

**Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz**

311 E 15/24w

Exekutionssache

Betreibende Partei	BKS Bank AG, St. Veiter Ring 43, 9020 Klagenfurt,
vertreten durch	Mag. Wolfgang Dlaska, Rechtsanwalt, Joanneumring 11/IV, 8010 Graz,
Verpflichtete Partei	Armin Gernot Sket, geb. 22.05.1979, Gleinalmstraße 310/top 10, 8124 Markt- Übelbach,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 354/836-Anteile B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 1779 Grundbuch 63238 Judendorf-Straßengel mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 2 im Hause Fichtengasse 8, 8111 Gratwein-Straßengel, und der 24/836-Anteile B-LNR 7 sowie der 16/836-Anteile B-LNR 10 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an den Garagen Nr. 1 und 3.

**BANKVERBINDUNGEN:
RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	6
2.2. Grundstück	Seite	8
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	10
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	16
3.2. Sachwert	Seite	18
3.3. Bewertung	Seite	24

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Katasterplan

Auszug aus dem „HORA“-Pass

Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag

Parifizierungsplan

Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Graz-West hat die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 11.10.2024 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem beim erstangeordneten Schätztermin am 04.09.2024 um 15:00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Mag. Gerd Egner, RA, als Substitut des Betreibendenvertreters die Liegenschaft nicht zugänglich war, fand die neuerliche Schätzung am 11.10.2024 um 10:00 Uhr statt; bei dieser waren neben dem gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend: Frau GVZ Pöllabauer, Herr GVZ Pechmann, Herr Mag. Wolfgang Dlaska, RA, als Betreibendenvertreter, Herr Mag. Harald Schlager, RA, für die Raiffeisen-Landesbank (Pfandgläubigerin) und Herr Daniel Harg von der Firma Remax als mit dem Verkauf beauftragter Makler, welcher eine Zugänglichkeit herstellte; Dauer dieser Befundaufnahme: 1 Stunde,
- Grundbuchauszüge vom 25.07.2024 und 31.10.2024,
- Katasterplan und Flächenwidmungsplan im GIS Steiermark,
- Erhebung des Bauaktes bei der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel durch eine Hilfskraft des Sachverständigen am 03.09.2024, wobei vom Mitarbeiter im Bauamt keine vollständige Akteneinsicht gewährt wurde, sodass unklar ist, ob gegenständlich eine vollständige Befundgrundlage zur Verfügung steht, woraus ein entsprechendes Risiko für einen Ersteher resultiert,

- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung in der elektronischen Urkundensammlung (Nutzwertgutachten) und in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-West am 19.08.2024 (Parifizierungsplan); nachdem die verpflichtete Partei bei beiden Schätzterminen nicht zugegen war, liegen hinsichtlich der Bewertungsobjekte keinerlei Informationen über die Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltungsrücklage vor, woraus ebenfalls ein Risiko für einen Ersteher resultieren kann,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- 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, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,

- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 1779 Grundbuch 63238 Judendorf-Straßengel, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	760/12	GST-Fläche	1.000 m ²
--------	--------	------------	----------------------

Im A1-Blatt ist die Flächenänderung in Vorbereitung ersichtlich gemacht. Laut Mitteilung des Vermessungsamtes Graz bezieht sich diese auf eine Überprüfung der Koordinaten des im Grenzkataster eingetragenen Grundstückes, wobei sich am Flächenausmaß desselben nichts ändert.

Auf die im A2-Blatt ersichtlich gemachten Grunddienstbarkeiten des Gehens und Fahrens wird hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 6	354/836 ^{*)}	Armin Sket	geb. 22.05.1979
---------	-----------------------	------------	-----------------

*) mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 2 im Hause Fichtengasse 8 verbunden.

B-LNR 7	24/836 ^{*)}	Armin Sket	geb. 22.05.1979
---------	----------------------	------------	-----------------

*) mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Garage Nr. 1 verbunden.

B-LNR 10	16/836 ^{*)}	Armin Sket	geb. 22.05.1979
----------	----------------------	------------	-----------------

*) mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Garage Nr. 3 verbunden.

Lasten, C-Blatt

Zur Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 in LNR 33a) wird auf den dem Gutachten beiliegenden Auszug aus der Urkunde TZ 4673/2022 verwiesen.

Weiters sind hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in grundsätzlich guter Wohnlage im Gemeindegebiet von Gratwein-Straßengel, sie ist über die Mitterstraße erreichbar, von welcher die Fichtengasse in westliche Richtung abzweigt, wo sich die Liegenschaft dann nach rund 115 m zur rechten Hand befindet.

Bei der Fichtengasse handelt es sich um eine Privatstraße, entsprechende Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind im A2-Blatt ersichtlich gemacht.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich innerhalb des Gemeindegebietes.

2.2.2. Beschaffenheit

Das gegenständliche Grundstück Nr. 760/12 im katastralen Gesamtausmaß von 1.000 m² wird im Süden von der Fichtengasse begrenzt, es ist eben und länglich rechtecksförmig.

Die Bebauung des Grundstückes umfasst das Wohnhaus Fichtengasse 8, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie ein freistehendes Garagengebäude mit drei Einstellplätzen.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um eine befestigte Freifläche zwischen dem Garagengebäude und der südlichen Grundstücksgrenze, eine Einfriedung mit einer Sichtschutzmauer straßenseitig mit Eingangstüre, befestigte Gehwege, Grünflächen mit

Bepflanzung sowie um eine einfache Gartenhütte im südöstlichen Grundstückseck.

Die Liegenschaften im Nahbereich sind mit Wohnhäusern unterschiedlichen Baualters bebaut.

2.2.3. Aufschließung

Soweit erhoben werden konnte, ist das gegenständliche Gebäude vollständig aufgeschlossen (Strom/derzeit in der Bewertungswohnung stillgelegt, Kanal, Wasser, Gasanschluss).

2.2.4. Flächenwidmung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im GIS des Landes Steiermark als Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen, Teile dieses Grundstückes liegen innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers, die verbleibenden Grundstücksflächen innerhalb des HQ 100 bzw. HQ 300.

Im Übrigen wird auf den beiliegenden Auszug des „HORA“-Passes verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Soweit erhoben werden konnte, erfolgte die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses aufgrund einer Baubewilligung vom 24.06.1976, die Benützungsbewilligung datiert vom 24.11.1980, der bauliche Bestand umfasste laut Bauakt Kellergeschoss, Erdgeschoss und einen nicht ausgebauten Dachraum. Mit Bescheid vom 13.03.2007 wurden der Um- und Zubau des Wohnhauses samt Aufstockung, der Neubau der Garage sowie die Errichtung einer Sichtschutzmauer bewilligt, im Bauakt erliegt eine Fertigstellungsanzeige vom 30.10.2014.

Laut den Baubeschreibungen im Bauakt ist das Wohnhaus in Ziegelbauweise und in Holzriegelbauweise errichtet, es besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (Mansardgeschoss), die Fassaden sind mit einem WDVS versehen und mit Putz beschichtet, den oberen Abschluss bildet ein Mansarddach mit kleinformatigem Deckungsmaterial bzw. ein Flachdach (Terrasse im Obergeschoss).

