

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 6/24i

Bezirksgericht Leoben  
Dr. Hanns Groß-Straße 7  
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksamtes Leoben vom 19.03.2024, 9 E 6/24i, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Stadtgemeinde Eisenerz  
Mario-Stecher-Platz 1  
8790 Eisenerz

vertreten durch: Stadtgemeinde Eisenerz, vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Thomas Rauninger, BEd  
Mario-Stecher-Platz 1  
8790 Eisenerz  
(Zeichen: Akt:2022/0258)

Verpflichtete Partei: Besiki Tsereteli  
geb. 11.02.1978  
Hauptstraße 47  
2544 Leobersdorf

Wegen: € 4.363,62 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**1/1 Anteil-BLNr. 3-**, an der Liegenschaft **EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 19.03.2024 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der

**1/1 Anteil-BLNr. 3-**, an der Liegenschaft **EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

- 11.06.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 11.06.2024 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieherin
2. Schlosser
3. 2 Polizisten
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 23.04.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Bescheid vom 21.05.1947

1.5.6. Pläne

1.5.7. Kontoblatt der Stadtgemeinde Eisenerz vom 24.04.2024

1.5.8. Fotos

**Bestandsverhältnis**

Bei der Befundaufnahme am 11.06.2024 konnte nicht eruiert werden, ob das bewertungsgegenständliche Wohnhaus bzw. Teile des Wohnhauses vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**Energieausweis**

Bei der Befundaufnahme am 11.06.2024 konnte nicht eruiert werden, ob ein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden ist.

**Gemeinderückstände**

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Eisenerz vom 24.04.2024 ist ein Rückstand von gesamt € 5.343,26 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Eisenerz vom 24.04.2024

Homepage: www.eisenerz.at  
 E-Mail: gdo@eisenerz.at  
 Telefon: 03848/2511  
 Fax: 03848/2511-73

Stadgemeinde Eisenerz  
 Mitter-Scheer-Platz 1, 8790 Eisenerz  
 UID: ATU2651503

Kontoblatt Kunde

Person: 5112, Tseretel Besiki, Hauptstraße 47, Tür 1, 2544 Leobersdorf  
 Objekt: 1, Freiheitsplatz 8, 8790 Eisenerz

Jahr: 2024

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	BA/0	01.01.2024	15.08.2021	Grundsteuer B 3. Quartal 2021	42,43		42,43		
					Exekution					
1/	3/1	BA/0	01.01.2024	15.08.2021	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2021	355,16		355,16	32,29	10,00 %
					Exekution					
1/	7/1	BA/0	01.01.2024	15.08.2021	Zahlermierte 3. Quartal 2021	8,31		8,31	0,76	10,00 %
					Exekution					
1/	8/1	BA/0	01.01.2024	15.08.2021	Wassergebühren 3. Quartal 2021	5,85		5,85	0,53	10,00 %
					Exekution					
1/	2/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2021	Grundsteuer B 4. Quartal 2021	42,43		-42,43		
					Exekution					
1/	3/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2021	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2021	355,16		355,16	32,29	10,00 %
					Exekution					
1/	7/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2021	Zahlermierte 4. Quartal 2021	8,31		8,31	0,76	10,00 %
					Exekution					
1/	8/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2021	Wassergebühren 4. Quartal 2021	2,85		2,85	0,26	10,00 %
					Exekution					
1/	2/1	BA/0	01.01.2024	15.02.2022	Grundsteuer B 1. Quartal 2022	42,43		42,43		
					Ex.					
1/	3/1	BA/0	01.01.2024	15.02.2022	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2022	365,93		365,93	33,27	10,00 %
					Ex.					
1/	7/1	BA/0	01.01.2024	15.02.2022	Zahlermierte 1. Quartal 2022	8,94		8,94	0,81	10,00 %
					Ex.					
1/	8/1	BA/0	01.01.2024	15.02.2022	Wassergebühren 1. Quartal 2022	5,06		5,06	0,46	10,00 %
					Ex.					
1/	2/1	BA/0	01.01.2024	15.05.2022	Grundsteuer B 2. Quartal 2022	42,43		42,43		
					Ex.					
1/	3/1	BA/0	01.01.2024	15.05.2022	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2022	365,93		365,93	33,27	10,00 %
					Ex.					
1/	7/1	BA/0	01.01.2024	15.05.2022	Zahlermierte 2. Quartal 2022	8,94		8,94	0,81	10,00 %
					Ex.					
1/	8/1	BA/0	01.01.2024	15.05.2022	Wassergebühren 2. Quartal 2022	5,06		5,06	0,46	10,00 %
					Ex.					
1/	2/1	BA/0	01.01.2024	15.08.2022	Grundsteuer B 3. Quartal 2022	42,43		42,43		
					Ex.					
1/	3/1	BA/0	01.01.2024	15.08.2022	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2022	365,93		365,93	33,27	10,00 %
					Ex.					

