

Gutachten

zu

GZ: 11 E 9/25 k, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft: Wohnung 10
EZ 1109, GB 65013 Judenburg
Teuffenbachstraße 22, 8750 Judenburg

In der Exekutionssache: Dipl.-Ing. Erwin Ciociu (vormals Kainbacher)

Auftraggeber: Bezirksgericht Judenburg

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes



Südost-Ansicht



Südwest-Ansicht

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme.....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag.....	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
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	12
2.4	Bebauung Mehrfamilienwohnhaus	13
2.4.1	Energiekennzahl	13
2.4.2	Wohnung	14
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand.....	16
2.5	Kellerabteil	17
2.6	Autoabstellplatz.....	17
2.7	Informationen der Hausverwaltung.....	17
2.8	Nutzung	18
3	Gutachten	18
3.1	Bewertungsgrundsätze	18
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	18
3.3	Bewertung.....	19
3.3.1	Vergleichswert	19
3.3.2	Sachwert.....	20
3.3.2.1	Bodenwert.....	20
3.3.2.2	Bauwert.....	21
3.3.3	Verkehrswert.....	23
4	Zubehör	24
5	Zusammenstellung	24

Beilagen ab Seite 25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Herr Dipl.-Ing. Erwin Ciociu (vormals Kainbacher) GZ: 11 E 9/25k, BG Judenburg, Beschluss vom 03.04.2025 bzw. 16.05.2015.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme war ursprünglich für den 15.05.2025 um 10:00 Uhr vereinbart. Die Befundung konnte wegen Versperrtheit nicht durchgeführt werden.

Die Befundaufnahme wurde sodann am 04.06.2025 unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers sowie des Schlüsseldienstes vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Frau Marlene Unterrainer, Gerichtsvollzieherin

Schlüsseldienst, K&K Dienstleistung GmbH, 8720 Knittelfeld

Herr Martin Maier, Mitarbeiter Hausverwaltung Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H., 8786 Rottenmann

Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

Befundaufnahme: 04.06.2025, 09:00 Uhr – 09:55 Uhr

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Wohnung Top 10

mit 816/10416-Anteilen an der EZ 1109, GB 65013, B-LNR 12 (Wohnungseigentum)

8750 Judenburg, Teuffenbachstraße 22

Bewertungsstichtag: 04.06.2025

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

Dipl.-Ing. Erwin Kainbacher (nunmehr Ciociu), geb. 22.04.1962, Alleineigentümer

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.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

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 Judenburg
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 6. Auflage 2017)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Grundbuchsauszug vom 07.04.2025
- Katasterplan vom 07.04.2025
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Judenburg
- Naturmaßaufnahme vom 12.03.2025
- Baubewilligung vom 24.08.1962
- Benützungsbewilligung vom 21.07.1964
- Schreiben der Hausverwaltung Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H., 8786 Rottenmann, 8750 Judenburg, vom 05.05.2025
 1. Monatsvorschreibung per 01.05.2025
 2. Anmerkung betreffend Vorausschau
 3. Instandhaltungsrücklage
 4. Energieausweis (Aussteller Veronika Madritsch, 8720 Knittelfeld)
 5. Übersicht Aufstellung Sanierungsdarlehen
 6. Nutzwertgutachten

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 1019 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 65013 Judenburg		EINLAGEZAHL 1109	
BEZIRKSGERICHT Judenburg			

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

Letzte TZ 397/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
505/14	GST-Fläche	1339	
	Bauf.(10)	248	
	Gärten(10)	1091	Teuffenbachstraße 22
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1	a	2465/1971	Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 1108
2	a		gelöscht
***** B *****			
12	ANTEIL:	816/10416	
			Dipl.-Ing. Erwin Kainbacher
			GEB: 1962-04-22 ADR: Raiffeisenstraße 50c, Graz 8010
			d 1556/1972 Wohnungseigentum an W 10
			f 3975/1996 Übergabevertrag 1996-05-17 Eigentumsrecht
			g 3975/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot
			h gelöscht
***** C *****			
6	a	386/1972	
			DIENSTBARKEIT Zugang, Zufahrt über Gst 504/14
			gem P II Kaufvertrag 1971-11-03 für
			Gst .1379 .1380 .1381
32			auf Anteil B-LNR 2 12 20
	a	1554/1989	Schuldschein 1989-04-19
			PFANDRECHT
			7,5 % 2, 13 % VZ, 13 % ZZ, NGS 347.000,--
			für ZENTRALSPARKASSE UND KOMMERZIALBANK WIEN
	b	1554/1989	VORRANG von LNR 32 vor 2 3 4 5
	c	1554/1989	Löschungspflichtung zugunsten
			Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds
	d		gelöscht
35			auf Anteil B-LNR 12
	a	3975/1996	
			BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
			Edeltraud Kainbacher geb 1929-06-09
36			auf Anteil B-LNR 12
1.386.000,--			

```

a 3975/1996
  FRUCHTGENUSSRECHT
  gem Pkt DRITTENS Übergabsvertrag 1996-05-17 für
  Edeltraud Kainbacher geb 1929-06-09
42 a 1131/2009 Benützensregelung gem § 17 WEG 2002
43 a 1131/2009 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
  gem § 32 WEG 2002
54 auf Anteil B-LNR 12
  a 4339/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1813/23a)
55 auf Anteil B-LNR 12
  a 1855/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 965/24x)
56 auf Anteil B-LNR 12
  a 4050/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 2572/24 w)
57 auf Anteil B-LNR 12
  a 397/2025 IM RANG 4339/2023 Einleitung des
  Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
  vollstr EUR 2.629,68 s.A. für
  Eigentümergemeinschaft EZ 1109 KG 65013
  (11 E 9/25 k)

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

```

Anmerkung: Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) ist eine Fläche von insgesamt 1.337 m² angegeben, die Fläche und Grenzen können in der Natur somit zum Teil variieren.

A2-LNR 1a: Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 1108;
- hierbei handelt es sich um das Zugangs- bzw. Zufahrtsrecht über das im Westen anrainende Mehrparteienhaus Teuffenbachstraße 24 - wird wertneutral behandelt

C-LNR 6a: Dienstbarkeit Zugang, Zufahrt über Gst 504/14;
- hierbei handelt es sich um die im Zufahrtsbereich befindlichen Einzelgaragen - wird wertneutral behandelt

C-LNR 35a: Belastungs- und Veräußerungsverbot für Edeltraud Kainbacher, geb. 1929-06-09; löschungsfähig;

C-LNR 36a: Fruchtgenussrecht gem. Pkt. Drittens Übergabsvertrag.... für Edeltraud Kainbacher, geb. 1929-06-09; löschungsfähig;

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

2.2.2 Einheitswert

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

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Judenburg als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 ausgewiesen.