Der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Wohnung top Nr. 2 im Obergeschoss erfolgt an der Ostseite des Gebäudes in das allgemeine Stiegenhaus, die vertikale Verbindung erfolgt über eine zweiläufige Massivstiegenanlage mit Halbpodest, wobei anzumerken ist, dass das Geländer bei der in das Obergeschoss führenden Stiege lediglich als Provisorium ausgeführt und nicht standsicher ist. Die Erreichbarkeit des Kellers ist unmittelbar von außen an der Südseite oder über das allgemeine Stiegenhaus gegeben.

Die Beheizung des Gebäudes sowie die Warmwasserbereitung erfolgen augenscheinlich über eine Warmwasserzentralheizung, welche durch eine Gastherme bzw. mit Solarthermie betrieben wird, die Wärmeabstrahlung im Obergeschoss erfolgt über Fußbodenheizungen,

ansonsten sind in den zugeordneten Kellerräumen Radiatoren ersichtlich.

Zur Belichtung sind Kunststofffensterkonstruktionen mit Rollläden sowie bauartgleiche Fenstertüren vorhanden, im Keller sind grundsätzlich Stahlblechtüren ausgeführt, das allgemeine Stiegenhaus ist mit einer Glaslichtentüre abgeschlossen, ansonsten bestehen im Wohnungsinneren Vollbautüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind.

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten (TZ 4673/2022) besteht die im Obergeschoss gelegene **Wohnung top Nr. 2** aus den folgenden Räumen:

Diele, Bad/WC, Abstellraum, Zimmer, Schrankraum, Wohnen/Essen/Küche mit einer **Nutzfläche von 112,89 m²**.

Weiters ist dieser Wohnung das folgende Zubehör zugeordnet:

Gartenfläche	140,17 m ²
Zimmer 1 im Erdgeschoss	12,41 m ²
Diele und Vorraum im Keller	8,93 m ²
Bar/Küche, Waschraum/WC und Sauna/Lager im Keller	36,69 m ²

Die von der Bewertungswohnung aus begehbare Terrasse im Obergeschoss weist ein Planmaß von 54,05 m² auf, sie ist im Nutzwertgutachten nicht explizit ausgewiesen, sondern nur als Zuschlagsfaktor (+11%) angegeben.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Diele im Kellergeschoss gegenüber dem allgemeinen Kellergang (A: 4,40 m²) – anders als im

Parifizierungsplan dargestellt – baulich nicht abgeschlossen ist, wodurch die Zubehörtauglichkeit allenfalls fraglich ist, und der seinerzeitige Schutzraum als Sauna/Lager parifiziert wurde. Weiters wurde bei der Wohnung top Nr. 1 im Erdgeschoss statt der Terrasse (laut bewilligtem Einreichplan) ein Wintergarten im Parifizierungsplan dargestellt und auch bewertet (= Abweichung vom bestehenden Baukonsens).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Obergeschoss augenscheinlich gut ausgestattet, die Fußböden weisen geölte Schiefer- und Parkettbeläge auf, auf der Terrasse sind Granitplatten verlegt, die Wandoberflächen in der Wohnung sind grundsätzlich gespachtelt und gemalt bzw. in den erforderlichen Bereichen verflies, die Deckenuntersichten sind grundsätzlich abgehängt und haben integrierte Beleuchtungskörper.

Die Sanitärausstattung umfasst eine Eckbadewanne, eine Walk-in-Dusche, ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten und einen Waschtisch.

Die Elektro-Ausstattung der Wohnung ist laut erteilter Information des Maklers gehoben, detaillierte Informationen zu den Elektro-Installationen liegen nicht vor, zumal die verpflichtete Partei bei beiden Schätzterminen nicht anwesend war.

Das im Erdgeschoss zugeordnete Zimmer 1 ist mit einem Radiator beheizt, der Boden weist einen Fertigparkettbelag auf, an den Wänden sind Kabelkanäle ersichtlich, die Deckenuntersicht ist teilweise abgehängt mit integrierter Beleuchtung, zur Belichtung ist ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden, der Gurtzug für den Sonnenschutz erscheint defekt.

Die als Zubehör zugeordneten Räume im Kellergeschoss weisen grundsätzlich Fliesen- bzw. Feinsteinzeugbeläge auf, die Deckenuntersichten sind mit Holz verkleidet bzw. abgehängt, im Sanitärraum sind eine Eckbadewanne, ein Waschtisch und ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten vorhanden, die Belichtung erfolgt über Kellerfenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung), insgesamt ist in diesen Kellerräumen eine unterdurchschnittliche Raumhöhe gegeben.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung bzw. der dieser zugeordneten Räume kann als weitgehend normal beschrieben werden, in den Kellerräumen zeigen sich Verfärbungen am aufgehenden Mauerwerk, welche auf einen Feuchteschaden hindeuten.

Die Restnutzungsdauer wird zum Bewertungsstichtag mit 50 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt zum Bewertungsstichtag rund 70 Jahre.

Garage

Diese ist massiv errichtet, hat laut Plan die Außenmaße 6,50 m x 9,00 m und ist nach vorne hin mit drei automatisch angetriebenen Sektionaltoren abgeschlossen sowie nach oben hin mit einem bekiesten Flachdach, sie umfasst insgesamt drei PKW-Stellplätze. Zwischen der Garage Nr. 1 und der Garage Nr. 2 ist eine Abtrennung mit Grobspanplatten errichtet, an der Rückwand der Garage Nr. 1 befinden sich ein E-Verteiler bzw. Steckdosen.

Der Bereich zwischen der Garage und der Straßengrundgrenze ist mit Betonsteinen befestigt, wobei der Bereich vor der Garage Nr. 1 dieser als Zubehör zugeordnet ist, der Freibereich vor der Garage Nr. 3 ist ein allgemeiner Teil der Liegenschaft; dies ist im Parifizierungsplan falsch dargestellt.

Die der Bewertungswohnung zugeordnete Gartenfläche befindet sich im südöstlichen Grundstückseck, sie ist mit (Zier-)Bäumen bewachsen und beinhaltet auch eine kleine, einfache Abstellhütte.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand, Hausverwaltung

Der Bau- und Erhaltungszustand im Wohnungsinneren kann grundsätzlich als gut beschrieben werden, im Kellergeschoss als durchschnittlich, bei den Außenanlagen und auch auf der Terrasse besteht zum Teil ein Pflegerückstau.

Hinsichtlich der zu bezahlenden Wohn-, Betriebs- und Heizkosten liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor, ebenso wenig zur Frage, ob und in welcher Höhe eine Reparaturrücklage besteht. Diesbezüglich kann sich für einen Ersteher der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte ein Risiko ergeben!

2.3.3. Zubehör/Inventar

Hinsichtlich des Inventars wird auf das Gutachten der SV Mag. (FH) Alexandra Trimmel vom 05.12.2024 verwiesen und ergibt sich für das Inventar laut diesem ein Zeitwert von

€ 3.380,00

2.3.4. Außenanlagen

Siehe dazu die obigen Feststellungen.