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2024

Person: 5112, Tsereteli Besiki, Hauptstraße 47, Tür 1, 2544 Leobersdorf  
 Objekt: 1, Freiheitsplatz 8, 8790 Eisenerz

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	7/1	BA0	01.01.2024	15.08.2022	Zahlermiete 3. Quartal 2022 Ex.	8,94		8,94	0,81	10,00 %
1/	8/1	BA0	01.01.2024	15.08.2022	Wassergebühren 3. Quartal 2022 Ex.	5,06		5,06	0,46	10,00 %
1/	2/1	BA0	01.01.2024	15.11.2022	Grundsteuer B 4. Quartal 2022 Ex.	42,43		42,43		
1/	3/1	BA0	01.01.2024	15.11.2022	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2022 Ex.	365,93		365,93	33,27	10,00 %
1/	7/1	BA0	01.01.2024	15.11.2022	Zahlermiete 4. Quartal 2022 Ex.	8,94		8,94	0,81	10,00 %
1/	8/1	BA0	01.01.2024	15.11.2022	Wassergebühren 4. Quartal 2022 Ex.	5,06		5,06	0,46	10,00 %
1/	8/1	BA0	01.01.2024	27.12.2022	Wassergebühren Endabrechnung Ex.	1,61		1,61	0,15	10,00 %
1/	2/1	BA0	01.01.2024	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023 Ex.	42,43		42,43		
1/	3/1	BA0	01.01.2024	15.02.2023	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2023 Ex.	404,67		404,67	36,79	10,00 %
1/	7/1	BA0	01.01.2024	15.02.2023	Zahlermiete 1. Quartal 2023 Ex.	9,90		9,90	0,90	10,00 %
1/	8/1	BA0	01.01.2024	15.02.2023	Wassergebühren 1. Quartal 2023 Ex.	5,62		5,62	0,51	10,00 %
1/	2/1	BA0	01.01.2024	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023 Ex.	42,43		42,43		
1/	3/1	BA0	01.01.2024	15.05.2023	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2023 Ex.	404,67		404,67	36,79	10,00 %
1/	7/1	BA0	01.01.2024	15.05.2023	Zahlermiete 2. Quartal 2023 Ex.	9,90		9,90	0,90	10,00 %
1/	8/1	BA0	01.01.2024	15.05.2023	Wassergebühren 2. Quartal 2023 Ex.	5,62		5,62	0,51	10,00 %
1/	2/1	BA0	01.01.2024	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023 Ex.	42,43		42,43		
1/	3/1	BA0	01.01.2024	15.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023 Ex.	404,67		404,67	36,79	10,00 %
1/	7/1	BA0	01.01.2024	15.08.2023	Zahlermiete 3. Quartal 2023 Ex.	9,90		9,90	0,90	10,00 %

**Kontoblatt Kunde**

Person: **5112, Tsereteli Besiki, Hauptstraße 47, Tür 1, 2544 Leobersdorf**  
 Objekt: **1, Freiheitsplatz 8, 8790 Eisenitz**

Jahr: 2024

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	8/1	BA/0	01.01.2024	15.08.2023	Wassergebühren 3. Quartal 2023 Ex.	5,62		5,62	0,51	10,00 %
1/	2/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023 Ex.	42,43		42,43		
1/	3/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2023	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2023 Ex.	404,67		404,67	36,79	10,00 %
1/	7/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2023	Zählermiete 4. Quartal 2023 Ex.	9,90		9,90	0,90	10,00 %
1/	8/1	BA/0	01.01.2024	15.11.2023	Wassergebühren 4. Quartal 2023 Ex.	5,62		5,62	0,51	10,00 %
1/	8/1	BA/0	01.01.2024	22.12.2023	Wassergebühren Endabrechnung Ex.	1,59		1,59	0,15	10,00 %
1/	2/1	VS/7	22.01.2024	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	42,43		42,43		
1/	3/1	VS/7	22.01.2024	15.02.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 1. Quartal 2024	430,50		430,50	39,14	10,00 %
1/	7/1	VS/7	22.01.2024	15.02.2024	Zählermiete 1. Quartal 2024	10,89		10,89	0,99	10,00 %
1/	8/1	VS/7	22.01.2024	15.02.2024	Wassergebühren 1. Quartal 2024	6,00		6,00	0,55	10,00 %
1/	2/1	VS/62	23.04.2024	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	42,43		42,43		
1/	3/1	VS/62	23.04.2024	15.05.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 2. Quartal 2024	430,50		430,50	39,14	10,00 %
1/	7/1	VS/62	23.04.2024	15.05.2024	Zählermiete 2. Quartal 2024	10,89		10,89	0,99	10,00 %
1/	8/1	VS/62	23.04.2024	15.05.2024	Wassergebühren 2. Quartal 2024	6,00		6,00	0,55	10,00 %
<b>Gesamt</b>						<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angezeigte Buchungen						4.363,62	979,64	5.343,26	5.343,26	
Konto						4.363,62	979,64	5.343,26	5.343,26	

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Liegenschaft **EZ 18**, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8

#### Grundbuchauszug vom 23.04.2024

KATASTRALGEMEINDE 60101 Eisenerz	EINLAGEZAHL 18		
BEZIRKSGERICHT Leoben			
*****			
Letzte TZ 645/2024			
MAGES			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.146	GST-Fläche	403	
	Bauf.(10)	332	
	Gärten(10)	71	Freiheitsplatz 8
190	Gärten(10)	140	
GESAMTFLÄCHE		543	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

#### 2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
3 ANTEIL: 1/1	Besiki Tsereteli
GEB: 1978-02-11	ADR: Hauptstraße 47, Leobersdorf 2544
a 3171/2020	IM RANG 1714/2020 Kaufvertrag 2020-06-10,
	Einantwortungsbeschluss 2019-10-11, Schenkungsvertrag 2019-10-08
	Eigentumsrecht

#### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 3      1/1 Anteil      Besiki Tsereteli

#### 2.1.3. C-Blatt:

***** C *****	
5 b 2980/2022	IM RANG 1807/2022 3037/2022 Zahlungsbefehl
	2022-03-17
	PFANDRECHT
	vollstr. EUR 1.965,09
	samt Nebenforderung und Zinsen lt Beschluss 2022-09-30
	und Berichtigungsbeschluss 2022-10-13
	für B+M NewTec GmbH (FN 466671g)
	( 9 E 11/22x )
6 a 3407/2022	Rückstandsausweis 2022-11-18
	PFANDRECHT
	vollstr. EUR 35.623,12
	Zinsen und Kosten lt Bewilligung für
	Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) -
	Niederösterreich
	( 8 E 2705/22s )
7 a 3457/2022	Zahlungsbefehl 2022-04-08
	PFANDRECHT
	vollstr. EUR 1.491,24
	Zinsen und Kosten lt Bewilligung für
	Locher GmbH (FN 218220m)
	( 8 E 2721/22v )
8 b 1644/2023	IM RANG 914/2023 Zahlungsbefehl 2023-01-16
	PFANDRECHT
	vollstr. EUR 6.206,30
	samt Nebenforderung EUR 40,00 und Zinsen und Kosten
	laut Beschluss 2023-05-30 für
	Baustoff + Metall Gesellschaft m.b.H. (FN 070656g)



```

( 9 E 2/23z-9 )
9 a 419/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr. EUR 4.363,62 s.A.
  Zinsen und Kosten lt Beschluss 2024-02-13 für
  Stadtgemeinde Eisenerz
( 9 E 6/24i-2 )
10 a 645/2024 Rückstandsausweis 2024-03-06
  PFANDRECHT vollstr. EUR 12.067,93
  Zinsen und Kosten lt Bewilligung für
  Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW), Lst. NÖ
  ( 8 E 558/24h )
***** HINWEIS *****
  Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

```

**2.1.4. A 2 Blatt:**

```

***** A2 *****
1 gelöscht

```

**2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:**

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

**2.2. Grundstücksausmaße:**

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.146    GST-Fläche                403
        Bauf.(10)                332
        Gärten(10)                71  Freiheitsplatz 8
190    Gärten(10)                140
GESAMTFLÄCHE                543
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

```



### 2.3. Lage

**EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8**

Abbildung 1:

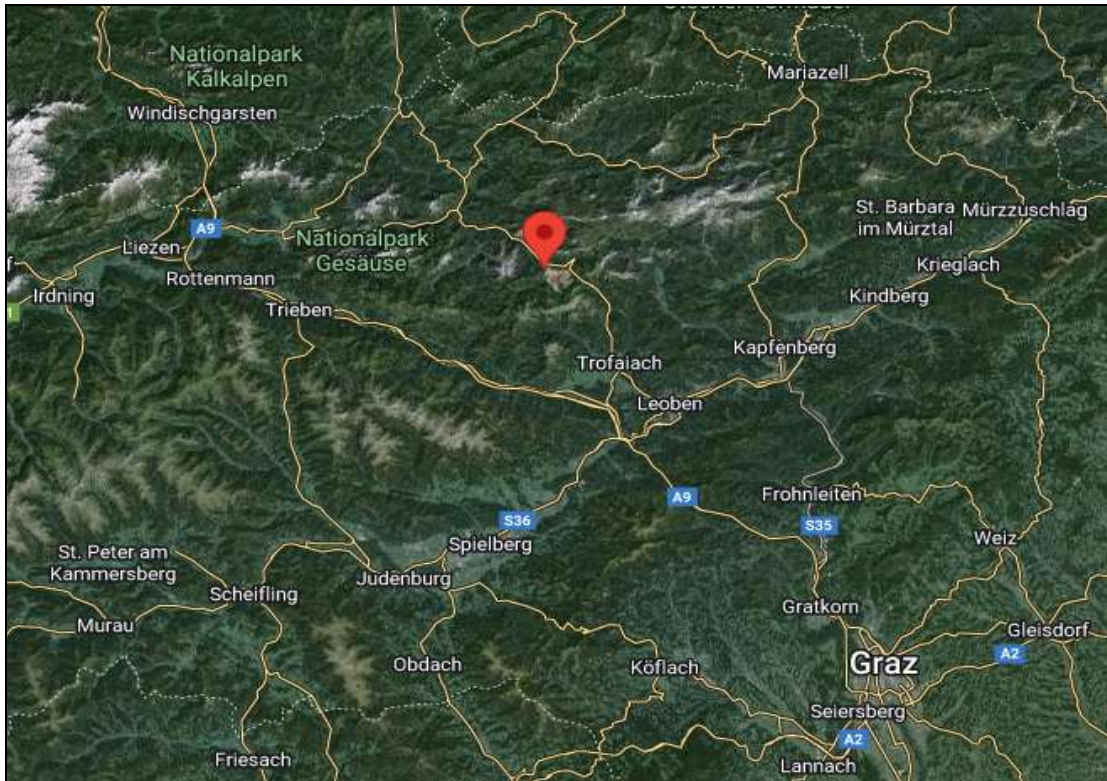


Abbildung 2:

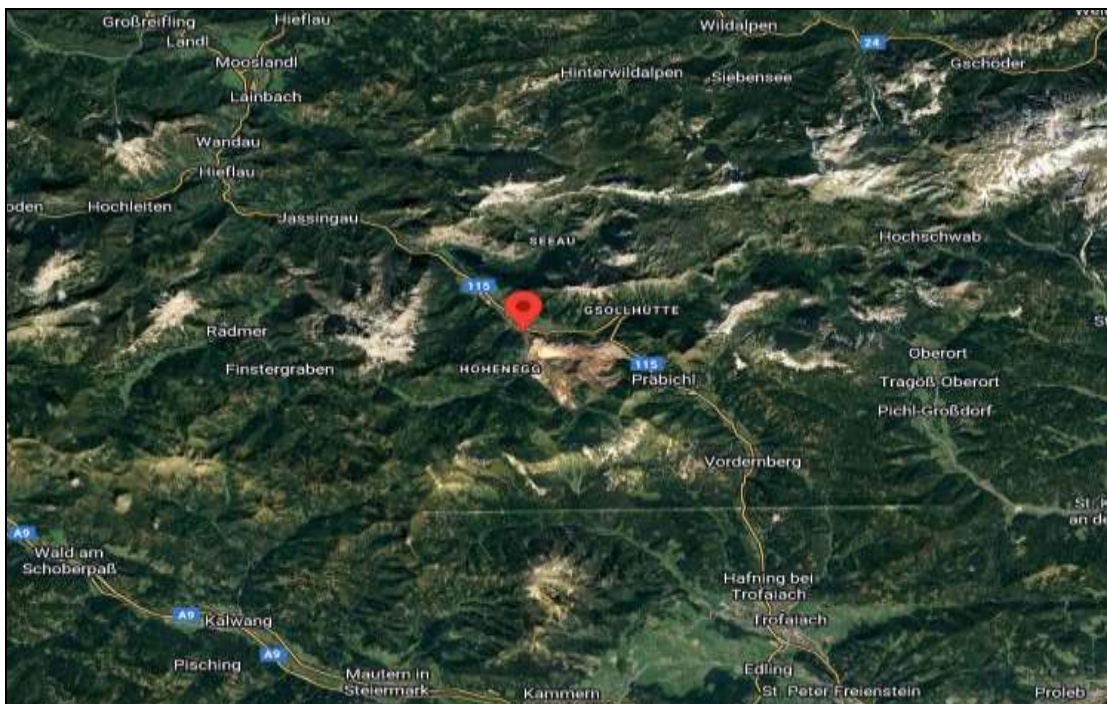




Abbildung 3:

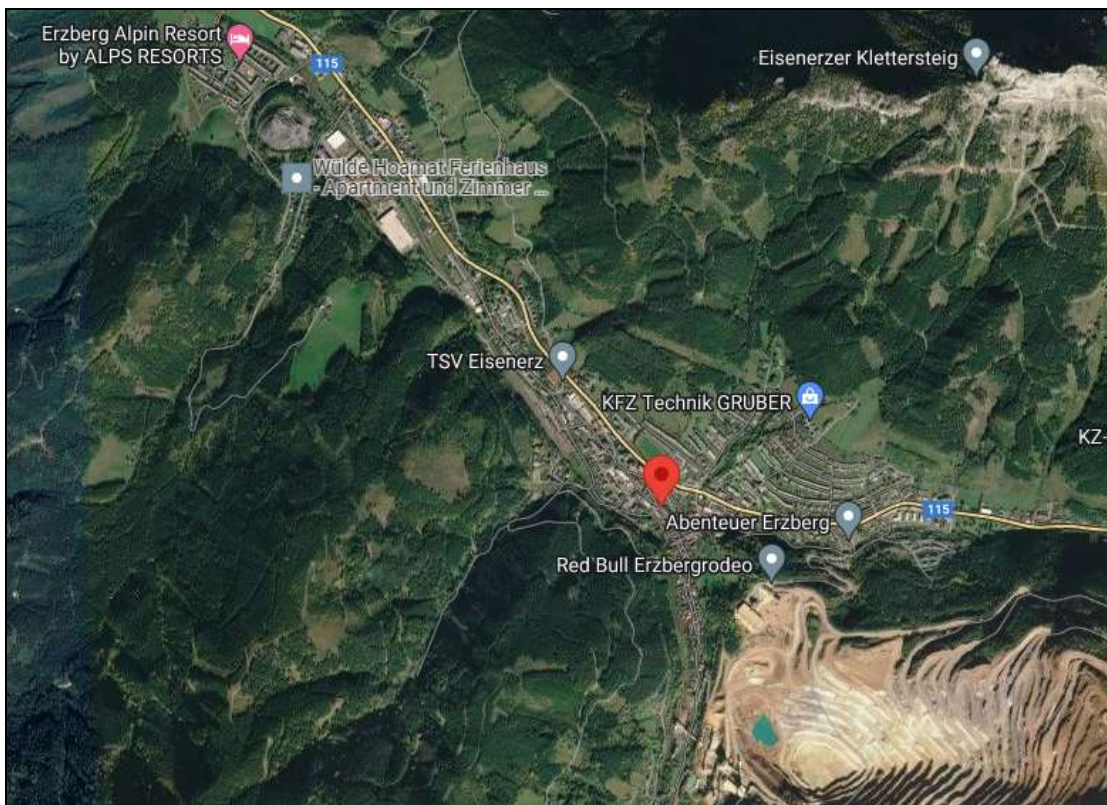


Abbildung 4:

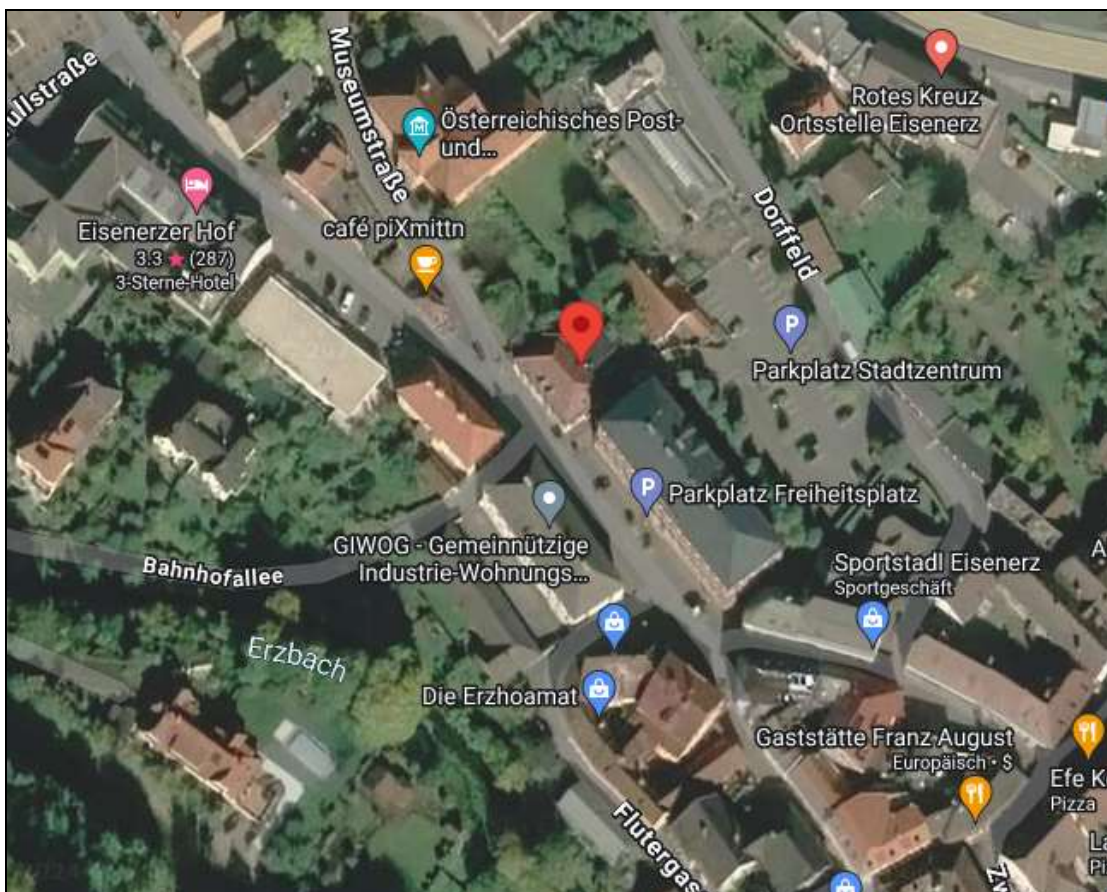




Abbildung 5 – GST – Nr. .146

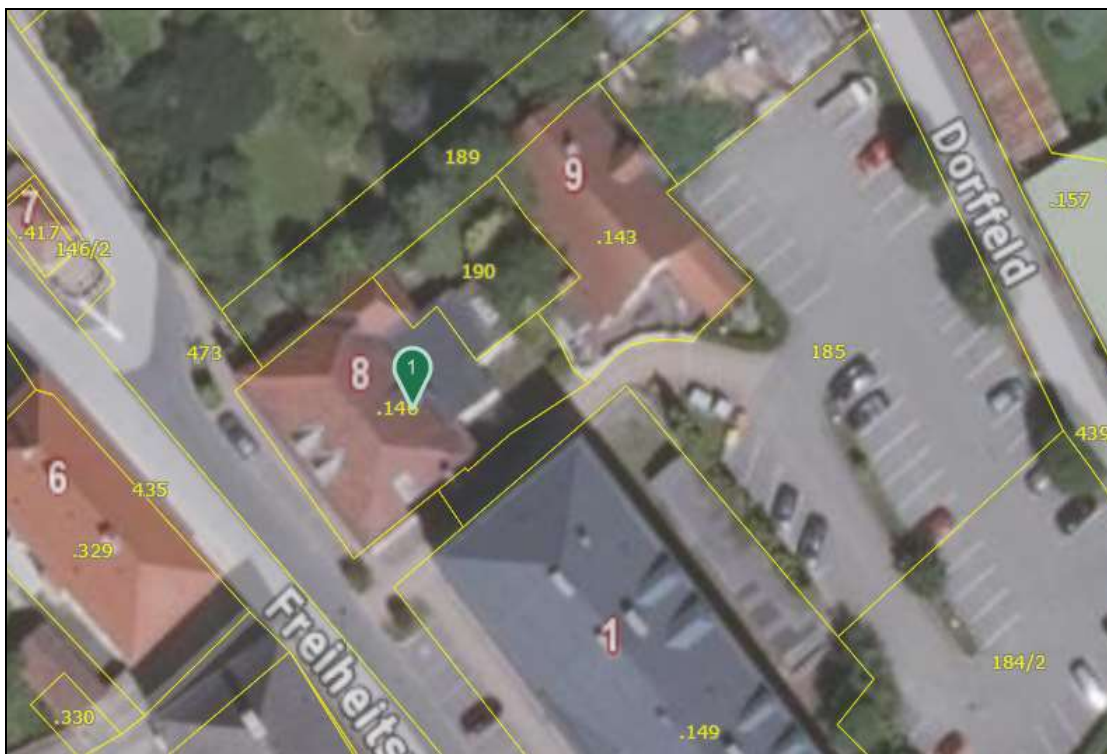
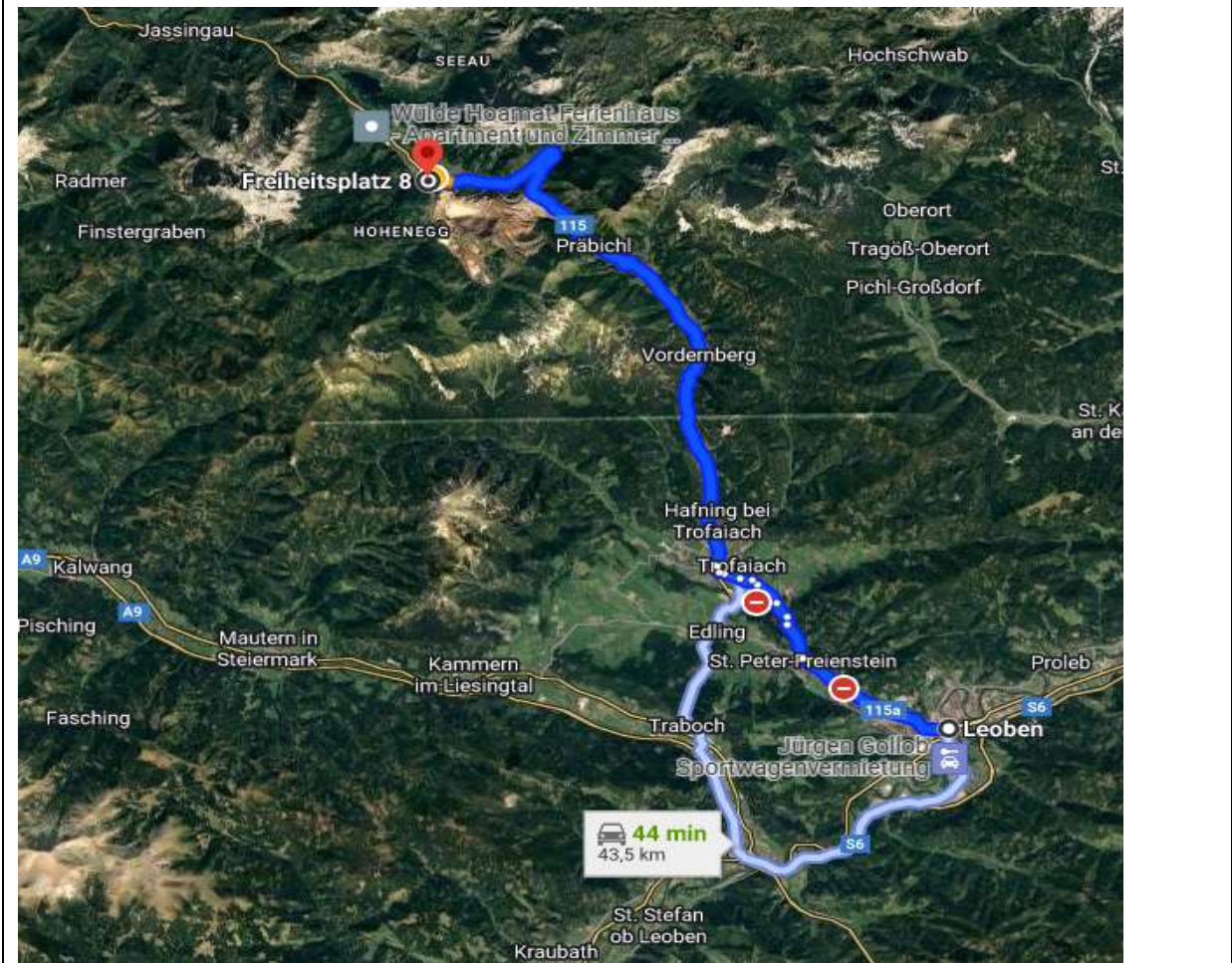


Abbildung 6 – GST – Nr. 190



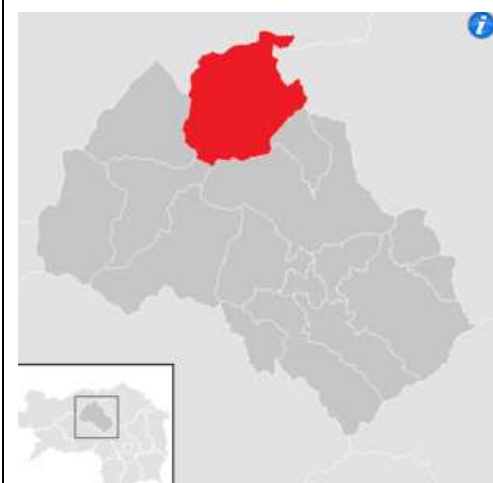
### Verkehrsanbindung nach Leoben



Eisenerz ist eine Stadt mit 3903 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) im Norden der Steiermark, rund 25 km nordwestlich der Bezirkshauptstadt Leoben.

Die Stadtgemeinde Eisenerz besteht aus den Katastralgemeinden Eisenerz, Krumpental, Münichthal und Trofeng.

### Lage von Eisenerz im Bezirk Leoben





## 2.4. Bebaubarkeit - Widmung:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Eisenerz sind die Widmungen wie folgt:

- GST – Nr. .146 KG - Bauland – Kerngebiet  
(NG Naturgefahren-Sanierungsgebiet)  
Bebauungsdichte 0,5-2,5  
Ortsbild Schutzgebiet  
Baulandsverbotsbereich aufgrund der Gemeindestraße  
§ 24 Landesstraßenverwaltungsgesetz
- GST – Nr. 190 KG - Bauland – Kerngebiet  
(NG Naturgefahren-Sanierungsgebiet)  
Bebauungsdichte 0,5-2,5  
Ortsbild Schutzgebiet  