Quelle: GIS Steiermark

Das Grundstück Nr. 505/14 mit einer Fläche von 1.339 m² ist eben sowie mehrwinklig konfiguriert.

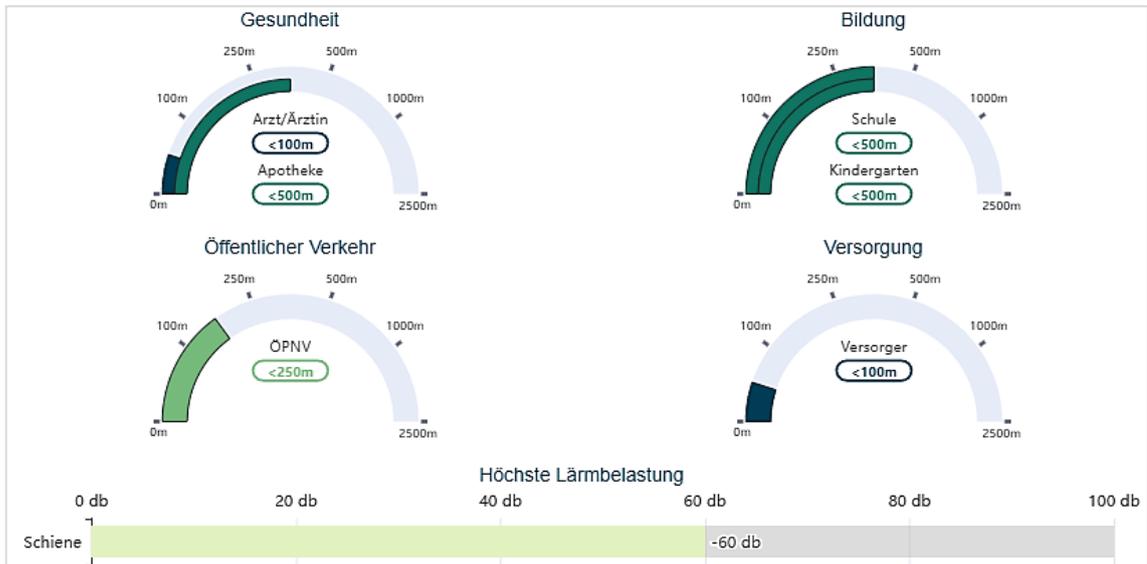


Quelle: GIS Steiermark

Wohnung 10, 3. OG

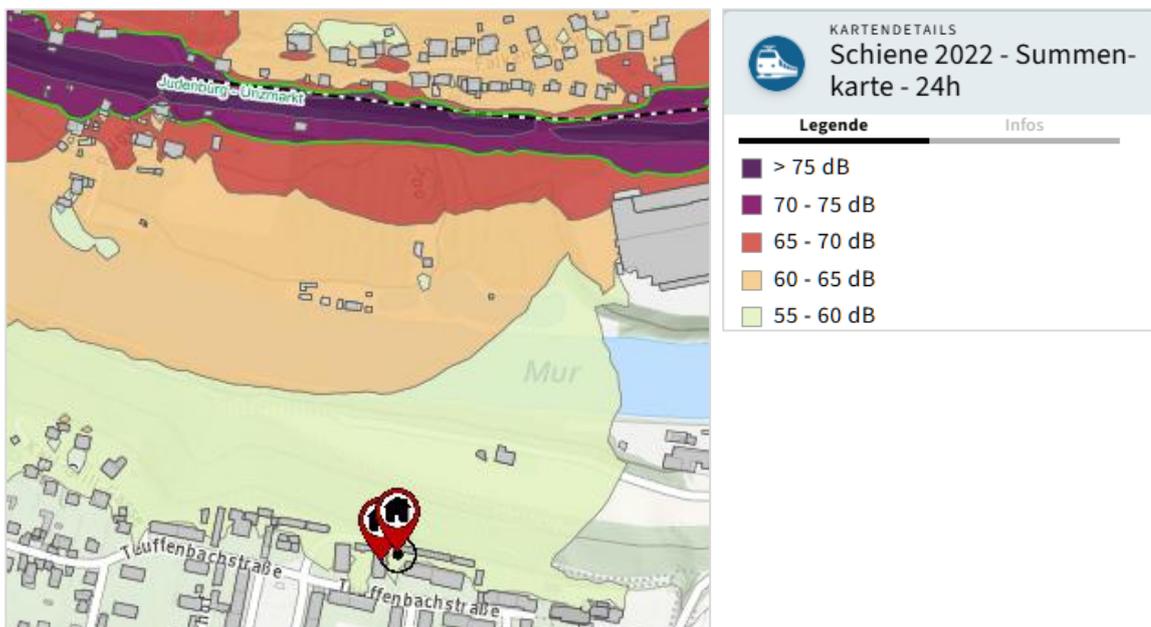
Das Grundstück ist mit dem 15-Familienwohnhaus Teuffenachstraße 22 bebaut; die Freiflächen sind zum Teil begrünt bzw. befestigt (asphaltierte Stellflächen). Die Südgrenze wird von der tangierenden Teuffenbachstraße gebildet, im Osten und Westen grenzt jeweils ein weiterer Mehrparteienhauskomplex an. Die nordseitige Grenze bildet eine Waldfläche.

Die Bewertungliegenschaft befindet sich ca. 5 bis 10 Gehminuten nordwestlich des Zentrums von Judenburg. In unmittelbarer Nähe befinden sich vorwiegend wohngenutzte Liegenschaften. Infrastrukturelle Einrichtungen (Behörden, Ämter, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten) sind fußläufig erreichbar (siehe nachstehenden Auszug Immonet ZT).