2.3.5. Nutzung

Zur Frage der Nutzung liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor, zum Bewertungsstichtag sind die Bewertungsobjekte augenscheinlich ungenutzt sowie leerstehend und stehen diese laut

Information nunmehr zum Verkauf, weshalb die Bewertung unter der Annahme einer Bestandsfreiheit erfolgt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Aufgrund der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des dargestellten Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, solche Kaufinteressenten orientieren sich vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) und halten diesen für wertbestimmend, indem sie sich bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (**= Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern (Bruttogrundfläche, Wohnnutzfläche), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. (Der Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Bodenpreiserhebungen innerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt wurden und wird diesbezüglich auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung verwiesen.

Unter Berücksichtigung einer Bodenwertsteigerung in Höhe von 8,95% p.a. (wie sich diese aus dem Immobilien-Preisspiegel 2024 ergibt) errechnet sich ein Durchschnittswert von gerundet € 239,00 je m², sodass der gebundene Bodenwert aufgrund der wertbestimmenden Merkmale mit gerundet € 240,00 je m² abgeleitet wird.

Demnach errechnen sich die nachstehenden anteiligen Bodenwerte:

gesamte Liegenschaft

1.000 m² x € 240,00 je m² = € 240.000,00

Wohnung top Nr. 2

€ 240.000,00 x 354/836 = € 101.627,00

anteiliger Bodenwert Wohnung top Nr. 2 gerundet

€ 102.000,00

Garage Nr. 1

€ 240.000,00 x 24/836 = € 6.890,00

anteiliger Bodenwert Garage Nr. 1 gerundet

€ 6.900,00

Garage Nr. 3

€ 240.000,00 x 16/836 = € 4.593,00

anteiliger Bodenwert Garage Nr. 3 gerundet € 4.600,00

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normalherstellungskosten nach Flächenmeterpreisen (Wohnnutzfläche im Sinne des WEG), wie sie sich durch Rückrechnung aus den in der einschlägigen Bewertungsliteratur veröffentlichten Richtwerten ergeben (z.B. Veröffentlichung der Normalherstellungskosten in der Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2024), in welchen Preisansätzen die Umsatzsteuer, regionale Preisfaktoren, die Bauweise, die Ausstattung und die vorhandenen Allgemeinflächen anteilig entsprechend berücksichtigt sind:

Zubehörfächen im Kellergeschoss

46,00 m² x € 1.870,00 je m² = € 86.020,00

Zubehörfäche im Erdgeschoss

12,00 m² x € 2.500,00 je m² = € 30.000,00

Wohnung top Nr. 2 im Obergeschoss

113,00 m² x € 3.695,00 je m² = € 417.535,00

Terrasse im Obergeschoss

54,00 m² x € 745,00 je m² = € 40.230,00

Neubauwert € 573.785,00

Vom solcherart ermittelten Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung, Zustandswertminderung nach E. Heideck) in Abzug gebracht. Diese beträgt bei einer zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,0 bis 2,5 31,99% des Neubauwertes, sodass ein

Restwert in Höhe von 68,01% des Neubauwertes verbleibt.

€ 573.785,00 x 0,6801 = € 390.231,00

Bauwert Wohnung samt Zubehör gerundet € 390.000,00

Der Zeitwert der anteilig vorhandenen **Außenanlagen** wird mit pauschal

€ 19.000,00

eingeschätzt, was einem Ansatz von knapp 5% des ermittelten Bauwertes entspricht und innerhalb der in der Bewertungsliteratur angeführten Bandbreite für derartige Außenanlagen gelegen ist.

Sachwert-Zusammenstellung (Wohnung)

anteiliger Bodenwert	€	102.000,00
Bauwert Wohnung samt Zubehör	€	390.000,00
Zeitwert anteilige Außenanlagen	€	<u>19.000,00</u>

Sachwert Wohnung top Nr. 2 € 511.000,00

Der Neubauwert der Garage kann mit € 1.505,00 je m² Nutzfläche angesetzt werden, die Restnutzungsdauer des Garagengebäudes beträgt zum Bewertungsstichtag rund 44 Jahre, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, woraus ein Bauwert von € 1.104,00 je m² Nutzfläche resultiert, wonach sich die folgenden Bauwerte ergeben:

Garage Nr. 1

16,80 m² x € 1.104,00 je m² = € 18.547,00

Bauwert Garage Nr. 1 gerundet € 18.500,00

Garage Nr. 3
16,74 m² x € 1.104,00 je m² = € 18.481,00

Bauwert Garage Nr. 3 gerundet € **18.500,00**

Sachwert-Zusammenstellung (Garagen)

Garage Nr. 1

anteiliger Bodenwert € 6.900,00

anteiliger Bauwert € 18.500,00

Sachwert Garage Nr. 1 € **25.400,00**

Garage Nr. 3

anteiliger Bodenwert € 4.600,00

anteiliger Bauwert € 18.500,00

Sachwert Garage Nr. 3 € **23.100,00**

Infolge der Bestimmung des § 5 Abs. 2 WEG stellen die drei Wohnungseigentumsobjekte eine wirtschaftliche Einheit dar!

Sachwert / Wohnung samt Garagen

Wohnung top Nr. 2 € 511.000,00

Garage Nr. 1 € 25.400,00

Garage Nr. 3 € 23.100,00

Sachwert gesamt € 559.500,00

Sachwert gesamt gerundet € **560.000,00**

3.3. Bewertung

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

Legt man den ermittelten Sachwert einschließlich der beiden Garagen auf die Nutzfläche der Wohnung im Obergeschoss von rund 113,00 m² um, dann entspricht dies rund € 4.956,00 je m².

Generell besteht derzeit auf dem Immobilienmarkt eine rückläufige Nachfrage, weshalb sich Sachwerte nur mit größeren Abstrichen von diesen am Markt realisieren lassen.

Gemäß einer Regio-Stat-Analyse des ZT-Datenforum gab es im Zeitraum der letzten zwei Jahre im Gemeindegebiet einen einzigen Verkauf eines Wohnungseigentumsobjektes mit einem Kaufpreis von € 4.164,00 je m², zwei weitere Kaufpreise konnten mit € 3.552,00 je m² bzw. € 3.740,00 je m² erhoben werden, sämtliche anderen Verkäufe erfolgten zu (deutlich) niedrigeren Quadratmeterpreisen. Auch die Wohnung top Nr. 1 auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde mit Kaufvertrag vom 22.04.2022 um € 3.497,00 je m² verkauft.

Zur Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Sachwert mit einem Marktanpassungsabschlag von 30% wie folgt:

$$€ 560.000,00 \times 0,70 = \underline{\underline{€ 392.000,00}}$$

Der Verkehrswert der 354/836-Anteile B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 1779 Grundbuch 63238 Judendorf-Straßengel mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 2 im Hause Fichtengasse 8, 8111 Gratwein-Straßengel, und der 24/836-Anteile B-LNR 7 sowie der 16/836-Anteile B-LNR 10 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an den Garagen Nr. 1 und 3 beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

***)€ 392.000,00**

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3. € 3.380,00

(*) von diesem Gesamtverkehrswert entfallen gerundet € 17.800,00 auf die Garage Nr. 1, gerundet € 16.200,00 auf die Garage Nr. 3 und gerundet € 358.000,00 zuzüglich des Zubehörs von € 3.380,00 auf die Wohnung top Nr. 2.)

