

# Gutachten

zu

**GZ: 11 E 26/24h, BG Judenburg**

**Betreffend die Liegenschaft: Wohnung 8**  
EZ 1224, GB 65116 Knittelfeld  
Esperantostraße 1, 8720 Knittelfeld

**In der Exekutionssache: Alen Lovic und Zornitsa Lovic**

**Auftraggeber: Bezirksgericht Judenburg**

**Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Befundaufnahme .....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag .....	3
1.4	Eigentümer .....	3
<b>2</b>	<b>Befund</b> .....	<b>4</b>
2.1	Allgemeines .....	5
2.1.1	Unterlagen .....	5
2.2	Gutsbestand .....	6
2.2.1	Grundbuch .....	6
2.2.2	Einheitswert .....	7
2.3	Grundstück .....	8
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage .....	8
2.3.2	Aufschließung .....	11
2.4	Bebauung Wohn-/Geschäftshaus .....	12
2.4.1	Energieausweis .....	12
2.4.2	Wohnung .....	13
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand .....	15
2.5	Kellerabteil .....	16
2.6	Autoabstellplatz .....	16
2.7	Informationen der Hausverwaltung .....	16
2.8	Nutzung .....	16
<b>3</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>17</b>
3.1	Bewertungsgrundsätze .....	17
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	17
3.3	Bewertung .....	18
3.3.1	Vergleichswert .....	18
3.3.2	Verkehrswert .....	19
<b>4</b>	<b>Zubehör</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenstellung</b> .....	<b>20</b>

**Beilagen ab Seite 21**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Zornitsa Lovic und Alen Lovic, GZ: 11 E 26/24 h, BG Judenburg, Beschluss vom 09.10.2024.

### 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler am 20.11.2024 durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Frau Zornitsa Lovic

Herr Alen Lovic

Frau Sylvia Spitzer, SV-Büro

**Befundaufnahme: 20.11.2024, 14:05 Uhr – 14:50 Uhr**

### 1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Wohnung Top 8 mit 72/2312 Anteilen an der EZ 1224, GB 65116, B-LNR 59 und 60 (Wohnungseigentum), 8720 Knittelfeld, Esperantostraße 1

**Bewertungsstichtag: 20.11.2024**

### 1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

**Alen Lovic**, geb. 18.12.1987,

**Zornitsa Lovic**, geb. 06.03.1989,

**jeweils Hälfteeigentümer**

## 2 Befund

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

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

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

## Verdachtsflächenkataster

### Informationen zu...

Bundesland:Steiermark
Bezirk:Murtal
Gemeinde:Knittelfeld (62041)
Katastralgemeinde:Knittelfeld (65116)
Grundstücksnummer:117/3
Information:Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

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

## 2.1 Allgemeines

### 2.1.1 Unterlagen

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

- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Urkundensammlung
- Abfrage Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- Abfrage Naturgefahren
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Flächenwidmungsplan
- Planauszug aus dem Bauakt der Stadtgemeinde Knittelfeld
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 6. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Grundbuchsauszug vom 21.10.2024
- Katasterplan vom 21.11.2024
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Knittelfeld
- Naturmaßaufnahme vom 20.11.2024
- Baubewilligung vom 14.03.1960
- Benützungsbewilligung vom 01.09.1964
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1971
- Schreiben der Hausverwaltung „J. Gombocz und Sohn EIGENTUM Ges.m.b.H“, 8020 Graz, vom 25.11.2024
  1. Monatsvorschreibung per 01.04.2024
  2. Anmerkung betreffend Vorausschau
  3. Instandhaltungsrücklage
  4. Energieausweis

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 1224 aus folgendem Grundstück:

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld EINLAGEZAHL 1224  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

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

Letzte TZ 3217/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
117/3	GST-Fläche	1445	
	Bauf.(10)	703	
	Gärten(10)	742	Quellengasse 4 Esperantostraße 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 1 a 44/1974 1113/2001 Superädifikat auf Gst 117/3
- 3 a 5130/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins  
Gst 117/3
- 6 a 2348/1989 Anmeldungsbogen 1989-07-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst  
982/1 aus EZ 1868, Einbeziehung in Gst .104 (P 67/89)
- 7 a gelöscht

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

59 ANTEIL: 36/2312

Alen Lovic

GEB: 1987-12-18 ADR: Schützengasse 4, Knittelfeld 8720

a 1286/1971 Wohnungseigentum an W 8 Esperantopl. 1

b 21013/2013 IM RANG 20814/2013 Kaufvertrag 2013-08-27 Eigentumsrecht

c 21013/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

60 ANTEIL: 36/2312

Zornitsa Lovic

GEB: 1989-03-06 ADR: Schützengasse 4, Knittelfeld 8720

a 1286/1971 Wohnungseigentum an W 8 Esperantopl. 1

b 21013/2013 IM RANG 20814/2013 Kaufvertrag 2013-08-27 Eigentumsrecht

c 21013/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

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

- 1 a 1076/1872  
DIENSTBARKEIT Erhaltung der linken Wehre am Stadtbache von  
der Brücke bis zur Lohstampfe zugunsten EZ 113
- b 1140/1953 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 259 435
- 2 a 1732/1896  
DIENSTBARKEIT bezüglich Bestand der im Par 5) Kaufvertrag  
1895-12-14 angeführten Wasseranlage zugunsten EZ 435

- b 1140/1953 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 259  
 3 a 777/1953  
 REALLAST der Erhaltung der Uferschutzbauten, Freihaltung  
 der Gerinne bzw. Enteisung gem Par 2) Vertrag 1953-08-31  
 zugunsten Gst .117/3  
 b 1140/1953 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 435  
 4 a 187/1956  
 DIENSTBARKEIT  
 Bestand, Erhaltung, Betrieb einer Trafostation,  
 Erdleitungen, Zugang, Zufahrt hins Gst 117/3 zugunsten EZ  
 733  
 41 auf Anteil B-LNR 59 60  
 a 21094/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-07-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--  
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
 b gelöscht  
 73 auf Anteil B-LNR 59 60  
 a 2489/2023 Zahlungsbefehl 2023-05-17  
 PFANDRECHT vollstr EUR 11.356,--  
 6,38 % Z aus EUR 40.507,84 ab 2023-05-14,  
 4 % Z aus EUR 4.356,- ab 2023-05-14,  
 Zinsenbetrag EUR 715,76,  
 Kosten EUR 252,60 samt 4 % Z seit 2023-05-17,  
 Kosten EUR 6,98,  
 Antragskosten EUR 711,58 für  
 UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p  
 (16 E 1430/23i)  
 76 auf Anteil B-LNR 59 60  
 a 140/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 50/24s)  
 78 auf Anteil B-LNR 59 60  
 a 998/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 462/24a)  
 79 auf Anteil B-LNR 59 60  
 a 1973/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1029/24h)  
 80 auf Anteil B-LNR 59 60  
 a 2681/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.225,13 samt  
 4 % Z aus EUR 449,52 seit 2024-03-06,  
 4 % Z aus EUR 775,61 seit 2024-06-06,  
 Kosten EUR 233,26,  
 Kosten EUR 334,10 samt 4 % Z seit 2024-06-21,  
 Antragskosten EUR 342,25 für  
 EG gem. § 18 WEG EZ 1224 KG 65116 Knittelfeld  
 (11 E 26/24h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.

**Anmerkung:** Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) ist eine Fläche von 1.455 m<sup>2</sup> angegeben, die Fläche und Grenzen können in der Natur somit zum Teil variieren.

**A2-LNR 1a:** Superädifikat auf Gst. 117/3; wertneutral

**A2-LNR 3a:** Sicherheitszone Militärflygplatz Zeltweg, wertneutral

**C-LNR 1a:** "Grunddienstbarkeit Erhaltung der linken Wehre am Stadtbache..." -, wertneutral

**C-LNR 2a:** Dienstbarkeit bezüglich Bestand Wasseranlage; wertneutral

**C-LNR 3a:** Reallast der Erhaltung der Uferschutzbauten, Freihaltung der Gerinne wertneutral

**C-LNR 4a:** Dienstbarkeit Bestand, Erhaltung, Betrieb einer Trafostation, Erdleitung ....; wertneutral

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Es sind keine weiteren bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

## 2.2.2 Einheitswert

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

## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Knittelfeld als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



Quelle: GIS Steiermark

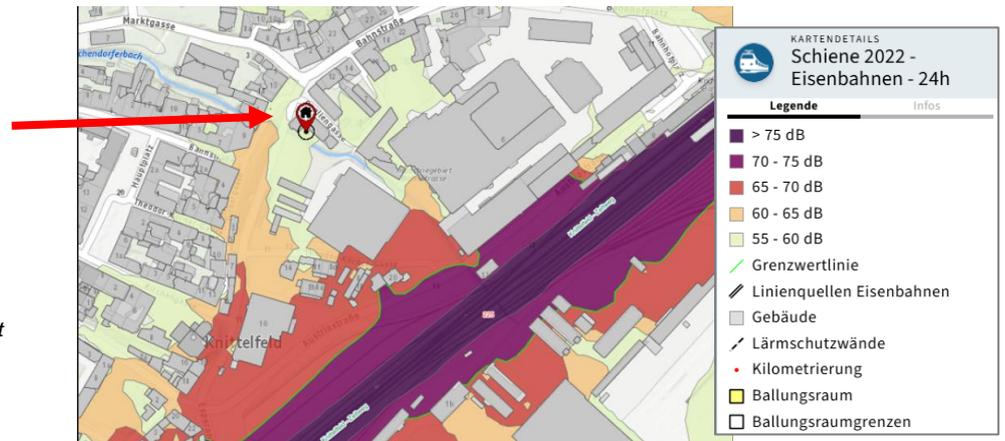
Die leicht nach Südosten geneigte Eckparzelle (Ecke Quellengasse / Esperantostraße) ist mehrwinkelig konfiguriert.



Quelle: GIS Steiermark

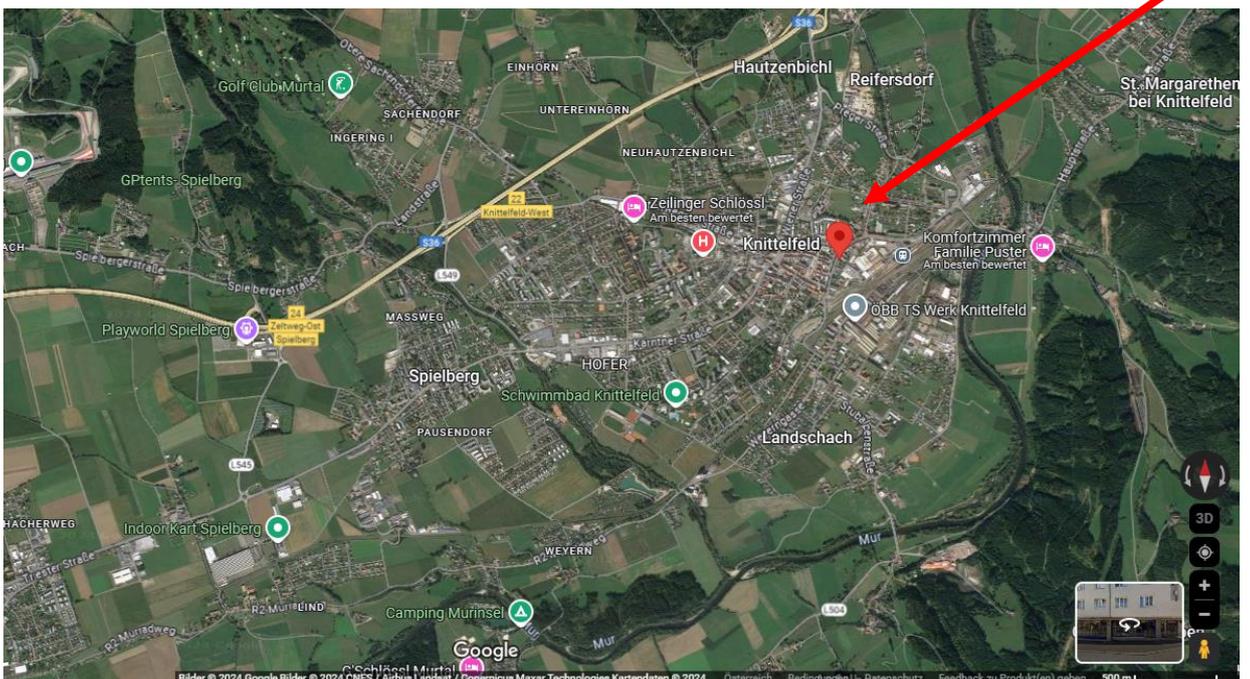
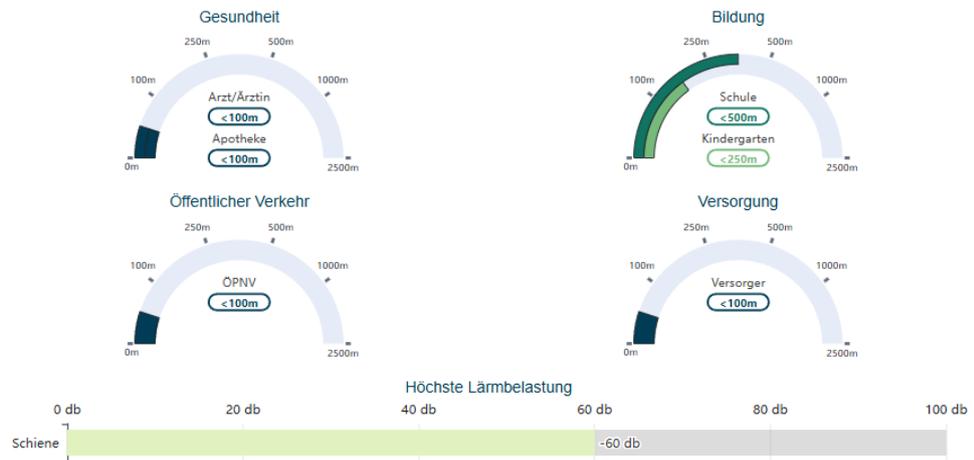
Das **bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 117/3 mit 1445 m<sup>2</sup>** ist mit dem Mehrfamilienhauskomplex Esperantostraße 1 und Quellengasse 4 bebaut; die Freiflächen sind zum Teil begrünt und befestigt. Die Südwestgrenze bildet das vorbeiführende Gerinne des Sachendorferbaches (Werkskanal).

Die Bewertungliegenschaft befindet sich unweit des Stadtzentrums in einem gemischten Baugebiet. Unweit befindet sich der Bahnhof sowie das Betriebsgelände der Austria Email. Aufgrund der Nähe zu den Geleissträngen der ÖBB sind Lärmimmissionen naturgemäß gegeben.



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

Infrastrukturelle Einrichtungen (Behörden, Ämter, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten) sind fußläufig erreichbar (siehe nachstehenden Auszug Immonet ZT).



Quelle: Google Maps

Das Mehrfamilienhaus liegt auf einer Seehöhe von ca. 632 m, die Stadtgemeinde Knittelfeld hat rund 12.719 Einwohner, die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig - siehe nachstehend:

Demografische Entwicklung von 2001 - 2024:

Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 8,09 %  
 Gemeinde Knittelfeld: Bevölkerungsrückgang von rund 8,01 %

Quelle: Statistik Austria

Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist für die Bewertungsliegenschaft nachstehende Gefahrenzonenausweisung (Hochwasser, etc.) gegeben

– siehe Auszug aus dem HORA-Pass:

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

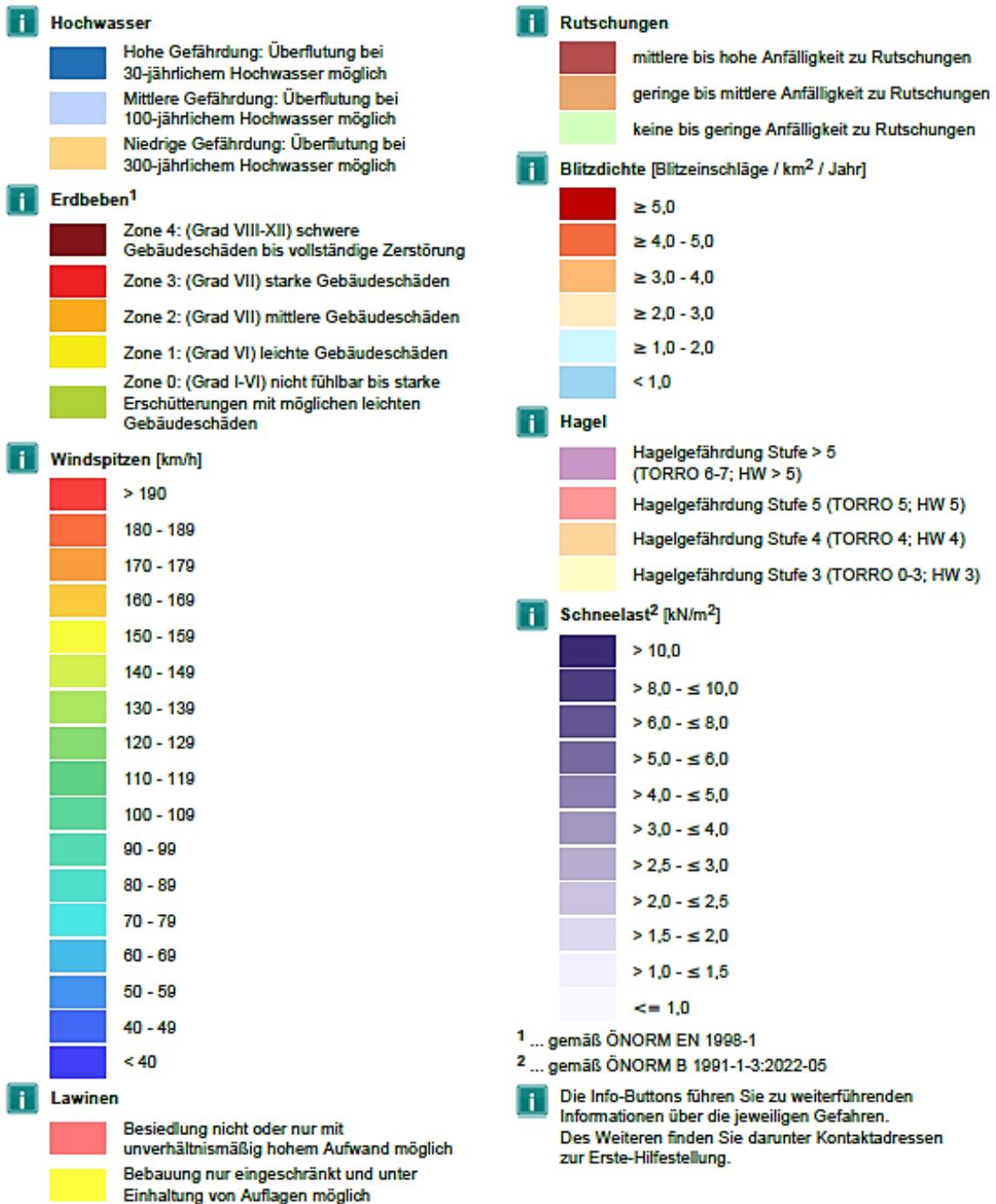
Adresse: Quellengasse 4, 8720 Knittelfeld  
 Seehöhe: 634 m  
 Auswerteradius: 50 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,21508° N | 14,83208° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

**Legende und weiterführende Informationen**



Örtlich kann man von einer durchschnittlichen Wohnlage sprechen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

**2.3.2 Aufschließung**

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

## 2.4 Bebauung Wohn-/Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Erd- und 4 Obergeschoßen wurde vom „Wohnhauswiederaufbaufonds“ im Rahmen des Wiederaufbaus um 1960 in Massivbauweise als hakenförmiger Baukörper mit zwei Eingängen errichtet. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Eingang Esperantostraße 1 mit 16 Wohneinheiten. Dem Wohnhaus ist ein Satteldach aufgesetzt, die Außenfassade wurde zwischenzeitlich als Wärmedämmfassade ausgeführt.

Straßenseitig sind zum Teil Geschäftsräumlichkeiten adaptiert. Das Stiegenhaus ist mit einem Kunststeinbelag ausgeführt, das Geländer wurde als Stahlrahmengeländer mit vertikalen Eisengitterstäben gestaltet. Der Zugang erfolgt südwestseitig, es ist eine Liftanlage vorhanden.



Nord-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht

Baubewilligung vom 14.03.1960  
 Benützungsbewilligung vom 01.09.1964

### 2.4.1 Energieausweis

Spezifischer Heizwärmebedarf Esperantostraße 1:

**Energieklasse C 51,7 kWh/m²a (gültig bis 11.02.2030)**

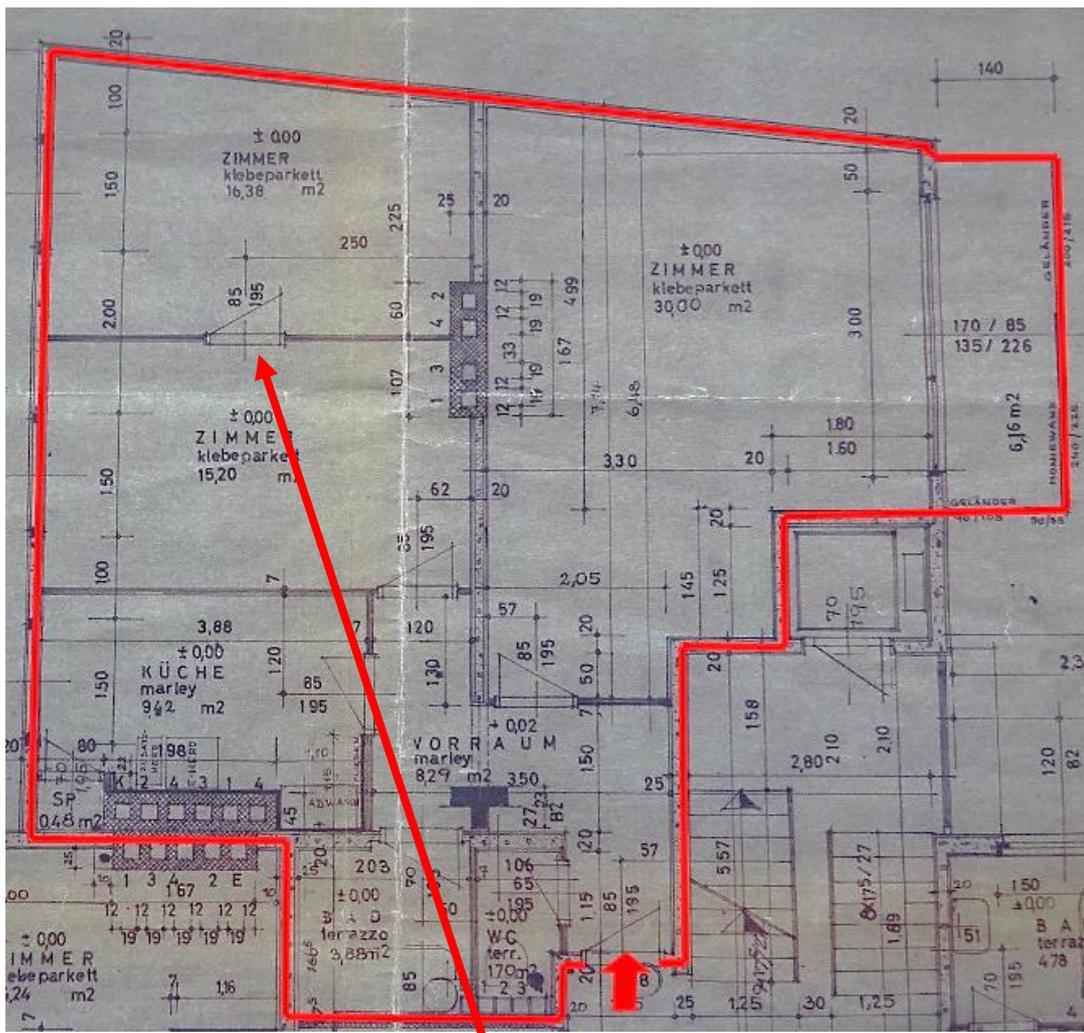
SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR				
	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
A ++				
A +				
A				
B				
C	C			
D		D	C	C
E				
F				
G				

### 2.4.2 Wohnung

Die Wohnung Top Nr. 8 mit einer Nutzfläche von rund 85 m<sup>2</sup> (lt. Plan bzw. Nutzwertgutachten 85,35 m<sup>2</sup>, lt. Naturmaß ca. 83 m<sup>2</sup>) befindet sich im 2. OG und ist im Wesentlichen nach Nordosten und Südwesten ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt 2,62 m.

**Raumaufteilung (laut Plan bzw. lt. Naturmaß ermittelt):**

Raum	Größe in m <sup>2</sup>	Böden/Sonstiges
Vorraum	7,90	Laminat
WC	1,50	verflies
Bad	3,50	verflies
Küche	9,40	Laminat
Speis	0,40	Laminat
Kinderzimmer	15,00	Laminat
Schlafzimmer	16,00	Laminat, über Wohnzimmer begehbar
Wohnzimmer	29,44	Laminat, Ausgang auf den südwestseitigen Balkon
<b>Gesamtfläche</b>	<b>83,14</b>	
Balkon	6,00	Metallsbrüstung, keramischer Belag



**Anmerkung:** Entgegen dem Plan wurde die Verbindungstür zwischen den beiden Zimmern zugemauert; das Zimmer (16,38 m<sup>2</sup>) ist nunmehr über das Wohnzimmer begehbar.

Auszug Nutzwertgutachten:

Esperantoplatz 1

1	2	3	4	5								6	7	8					
Lage der Wohnung	Geschäfts- bzw. Wohnungsnummer	K ä u f e r sämtliche wohnhaft in Knittelfeld Esperantoplatz 1	Fläche in m2	Gesch. Räume			Wohn- und Nebenräume					Friedensmietwert jährlich in Kronen	Betriebskosten- schlussel in %	Grundanteil in 1/2312					
				Verkaufsraum	Garderobe	WC	Kellerabteil	Zimmer	Küche	Speis	Vorraum				Bad	WC	Bad mit WC	Balkon	Kellerabteil
2.OG.	8		85,35					3	1	1	1	1	1	-	1	1	864	3,11	72



Eingang: Eingang über ein Holztürblatt mit Spion

Haustechnik: Gegensprechanlage

Heizung: Zentralheizungsanlage mit Fernwärme  
Wärmeabstrahlung über Heizkörper (2013 erneuert)  
Boiler für Warmwasser

E-Installation: Stand der Technik

Innentüren: weißfärbige Holztürblätter auf Holzstöcken, teils als Schiebetürelemente

Sanitär: **Bad:** raum hoch verflies, innen liegend mi Raumlüfter und Paneeldecke, ausgestattet mit Waschtisch, gemauerter Dusche, Handtuchheizkörper, Boiler für Warmwasser und Waschmaschinenanschluss, nach dem Erwerb 2013 saniert  
**WC:** tür hoch verflies, innen liegend mit Raumlüfter und WC-Schale

Wände: gemalt

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung (BJ 2013)

### 2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Mehrfamilienhaus entspricht dem Sozialbau der 1960er Jahre. Eine thermische Sanierung wurde vor rund 20 Jahren durchgeführt.

Die Wohnung wurde nach dem Erwerb im Jahr 2013 in den Iststand adaptiert – Modernisierungen erfolgten in den nachstehenden Bereichen: Fenster, Türen mit Türstöcken, Erneuerung der Heizleitungen, Sanitär, Elektroinstallation und Bodenbeläge. Die Arbeiten erfolgten in einem eher einfachen Wohnstandard bzw. in eher minderwertiger Ausführungsqualität.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme präsentiert sich die Wohnung in einem massiv abgenutzten, teilweise devastierten Gesamtzustand:

In Teilbereichen (Küche) sind Vergilbungen durch Nikotinkonsum erkennbar. An den Laminatbelägen sind teilweise aufgehende Fugenbildungen bzw. punktuelle Beschädigungen feststellbar. Die Unterbodenkonstruktion ist teilweise nachgiebig, weiters fehlen teilweise Übergangs- und Sockelleisten. Die Türblätter sowie -stöcke inkl. der Eingangstür weisen Beschädigungen auf. Die Silikonfugen der Fenster sind teilweise beschädigt (brüchig bzw. punktuell mit Schimmelbefall).

Insgesamt kann man von einem Zustand mit eher deutlichen Instandsetzungsbedarf sprechen und somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit "3,25" (nach Heideck).

Der Erhaltungszustand wird im Rahmen der Alterswertminderung nach Heideck mit einer pauschalen Zustandsnote wie folgt angesetzt:

1,00	neuwertig, mängelfrei
1,25	
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
1,75	
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen
2,25	
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
2,75	
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,25	
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
3,75	
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,25	
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,75	
5,00	abbruchreif, wertlos

## 2.5 Kellerabteil

Der Wohnung ist ein innen liegendes Kellerabteil mit einer Nutzfläche von ca. 6 m<sup>2</sup> ohne Licht- und Strominstallation zugeordnet.

## 2.6 Autoabstellplatz

Es sind keine Abstellplätze zugeordnet, im Bereich der Quellengasse sind Parkflächen vorhanden.

## 2.7 Informationen der Hausverwaltung

Folgende Informationen wurden von der Hausverwaltung "EIGENTUM" Ges.m.b.H. J. Gombocz & Sohn, 8020 Graz, am 25.11.2024 übermittelt:

Monatliche Vorschreibung:

EUR 246,35 (inkl. Reparaturrücklage, Betriebskosten, Kanal, Wasser, Verwaltung, etc.); gültig ab 04/2024 - siehe Anhang

Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt:

EUR 140.379,02 per 31.12.2023

Vorausschau 2024:

Für das Jahr 2024 ist eine Vordachreparatur sowie die Weiterführung der TUEV Prüfung Gebäudesicherheit geplant.

Darlehen:

Es ist kein Darlehen aushaftend.

## 2.8 Nutzung

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme eigen genutzt bzw. offensichtlich nur temporär bewohnt.

### 3 Gutachten

#### 3.1 Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

#### 3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

##### Ermittlung:

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

### 3.3 Bewertung

#### 3.3.1 Vergleichswert

Nachstehend angeführt sind Kauffälle von Wohnungen im bewertungsgegenständlichen Mehrfamilienhauskomplex (Quergasse 4, Esperantostraße 1).

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
1/A	Eigentumswohnung	1534/2023	28.02.2023	80,00	925,00 €	1.005,03 €
2/A	Eigentumswohnung	705/2023	06.02.2023	85,52	993,92 €	1.082,91 €
3/A	Eigentumswohnung	4804/2021	04.11.2021	60,00	1.316,67 €	1.517,28 €
4/A	Eigentumswohnung	4427/2020	20.11.2020	79,88	1.001,50 €	1.201,95 €
5/A	Eigentumswohnung	39/2020	31.10.2019	58,00	1.120,69 €	1.404,21 €
6/A	Eigentumswohnung	4120/2022	08.08.2022	83,23	1.093,36 €	1.218,49 €
7/A	Eigentumswohnung	1992/2019	22.03.2019	81,64	808,43 €	1.037,63 €

Die angeführten Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 808,43 bis EUR 1.316,67 / m<sup>2</sup> Nutzfläche. Bei einer jährlichen Valorisierung von 5 % errechnen sich Bandbreiten zwischen EUR 1.005,03 – 1.517,28 / m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der valorisierte **Mittelwert errechnet sich mit rund EUR 1.209,64 / m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

**Berechnungsansatz:** Der o.a. Mittelwert wird als Berechnungsbasis herangezogen. In Anlehnung der im Befund beschriebenen Merkmale (massiver Sanierungsbedarf, etc.) wird ein Abschlag von rund 25 % als realistisch erachtet – sohin EUR 1.209,64 – 25 % = ca. EUR 907,00 / m<sup>2</sup>.

Berechnung Vergleichswert			
Top 8			
*m <sup>2</sup>	à		
85,35	€	907,00	€ 77 412
<b>Vergleichswert Top 8</b>			<b>€ 77 412</b>

\* Fläche lt. Nutzwertgutachten

### 3.3.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens fließen sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung ein, sodass gegenständlich der Vergleichswert dem Verkehrswert entspricht.

Vergleichswert		€	77 412
abzüglich Marktanpassung	0%	€	-
<b>Verkehrswert</b>		<b>€</b>	<b>77 412</b>
<b>VERKEHRSWERT der Wohnung W 8 ger.</b>		<b>€</b>	<b>77 400</b>

## 4 Zubehör

Allgemeines:

*Bei der gegenständlichen Bewertung des Zubehörs werden Erfahrungswerte – durchschnittliche Nutzungszeiten – in Haushalten mit 2 bis 4 Personen bei normaler Benützung und Lebensgewohnheiten – Wohnfunktion – verwendet.*

*Vorausgesetzt wird bei der Anschaffung gute Qualität des Materials und der Verarbeitung, sowie sorgfältige Pflege und Behandlung, guter Erhaltungszustand.*

*Bei fix eingepassten Einbauten, Wandverbauungen, Schrankkabinen u. ä., die an anderer Stelle nicht oder nur mit bedeutendem Kostenaufwand verwendet werden können, wird ein Abschlag vom Restwert von 20 bis 40 % (Streuung nach Bauart und Material usw.) vorgenommen.*

In der Wohnung befindet sich teils noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt.

Raum	Wert
<b>Küche:</b>	
Gorenje-Einbauküche mit Oberbau- und Unterschränken, Zeilenlänge von ca. 5 m, div. E-Geräte (Kühlschrank, Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug, Spülbecken mit Tropfasse) Zustand: bedingt brauchbar Alter: geschätzt ca. 10 Jahre, pauschaler Zeitwert	€ 500
<b>Gesamt</b>	<b>€ 500</b>

## 5 Zusammenstellung

**Zweck der Schätzung:** Feststellung des Verkehrswertes  
Wohnung Nr. 8  
EZ 1224, KG 65116 Knittelfeld  
8720 Knittelfeld, Esperantostraße 1

Objekt	Verkehrswert
8720 Knittelfeld, Esperantostraße 1 Wohnung Top 8 (B-LNR 59 und 60) EZ 1224, KG 65116	€ 77 400
Zubehör	€ 500

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 08.12.2024

### Beilagen

Fotoaufstellung

Plan

Monatliche Vorschreibung

## Fotoaufstellung

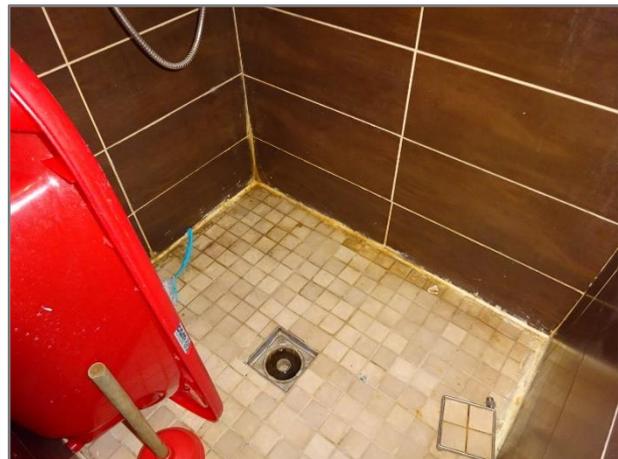


## Kellerabteil



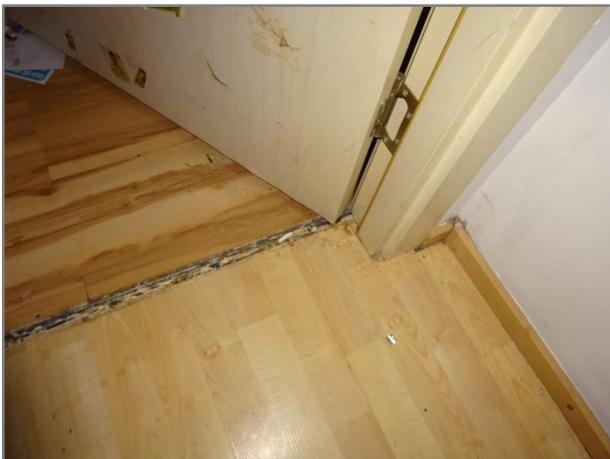
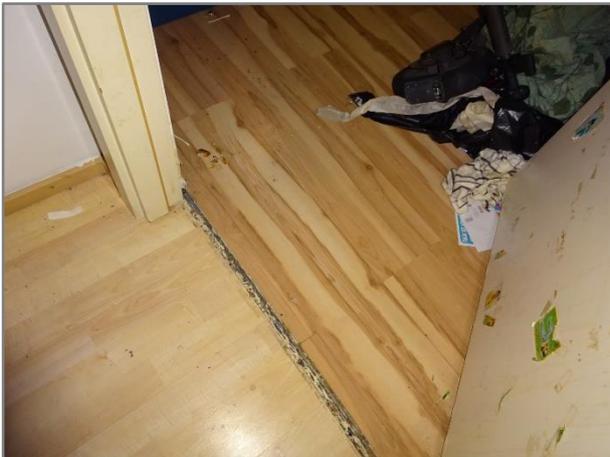
## Stiegenhaus

Top 8 – 2. OG



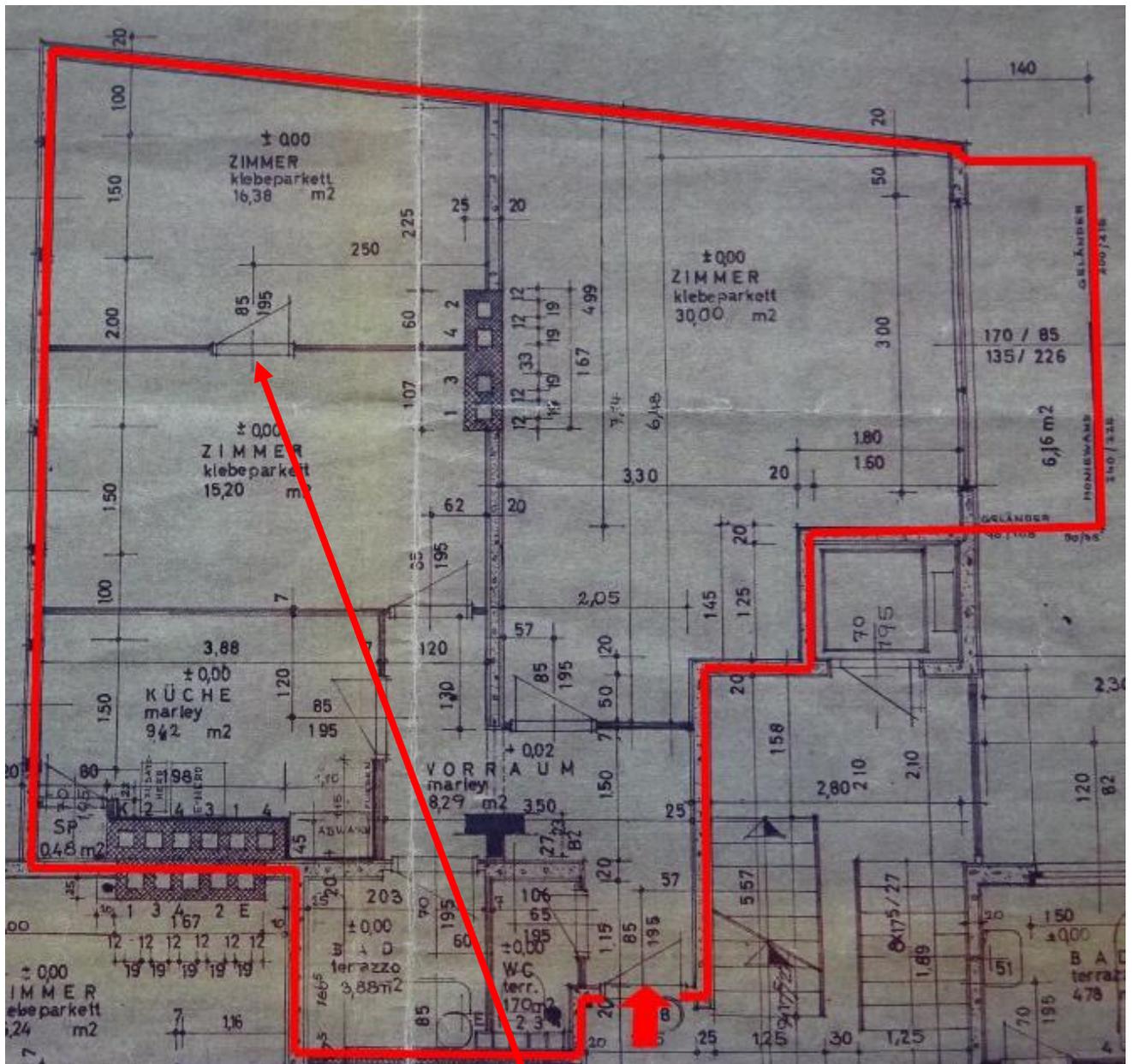


### Zustand





### Plan Wohnung 8



Anmerkung: entgegen dem Plan wurde die Verbindungstür zwischen den beiden Zimmern zugemauert und das Zimmer (16,38 m<sup>2</sup>) ist nunmehr über das Wohnzimmer begehbar.

## Vorschreibung

**Hausverwaltung "Eigentum" Ges.m.b.H**  
J. Gombocz & Sohn

Bauernfeldstraße 6  
8020 Graz

Telefon: 0316/57 32 44 Fax: DW 13  
E-Mail: office@hv-gombocz.at

Firmenbuch: FN 41653 f  
für Zivilrechtssachen Graz

Zornitsa Lovic  
Alen Lovic  
Esperantostraße 1  
8720 Knittelfeld

**Duplikat der  
Rechnung**

Rechnung-Nr.: 00031 0008 002 2024 5 Ihre Kunden-Nr.: 00031 0008 002  
Rechnungsdatum: 19.03.2024  
UID-Nr.: ATU59471413  
Gültig ab: **01.04.2024** bis auf weiteres  
Objekt: Esperantostraße 1, 8720 Knittelfeld  
Objekt-Nr.: 31 Nutzungsart: Wohnung  
Bestandseinheit: BE-Nr. 8

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von April bis Dezember 2024 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Zornitsa Lovic; Alen Lovic

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Reparaturrücklage	Mindestanteil laut WEG	144		0,00 % €	88,46
Betriebskosten	Mindestanteil laut WEG	144		10,00 % €	105,88
Kanal	Kanal Sonderschlüssel	144		10,00 % €	13,82
Wasser	Wasser Sonderschlüssel	144		10,00 % €	8,29
Verwaltungshonorar	Anzahl parifizierte BE	1		10,00 % €	15,55
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	88,46
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	143,54
Umsatzsteuer 10,00 %				€	14,35
<b>Summe</b>				€	<b>246,35</b>

Wir dürfen Sie höflich ersuchen, auf Ihrem Dauerauftrag in der Lesezone im Feld "Verwendungszweck" den Vermerk 000310008002 anbringen zu lassen. Bankverbindung: IBAN: AT70 3834 6000 0004 7118, BIC: RZSTAT2G346

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung  
"Eigentum" Ges.m.b.H.