Baulandsverbotsbereich aufgrund der Gemeindestraße  
§ 24 Landesstraßenverwaltungsgesetz

Abbildung GST – Nr. .146

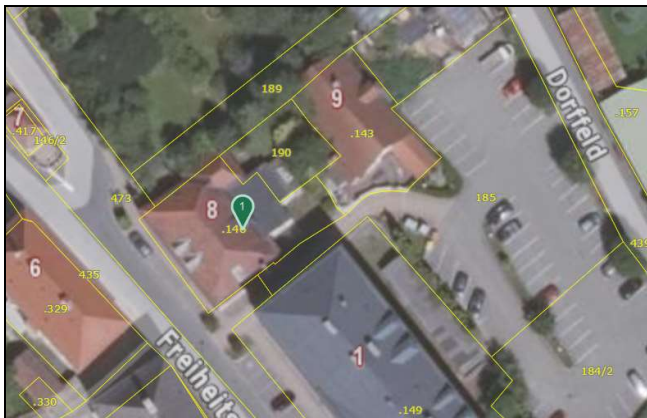


Abbildung GST – Nr. 190



## 2.5. Objektbeschreibung:

**EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8**







## WOHNHAUS MIT WOHNRÄUMLICHKEITEN UND 2 GASSENLOKALEN

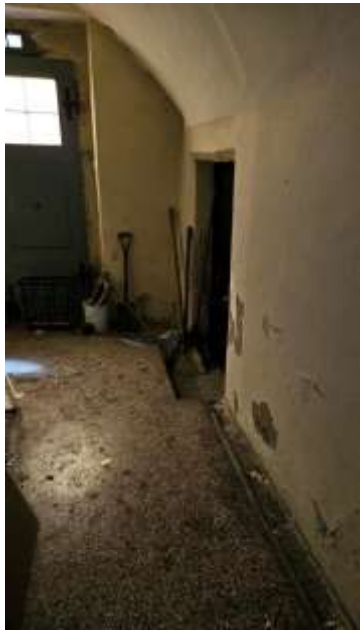


### WOHNHAUS

#### ECKDATEN

- Bezeichnung:** Wohnhaus mit Wohnräumlichkeiten und 2 Gassenlokalen
- Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
- Baubehörde:** Hinzuweisen ist, dass nach Einsichtnahme in den Bauakt bei der Stadtgemeinde Eisenerz das genaue Baujahr nicht eruiert werden konnte. Die Bausubstanz wird aus dem 16. Jahrhundert bzw. die Fassade aus dem 19. Jahrhundert geschätzt
- Dachung:** Harte Dachung
- Heizung:** Bei der Befundaufnahme am 11.06.2024 konnte nicht eruiert werden, ob eine Zentralheizung vorhanden ist. Hinzuweisen ist, dass zum Teil in den Wohnräumlichkeiten und in den Geschäftslokalen Heizkörper vorhanden sind. Des Weiteren ist an zu führen, dass im Geschäftslokal 2 ein „Heizautomat“ vorhanden sind. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.
- Gliederung:** 2 Gassenlokale im Erdgeschoss  
Wohnräumlichkeiten im Obergeschoss
- Sonstiges:** Garage – Autoabstellplatz

Stiegenhaus – Eingangsbereich



**Beschreibung der Räumlichkeiten**

**Geschäftslokal 1**

**Zimmer:** Holzboden, Wände und Decke zum Teil gestrichen

**Abstellraum:** Holzboden

**Zimmer:** PVC – Bodenbelag, Wände und Decke zum Teil gestrichen



## Geschäftslokal 2

- Zimmer:** Steinboden, Wände und Decke zum Teil gestrichen
- Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke zum Teil gestrichen
- Eingangsbereich:** Bodenbelag, Wände und Decke mit Platten bedeckt
- Heizraum:** Betonboden, Wände und Decke zum Teil gestrichen
- Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke zum Teil gestrichen
- Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke zum Teil gestrichen
- Zimmer:** Steinboden, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen









Hinzuweisen ist, dass im Geschäftslokal 2 eine eigene Treppe zu den Wohnräumlichkeiten im Obergeschoss führt.

## Wohnräumlichkeiten - Obergeschoss

<b><u>Zimmer:</u></b>	Boden verfliest, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Riemchenparkett, Wände und Decke zum Teil tapeziert
<b><u>Zimmer/Küche:</u></b>	Riemchenparkett, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Riemchenparkett, Wände zum Teil gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Zimmer:</u></b>	Teppichboden, Wände und Decke zum Teil tapeziert
<b><u>Badezimmer:</u></b>	Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Badewanne
<b><u>WC:</u></b>	Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und tapeziert, Decke tapeziert, Stand – WC
<b><u>Zimmer:</u></b>	Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Teppichboden, Wände gestrichen, Decke mit Holz verkleidet
<b><u>Zimmer:</u></b>	Teppichboden, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<b><u>Flur:</u></b>	Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Holzdecke
<b><u>Flur 2 mit WC Anlagen:</u></b>	Handwaschbecken, 2 Stand – WC, 2 Pissours,
<b><u>Zimmer:</u></b>	PVC – Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

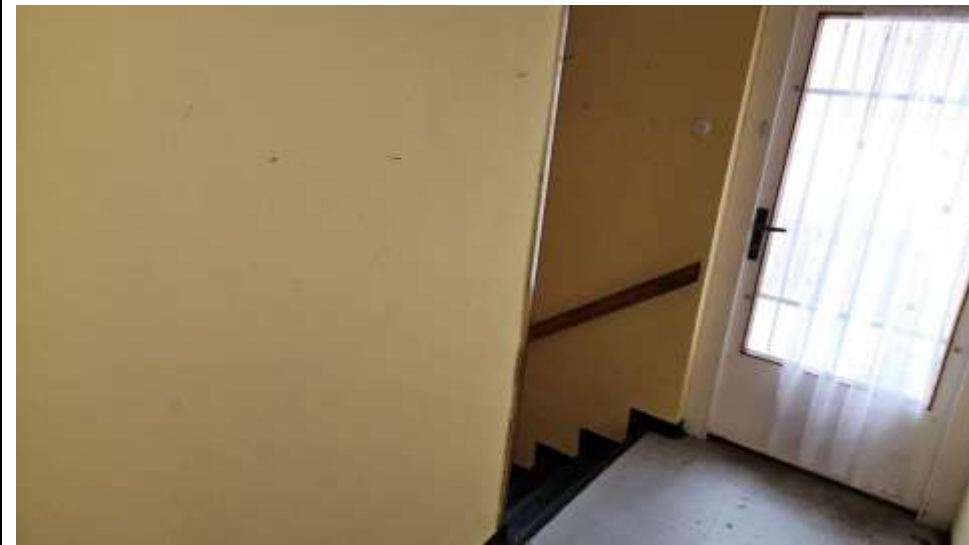


















Garage – Autoabstellplatz



Dachboden – nicht ausgebaut



### **Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

### **2.6. Objektgröße:**

**EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8**

Aufgrund zum Teil nicht vorhandener Angaben in den Plänen, wurden die Geschäftslokale sowie die Wohnräumlichkeiten durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Nutzfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> ermittelt.

### **2.7. Gesamtzustand:**

Aus gutachterlicher Sicht ist der Gesamtzustand der Geschäftslokale und der Wohnräumlichkeiten als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

### **2.8. Anschlüsse:**

Laut Auskunft des Stadtbauamtes Eisenerz ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an folgende Versorgungsleitungen angeschlossen.

- Wasser
- Kanal
- Strom

## 2.9. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Leoben
Gemeinde	Eisenerz 61101
Katastralgemeinde *	Eisenerz 60101
Grundstücksnummer *	= .146

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

**Ergebnis**

Information: Das Grundstück .146 in Eisenerz (60101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Leoben
Gemeinde	Eisenerz 61101
Katastralgemeinde *	Eisenerz 60101
Grundstücksnummer *	= 190

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

**Ergebnis**

Information: Das Grundstück 190 in Eisenerz (60101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.



### **3. Gutachten:**

Ermittlung der Verkehrswerte der

**1/1 Anteil-BLNr. 3-**, an der Liegenschaft **EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben**, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

#### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.



Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 33,- pro m<sup>2</sup>**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 33,- pro m<sup>2</sup> zur Anwendung gebracht.**

**1/1 Anteil-BLNr. 3-**, an der Liegenschaft **EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG**  
 Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz,  
 Freiheitsplatz 8

<b>Bodenwert</b>			
Grundfläche GST - Nr. .146, 190	543 m <sup>2</sup>		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Anschlusskosten und Aufschließungsabgaben)			
	à	€ 33,00	
			€ 17 919,00
<b>Bodenwert</b>			€ 17 919,00
<b>Bauzeitwert</b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup>			€ 2 200,00
Nutzfläche ca.	420 m <sup>2</sup>		€ 924 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	160 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes	ca. 120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in	75%		€ 693 000,00
			€ 231 000,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 400 pro m <sup>2</sup>			€ 168 000,00
<b>Bauzeitwert</b>			€ <b>63 000,00</b>
<b>Sachwert</b>			
Bodenwert			€ 17 919,00
Bauzeitwert			€ 63 000,00
			€ 80 919,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 30% aufgrund der geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe			
			€ 24 275,70
<b>VERKEHRSWERT</b>			€ <b>56 643,30</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **1/1 Anteil-BLNr. 3-, an der Liegenschaft EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,** zum Bewertungsstichtag 11.06.2024 beträgt gerundet:

**EUR 56.600-**  
**(Euro Sechsfünzigtausendsechshundert )**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **1/1 Anteil-BLNr. 3-, an der Liegenschaft EZ 18, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .146, 190, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Freiheitsplatz 8, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,** zum Bewertungsstichtag 11.06.2024 beträgt gerundet:

**EUR 51.300-**  
**(Euro Einundfünfzigtausenddreihundert )**

Wien, am 31.07.2024



**Anmerkung:**

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

**Gemeinderückstände**

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Eisenerz vom 24.04.2024 ist ein Rückstand von gesamt € 5.343,26 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

### Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### Beilagen erwähnt