Schlusskommentar

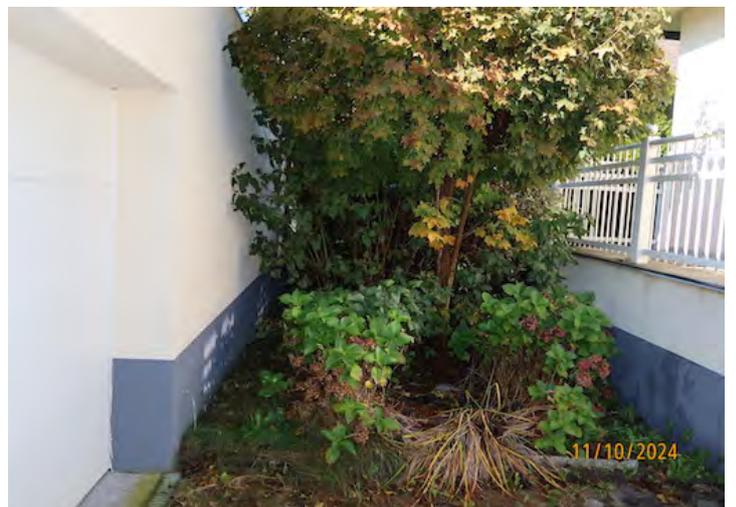
Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die im Grundbuch (Nutzwertgutachten) ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf

Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

Graz, am 16. Dezember 2024



.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige







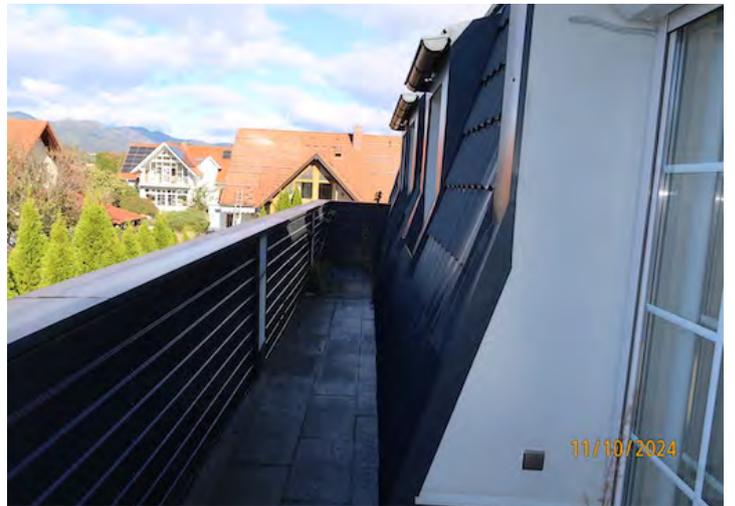


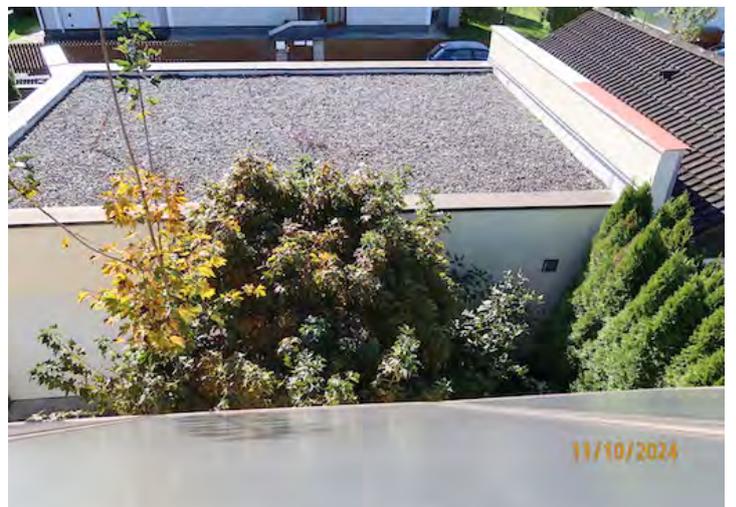


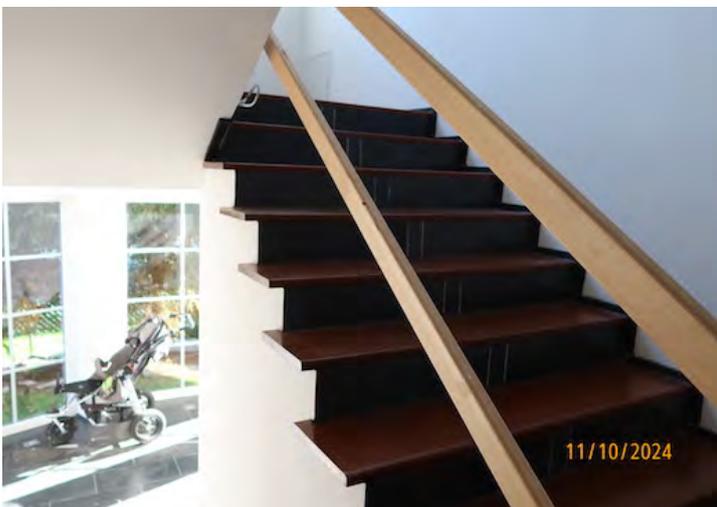














Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63238 Judendorf-Straßengel EINLAGEZAHL 1779
BEZIRKSGERICHT Graz-West

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

Letzte TZ 5969/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
760/12	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	1000) 206 794	Änderung in Vorbereitung Fichtengasse 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 984/1976 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 1478
- b 7466/1976 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1477
- 2 a 7466/1976 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 1477

***** B *****

- 6 ANTEIL: 354/836
- Armin Sket
- GEB: 1979-05-22 ADR: Gleinalmstraße 310/Top 10, Markt-Übelbach 8124
- a 29436/1999 Übergabsvertrag 1998-05-22 Eigentumsrecht
- c 4673/2022 Wohnungseigentum an Top 2
- d gelöscht

- 7 ANTEIL: 24/836
- Armin Sket
- GEB: 1979-05-22 ADR: Gleinalmstraße 310/Top 10, Markt-Übelbach 8124
- a 29436/1999 Übergabsvertrag 1998-05-22 Eigentumsrecht
- c 4673/2022 Wohnungseigentum an Garage G 1
- d gelöscht

- 10 ANTEIL: 16/836
- Armin Sket
- GEB: 1979-05-22 ADR: Gleinalmstraße 310/Top 10, Markt-Übelbach 8124
- a 29436/1999 Übergabsvertrag 1998-05-22 Eigentumsrecht
- c 4673/2022 Wohnungseigentum an Garage G 3
- d gelöscht

***** C *****

- 23 auf Anteil B-LNR 6 7 10
- b 1814/2020 IM RANG 2607/2019 Pfandbestellungsurkunde
- 2019-03-07
- PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 40.000,--

