



Ing. Claudia Zöberer

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien
Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach
Mobil: 0664/545 15 15, E-Mail: claudia.zoeberer@aon.at

Bezirksgericht Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

7 E 9/25 f
BG Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei	Wohnungseigentumsgemeinschaft der EZ 1073, KG 63303 Bärnbach, m. d. Haus Barbarastraße 10, 8572 Bärnbach
vertreten durch	die Verwalterin Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. GenmbH, Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen
diese vertreten durch	Kreissl & Pichler & Walther Rechtsanwälte GmbH Rathausplatz 4, 8940 Liezen
Verpflichtete Partei	Bela Szanyi, geb. 06.09.1978, DN Barbarastraße 10/12, 8572 Bärnbach
Liegenschaft	Eigentumswohnung „W 12“, 3. OG Barbarastraße 10, 8572 Bärnbach GB 63303 Bärnbach, EZ 1073
Liegenschaftseigentümer	Bela Szanyi (98/1001 Anteile)
Wegen	€ 2.032,80 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 98/1001 Anteile B-LNR 37 an der Liegenschaft EZ 1073, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 12“ – Barbarastraße 10 verbunden ist.

Köflach, am 08.08.2025

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftrag und Auftraggeber	4
Zweck des Gutachtens	4
Bewertungsstichtag	4
Bewertungsgrundlagen	4
Befund.....	5
Grundbuch.....	5
Lage der Liegenschaft	8
Beschreibung der Liegenschaft.....	11
Flächenwidmung.....	12
Hochwasserrisikozone	13
Aufschließung	13
Bodenkontaminierung	13
Einheitswert	13
Objektbestand.....	14
Ausstattung.....	16
Bau- und Instandhaltungszustand.....	16
Energieausweis	16
Nutzung, Sonstiges.....	16
Zubehör, Inventar	17
Betriebskosten Hausverwaltung.....	17
Außenanlagen	18
Sonstige Feststellungen.....	18
Gutachten	19
Bewertungsgrundsätze	19
Vergleichspreise	21
Ermittlung des Sachwertes	23
Sachwert der Liegenschaft	24
Verkehrswert der Liegenschaft	25

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Lageplan - DKM

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan - Stadtgemeinde Bärnbach

TZ 3791/1983 – Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Grundriss „W 12“, 3. OG

Baubewilligung - Bescheid vom 12.11.1974

Energieausweis

TZ 506/1983 Grunddienstbarkeit

TZ 2676/1983 Dienstbarkeit Fernwärme

TZ 1011/1984 Dienstbarkeit Gehen, Fahren - Weisungsblatt

TZ 2839/2007 Dienstbarkeit Kabelstation, Gehen, Fahren

TZ 3668/2010 Dienstbarkeit Kabelleitung

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

Das Bezirksgericht Voitsberg hat die zeichnende Sachverständige beauftragt, einen Befund und ein Gutachten über den Verkehrswert der am Deckblatt genannten Liegenschaft zu erstellen.

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der 98/1001 Anteile B-LNR 37 an der Liegenschaft EZ 1073, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 12“ – Barbarastraße 10 verbunden ist, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 9/25 f des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Beim Ersttermin am 27.05.2025 um 09:00 Uhr war neben der Sachverständigen niemand anwesend. Die verpflichtete Partei war nicht anwesend, weshalb keine Befundaufnahme stattfinden konnte. Die Befundaufnahme erfolgte beim zweiten Termin am 04.07.2025 um 08:00 Uhr, an dem neben der Sachverständigen der Gerichtsvollzieher Herr FI Markus Maier, der Schlosser Herr Mario Burgstaller und Herr Marcel Glarcher sowie Herr Erwin Rowanschek von der Polizeiinspektion Voitsberg teilnahmen.

Als Bewertungsstichtag wird der **04.07.2025** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen bei der zuständigen Baubehörde
- Nutzwertgutachten der Liegenschaft
- Übermittelte Unterlagen der Hausverwaltung
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2025 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand (der Grundbuchauszug liegt bei - an der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet)

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63303 Bärnbach

EINLAGEZAHL 1073

BEZIRKSGERICHT Voitsberg

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug                                     ***
***   B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen                 ***
***       Name 1:      Szanyi                                   ***
***   C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 1102/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
476/36	GST-Fläche *	1511	
	Bauf.(10)	494	
	Gärten(10)	1017	Barbarastraße 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

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

1 a 506/1983 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Mitbenützung des
Müllcontainerplatzes an EZ 1065

Das im A2-Blatt eingetragene Recht wirkt sich auf die gegenständliche Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag nicht wertrelevant aus, sodass dieses nicht weiter berücksichtigt wird. Die TZ 506/1983 liegt dem Gutachten bei.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

