Werner Kogler
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE
Zertifiziert durch ImmoZert
„CIS Immozert“
IMMOZERT
ZERTIFIZIERUNGSGESELLSCHAFT mbH

8741 Weißkirchen, Raiffeisengasse 19
Tel.: 0664 / 627 51 04
Mail: office@bewertung-kogler.at
www.immobilienbewertung-kogler.at

G u t a c h t e n

zu

GZ: 11 E 12/26b, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft:	**Wohnhaus mit Garagengebäude** **EZ 909, GB 65038 Zeltweg** **8740 Zeltweg, Floßweg 5**
In der Exekutionssache:	**Michael Martin Schöggl**
Auftraggeber:	**Bezirksgericht Judenburg**
Zweck der Schätzung:	**Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG**







Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben ... 3

1.1 Auftrag ... 3
1.2 Befundaufnahme ... 3
1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag ... 3
1.4 Eigentümer ... 3

2 Befund ... 4

2.1.1 Unterlagen ... 6
2.2 Gutsbestand ... 7
2.2.1 Grundbuch ... 7
2.2.2 Einheitswert ... 8
2.3 Grundstück ... 9
2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage ... 9
2.3.2 Aufschließung ... 13
2.4 Bebauung Wohnhaus ... 14
2.4.1 Konstruktive Merkmale - Wohngebäude ... 15
2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten ... 15
2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand Wohnhaus ... 17
2.4.4 Garagengebäude ... 18
2.4.5 Außenanlagen ... 19
2.4.6 Objektdaten ... 19

3 Gutachten ... 20

3.1 Bewertungsgrundsätze ... 20
3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren - Ermittlung: ... 20
3.3 Bewertung ... 21
3.3.1 Sachwert ... 21
3.3.1.1 Bodenwert ... 21
3.3.1.2 Bauwert – Bebauung ... 23
3.3.2 Verkehrswertableitung ... 25

4 Zubehör ... 25

5 Zusammenstellung ... 26

Beilagen ab Seite 27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Michael Martin Schöggl, GZ: 11 E 12/26b, BG Judenburg, Beschluss vom 06.05.2026.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:
Herr Michael Martin Schöggl, Verpflichteter
Herr Prok. Mag. Christoph Demmel, Raiffeisenbank Aichfeld
Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

Befundaufnahme: 17.06.2026, 10:30 Uhr – 11:50 Uhr

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Wohnhaus mit Nebengebäude
EZ 909, GB 65038 Zeltweg
Grundstück Nr. 500/2 mit 2.009 m²
8740 Zeltweg, Floßweg 5

Bewertungsstichtag: 17.06.2026

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

Michael Martin Schöggl, geb. 08.06.1983
Alleineigentümer

2 Befund

Ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden.

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.

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind – *siehe umseitiges Ergebnis der Abfrage.*



Quelle: Umweltbundesamt Verdachtsflächenkataster

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Katastralmappe – BEV
- Abfrage Altlastenportal / Umweltbundesamt
- Abfrage Naturgefahren
- Planunterlagen aus dem Bauakt
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Sachverständigen Zeitschrift 3/2025 – Publikation Roland Popp
- Grundbuchsauszug vom 18.05.2026
- Katasterplan vom 18.05.2026
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Zeltweg
- Naturmaßaufnahmen vom 17.06.2025
- Diverse Planunterlagen
- Baubewilligung für die Errichtung eines Wohn-/Werkstättengebäudes vom 29.04.1975; Zl.: 1531-276-1974/75
- Baubeschreibung hierzu
- Vorläufige, befristete Benutzungsbewilligung vom 06.10.1980; Zl.: 131.2-173-1980
- Benützungsbewilligung hierzu vom 18.07.2000; Zl.: 1312/49-B-99/83135
- Baubewilligung für den Umbau einer Werkstätte zu einem Sauna-, Bad- und Billardraum vom 05.03.1999; Zl.: 1312/20-B-99/106369
- Benützungsbewilligung hierzu vom 18.07.2000; Zl.: 1312/20-B-99/106369
- Bewilligung für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage aus dem Jahr 2000 bzw. Benützungsbewilligung aus dem Jahr 2001
- TZ: 2042/2017: Schenkungsvertrag

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 909 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65038 Zeltweg EINLAGEZAHL 909
BEZIRKSGERICHT Judenburg

****
Letzte TZ 1362/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
500/2		GST-Fläche	*	2009	
		Bauf.(10)		414	
		Gärten(10)		1595	Floßweg 5

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 3720/1988 Sicherheitszone Flughafen Zeltweg (Zl. 13.044/94-1.6/88) hins Gst 500/2
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
Michael Martin Schöggl
GEB: 1983-06-08 ADR: Lange Gasse 30, Graz 8010
a 2042/2017 Schenkungsvertrag 2017-03-16 Eigentumsrecht
********** C **********
10 a 2042/2017 Pfandurkunde 2017-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)
c 334/2026 Hypothekarklage (22 C 186/26 s)
11 a 527/2018 Pfandbestellungsurkunde 2017-12-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Steiermärkische Gebietskrankenkasse
12 a 3034/2018 Rückstandsausweis 2018-07-31
PFANDRECHT EUR 19.140,24
für Republik Österreich
vertreten durch die Finanzprokuratur
diese vertr.d.d. Finanzamt Graz-Stadt
AbgabenkontoNr. 68 - 573/9849
v o r g e m e r k t
15 a 1133/2021 Pfandurkunde 2021-01-21
PFANDRECHT EUR 42.000,--
für Finance Trainer Luxembourg s.à.r.l. (LU 28595801)
16 a 542/2023 Rückstandsausweis 2023-02-09
PFANDRECHT vollstr EUR 1.911,11
Kosten EUR 137,50 für
Stadtgemeinde Zeltweg
(4E 467/23 h)
17 a 2684/2023 Pfandurkunde 2023-08-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)
b 334/2026 Hypothekarklage (22 C 186/26 s)

Seite 1 von 2

```
 18  a 4174/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-04
         PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 1.902,10
         Antragskosten EUR 137,50
         für Stadtgemeinde Zeltweg (241 E 5849/24 t - BG Graz-Ost)
 19  a 1362/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- für
         Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 056745z)
         (11 E 12/26 b)

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

******************************************************************************
```

Anmerkung: *Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet; laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) ist eine Fläche von insgesamt 2.355 m² angegeben – Flächendifferenz 346 m².*
Es ist somit von keiner Verbindlichkeit der Grenzen und Größen auszugehen.

A2-LNR 1a: *Sicherheitszone Flughafen Zeltweg …; wertneutral*

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine weiteren, bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

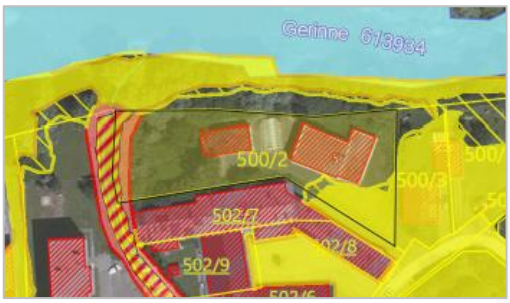
2.2.2 Einheitswert

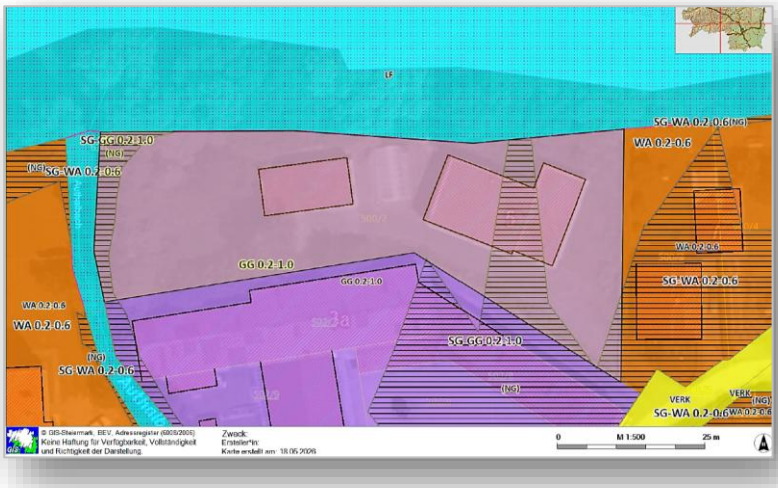
Die Liegenschaft der EZ 909 gilt als Einfamilienwohnhaus und seitens des Finanzamtes Judenburg Liezen wurde unter EW-AZ: 71 170-2-1003/4 zum Stichtag 16.03.2017 ein vereinfachter Einheitswert von EUR 42.368,26 festgestellt - ist für die Bewertung nicht relevant.

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das **Grundstück Nr. 500/2 mit insgesamt 2.009 m²** ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zeltweg als GG (Industrie- und Gewerbegebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,0 ausgewiesen. Teilbereiche sind aufgrund des nördlich direkt angrenzenden Seitengerinnes des Murflußes bzw. des westlich verlaufenden Authalbaches im Sanierungsgebiet für Naturgefahren (teilweiser gelber/rotgelber Funktionsbereich) gelegen.





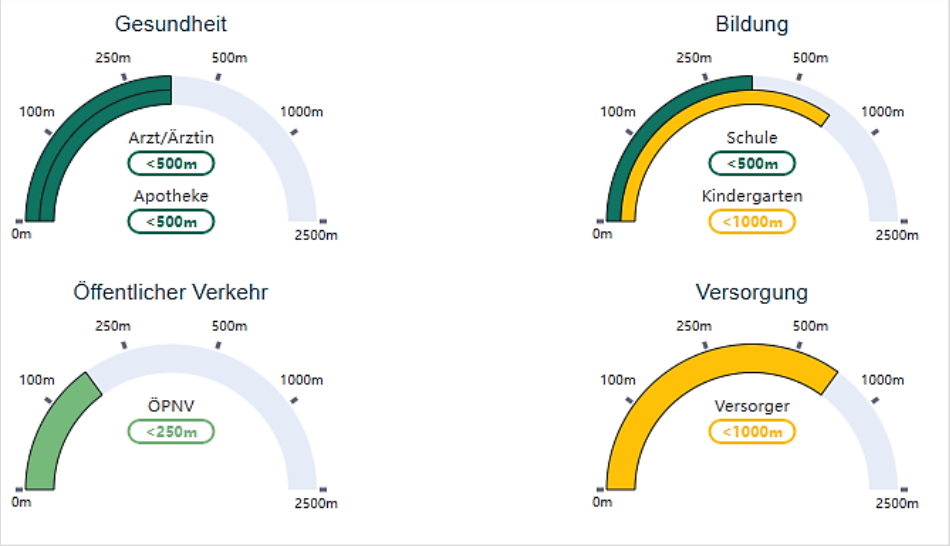
Quellen: GIS Steiermark

Das Grundstück ist mehrwinkelig sowie nahezu eben konfiguriert und mit dem Wohnhaus, einem Garagengebäude sowie einem Swimmingpool bebaut. Die Bewertungsliegenschaft wird im Süden von einer überwiegend grenznah bebauten und zweigeschossig ausgeführten Gewerbeliegenschaft *(offensichtlich vornehmlich Lagernutzung)* begrenzt.



Quelle: GIS Steiermark

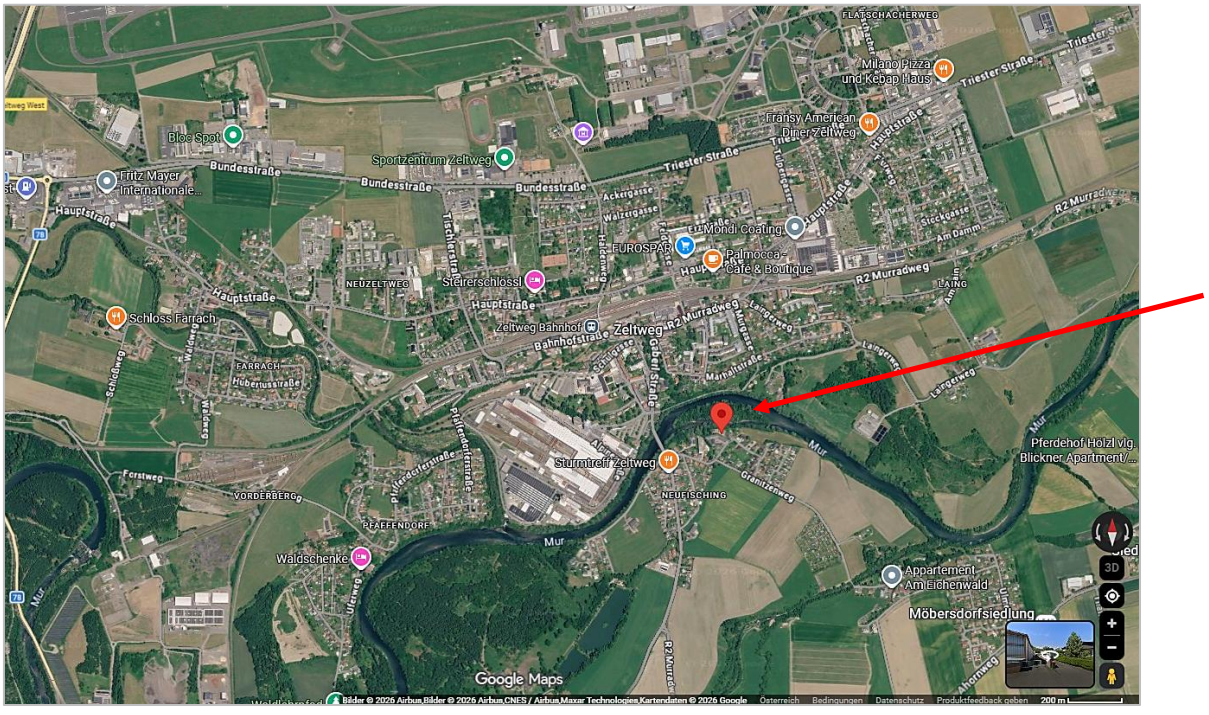
Das Objekt befindet sich am südlichen Stadtrand von Zeltweg im Stadtteil Neufisching in einer gemischt genutzten Umgebung (teilweise Gebewerbenutzung, vorzugsweise Wohnnutzung). Das Zentrum liegt wenige Gehminuten (etwa 1 km) entfernt. Infrastrukturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar *(siehe nachstehenden Auszug Immonet.ZT).*



Zeltweg ist eine Stadtgemeinde mit ca. 6.993 Einwohnern. Der Bezirk Murtal mit rund 71.516 Einwohnern wird insgesamt als eher strukturschwache Region eingestuft. Die Bewertungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 650 m.

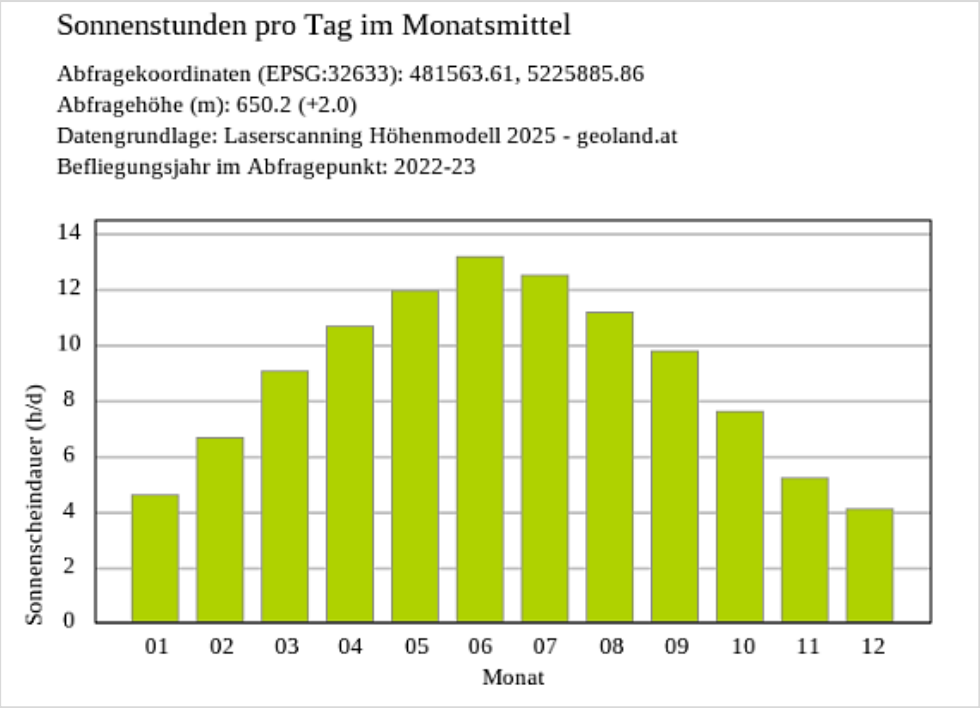
Demografische Entwicklung von 2001 - 2025:		
Bezirk Murtal:	Bevölkerungsrückgang von rund	8,17 %
Zeltweg:	Bevölkerungsrückgang von rund	10,74 %

Quelle: Statistik Austria



Quelle: Google Maps

Besonnung:



Die Zufahrt erfolgt von der Weißkirchnerstraße abbiegend über den Granitzenweg bzw. den Floßweg – gesamt ca. 300 m, jeweils öffentliches Gut.

Anmerkung: die Hauszufahrt führt auf einer Länge von ca. 5 – 6 m über die im Fremdeigentum stehende Straßenfläche des Grundstücks 500/3 – Adresse Floßweg 7. Eine Dienstbarkeit / ein Servitutsrecht ist im Grundbuch nicht einverleibt. Durch die mehr als 30-jährige Nutzung ist jedoch von einem ersessenen Recht auszugehen.



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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

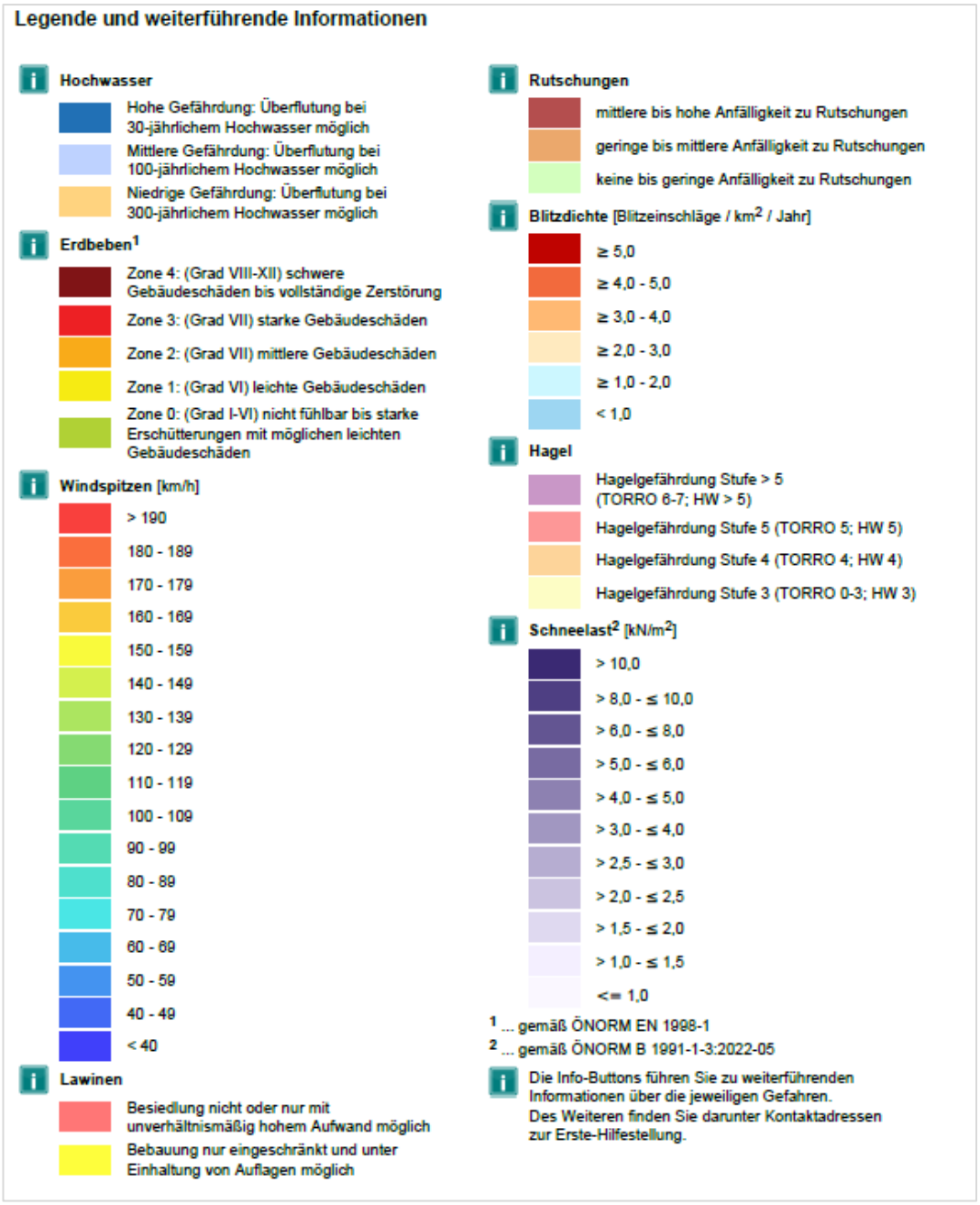
HORA-Pass

Adresse:	Floßweg 5, 8740 Zeltweg
Seehöhe:	650 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	47,18632° N | 14,75655° 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	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	niedrig



Örtlich ist insgesamt von einer eher durchschnittlichen bis eher weniger nachgefragten Gesamtlage auszugehen; überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine leicht eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben.

2.3.2 Aufschließung

Es sind nachfolgende Anschlüsse vorhanden:

Wasserversorgung:	öffentlicher Anschluss
Energieversorgung:	öffentliche Versorgung
Fäkalien:	öffentlicher Kanalanschluss

2.4 Bebauung Wohnhaus

Laut Bauakt wurde das Objekt beginnend im Jahr 1975 als Wohn-/Werkstättenobjekt in Massivbauweise mit Erd- und Obergeschoß mit einem im Osten eingeschoßig angeschlossenen Wertkstatttrakt errichtet. Das Obergeschoß ist über das Erdgeschoss nach Süden, Westen und Norden leicht auskragend.

Beginnend im Jahr 1999 bzw. 2000 wurde der ehemalige Werkstättentrakt zu Wohn- bzw. „Wellness-Räumlichkeiten“ adaptiert.

Die Außenabmessungen des Gesamtobjekts betragen ca. 21,80 m x 15,70 m.



Südost-Ansicht



Nordwest-Ansicht



Südwest-Ansicht



West-Ansicht

Baubewilligung für die Errichtung eines Wohn-/Werkstättengebäudes vom 29.04.1975
Vorläufige befristete Benutzungsbewilligung vom 06.10.1980
Benützungsbewilligung hierzu vom 18.07.2000
Baubewilligung für den Umbau einer Werkstätte zu einem Sauna-, Bad- und Billardraum vom 05.03.1999
Benützungsbewilligung hierzu vom 17.07.2000
Bewilligung für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage aus dem Jahr 2000 bzw.
Benützungsbewilligung aus dem Jahr 2001

2.4.1 Konstruktive Merkmale - Wohngebäude

Konstruktion:	Streifenfundamente mit Stampfbeton aufgehendes Mauerwerk: Massivmauerwerk (lt. Baubeschreibung Durisol DS 30) Decken: Fertigteil-Rippendecken
Fassade:	EG: Putzfassade, OG: Faserzementplatten - offensichtlich zwischenzeitlich hellfärbig gestrichen 1-geschoßiger ostseitiger Trakt: mit Fassadenplatten beplankt
Dach/Deckung:	Flachdächer mit Foliendeckung und Bekiesung – Sanierung lt. Eigentümerangaben ca. im Jahr 2000 umlaufende Attika (verblecht)
Elektroinstallation:	Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten, getrennte Schaltkästen für Wohnbereich bzw. „Wellness-Bereich“
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit Ölbefeuerung (BJ 1998) 4 Kunststofftanks *Funktionstüchtigkeit der Heizanlage konnte nicht überprüft werden* Wärmeaustragung über Heizkörper, Heizleitungen teils Aufputz „Wellnessbereich“: Fußbodenleitungen; Boiler für Warmwasser
Stiegen:	EG-OG: im Abtritt viertelgewendelter Massivstiegenlauf; Tritt- und Setzstufen mit Naturstein, schmiedeeisernes Geländer
Fenster:	Wohnbereich Altbestand - Kunststofffenster *(Alter ca. 35 Jahre)* mit Isolierverglasung mit Außenrollläden mit mechanischen Zuggurten bzw. Wellnessbereich - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Ruhebereich überwiegend raumhohe Elemente vorwiegend mit Fixverglasung, 1 Dreh-/Kippelement), bzw. 6 kreisrunde Bullaugenfenster (Alter jeweils ca. 25 Jahre)
Türen:	Eingang über massiveres Holztürblatt mit Glaslichte Innenbereich: verschiedenartige (dunkelfärbig bzw. hellfärbig) Holztürblätter auf Holzstöcken, Durchgangslichten von ca. 2,00 m
Deckenuntersichten:	teils mit Holz verkleidet

2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war das Objekt seit ca. 1 1/2 Jahren zur Gänze leer stehend - laut Eigentümerangaben wurde das Objekt seit dem Leerstand nicht mehr beheizt.

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

Erdgeschoß: Raumhöhen zwischen ca. 2,21 m – ca. 2,65 m (Wellnessbereich); der Zugang erfolgt südwestseitig über ein vorgelagertes Natursteinpodest

Raumaufteilung	Größe in m²	Boden/Sonstiges
Windfang	5,00	keramischer Belag, weißfärbige Nut&Feder Holzdecke, (Fläche inkl. Bereich unterhalb Stiegenlauf)
Vorraum	12,00	keramischer Belag
Durchgangszimmer	16,30	Laminat, mit Zugang von außen
Zimmer	17,20	Laminat
Vorraum	5,00	keramischer Belag, Decke abgehängt mit Faserplatten
Heizraum	8,25	keramischer Belag, 2 Stufen tiefer liegend
Tankraum	14,00	4 Kunststofftanks
Vorraum	10,00	keramischer Belag
Sanitär	2,40	raumhoch verfliest, innen liegend, mit Handwaschbecken
Abstellraum	1,70	raumhoch verfliest, innen liegend
Saunaraum	50,00	1 Stufe höher liegend, keramischer Belag, raumhoch verfliest, mit Blockbohlensauna (3,4 m²), freistehendem Whirlpool und Tauchbecken, Niveauunterschiede innerhalb des Raumes
Sanitär	10,00	raumhoch verfliest, als Durchgangsraum, mit Dusche, Waschtisch und WC-Schale
Ruhebereich/Wintergarten	45,00	keramischer Belag, mit raumhohen Glaselementen sowie Fixverglasung zum Saunaraum
Wohnzimmer	26,00	keramischer Belag, 1 Stufe tiefer liegend
Nutzfläche gesamt	**222,85**	
Schutzraum	12,50	von außen begehbar - unbeheizt, Boden mit Ziegelsteinen ausgelegt; als "Weinkellerraum" adaptiert

Obergeschoß: Raumhöhe ca. 2,50 m

Raumaufteilung	Größe in m²	Boden/Sonstiges
Vorraum/Küchenbereich	50,00	keramischer Belag, im Bereich der ehem. Küche fehlende Fensterbank
Wohnzimmer	26,40	Fischgrätparkett, Deckenuntersicht teils mit dunkler Holzverschalung, Ausgang auf den Balkon
Schlafzimmer	19,00	Parkett, Nut&Feder Holzdecke, Ausgang auf den Balkon
Speis	6,00	keramischer Belag, mit Handwaschbecken, veraltetes Kunststofffenster-Element
Zimmer	13,70	Parkett, Nut&Feder Holzdecke
Zimmer	16,60	Parkett, Nut&Feder Holzdecke
Bad	7,80	raumhoch verfliest, mit Fenster, Nut&Feder Holzdecke, Wanne, Dusche, WC-Schale, Waschtisch und Gully
Zimmer	16,70	Parkett, Nut&Feder Holzdecke
Nutzfläche gesamt	**156,20**	
Balkon	5,60	keramischer Belag, Brüstung als schmiedeeisernes Geländer

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand Wohnhaus

Zustandsmerkmale zweigeschossiger „Altbestand“:

Der zweigeschossige Wohnhaustrakt wurde augenscheinlich in einem durchschnittlichen Ausführungsstandard errichtet.

Substantielle Instandhaltungsarbeiten (Fenster, Heizung, Foliendeckung) erfolgten augenscheinlich um das Jahr 2000.

Die Bodenbeläge in den südseitigen Zimmern (lt. Plan vormals Garagen) zeigen Aufwölbungen; weiters sind im aufgehenden Mauerwerk zum Teil Feuchtehochzüge (augenscheinlich konstruktionsbedingt durch fehlende Unterkellerung) ersichtlich. Durch den langen Leerstand ist offenbar ein muffiger Geruch vakant

Die Wohnräumlichkeiten im OG entsprechen vorwiegend dem Errichtungszeitpunkt.

Laut Eigentümerangaben wurde das Objekt seit rund 1,5 Jahren nicht beheizt – mögliche Schäden an den Installationsleitungen konnten nicht verifiziert werden.

Insgesamt ist von einem veralteten Gesamtzustand auszugehen.

Zustandsmerkmale „Wellnessbereich“:

Der im Jahr 2000 adaptierte Wellnessbereich wurde in einem soliden Standard ausgeführt.

Die Foliendeckung wurde offensichtlich ebenso im Jahr 2000 erneuert. In Innenbereich sind im aufgehenden Mauerwerk punktuell Feuchtehochzüge mit Abplatzungen sichtbar.

Zustandsmerkmale „Außenbereich“:

Die Bekiesung der Dachfolie weist punktuellen Moosbewuchs auf. Mittelfristig ist eine thermische Sanierung (Fassade, Fenster, Dach, etc.) erforderlich.

Das Objekt wurde im Jahr 1975 errichtet und teilweise im Jahr 2000 in den Ist Stand adaptiert. Aufgrund der durchgeführten Arbeiten wird ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1985 herangezogen. Somit errechnet sich zum Bewertungsstichtag ein Baualter von 41 Jahren. Aufgrund des gegebenen Zustandes wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die sich daraus errechnende Gesamtlebensdauer von 61 Jahren liegt im mittleren bis unteren Bereich der üblichen Gesamtnutzungsdauer - siehe nachstehende Tabelle:

Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern *(Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017)*

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungs-dauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnungshäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70

2.4.4 Garagengebäude

Der Massivbaukörper wurde laut Eigentümerangaben in den 1970er Jahren mit Flachdach und Foliendeckung mit Bekiesung errichtet. Die Geschossdecke ist als Elementdecke ausgeführt.
Die Zufahrt / die Einfahrt erfolgt über das südseitig eingebaute, elektrische Sektionaltor. Der Boden ist als Rohbetonboden ausgeführt. Als Fensterelemente sind Drahtglas-Fixelemente eingesetzt (ein Fensterelement mit Holzverplankung ersetzt).
Die Haustechnik des bestehenden Swimmingpools ist zum Teil in der Garage befindlich.

Nutzfläche: Garagenraum gesamt ca. 105 m² (Raumhöhe ca. 3,70 m, Einfahrtsbreite ca. 4,45 m, Einfahrtshöhe ca. 3,00 m)





Zustand: Innenwände unverputzt; die Fassade zeigt teilweise massive Abplatzungen (im Speziellen nordseitig ursächlich aufgrund einer Undichtheit der Dachhaut); innenseitig sind an der Geschossdecke kleinflächige bzw. ursächliche Feuchte- / Salzausblühungen vakant.
Insgesamt wird der Baukörper als brauchbar eingestuft.

Anmerkung:	*Baubehördlich konnten keine Unterlagen erhoben werden; im Sinne des § 40 des Steiermärkischen Baugesetzes gilt folgendes:*
	§ 40 Rechtmäßiger Bestand
	(1) Bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden. *(2) Weiters gelten solche bauliche Anlagen und Feuerstätten als rechtmäßig, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und 31. August 1995 errichtet wurden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären. Der Grenzabstand gilt als eingehalten, wenn eine allfällige Abweichung innerhalb der Messtoleranz der Vermessungsverordnung in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Fassung liegt.*
	Die nachstehende Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.

2.4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten und verwilderten Zustand. Die Zufahrt sowie der Zugang zum Wohnhaus, zur Garage bzw. der Poolbereich sind großflächig gepflastert (mit Unkrautbewuchs).

Pool:
in die Erde eingelassener Einbaupool (Außenmaße von ca. 8,00 m x 4,00 m); Rundbogenüberdachung mit 4 Schiebeelementen (Plexiglas und Alurahmen), Technik und Filteranlage -befindlich in einer Bodenluke rückseitig des Pools bzw. im Garagengebäude



Zustand: Innen- und Außenbereich mit Pflanzenüberwucherung bzw. Algenwasser.
- insgesamt als veraltet ohne Bauwert einzustufen



Einfriedung: Zufahrtstor als elektrisches, pulverbeschichtetes Stahlrahmenelement / Schiebeelement; weiters einflügeliges, pulverbeschichtetes Torelement
Zaun als Maschendrahtzaun, Massivzaunelement sowie Grünhecke

2.4.6 Objektdaten

Grundstück Nr. 500/2	**insgesamt**	**2 009 m²**
Nutzflächen	**Erdgeschoß**	**222,85 m²**
	Obergeschoß	**156,20 m²**
	insgesamt	**379,05 m²**
Nebenflächen	**Schutzraum**	**12,50 m²**
	Garagengebäude	**105,00 m²**
	Pool	**8 m x 4 m**

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 Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Sach- bzw. Ertragswertverfahren 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.

Im **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.
Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren - Ermittlung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
(§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

3.3 Bewertung

3.3.1 Sachwert

3.3.1.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind zeitnahe Kauffälle von unbebauten Grundstücken (Gewerbe- als auch Baulandflächen) in der näheren Umgebung:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag
1	Bauland	765/2022	26.01.2022	231,00	30,00 €
2	Bauland	3564/2022	04.08.2022	867,00	79,58 €
3	Bauland	3421/2021	05.08.2021	976,00	72,54 €
4	Gewerbe- / Industriegrundstück	2152/2025	24.03.2025	1.145,00	50,00 €
5	Bauland	3381/2024	22.08.2024	1.935,00	73,13 €
6	Bauland	4562/2022	16.03.2022	1.275,00	62,75 €
7	Bauland	3442/2021	09.07.2021	2.110,00	47,39 €
8	Sonstiges	1114/2022	04.02.2022	123,00	50,00 €
9	Bauland	4630/2021	12.01.2021	8.523,00	63,00 €
10	Bauland	4778/2021	24.08.2021	1.469,00	65,00 €
11	Bauland	2104/2025	30.05.2025	1.001,00	47,95 €
12	Gewerbe- / Industriegrundstück	4920/2022	24.10.2022	33.251,00	54,13 €
13	Gewerbe- / Industriegrundstück	2821/2021	28.05.2021	4.661,00	40,00 €
14	Gewerbe- / Industriegrundstück	3354/2021	28.05.2021	23.023,00	40,00 €
15	Gewerbe- / Industriegrundstück	1026/2024	22.12.2023	11.518,00	45,50 €
16	Bauland	3897/2021	08.04.2021	2.506,00	69,50 €
17	Bauland	3617/2021	08.04.2021	2.630,00	69,50 €
18	Gewerbe- / Industriegrundstück	2481/2023	15.06.2023	33.091,00	50,72 €

Die Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 30,00 – EUR 69,50.
Bei den Kauffällen 1 – 3 sowie 5 – 11 handelt es sich um Baulandpreise mit Wohnnutzung.
Die Kauffälle 4 sowie 12 – 18 bilden Transaktionen von gewerblich bzw. industriell genutzten Baulandflächen ab.

In Anlehnung der angeführten Kauffälle sowie der im Befund beschriebenen Merkmale (Ausweisung im Gewerbegebiet, teilweise Gefahrenzonensituierung) wird ein **Baulandpreis von EUR 45,00** für die Gesamtfläche als realistisch erachtet.

Grundstück Nr. 500/2 mit 2.009 m²:

Berechnung Bodenwert EZ 909, KG 65038								
Fläche in m²	Widmung		Preis pro m²					
2009	*GG*	Bauland	€	45,00	€	90 405		
					€	90 405		
BODENWERT gesamt EZ 909, KG 65038							**€**	**90 405**

3.3.1.2 Bauwert – Bebauung

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 unter der Leitung von DI Roland Popp - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 3/2025“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet *(siehe nachstehend angeführte Tabellen).*

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	**3.300 €**	**4.000 €**	**5.300 €**
Niederösterreich	**2.900 €**	**3.600 €**	**4.300 €**
Burgenland	**2.600 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Oberösterreich	**2.700 €**	**3.400 €**	**3.900 €**
Salzburg	**3.000 €**	**3.900 €**	**4.500 €**
Steiermark	**2.700 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Kärnten	**2.700 €**	**3.100 €**	**3.700 €**
Tirol	**3.600 €**	**4.000 €**	**4.500 €**
Vorarlberg	**3.800 €**	**4.100 €**	**5.000 €**
Österreich (Medianwert)	*2.900 €*	*3.600 €*	*4.300 €*

(-) ← interpolieren → interpolieren → (++)

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %

In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:

* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu –10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

Quelle: Sachverständigen Zeitschrift 3/2025 – Publikation Roland Popp

Die **Neuherstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der umseitig angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.700 (normaler Standard)** angesetzt.

Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust

				nach NF €/m²	
NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)				**€ 2 700**	
	m²		à		
Erdgeschoß - Schutzraum	12,50	€	1 620	€ 20 250	
Erdgeschoß	222,85	€	2 700	€ 601 695	
Obergeschoß	156,20	€	2 700	€ 421 740	
Summe				**€ 1 043 685**	
abzgl. Alterswertminderung	Jahre				
Bestandsdauer	41				
Restnutzungsdauer	20				
Gewöhnliche Nutzungsdauer	61				
Relatives Alter 41/61	**67%**				
Technische Wertminderung linear	67% von		1 043 685	-€ 699 269	
Gebäudesachwert				€ 344 416	
*** Wirtschaftliche Wertminderung**	20% von		344 416	-€ 68 883	
				€ 275 533	
Bauwert					**€ 275 533**

***** *Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (unorganische Raumkonstellation – jedermann hat individuelle Raumbedürfnisse, Durchgangszimmer, teils geringe Raumhöhe, Niveauunterschiede, Heizleitungen teils Aufputz, etc.) begründet.*

Garagengebäude

Garagengebäude		
Neuherstellungskosten ca. € 800,00 / m²		
Alter fiktiv ca. 46 Jahre, Restnutzungsdauer ca. 14 Jahre, GND 60 Jahre		
105 m² x € 800,00 - 77 % (46/60 x 100 = - 77 %) = ca. € 19.000,00	€	19 000
Nebengebäude gesamt	**€**	**19 000**

Pool – ohne Wertansatz

Außenanlagen

Einfriedung, Begrünung, Pflasterung, etc.	**€**	**5 000**

* d.s. rund 2 % des Bauwertes – entspricht einfachen Anlagen

Zusammenstellung der Werte

Bodenwert EZ 909 gesamt	€	90 405
Bauwert Wohnhaus	€	275 533
Bauwert Nebengebäude	€	19 000
Pool - ohne Wertansatz	€	-
Außenanlagen	€	5 000
Sachwert	**€**	**389 938**

3.3.2 Verkehrswertableitung

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 eher schwierigen Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Begründung:

- - Ausweisung im Gewerbegebiet – insgesamt durch südseitige Umgebungsverbauung eher mäßige Gesamtlage
- - fehlender baubehördlicher Konsens des Garagenobjektes
- - mäßiges Gesamterscheinungsbild
- - eingeschränkt verwertbare Bausubstanz

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 wert angemessener Marktanpassungsabschlag von 25 % vorgenommen.

Sachwerte		€	389 938
Marktanpassung	25%	-€	97 485
		€	292 453

Verkehrswert der **EZ 909, GB 65038 ger.** **€ 292 000**

4 Zubehör

Im Wohnhaus befindet sich teils noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt.
Beim Inventar (diverse Schrankverbauten bzw. Einbaumöbel) handelt es sich um wertloses und ständig in Gebrauch gestandenes sowie veraltetes Mobilar ohne Zeitwert.

5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: **Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG**
EZ 909, KG 65038 Zeltweg
8740 Zeltweg, Floßweg 5

Objekt	Adresse	Verkehrswert
Wohnhaus mit Garagengebäude **EZ 909 GB 65038 Zeltweg**	**Floßweg 5** **8740 Zeltweg**	**€ 292 000**
Zubehör		**€ -**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler Weißkirchen, am 24.07.2026

Beilagen

Fotodokumentation
Planunterlagen

FOTODOKUMENTATION





























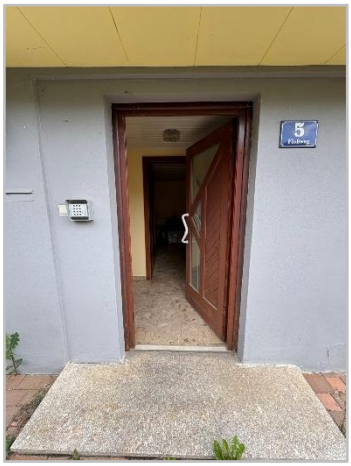






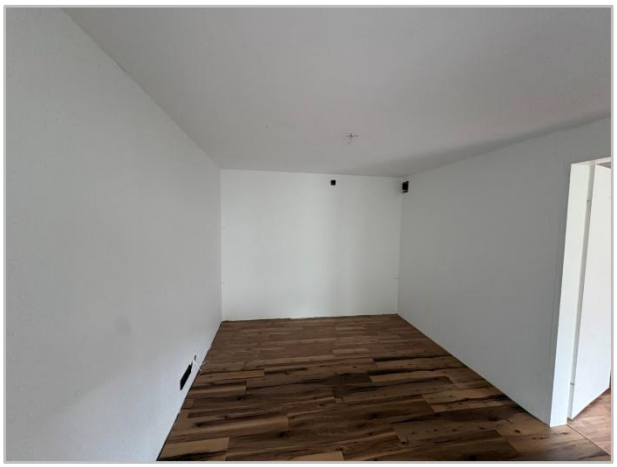



Wohnhaus - Erdgeschoß





























Wohnhaus - Obergeschoß








WIR
Lieben einander

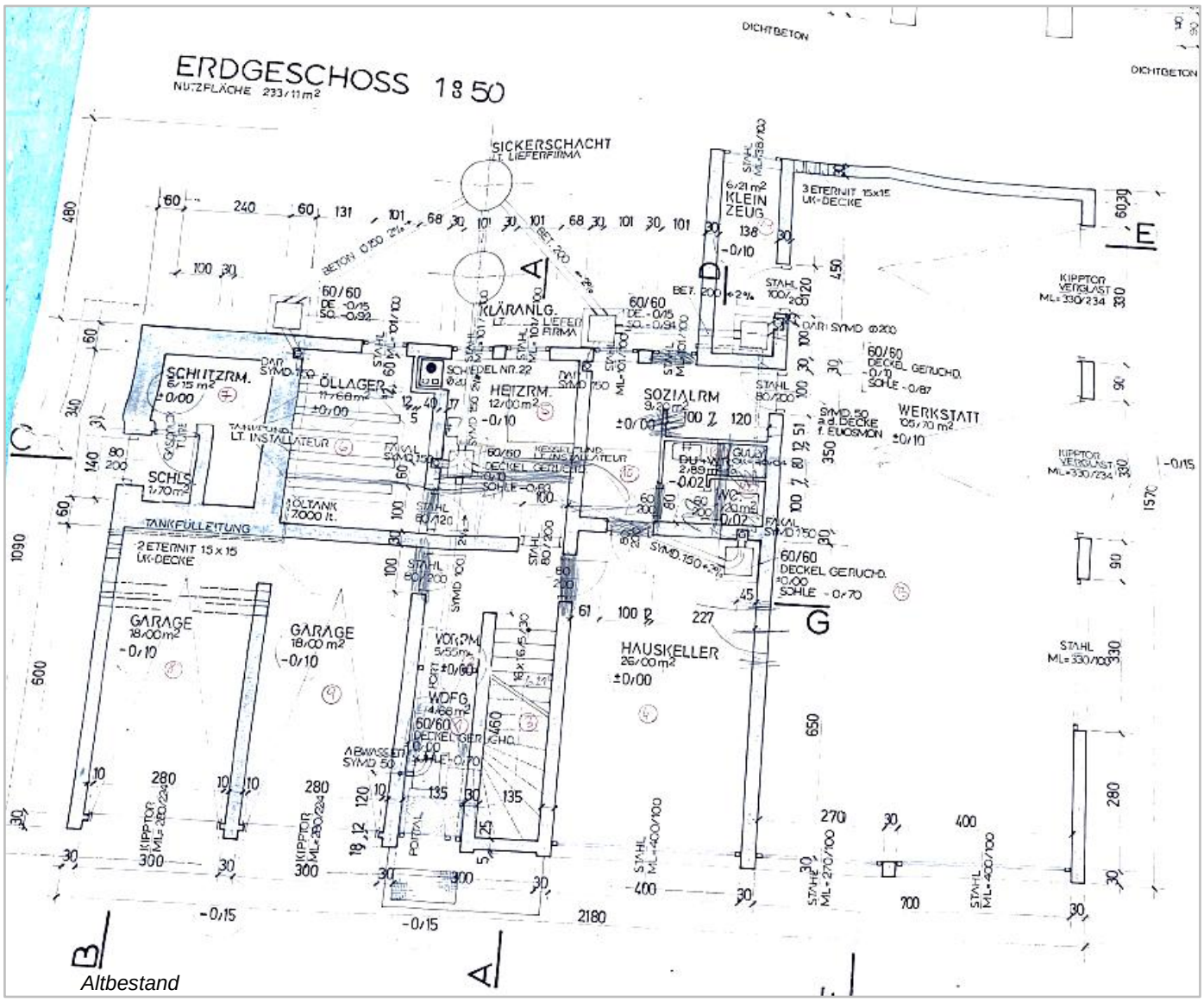


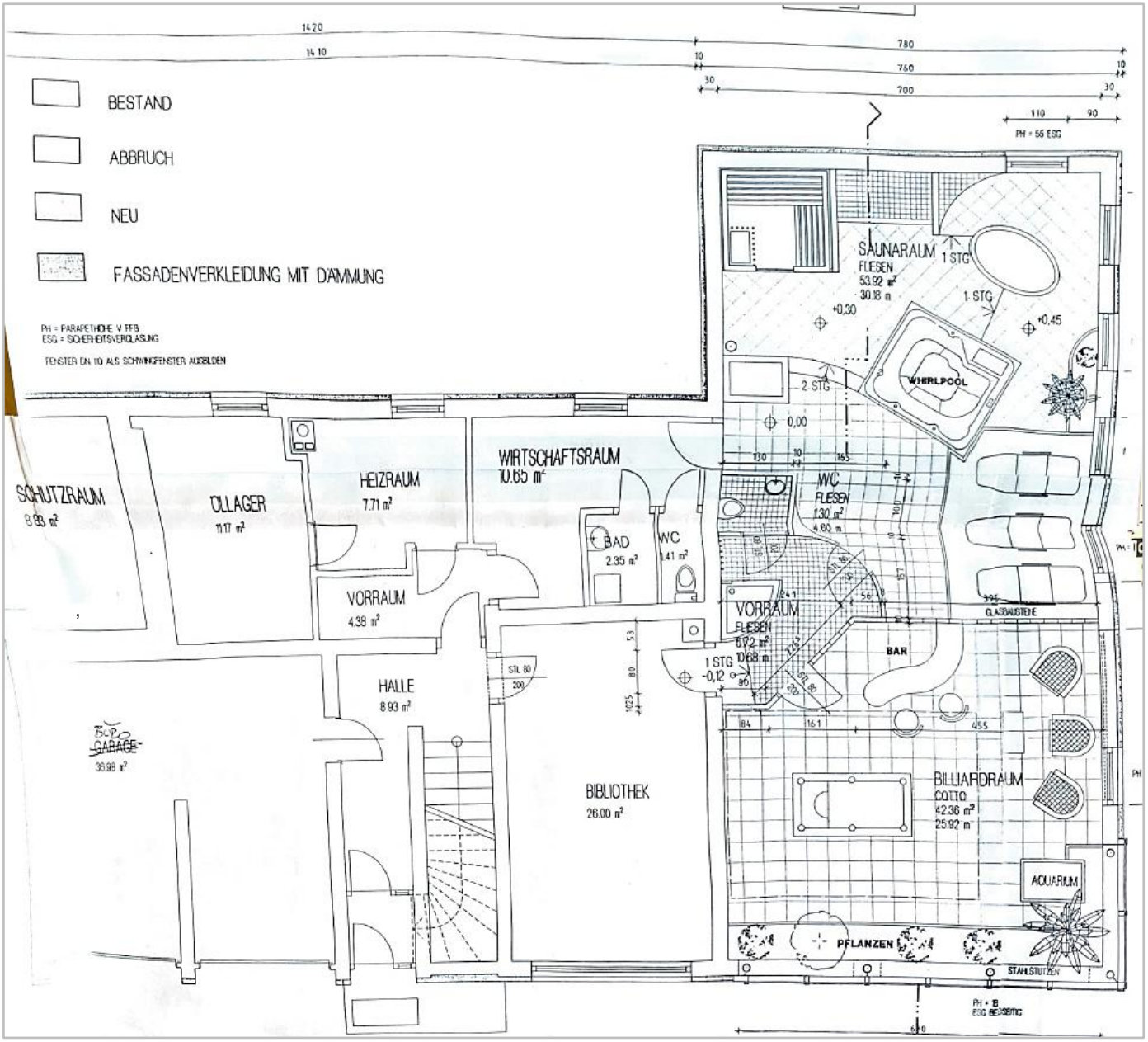






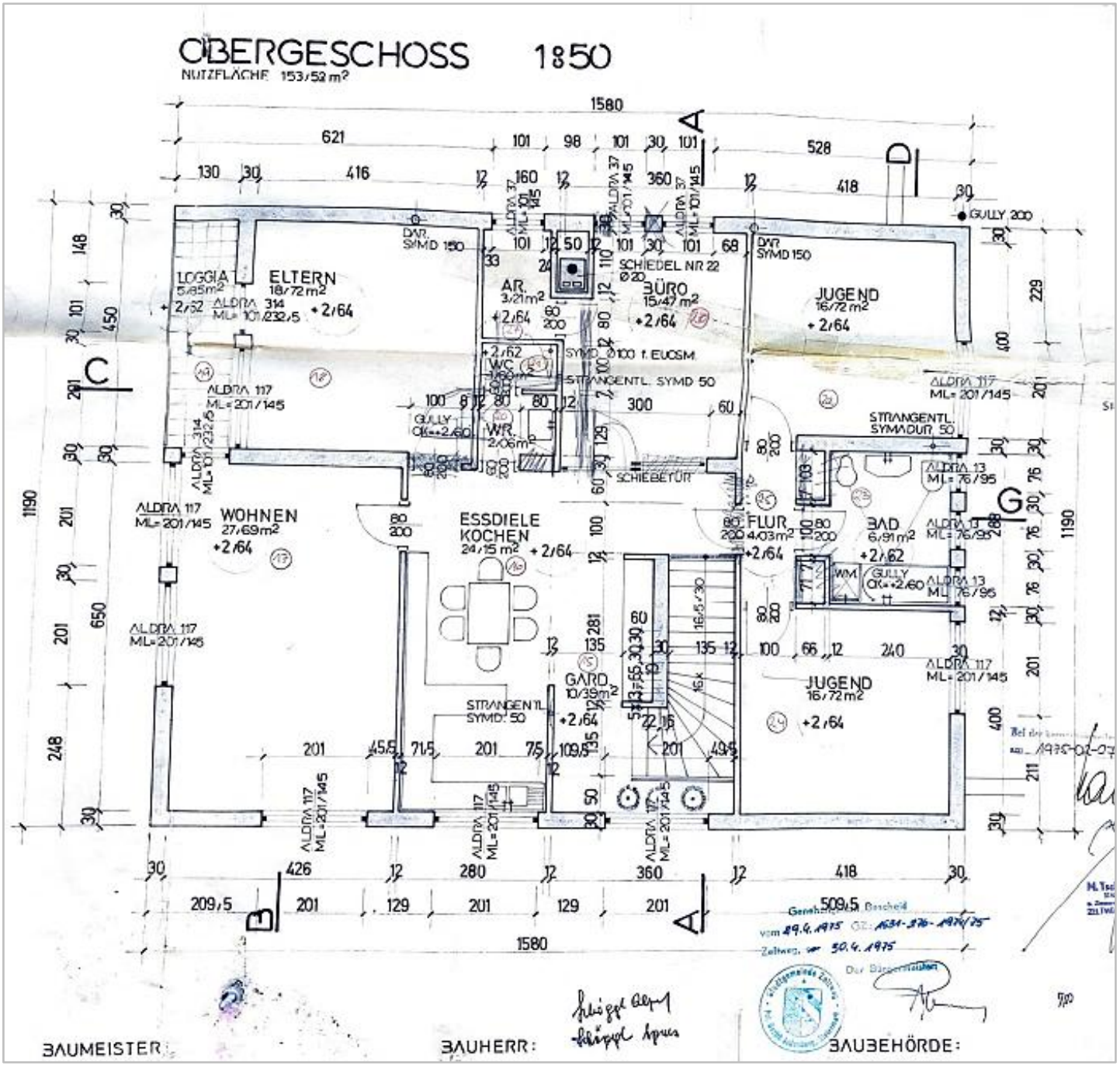
GRUNDRISSE Wohnhaus
ERDGESCHOSS



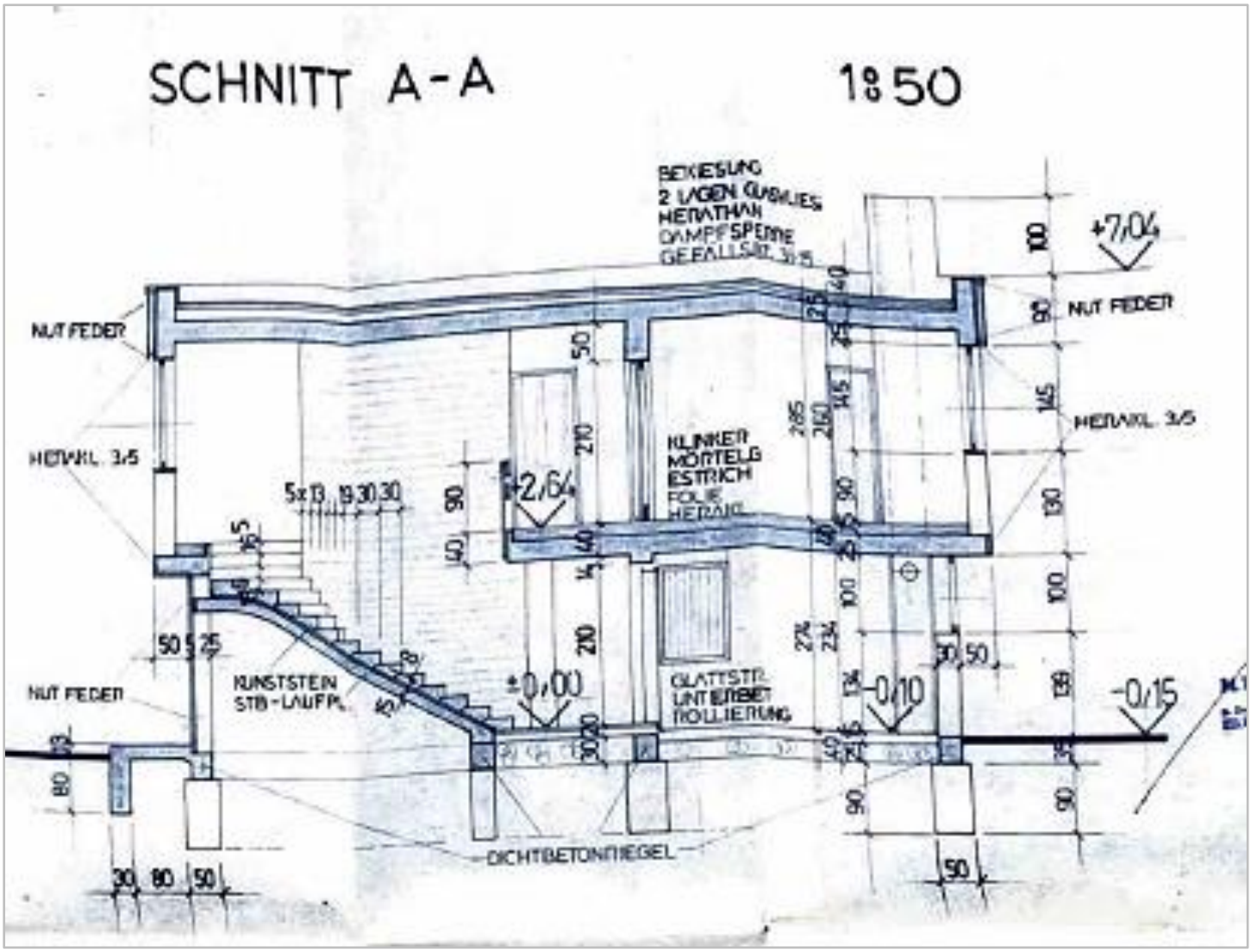

BESTAND
ABBRUCH
NEU
FASSADENVERKLEIDUNG MIT DÄMMUNG
PH = PARAPETHÖHE V FFB
ESG = SICHERHEITSVERGLASUNG
FENSTER DN 10 ALS SCHWINGFENSTER AUSBILDEN
SCHUTZRAUM
8.93 m²
LAGER
11.17 m²