- für BKS Bank AG (FN 91810s)
- c 1879/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 31 Cg 31/24k)
- d 4361/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 36 (311 E 15/24 w)
- 24 auf Anteil B-LNR 6 7 10
- a 8584/2019 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 55.000,-- bis 2020-09-26 für BKS Bank AG (FN 91810s)
- b 7969/2020 IM RANG 8584/2019 Pfandbestellungsurkunde
2019-09-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 55.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)
- c 1879/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 31 Cg 31/24k)
- d 4361/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 36 (311 E 15/24 w)
- 28 auf Anteil B-LNR 6 7 10
- b 12054/2021 IM RANG 216/2021 Pfandbestellungsurkunde
2021-01-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)
- c 1879/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 31 Cg 31/24k)
- d 4361/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 36 (311 E 15/24 w)
- 33 a 4673/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Punkt 12.4. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2022-04-22
- 34 auf Anteil B-LNR 6 7 10
- a 9323/2022 Pfandurkunde 2022-10-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 95.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
- 35 auf Anteil B-LNR 6 7 10
- a 1622/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 41 Cg 25/24a)
- 36 auf Anteil B-LNR 6 7 10
- a 4361/2024 IM RANG 1814/2020 IM RANG 7969/2020 IM RANG
12054/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 281.417,13 sA
laut Beschluss 2024-07-11 für
BKS Bank AG (FN 91810s)
(311 E 15/24 w)
- 37 auf Anteil B-LNR 6 7 10
- a 5648/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 17.860,--
4 % Z seit 2022-08-28,
Kosten EUR 1.472,88 samt 4 % Z seit 2024-05-21,
Antragskosten EUR 894,88 für
Rene Liebmingner
(311 E 15/23w - 311 E 24/24v)
- 38 auf Anteil B-LNR 6 7 8
- a 5969/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 30.000,--
sA lt Beschluss 2024-09-04 für
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(311 E 28/24g, Beitritt zu 311 E 15/24w)
- b 5969/2024 Abweisung Kosten EUR 121,86

***** HINWEIS *****

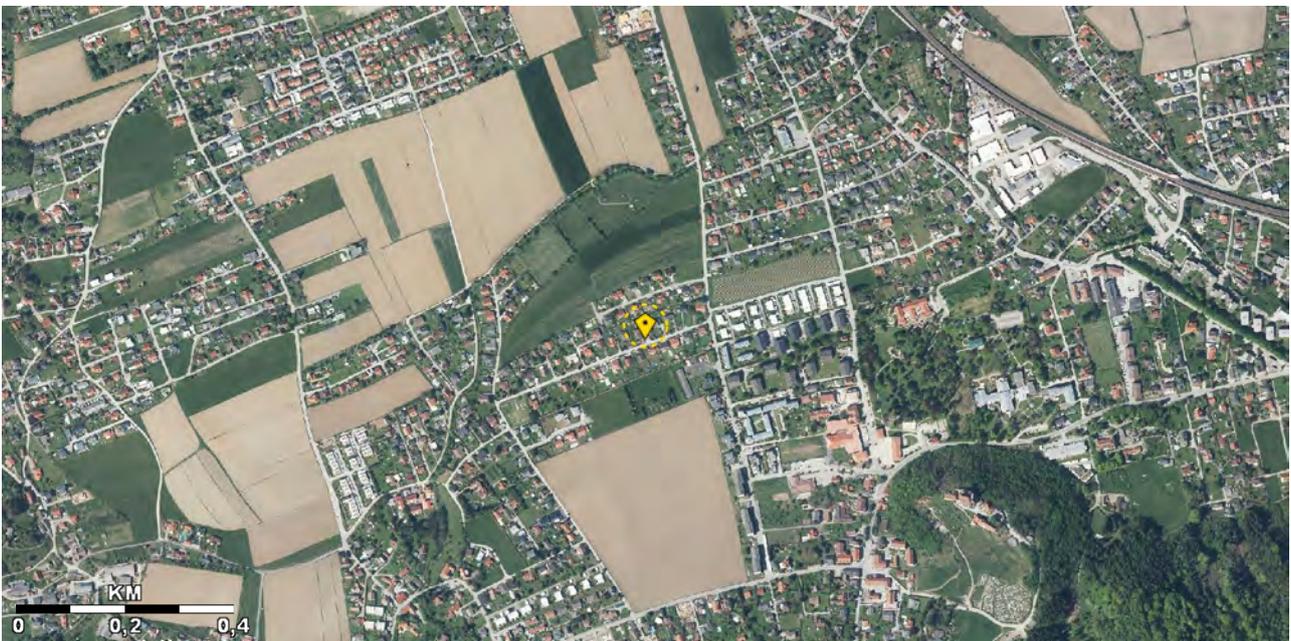
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Frohnleiten.

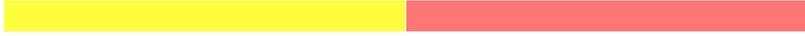


HORA-Pass

Adresse: Fichtengasse 8, 8111 Gratwein-Straßengel
 Seehöhe: 389 m
 Auswerteradius: 40 m
 Geogr. Koordinaten: 47,11616° N | 15,33105° 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

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

ANLAGE B

Nutzwertberechnung

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m ² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumik.	m ² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m ² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert \$5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
G 1	EG	Garage G1		16,80 16,80						
			Vorfläche V1	15,75		0,250	4			
				16,80 m²		0,500	8			
								12	2,8708 %	12 / 418
G 2	EG	Garge G2		17,46 17,46						
			Vorfläche V2	14,38		0,250	4			
				17,46 m²		0,500	9			
								13	3,1100 %	13 / 418
G 3	EG	Garage G3		16,74 16,74						
				16,74 m²		0,500	8			
								8	1,9139 %	8 / 418
Gesamtwohnnutzfläche				258,72 m²				418	100,0000 %	418 / 418

Fichtengasse 8, A-8111 Gratwein-Stratzengel

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG	
Top 2	OG	Diele		14,73							
		BAD/WC		11,33							
		Abstellraum		2,66							
		Zimmer 2		14,69							
		Schrankraum		6,12							
		Wohnen/Essen/Küche		63,36							
						112,89					
		Garten					140,17				
							140,17	0,100	14		
				Zimmer 1/EG		12,41					
				12,41		1,000	12				
		Keller Diele		6,39							
		Keller Vorraum		2,54							
				8,93		0,350	3				
		Keller Bar/Küche		18,84							
		Keller Waschr/WC		7,50							
				26,34		0,500	21				
		Keller Sauna/Lager		10,35							
				10,35		0,450	5				
Wohnnutzfläche				112,89 m²		1,085	122				
Summe								177	42,3445 %	177 / 418	

Fichtengasse 8, A-8111 Gratwein-Stratzengel

Top Nr.	Lage	Bestand	Zubehör	m² Nutzfl. Wohnung u. S.s.Räumlk.	m² Nutzfl. Zubehör	Bewertung m² / Nfl	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert §5 WEG	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem § 3 WEG
G 1	EG	Garage G1		16,80						
				16,80						
			Vorfläche V1		15,75					
				15,75		0,250	4			
Nutzfläche				16,80 m²		0,500	8			
Summe								12	2,8708 %	12 / 418
G 2	EG	Garage G2		17,46						
				17,46						
			Vorfläche V2		14,38					
				14,38		0,250	4			
Nutzfläche				17,46 m²		0,500	9			
Summe								13	3,1100 %	13 / 418
G 3	EG	Garage G3		16,74						
				16,74						
Nutzfläche				16,74 m²		0,500	8			
Summe								8	1,9139 %	8 / 418
Gesamtwohnutzfläche				258,72 m²				418	100,0000 %	418 / 418

12. Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung und Pflege

12.1. Sämtliche Vertragsparteien erklären einvernehmlich, die Verwaltung gemeinsam und im gegenseitigen Einvernehmen auszuüben. Nach außen werden die Vertragsparteien gemeinsam in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne der Bestimmung des § 18 WEG 2002 auftreten.