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

37 ANTEIL: 98/1001

Bela Szanyi

GEB: 1978-09-06 ADR: Barbarastraße 10/12, Bärnbach 8572

a 3791/1983 Wohnungseigentum an W 12

b 2796/2017 IM RANG 2080/2017 Kaufvertrag 2017-06-16 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

- ***** C *****
- 5 a 2676/1983
DIENSTBARKEIT der Duldung der Führung und des Betriebes einer unterirdischen Fernwärmeleitung über Gst 476/36 für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
- 6 a 1011/1984
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 476/36 für Gst 476/37
- 11 a 2839/2007
DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung und Umbau der 20/0,4-kV-Alu-Einfach-Kabelstation Bärnbach/Süd und der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden Hochspannungsleitung sowie Fernmeldeanlagen über Gst 476/36 für Steweag-Steg GmbH
- 12 a 2839/2007
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 476/36 für Steweag-Steg GmbH
- 15 a 3668/2010
DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung und Umbau der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden 20-kV-Kabelleitung UW Bärnbach-Schst. Köflach/Glasfabrik und 20-kV-Kabelleitung UW Bärnbach-Schst. Bärnbach/Feuerwehr, sowie von Fernmeldeanlagen über Gst 476/36 für STEWEAG-STEAG GmbH (FN 196943 y)
- 20 auf Anteil B-LNR 37
a 2796/2017 Pfandurkunde 2017-06-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 132.000,-- für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)
- 25 auf Anteil B-LNR 37
a 2901/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1529/24 p)
b 1102/2025 Zwangsversteigerung unter C-LNR 28
- 26 auf Anteil B-LNR 37
a 363/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 218/25 w)
b 987/2025 Zwangsversteigerung unter C-LNR 27
- 27 auf Anteil B-LNR 37
a 987/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 2.032,80 s.A. lt. Beschluss 2025-04-02 für Wohnungseigentumsgemeinschaft der EZ 1073 KG 63303 Bärnbach (7 E 9/25 f)
b 987/2025 Klage zur Forderung unter C-LNR 26
- 28 auf Anteil B-LNR 37
a 1102/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 725,12 s.A. lt. Beschluss 2025-04-11 für Wohnungseigentumsgemeinschaft der EZ 1073 KG 63303 Bärnbach (7 E 11/25 z - Beitritt zu 7 E 9/25 f)
b 1102/2025 Klage zur Forderung unter C-LNR 25

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 5 ist die Dienstbarkeit der Duldung der Führung und des Betriebes einer unterirdischen Fernwärmeleitung über Gst 476/36 für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft einverleibt.

Unter C-LNR 6 ist die Dienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst 476/36 für Gst 476/37 eingetragen.

Unter C-LNR 11 ist die Dienstbarkeit Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung und Umbau der 20/0,4-kV-Alu-Einfach-Kabelstation Bärnbach/Süd und der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden Hochspannungsleitung sowie Fernmeldeanlagen über Gst 476/36 für Steweag-Steg GmbH einverleibt.

Unter C-LNR 12 ist die Dienstbarkeit Gehen und Fahren über Gst 476/36 für Steweag-Steg GmbH eingetragen.

Unter C-LNR 15 ist die Dienstbarkeit Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung und Umbau der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden 20-kV-Kabelleitung UW Bärnbach-Schst. Köflach/Glasfabrik und 20-kV-Kabelleitung UW Bärnbach-Schst. Bärnbach/Feuerwehr, sowie von Fernmeldeanlagen über Gst 476/36 für STEWEAG-STEAG GmbH (FN 196943 y) einverleibt.

Unter C-LNR 27 und C-LNR 28 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die unter C-LNR 5 einverlebte Dienstbarkeit wird bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Die TZ 2676/1983 liegt dem Gutachten bei.

Die unter C-LNR 6 eingetragene Dienstbarkeit wird bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Das Weisungsblatt der TZ 1011/1984 ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Die unter C-LNR 11 und C-LNR 12 eingetragenen Dienstbarkeiten werden bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Die TZ 2839/2007 ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Die unter C-LNR 15 eingetragene Dienstbarkeit wird bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Die TZ 3668/2010 liegt dem Gutachten bei.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 1073, KG 63303 Bärnbach, umfasst das Grundstück 476/36. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Barbarastraße 10“ in der Stadtgemeinde Bärnbach situiert und liegt rund 500m vom Hauptplatz Bärnbach entfernt. Die Wohnlage kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als gut beschrieben werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Barbarastraße, Grundstück 478/19 – asphaltiertes, öffentliches Gut und anschließend über einen asphaltierten Weg über die Privatgrundstücke 478/14, EZ 1007 sowie 478/7, EZ 961. Diesbezüglich ist keine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Am eigenen Grundstück gibt es zwei asphaltierte Zufahrten.