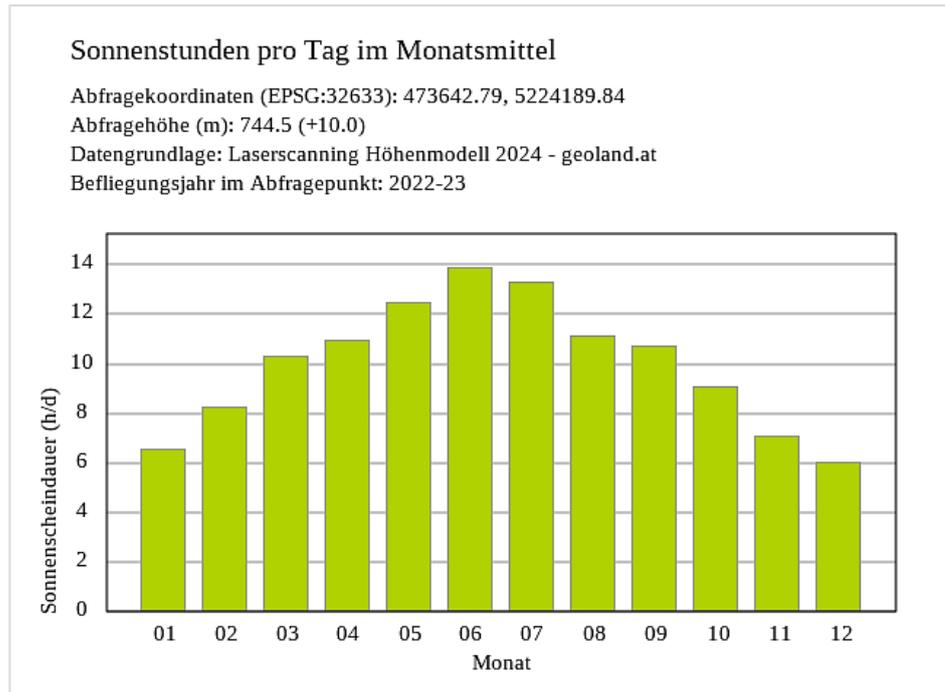
Auszug lärminfo.at

Die Geleise der ÖBB befinden sich in nördlicher Richtung in etwa 385 m Entfernung. Die Liegenschaft ist im Lärmpegel für Schiene erfasst.



Quelle: lärminfo.at

Besonnung:



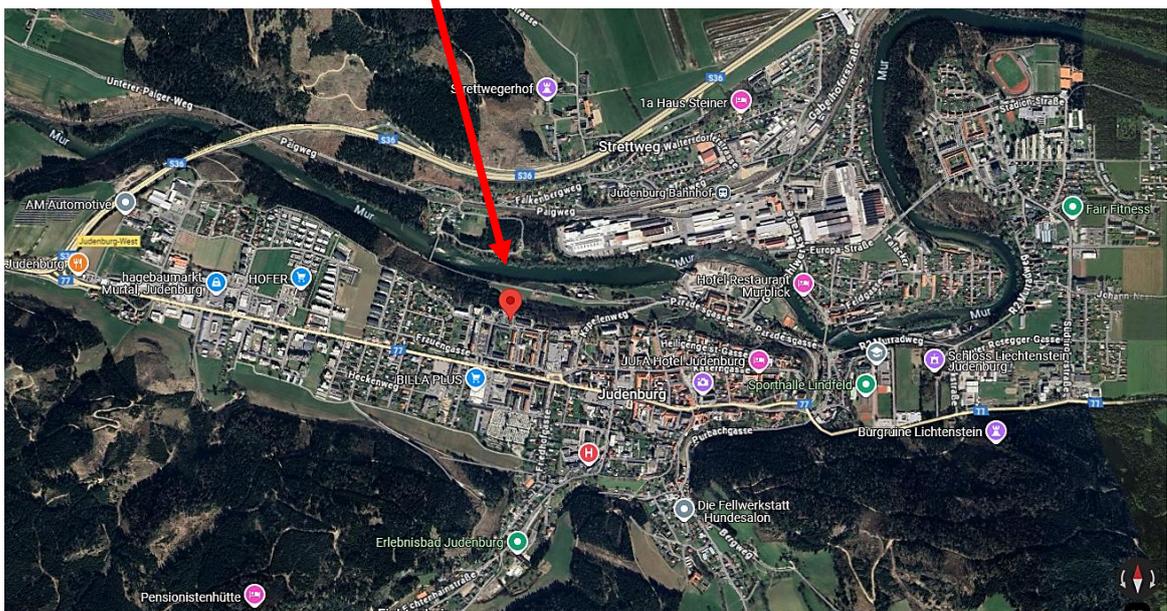
Judenburg ist eine Stadtgemeinde mit ca. 9.691 Einwohnern. Der Bezirk Murtal mit rund 71.580 Einwohnern wird insgesamt als eher strukturschwache Region eingestuft. Die Bewertungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von rund 745 m.

Demografische Entwicklung von 2001 - 2024:

Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 8,09 %
 Gemeinde Judenburg: Bevölkerungsrückgang von rund 13,60 %

Quelle: Statistik Austria

Quelle: Google Maps



Insgesamt kann man örtlich von einer von einer guten Wohnlage sprechen.

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



HORA-Pass

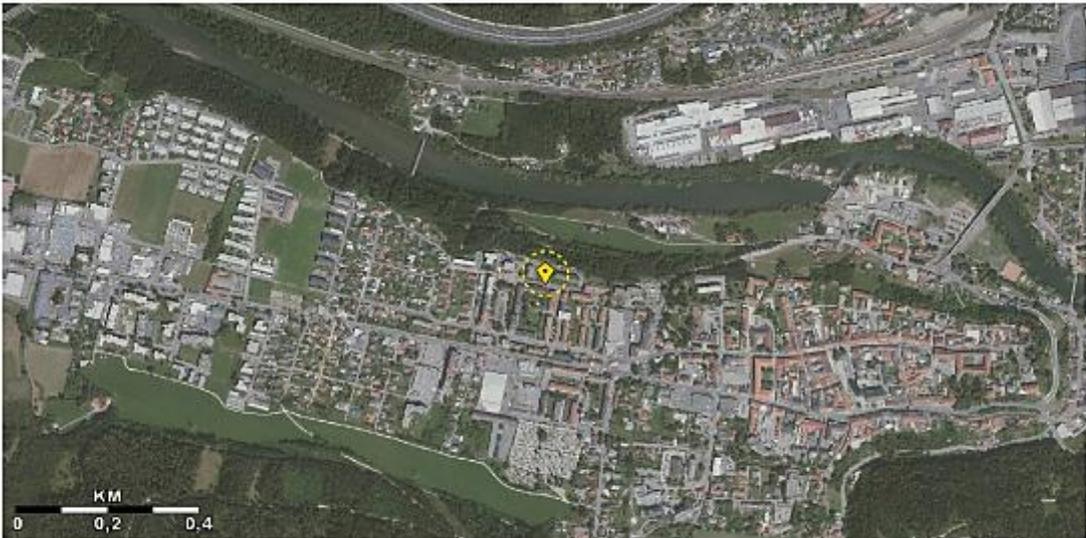
Adresse: Teuffenbachstraße 22, 8750 Judenburg

