

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 16/25m

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

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei: WEG Josef Heißl-Straße 6, 8700 Leoben
vertr. d. ÖWG Wohnbau
Moserhofgasse 14
8020 Graz

vertreten durch: Mag. Brunner Mag. Stummvoll
Rechtsanwälte OG
Volksgartenstraße 1 (Styria Center)
8020 Graz

Verpflichtete Partei: Philipp Hönigmann
geb. 11.11.1995
Josef Heißl-Straße 6/26
8700 Leoben

wegen: € 6.029,87 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

Bewertungsstichtag: 11.09.2025, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 13.06.2025, 9 E 16/25m, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über die Verkehrswerte von:

BLNR 108	Wohnungseigentum an W 26	35/954 Anteile
BLNR 109	Wohnungseigentum an G 1	3/954 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6, zu erstellen.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 13.06.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 108	Wohnungseigentum an W 26	35/954 Anteile
BLNR 109	Wohnungseigentum an G 1	3/954 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 11.09.2025 (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 11.09.2025 von 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Gerichtsvollzieher in Ausbildung
3. Schlosser
4. 2 Polizisten
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 13.06.2025

1.5.3. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1977

1.5.4. Beschluss vom 13.12.1971

1.5.5. Entscheidung „Spruch“ vom Jahr 1977

- 1.5.6. Bescheid „Baubewilligung“ vom 24.05.1963
- 1.5.7. Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 31.12.1970
- 1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 26 – ÖWG Wohnbau
- 1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibung G 1 – ÖWG Wohnbau
- 1.5.10. Energieausweis vom 06.05.2021 – ÖWG Wohnbau
- 1.5.11. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.09.2019 – ÖWG Wohnbau
- 1.5.12. Vorausschau 2025 – ÖWG Wohnbau
- 1.5.13. Fotos

Bestandsverhältnisse

BLNR 108 Wohnungseigentum an W 26 35/954 Anteile

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 11.09.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung W 26 vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

BLNR 109 Wohnungseigentum an G 1 3/954 Anteile

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 11.09.2025 nicht eruiert werden konnte, ob der bewertungsgegenständliche Garagenabstellplatz G 1 vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Schriftliche Mitteilungen der Hausverwaltung - ÖWG Wohnbau

Laut schriftlicher Mitteilung der ÖWG – Wohnbau vom 16.07.2025 beträgt der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage per 11.07.2025 ca. € 57.000,-

Gemäß schriftlicher Mitteilung der ÖWG – Wohnbau vom 16.07.2025 bestehen bei dieser Liegenschaft zwei außerbücherliche Sanierungsdarlehen mit einer Laufzeit bis 31.12.2042. Die Verrechnung der zwei Sanierungsdarlehen erfolgt über die Rücklage.

Der Saldo des ersten außerbücherlichen Darlehens für das gesamte Objekt beträgt per 30.06.2025 € 515.792,06. Das Darlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden. Der Zinssatz für die Fälligkeit 30.06.2025 beträgt 4,125 %.

Der Saldo des zweiten außerbücherlichen Darlehens für das gesamte Objekt beträgt per 30.06.2025 € 729.545,86. Das Darlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden. Der Zinssatz für die Fälligkeit 30.06.2025 beträgt 3,999 %.

BLNR 108 Wohnungseigentum an W 26 35/954 Anteile

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 26 beträgt gesamt € 765,84.

Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (39/954) ergibt sich daraus eine Restschuld betreffend des Darlehens von ca. € 45.700,-.

BLNR 109 Wohnungseigentum an G 1 3/954 Anteile

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend des bewertungsgegenständlichen Garagenabstellplatzes G 1 beträgt gesamt € 71,31.

Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (3/954) ergibt sich daraus eine Restschuld betreffend des Darlehens von ca. € 3.900,-.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hochrechnung der 2 Darlehen seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 26 – ÖWG Wohnbau

Im Auftrag des Eigentümers:
WEG JOSEF HEISSEL-STRASSE 6, LEOBEN JOSEF-HEIBL-STRASSE 6 8700 Leoben Österreich
USt-IdNr. ATU59482303



Objektverwalter: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.
Genossenschaft m.b.H. | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz

Philipp Hönigmann
Josef Heissl Straße 6/26
8700 Leoben
Österreich

Bearbeiter	Verwaltungsteam793
Telefonnr.	+43 316 8055-793
E-Mail	verwaltungsteam793@oewg.at
Bank	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN	AT64 2081 5016 0010 5843
BIC	STSPAT2GXXX
Kontoinhaber	WEG JOSEF HEISSEL-STRASSE 6, LE

Vorschreibung per 01.07.2025 aufgrund Betriebskostenabrechnung 2024

Planungszeitraum: 01.07.25 bis 30.06.26 (=365 Tage)
Objekt: 367901, JOSEF HEISSEL-STRASSE 6, 8700 LEOBEN
Vertragsnr.: 367901-138527-001

Datum	3. Juni 2025
Rechnungsnr.	WP25-097531
Kundennr.	138527

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt.	%	Brutto
0026 04 Wohnung					
Heizkosten BK	691,56	57,63	11,53	20	69,16 EUR
Instandhaltung	1 196,61	99,72	0,00	0	99,72 EUR
Dotierung RL	2 979,83	248,32	0,00	0	248,32 EUR
Verwaltungskosten	525,55	43,80	4,38	10	48,18 EUR
Betriebskosten	2 495,44	207,95	20,80	10	228,75 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	438,20	36,52	3,65	10	40,17 EUR
Liftkosten	344,03	28,67	2,87	10	31,54 EUR
Gesamt Betrag 0026/04	8 671,22	722,61	43,23		765,84 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 765,84 EUR ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf das oben angeführte Bankkonto zu entrichten.

Wichtig: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag geben Sie bitte die oben angeführte Vertragsnummer als Zahlungsreferenz an.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWG Wohnbau

Aktuelle monatliche Vorschreibung G 1 – ÖWG Wohnbau

Im Auftrag des Eigentümers:
WEG JOSEF HEISSEL-STRASSE 6, LEOBEN JOSEF-HEIBL-STRASSE 6 8700 Leoben Österreich
USt-IdNr. ATU59482303



Objektverwalter: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.
Genossenschaft m.b.H. | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz

Philipp Hönigmann
Josef Heissl Straße 6/26
8700 Leoben
Österreich

Bearbeiter: Verwaltungsteam793
Telefonnr.: +43 316 8055-793
E-Mail: verwaltungsteam793@oewg.at
Bank: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN: AT64 2081 5016 0010 5843
BIC: STSPAT2GXXX
Kontoinhaber: WEG JOSEF HEISSEL-STRASSE 6, LE

Vorschreibung per 01.07.2025 aufgrund Betriebskostenabrechnung 2024

Planungszeitraum: 01.07.25 bis 30.06.26 (=365 Tage)
Objekt: 367901, JOSEF HEISSEL-STRASSE 6, 8700 LEOBEN
Vertragsnr.: 367901-138527-002

Datum: 3. Juni 2025
Rechnungsnr.: WP25-097532
Kundennr.: 138527

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt.	%	Brutto
5001 04 Einzelgarage					
Instandhaltung	102,57	8,55	0,00	0	8,55 EUR
Dotierung RL	255,41	21,28	0,00	0	21,28 EUR
Verwaltungskosten	133,92	11,16	2,23	20	13,39 EUR
Betriebskosten	213,89	17,82	3,56	20	21,38 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	37,56	3,13	0,63	20	3,76 EUR
Liftkosten	29,49	2,46	0,49	20	2,95 EUR
Gesamt Betrag 5001/04	772,84	64,40	6,91		71,31 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 71,31 EUR wird zum 5. jeden Monats von Ihrem Konto eingezogen.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWG Wohnbau

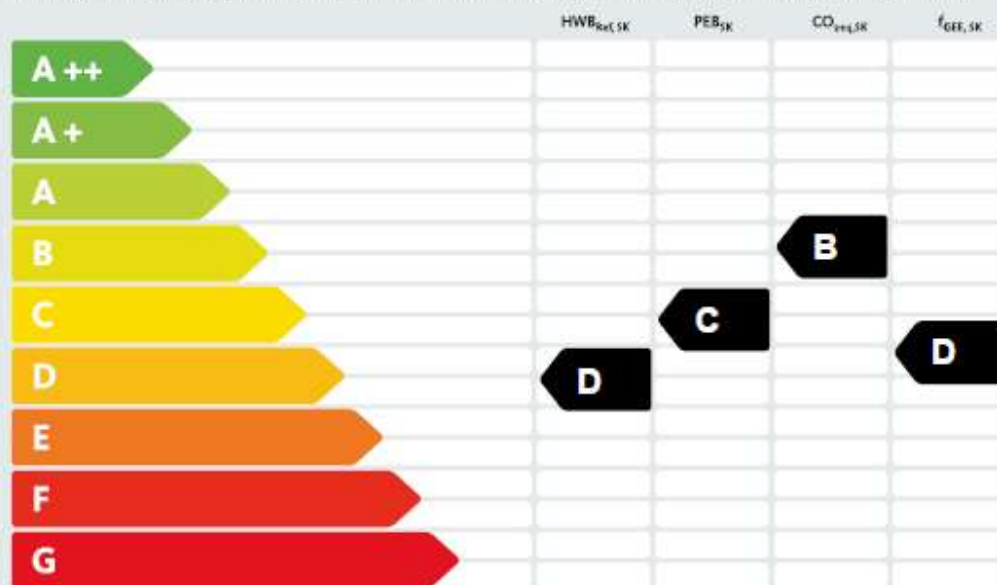
Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Josef Heisl-Straße 6, Leoben_367901-283A	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Josef Heisl-Straße 6	Katastralgemeinde	Leitendorf
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60326
Grundstücksnr.	67/35	Seehöhe	545 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{EEF}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich der dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2, eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/51/EU vom 13. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszustrom für die Kennzahlkategorien für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-09 – 2018-01, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.121,4 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.497,1 m²	Heizgradtage	4091 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	9.114,6 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.295,4 m²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,36 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (L _c)	2,77 m	mittlerer U-Wert	1,170 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _g -Wert	73,60	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,Ref} =	100,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{Ref} =	100,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{Ref} =	151,7 kWh/m²a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,Ref} =	1,78
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	407.762 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	130,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	368.890 kWh/a	HWB _{SK} =	118,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	31.901 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	500.720 kWh/a	HEB _{SK} =	160,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW} =	2,49
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,RH} =	1,03
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H} =	1,14
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,SK} =	71.094 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	571.814 kWh/a	EEB _{SK} =	183,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	616.363 kWh/a	PEB _{SK} =	197,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht,SK} =	153.907 kWh/a	PEB _{nicht,SK} =	49,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erw,SK} =	462.456 kWh/a	PEB _{erw,SK} =	148,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2e,SK} =	65.821 kg/a	CO _{2e,SK} =	21,1 kg/m²a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,85
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PVEXPORT _{SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	06.05.2021
Gültigkeitsdatum	05.05.2031
Geschäftszahl	367901-283A

Erstellerin Österr. Wohnbaugenossensch.gemeinn.reg. GmbH

Unterschrift

Österreichische
Wohnbaugenossenschaft
gerichtlich registrierte
Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
8010 Graz, Moserhofgasse 14 • Tel. 0316/8055-0

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsereignisse unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.09.2019 – ÖWG Wohnbau

 www.oewg.at	 WOHNBAU
Ausgegangen 25. Nov. 2019 <i>an jeden WG</i>	
Moserhofgasse 14, 8010 Graz Telefon +43 316 8055-0	
AN ALLE WOHNUNGSEIGENTÜMER JOSEF HEISSEL-STRASSE 6 8700 LEOBEN	
Datum: 12. August 2019 Kontakt: Hutterer-Magenheim Doris Telefon: DW-207 Techniker: DI Thomas Grill E-Mail: thomas.grill@oewg.at Objekt-Nr.: 367901	
8700 LEOBEN, JOSEF HEISSEL-STRASSE 6 Niederschrift über die Eigentümerversammlung am 24. September 2019	
Beginn:	16:35 Uhr
Ende:	17:55 Uhr
Anwesende:	51,73 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste Michael Schlösser, Teamleiter Hausmanagement ÖWG Wohnbau DI Thomas Grill, Hausmanagement-Technik ÖWG Wohnbau
Themen:	▶ 1. Begrüßung und Vorstellung ▶ 2. Balkon- und Geländersanierung ▶ 3. Fassadensanierung – zwei Varianten ▶ 4. Allfälliges
1. BEGRÜSSUNG UND VORSTELLUNG	
Herr Michael Schlösser begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer, bedankt sich für das pünktliche Erscheinen und stellt Herrn DI Thomas Grill (Abteilung Hausmanagement-Technik) und sich selbst kurz vor. Anschließend werden die Tagesordnungspunkte kurz erläutert.	
RÜCKLAGE	
Das Rücklagenkonto hat ein Guthaben von ca. € 49.300,00 mit Stand Ende August 2019. Monatlich werden pro m ² Wohnnutzfläche € 0,75 in die Rücklage einbezahlt. Das Haus hat eine Gesamtnutzfläche von 2.564 m ² , 38 Wohnungen und 8 Garagen. Erstbezug der Wohnungen war Jänner 1971.	
Österreichische Wohnbaugeossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Graz; BIC: STSPAT2G, IBAN Nr.: AT70 2081 5021 0022 5222 IFN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605	
	



2. BALKON- UND GELÄNDERSANIERUNG

Wie bereits bekannt sind Mitte Juli 2019 von einem hofseitigen Balkon Betonteile abgeplatzt und haben ein Auto beschädigt. Bei der Aufarbeitung des Vorfalles wurde auch eine statische Begutachtung der Balkone und der Geländerkonstruktionen in Auftrag gegeben.

Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Ursache für die Betonabplatzung durch das Fehlen einer horizontalen Abdichtung verursacht wird (diese Abdichtung war zum Zeitpunkt der Errichtung noch nicht Stand der Technik). So kann Feuchtigkeit in die Konstruktion eindringen und die vorliegenden Schäden verursachen. Um diese horizontale Abdichtung herstellen zu können, ist es nötig den kompletten Aufbau zu entfernen, die fehlende Abdichtung aufzubringen und anschließend den Belag neu herzustellen.

Des Weiteren wurden auch die Geländer inkl. Unterkonstruktion begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass die Geländer teilweise nicht die vorgeschriebenen Höhen aufweisen (1,0m bzw. 1,1m ab dem 3. Obergeschoß). Auch die Tragsicherheit der Geländer ist nicht ausreichend gegeben. Aus diesem Grund ist es auch notwendig die Geländer komplett zu erneuern.

Über die anstehenden Arbeiten wurde bereits ein Leistungsverzeichnis erstellt und zur Ausschreibung gebracht.

3. FASSADENSANIERUNG

Aus gegebenem Anlass und bei näherer Betrachtung wurde festgestellt, dass sich die bestehende Eternitfassade ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Unterkonstruktion aus Holz ist teilweise vermorscht, Nägel ragen aus der Fassade hervor und es besteht die Gefahr dass Teile der Fassade herunterfallen könnten. Eine Nachbefestigung der Eternitplatten bzw. eine Teilsanierung ist nicht mehr möglich. Festzuhalten ist, dass es sich hierbei um Asbest-Zement-Platten handelt.

Da für die Sanierung der Balkone und der Attika (Arbeiten laut Punkt 2 des Protokolls) die Fassade vollständig eingerüstet werden muss, wird in diesem Zuge auch die Fassade mitsaniert.

Eine Neuerrichtung der Eternitfassade wäre die teuerste Sanierungsvariante. Da dies aus wirtschaftlicher Sicht aber nicht sinnvoll ist, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Die günstigste Sanierungsvariante wäre, die Eternitfassade inkl. Unterkonstruktion abzubauen und die Fassadenfläche (Heraklith – nicht ebenflächig) zu verputzen und mit einem Silikatputz zu versehen. Bei dieser Variante würden die Wände der Loggien nur malermäßig saniert werden. Eine Förderung durch das Land Steiermark ist voraussichtlich nicht möglich.


VARIANTE 1 - KOSTENZUSAMMENSTELLUNG ETERNITFASSENDE ABBRECHEN & VERPUTZEN

Balkon- und Geländersanierung	
Baustellengemeinkosten	€ 41.000,00
Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 74.500,00
Balkonsanierung (Betonanierung inkl. Abdichtung und Belag)	€ 260.500,00
Geländer abbauen und neu Herstellen	€ 236.000,00
Baureinigung	€ 1.000,00
Regieleistungen	€ 4.500,00
Summe	€ 617.500,00
Fassadensanierung (Verputzen)	
Mehrkosten Baustellengemeinkosten	€ 17.500,00
Mehrkosten Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 10.000,00
Abbruch Eternitfassade	€ 63.000,00
Fassade Verputzen inkl. Abdeckungsarbeiten und Loggien malen	€ 285.000,00
Malerarbeiten / Garagentore	€ 2.500,00
Erneuerung der Hauseingangstüren und Stiegenhausfenster	€ 30.000,00
Baureinigung	€ 4.000,00
Summe	€ 412.000,00
Herstellkosten netto	€ 1.029.500,00
zzgl. Bauverwaltungshonorar (7,90% d. Herstellkosten) ca.	€ 81.500,00
Summe	€ 1.111.000,00
zzgl. 10% USt.	€ 111.100,00
Gesamtsumme	€ 1.222.100,00

Ausdrücklich vermerkt sei, dass die in diesem Protokoll genannten Kosten auf Basis einer Grobkostenschätzung mit einer Unsicherheit von ca. +/- 10% ermittelt und auf Grundlage, der im Rahmen unserer stetigen Sanierungstätigkeiten und der bereits ausgeschrieben Arbeiten bekannten Einheitspreise, errechnet werden.

FINANZIERUNG

Durch Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz werden Darlehensaufnahmen zukünftig über eine Anhebung des monatlichen Rücklagenbeitrages abbezahlt. Das heißt in dem Fall der oben genannten Sanierungsvariante 1, dass der Beitrag von € 0,75 pro m²/Monat für die nächsten 14 Jahre (Darlehenslaufzeit) auf etwa € 3,76 pro m²/Monat erhöht wird. Der Anteil am Rücklagenbeitrag errechnet sich nach den grundbücherlichen Anteilen an der Liegenschaft. Eine Förderung durch das Land Steiermark ist voraussichtlich nicht möglich. Eine Rücklagenentnahme von € 40.000,00 wurde in der Finanzierungsberechnung berücksichtigt.



Als zweite Variante zur Sanierung der Fassade wäre das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) zu nennen. In dieser Variante würden auch die Loggien mitgedämmt werden. Der Vorteil gegenüber der vorher genannten Variante wäre, dass es einerseits für diese Sanierungsarbeiten eine Förderung vom Land Steiermark gibt, und andererseits, dass sich die Dämmung positiv auf die Heizkosten und das Raumklima auswirken würde. Für einzelne thermische Sanierungsmaßnahmen wird vom Land Steiermark eine Förderung ausgeschüttet, welche über einen 15%igen Annuitätenzuschuss lukriert werden kann.

VARIANTE 2 - ETERNITFASSADE ABBRECHEN & WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM

Balkon- und Geländersanierung	
Baustellengemeinkosten	€ 41.000,00
Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 74.500,00
Balkonsanierung (Betonanierung inkl. Abdichtung und Belag)	€ 260.500,00
Geländer abbrechen und neu Herstellen	€ 236.000,00
Baureinigung	€ 1.000,00
Regieleistungen	€ 4.500,00
Summe	€ 617.500,00
Fassadensanierung (WDVS)	
Mehrkosten Baustellengemeinkosten	€ 17.500,00
Mehrkosten Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 10.000,00
Abbruch Eternitfassade	€ 63.000,00
WDVS auch in den Loggien	€ 434.000,00
Malerarbeiten / Garagentore	€ 2.500,00
Erneuerung der Hauseingangstüren und Stiegenhausfenster	€ 30.000,00
Baureinigung	€ 4.000,00
Summe	€ 561.000,00
Herstellkosten netto	€ 1.178.500,00
zzgl. Bauverwaltungshonorar (7,90% d. Herstellkosten) ca.	€ 93.100,00
Summe	€ 1.271.600,00
zzgl. 10% USt.	€ 127.160,00
Gesamtsumme	€ 1.398.760,00

Da es sich hierbei aber um Verbesserungsarbeiten handelt, müssen diese befragt werden. Ein entsprechender Fragebogen liegt dem Protokoll bei. Eine mehrheitliche Zustimmung (50,01%) ist hierfür notwendig.



FINANZIERUNG

Bei der Sanierungsvariante 2 kann durch die Dämmung der Fassade eine Förderung durch das Land Steiermark lukriert werden. Diese Förderung besteht aus einem 15%igen Annuitätenzuschuss für eine Laufzeit von 10 Jahren. Da aus Gründen der Bezahlbarkeit die Darlehenslaufzeit auf 14 Jahre ausgedehnt wurde, hat der zu zahlende Beitrag innerhalb der ersten 10 Jahre eine Höhe von etwa € 3,74 pro m²/Monat und in den letzten 4 Jahren steigt dieser auf etwa € 4,22 pro m²/Monat an.

Der Anteil am Rücklagenbeitrag errechnet sich nach den grundbücherlichen Anteilen an der Liegenschaft. Auch hier wurde eine Rücklagenentnahme von € 40.000,00 in der Finanzierungsberechnung berücksichtigt.

Das heißt die anfallenden Kosten für die beiden Sanierungsvarianten sind innerhalb der ersten 10 Jahre in etwa gleich hoch, wobei man bei der Variante 2 auch Dämmmaßnahmen umsetzen könnte, welche die Heizkosten senken und das Raumgefühl verbessern würden.

Anzumerken ist, dass eine Förderung nur dann beansprucht werden kann, wenn die gegenständliche Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird (Eigentümer oder Mieter) und das mittels eines Meldezettels bzw. Mietvertrages nachgewiesen werden kann.

Sollte dies bei einer oder mehreren Wohnungen nicht der Fall sein, werden diese nicht gefördert. Das heißt, die nicht geförderten Kosten steigen anteilig für alle Eigentümer und somit auch die monatlichen Annuitäten.

Weiters ist zu beachten, dass die genannten Beitragszahlungen zu den Preisen der Grobkostenschätzung ermittelt wurden und erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten bzw. der fertigen Abrechnung genau berechnet und vorgeschrieben werden können.

4. ALLFÄLLIGES

ELEKTRONISCHE HEIZKOSTENVERTEILER

In der Verwaltung hat es Anfragen gegeben, an den Heizkörpern elektronische Heizkostenverteiler zu montieren, die über Funkdatensammler abgelesen werden könnten. Im Moment erfolgt die Verrechnung der Heizkosten über die Betriebskostenabrechnung und den betreffenden Prozentschlüssel laut Parifizierungsgutachten. Die Firma Messtechnik hat der Verwaltung einen Kostenvoranschlag für die Montage der elektronischen Messeinrichtungen übermittelt. Eine Kaufvariante um € 3.724,00 oder eine jährliche Gerätemiete um € 608,00 pro Jahr. Weiters würden zu diesen angeführten Kostenvarianten zusätzlich € 1.057,00 für den jährlichen Kundendienst, für die Auswertung der abgelesenen Daten und die Erstellung der Abrechnungswerte dazukommen.



Die Anwesenden lehnten diese Angebote mit der Begründung ab, dass die Abrechnung der jährlichen Heizkosten über den Betriebskostenanteil eine bessere Kostenverteilung und Transparenz der Abrechnung zwischen den ober- und untergelegenen Wohnungen ergibt. Weiters wurde der Hausverwalter informiert, dass es schon bei der Heizungsumstellung von Heizöl auf Fernwärme diese Abstimmung gegeben hat und keine Beschlussfassung zu Stande gekommen ist.

ALLFÄLLIGES

Weitere Themen waren:

- Unter den Anwesenden wurde vereinbart, dass an den Heizkörpern die Altventile gegen Thermostatventile getauscht werden soll. Die Verwaltung wird im Rahmen der Erhaltung der Liegenschaft diese Arbeiten nach Durchführung einer Ausschreibung beauftragen.
- Im Fahrradabstellraum sollen die Räder platzsparend abgestellt werden.

DARLEHENS-AUFNAHME / BARZÄHLER

Bei der Hausversammlung wurde seitens der ÖWG bekannt gegeben, dass keine Barzahlerbefragung mehr durchgeführt wird. Die Tilgung des aufzunehmenden Darlehens wird über eine, auf die Laufzeit des Darlehens begrenzte, Erhöhung der Rücklage beglichen.

Dies wird durch eine Änderung im WEG (Wohnungseigentumsgesetz) begründet. Nach §32 WEG 2002 ist die Hausverwaltung nicht dazu legitimiert nur für einen Teil der Eigentümergemeinschaft ein Darlehen aufzunehmen und einem zweiten Teil eine Barzahlung zu ermöglichen. Etwaige Gemeinschaftsdarlehen sind, wie der Name schon sagt, immer für die gesamte Eigentümergemeinschaft aufzunehmen. Desweiteren ist es bei einigen Fördervarianten verpflichtend ein Darlehen aufzunehmen, da die Förderung nur als Annuitätenzuschuss ausgeschüttet wird.

Wir bitten Sie den beiliegenden **Fragebogen** bis **spätestens 10. Jänner 2020** entweder per Post, Fax oder E-Mail an uns zu **retournieren**. Im Anschluss daran werden wir Sie über das Umfrageergebnis und die weitere Vorgehensweise gesondert informieren.

Des Weiteren können Sie Firmenwünsche, sofern vorhanden, ebenfalls bis 10.01.2020 bei Herrn DI Thomas Grill gerne per Post, telefonisch unter 0316/8055-217 oder per Mail an: thomas.grill@oewg.at deponieren.

Mit freundlichen Grüßen

Beilage:
Fragebogen


Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte Gen. m. b. H.

Gendering: Im Interesse einer guten Lesbarkeit umfassen personenbezogene Ausdrücke Frauen und Männer zugleich.

Vorausschau 2025 – ÖWG Wohnbau

Philipp Hönigmann
Josef Heissl Straße 6/26
8700 Leoben

Datum: 09.12.2024
Objekt-Nr.: 367901
Abteilung: Hausmanagement
Bearbeiter: Verwaltungsteam 793
Telefon: DW-793
E-Mail: verwaltungsteam793@oewg.at

Kunden-Nr.: 138527

8700 LEOBEN, JOSEF HEISSEL-STRASSE 6
Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG – Kalenderjahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Entsprechung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) teilen wir Ihnen mit, dass **keine** derzeit beschlossenen oder im Beschluss befindlichen, größeren und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten vorgesehen sind.

Laufende kleinere Erhaltungsarbeiten sowie Arbeiten zur Beseitigung von Gefährdungen (erhöhtes Gefahrenpotential) oder bescheidmäßig vorgeschriebene Arbeiten, werden wie bisher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung veranlasst und zu Lasten der Rücklage bezahlt.

Sollte die Finanzierung von unvorhergesehenen, aber notwendigen Arbeiten durch die bestehende Rücklage Ihrer Wohnhausanlage nicht gedeckt sein, wird für die Wohnungseigentumsgemeinschaft über den Differenzbetrag ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen.
Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten durch uns geprüft.

Betriebs- und Heizkosten

Die Höhe Ihrer monatlichen Betriebs- und Heizkosteneinzahlung basiert auf der vorangegangenen Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung zu erwartender Kostensteigerungen.

Bei außerhalb unseres Einflussbereiches gelegenen, nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen (z. B. öffentliche Abgaben) kann es trotzdem zu entsprechenden Nachzahlungen kommen.

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Graz, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT70 2081 5021 0022 5222
FN 86398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311805

Wir sind jedenfalls bemüht, die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen so festzusetzen, dass das Ergebnis der Jahresabrechnung möglichst ausgeglichen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Graz, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT70 2081 5021 0022 5222
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 13.06.2025

KATASTRALGEMEINDE 60326 Leitendorf	EINLAGEZAHL 464
BEZIRKSGERICHT Leoben	

Letzte TZ 1239/2025	
WOHNUNGSEIGENTUM	
W = Wohnung	
G = Garage	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)
67/35	GST-Fläche *
	Bauf.(10)
	Gärten(10)
	FLÄCHE
	854
	326
	528
	GST-ADRESSE
	Josef Heißl-Straße 6
Legende:	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	

2.1.1. Gutsbestand:

BLNR 108	Wohnungseigentum an W 26	35/954 Anteile
----------	--------------------------	----------------

108 ANTEIL: 35/954
Philipp Hönigmann
GEB: 1995-11-11 ADR: Josef Heißl-Straße 6, Leoben 8700
a 1837/1977 Wohnungseigentum an W 26
b 3862/2021 IM RANG 3123/2021 Kaufvertrag 2021-09-15 Eigentumsrecht

BLNR 109	Wohnungseigentum an G 1	3/954 Anteile
----------	-------------------------	---------------

109 ANTEIL: 3/954
Philipp Hönigmann
GEB: 1995-11-11 ADR: Josef Heißl-Straße 6, Leoben 8700
a 1837/1977 Wohnungseigentum an G 1
b 3862/2021 IM RANG 3123/2021 Kaufvertrag 2021-09-15 Eigentumsrecht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNR 108	Wohnungseigentum an W 26	35/954 Anteile
	Philipp Hönigmann	

BLNR 109	Wohnungseigentum an G 1	3/954 Anteile
	Philipp Hönigmann	

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A2 - Blatt:

***** A2 *****

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60326 Leitendorf, EZ 464, BG Leoben

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
67/35	GST-Fläche	*	854	
	Bauf.(10)	326		
	Gärten(10)	528	Josef Heißl-Straße 6	
Legende:				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				

2.3. Lage:

Abbildung 1:

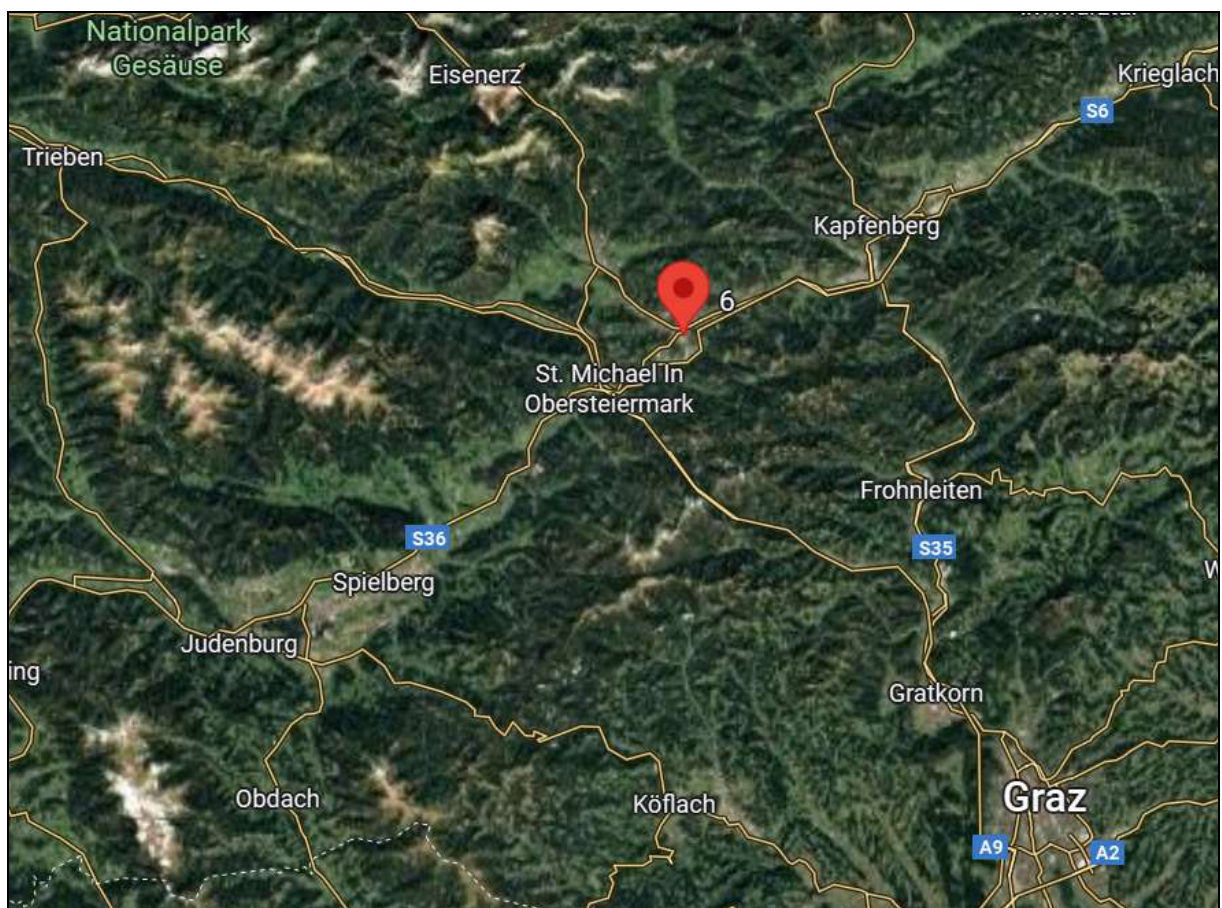


Abbildung 2:

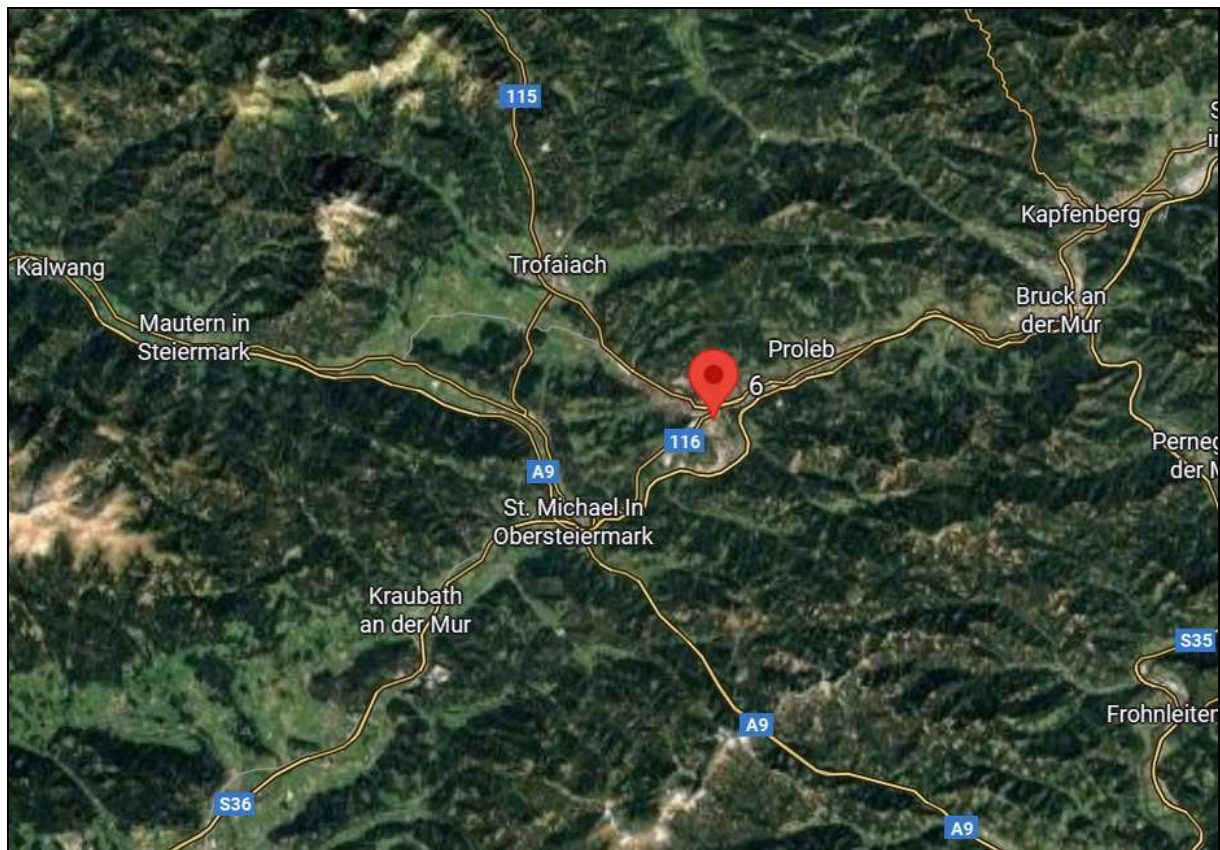


Abbildung 3:

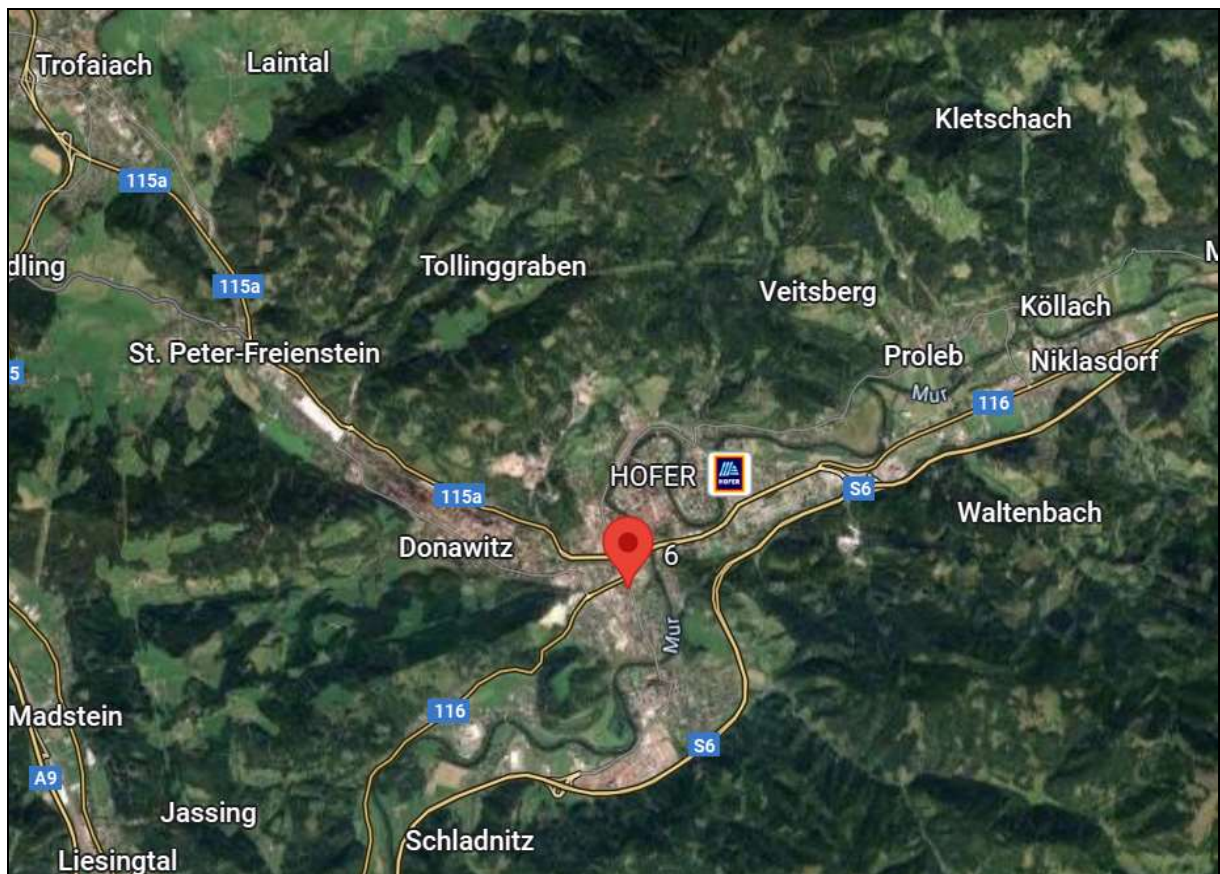


Abbildung 4:



Abbildung 5:

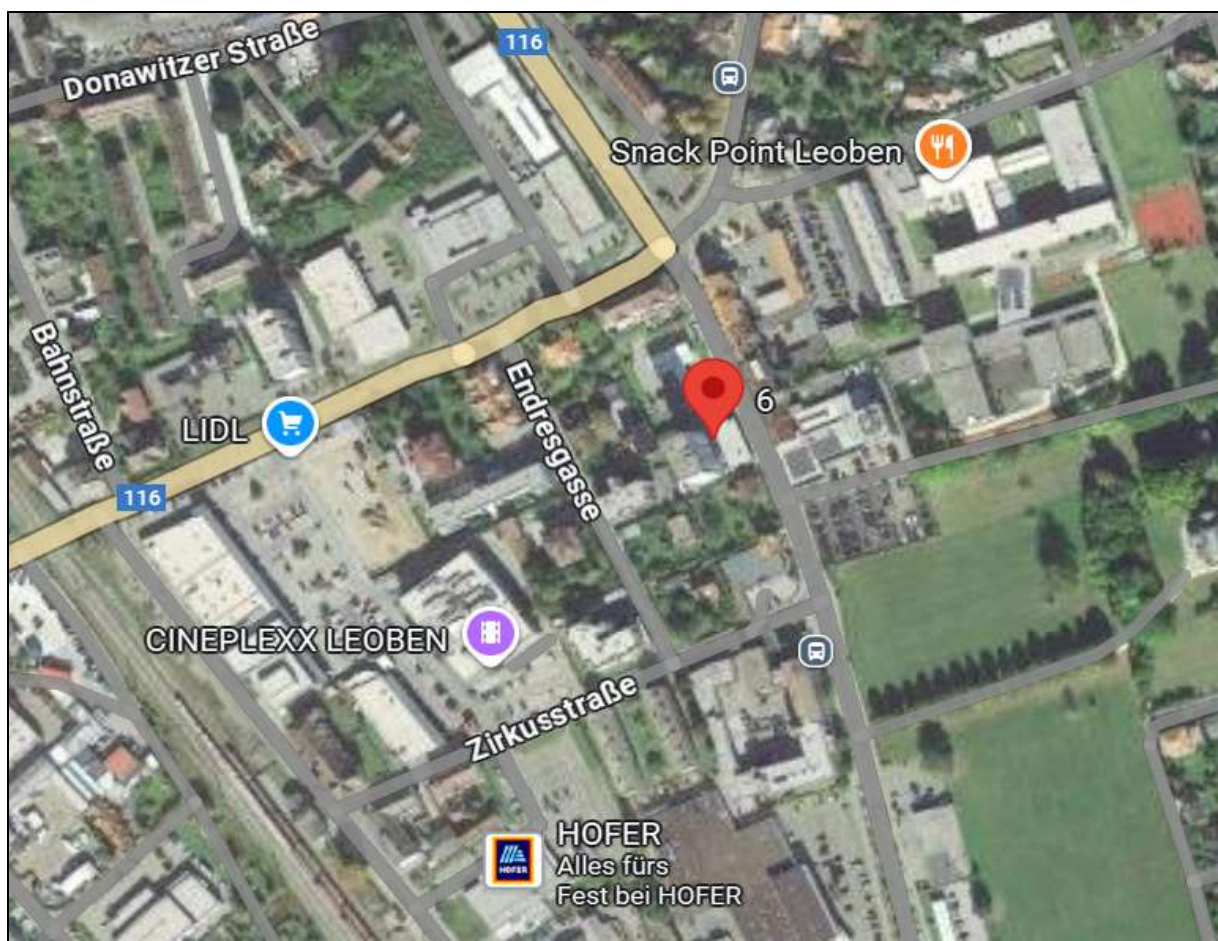


Abbildung 6:

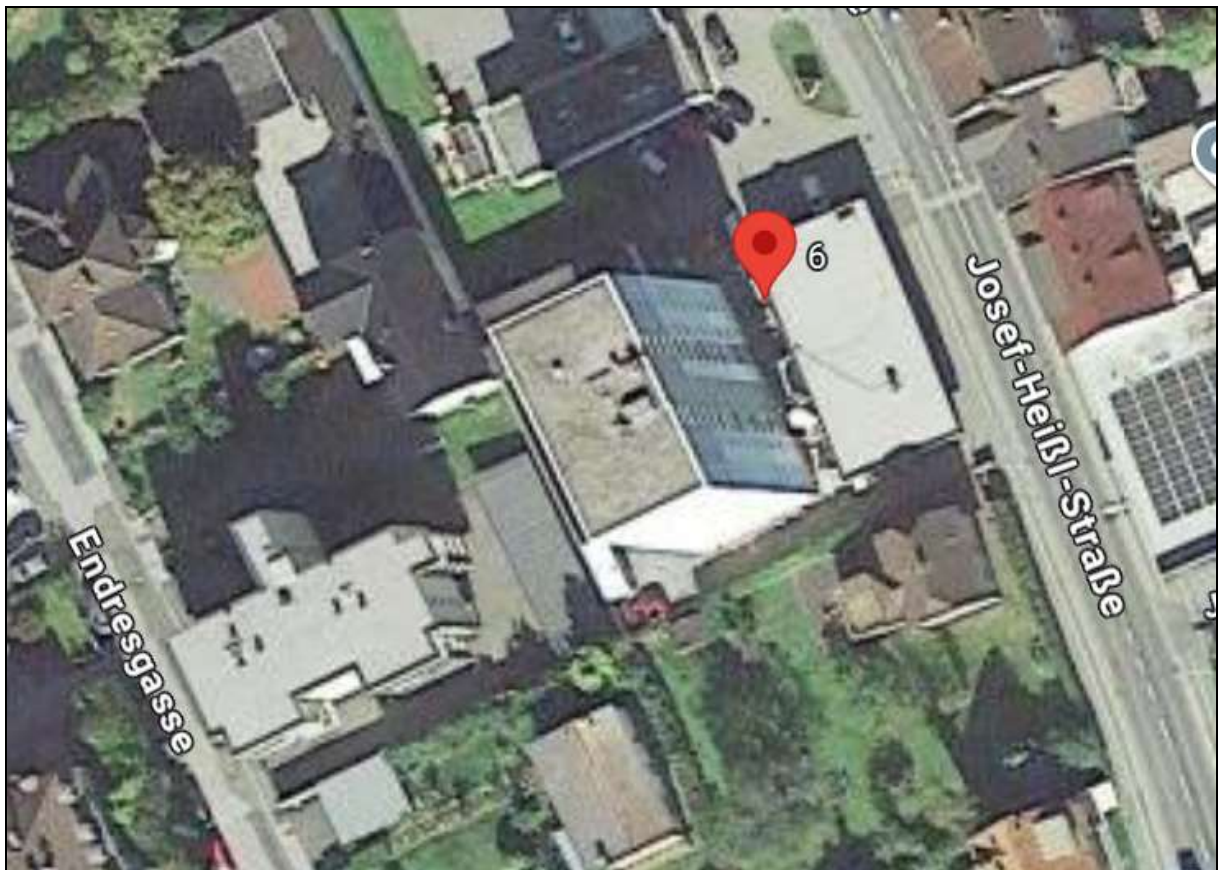


Abbildung 7 – GST. Nr. 67/35:



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

2.4. Objektbeschreibung:

Grundbuch 60326 Leitendorf, EZ 464, BG Leoben



Wohnhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN – WOHNHAUSANLAGE



<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	Bescheid „Baubewilligung“ vom 24.05.1963 Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 31.12.1970
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden

BLNR 108 Wohnungseigentum an W 26

35/954 Anteile



Lage: 10. Stock



Fenster: Kunststofffenster

<u>Heizung:</u>	Haus—Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird
------------------------	--

<u>Zubehör:</u>	Gemäß Entscheidung „Spruch“ vom Jahr 1977 ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig.
------------------------	---

Beschreibung der Räumlichkeiten:

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



<u>WC:</u>	Bodenbelag, Wände verflies, Decke mit Holz verkleidet, Stand – WC
-------------------	---



Badezimmer:

Bodenbelag, Wände verflies, Decke gestrichen, Dusche, Badewanne, Handwaschbecken

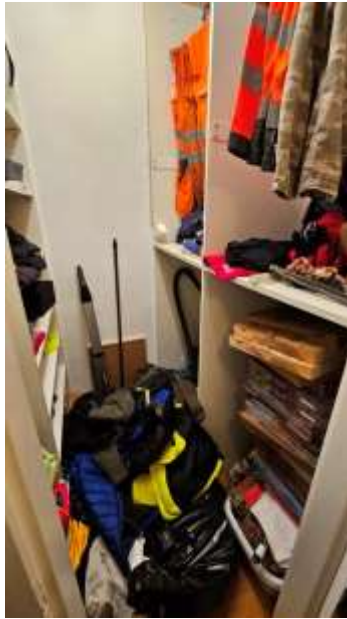


Flur:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer 1:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



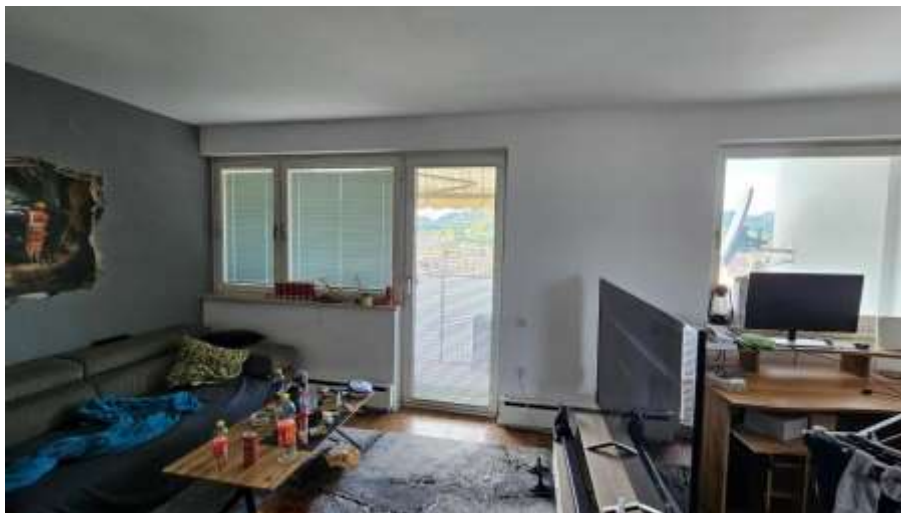
Zimmer 2:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer 3:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer 4:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Loggia:



Loggia:



Kellerabteil:



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 109 Wohnungseigentum an G 1

3/954 Anteile



Bezeichnung: Garagenabstellplatz

Beschreibung: Betonboden, Garagentor (händisch zu betätigen)



2.5. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNR 108 Wohnungseigentum an W 26

35/954 Anteile

Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNR 109 Wohnungseigentum an G 1

3/954 Anteile

Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.6. Objektgröße:

BLNR 108 Wohnungseigentum an W 26

35/954 Anteile

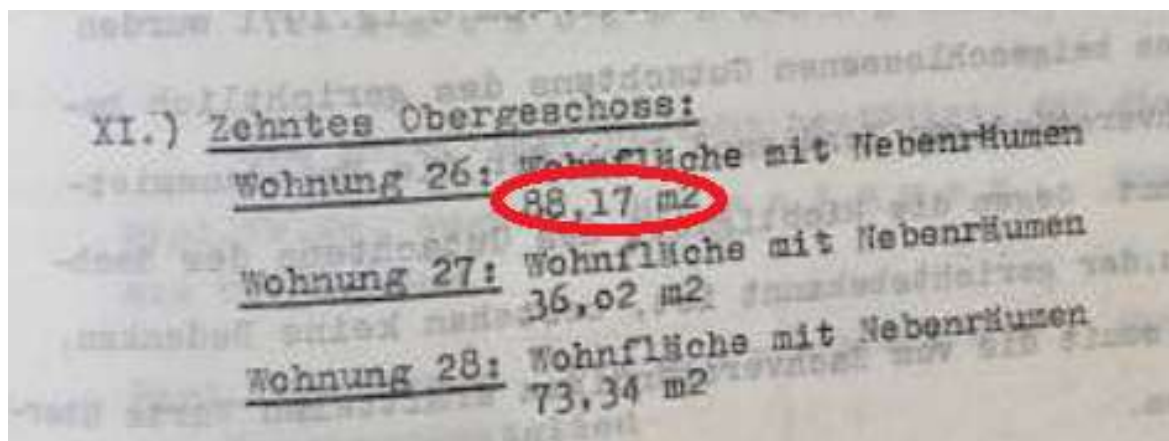
Laut Beschluss vom 13.12.1971 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 26 gesamt

88,17 m²

x) Loggia: 7,30 m²

x) Loggia: 3,25 m²

Auszug Beschluss vom 13.12.1971



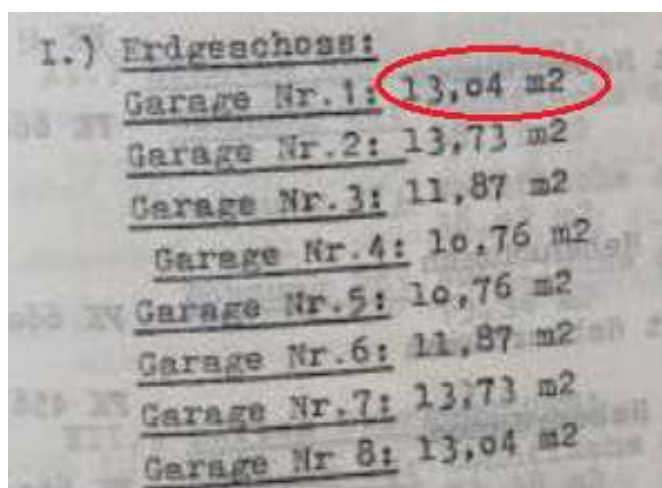
BLNR 109 Wohnungseigentum an G 1

3/954 Anteile

Laut Beschluss vom 13.12.1971 beträgt die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Garage Nr. gesamt

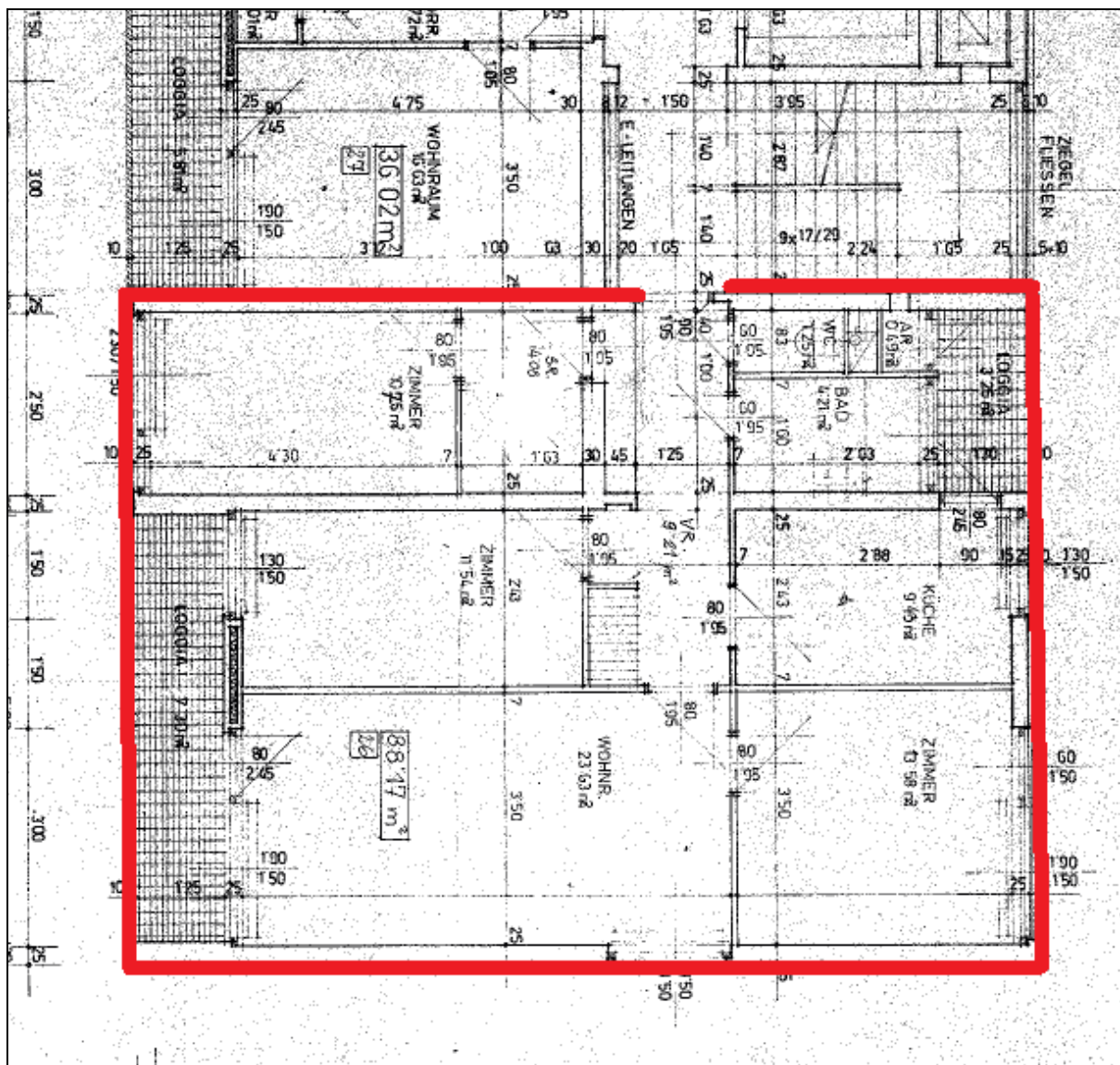
13,04 m²

Auszug Beschluss vom 13.12.1971



Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. die Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.7. Pläne:



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

2.8. Baubehörde:

- Bescheid „Baubewilligung“ vom 24.05.1963
- Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 31.12.1970

2.9. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 108	Wohnungseigentum an W 26	35/954 Anteile
BLNR 109	Wohnungseigentum an G 1	3/954 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.

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 108 Wohnungseigentum an W 26**35/954 Anteile**

an der Liegenschaft **EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.

Bodenwert

Nutzfläche ca.	88,17 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00		
		€	22 042,50
anteiliger Bodenwert		€	22 042,50

Bauzeitwert

Baukosten		€	3 000,00
-----------	--	---	----------

Wohnnutzfläche	88,17 m ²	€	264 510,00
----------------	----------------------	---	------------

lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	110 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Istandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	55 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Benützungsbewilligung vom Jahr 1970)			
Wertminderung in %	50%	€	132 255,00
		€	132 255,00
Bauzeitwert		€	132 255,00

Sachwert

gebundener Bodenwert		€	22 042,50
Bauzeitwert		€	132 255,00
		€	154 297,50
Loggien (gesamt 10,55 m ²) pauschal bewertet mit € 700,- pro m ²		€	7 385,00
		€	161 682,50

VERKEHRSWERT € **161 682,50**

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 109 Wohnungseigentum an G 1**3/954 Anteile**

an der Liegenschaft **EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.

Bodenwert

Nutzfläche ca.	13,04 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00	€	3 260,00
anteiliger Bodenwert		€	3 260,00

Bauzeitwert

Baukosten		€	1 500,00
Nutzfläche	13,04 m ²	€	19 560,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	110 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Istandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	55 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Benützungsbewilligung vom Jahr 1970)			
Wertminderung in %	50%	€	9 780,00
Bauzeitwert		€	9 780,00

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	3 260,00
Bauzeitwert	€	9 780,00
	€	13 040,00
VERKEHRSWERT	€	13 040,00

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

Die gerundeten Verkehrswerte:

BLNR 108	Wohnungseigentum an W 26	35/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6. <u>(ohne Berücksichtigung der anteilmäßigen 2 Sanierungsdarlehen)</u> zum Bewertungsstichtag 11.09.2025 beträgt gerundet: <u>EUR 162.000,-</u> <u>(Euro Einhundertzweiundsechzigtausend)</u>		

BLNR 108	Wohnungseigentum an W 26	35/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6. <u>(mit Berücksichtigung der anteilmäßigen 2 Sanierungsdarlehen)</u> zum Bewertungsstichtag 11.09.2025 beträgt gerundet: <u>EUR 117.000,-</u> <u>(Euro Einhundertsiebzehntausend)</u>		

BLNR 109	Wohnungseigentum an G 1	3/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6. <u>(ohne Berücksichtigung der anteilmäßigen 2 Sanierungsdarlehen)</u> zum Bewertungsstichtag 11.09.2025 beträgt gerundet: <u>EUR 13.000,-</u> <u>(Euro Dreizehntausend)</u>		

BLNR 109	Wohnungseigentum an G 1	3/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6. <u>(mit Berücksichtigung der anteilmäßigen 2 Sanierungsdarlehen)</u> zum Bewertungsstichtag 11.09.2025 beträgt gerundet: <u>EUR 9.000,-</u> <u>(Euro Neuntausend)</u>		

Wien, am 28.10.2025



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.