12.2. Jeder Wohnungseigentümer hat die für sein Wohnungseigentum bestimmten Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, und sanitären Anlagen auf seine Kosten so zu warten, dass den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Der Wohnungseigentümer hat ferner das Betreten und die vorübergehende Benützung seiner Bestandseinheit, die vermöge des begründeten Wohnungseigentums ausschließlich von ihm benutzt werden darf, soweit zu gestatten, als dies zur Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft erforderlich ist (§ 16 (3) WEG 2002). Sämtliche Kosten für die Instandhaltung und laufende Pflege der Eigengärten und PKW Abstellplätze trägt ausschließlich der Wohnungseigentümer, dem der jeweilige Garten und PKW Abstellplatz zugeordnet ist.

12.3. Die Aufwendungen für die Liegenschaft bzw. die Kosten für die allgemeinen Teile des Objektes sind von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem Aufteilungsschlüssel des § 32 (1) WEG (Verhältnis der Miteigentumsanteile) zu tragen.

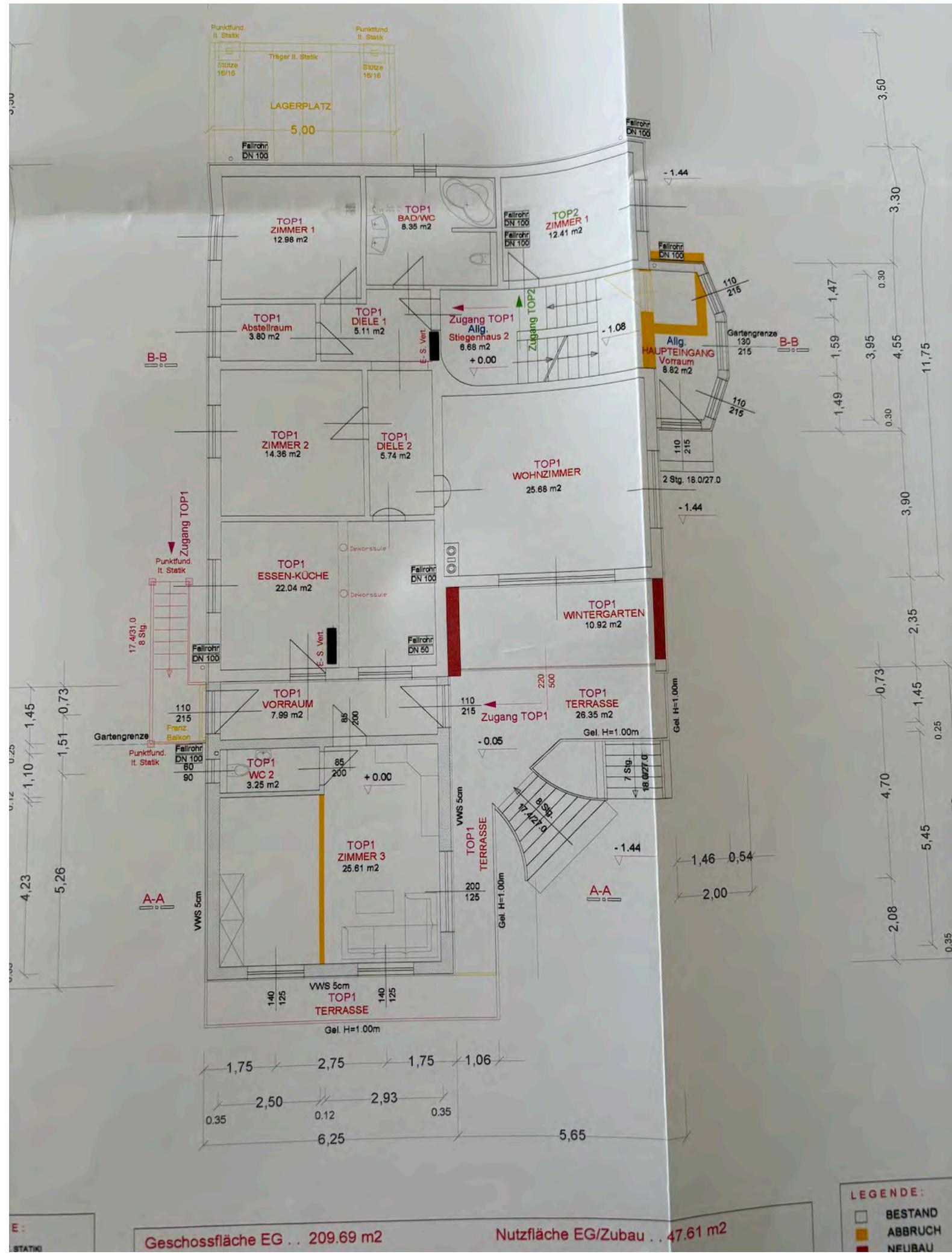
12.4. Ausgenommen davon sind die Er- und Instandhaltung der Fenster und Außentüren der Wohnungseigentumsobjekte, sowie der zugehörigen Baulichkeiten wie Terrassen. Die darauf entfallenden Er- und Instandhaltungskosten sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer (Eigentümerpartnerschaft) zu tragen und besteht diesbezüglich kein Rückersatzanspruch gegenüber anderen Wohnungseigentümern. Diese Vereinbarung ist gemäß § 32 (8) WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

12.5. Die Vertragsparteien erteilen mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger vorweg ihre Zustimmung zu Änderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte, sofern dadurch keine wichtigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer berührt werden.

IV. Sonstige Vertragsbestimmungen und Aufsandungserklärungen

13. Vertragsausfertigung

Diese Urkunde wird in einem Original errichtet. Die Originalurkunde wird der Käuferseite nach Verbücherung vom Urkundenverfasser ausgehändigt. Der Verkäufer erhält eine einfache oder auf seine Kosten eine beglaubigte Kopie.