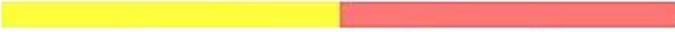
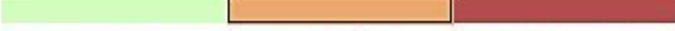
Seehöhe: 745 m

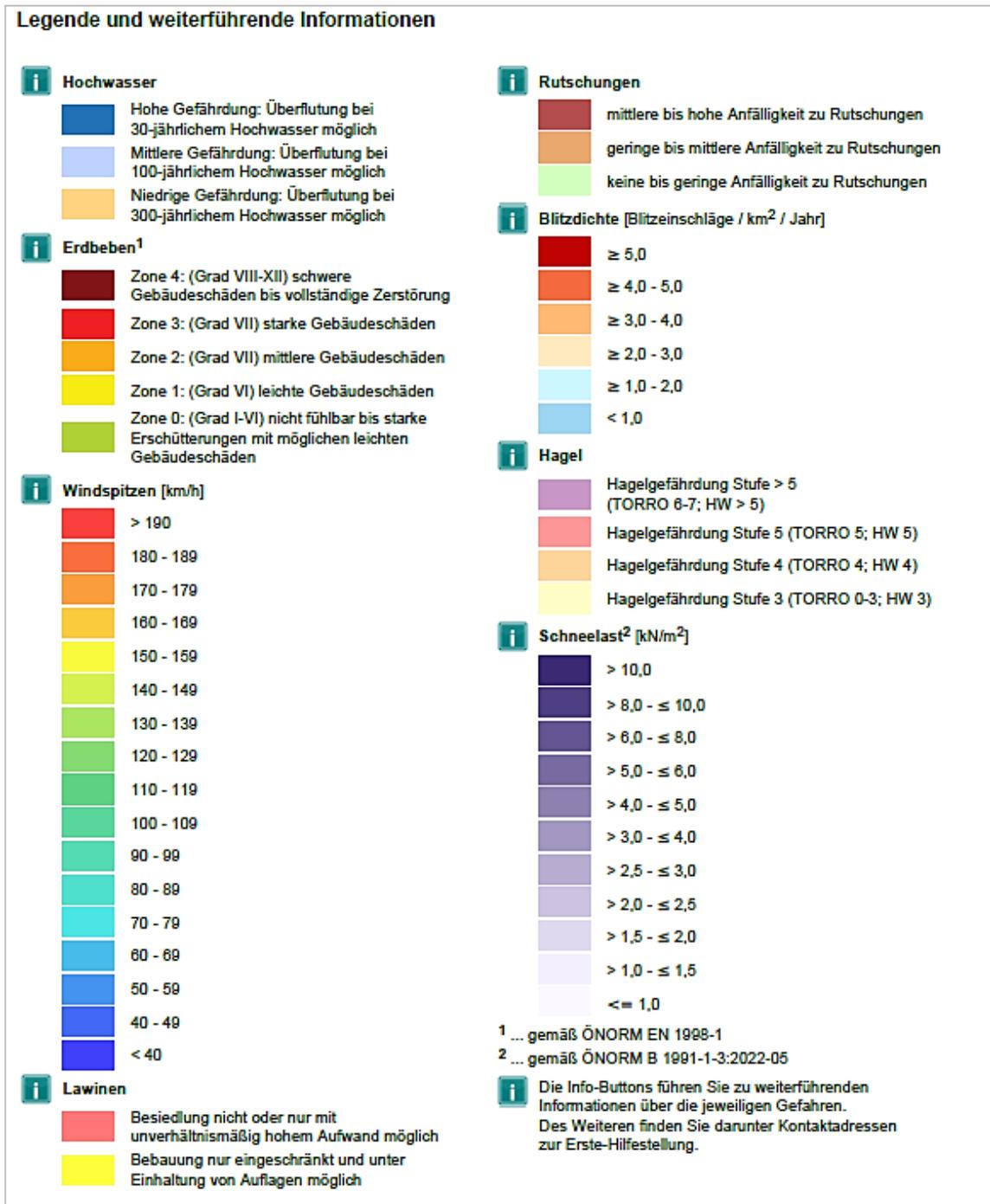
Auswerteradius: 50 m

Geogr. Koordinaten: 47,17075° N | 14,65224° 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		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig



2.3.2 Aufschließung

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

2.4 Bebauung Mehrfamilienwohnhaus

Das 15-Familienwohnhaus mit Keller-, Erd- und 4 Obergeschoßen wurde laut Bauakt beginnend im Jahr 1962 errichtet. Dem Wohnhaus ist ein Satteldach mit Eternitdeckung aufgesetzt (Sanierung 2016), die Außenfassade ist als Wärmeputzfassade ausgeführt. Das Stiegenhaus ist mit einem Kunststeinbelag ausgeführt, das Geländer wurde mit Eisengitterstäben und einem PVC-Handlauf gestaltet. Der Zugang erfolgt ostseitig; 2008 wurde eine Liftanlage außenseitig angebaut.



