1605_01
		Plan-Nr.	A
		Datum des Ausdrucks	30.06.2017





Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diese Arbeiten nicht durchgeführt .

## 2.7. Baubehörde

Bescheid – Baubewilligung – Um- und Zubau beim bestehenden Objekt, Nutzungsänderung von Wohnen bzw. von Gewerbe im EG zu Studentenwohnungen, Umbau einer Lüftungsanlage vom 20.10.2017

## 2.8. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Bundesland: Steiermark  
Bezirk: Leoben  
Gemeinde: Leoben 61108  
Katastralgemeinde \*: Leoben 60327  
Grundstücksnummer \*: = .55/1  
\* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück .55/1 in Leoben (60327) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

### 3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswertes der:

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16:

<b>BLNr. 6-</b> 10/100 Anteile - Vermögensberatung und Versicherungsvermittlung Dr. Krischan GmbH
<b>BLNr. 7-</b> 13/100 Anteile - Walter Gartlgruber
<b>BLNr. 8-</b> 10/100 Anteile - Manfred Harb
<b>BLNr. 9-</b> 13/100 Anteile - Mag. Mario Kmenta
<b>BLNr. 10-</b> 10/100 Anteile - Ursula Leutl
<b>BLNr. 11-</b> 5/100 Anteile - Dr. Christoph Rötzer
<b>BLNr. 12-</b> 10/100 Anteile - Dr. Gunter Schmidt
<b>BLNr. 13-</b> 10/100 Anteile - Sysso AG
<b>BLNr.14-</b> 6/100 Anteile - Eric Samuiloff
<b>BLNr. 16-</b> 13/100 Anteile - Mag. Ursula Dehne

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### 3.1.1. Sachwert:

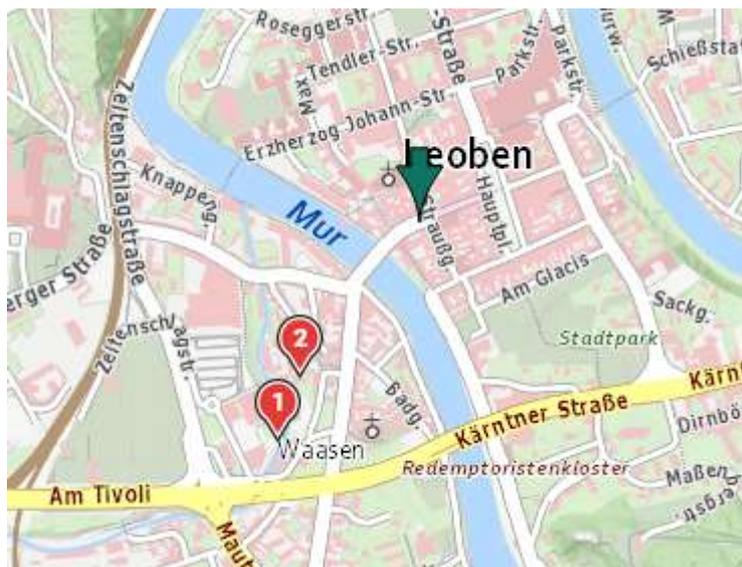
Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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 sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.



☰ Zusammenfassende Statistik	169,07 €   V=9 %	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	2/2	i ⓘ
arithmetisches Mittel (Wert/m <sup>2</sup> )	169,07 €	ⓘ
Standardabweichung	15,80 €	ⓘ
Variationskoeffizient	9,3 %	ⓘ
95%-Toleranzintervall	138,10 € - 200,04 €	ⓘ

Marke	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstück	Preis / m <sup>2</sup>	Preis kor. / m <sup>2</sup>
1	Bauland Wassen: 312m entfernt	2917/2019	23.09.2019	1.209 m <sup>2</sup>	157,90 €	157,90 €
2	Bauland Wassen: 480m entfernt	2728/2020	03.07.2020	1.559 m <sup>2</sup>	180,24 €	180,24 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 169,- pro m<sup>2</sup>**

Aufgrund der sehr guten Zentrums Lage erfolgt ein Zuschlag von 20%

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wird aufgrund der sehr guten Lage (Zentrums Lage) ein Zuschlag von 25% zur Anwendung gebracht  
**Daraus ergibt sich ein Ansatz von € 211,- pro m<sup>2</sup>**