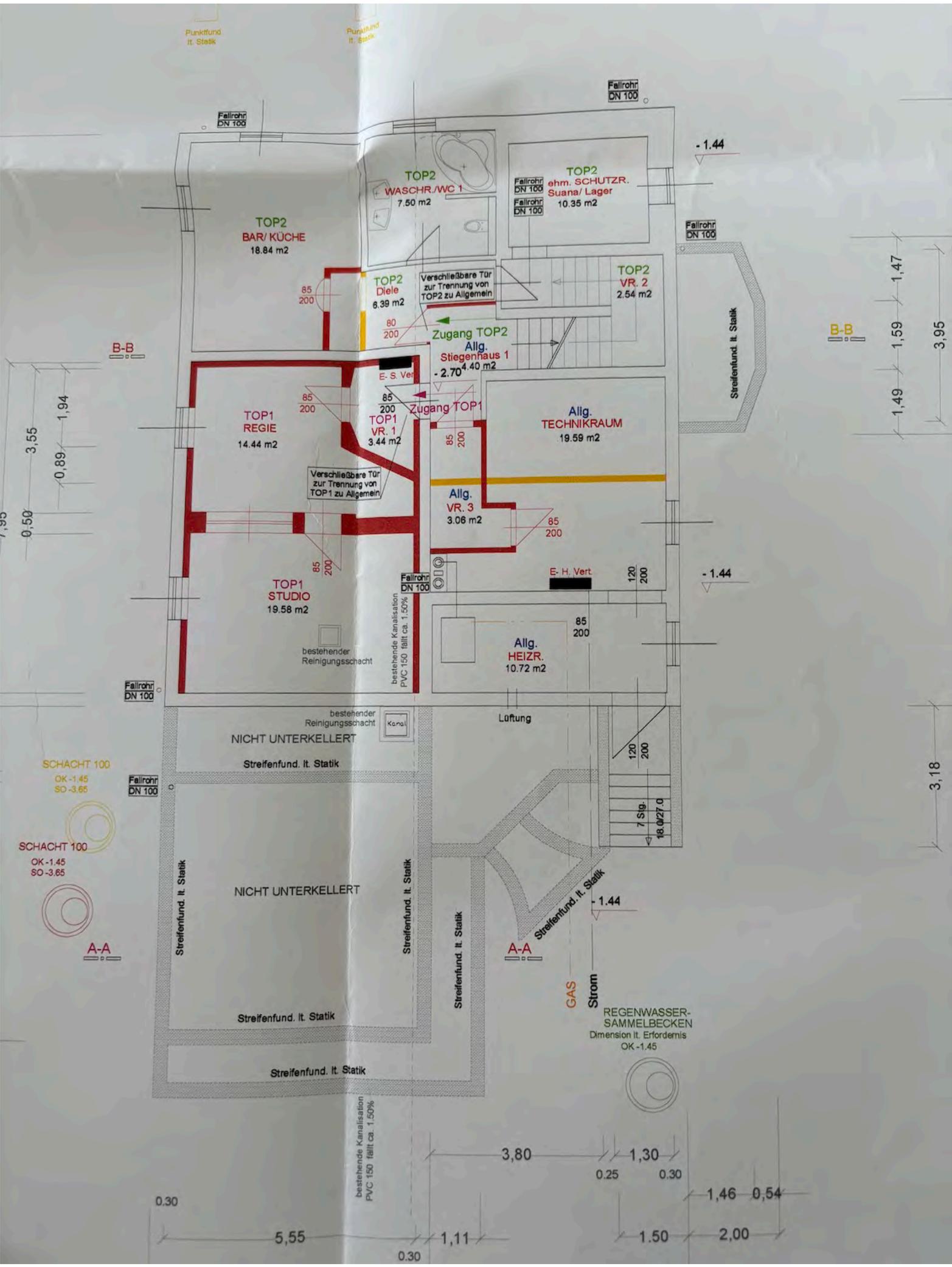


Geschossfläche EG . . 209.69 m²

Nutzfläche EG/Zubau . . 47.61 m²

LEGENDE:

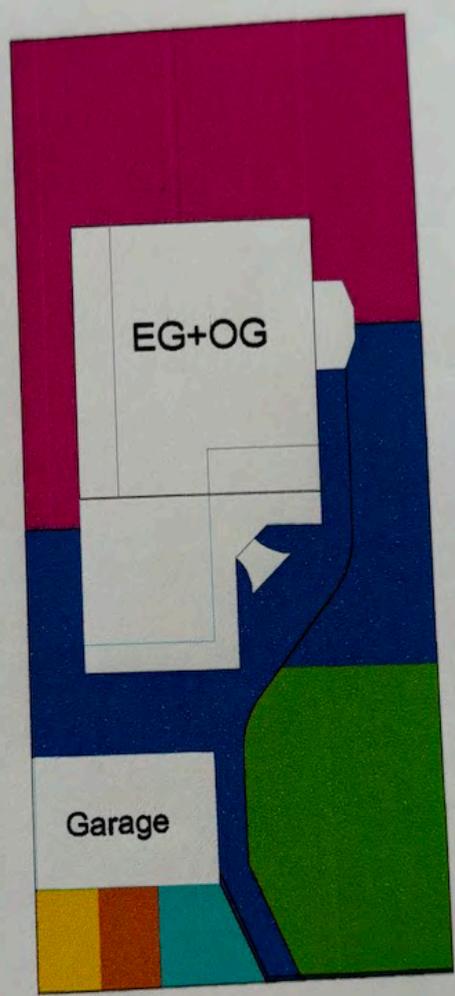
	BESTAND
	ABBRUCH
	NEUBAU



Garage . . 51.00 m²

LEGENDE:

■	Allgemein: 204.88m ² Dächer, Außenwände, SAT, Fenster/Türen, Böden, Wände in allgemeinen Räumen, Heizung, Strom, Wasser, Gas, Stammversorgungsleitungen, Restliche Gewerke sind den TOP's zuzuordnen
■	Garten TOP1: 278.85m ²
■	Garten TOP2: 140.17m ²
■	Vorfläche 1: 15.75m ²
■	Vorfläche 2: 14.38m ²
■	Vorfläche 3: 19.88m ²



Grundstücksflächen Aufteilung im Detail 1 : 500

SCHNITT C-C 1 : 100



Geschossfläche .. 58.50 m²

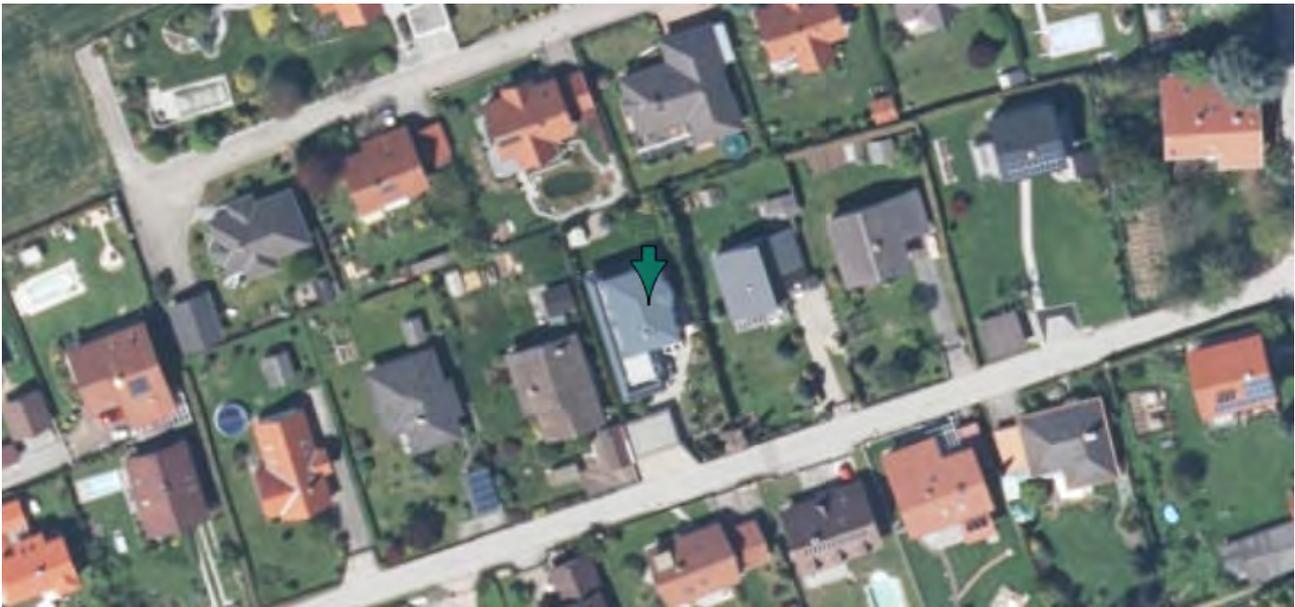
Nutzfläche Garage .. 51.00

GARAGE 1 : 100



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



11.10.2024

Bewertungstichtag



239,11 €

Wert je m²



8,95 %

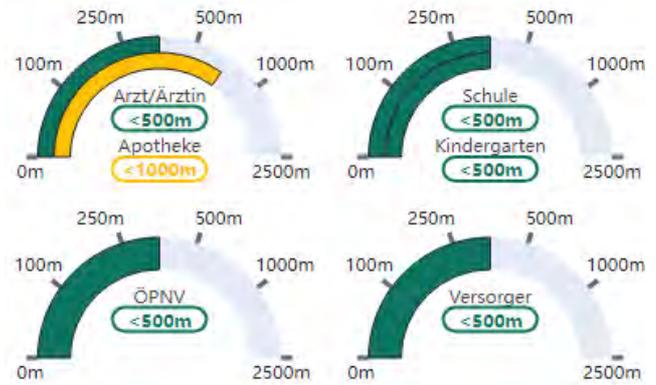
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

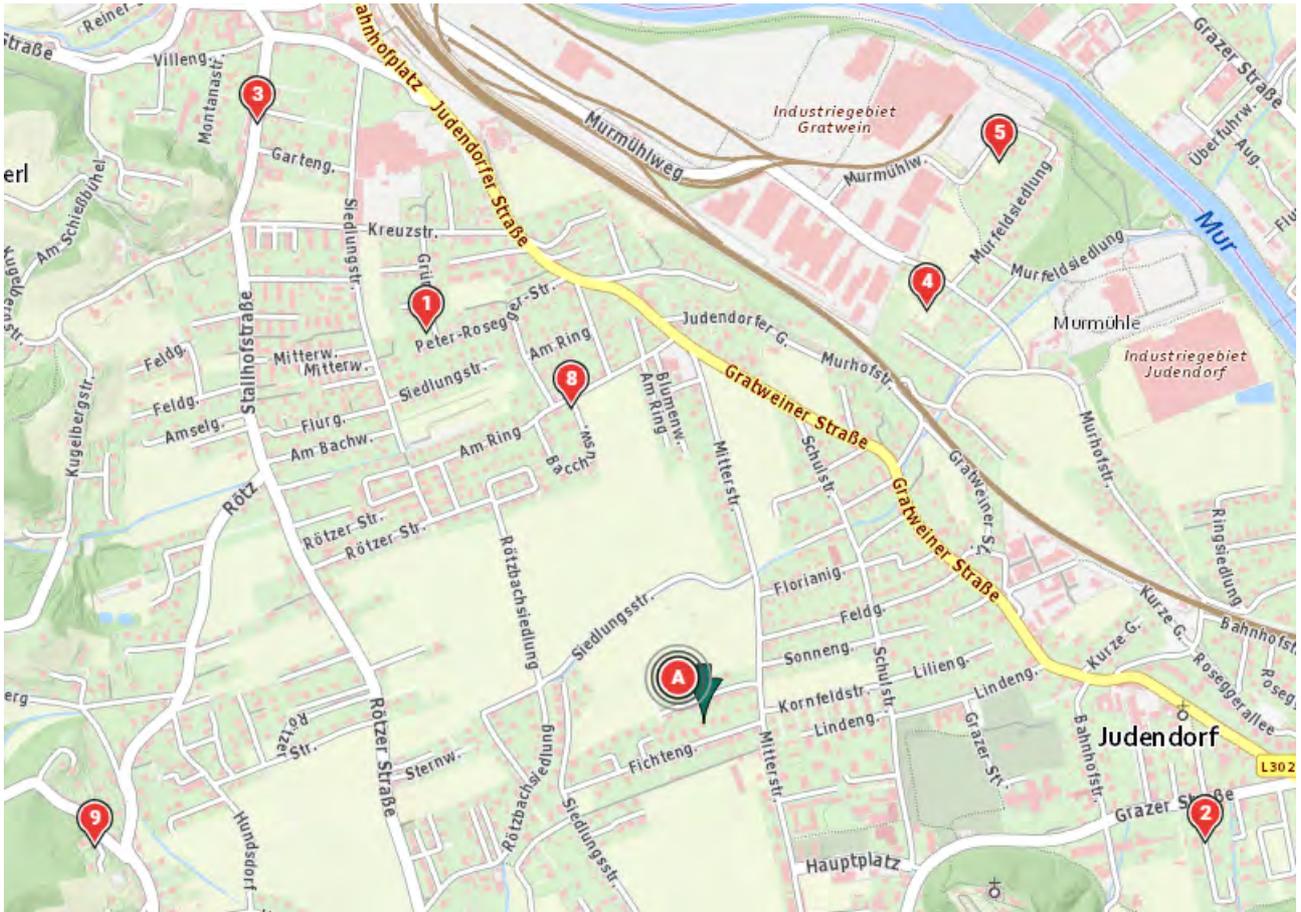
Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	239,11 €
Standardabweichung	51,10 €
Variationskoeffizient	21,37 %
95%-Konfidenzintervall	203,70 € - 274,52 €
Stichtag	11.10.2024



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Fichtengasse 8, 8111 Judendorf-Straßengel, Österreich
Koordinaten	47,116158; 15,331082
Katastralgemeinde	63238 Judendorf-Straßengel

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	9703/2023	21.08.2023	949,00	263,44 €	290,35 € *
2	Bauland	7807/2020	19.08.2020	1.815,00	245,18 €	336,14 €
3	Bauland	6168/2019	24.04.2019	532,00	131,58 €	195,97 € *
4	Bauland	2042/2023	20.09.2022	534,00	250,00 €	296,07 € *
5	Bauland	10654/2020	19.06.2020	1.116,00	138,89 €	192,49 € *
6/A	Bauland	8486/2023	14.08.2023	850,00	217,65 €	240,26 € *
7/A	Bauland	8485/2023	14.08.2023	807,00	229,24 €	253,06 € *
8	Bauland	4296/2024	30.10.2019	1.016,00	196,85 €	284,06 € *
9	Bauland	602/2020	29.08.2019	1.044,00	110,15 €	160,63 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt