



An das  
Bezirksgericht Graz-West  
Mag. Dr. Georg Doblhofer  
Grieskai 88  
8020 Graz

**GUTACHTEN SV221124001**  
**BG Graz West 311 E 15/24w**  
**Fahrnisse Armin Gernot Sket**  
Besichtigungsort: 8111 Judendorf Fichtengasse 8

**Auftrag**

Im Auftrag des Bezirksgericht Graz West soll eine Verkehrswertschätzung der Fahrnisse  
der

**Fahrnisse in der Liegenschaft**  
**8111 Judendorf Fichtengasse 8**

durchgeführt werden.

**Verkehrswert (VW) der besichtigten Fahrnisse**

**€ 3.380.-**

Gesamtseitenanzahl: 17



## 1. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 22.11.2024 um ca. 09:00 Uhr in Fichtengasse 8 in 8111 Judendorf im Beisein von

Herr Pechmann Michael (Gerichtsvollzieher BG Mürzzuschlag)

Herr Dr. Arno Lerchbaumer (Raiffeisenbank)

Herr Mag. Wolfgang Dlaska (BKS Bank)

Herr Mag. Martin Unterlechner (Remax)

Die durchgeführte Befundaufnahme erfolgte durch Augenschein, ohne Zerlegearbeiten und ohne weitgehende Funktionsüberprüfung. Das Gutachten erwirkt keine Garantie auf Zustand oder Funktionstüchtigkeit (eventuell versteckte Mängel) der Objekte.

Die Gutachterin setzt voraus, dass alle ihr übergebenen Informationen, Auskünfte, Unterlagen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass sie für diese Informationen keine Haftung übernimmt. Es wurden der Sachverständigen keinerlei Informationen über die Fahrnisse mitgeteilt. Darüber wurden auch keine Unterlagen oder Belege übergeben.

Eine vollständige Überprüfung der Gebrauchstauglichkeit und Funktionalität wurde nicht durchgeführt, daher kann auch keine Garantie oder Gewährleistung auf diese abgeleitet werden.

## 2. Beschreibung

Die angeführten Fahrnisse wurden am 22.11.2024 gemeinsam besichtigt. Es wurden Fotos der Fahrnisse angefertigt.

Als Bewertungsgrundlage dienen mir lediglich die Befundaufnahme und hauptsächlich Marktrecherche.

## 3. Grundlage

Die Sachverständige steht zu keinem der beteiligten Personen oder dem Auftraggeber in einem Naheverhältnis. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte nach den Standesregeln der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. Die Gutachterin setzt voraus, dass alle eingeholten Informationen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass sie für diese Informationen keine Haftung übernimmt.

In der Bewertung werden (sofern diese bekannt sind) Anschaffungswert, durchschnittliche Lebensdauer, Restlebensdauer und Wiederbeschaffungswert, Erhaltungszustand und Marktlage in Relation zueinander gebracht.

Folgende Unterlagen und Informationen bilden die Grundlage für die Gutachtenerstellung:

- Befundaufnahme 22.11.2024 durch SV
- Fotodokumentation während der Befundaufnahme
- Marktrecherchen zur Verkehrswertermittlung

#### **4. Gebrauch und Zweck des Gutachtens**

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt. Gutachten oder Teile davon dürfen nur an Beteiligte im Verfahren weitergegeben werden. Das Gutachten oder Teile davon dürfen ohne Einwilligung des Gutachters in keiner Weise für andere Zwecke verwendet werden.

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Fahrnisse (Gebrauchsgegenstände, Möbel, Dekorationsgegenstände, usw. ...) als Grundlage für die Abwicklung der Verlassenschaft.

#### **5. Begriff des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert (gemeine Wert) ist jener Wert der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann und ist begriffsmäßig mit dem ordentlichen und gemeinen Preis (Marktpreis) des § 305 ABGB, sowie mit dem Begriff gemeiner Wert des § 1323 ABGB gleichzusetzen.

#### **6. Haftung des Sachverständigen**

Die Bewertungen wurden in der Annahme erstellt, dass an den genannten Fahrnissen, sofern nicht gesondert angeführt keine für die Nutzung nennenswerte Reparaturen durchzuführen sind und die Fahrnisse den geltenden Sicherheitsvorschriften entsprechen.


Die durchgeführte Befundaufnahme erfolgte durch Augenschein, ohne Zerlegearbeiten und ohne weitgehende Funktionsüberprüfung. Das Gutachten erwirkt keine Garantie auf Zustand oder Funktionstüchtigkeit (eventuell versteckte Mängel) der Objekte.

**Stichtag der Bewertung ist 22.11.2024**

<b>Zusammenfassung Fahrnisse Fichtengasse 8 in 8111 Judendorf</b>		
<b>Pos</b>	<b>Fahrnisse</b>	<b>Zeitwert Wert exkl. MWST</b>
1	Keller Badezimmer	€ 80,00
2	Keller Partyraum mit eingebauter Bar	€ 430,00
3	Erdgeschoß Zimmer links	€ 0,00
4	Obergeschoß Vorraum	€ 140,00
5	Obergeschoß Abstellraum	€ 70,00
6	Obergeschoß Schrankraum	€ 400,00
7	Obergeschoß Küche	€ 2.230,00
8	Wohnzimmer Kasten und Schreibtisch	€ 30,00
	<b>Gesamtwert</b>	<b>€ 3.380,00</b>

<b>Verkehrswert (VW) der besichtigten Fahrnisse</b>	<b>€ 3.380.-</b>
---	------------------

Der **Verkehrswert (gemeine Wert)** ist jener Wert der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann und ist begriffsmäßig mit dem ordentlichen und gemeinen Preis (Marktpreis) des § 305 ABGB, sowie mit dem Begriff gemeiner Wert des § 1323 ABGB gleichzusetzen.

Position	Beschreibung	VW per Stichtag
1	<p><b>Keller Badezimmer</b></p> <p>Beim Eintritt in das Haus gelangt man über eine Treppe in den Keller, in dem sich ein Badezimmer und in einem anderen Raum eine verbaute Bar befindet.</p> <p>Laut Angaben wurde der obere Teil des Hauses im Jahre 2015/2016 errichtet und vermutlich wurden die hier besprochenen Fahrnisse und Einbauten in diesen oder in den folgenden Jahren darauf eingebaut.</p> <p>Im Badezimmer ist das Waschbecken mit einem großen Unterschrank gestaltet. Dieser macht den Eindruck, daß es sich hier nicht um ein original Badezimmermöbel handelt, sondern eher um ein Küchen-, oder Wohnzimmermöbel, das hier umfunktioniert wurde.</p> <p>Optisch macht dieses auch einen älteren Eindruck und könnte durchaus um die 10-15 Jahre alt sein. Da es sich um das Badezimmer im Keller handelt, das offensichtlich eher als Gästebad genutzt wurde, dürfte auch die Nutzung der Möbel nicht über die Maßen groß gewesen sein.</p> <p>Ohne genaue Informationen über Kaufpreis, Alter muss hier der Anschaffungswert nach den marktüblichen Werten eingeschätzt werden. Vermutlich lag der Anschaffungswert zwischen € 350.- bis € 550.- als Mittelwert € 450.-</p> <p>Badezimmerunterschrank                      VKW                      €    80.-</p> 	<p><b>€ 80.-</b></p>
2	<p><b>Keller Partyraum mit eingebauter Bar</b></p>	



Im Keller in einem anderen Raum befindet sich eine eingebaute Bar. Diese schließt mit einer gebogenen Theke ab. In der Bar eingebaut ist ein Waschbecken und eine kleine Herdplatte.

Auch hier konnten keine Informationen an die Sachverständige weitergegeben werden. Der obere Teil des Hauses wurde im Jahre 2015/2016 aufgestockt. Laut Angaben wurden auch die Arbeiten im Keller zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.

Die verbaute Bar weist Gebrauchsspuren auf.

Weiters befindet sich dort ein Tischgeschirrspüler, eine Mikrowelle und ein kleines Radio.

Die Elektrogeräte weisen Abnutzungsspuren und Gebrauchsspuren auf.

Bar und Theke komplett	VKW	€	380.-
Geschirrspüler Bosch	VKW	€	30.-
Mikrowelle Sharp	VKW	€	20.-
Radio Goldstar			wertlos

**€ 430.-**





3

### Erdgeschoß Zimmer links

Im Erdgeschoß befinden sich in einem Raum zwei Kleiderschränke. Diese sind grundsätzlich nicht sehr hochwertig und weisen darüber hinaus starke Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf.

Kleiderschränke

wertlos

€ 0.-





4

## Obergeschoß Vorraum

Im Obergeschoß befindet sich eine abgeschlossene Wohnung, als erstes betritt man einen Vorraum. Hier wurde ein weißer Vorzimmerschrank an der Wand montiert. Der Anschaffungswert wird vermutlich zwischen € 500.- bis € 900.- gelegen sein. Die Möbel weisen Alters- und teilweise starke Gebrauchsspuren auf. Die Türdämpfer funktionieren zum großen Teil nicht mehr.

Vorzimmer

VKW € 140.-

€ 140.-



5

### Abstellraum Obergeschoß

Hier befindet sich ein Wandregal der einfachen Art und eine Kommode.

Kommode braun Holz  
Kommode weiss  
Wandregalsystem

VKW € 30.-  
wertlos  
VKW € 40.-

€ 70.-



6

### Obergeschoß Schrankraum

Im Obergeschoß gibt es einen Schrankraum, dort wurde ein Schranksystem von Ikea verbaut.  
Der Schrank ist in einem guten Zustand und weist kaum Abnützungsspuren auf. Der Anschaffungswert des Schrankraumes wird zwischen € 1.000.- und € 1.200.- geschätzt.

Pax Schränke

VKW € 400.-

€ 400.-





7

### Obergeschoß Küche

Im Obergeschoß befindet sich die Küche.  
Auch hier konnten keine Angaben über Herkunft, Alter oder Preis gemacht werden. Die Küche wurde vermutlich nach dem Ausbau des Hauses im Jahr 2015/2016 eingerichtet.

Die cremeweiße Küche ist gerade angeordnet mit einer gegenüberliegenden Kücheninsel (Länge 3,10m Breite 1,25m), die mit einem Ceranfeld und einem Waschbecken ausgestattet ist.

Weiters verfügt die Kücheninsel auf beiden Seiten über Laden mit genügend Stauraum.

Die Fronten der Küche sind in Hochglanzoptik ausgeführt und die Arbeitsplatten sind in schwarz gehalten. Bei den Arbeitsplatten dürfte es sich um Holzplatten handeln, die vermutlich in Eigenregie schwarz gestrichen bzw. lackiert wurden, daher zeigen sich teilweise Unebenheiten. Weiters befinden sich noch zwei Rollkästchen (Büromöbel) im Raum.

Die Elektrogeräte sind in Augenhöhe zur leichteren Handhabung eingebaut.

Am Markt vergleichbare Küchen haben einen Anschaffungswert zwischen € 8.000 bis € 12.000.- (ergibt einen Mittelwert von € 10.000.-)

Küche

VKW € 2.200.-

Rollkästchen

VKW € 30.-

**€ 2.230.-**







8

### Wohnzimmer Kasten und Schreibtisch

Die offene Küche mündet in einen Wohnraum, hier wurde derselbe Wandschrank verbaut wie im Vorraum. Auch befindet sich ein Schreibtisch im Raum.

Der Wandschrank weist starke Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf. Im Kasten wurden teilweise an mehreren Stellen Stücke der Seitenwände herausgesägt. Bei den Fronttüren der Kästen wurde am oberen Ende hinauf zur Decke, Frontteile dazu gestückelt, das zu einer unschönen Fuge führt. Die Kästen weisen Alters- und Gebrauchsspuren auf.

Der Schreibtisch selbst ist grundlegend nicht besonders hochwertig und zeigt starke Abnutzungsspuren vor allem an den Laden auf.

Schreibtisch  
Wandschrank

VKW € 30.-  
wertlos

€ 30.-







**Verkehrswert (VW) der besichtigten Fahrnisse**

**€ 3.380.-**

Gutachtengültigkeit 2 Monate.

Graz am 05.12.2024

Für die Richtigkeit und Objektivität

