

# Gutachten

zu

**GZ: 11 E 14/24v, BG Judenburg**

**Betreffend die Liegenschaft: Wohnung Top 5 und Abstellplatz Nr. 5  
EZ 136, GB 65011 Frauenburg  
8800 Unzmarkt-Frauenburg, Murried 15**

**In der Exekutionssache: Karoline Pirker**

**Auftraggeber: Bezirksgericht Judenburg**

**Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Befundaufnahme .....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag .....	3
1.4	Eigentümer .....	3
<b>2</b>	<b>Befund</b> .....	<b>4</b>
2.1	Allgemeines .....	5
2.1.1	Unterlagen .....	5
2.2	Gutsbestand .....	6
2.2.1	Grundbuch .....	6
2.2.2	Einheitswert .....	7
2.3	Grundstück .....	8
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage .....	8
2.3.2	Aufschließung .....	12
2.4	Bebauung Mehrfamilienhaus .....	13
2.4.1	Energieausweis .....	13
2.4.2	Wohnung .....	14
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand .....	16
2.5	Abteil / Holzlage .....	17
2.6	Autoabstellplatz / Carport .....	17
2.7	Gartenanteil .....	18
2.8	Informationen der Hausverwaltung .....	18
2.9	Nutzung .....	18
<b>3</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>19</b>
3.1	Bewertungsgrundsätze .....	19
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	19
3.3	Bewertung .....	20
3.3.1	Vergleichswert .....	20
3.3.2	Sachwert .....	21
3.3.2.1	Bodenwert .....	21
3.3.2.2	Bauwert .....	22
3.3.3	Verkehrswert .....	24
<b>4</b>	<b>Zubehör</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenstellung</b> .....	<b>26</b>

**Beilagen ab Seite 27**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Frau Karoline Pirker, GZ: 11 E 14/24v, BG Judenburg, Beschluss vom 19.07.2024 bzw. 11.09.2024.

### 1.2 Befundaufnahme

Die für den 05.09.2024 anberaumte Befundaufnahme konnte wegen Nichtöffnung nicht durchgeführt werden; die Befundaufnahme erfolgte sodann am 14.10.2024 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Frau Marlene Unterrainer, Gerichtsvollzieherin

Herr Manuel Gusterer, Mitarbeiter Bezirksgericht

Herr Rene Unterweger (Schlüsseldienst), K&K Dienstleistung GmbH, 8720 Knittelfeld

Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

**Befundaufnahme: 14.10.2024, 10:00 Uhr – 11:00 Uhr**

### 1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

**Wohnungseigentum an W 5** mit 91/606-Anteilen an der

EZ 136, GB 65011 Frauenburg, B-LNR 23

8800 Unzmarkt-Frauenburg, Murried 15

**Wohnungseigentum an Abstellplatz 5** – mit 11/606-Anteilen an der EZ 136, GB 65011

Frauenburg, B-LNR 24

**Anmerkung:** Die o.a. Wohnungseigentumsobjekte bilden gegenwärtig eine wirtschaftliche Einheit.

**Bewertungsstichtag: 14.10.2024**

### 1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

**Karoline Pirker, geb. 05.02.1991**, Alleineigentümerin

## 2 Befund

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

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

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

## Verdachtsflächenkataster

### Informationen zu...

<b>Ergebnis für:</b>	
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murtal
Gemeinde	Unzmarkt-Frauenburg
Katastralgemeinde	Frauenburg (65011)
Grundstück	348/1
<b>Information:</b>	
Das Grundstück 348/1 in Frauenburg (65011) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

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

## 2.1 Allgemeines

### 2.1.1 Unterlagen

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

- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Urkundensammlung
- Abfrage Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Flächenwidmungsplan
- Gefahrenzonenplan
- Planauszug aus dem Bauakt der Gemeinde
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2024
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Sachverständigen Zeitschrift 3/2024 – Publikation Roland Popp
- Grundbuchsauszug vom 06.08.2024
- Katasterplan vom 18.10.2024
- Erhebungen bei der Gemeinde Unzmarkt-Frauenburg
- Naturmaßaufnahme vom 14.10.2024
- Baubewilligung für Umbaumaßnahmen am bestehenden Wohnhaus für 6 Wohnung mit 6 Carports vom 21.06.1999, Zl.: 131/9-236/1999
- Bewertungsgutachten / Nutzwertfeststellung von Herrn Dr. Moschig, 8010 Graz, vom 26.08.2011
- Email der Hausverwaltung Lesser Immobilien, 8750 Judenburg, vom 22.10.2024
  1. Monatsvorschreibung per 01.01.2024
  2. Instandhaltungsrücklage per Stichtag Oktober 2023
  3. Protokoll Hausversammlung vom 12.12.2023
  4. Energieausweis vom 01.01.2002, Fa. Steinberger Bau, 8753 Fohnsdorf
  5. Wohnungseigentumsvertrag vom 11.05.2011

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 136 aus folgendem(n) Grundstück(en):

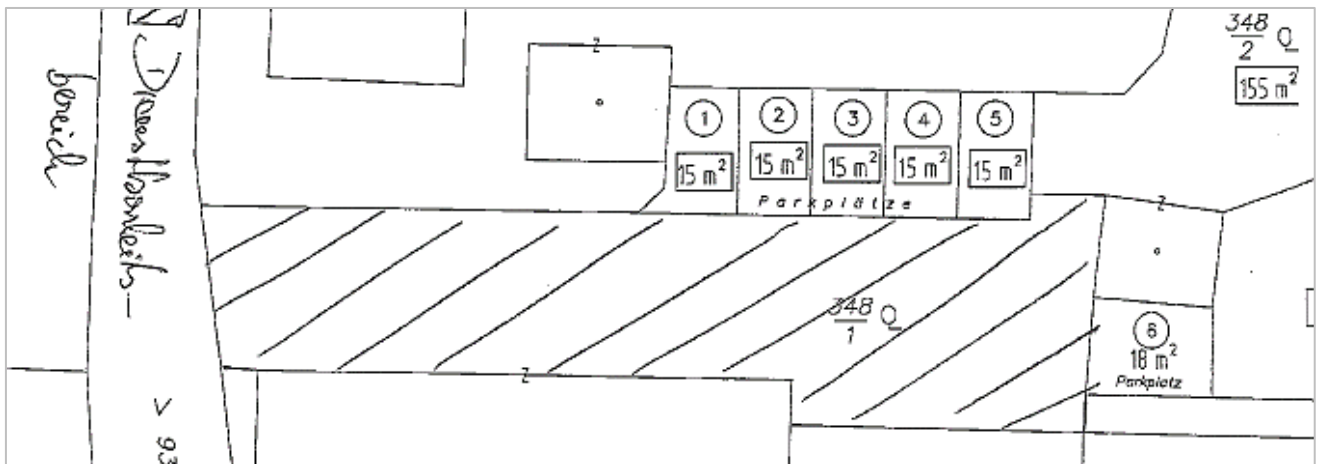
Auszug aus dem Hauptbuch				
KATASTRALGEMEINDE 65011 Frauenburg			EINLAGEZAHL	136
BEZIRKSGERICHT Judenburg				
*****				
***	Eingeschränkter Auszug			***
***	B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen			***
***	Name 1:	Pirker		***
***	Vorname 1:	Karoline		***
***	C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt			***
*****				
Letzte TZ 1634/2024				
WOHNUNGSEIGENTUM				
W = WOHNUNG				
A = ABSTELLPLATZ				
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012				
***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
348/1	G GST-Fläche	*	1404	
	Bauf.(10)		315	
	Gärten(10)		1089	Murried 15
Legende:				
G: Grundstück im Grenzkataster				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				
***** A2 *****				
1	a	3366/2011 Tauschvertrag 2011-04-20, Urkunde 2011-08-08 Zuschreibung		
		Teilfläche(n) Gst 350/1 aus EZ 160, Einbeziehung in Gst 348/1 348/2		
		(P 148/2011)		
3	a	gelöscht		
***** B *****				
23	ANTEIL: 91/606			
	Karoline Pirker			
	GEB:	1991-02-05	ADR: St. Georgen 118/3, Neumarkt in der Steiermark	8820
	a	331/2013 Wohnungseigentum an W 5		
	b	144/2023 IM RANG 2739/2022 Kaufvertrag 2022-07-12 Eigentumsrecht		
24	ANTEIL: 11/606			
	Karoline Pirker			
	GEB:	1991-02-05	ADR: St. Georgen 118/3, Neumarkt in der Steiermark	8820
	a	331/2013 Wohnungseigentum an A 5		
	b	144/2023 IM RANG 2739/2022 Kaufvertrag 2022-07-12 Eigentumsrecht		
***** C *****				
6	a	43/2012		
		DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 348/1		
		gem Pkt 6. Kaufvertrag 2011-04-18 für Gst 348/2		
9	a	331/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen		
		gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 3. Wohnungseigentumsvertrag		
		2011-05-11		
22	auf Anteil B-LNR 23 24			
	a	144/2023 Pfandurkunde 2022-07-21, Amtsbestätigung 2022-09-20		
Seite 1 von 2				

