

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 36/24a

An das
Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen
Grazerstraße 63
8605 Kapfenberg

vertreten durch: Mag. Karin Leitner
Rechtsanwältin
Mühltaler Straße 29
8700 Leoben

Verpflichtete Partei: Ivana Mehonic
geb. 16.07.1982
Seegrabenstraße 6b
8700 Leoben

wegen: € 34.000,- samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnisexekution und
Forderungsexekution)

Bewertungsstichtag: 17.03.2025, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 20.02.2025, 9 E 36/24a, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über die Verkehrswerte von:

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.



BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.02.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 1 1/1 Anteil an der Liegenschaft EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.
BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile an der Liegenschaft EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12
BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile an der Liegenschaft EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 17.03.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt 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 17.03.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Wolkenstein, Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszüge vom 09.01.2025

1.5.3. Wohnungseigentumsvertrag vom 23.03.1999

1.5.4. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 23.03.1999

- 1.5.5. Nutzwertgutachten vom 23.04.1999
- 1.5.6. Schreiben der Stadt Leoben „Benützungs-Wohnhaus Seegrabenstraße 6b“ vom 23.11.2022
- 1.5.7. Fertigstellungsanzeige vom 03.01.2022
- 1.5.8. Bescheinigung vom 31.12.2021
- 1.5.9. Elektroattest vom 21.09.2021
- 1.5.10. Abgasbefund vom 16.11.2022
- 1.5.11. Bescheid „Baubewilligung“ vom 13.05.1998
- 1.5.12. Fotos

Bestandsverhältnisse

BLNR 1	1/1 Anteil
an der Liegenschaft EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b. Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 17.03.2025 nicht eruiert werden konnte, ob das bewertungsgegenständliche Reihenhauseigentum vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.	
BLNR 44	Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile
an der Liegenschaft EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12 Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 17.03.2025 nicht eruiert werden konnte, ob der bewertungsgegenständliche PKW Stellplatz 11 vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.	
BLNR 116	Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile
an der Liegenschaft EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12 Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 17.03.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Garage 7 vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.	

Energieausweis:

Ob ein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden ist, konnte bei der Befundaufnahme am 17.03.2025 nicht eruiert werden.

Hausverwaltung

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft eines Nachbarn von Frau Ivana Mehonic, Verpflichtete Partei, betreffend der im Wohnungseigentums stehenden Garagen und PKW-Stellplätze keine Hausverwaltung bestellt wurde.

Rückstände

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Leoben vom 28.05.2025 ist ein Rückstand von € 1.323,82 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Gemäß schriftlicher Information der Stadtwerke Leoben ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Leoben vom 28.05.2025

LE

Leoben

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

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

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2025

Person: 12287, Mehonić Ivana, Seegrabenstraße 6b, Tür 1, 8700 Leoben
Objekt: 1, Seegrabenstraße 6b, 8700 Leoben

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
40	Kanalbenützungsgeb.	199,30	102,96	93,60	9,36				302,26	274,77	27,49
50	Abfallabfuhrgebühr	415,70	116,86	106,24	10,62				532,56	484,13	48,43
110	Grundsteuer B	40,50	13,50	13,50					54,00	54,00	
1000	Mahngeb./GBA	24,00	3,10	3,10					27,10	27,10	
1010	Säumniszuschlag/GBA	60,83	12,39	12,39					73,22	73,22	
6004	Gendatskosten GBA	157,68	177,00	177,00					334,68	334,68	
Summe		898,01	425,81	405,83	19,98				1.323,82	1.247,90	75,92

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 9

Erstellt am 28.05.2025 10:04:47 von Brigitte Hardt

Seite 1 von 1

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszüge vom 09.01.2025

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

KATASTRALGEMEINDE 60315 Judendorf

EINLAGEZAHL 563

BEZIRKSGERICHT Leoben

Letzte TZ 2377/2024

Plombe 3150/2024

Plombe 16/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
605/11	G GST-Fläche *	158	
	Bauf.(10)	65	
	Bauf.(20)	37	
	Gärten(10)	56	Seegrabenstraße 6b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
1 ANTEIL: 1/1	
Ivana Mehonić	
GEB: 1982-07-16 ADR: Seegrabenstraße 6b, Leoben 8700	
d 3117/2015 IM RANG 1378/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht	

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

1/1 Anteil Ivana Mehonic

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. A 2 - Blatt:

***** A2 *****	
2 a 538/2007 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 536	

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die im A2-Blatt angeführte Grunddienstbarkeit nicht wertbeeinflussend ist.

2.3. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60315 Judendorf, EZ 563, BG Leoben

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
605/11  G GST-Fläche        *       158
        Bauf.(10)           65
        Bauf.(20)           37
        Gärten(10)          56  Seegrabenstraße 6b

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.4. C - Blatt:

```
***** C *****
1  a 3336/1960 3890/1998 504/2000
    DIENSTBARKEIT Rohrleitung auf
    Gst 605/11 gem Vereinbarung 1959-02-27
    für Steirische Ferngas-Gesellschaft mbH
    b 3533/2001 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 536
2  a 3338/1960 3890/1998 504/2000
    DIENSTBARKEIT Rohrleitung auf Gst 605/11 für
    Steirische Ferngas-Gesellschaft mbH
    b 3533/2001 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 536
3  a 3117/2015 Pfandurkunde 2015-06-05
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,00
    für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)
    c 3117/2015 Simultanhaftung mit EZ 555
    d 1551/2024 Klage (LG Leoben, 48 Cg 16/24v)
    e gelöscht
4  a 491/2017 Pfandurkunde 2017-02-17
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
    für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)
    c 491/2017 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 555 KG 60315 Judendorf C-LNR 25
    EZ 563 KG 60315 Judendorf C-LNR 4
5  a 1676/2019 Pfandurkunde 2019-06-05
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
    für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)
    c 1676/2019 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 555 KG 60315 Judendorf C-LNR 26
    EZ 563 KG 60315 Judendorf C-LNR 5
    d 1551/2024 Klage (LG Leoben, 48 Cg 16/24v)
    e gelöscht
6  a 2530/2019 Pfandurkunde 2019-09-09
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
    für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)
    c 2530/2019 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 555 KG 60315 Judendorf C-LNR 27
    EZ 563 KG 60315 Judendorf C-LNR 6
    d 1551/2024 Klage (LG Leoben, 48 Cg 16/24v)
    e gelöscht

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

*****
```

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die im C-Blatt angeführten Dienstbarkeiten nicht wertbeeinflussend sind.

BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

KATASTRALGEMEINDE 60315 Judendorf	EINLAGEZAHL 555
BEZIRKSGERICHT Leoben	

Letzte TZ 2377/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
SSR = sonstige selbständige Räumlichkeit	
W = Wohnung	
G = Garage	
KFZ = Überdachter KFZ-Abstellplatz	
PKW = PKW-Abstellplatz	
Plombe 3150/2024	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
605/13 G GST-Fläche *	1939
Bauf.(10)	484
Sonst(10)	1455 Seegrabenstraße 12
Legende:	
G: Grundstück im Grenzkataster	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	

2.4.1. Gutsbestand:

44 ANTEIL: 2/520
Ivana Mehonić
GEB: 1982-07-16 ADR: Seegrabenstraße 6b, Leoben 8700
e 817/2000 Wohnungseigentum an PKW 11
1 3117/2015 IM RANG 1378/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

2.4.2. Eigentumsverhältnisse:

2/520 Anteile Ivana Mehonic

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.5. A 2 - Blatt:

***** A2 *****
1 a gelöscht

2.6. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60315 Judendorf, EZ 555, BG Leoben

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
605/13  G  GST-Fläche        *       1939
        Bauf.(10)            484
        Sonst(10)            1455  Seegrabenstraße 12

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
```

BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der
Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

```
KATASTRALGEMEINDE 60315 Judendorf      EINLAGEZAHL  555
BEZIRKSGERICHT  Leoben

*****
Letzte TZ 2377/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
SSR = sonstige selbständige Räumlichkeit
W = Wohnung
G = Garage
KFZ = Überdachter KFZ-Abstellplatz
PKW = PKW-Abstellplatz
Plombe 3150/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
605/13  G  GST-Fläche        *       1939
        Bauf.(10)            484
        Sonst(10)            1455  Seegrabenstraße 12

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
```

2.6.1. Gutsbestand:

```
116 ANTEIL: 9/520
Ivana Mehonic
GEB: 1982-07-16 ADR: Seegrabenstraße 6 b, Leoben  8700
a 817/2000 Wohnungseigentum an G 7
b 1606/2019 IM RANG 3830/2018 Kaufvertrag 2019-03-11 Eigentumsrecht
```

2.6.2. Eigentumsverhältnisse:

9/520 Anteile Ivana Mehonic

2.1.5 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.7. A 2 - Blatt:

```
***** A2 *****  
1 a gelöscht
```

2.8. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60315 Judendorf, EZ 555, BG Leoben

```
***** A1 *****  
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE  
605/13  G GST-Fläche        *      1939  
        Bauf.(10)           484  
        Sonst(10)           1455  Seegrabenstraße 12  
  
Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
```

2.9. Lage:

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:



Abbildung 4:

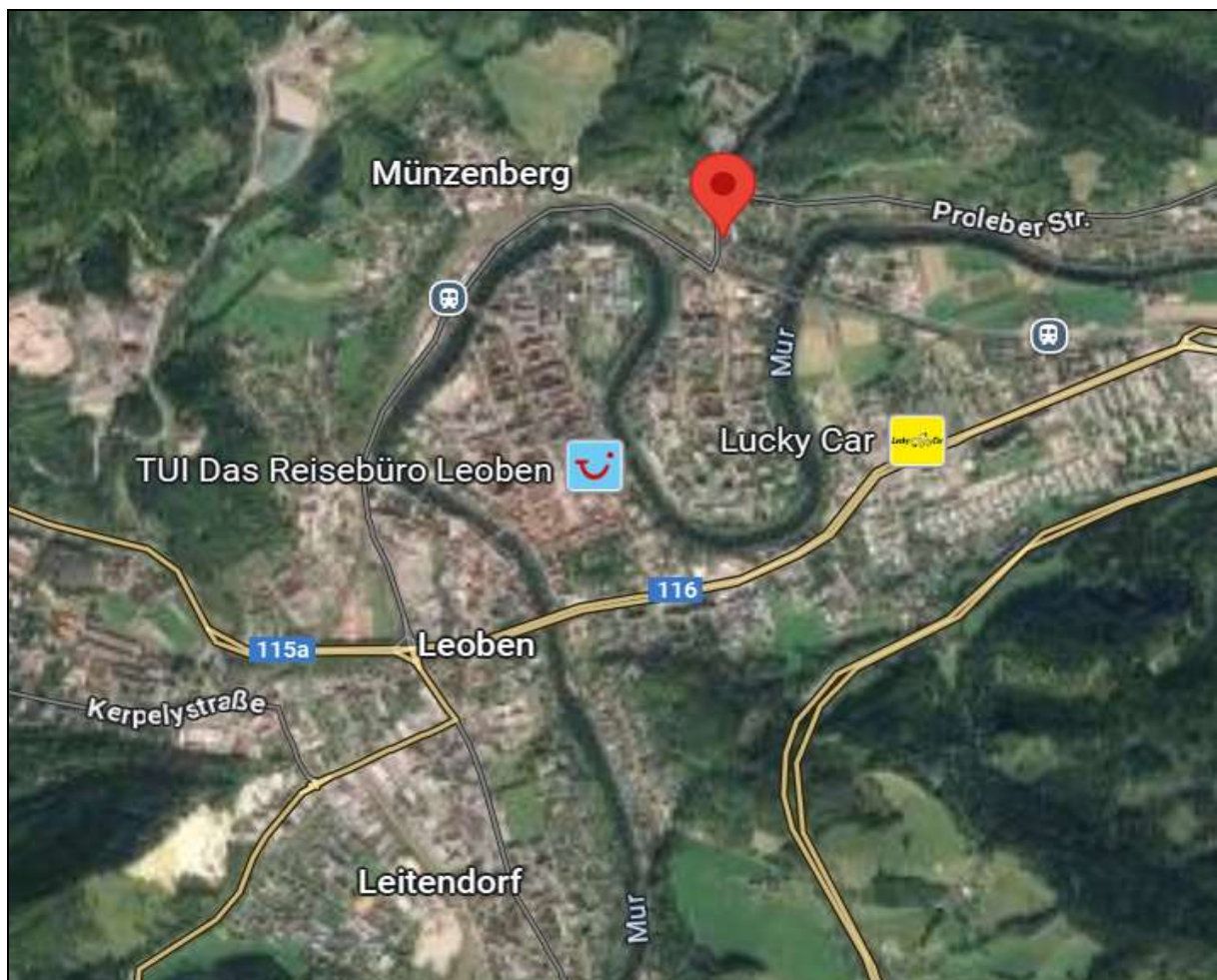


Abbildung 5:

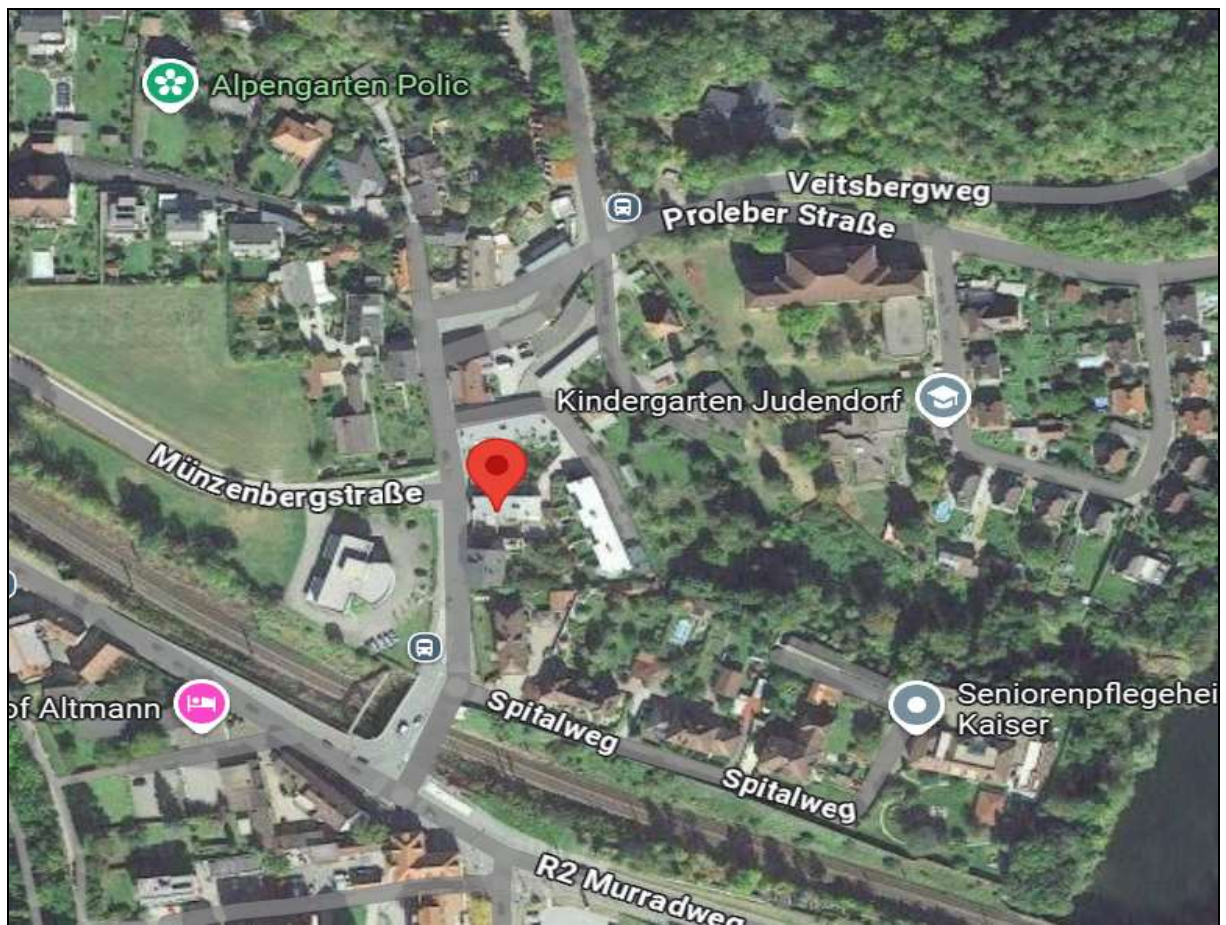


Abbildung 6 – GST – Nr. 605/11:



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

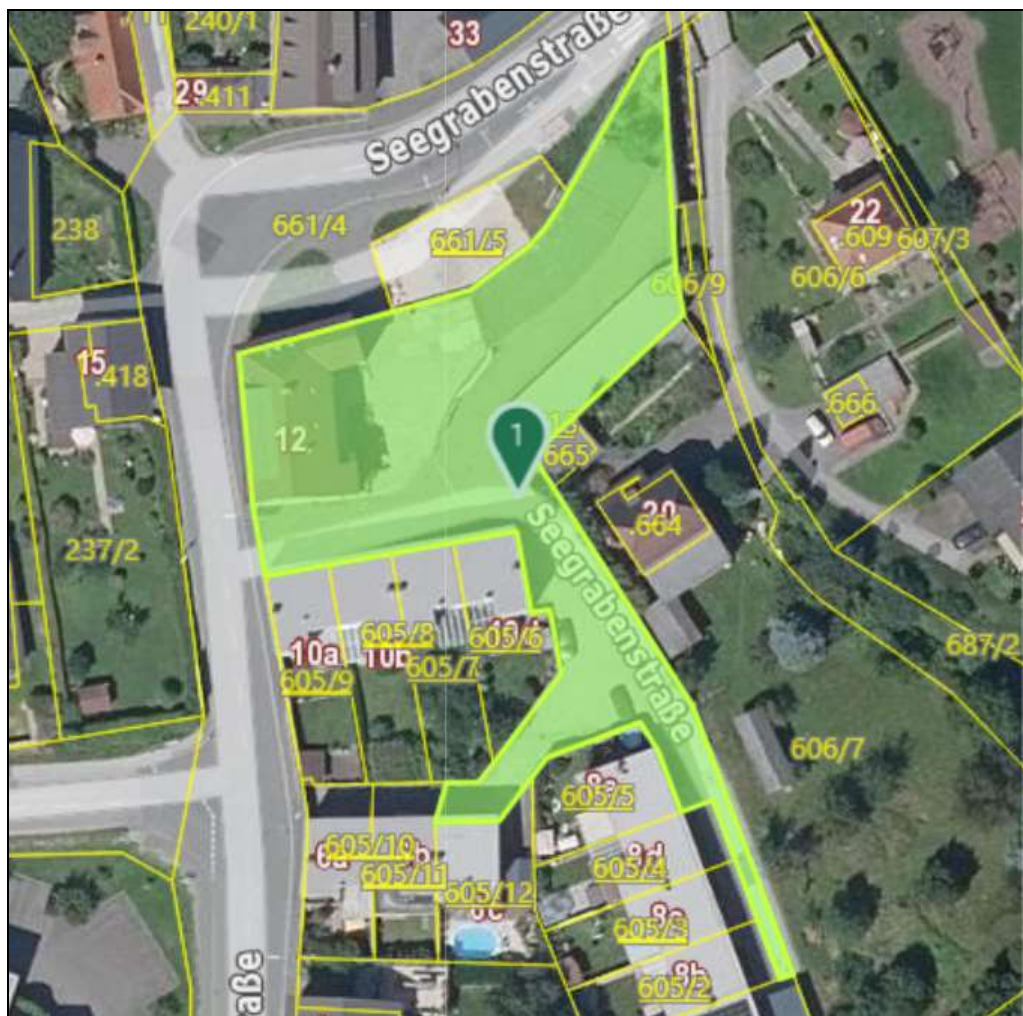
Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3 – GST – Nr. 605/13:



2.10.Objektbeschreibung:

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

Mittel - Reihenhaus





ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Mittel - Reihenhaus
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Baubehörde:</u>	Schreiben der Stadt Leoben „Benützung-Wohnhaus Seegrabenstraße 6b“ vom 23.11.2022 Fertigstellungsanzeige vom 03.01.2022 Bescheinigung vom 31.12.2021 Elektroattest vom 21.09.2021 Abgasbefund vom 16.11.2022 Bescheid „Baubewilligung“ vom 13.05.1998
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft eines Nachbarn von Frau Ivana Mehonic, Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Reihenhauses mittels einer Carbonheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster – Außenjalousien zum Teil vorhanden

ERDGESCHOSS

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Wohnzimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Kamin



Küche:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



<u>WC:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC
-------------------	--

<u>Terrasse:</u>	Boden mit Platten bedeckt
-------------------------	---------------------------



OBERGESCHOSS

<u>Flur:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
---------------------	--



Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Eckbadewanne, Dusche, Hänge – WC

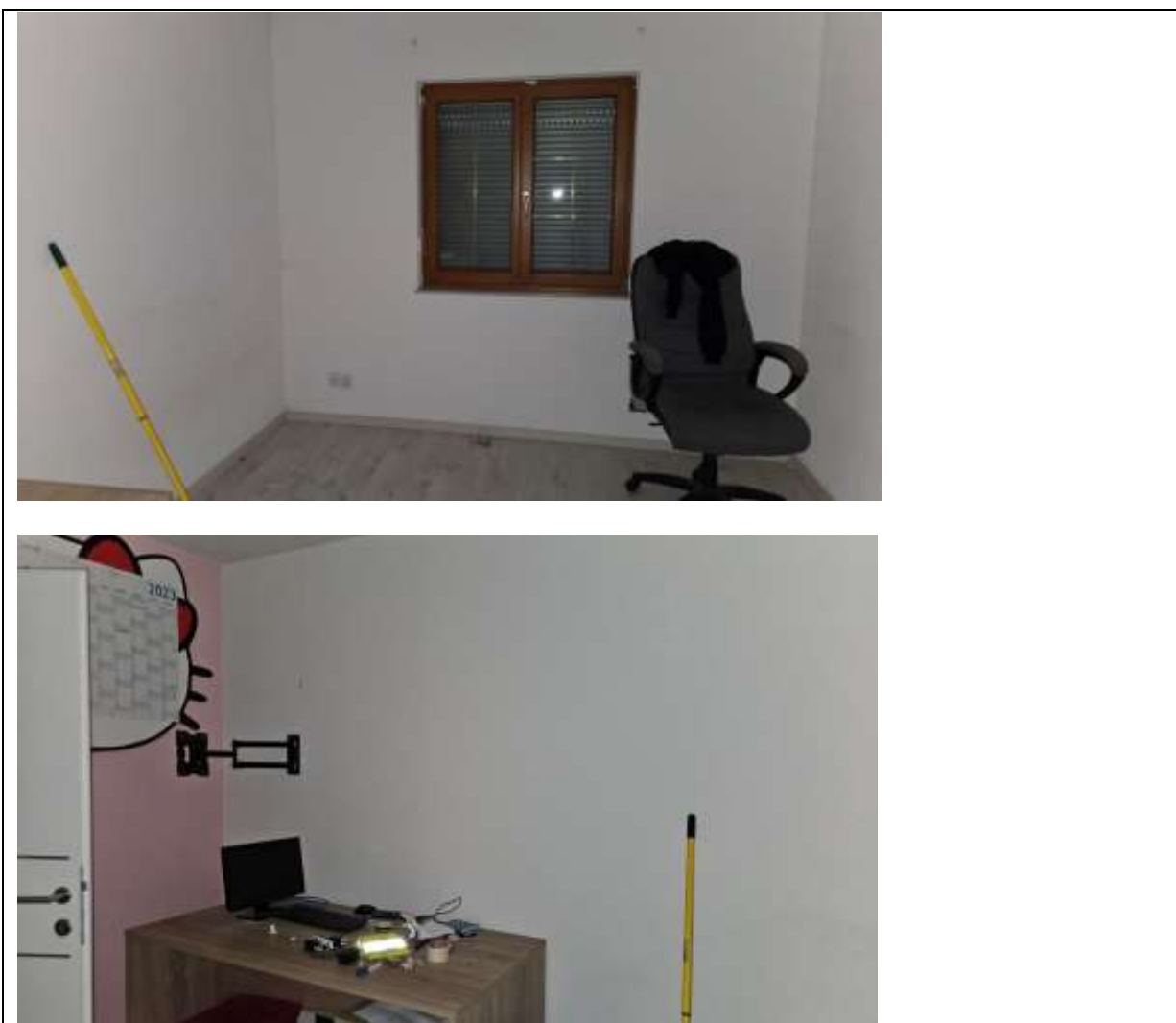


Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



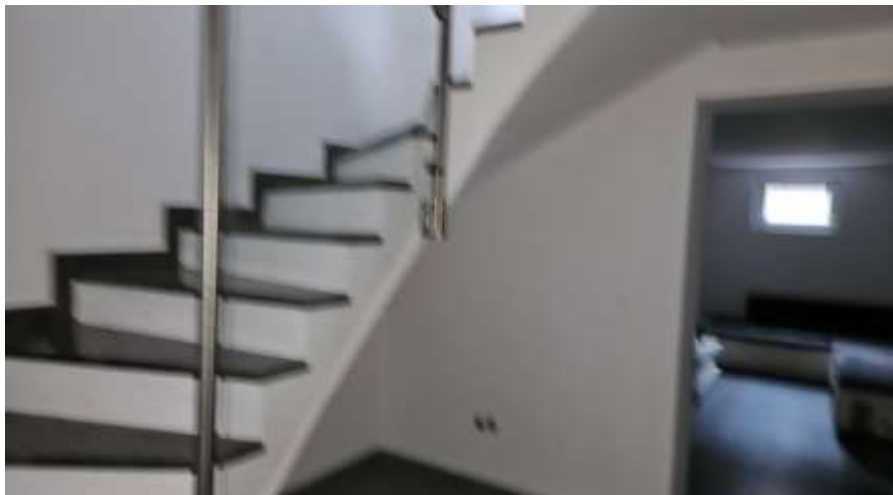


KELLERGECHOSS

Zimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





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.

BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

- PKW – Abstellplatz im freien; Hinzuweisen ist, dass eine genaue Zuordnung des Abstellplatzes in der Natur nicht gegeben ist (farbliche Markierung sind in der Natur nicht vorhanden). Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.



BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

Garagen Nr. 7 mit Tor



2.11. Gesamtzustand:

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

Der Gesamtzustand des Reihenhauses ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen

BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

Der Gesamtzustand des PKW-Abstellplatzes 11 ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen

BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

Der Gesamtzustand der Garage G 7 ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen

2.12. Objektgröße:

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

Laut Plan setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

Erdgeschoss:	ca. 53 m ²
Obergeschoss:	<u>ca. 51 m²</u>
Wohnnutzfläche GESAMT:	ca. 104 m²

- Kellergeschoss ca. 55 m² Nutzfläche

Hinzuweisen ist, dass die Objektgröße augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt.

BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

Hinzuweisen ist, dass im Nutzwertgutachten vom 23.04.1999 keine Flächenaufstellung betreffend des bewertungsgegenständlichen PKW – Stellplatzes 11 angeführt wird. Aufgrund des vorhandenen Lageplanes wurde eine Nutzfläche von ca. 11 m² ermittelt. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

11. **BERECHNUNG** 3296-P-2 WK3 23.04.1999 Seite 10

Fortf. Top-Nr.	Lage	Wohnungseigentum	Fläche m ²	Faktor	genau	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
26		PKW-Abstellplatz 1			2,00	2	2
27		PKW-Abstellplatz 2			2,00	2	2
28		PKW-Abstellplatz 3			2,00	2	2
29		PKW-Abstellplatz 4			2,00	2	2
30		PKW-Abstellplatz 5			2,00	2	2
31		PKW-Abstellplatz 6			2,00	2	2
32		PKW-Abstellplatz 7			2,00	2	2
33		PKW-Abstellplatz 8			2,00	2	2
34		PKW-Abstellplatz 9			2,00	2	2
35		PKW-Abstellplatz 10			2,00	2	2
36		PKW-Abstellplatz 11			2,00	2	2
37		PKW-Abstellplatz 12			2,00	2	2
							969

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

Summe der Nutzwerte

969 (Gesamtnutzwert der Liegenschaft)

Bei Begründung von Ehegattenwohnungseigentum ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Par. 12(1) WEG der Mindestanteil im Zähler und Nenner zu verdoppeln.

2000-03-30

Kapfenberg 23.04.1999

DIPL.-ING. ERICH BOSS
INGENIEUR FÜR HOCHMESSUNGEN
2805 KAPFENBERG
der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

Laut Nutzwertgutachten vom 23.04.1999 beträgt die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Garage Nr. 7 17,10 m²

tt. **BERECHNUNG** 3296-P-2 WK3 23.04.1999 Seite 9

Fortf. Top-Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m ²	Faktor	genau	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
8		Garage 1	24,80	0,50000	12,40	12	12
9		Garage 2	17,10	0,50000	8,55	9	9
10		Garage 3	17,10	0,50000	8,55	9	9
11		Garage 4	24,40	0,50000	12,20	12	12
12		Garage 5	17,10	0,50000	8,55	9	9
13		Garage 6	17,10	0,50000	8,55	9	9
14		Garage 7	17,10	0,50000	8,55	9	9
15		Garage 8	16,00	0,50000	8,00	8	8
16		Überd. KFZ-Abstellplatz 9	1 Stk.		3,00	3	3
17		Überd. KFZ-Abstellplatz 10	1 Stk.		3,00	3	3
18		Überd. KFZ-Abstellplatz 11	1 Stk.		3,00	3	3
19		Überd. KFZ-Abstellplatz 12	1 Stk.		3,00	3	3
20		Überd. KFZ-Abstellplatz 13	1 Stk.		3,00	3	3
21		Überd. KFZ-Abstellplatz 14	1 Stk.		3,00	3	3
22		Überd. KFZ-Abstellplatz 15	1 Stk.		3,00	3	3
23		Überd. KFZ-Abstellplatz 16	1 Stk.		3,00	3	3
24		Überd. KFZ-Abstellplatz 17	1 Stk.		3,00	3	3
25		Überd. KFZ-Abstellplatz 18	1 Stk.		3,00	3	3

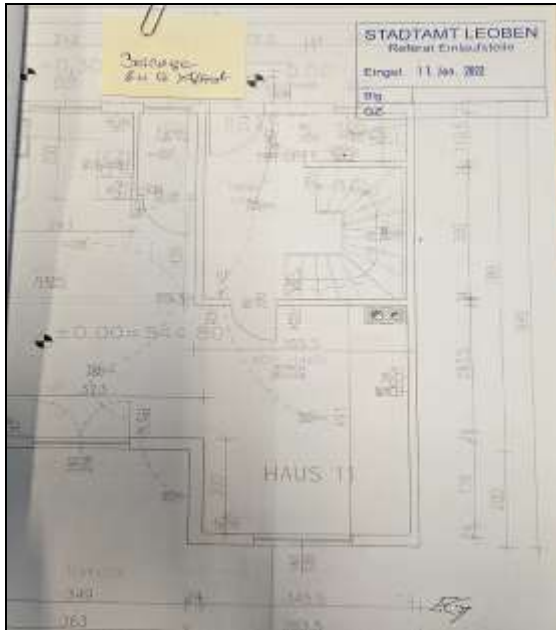
Hinzuweisen ist, dass die Objektgröße augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt.

2.13.Pläne:

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

Erdgeschoss



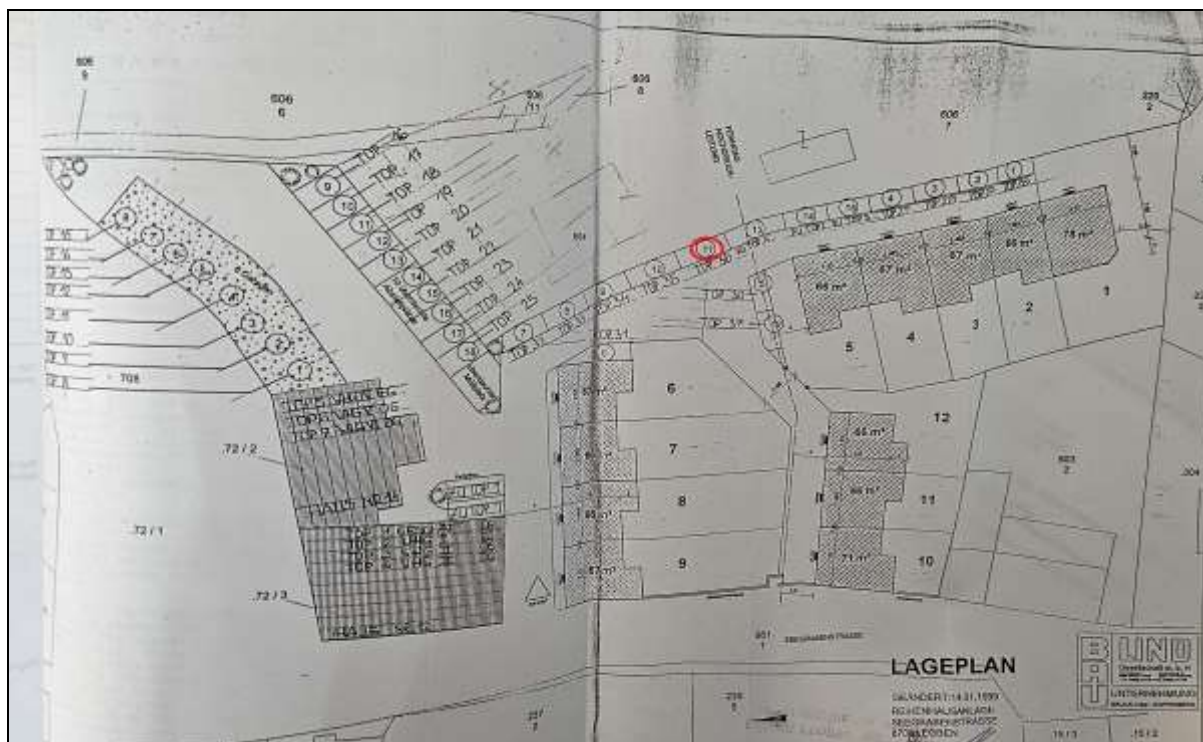
Obergeschoss



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

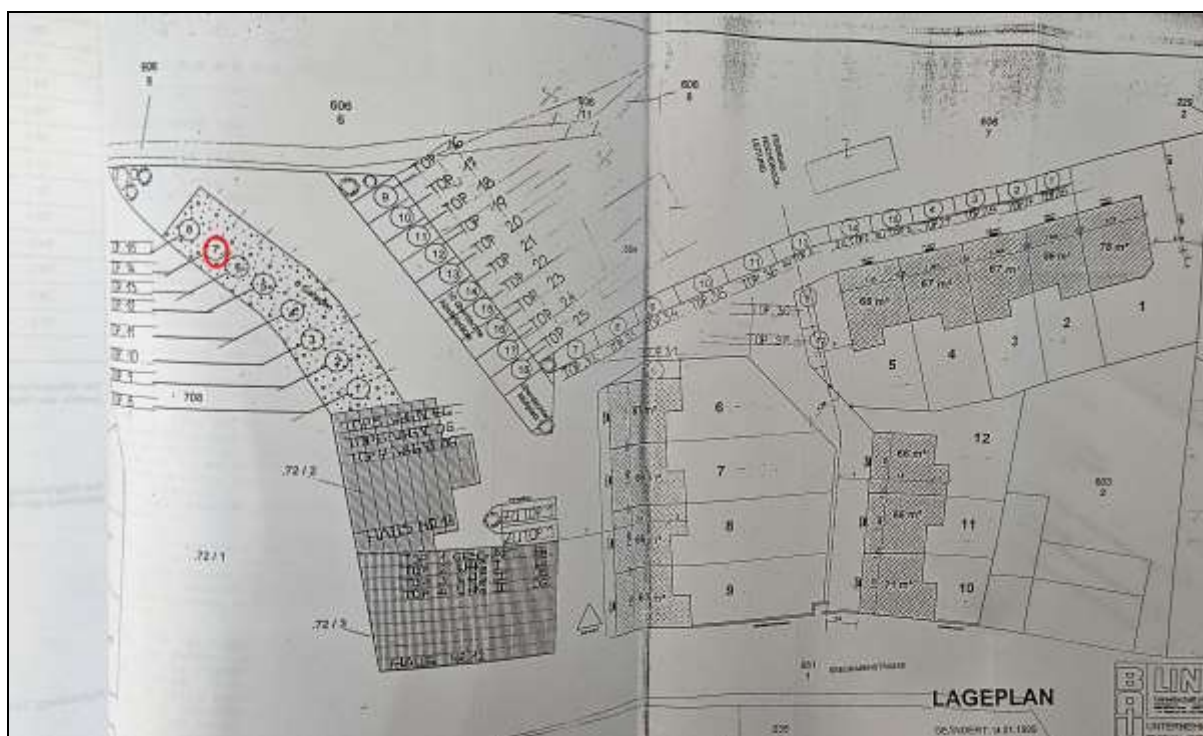
BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12



BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12



2.14. Baubehörde:

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

Schreiben der Stadt Leoben „Benützungs-Wohnhaus Seegrabenstraße 6b“ vom 23.11.2022

AMTSSTÜCK

Leoben
Stadt

Recht, Sicherheit und Soziales
Bau- u. Feuerpolizei, Veranstaltungswesen

Erzherzog Johann-Straße 2
8700 Leoben

Telefon: +43 3842 40 62-256
Fax: +43 3842 40 62-320
stadtgemeinde@leoben.at
www.leoben.at

Bitte in der Antwort die Geschäftszahl
dieses Schreibens anführen

Frau
Ivana Mehonic
Seegrabenstraße 6b
8700 Leoben

Geschäftszahl / Sachbearbeitung / Telefon-DW / Fax-DW / Ihr Zeichen
20 Me 2/1 - 2022 / Ing. Rühl / -256 / -320 /

Datum:
23.11.2022

Betreff:
Benützung – Wohnhaus Seegrabenstraße 6b

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Leoben vom 13.05.1998, GZ: 20 LI 8/1 - 1998, wurde die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage, in Leoben, Seegrabenstraße 6, 8 und 10, erteilt.

Angemerkt wird, dass mit der Baugesetznovelle LGBl. Nr. 2013/87 der § 38 - vormals Benützungsbewilligung - des Stmk BauG neu gefasst wurde. Die wesentlichste Neuerung der am 01.10.2013 in Kraft getretenen Bestimmung besteht darin, dass anstelle des Ansuchens um Benützungsbewilligung die „Fertigstellungsanzeige“ eingeführt wurde.

Die Fertigstellungsanzeige mit Datum vom 03.01.2022, eingelangt am 11.01.2022, unter Vorlage der, in formeller Hinsicht mängelfreien Unterlagen (Überprüfungsbefund Rauchfangkehrermeister eingelangt am 22.11.2022), gemäß § 38 Abs. 2 wird von der Baubehörde zur Kenntnis genommen.

Festgehalten wird, dass die bauliche Anlage ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige benützt werden durfte und auf Grund der v. a. Unterlagen auch weiterhin benützt werden darf.

Kosten:

Nach Z 3 des Allgemeinen Teiles der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl 2012/104 idgF, fällt eine Gemeindeverwaltungsabgabe in der Höhe von € 6,00 an.

Information zur Entrichtung der festen Gebühr:

Gemäß § 14 TP 14 Abs 1 Gebührengesetz, BGBl 1957/267 idgF, ist eine Gebühr für die vorgelegten Unterlagen in der Höhe von € 61,10 zu entrichten.

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT81 2081 5240 0000 0866 / BAWAG P.S.K., BIC: BAWAATWW, IBAN: AT80 1400 0854 1006 1001
Raiffeisenbank Leoben-Bruck, BIC: RZSTAT2G460, IBAN: AT73 3848 0000 0157 5505 / Volksbank Obersteiermark, BIC: VBOEATWWROT, IBAN: AT10 4303 0514 4001 0000
UniCredit Bank Austria AG, BIC: BKAUAT33XXX, IBAN: AT19 1100 0009 1651 6800

UID: ATU 38081008, DVR: 0067536, Erfüllungsort und Gerichtsstand Leoben

Abgefertigt am 27. Nov. 2022

AMTSSTÜCK

Die Abgaben müssten mit einem gesonderten Kostenbescheid vorgeschrieben werden.
Im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung wird gebeten, diesen Betrag binnen zwei Wochen nach Zustellung mittels beiliegenden Erlagscheines zu entrichten.

Für den Bürgermeister:
Der Referatsleiter:

Mag. Alexander Dimberger



Rü/Ka

Verteiler:

- 1) Stadtwerke Leoben – Wasserversorgung
office@stadtwerke-leoben.at
- 2) Stadtgemeinde Leoben, Referat Umwelt und Tiefbau - Kanalbau
kanalbau@leoben.at
- 3) Stadtgemeinde Leoben, Referat Steuern und Abgaben
steuern@leoben.at

Fertigstellungsanzeige vom 03.01.2022

Bauwerber: Ivana Mehonic
Adresse: Seegrabenstrasse 6b.....
PLZ / Ort: 8700 Leoben - Judendorf.....
Telefon: 0664 5088968.....

STADTAMT LEOBEN
Referat Einlaufstelle

Eingel. 11. Jan. 2022

Blg.

GZ. 20Me 2/1 - 2022

An die
Gemeinde Leoben
Erzherzog Johann-Strasse 2
8700 Leoben

Datum: 3.1.2022

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE (gem. § 38 Abs 1 Stmk BauG) bzw.
ANSUCHEN um BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG (gemäß § 38 Abs 4 Stmk
BauG)

Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnhausanlage in Leoben, Seegrabenstrasse 6, 8 und 10.....
Datum der Baubewilligung: 13.5.1998..... **Geschäftszahl GZ:** 20 Li 8/1 - 1998.....
Datum der Baufreistellung: **Geschäftszahl GZ:**
Einlagezahl EZ: 563 **Grundstücksnummer:** 605/11.....
Katastralgemeinde KG: Judendorf 60315

Der Bauwerber ist Inhaber der oben angeführten Baubewilligung und teilt der Baubehörde hiermit mit,
dass das oben benannte Bauvorhaben

am ...1.7.2021..... (Datum der Fertigstellung)

fertiggestellt wurde.

Zutreffendes bitte ankreuzen:

- ☒ **Beilage 1:** Bescheinigung gemäß § 38 Abs 2 Z 1 Stmk BauG über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;

- **Ansuchen:** Mangels Vorliegen der Beilage 1 (= Bescheinigung gem. § 38 Abs 2 Z 1 Stmk BauG) wird gem. § 38 (4) Stmk. BauG um Erteilung der Benützungsbewilligung angesucht. (Bauendbeschau durch Behörde)
- **Beilage 2:** Überprüfungsbefund gemäß § 38 Abs 2 Z 2 Stmk BauG über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
- **Beilage 3:** Überprüfungsbefund gemäß § 38 Abs 2 Z 3 Stmk BauG über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen;
- **Beilage 4:** Bescheinigung gemäß § 38 Abs 2 Z 4 Stmk BauG über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO₂-Anlagen;
- **Beilage 5:** Dichtheitsbescheinigung gemäß § 38 Abs 2 Z 5 Stmk BauG hinsichtlich Hauskanalanlagen und Sammelgruben
- **Antrag:** Es wird die Baubehörde ersucht, eine formlosen Bestätigung über die konsensgemäße Ausführung und Benützung des Antragsgegenstandes auszustellen.

LEOBEN am 3.1.2022

Wang Mehovic

Unterschrift der/die Bauwerber/in

Bescheinigung vom 31.12.2021

Bescheinigung gemäß § 38 Abs. 2 des Stmk. Baugesetzes (Fertigstellungsanzeige) 1. Angaben zum Bauführer, zum Ziviltechniker, zum konzessionierten Baumeister oder zum Holzbau-Meister Architekt DI Michael Kukuvec Badeggerstrasse 17 A-8144 Haselsdorf-Tobelbad 2. Angaben zur Baustelle Bauherr/Bauherrin Ivana Mehonic Seegrabenstrasse 6b 8700 Leoben Gst.nr. 605/11 EZ. 563 KG. 60315 Judendorf 3. Bestätigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters Hiermit wird gemäß § 38 Abs. 2 Z1 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung bestätigt. 3a. Art der baulichen Anlage (Antragsgegenstand): Errichtung einer Wohnhausanlage in Leoben-Judendorf, Seegrabenstrasse 6, 8 und 10 4. Allfällige nicht bewilligungspflichtige Abweichungen keine 5. Datum und Unterschrift Haselsdorf, am 31.12.2021	STADTAMT LEOBEN Referat Einlaufstelle Eingel. 11. Jan. 2022 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50%;">Blg.</td><td style="width: 50%;"></td></tr><tr><td>GZ.</td><td></td></tr></table>	Blg.		GZ.	
Blg.					
GZ.					



Elektroattest vom 21.09.2021



STADTAMT LEOBEN
Referat Einlaufstelle

Eingel. 11. Jan. 2022

Blg.

GZ.

Adem Rakovic
Lorberaustr. 17
8700 Leoben
office@ar-elektrotechnik.at
Tel.: 0650/5951553

Frau
Ivana Mehonic
Seegrabenstraße 6b
8700 Leoben

Kommission: Seegrabenstraße 6b, 8700 Leoben

Leoben 21.09.2021

Elektroattest

In der oben angeführten Anlage entsprechen die elektrischen Anlagenteile den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes und den hierzu ergangenen elektrotechnischen Verordnungen und Richtlinien nach ÖVE/ÖNORM E 8001-1.

Die Messung mittels UNILAP 500

Messprüfer: Adem Rakovic

Bestehende Schutzmaßnahme Fehlerschutz: NULLUNG
Neu aufgeführter Zusatzschutz: FI - SCHUTZSCHALTUNG 30mA

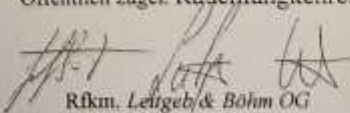
Die oben angeführte Anlage kann im Sinne der Norm ÖNORM E 8001-1 als in Ordnung angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Adem Rakovic
Lorberaustrasse 17
A-8700 Leoben
Mobil Tel.: +43 676 5951553
Büro Tel.: 0302 121132
Mail: office@ar-elektrotechnik.at



Abgasbefund vom 16.11.2022

				Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer	
Herr und Frau Senad und Ivana Mehonic Seegrabenstraße 6b 8700 Leoben		Leitgeb & Böhm OG Waassenhamnergasse 3 A-8700 Leoben Telefon: 0699 / 112 977 52 www.leitgeb-boehm.at office@leitgeb-boehm.at			
Abgasfangbefund					
Seegrabenstraße 6b 8700 Leoben			Leoben, 16. November 2022		
			1070006800		
Bei der am 16.11.2022 durchgeführten Überprüfung wurde der bestehende Fertigteilfang auf Betriebsdichtheit laut Önorm B 8201 überprüft.					
Aufstellungsort		Wohnzimmer			
Zuluftführung		Raumluftabhängig / Zuluft über Raumverbund			
Einbau:	Ø [mm]	Überprüfte Länge [m]		Material	
Verbindung	150	1		Edelstahl	
Rauchfang	180 x 180	10		Keramik	
Einbau:	Kaminofen	BJ:		kW	
Fabrikat	Bio-Fire	Belastung			
Type		Leistung		7	
Die Überprüfung erfolgte mittels Rauchpatrone. Die Anlage war zum Zeitpunkt der Überprüfung betriebsdicht. Die überprüfte Anlage wurde augenscheinlich ordnungsgemäß ausgeführt.					
Öffentlich zugel. Rauchfangkehrer  Rfkm. Leitgeb & Böhm OG					
  					

Stad t a m t L e o b e n

GZ : 20 Li 8/1 - 1998

8700 Leoben, 13. Mai 1998

Vd 661/6,8,10

Gegenstand :

Bau-Lind GesmbH -

Errichtung einer Wohnhausanlage sowie Sanierung
des Altteiles

(Errichtung einer Wohnhausanlage mit 12 Wohnungen
in 3 Objekten zu 3, 4, 5 Wohneinheiten, Um- und Zubau
beim Bestandsobjekt, Errichtung von 8 PKW-Garagen-
plätzen, Errichtung von 10 überdachten Abstellplätzen
und Errichtung von 10 PKW-Abstellplätzen) -

Seegrabenstraße 6, 8 und 10 - Neubauten

Seegrabenstraße 14 - Zubau-Neubau

Seegrabenstraße 12 - Bestand

Baubewilligung

GLEICHSCHRIFT

Bescheid

Spruch :

Auf Grund des Ansuchens der Bauwerberin, Bau-Lind GesmbH, 8600 Bruck/Mur,
Industriegasse Nr. 6, vom 20.1.1998, eingelangt am 16.3.1998, um Genehmigung

der Errichtung einer Wohnhausanlage sowie Sanierung des
Altteiles (Errichtung einer Wohnhausanlage mit 12 Wohnungen
in 3 Objekten zu 3, 4, 5 Wohneinheiten, Um- und Zubau
beim Bestandsobjekt,

der Errichtung von 8 PKW-Garagenplätzen,

der Errichtung von 10 überdachten Abstellplätzen und
der Errichtung von 10 PKW-Abstellplätzen) -

Seegrabenstraße 6, 8 und 10,

einschließlich einer ostseitigen Lärmschutzwand (Einfriedung),

somit einer Bauführung nach § 19 Z 1 und 3

Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl 1995/59,

Grundstücke Nr. 602/1, Nr. 603/1, Nr. 603/3, Nr. 605,

Nr. 72/2, Nr. 72/3 und Nr. 72/4, EZ 55,

KG 60315 Judendorf,

wird gemäß § 29 Abs 1 Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl 1995/59, die bau-
behördliche Bewilligung nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk ver-
sehenen Beschreibungen, Pläne und Projektsunterlagen, die einen wesentlichen
Bestandteil dieses Bescheides bilden,

erteilt.

2.15. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.16. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 1 1/1 Anteil an der Liegenschaft EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.
BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile an der Liegenschaft EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12
BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile an der Liegenschaft EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

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.

BLNR 1 1/1 Anteil

an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b.

<u>Bodenwert</u>			
605/11	158 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Anschlusskosten und Aufschließungsabgaben)			
	à	€ 167,00	
		€	26 386,00
Bodenwert		€	26 386,00
<u>Bauzeitwert Erdgeschoss - Obergeschoss</u>			
Baukosten pro m ²		€	2 500,00
Wohnnutzfläche ca.	104 m ²	€	260 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes	ca. 27 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1998)			
Wertminderung in	34%	€	88 400,00
		€	171 600,00
<u>Bauzeitwert Kellergeschoss</u>			
Baukosten pro m ²		€	700,00
Nutzfläche ca.	55 m ²	€	38 500,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes	ca. 27 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1998)			
Wertminderung in	34%	€	13 090,00
		€	25 410,00
Bauzeitwert		€	197 010,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	26 386,00
Bauzeitwert		€	197 010,00
		€	223 396,00
VERKEHRSWERT		€	223 396,00

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.

BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11 2/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

Bodenwert

Nutzfläche ca.	11,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00		
		€	2 750,00
anteiliger Bodenwert		€	2 750,00

Bauzeitwert nicht gegeben

gebundener Bodenwert	€	2 750,00
----------------------	---	----------

VERKEHRSWERT	€	2 750,00
---------------------	----------	-----------------

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

BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7 9/520 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12

Bodenwert

Nutzfläche ca.	17,10 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00	€	4 275,00
anteiliger Bodenwert		€	4 275,00

Bauzeitwert

Baukosten		€	800,00
Nutzfläche	17,10 m ²	€	13 680,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	60 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	27 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1998)		
Wertminderung in %	45%	€	6 156,00
		€	7 524,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 150,- pro m ² Nutzfläche		€	2 565,00
Bauzeitwert		€	4 959,00

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	4 275,00
Bauzeitwert	€	4 959,00
	€	9 234,00
VERKEHRSWERT	€	9 234,00

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

Der gerundete Verkehrswert, **BLNR 1 1/1 Anteil**
an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der
Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b. ,
ohne Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadtgemeinde Leoben, zum
Bewertungsstichtag 17.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 223.000,-
(Euro Zweihundertdreißigtausend)

(Euro Zweihundertdreißigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, **BLNR 1 1/1 Anteil**
an der Liegenschaft **EZ 563, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der
Grundstücksnummer 605/11, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 6b. ,
mit Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadtgemeinde Leoben, zum
Bewertungsstichtag 17.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 222.000,-
(Euro Zweihundertzweiundzwanzigtausend)

(Euro Zweihundertzweiundzwanzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, **BLNR 44 Wohnungseigentum an PKW 11**
2/520 Anteile
an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der
Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12,
zum Bewertungsstichtag 17.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 2.800,-
(Euro Zweitausendachthundert)

(Euro Zweitausendachthundert)

Der gerundete Verkehrswert, **BLNR 116 Wohnungseigentum an G 7**
9/520 Anteile
 an der Liegenschaft **EZ 555, Grundbuch 60315 Judendorf**, BG Leoben, mit der
 Grundstücksnummer 605/13, mit der Adresse 8700 Leoben, Seegrabenstraße 12,
 zum Bewertungsstichtag 17.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 9.000,-
(Euro Neuntausend)

(Euro Neuntausend)

Wien, am 30.05.2025



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.