Süd-Ost-Ansicht



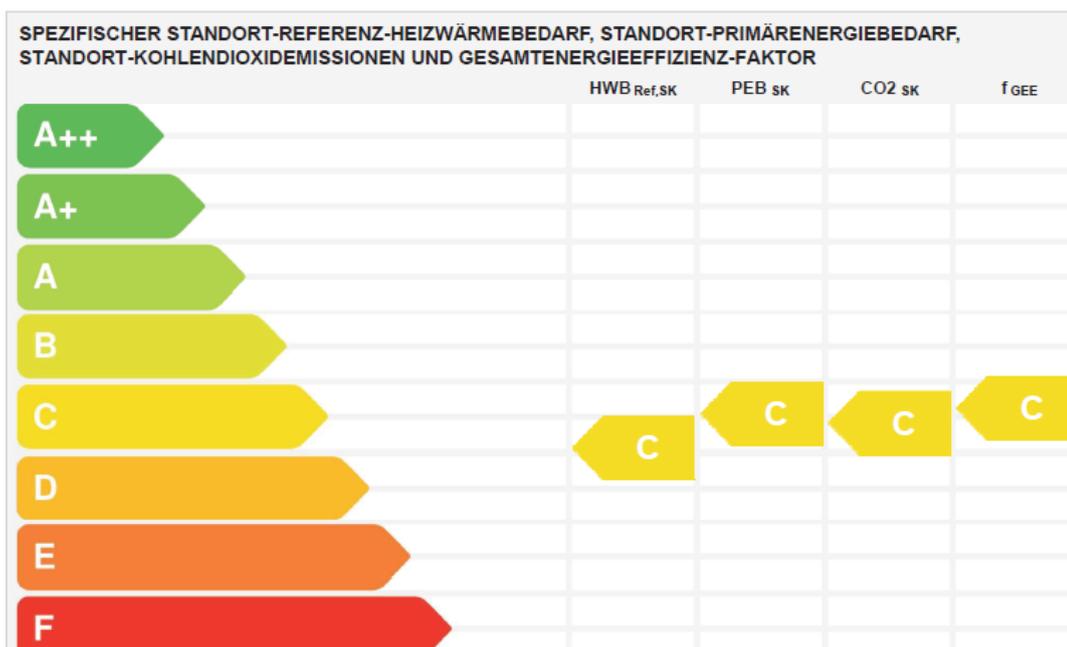
Süd-West-Ansicht

Baubewilligung vom 24.08.1962

Benützungsbewilligung vom 21.07.1964

2.4.1 Energiekennzahl

HWB: C 98,5 kWh/m²a (gültig bis 19.08.2030)

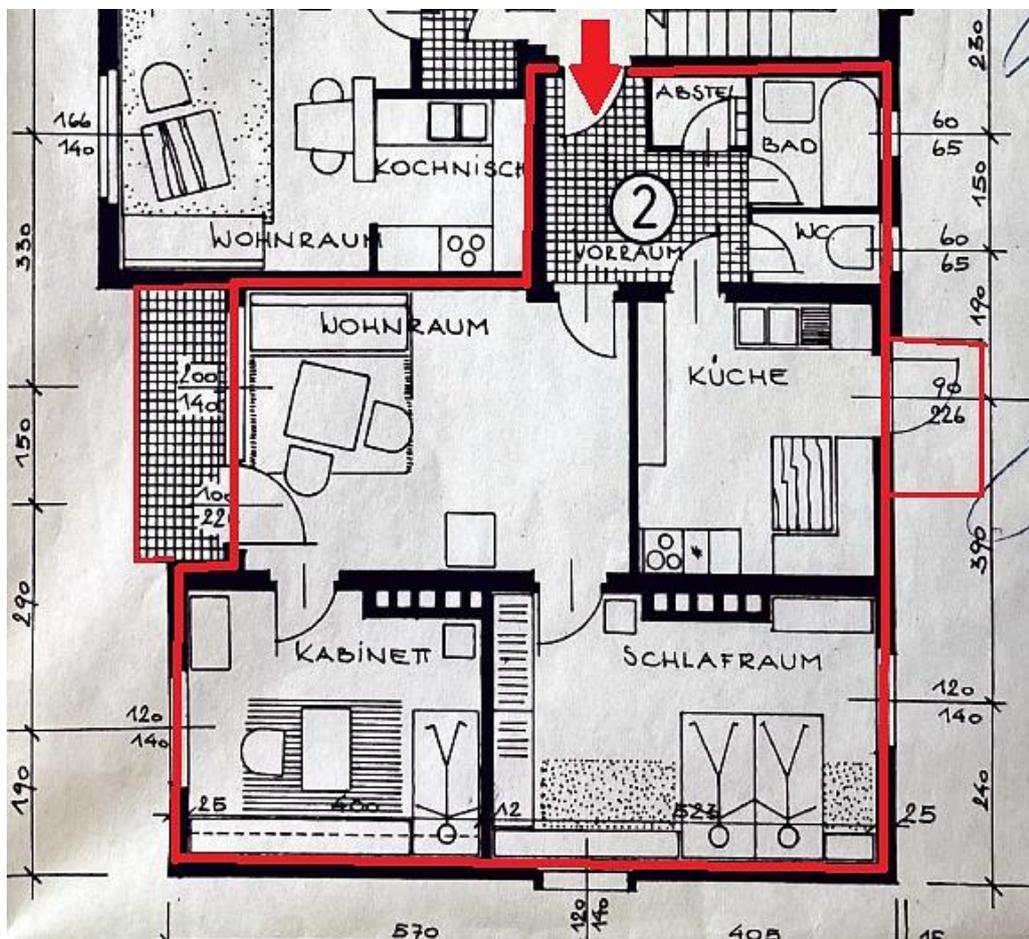


2.4.2 Wohnung

Die Wohnung Nr. 10 mit einer Nutzfläche von rund 78 m² (lt. Nutzwertgutachten ca. 77,69 m² (mit westseitiger Loggia), lt. Naturmaß 73,83 m² - ohne Loggia) befindet sich im 3. Obergeschoß und ist im Wesentlichen nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt 2,59 m.

Raumaufteilung (laut Plan ermittelt):

Raum	Größe in m ²	Böden/Sonstiges
Vorraum	6,40	keramischer Belag, Nut&Feder Holzdecke, tapeziert
Wohnzimmer	18,70	Parkett, tapeziert, Nut&Feder Holzdecke, Ausgang auf die westseitige Loggia
Schlafzimmer	14,00	Teppich, tapeziert, über WZ begehbar
Zimmer	18,20	Teppich, tapeziert, Nut&Feder Holzdecke, begehbar über WZ
Küche	11,00	PVC-Belag, tapeziert, Waschmaschinenanschluss, Ausgang auf den ostseitigen Balkon
WC	1,50	raumhoch verflies, mit Fenster und WC-Schale
Bad	3,03	raumhoch verflies, mit Fenster, Nut&Feder Holzdecke, Wanne, Handwaschbecken und Boiler
Speis	1,00	keramischer Belag, innen liegend
Gesamtfläche	73,83	
Loggia westseitig	4,10	keramischer Belag, Stahlrahmengeländer, beplankt mit Welleternit (je bräunlich gefärbelt)
Balkon ostseitig	2,50	keramischer Belag, Stahlrahmengeländer (grau lackiert), beplankt mit beschichteten Faserplatten