**EZ 56, Grundbuch 60327 Leoben**, mit der Adresse 8700 Leoben,  
Homanngasse 16:

<b>Bodenwert</b>		
Grundfläche GST - Nr. .55/1	627 m <sup>2</sup>	
(Ansatz unter Berücksichtigung der Anschluss- und Aufschließungsabgaben)		
à	€ 211,00	
		€ 132 297,00
<b>Bodenwert</b>		€ 132 297,00
<b>Bauzeitwert</b>		
Baukosten pro m <sup>2</sup>		€ 2 300,00
Nutzfläche ca.	850 m <sup>2</sup>	€ 1 955 000,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer	150 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes	ca. 70 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)		
Wertminderung in	47%	€ 918 850,00
		€ 1 036 150,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 700 pro m <sup>2</sup>		€ 595 000,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€ 441 150,00</b>
<b>Sachwert</b>		
Bodenwert		€ 132 297,00
Bauzeitwert		€ 441 150,00
		€ 573 447,00
Kellerflächen pauschal bewertet		€ 30 000,00
		€ 603 447,00
Risikoabschlag von 5% aufgrund des Mietvertrages (siehe Seite 5 im Gutachten) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit		€ 30 172,35
		€ 573 274,65
Abzüglich hinterlegter Kautions		€ 3 600,00
		€ 569 674,65
Abzüglich der Rückstände bei der Stadtgemeinde Leoben		€ 2 447,87
<b>VERKEHRSWERT</b>		<b>€ 567 226,78</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**Bewertung der Miteigentumsanteile – Bewertungsstichtag 10.06.2024**

<b>BLNr. 6- 10/100 Anteile - Vermögensberatung und Versicherungsvermittlung Dr. Krischan GmbH</b>	
€ 567.226,78/100 x 10	€ 56.722,68
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -	€ <u>8.508,40</u>
<b>Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil</b>	<b>€ 48.214,28</b>
<b>Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil gerundet</b>	<b>€ 48.000,--</b>

<b>BLNr. 7- 13/100 Anteile - Walter Gartlgruber</b>	
€ 567.226,78/100 x 13	€ 73.739,48
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -	€ <u>11.060,92</u>
<b>Summe Verkehrswertanteil 13/100 Anteil</b>	<b>€ 62.678,56</b>
<b>Summe Verkehrswertanteil 13/100 Anteil gerundet</b>	<b>€ 63.000,--</b>

<b>BLNr. 8- 10/100 Anteile - Manfred Harb</b>	
€ 567.226,78/100 x 10	€ 56.722,68
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -	€ <u>8.508,40</u>
<b>Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil</b>	<b>€ 48.214,28</b>
<b>Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil gerundet</b>	<b>€ 48.000,--</b>

<b>BLNr. 9- 13/100 Anteile - Mag. Mario Kmenta</b>	
€ 567.226,78/100 x 13	€ 73.739,48
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -	€ <u>11.060,92</u>
<b>Summe Verkehrswertanteil 13/100 Anteil</b>	<b>€ 62.678,56</b>
<b>Summe Verkehrswertanteil 13/100 Anteil gerundet</b>	<b>€ 63.000,--</b>

**BLNr. 10- 10/100 Anteile - Ursula Leutl**

€ 567.226,78/100 x 10 € 56.722,68

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und  
der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten  
kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. - € 8.508,40

**Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil** € **48.214,28**

**Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil gerundet** € **48.000,--**

**BLNr. 11- 5/100 Anteile - Dr. Christoph Rötzer**

€ 567.226,78/100 x 5 € 28.361,40

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und  
der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten  
kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. - € 4.254,21

**Summe Verkehrswertanteil 5/100 Anteil** € **24.107,19**

**Summe Verkehrswertanteil 5/100 Anteil gerundet** € **24.000,--**

**BLNr. 12- 10/100 Anteile - Dr. Gunter Schmidt**

€ 567.226,78/100 x 10 € 56.722,68

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und  
der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten  
kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. - € 8.508,40

**Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil** € **48.214,28**

**Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil gerundet** € **48.000,--**

**BLNr. 13- 10/100 Anteile - Syssol AG**

€ 567.226,78/100 x 10 € 56.722,68

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und  
der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten  
kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. - € 8.508,40

**Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil** € **48.214,28**

**Summe Verkehrswertanteil 10/100 Anteil gerundet** € **48.000,--**

**BLNr.14- 6/100 Anteile - Eric Samuiloff**

€ 567.226,78/100 x 6 € 34.033,61

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. - € 5.105,04  
**Summe Verkehrswertanteil 6/100 Anteil € 28.928,57**

**Summe Verkehrswertanteil 6/100 Anteil gerundet € 29.000,--**

**BLNr. 16- 13/100 Anteile - Mag. Ursula Dehne**

€ 567.226,78/100 x 13 € 73.739,48

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. - € 11.060,92  
**Summe Verkehrswertanteil 13/100 Anteil € 62.678,56**

**Summe Verkehrswertanteil 13/100 Anteil gerundet € 63.000,--**

Wien, am 09.08.2024



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht

notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.