HEIZRAUM
7.71 m²
WIRTSCHAFTSRAUM
10.65 m²
BAD
2.35 m²
WC
1.41 m²
VORRAUM
4.38 m²
HALLE
8.93 m²
GARAGE
36.98 m²
BIBLIOTHEK
26.00 m²
SAUNARAUM
FLIESEN
53.92 m²
30.18 m
1 STG
+0.30
+0.45
WHIRLPOOL
2 STG
0.00
WC
FLIESEN
1.30 m²
4.60 m
VORRAUM
FLIESEN
6.72 m²
10.68 m
1 STG
-0.12
BAR
GLASBAUSTEINE
BILLIARDRAUM
CORTO
42.36 m²
25.92 m
AQUARIUM
PFLANZEN
STAHLSTÜTZEN

Umbau

OBERGESCHOSS



Schnitt


SCHNITT A-A
1:50
BEKIESUNG
2 LAGEN GLASVLIES
HERATHAN
DAMPFSPERRE
GEFÄLLSBT. 3:15
+7,04
NUT FEDER
NUT FEDER
HERAKL. 3/5
HERAKL. 3/5
KLINKER
MÖRTELG
ESTRICH
FOLIE
HERAKL.
+2,64
5x13 19 30 30
KUNSTSTEIN
STB-LAUFPL.
±0,00
GLATTSTR.
UNTERBET
ROLLIERUNG
-0,10
-0,15
NUT FEDER
DICHTBETONRIEGEL