Die üblichen Nahversorger sind in der näheren Umgebung fußläufig erreichbar.

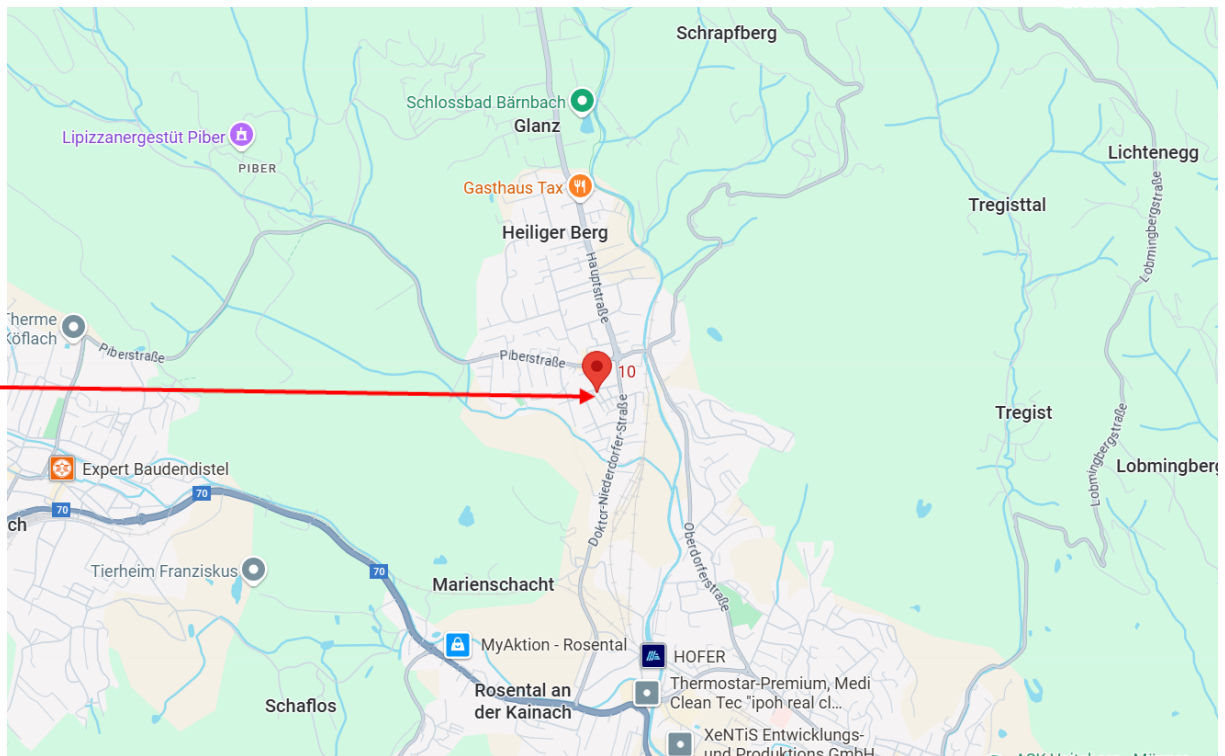
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form des Grundstückes und des Gebäudes, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt, Zugang, 12-Familienwohnhaus, Garage
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)





Adressortsplan – Google Maps



Beschreibung der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft mit der EZ 1073, KG 63303 Bärnbach, besteht aus dem Grundstück 476/36 und weist laut Grundbuchauszug eine Gesamtfläche von 1.511m² auf. Das Grundstück besitzt eine unregelmäßige Grundstücksform und ist annähernd eben. Die maximale Länge beträgt rund 52m, die maximale Breite beläuft sich auf etwa 40m. Nordwestlich ist das Nachbarhaus „Barbarastraße 12“ direkt angebaut. Im Südosten grenzt unmittelbar ein Spielplatz an, der im Eigentum der Stadtgemeinde Bärnbach steht. Die Bewertungsliegenschaft ist von bebauten Liegenschaften umgeben.

Auf der Liegenschaft wurde ein 12-Familienwohnhaus mit 12 Wohnungen mit der Orientierungsnummer „Barbarastraße 10“ erbaut. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein 2. Obergeschoss und ein 3. Obergeschoss. Im Wohnhaus sind laut Nutzwertgutachten 12 Wohnungen untergebracht. Darüber hinaus gibt es auf der Liegenschaft 8 Garagen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, die den Wohnungen zugeordnet sind. Insgesamt sind 12 wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden. Die bewertungsgegenständliche Wohnung „W 12“ ist im 3. Obergeschoss situiert.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die asphaltierte, öffentliche „Barbarastraße“ und danach über die Privatgrundstücke 478/14 sowie 478/7. Am eigenen Grundstück gibt es zwei asphaltierte Zufahrtswege. Der Hauseingang befindet sich im Nordosten.