	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 120.000,--
	für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)	
23	auf Anteil B-LNR 23 24	
	a 1403/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 470/23a)	
25	auf Anteil B-LNR 23 24	
	a 2621/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1108/23 z)	
26	auf Anteil B-LNR 23 24	
	a 693/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 277/24 w)	
27	auf Anteil B-LNR 23 24	
	a 1535/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.419,10 samt 4 % Z aus EUR 182,16 seit 02.09.2023 EUR 215,00 seit 02.10.2023 EUR 215,00 seit 02.11.2023 EUR 215,00 seit 02.12.2023 EUR 281,67 seit 02.01.2024 EUR 281,67 seit 02.02.2024 Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 08.03.2024 Antragskosten EUR 315,00 für WEG EZ 136, KG 65011 Frauenburg (11 E 14/24 v)	
28	auf Anteil B-LNR 23 24	
	a 1634/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 844/24 b)	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

**Anmerkung:** Das Grundstück ist im Grenzkataster verzeichnet; demnach ist von einer Verbindlichkeit der Flächen und Grenzen auszugehen.

**C-LNR 6a:** Dienstbarkeit Gehen Fahren über Gst 348/1 für Gst 348/2;  
- hierbei handelt es sich um das Geh- und Fahrrecht über das im Nordosten angrenzende, teilweise bebaute Grundstück 348/2 – wertneutral

Auszug Dienstbarkeitsvertrag vom 18.04.2011 – Lagedarstellung



Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

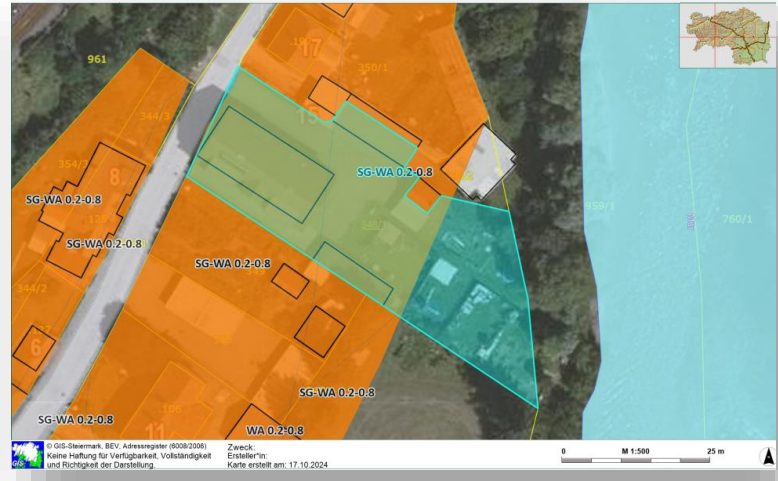
### 2.2.2 Einheitswert

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

## 2.3 Grundstück

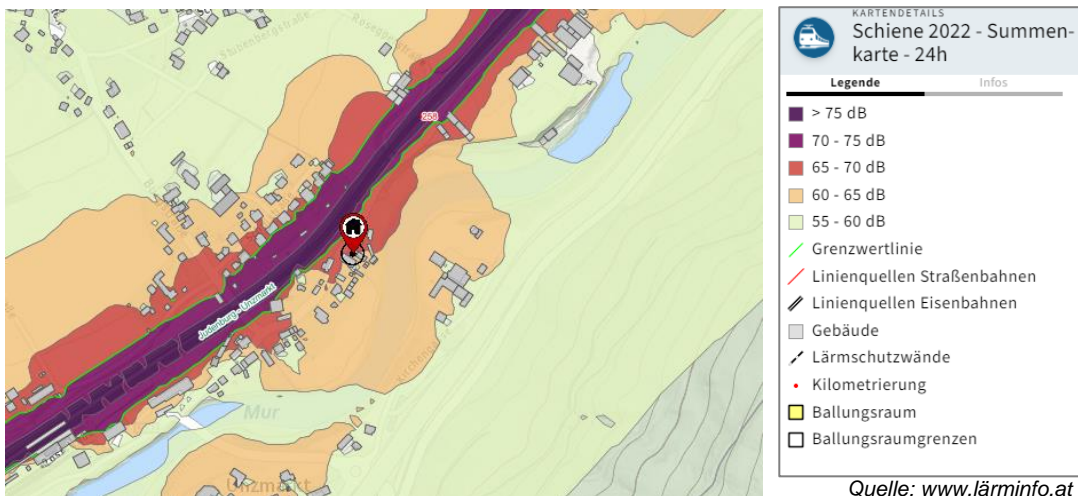
### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Die Bewertungliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Unzmarkt-Frauenburg zu etwa 2/3 im westlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen. Der östliche Bereich des Grundstücks ist im Freiland gelegen.



Quelle: GIS Steiermark

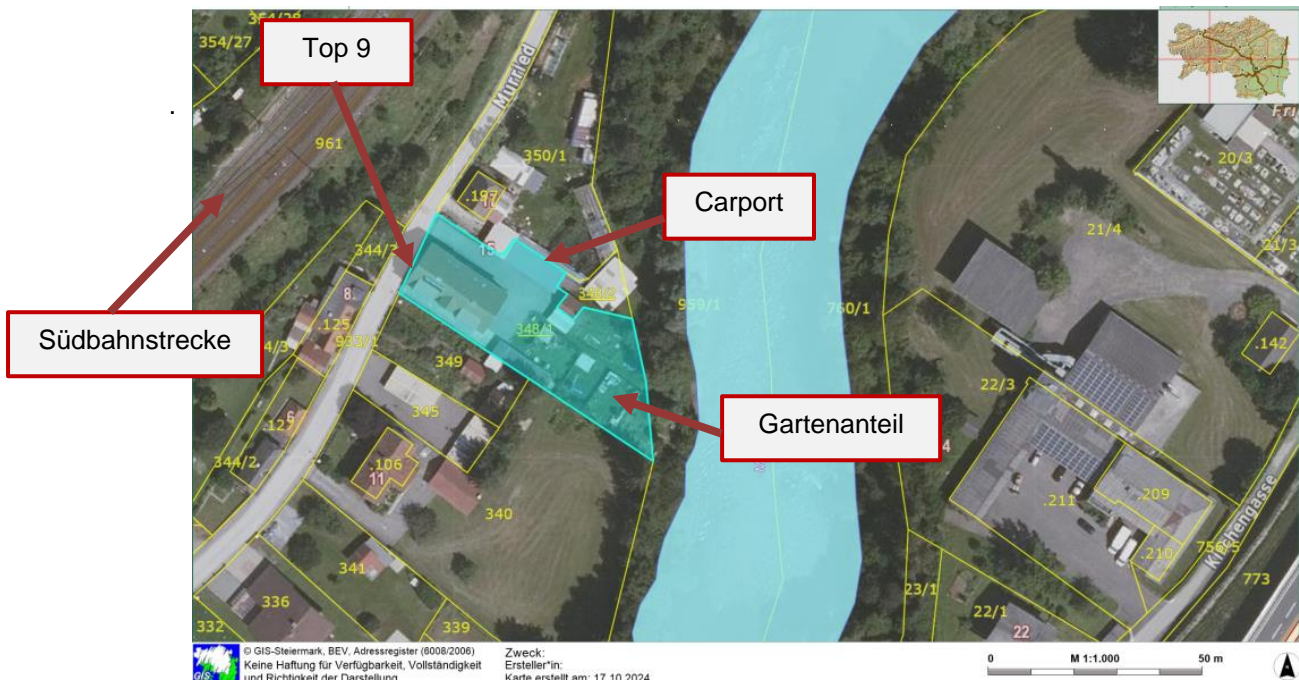
Aufgrund der Nähe zu den Bahngeleisen der ÖBB (etwa 33 m nordwestlich entfernt gelegen) befindet sich die Liegenschaft im Sanierungsgebiet Lärm (siehe nachstehend):



Die Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte ([www.lärminfo.at](http://www.lärminfo.at)) innerhalb eines Lärmpegels von 65 – 70 dB gelegen.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.404 m<sup>2</sup> ist insgesamt mehrwinkelig sowie von Nordwest nach Südost leicht abfallen konfiguriert und mit dem Mehrfamilienwohnhaus Murried 15 samt Carports und Abstellhütten bebaut. Die Freiflächen sind zum Teil befestigt (als geschotterte Park- bzw. Wegflächen konzipiert) bzw. begrünt. Die Zufahrt erfolgt vom Murriedweg (öffentliches Gut) direkt abbiegend.

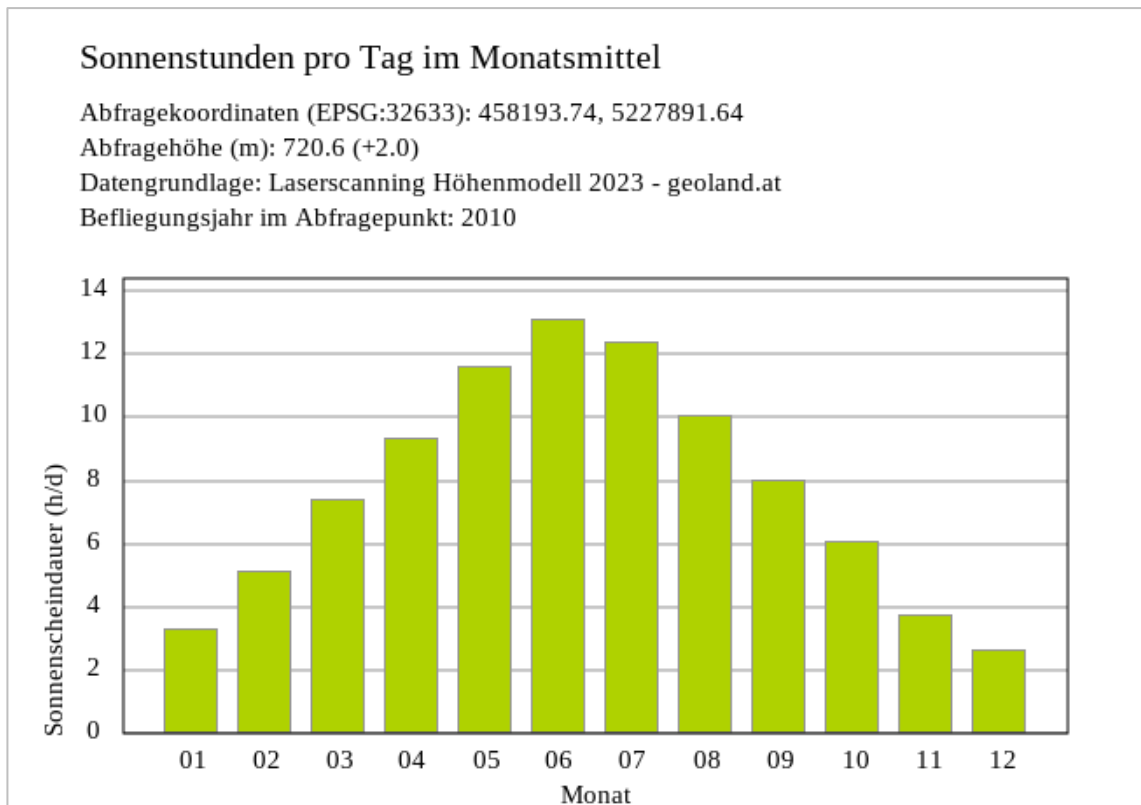




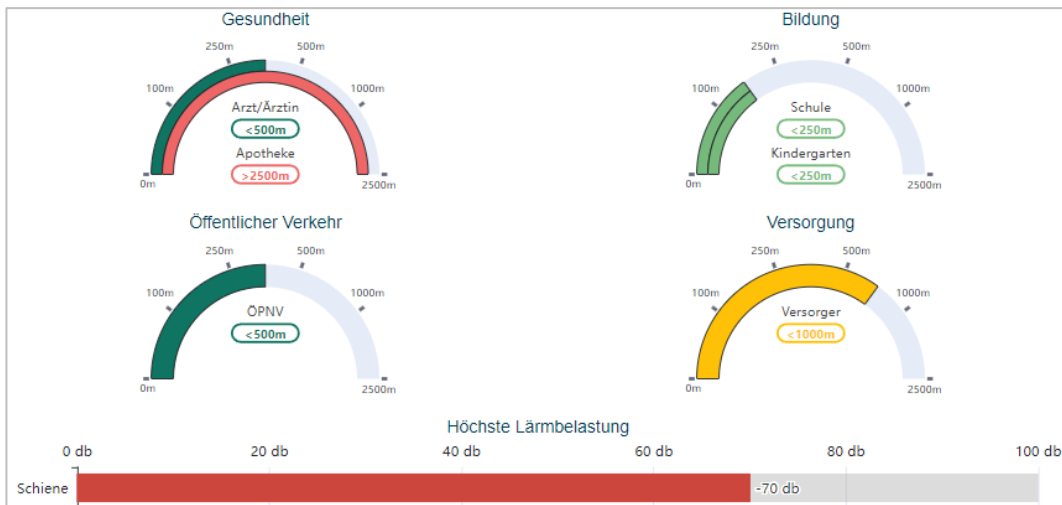
Quelle: GIS Steiermark

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Frauenburg der Marktgemeinde Unzmarkt-Frauenburg direkt westseitig angrenzend an den Murfluss.

Besonnung:



Die Entfernung in den Ortskern von Unzmarkt beträgt ca. 10 Gehminuten. Infrastrukturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar - siehe nachstehenden Auszug aus Immonet-ZT:



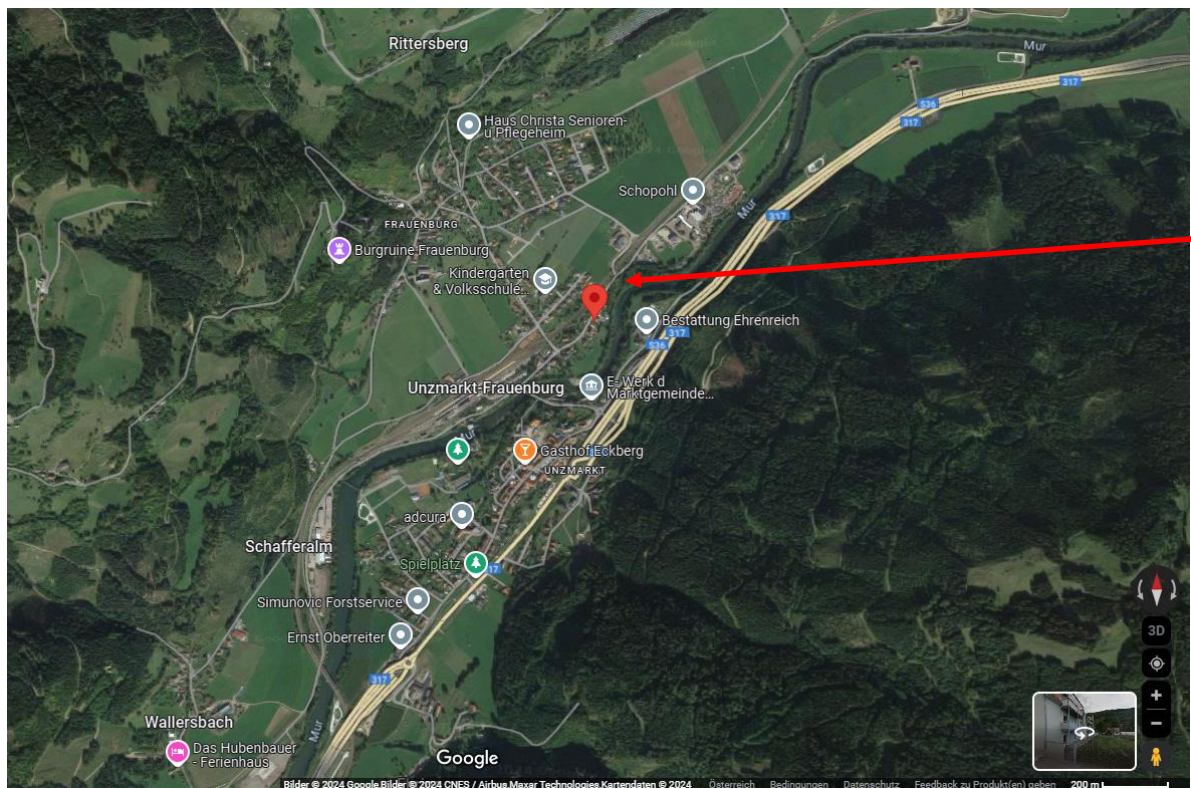
Unzmarkt-Frauenburg ist eine Marktgemeinde mit ca. 1.260 Einwohnern, die Bewertungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 721 m.

**Demografische Entwicklung von 2001 - 2024:**

Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 8,09 %

Gemeinde Unzmarkt-Frauenburg: Bevölkerungsrückgang von rund 20,55 %

Quelle: Statistik Austria



Örtlich kann man von einer eher weniger nachgefragten Wohnlage sprechen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung von einer ebenfalls eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist für die Bewertungsliegenschaft nachstehende Gefahrenzonenausweisung (Hochwasser, etc.) gegeben – siehe nachstehenden Auszug aus dem HORA-Pass:

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA


**Bundesministerium**  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

---

## HORA-Pass

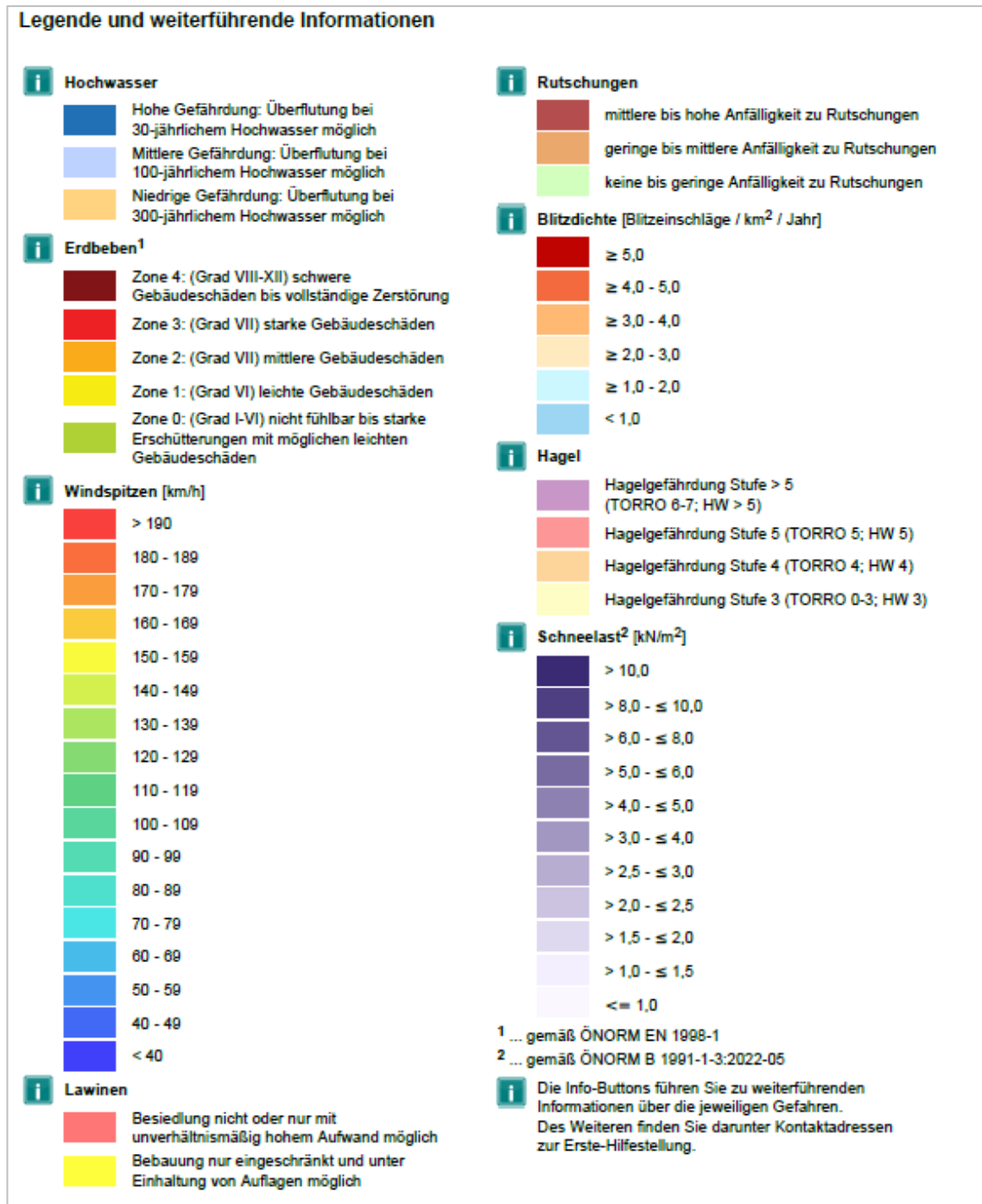
**Adresse:** Murried 15, 8800 Unzmarkt-Frauenburg  
**Seehöhe:** 721 m  
**Auswerteradius:** 50 m  
**Geogr. Koordinaten:** 47,20330° N | 14,44798° O

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		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

HORA-Pass 47,20330° N; 14,44798° O; Datum: 06.08.2024
Seite 1 / 2



### 2.3.2 Aufschließung

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

## 2.4 Bebauung Mehrfamilienhaus

Es handelt sich um ein teilunterkellertes Mehrparteienwohnhaus in Massivbauweise mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoß mit insgesamt 6 Wohnungen. Die Ursubstanz geht offensichtlich auf die Nachkriegsjahre zurück; der Umbau bzw. die Adaptierung in den Iststand erfolgte beginnend mit dem Jahr 1999.

Dem Objekt ist ein Satteldach (Firstrichtung Nord-Süd) mit Ziegeldeckung aufgesetzt, die Außenfassade ist als Wärmedämmfassade (Plattenstärke dünnwandig) ausgeführt. Das Stiegenhaus verfügt im EG über einen keramischen Belag, der Stiegenlauf ist als Holzstiegenlauf gestaltet. Der Eingang erfolgt südwestseitig, es ist keine Liftanlage vorhanden.



*Südwest-Ansicht*

Baubewilligung vom 21.06.1999

Anmerkung: Eine Benützungsbewilligung / Fertigstellungsanzeige gem. § 38 des Steiermärkischen Baugesetzes ist nicht aufliegend! Weiters wird darauf hingewiesen, dass offensichtlich Divergenzen zu den vorliegenden Planunterlagen (lt. Bauakt bzw. lt. Nutzwertgutachten) gegeben sind.

**Gemäß § 19, Abs. 1 und 2, Steiermärkisches Baugesetz i.d.g.F, gilt nachfolgendes:**

**Folgende Vorhaben sind baubewilligungspflichtig:**

**1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (§ 4 Z 34a);**

**2. Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können;**

**Gegenständlich ist von einem benützungsbewilligungsfähigen Vorhaben auszugehen. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.**

### 2.4.1 Energieausweis

Spezifischer Heizwärmebedarf / Berechnung durch Baufirma Steinberger Bau, 8753 Fohnsdorf,  
vom 01.01.2002: Energieklasse „C“ – 56 kWh/m<sup>2</sup> / Jahr

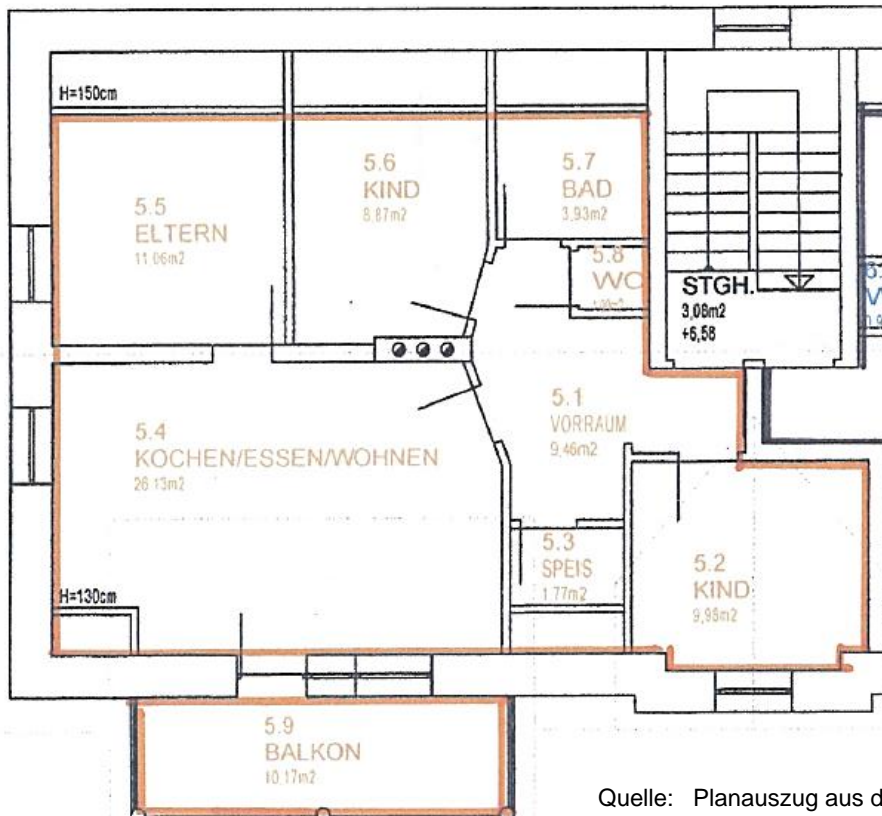
### 2.4.2 Wohnung

Die Wohnung Nr. 5 mit einer Nutzfläche von rund 80 m<sup>2</sup> befindet sich im Dachgeschoß und ist nach Osten, Norden und Westen ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,45 m.

**Anmerkung:** *Der Plan laut Nutzwertgutachten entspricht in Teilbereichen nicht der Natur. Auf eine planerische Darstellung wird aus Kostengründen verzichtet. Die angegebenen Flächen wurden den Planunterlagen entnommen bzw. überwiegend in der Natur ermittelt und sind ohne Gewähr.*

**Raumaufteilung (laut Naturmaß ermittelt – ohne Gewähr):**

TOP 5		
Raum	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
Vorraum	9,00	Laminat
WC	0,80	innen liegend mit Raumlüfter, türhoch verflies
Bad	5,85	türhoch verflies, mit Dachflächenfenster, Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
Zimmer	10,00	Laminat (lt. Plan 5.6 Kind)
Wohnzimmer	28,40	Laminat, Ausgang auf den Balkon bzw. Durchgang ins Schlafzimmer
Schlafzimmer	12,27	Laminat, über WZ begehbar
Abstellraum	2,51	Laminat, innen liegend, (lt. Plan 5.3 Speis)
Küche	11,00	Laminat (lt. Plan 5.2 Kind)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>79,83</b>	
Balkon	8,50	beschichtete Spanplatten, aufgeständerte Stahlrahmenkonstruktion mit Wellplexideckung



Quelle: Planauszug aus dem Nutzwertgutachten

**Auszug Nutzwertgutachten – Wohnung 5**

Pos.	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Fläche
<b>Wohnung 5 (DG - orange)</b>				
5.1	Vorraum			9,460
5.2	Kinderzimmer			9,980
5.3	Speis			1,770
5.4	Wohnküche			26,130
5.5	Schlafrum			11,960
5.6	Kinderzimmer			8,870
5.7	Bad			3,930
5.8	WC			1,100
5.9	Balkon			10,170
5.11	Holzlage	1,70	3,25	5,250
5.12	Garten			93,000
				<b>181,895</b>

Eingang: Eingang über massiveres Holztürblatt

Innentüren: Holztürblätter mittelbraun auf Metallstöcken

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster Kunststoff bzw. Holz

Heizung: Zentralheizungsanlage; Wärmeaustragung mittels Heizkörper  
Befuerung über Ölkessel; weiters Wärmepumpe,  
Warmwasseraufbereitung zusätzlich über am Dach befindlich Solarkollektoren,

E-Installation: Sicherungskasten mit Automaten

### 2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde augenscheinlich in eher minderwertiger Ausführungsqualität vor rund 20 - 25 Jahren in den Iststand adaptiert; gegenwärtig ist von einem mäßigen Erhaltungszustand auszugehen – schadhafter Sockel- bzw. Spalettenbereiche, teilweise Spechtlöcher in der Fassade, teilweise Korrodierungen am Vordach, teilweise Verwitterungen an den Balkonen (Überdachung bzw. aufgehende Bodenbeläge). Weiters weist das Mauerwerk im Kellerabgang großflächige Feuchteausblühungen auf.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung entspricht einem modernisierten Zustand mit teilweisen Sanierungsbedarf - punktuelle Beschädigungen an Malerei sowie Bodenbelägen; aufgehender Bodenbelag am Balkon, teilweise massive Verschmutzungen an Fensterrahmen bzw. Fensterstöcken. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war insgesamt ein leicht devastierter bzw. vermüllter Zustand gegeben.

Insgesamt ist ein Zustand mit Instandsetzungsbedarf gegeben und somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit „2,75“ (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 Mehrfamilienwohnhaus wurde augenscheinlich in den Nachkriegsjahren errichtet und beginnend mit dem Jahr 1999 umgebaut. Aufgrund der durchgeführten Arbeiten und dem teilsanierten Zustand der Wohnung wird zum Bewertungsstichtag 2024 ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1985 angenommen. Sohin errechnet sich ein Baualter von 39 Jahren. Die Gesamtnutzungsdauer von ähnlichen Objekten wird in der Bewertungsliteratur mit rund 70 Jahren angesetzt. Demnach ergibt sich eine fiktive Restnutzungsdauer von rund 31 Jahren - siehe nachstehende Tabelle:

(Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017)

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



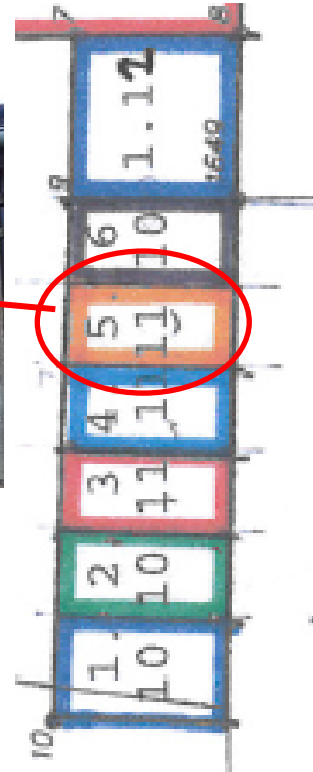
## 2.5 Abteil / Holzlage

Der Wohnung zugeordnet ist eine außen liegende Holzlage – Bauwerk als Holzkonstruktion mit Pultdach und Wellplatteneindeckung.

Nutzfläche: lt. Plan ca. 5,0 m<sup>2</sup>

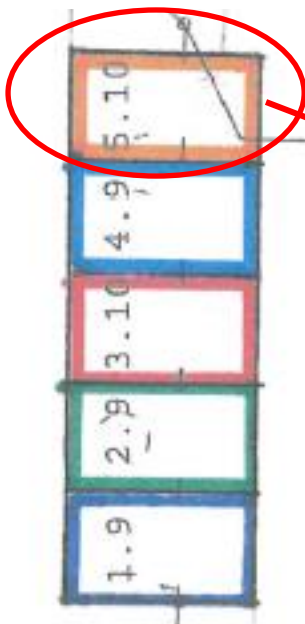


Quelle: Nutzwertgutachten



## 2.6 Autoabstellplatz / Carport

Der Wohnung zugeordnet ist ein Carportplatz mit geschotterter Stellfläche (Abmessungen von ca. 5,30 m x 2,70 m). Beim Carport handelt es sich um eine aufgeständerte Metallkonstruktion mit Pultdach und Trapezblechdeckung, befindlich an der nordseitigen Grundstücksgrenze.



Quelle: Nutzwertgutachten

## 2.7 Gartenanteil

Der Wohnung zugeordnet ist eine begrünte Gartenfläche mit einer Fläche von ca. 93 m<sup>2</sup> (lt. Nutzwertgutachten).



## 2.8 Informationen der Hausverwaltung

Folgende Informationen wurden von der Hausverwaltung – Immobilien Lesser, 8750 Judenburg - mit Mail vom 22.10.2024 übermittelt:

### Monatliche Vorschreibung:

EUR 281,67 (inkl. Instandhaltung, Betriebskosten, , Verwaltung, Ust.) – gültig ab 01/2024

### Instandhaltungsrücklage für das Mehrparteienwohnhaus (6 Einheiten):

Weist ein Guthaben von rund EUR 11.000,00 per Oktober 2024 auf

### Vorausschau:

Geplant sind Sanierungen an der Fassade.

### Darlehensaufstellung:

Es sind keine Darlehen aushaftend.

## 2.9 Nutzung

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich leer stehend - unbewohnt.

### 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 eher zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Sach- bzw. Vergleichswertverfahren 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 für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d. h. inkl. UST, und für gewerblich genutzte netto, d. h. exkl. 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, Aufschlüsselung, 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

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**

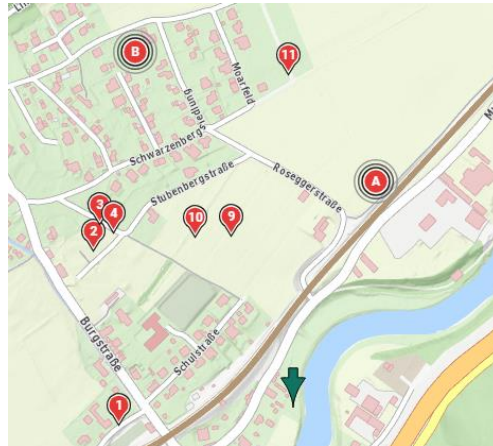
#### **3.3.1 Vergleichswert**

Im bewertungsgegenständlichen Wohnhaus bzw. den umliegenden wurden in den letzten Jahren keine Verkaufstransaktionen durchgeführt, somit stehen auch keine direkten Vergleichspreise zur Verfügung.

### 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 Unzmarkt-Frauenburg.



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
1	Bauland	3930/2019	04.10.2019	1.359,00	40,00 €	50,17 €
2	Bauland	1870/2022	27.01.2022	661,00	49,00 €	55,71 €
3	Bauland	2087/2021	03.02.2021	800,00	43,00 €	51,02 €
4	Bauland	1534/2022	30.09.2021	663,00	49,00 €	56,53 €
5/A	Bauland	1040/2020	17.12.2019	725,00	55,00 €	68,41 €
6/A	Bauland	1039/2020	10.12.2019	818,00	55,00 €	68,46 €
7/B	Bauland	4120/2023	09.10.2023	806,00	71,96 €	75,66 €
8/B	Bauland	4120/2023	25.09.2023	792,00	74,49 €	78,47 €
9	Bauland	2220/2021	03.02.2021	880,00	43,00 €	51,02 €
10	Bauland	2219/2021	03.02.2021	3.044,00	40,00 €	47,46 €
11	Bauland	1921/2019	14.03.2019	825,00	52,00 €	66,67 €

Mittelwert (val. 5,05 %): 60,87 €

Bei einer jährlichen Valorisierung von 5,05 % (lt. ImmonetZT jährliche Preisanpassung) errechnet sich ein Mittelwert von rund € 61,00.

In Anlehnung der angeführten Kauffälle und der im Befund beschriebenen Parameter wird ein **Baulandpreis von EUR 55,00 / m<sup>2</sup>** (orientiert sich leicht unter dem Mittelwert) als realistisch erachtet.

Berechnung Bodenwertanteil Grundstück 348/1 der EZ 136 - BINR 23, 24			
m <sup>2</sup>	à	x	/Anteile
1404	€ 55	102	606
			€ 12 997
<b>BODENWERTANTEIL</b>			<b>€ 12 997</b>

### 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 Orlainsky MSc. und Ing. DKFM. Peter Stepan - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 4/2023“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024</b>						
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>						
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 €	(-)	(++)	
<b>Österreich (Medianwert)</b>	<b>2.900 €</b>	<b>3.600 €</b>	<b>4.300 €</b>			
<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>						
* 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%		
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>						
* 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		
<b>Ergänzende Angaben:</b>						
* 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 4/2023 – Publikation Roland Popp

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

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 2 700</b>
	m <sup>2</sup>	à		
Wohnung (Fläche lt. Naturmaß)	79,83	€ 2 700	€	215 541
Balkon	8,50	€ 1 350	€	11 475
<b>Summe</b>			<b>€</b>	<b>227 016</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre			
Bestandsdauer	39			
Restnutzungsdauer	31			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70			
Relatives Alter 39/70	<b>56%</b>			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	56% von	227 016	-€	127 129
Restwert			€	99 887
- Berücksichtigung Zustandsnote 2,75:	12,5% von	99 887	-€	12 486
Gebäudesachwert			€	87 401
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	10% von	87 401	-€	8 740
			€	78 661
<b>Bauwert</b>			<b>€</b>	<b>78 661</b>

**\* Wirtschaftliche Wertminderung**

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

**Zusammenstellung der Werte**

Bodenwertanteil Top 5	€	12 997
Bauwert Wohnung	€	78 661
Bauwert Stellplatz A 5 - pauschal	€	1 500
<b>Sachwert</b>	<b>€</b>	<b>93 158</b>

### 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 eingeschränkten bis schwierigen Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Begründung:

- Demografische Entwicklung der Gesamtregion (5 %)
- leicht lärmbehaftete Lage (5 %)
- mäßiges Gesamterscheinungsbild (5 %)
- fehlender baubehördlicher Konsens (5 %)

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 ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % vorgenommen.

Sachwert	€	93 158
abzüglich Marktanpassung	20%	-€ 18 632
<b>Verkehrswert</b>	<b>€</b>	<b>74 526</b>
<b>VERKEHRSWERT der Wohnung W 5 ger.</b>	<b>€</b>	<b>74 500</b>
<b>8800 Unzmarkt-Frauenburg, Murried 15</b>		

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von rund **EUR 933,00 / m<sup>2</sup>** (74.500 / 79,83) entspricht lt. Immobilienpreisspiegel 2024 in etwa einem durchschnittlichen Wohnwert in normaler bis guter Wohnlage im Bezirk Murtal.



## 4 Zubehör

### **Allgemeines:**

*Bei der gegenständlichen Bewertung des Zubehörs werden Erfahrungswerte – durchschnittliche Nutzungszeiten – in Haushalten mit 2 bis 4 Personen bei normaler Benützung und Lebensgewohnheiten – Wohnfunktion – verwendet. Vorausgesetzt wird bei der Anschaffung gute Qualität des Materials und der Verarbeitung, sowie sorgfältige Pflege und Behandlung, guter Erhaltungszustand.*

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

In der Wohnung befindet sich teils noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt (Küchenzeile, etc.). Beim vorgefundenen Zubehör handelt es sich jedoch aufgrund des Zustandes um entsorgungsreifes Inventar ohne Zeitwert.

## 5 Zusammenstellung

**Zweck der Schätzung:** Feststellung des Verkehrswertes der  
Wohnung Nr. 5 sowie Abstellplatz Nr. 5

**EZ 136, KG 65011 Frauenburg  
8800 Unmarkt-Frauenburg, Murried 15**

Adresse	Verkehrswert
8800 Unzmarkt-Frauenburg, Murried 15 Wohnung Top 5 und Autoabstellplatz A5 (B-LNR 23 und 24) sowie Gartenanteil	€ 74 500
Zubehör	€ -

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 14.11.2024

### Beilagen

Fotoaufstellung

Plan

Monatliche Vorschreibung

## Fotoaufstellung



**Abteil**



**Gartenfläche**



**Carport**

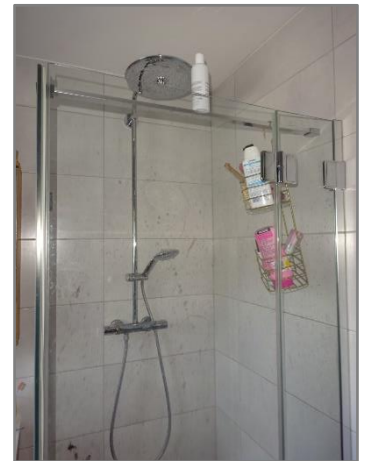
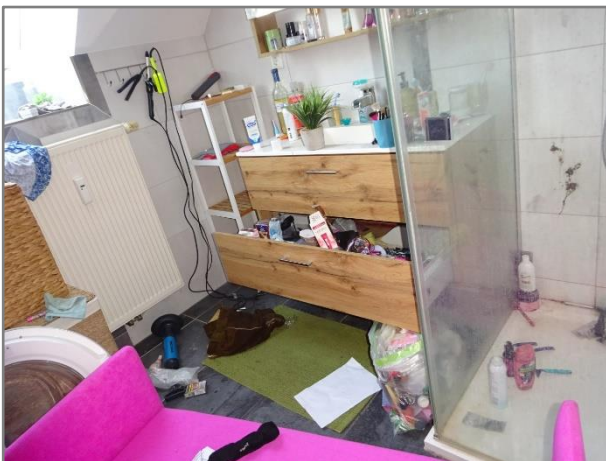


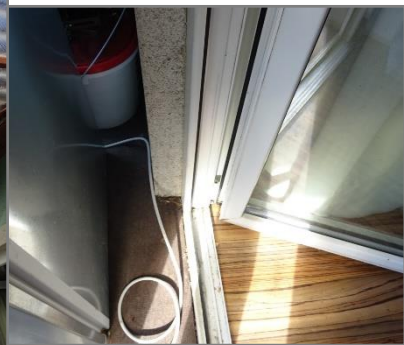
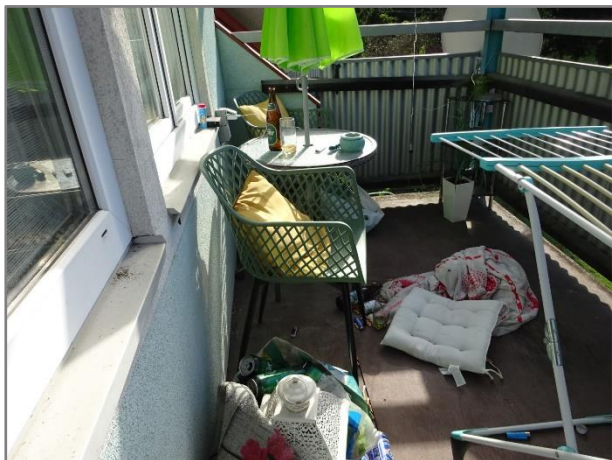


Stiegenhaus



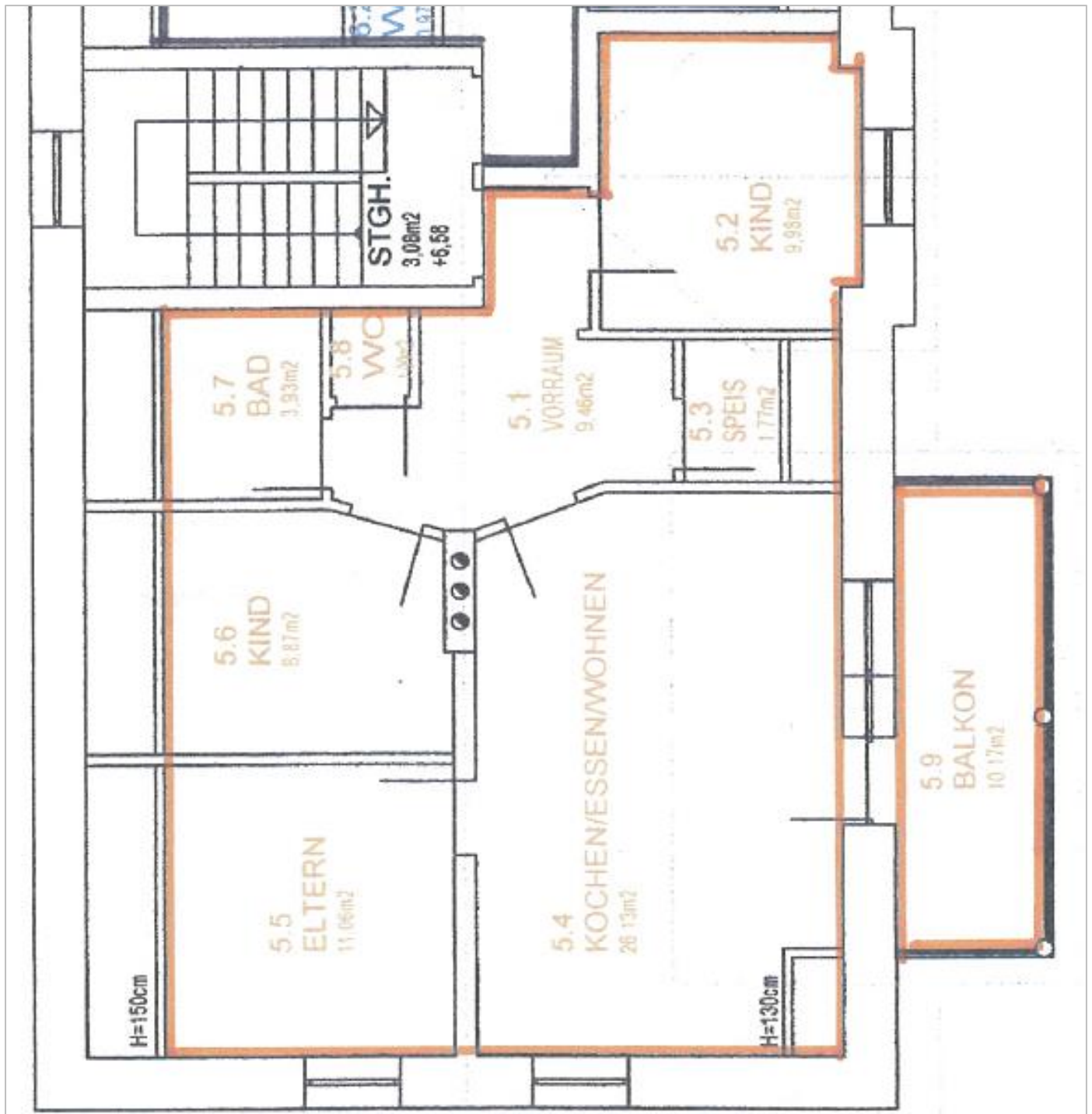
Top 5 - DG



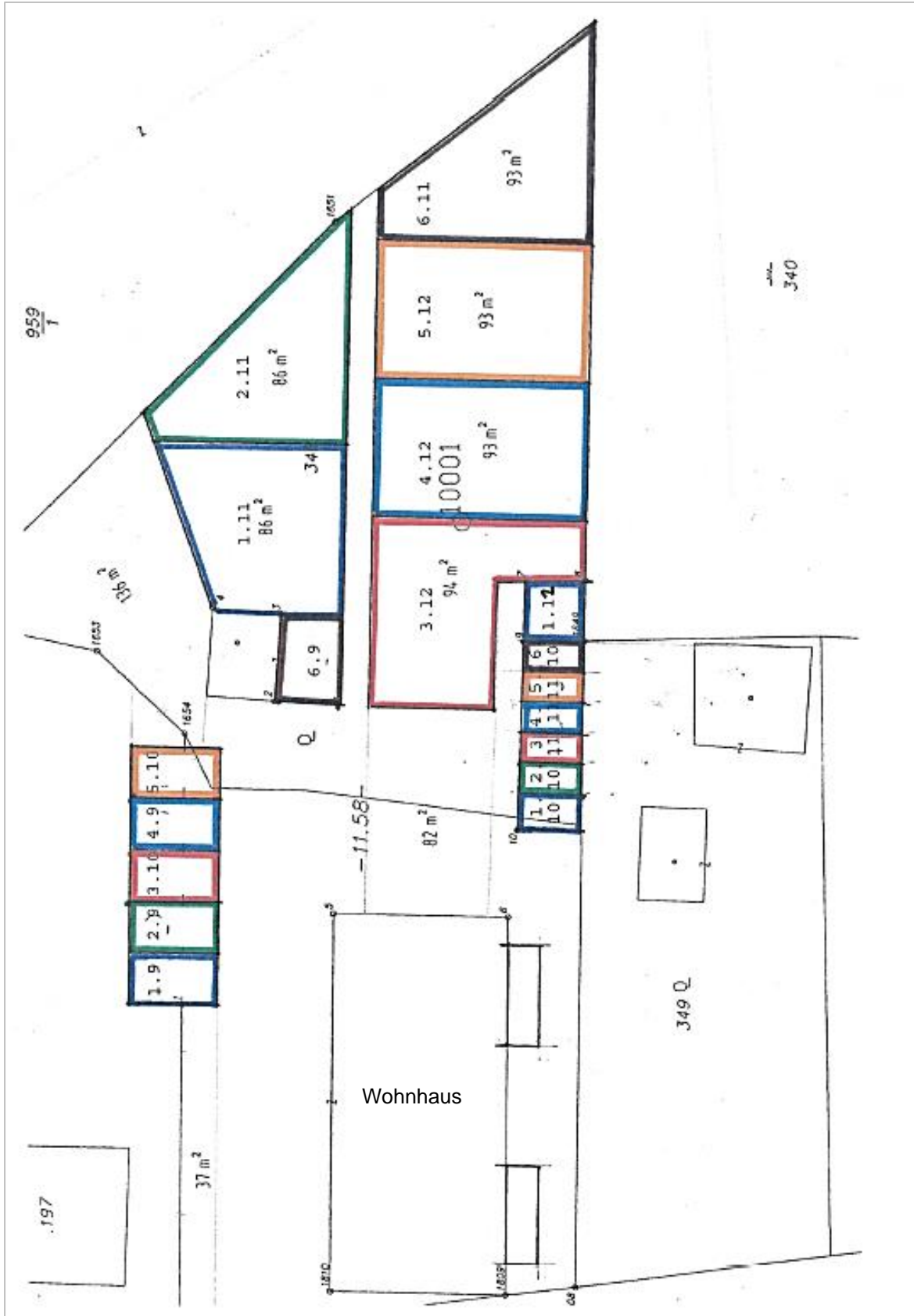




### Plan Wohnung



### Lageplan (Gesamtübersicht)



**Jeweils orange markierte Flächen sind der Wohnung 5 (5.10 – Stellplatz / 5.11 – Holzlage / 5.12 – Gartenfläche) zugehörig.**



## Vorschreibung



Mag. Lesser Immobilienverwaltungs GmbH  
 Bannerhof 3, 8750 Judenburg, Tel.: 03572/84909  
 e-mail: office.judenburg@lesser.at, Web: www.lesser.at  
 FN500495p LG ZRS Graz

Karoline Pirker  
 Murried 15  
 8800 Unzmarkt-Frauenburg

**Rechnung**



Rechnung-Nr.: 00205 0005 002 2024 2 Ihre Kunden-Nr.: 00205 0005 002  
 Rechnungsdatum: 04.12.2023  
 UID-Nr.: ATU69203612  
 Gültig ab: **01.01.2024** bis 31.12.2024  
 Objekt: Murried 15, 8800 Unzmarkt-Frauenburg  
 Objekt-Nr.: 205 Nutzungsart: Wohnung  
 Bestandeinheit: BE-Nr. 5 / Top-Nr. 5

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

Rechnung für: Karoline Pirker

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Betriebskosten	Nutzfläche	73,20		10,00 % €	84,91
Betriebskosten Heizung	Heizfläche	73,20		20,00 % €	92,23
Reparatur Rücklage	Nutzfläche	73,20		0,00 % €	77,59
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	77,59
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	84,91
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	92,23
Umsatzsteuer 10,00 %				€	8,49
Umsatzsteuer 20,00 %				€	18,45
<b>Summe</b>				<b>€</b>	<b>281,67</b>