Auszug Nutzwertgutachten:

Top Nr.	Name, Beruf, Adresse	Jahres- mietwert in FK.	Anteile in 10.416-stel	Kaufpreis- anteil S.	1.stelliges Hyp.Darlehen d.Ö.B.V. Anteil S.	Hyp.Darlehen des BWSF Anteil S.	Nutzfläche in m ²
1	2	3	4	5	6	7	8
Nr. 10	Edeltraud Kainbacher, 816 Lehrerin,		816	188.873,---	64.631,---	91.659,---	77,69

- Eingang:** Eingang über massiveres, weißfärbiges Holztürblatt mit Spion
- Haustechnik:** Gegensprechanlage
- Heizung:** Etagenheizung mit Ölbefuerung; Windhager Etagenheizkessel (*in der Küche situiert*)
Stahlgebäude befindlich im Kellerabteil - Fassungsvermögen ca. 2.000 l
Wärmeabstrahlung über Heizkörper (vorwiegend veraltete Rippenheizkörper)
Anmerkung: laut Auskunft der Hausverwaltung ist eine Fernwärmeversorgung
im Mehrfamilienhaus eingeleitet
Warmwasser: Boiler in Badezimmer
- E-Installation:** veralteter Standard, Sicherungskasten mit Drehsicherungen
Anmerkung: zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Stromversorgung
abgeschaltet
- Innentüren:** braunfärbige Holztürblätter auf Holzstöcken;
Durchgangslichte von ca. 1,93 m
- Wände:** vorwiegend tapeziert
- Fenster:** veraltete Holzfenster-Elemente mit 2-fach Verglasung, teils außen liegende
Rollläden mit mechanischen Zuggurten
- Decken:** Untersichten vorwiegend mit Nut&Feder Bretter verkleidet

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend guten Erhaltungszustand (Sanierung Dach 2016 (Kaltdachkonstruktion) und Fassade sowie Liftanbau wurden durchgeführt).

Die Wohnung entspricht substantiell im Wesentlichen dem Errichtungszeitpunkt – es ist von einem massiv veralteten Zustand auszugehen (Elektroinstallation, Heizanlage, Sanitär, Fenster, Böden, Türen, Malerei (Entfernung der Tapeten), etc.

Insgesamt kann man von einem Zustand mit eher umfangreichen Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf sprechen und somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit "3,75" (nach Heideck).

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Das Mehrfamilienhaus wurde beginnend im Jahr 1962 errichtet. Aufgrund der durchgeführten Instandhaltungsarbeiten wird ein fiktives Baujahr 1990 angesetzt - sohin errechnet sich ein fiktiv verjüngtes Baualter von 35 Jahren; die Restnutzungsdauer beträgt unter Zugrundelegung eine für Objekte dieser Art üblichen Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren somit 35 Jahre.

Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnungshäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und	

(Kranewitter
Liegenschaftsbewertung,
7. Auflage 2017)



2.5 Kellerabteil

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit Fenster und Lichtinstallation zugeordnet. Ein Teilbereich ist als Tankraum (veraltetes Stahlgebäude mit einem Fassungsvermögen von ca. 2.000 l) abgemauert.

Nutzfläche: gesamt ca. 7,4 m²



2.6 Autoabstellplatz

Abstellplätze sind nordseitig des Wohnhauses vorhanden, jedoch nicht zugeordnet.

2.7 Informationen der Hausverwaltung

Folgende Informationen wurden von der Hausverwaltung "Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner" gemeinnützige eGen m. b. H., 8786 Rottenmann, am 05.05.2025 übermittelt:

Monatliche Vorschreibung – siehe Anhang:

Wohnung: EUR 452,31 (inkl. Verwaltung, Rücklage, Betriebskosten, Ust.); gültig ab 05/2025

Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt (15 Einheiten):

Weist aktuell ein Guthaben von rund EUR 124.969,37 auf -

anteilig sohin rund (816/10416 Anteile) = ca. **EUR 9.790,00**

Vorausschau:

Kurz- und mittelfristig sind folgende Erhaltungsmaßnahmen vorgesehen:

- Sanierung Traufenpflaster

Da die Steinumrandung aufgrund des Baualters bereits desolat ist, steht kurz- bis mittelfristig eine Sanierung an, die Richtkosten belaufen sich auf netto rund € 4.700,00, die Finanzierung aus der Rücklage ist möglich.

Sanierungsdarlehen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist per Stichtag 31.10.2024 ein Darlehensrest für die Wohnung 10 in Höhe EUR 1.232,80 aushaftend (Laufzeit bis 31.10.2026);

die Rückzahlung erfolgt über die Rücklage im Rahmen der Monatsvorschreibung.

Anmerkung: Hierbei handelt es sich um ein außerbücherliches Darlehen das von einem Rechtsnachfolger zu übernehmen ist.

2.8 Nutzung

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme eigen genutzt.

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 bzw. in umliegenden Mehrfamilienhauskomplexen (Teuffenbachstraße 18, 22 und 24).

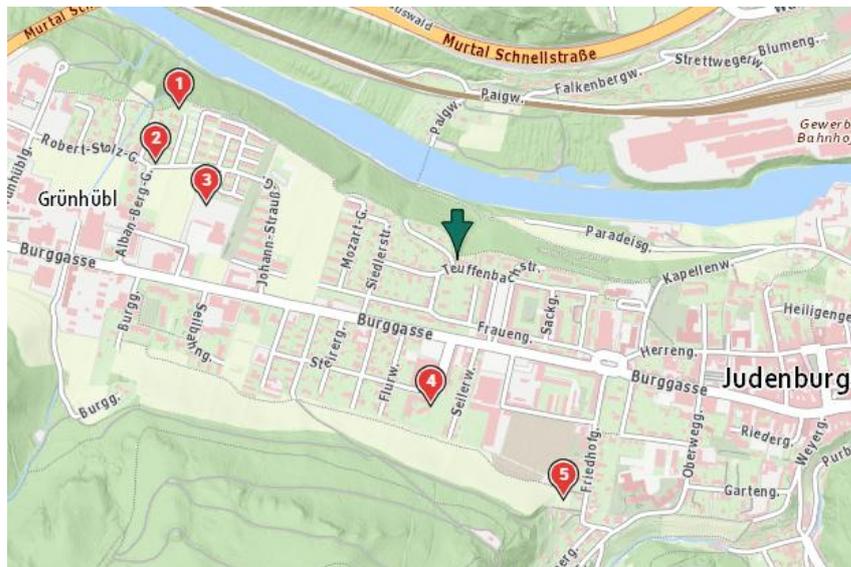
Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfläche	Preis/m ² Kaufvertrag
1/A	 Eigentumswohnung	54/2022	24.11.2021	44,00	1.056,74 €
2/A	 Eigentumswohnung	2523/2022	21.03.2022	78,62	1.030,27 €
3/A	 Eigentumswohnung	3793/2023	29.08.2023	43,83	1.109,43 €
4	 Eigentumswohnung	4381/2021	14.10.2021	91,97	951,40 €
5/B	 Eigentumswohnung	3157/2020	18.08.2020	108,56	736,92 €
6/B	 Eigentumswohnung	1165/2022	02.02.2022	108,55	720,27 €

Die angeführten Verkaufspreise liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 720,27 bis EUR 1.109,43 / m².

3.3.2 Sachwert

3.3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind Kauffälle in der näheren Umgebung im Gemeindegebiet von Judenburg.



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis valorisiert/m ²
1	Bauland	3701/2020	11.08.2020	1.096,00	114,05 €	139,44 €
2	Bauland	3308/2020	13.08.2020	1.119,00	111,71 €	136,54 €
3	Bauland	4788/2021	09.04.2021	4.480,00	83,00 €	98,74 €
4	Bauland	2617/2021	22.03.2021	4.145,00	77,20 €	92,03 €
5	Bauland	2572/2022	12.04.2022	1.041,00	109,00 €	124,18 €

Die Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 77,20 bis EUR 114,05 / m²; bei einer jährlichen Preisanpassung von rund 5 % errechnet sich ein valorisierter Mittelwert von EUR 118,18 / m².

In Anlehnung der vorhin angeführten Kauffälle wird aufgrund der im Befund beschriebenen Parameter ein **Baulandpreis von EUR 120,00 / m²** als realistisch erachtet.

Berechnung Bodenwertanteil Grundstück der EZ 1109 - B-LNR 12			
m ²	à	x	/Anteile
1339	€ 120	816	10416
BODENWERT			€ 12 588

3.3.2.2 Bauwert

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Zusammenarbeit mit den Landesverbänden und der Sachverständigen-Bürogemeinschaft Ing. Jelena Orainsky MSc. und Ing. DKFM. Peter Steppan - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 4/2024“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien (-)	3.300 €	4.000 €	5.300 €	(-)	(++)	
Niederösterreich (-)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	(-)	(++)	
Burgenland (-)	2.600 €	3.200 €	3.700 €	(-)	(++)	
Oberösterreich (-)	2.700 €	3.400 €	3.900 €	(-)	(++)	
Salzburg (-)	3.000 €	3.900 €	4.500 €	(-)	(++)	
Steiermark (-)	2.700 €	3.200 €	3.700 €	(-)	(++)	
Kärnten (-)	2.700 €	3.100 €	3.700 €	(-)	(++)	
Tirol (-)	3.600 €	4.000 €	4.500 €	(-)	(++)	
Vorarlberg (-)	3.800 €	4.100 €	5.000 €	(-)	(++)	
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2% - 10%		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)				ca. 7% - 20%		
* Umsatzsteuer				20%		
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5% - 15%		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf		
* Erschwernisse				nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30%		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10%		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 40% bis 70%		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 20% bis 50%		

Quelle: Sachverständigen Zeitschrift 4/2024 – Publikation Roland Popp

Die **Neuherstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der vorne angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.700,00** (normaler Ausführungsstandard) angesetzt.

Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust				
				nach NF €/m ²
NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)				€ 2 700
	m ²	à		
Wohnung (lt. Nutzwertgutachten)	77,69	€ 2 700	€	209 763
Summe			€	209 763
abzgl. Alterswertminderung	Jahre			
Bestandsdauer	35			
Restnutzungsdauer	35			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70			
Relatives Alter 35/70	50%			
Technische Wertminderung linear	50% von	209 763	-€	104 882
Restwert			€	104 881
- Berücksichtigung Zustandsnote 3,75:	42,3% von	104 881	-€	44 365
Gebäudesachwert			€	60 516
* Wirtschaftliche Wertminderung	5% von	60 516	-€	3 026
			€	57 490
Bauwert			€	57 490

*** Wirtschaftliche Wertminderung**

(vorgegebene Raumkonzeption – jedermann hat individuelle Raumbedürfnisse, etc.)

Zusammenstellung der Werte

Bodenwertanteil Top 10	€	12 588
Bauwert Wohnung	€	57 490
Sachwert	€	70 078

3.3.3 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.). Gegenständlich ist von einer durchschnittlichen bis eingeschränkten Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Begründung:

- Demografische Entwicklung der Gesamtregion
- mäßiges Gesamterscheinungsbild
- erhöhte Betriebskosten

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung (Zu- / Abschlag in %) für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend - durch- schnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes keine Marktanpassung vorgenommen.

Vergleichswert		€	70 078
abzüglich Marktanpassung	10%	-€	7 008
Verkehrswert		€	63 070
VERKEHRSWERT der Wohnung W 10, ger.		€	63 100
8750 Judenburg, Teuffenbachstraße 22			

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von rund **EUR 812,00 / m²** (63.100 / 77,69) liegt im unteren Bereich der angeführten Vergleichstransaktionen auf Seite 19 und wird mit dem massiv sanierungsbedürftigen Gesamtzustand begründet.

4 Zubehör

Das in der Wohnung befindliche Zubehör (Küchenzeile bzw. diverse Einbaumöbel) sind aufgrund des veralteten und abgenutzten Zustandes als wertlos einzustufen.

5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes
Wohnung Nr. 10
EZ 1109, KG 65013 Judenburg
8750 Judenburg, Teuffenbachstraße 22

Objekt	Verkehrswert
Wohnung Top 10 8750 Judenburg, Teuffenbachstraße 22 EZ 1109, KG 65013	€ 63 100
Zubehör	€ -

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 20.06.2025

Beilagen

Fotoaufstellung
Plan
Monatliche Vorschreibung

Fotoaufstellung



Kellerabteil



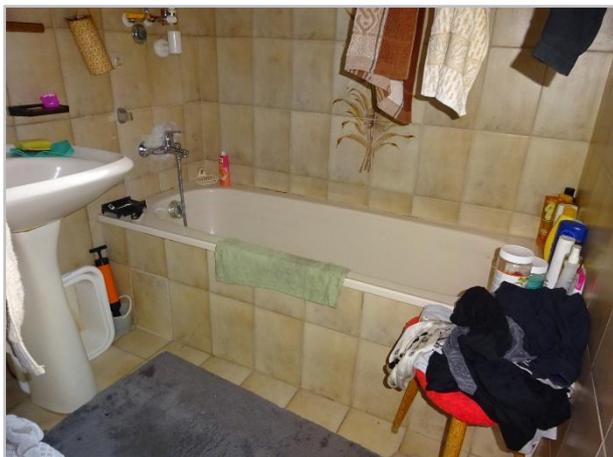


Stiegenhaus

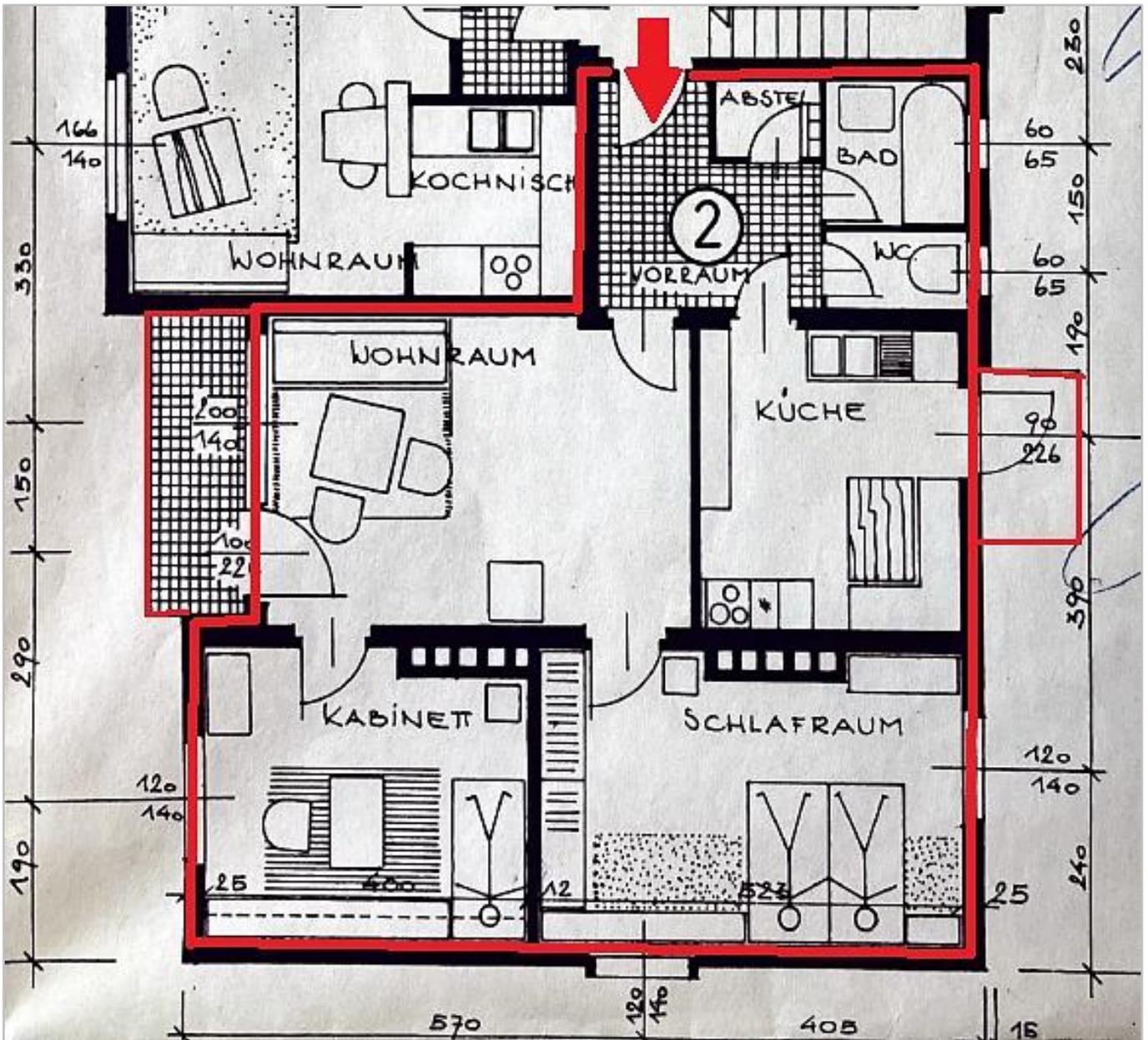
Top 10 – 3. OG







Plan Wohnung Top 10



Vorschreibung



02 0000057 0010 01 E /ZA

EDV-NR: 400983

57/10, EW/400983

Herrn
Dipl.-Ing. Erwin Kainbacher
Teuffenbachstraße 22
8750 Judenburg

Rechnungsnummer: M/0000025 00 2025 1
UID-Nummer: ATU62249025

Diese Rechnung gilt ab **01.05.2025** als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibung gültig ab 01.05.2025

Rottenmann, 05.05.2025

Eigentumswohnung Teuffenbachstraße 22/ , 8750 Judenburg

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Kainbacher,
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	0 %	Basis für Umsatzsteuer		Gesamt
			10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung			68,05		68,05
Betriebskostenvorauszahlung			7,38		7,38
Betriebskostenvorauszahlung			168,45		168,45
Verwaltungskosten			36,19		36,19
Rücklage gem. §31 WEG 2002		134,06			134,06
Rücklage 2 gem. §31 WEG 2002		10,17			10,17
Nettovorschreibung		144,23	280,07	0,00	424,30
USt Vorschreibung			28,01		28,01
Gesamtvorschreibung	monatlich		EUR		452,31

Achten Sie bitte darauf, diesen Betrag bis spätestens 5. des Monats unter Angabe Ihrer EDV-Nummer 400983 im Feld "Zahlungsreferenz" auf das Konto IBAN AT41 3836 8000 0803 8002 lautend auf WEG Judenburg, Teuffenbachstraße 22 einzuzahlen.

"Rottenmann Bauträgersgesellschaft" GmbH
Westrandsiedlung 312 | 8786 Rottenmann | Österreich
T: 03614 / 2445-0 | E: office@rottenmann.at

FN 78661d
Landesgericht Leoben

**Wohnen
und mehr**

www.rottenmann.at