Die genaue Lage und Form des Grundstückes ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bärnbach ist das Bewertungsgrundstück 476/36 als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 1,2 ausgewiesen. Eine Fläche von etwa 340m² ist als Verkehrsfläche deklariert. Darüber hinaus befindet sich eine Umspannstation am Bewertungsgrundstück. Die Liegenschaft liegt im Bergbauggebiet.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Bärnbach



ALLGEMEINE WOHNGBIETE – WA

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

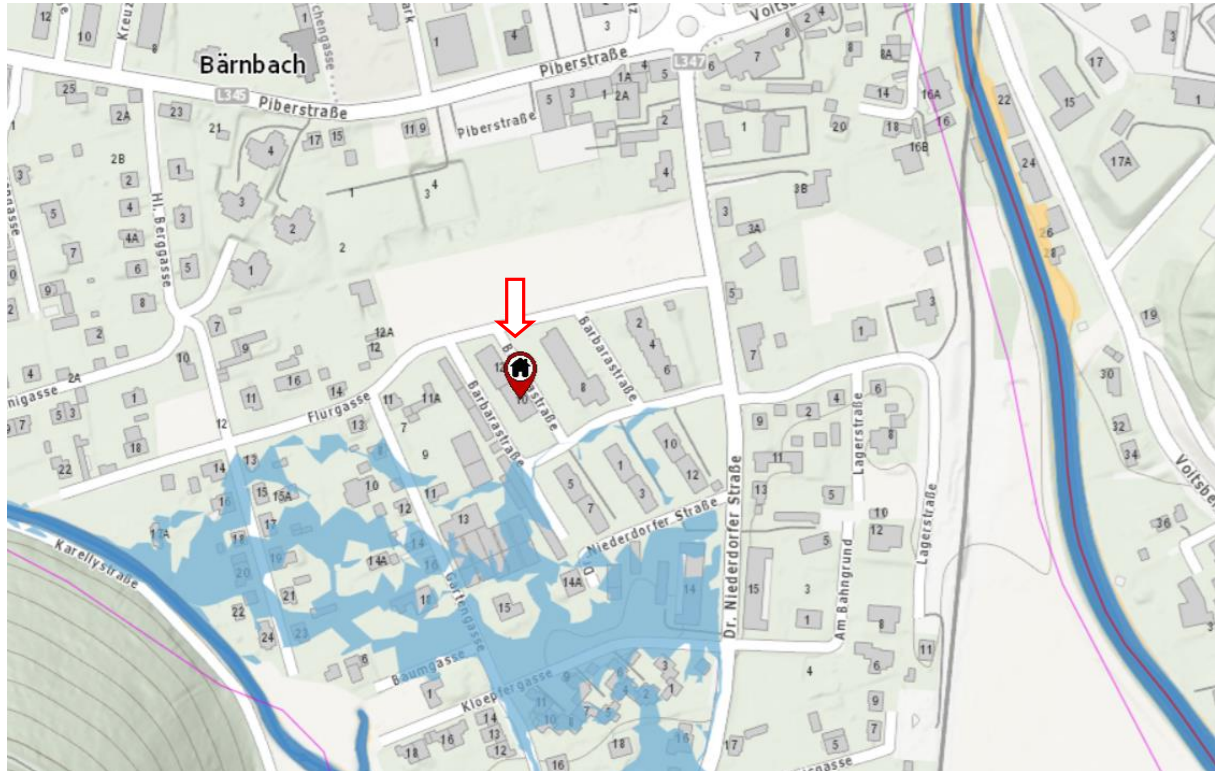
VERKEHRSFLÄCHEN

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie die für Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlichen Flächen und Einrichtungen.

Hochwasserrisikozone

Für das Grundstück 476/36 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft keine Gefährdung für Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser vor.

Auszug aus der Gefahrenlandkarte, eHORA - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft



Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Des Weiteren ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden.

Bodenkontaminierung

Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar und finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und wären gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Sachverständigen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.

Im Altlastenatlas ist das Bewertungsgrundstück 476/36 nicht verzeichnet.

Einheitswert

Der Einheitswert hat für die gegenständliche Verkehrswertermittlung keine Relevanz und wurde daher nicht erhoben.

Objektbestand

Beschreibung 12-Familienwohnhaus, Wohnung „W 12“

Für das Wohnhaus wurde von der zuständigen Baubehörde im Jahr 1974 die Baubewilligung für die Errichtung eines 12-Familienwohnhauses erteilt. Im Jahr 1977 wurde die diesbezügliche Benützungsbewilligung ausgestellt.

Das in Massivbauweise errichtete und mit einem Satteldach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattete Gebäude ist zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung „W 12“ befindet sich im 3. Obergeschoss. Die Wohnung beinhaltet laut Nutzwertgutachten einen Vorraum, ein WC, ein Bad, einen Flur, einen Abstellraum, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Loggia I und eine Loggia II mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt 91,23m². Die Loggia II ist meiner Fläche von 1,05m² als Balkon ausgeführt. Des Weiteren sind der Wohnung das Kellerabteil 12 mit einer Nutzfläche von 9,09m² und die Garage 5 mit einer Nutzfläche von 13,25m² laut Nutzwertgutachten als Zubehör zugeordnet.

Das Wohnhaus verfügt über keinen Personenaufzug.

Die Beheizung der Wohnung „W 12“ erfolgt durch eine Zentralheizung mittels Fernwärme über Heizkörper.

Die Zubehörfläche ist nicht eingefriedet und besteht aus asphaltierten Flächen sowie aus Grünflächen. Darüber hinaus gibt es eine Umspannstation und einen überdachten Müllplatz auf der Südwestseite.

An Instandsetzungsarbeiten wurden laut Parteienangaben keine wesentlichen Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an der Wohnung vorgenommen.

Das Nutzwertgutachten sowie der Parifizierungsplan wurden der zeichnenden Sachverständigen von der zuständigen Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Der Plan wurde bei der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. In Abänderung zum Parifizierungsplan wurde die Loggia I in das Esszimmer integriert und mit Fenstern geschlossen ausgeführt. Das Fenster im Kinderzimmer ist südwestseitig situiert und zum Nachbarhaus gibt es kein Fenster.

Für die weiterführende Berechnung werden das Nutzwertgutachten und die darin angeführten Flächen und Werte als Grundlage herangezogen.

Der Grundriss der Wohnung „W 12“ und ein Auszug des Nutzwertgutachtens sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus/Wohnung

Baujahr:	ca. 1974
Fiktives Baujahr:	1985
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	reparatur- und instandsetzungsbedürftig Einbau von Kunststofffenstern samt Rollos Installation der Fernwärme
Heizung:	Zentralheizung mittels Fernwärme I Heizkörper
Baubewilligung 12-Familienwohnhaus:	GZ: 872/3-1974 vom 12.11.1974
Benützungsbewilligung 12-Familienw.:	GZ: 872/8-1974 vom 14.10.1977
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 3,0 (von 1,0 – 5,0) [Wohnung]

Aufstellung der Nutzflächen:

Die Aufstellung der Nutzflächen wurde aus dem beigelegten Nutzwertgutachten entnommen.

Wohnung „W 12“ - B-LNR 37:

Vorraum	8,53m ²
WC	1,62m ²
Bad	3,65m ²
Flur	3,86m ²
Abstellraum	3,96m ²
Küche	9,24m ²
Esszimmer	6,51m ²
Wohnzimmer	20,00m ²
Schlafzimmer	14,39m ²
Kinderzimmer	11,75m ²
	83,51m ²
Loggia I	3,16m ²
Loggia II	4,56m ²

Summe Wohnnutzfläche „W 12“ **91,23m²**

(laut Nutzwertgutachten - wird für die Berechnung verwendet)

Der Wohnung ist ein **Balkon** mit einer Nutzfläche von **1,05m²** laut Nutzwertgutachten zugeteilt.

Der Wohnung ist das **Kellerabteil 12** mit einer Nutzfläche von **9,09m²** laut Nutzwertgutachten zugeordnet.

Der Wohnung ist die **Garage 5** mit einer Nutzfläche von **13,25m²** laut Nutzwertgutachten zugeordnet.

Allgemeinteile:

Die Hausallgemeinteile umfassen unter anderem Stiegenhaus, Gänge, Kellerräume, Dachboden, Geh- und Zufahrtswege und Grünflächen.

Die Ausführung des Grundrisses ist aus der angeschlossenen Plandarstellung ersichtlich.

Ausstattung

Sämtliche Räume sind verputzt und gestrichen. An den Decken sind zum Teil Holzverkleidungen angebracht. In allen Räumen befinden sich elektrische Installationen und Heizkörper. Die Wohnräume verfügen über Parkett-, PVC-, bzw. Laminatböden. Die Sanitärräume sind verflies. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind mit manuell zu bedienenden Rollos ausgestattet. Im Bereich der Loggia II ist eine Markise montiert.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Zentralheizung mit Fernwärme über Heizkörper.

Die Sanitärausstattung im Bad umfasst eine Dusche und einen Waschtisch. Darüber hinaus gibt es ein separates WC. Der Waschmaschinenanschluss ist im Bad untergebracht.

Die Ausstattung der Wohneinheit kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich der gesamten Wohnung als reparatur- und instandsetzungsbedürftig beschrieben werden.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten – Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge der Wohnung sind sanierungsbedürftig. Die Sanitäreinrichtungen sind beschädigt und vereinzelt zu erneuern. Die Heizkörper sind fallweise renovierungsbedürftig. In der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist diverser Unrat gelagert und die Wohnung ist ungepflegt.

Der Instandhaltungsrückstau wird durch die Zustandsnote im Bereich der Sachwertermittlung berücksichtigt. In der Ertragswertberechnung findet der Instandhaltungsrückstau in den erhöhten Bewirtschaftungskosten seinen Niederschlag.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Gebäude und keine weitere bauliche Untersuchung, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird für die Wohnung die Note 3,0 für die Bewertung festgesetzt.

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) von Herrn Dipl.-Ing. Marcus Deopito von der Siedlungsgenossenschaft Ennstal, Abteilung Energie, vom 14.05.2009 vor. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 135,31 kWh/m²a.

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör wird die Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation – Küche



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr unbekannt)	€ 0,00

Betriebskosten | Hausverwaltung

Die Verwaltung des Wohnhauses erfolgt durch die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H., Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen.

Nachstehende Vorschreibung wurde seitens der Hausverwaltung übermittelt:

Nutzfläche der Wohnung „W 12“ inkl. Loggien	91,23 m²
Aufwandsvorschreibung	
Instandhaltsbeitrag (0 % USt)	€ 105,10
Betriebskostenkonto (10 % USt)	€ 160,16
Heizkostenkonto (20 % USt)	€ 107,53
Verwaltungskostenpauschale (10 % USt)	€ 30,69
USt 10 %	€ 19,09
USt 20 %	€ 21,51
Gesamtsumme	€ 444,08

Die Hausverwaltung teilt mit, dass aus der monatlichen Vorschreibung ein Betriebskostenrückstand in der Höhe von € 5.645,62 per 26.05.2025 besteht.

Die Instandhaltungsrücklage für das Wohnhaus „Barbarastraße 10“ beträgt per 23.05.2025 € 29.312,75.

Gemäß Information der Hausverwaltung sind keine größeren Sanierungsarbeiten in absehbarer Zeit geplant. Das Streichen von Holzteilen ist vorgesehen.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung gelangt kein Sanierungsdarlehen zur Vorschreibung.

Es gibt keine abweichende Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern usw. Durchschnittlich betragen die Außenanlagen je nach Art der Anlage nachstehende Prozentsätze der Herstellungskosten:

Bauwert der Außenanlagen:

Art der Anlage	einfach	durchschnittlich	aufwändig
Prozent der Herstellungskosten	2,0 - 4,0 %	5,0 - 7,0 %	8,0 - 12,0 %

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist eine einfache bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus den asphaltierten Flächen und dem überdachten Müllplatz.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Bärnbach sind keine offenen Abgabenrückstände vorhanden.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuernkataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuernkataster sind die Grenzen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Bezüglich des tatsächlichen Verlaufes der Grundstücksgrenzen empfiehlt die Sachverständige einen Geometer mit der Vermessung der Liegenschaft zu beauftragen. Als Grundlage für die Bewertung wird die im Grundbuchauszug ausgewiesene Gesamtfläche der EZ 1073, KG 63303 Bärnbach, herangezogen.

Die anfallenden Entrümpelungs-, Abtransport- und Entsorgungskosten des Unrates sowie die Kosten für die Reinigung werden in der gegenständlichen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Kellergeschoss war bei der Befundaufnahme nicht zugänglich.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 in Abs. 1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

In jedem Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode 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 Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, welches für Liegenschaften wie der bewertungsgegenständlichen das geeignete Verfahren ist.

Sachwert

Bodenwert

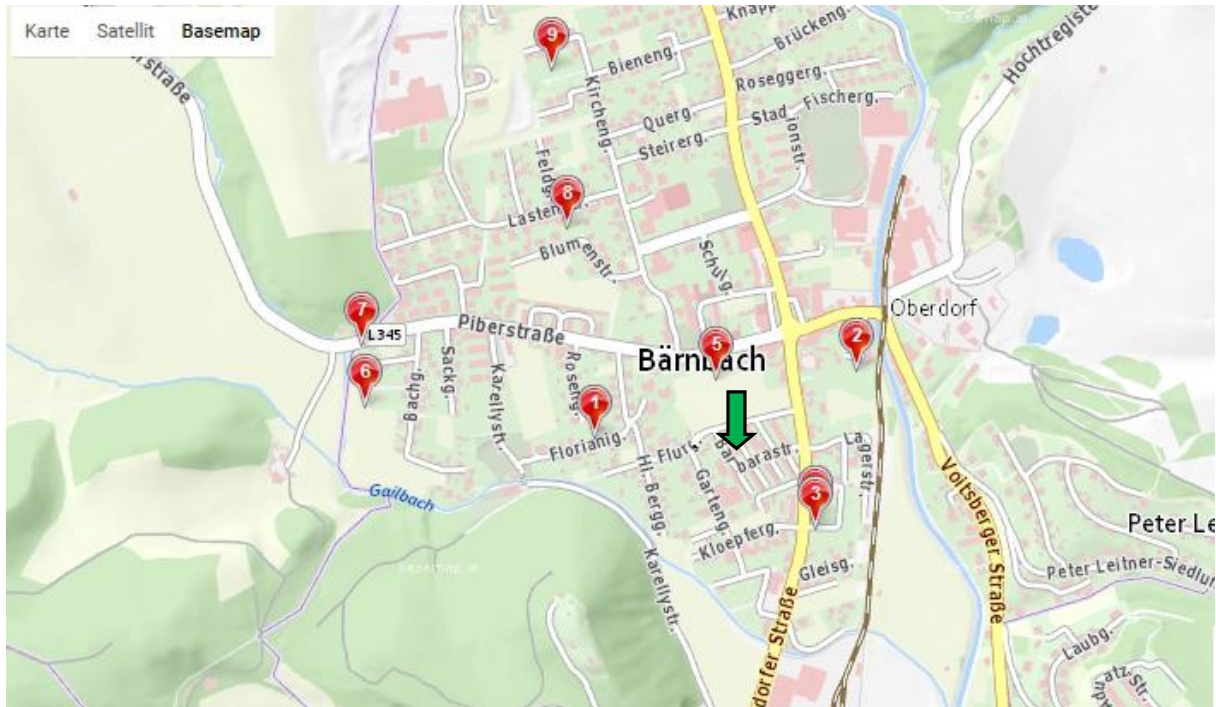
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Bauwert

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Flächenmeterpreise bzw. Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung bzw. nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung bzw. nach der Zustandswertminderung nach E. Heideck ermittelt.

Vergleichspreise I Bauland

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Voitsberg sowie in der Vergleichspreissammlung der zeichnenden Sachverständigen wurden Preise für die Vergleichspreisermittlung erhoben.



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m²	Kaufpreis €	Preis/m² €
63303	Bärnbach	932	2016	443/15	B	Katzler	Sadiki	851	35.000,00	41,13
63303	Bärnbach	3770	2015	471/4	B	Talker	Rothwangl, Geckle	1.222	48.880,00	40,00
63303	Bärnbach	4161	2015	511/4	B	GKB-B. GmbH	Farmer	923	50.765,00	55,00
63303	Bärnbach	2446	2017	511/2	B	GKB-B. GmbH	Maziborsky, Vorhauser	770	42.350,00	55,00
63303	Bärnbach	526	2017	454/1 454/7..	B	Steiner	WEGRAZ	9.800	950.000,00	96,94
63303	Bärnbach	2167	2015	429/20	B	Riegler, Kastner	Süß	914	50.270,00	55,00
63303	Bärnbach	1002	2016	429/19	B	Riegler, Kastner	Reich	895	49.225,00	55,00
63303	Bärnbach	2775	2015	422/25	B	Konrad	Maier	999	70.000,00	70,07
63303	Bärnbach	1218	2017	405/8	B	Prettenhaler	Prettenhaler	800	40.000,00	50,00
63303	Bärnbach	3641	2016	362/13	B	Stadtgde. Bärnbach	Ennstal	265	13.250,00	50,00
63303	Bärnbach	2802	2017	449/2	B	Scherz	Ennstal	4.554	270.970,00	59,50

63322	Hoch-regist	919	2016	679	B	Scherz	Neukam, Bacher	1.594	58.000,00	36,39
63303	Bärnbach	3025	2017	449/1	B	Scherz	SGK Köflach	4.555	271.030,00	59,50
63303	Bärnbach	1392	2016	334/16	B	Wohnoase B. u. H. GmbH	Seidler, Resch	603	34.000,00	56,38
63303	Bärnbach	391	2017	314/6	B	GKB-B. GmbH	Schmid	900	58.500,00	65,00
63303	Bärnbach	1136	2017	440/1	B	GKB-B. GmbH	Ennstal	5.190	467.100,00	90,00
63303	Bärnbach	2596	2018	362/2	B	Strohmayer	Freiraum W. GmbH	2.009	170.765,00	85,00
63303	Bärnbach	2636	2019	.267 .268...	B	GKB-B. GmbH	Ennstal	7.452	670.680,00	90,00
63303	Bärnbach	1867	2020	511/4	B	Farmer	Vorhauser	923	56.000,00	60,67

Erläuterung:

Unter Berücksichtigung der **Lage, Größe, Form, Flächenwidmung, Beschaffenheit, Aufschließung und des Verkaufszeitpunktes** wurden für die Vergleichsgrundstücke entsprechende Abschläge/Zuschläge angesetzt und für die zu bewertende Liegenschaft ein angemessener Vergleichspreis abgeleitet. Die gegebene Bebauung wurde dabei bereits berücksichtigt.

Angepasster Vergleichspreis Bauland: € 98,00/m²

Angepasster Vergleichspreis Verkehrsfläche: € 49,00/m²

In der Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichtes wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienwohnhäusern Barbarastraße 10 und 12 erhoben.

Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	WHG-Größe m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €
63303	Bärnbach	3540	2017	476/37	E	Mandl	Schlack-Bardel, Schl.	58,00	53.000,00	913,79
63303	Bärnbach	2848	2019	476/37	E	Schlack-Bardel	Nemetz	58,00	70.301,00	1.212,08
63303	Bärnbach	3362	2017	476/36	E	Pichler	Greinix	91,23	83.000,00	909,79
63303	Bärnbach	2655	2022	476/37	E	Sauseng	Sommer	55,54	88.000,00	1.584,44

Das arithmetische Mittel beträgt € 1.155,03 je Quadratmeter Nutzfläche.

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstück Nr. 476/36

Allgemeines Wohngebiet (WA), 0,4 – 1,2, bebaut

1.171 m ² à 98,00	114.758,00
davon 98/1001 Anteile	11.235,05

Verkehrsfläche

340 m ² à 49,00	16.660,00
davon 98/1001 Anteile	1.631,05

Bodenwert	12.866,10
------------------	------------------

Gebäudewert

Eigentumswohnung „W 12“, 3. OG

Baujahr ca. 1974, fiktives Baujahr 1985, Alter des Objektes 40 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung „W 12“, 3. OG

inkl. KA, Garage

91,23 m ² à 3.150,00	287.374,50
---------------------------------	------------

Neubauwert	287.374,50
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	287.374,50
------------	------------

59,09 % linear mit Zustandsnote (Zustandsnote: 3,0)	- 169.809,59
--	--------------

Bauwert zum Stichtag 04.07.2025	117.564,91
--	-------------------

Gebäudewert	117.564,91
--------------------	-------------------

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	12.866,10
Gebäudewert	117.564,91
3,00 % Außenanlagen	3.526,95

Sachwert der Liegenschaft**133.957,96**

Verkehrswert der Liegenschaft

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Im Sinne der Bestimmungen des § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist der ermittelte Wert einer kritischen Nachkontrolle zu unterziehen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der herrschenden Marktverhältnisse abzuleiten.

Für die Nachkontrolle wurde der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen, wobei hier ein Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert in normaler bis guter Wohnlage in der Höhe von € 1.074,93 bis € 1.422,97 je Quadratmeter Nutzfläche hervorgeht. Der ermittelte Sachwert ergibt rund € 1.470,00 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Weiters kann bei der gegenständlichen Wohnung jedenfalls von einem durchschnittlichen Wohnwert ausgegangen werden. Darüber hinaus scheint die Eigentumswohnung um den ermittelten Wert absetzbar, sodass im Rahmen der Nachkontrolle keine weitere Anpassung erforderlich ist. Somit wird der Sachwert ohne weitere Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt.

Sachwert	133.957,96
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	133.957,96

Der Verkehrswert der 98/1001 Anteile B-LNR 37 an der Liegenschaft EZ 1073, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 12“ – Barbarastraße 10 verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 134.000,00

Bewertung des Zubehörs

Der Zeitwert der Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte wird pauschal bewertet mit

€ 0,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 5a (Leitungsrecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit der Duldung der Führung und des Betriebes einer unterirdischen Fernwärmeleitung über GSt 476/36 für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft beträgt

€ 230,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 6a (Wegerecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit Gehen, Fahren über GSt 476/36 für GSt 476/37 beträgt

€ 820,00

Bewertung der Dienstbarkeiten C-LNR 11a und C-LNR 12a (Leitungs- und Wegerecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung und Umbau der 20/0,4-kV-Alu-Einfach-Kabelstation Bärnbach/Süd und der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden Hochspannungsleitung sowie Fernmeldeanlagen über GSt 476/36 für Steweg-Steg GmbH und der Dienstbarkeit Gehen und Fahren über GSt 476/36 für Steweg-Steg GmbH beträgt

€ 80,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 15a (Leitungsrecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung und Umbau der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden 20-kV-Kabelleitung UW Bärnbach-Schst. Köflach/Glasfabrik und 20-kV-Kabelleitung UW Bärnbach-Schst. Bärnbach/Feuerwehr, sowie von Fernmeldeanlagen über Gst 476/36 für STEWEAG-STEAG GmbH (FN 196943 y) beträgt

€ 30,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 21.05.2025 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 1073, KG 63303 Bärnbach.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Köflach, am 08.08.2025

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige