

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 10/25d

An das  
Bezirksgericht Leoben  
Dr. Hanns Groß-Straße 7  
8700 Leoben

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

**Betreibende Partei:** Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft  
Alpenstraße 70  
5020 Salzburg  
Firmenbuchnummer 319422p

**vertreten durch:** Raits Bleiziffer Hawelka Piralli  
Rechtsanwälte GmbH  
Ernst-Grein-Straße 5  
5026 Salzburg

**Verpflichtete Partei:** Mario Tuka  
geb. 27.02.2002, Arbeiter  
Krottendorf 8a/15  
8605 Kapfenberg

wegen: € 86.193,64 samt Anhang (Zwangsversteigerung von  
Liegenschaften und Fahrnisexekution und  
Forderungsexekution)

**Bewertungsstichtag:** 12.06.2025, Tag der Befundaufnahme

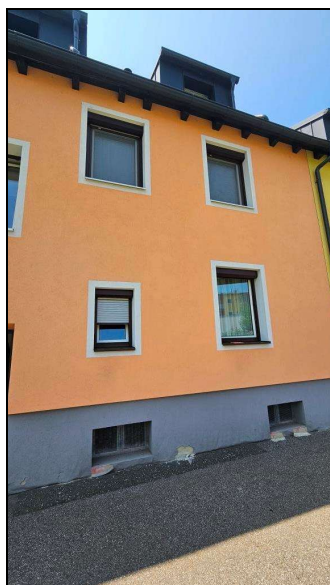
Mit Beschluss des Bezirksamtes Leoben vom 20.05.2025, 9 E 10/25d, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von:

**BLNR 28**

**Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109**

**66/856 Anteile**

an der Liegenschaft **EZ 384, Grundbuch 60340 Niklasdorf**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .244, .245, 299/19, mit der Adresse 8712 Niklasdorf, Fabrikstraße 7



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.05.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung der Verkehrswerte von:

|                |                                         |                       |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>BLNR 28</b> | <b>Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109</b> | <b>66/856 Anteile</b> |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|

an der Liegenschaft **EZ 384, Grundbuch 60340 Niklasdorf**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .244, .245, 299/19, mit der Adresse 8712 Niklasdorf, Fabrikstraße 7

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

ist der 12.06.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt 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 12.06.2025 unter Anwesenheit von:**

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

#### **1.5.2. Grundbuchauszug vom 08.05.2025**

#### **1.5.3. Aktuelle monatliche Vorschreibung**

#### **1.5.4. Vorausschau – Hausverwaltung IMMO PRO**

#### **1.5.5. Energieausweis vom 14.11.2024**

#### **1.5.6. Fotos**

### **Bestandsverhältnis**

**BLNR 28**

**Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109**

**66/856 Anteile**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 12.06.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

### **Energieausweis:**

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

### **Mitteilung der Hausverwaltung IMMO PRO**

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile gesamt: € 284,19. Der Rücklagenstand beträgt per Ende 2024 € 46.248,11.

Hinzuweisen ist, dass laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung ImmoPro ein außerbücherliches Darlehen besteht. Die Laufzeit des Darlehens konnte dem Sachverständigen nicht mitgeteilt werden.

Folgende Informationen wurden dem Sachverständigen schriftlich betreffend des außerbücherlichen Darlehens mitgeteilt:

*Darlehnsstand Ende 2023 € 225.560,-  
Abzüglich Zahlungen 2024 € 18.774,81  
Abzüglich Zahlungen 2025 € 10.097,20  
Derzeit werden € 1.411,96 gesamt von der WEG getilgt.*

*Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt mit einer eigenen Vorschreibung. (Diesbezüglich ist an zu führen, dass dem Sachverständigen diese Vorschreibung durch die Hausverwaltung ImmoPro nicht übermittelt wurde).*

Aus den oben angeführten Angaben der Hausverwaltung ImmPro ergeben sich folgende Ansätze (Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diesbezüglich seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird).

*Darlehnsstand Ende 2023 € 225.560,00  
Abzüglich Zahlungen 2024 € 18.774,81  
Abzüglich Zahlungen 2025 € 10.097,20  
Darlehnsstand aktuell: € 196.687,99*

Bewertungsgegenständliche

Anteile 66/856 € (196.687,99/856) x 66 rund € 15.165,20

## Aktuelle monatliche Vorschreibung – Hausverwaltung ImmoPro

|        |    |                                            |   |            |     |        |       |        |
|--------|----|--------------------------------------------|---|------------|-----|--------|-------|--------|
| W3/109 | 11 | Tuka Mario                                 | W | 01.08.2021 | ANN | 130,54 | 0,00  | 130,54 |
|        |    | 86050111 8712 Niklasdorf Fabrikastraße 5/7 |   |            | EK  | 89,98  | 9,00  | 98,98  |
|        |    | 187906                                     |   | 47.06      | RR  | 54,67  | 0,00  | 54,67  |
|        |    |                                            |   |            |     | *****  | ***** | *****  |
|        |    |                                            |   |            |     | 275,19 | 9,00  | 284,19 |

## Vorausschau – Hausverwaltung IMMO PRO

**WEG Fabrikstraße 5/7  
8700 Leoben  
Aufwandsvorausschau  
gem. § 20 Abs. 2 WEG 2002**



| <b>Aufwandsvorausschau in Euro für</b>    | <b>2025</b>      | <b>2026</b>      |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Betriebskosten</b>                     | 15.200,00        | 16.000,00        |
| Gesamtaufwendungen netto                  | <u>15.200,00</u> | <u>16.000,00</u> |
| zuzüglich Ihrer gesetzlichen Umsatzsteuer |                  |                  |
| <b>Rücklage</b> (jährl. Dotierung):       | 8.508,00         | 8.508,00         |
| <b>Annuität</b> (jährl. Dotierung):       | 17.300,00        | 17300            |

geplante/mögl. Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen:

*Ausmalen Stiegenhaus*

Geplante/Mögliche Erhaltungsmaßnahmen in den nächsten 10 Jahren:

Energieausweis: *gültig bis 14.11.2034*

Geänderte Aufteilungsschlüssel in der Liegenschaft: *keine*

INFO: gemäß § 31 Abs 5 WEG 2002 erhöht sich die Mindestrücklage ab 01.01.2024 von 0,90/m²Nfl auf € 1,06.

## Auszug Energieausweis vom 14.11.2024

### Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** Österreichischer  
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

### ecOTECH

Steiermark

**BEZEICHNUNG** 2024\_STI\_Fabrikstraße 5 - 7

Gebäude (-teil) Fabrikstraße 5-7

Nutzungsprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten

Straße Fabrikstraße 5-7

PLZ, Ort 8712 Niklasdorf

Grundstücksnummer 244, 255

**Umsetzungsstand** Ist-Zustand

Baujahr 1940

Letzte Veränderung 2020

Katastralgemeinde Niklasdorf

KG-Nummer 60340

Seehöhe 517,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

|            | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq,SK</sub> | f <sub>GEE,SK</sub> |
|------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| <b>A++</b> |                       |                   |                      |                     |
| <b>A+</b>  |                       |                   |                      |                     |
| <b>A</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>B</b>   |                       |                   | <b>B</b>             |                     |
| <b>C</b>   | <b>C</b>              | <b>C</b>          |                      | <b>C</b>            |
| <b>D</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>E</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>F</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>G</b>   |                       |                   |                      |                     |

**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Zuzüge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Wärmewasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeskategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HES:** Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmewasserwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmeabgabe und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hitzeeintrag.

**HHSB:** Der Heizwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalte.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennwerten.

**EES:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, zusätzlich möglicher Endenergieertrag und zusätzlich einen dafür notwendigen Heizwärmebedarf. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Heizwärmebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamter Endenergiebedarf zuzüglich der zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudelastort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1970 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-05 – 2015-05, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1738, Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Ser: ECT-20210416XXX0317

Seite 1 / 34

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** Österreichische  
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 8  
Ausgabe: April 2019

**ecotech**  
Steiermark

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                              |            |                        |              |                               |                |
|------------------------------|------------|------------------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)     | 911,0 m²   | Heiztage               | 277 d        | Art der Lüftung               | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF)            | 728,8 m²   | Heizgradtage           | 4.260 Kd     | Solarthermie                  | 0 m²           |
| Brutto-Volumen (VB)          | 2.755,0 m³ | Klimaregion            | ZA           | Photovoltaik                  | 0,0 kWp        |
| Gebäude-Hüllfläche (A)       | 1.285,3 m² | Norm-Außentemperatur   | -12,4 °C     | Stromspeicher                 | 0,0 kWh        |
| Kompaktheit A/V              | 0,47 1/m   | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C      | WW-WB-System (primär)         | Stromdirekth.  |
| charakteristische Länge (lc) | 2,14 m     | mittlerer U-Wert       | 0,32 W/(m²K) | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-BGF                     | 0,0 m²     | LEK <sub>z</sub> -Wert | 23,17        | RH-WB-System (primär)         | Fernwärme      |
| Teil-BF                      | 0,0 m²     | Bauweise               | mittelschwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-VB                      | 0,0 m³     |                        |              |                               |                |

EA-Art: ☐ K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

|                               |                        |               |
|-------------------------------|------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>ref</sub> =   | 38,9 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>he</sub> =    | 38,9 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>he</sub> =    | 101,3 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>geb, he</sub> = | 1,15          |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                             |               |                            |               |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>ref, he</sub> =      | 46 192 kWh/a  | HWB <sub>ref</sub> =       | 50,7 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>he</sub> =           | 46 192 kWh/a  | HWB <sub>he</sub> =        | 50,7 kWh/m²a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>ww</sub> =           | 9 300 kWh/a   | WWWB =                     | 10,2 kWh/m²a  |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>he, he</sub> =       | 85 337 kWh/a  | HEB <sub>he</sub> =        | 93,7 kWh/m²a  |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                             |               | E <sub>WWWB</sub> =        | 2,74          |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                             |               | E <sub>HWB, RH</sub> =     | 1,30          |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                             |               | E <sub>HWB, H</sub> =      | 1,54          |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>st</sub> =           | 20 749 kWh/a  | HHSB <sub>he</sub> =       | 22,8 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>end, he</sub> =      | 108 086 kWh/a | EEB <sub>he</sub> =        | 116,5 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>prim, he</sub> =     | 171 134 kWh/a | PEB <sub>he</sub> =        | 187,9 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>prim, he, ne</sub> = | 84 143 kWh/a  | PEB <sub>he, ne</sub> =    | 70,4 kWh/m²a  |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>prim, he, re</sub> = | 108 991 kWh/a | PEB <sub>he, re</sub> =    | 117,4 kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen               | Q <sub>CO2</sub> =          | 14 078 kg/a   | CO2 <sub>he</sub> =        | 15,5 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                             |               | f <sub>geb, he</sub> =     | 1,12          |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PV, he</sub> =       | 0 kWh/a       | PV <sub>export, he</sub> = | 0,0 kWh/m²a   |

## ERSTELLT

|                   |            |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl          |            |
| Ausstellungsdatum | 14.11.2024 |
| Gültigkeitsdatum  | 14.11.2034 |
| Geschäftszahl     | 2024_044   |

Erstellerin

Baukanzlei Baumeister Haberl  
BM Ing. Dr. Harald Haberl

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## Wände gegen Außenluft

AW saniert  $U = 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AW Gaube saniert  $U = 0,33 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

## Wände gegen andere Bauwerke an Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen

Wand gegen Nachbarobjekt  $U = 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

## Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft

AF 1,07/1,44m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AF 0,60/0,90m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AF 1,07/1,44m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AF 1,07/1,44m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AF 1,07/1,44m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AF 1,25/0,65m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AF 0,90/0,90m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

AF 0,90/0,90m  $U=1,55$   $U = 1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

## Türen unverglast gegen Außenluft

AT 1,17/2,12m  $U=1,80$   $U = 1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

## Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)

Oberste Geschossdecke  $U = 0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

DF Systembauweise U-Wert 0,45  $U = 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

Decke zu Seitenboden  $U = 0,61 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

## Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile

Decke KG - EG saniert  $U = 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

## Decken innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten

Zwischendecke warm-warm  $U = 1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$  nicht relevant

## **2. Befund:**

### **2.1. Grundbuchstand:**

Grundbuchauszug vom 08.05.2025

KATASTRALGEMEINDE 60340 Niklasdorf

EINLAGEZAHL 384

BEZIRKSGERICHT Leoben

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1097/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

Plombe 1224/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE    |
|--------------|----------------|--------|----------------|
| .244         | GST-Fläche     | 254    |                |
|              | Bauf.(10)      | 186    |                |
|              | Bauf.(20)      | 68     | Fabrikstraße 5 |
| .245         | GST-Fläche     | 171    |                |
|              | Bauf.(10)      | 126    |                |
|              | Bauf.(20)      | 45     | Fabrikstraße 7 |
| 299/19       | GST-Fläche     | 918    |                |
|              | Bauf.(20)      | 156    |                |
|              | Gärten(10)     | 762    |                |
| GESAMTFLÄCHE |                | 1343   |                |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

#### **2.1.1. A2-Blatt:**

|                |
|----------------|
| ***** A2 ***** |
|----------------|

#### **2.1.2. Gutsbestand:**

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| 28 ANTEIL: 66/856                                                   |
| Mario Tuka                                                          |
| GEB: 2002-02-27 ADR: Fabrikstraße 7, Niklasdorf 8712                |
| a 16/1973 Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109                          |
| b 3928/2021 IM RANG 1891/2021 Kaufvertrag 2021-05-25 Eigentumsrecht |

#### **2.1.3. Eigentumsverhältnisse:**

|         |                                  |                |
|---------|----------------------------------|----------------|
| BLNR 28 | Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109 | 66/856 Anteile |
|         | Mario Tuka                       |                |

#### **2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:**

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.2. Grundstücksausmaße:

| ***** A1 *****                               |   |              |        |                |
|----------------------------------------------|---|--------------|--------|----------------|
| GST-NR                                       | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE    |
| .244                                         |   | GST-Fläche   | 254    |                |
|                                              |   | Bauf. (10)   | 186    |                |
|                                              |   | Bauf. (20)   | 68     | Fabrikstraße 5 |
| .245                                         |   | GST-Fläche   | 171    |                |
|                                              |   | Bauf. (10)   | 126    |                |
|                                              |   | Bauf. (20)   | 45     | Fabrikstraße 7 |
| 299/19                                       |   | GST-Fläche   | 918    |                |
|                                              |   | Bauf. (20)   | 156    |                |
|                                              |   | Gärten(10)   | 762    |                |
| GESAMTFLÄCHE                                 |   |              | 1343   |                |
| Legende:                                     |   |              |        |                |
| Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)             |   |              |        |                |
| Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen) |   |              |        |                |
| Gärten(10): Gärten (Gärten)                  |   |              |        |                |

## 2.3. Lage:

Abbildung 1:

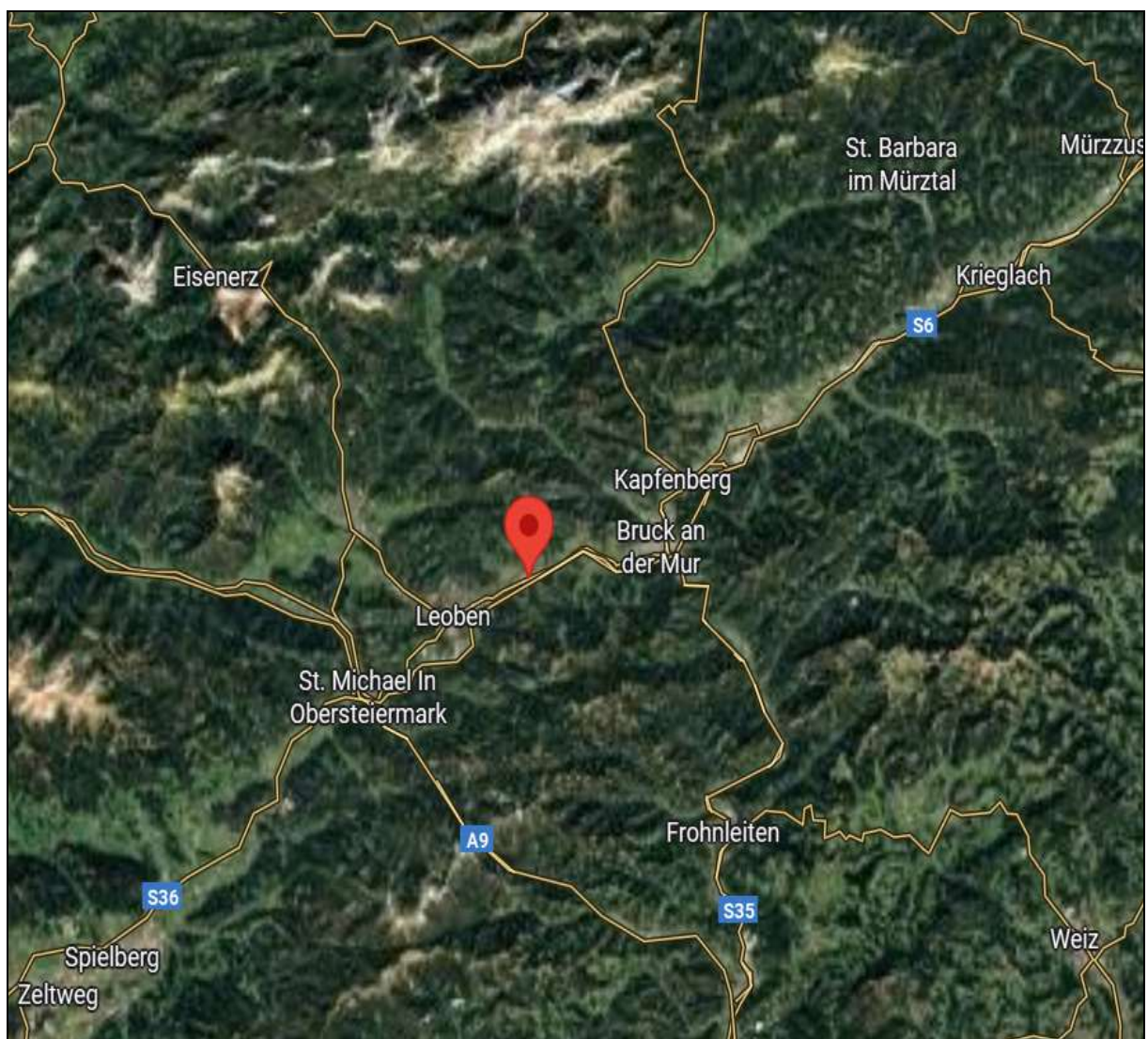


Abbildung 2:

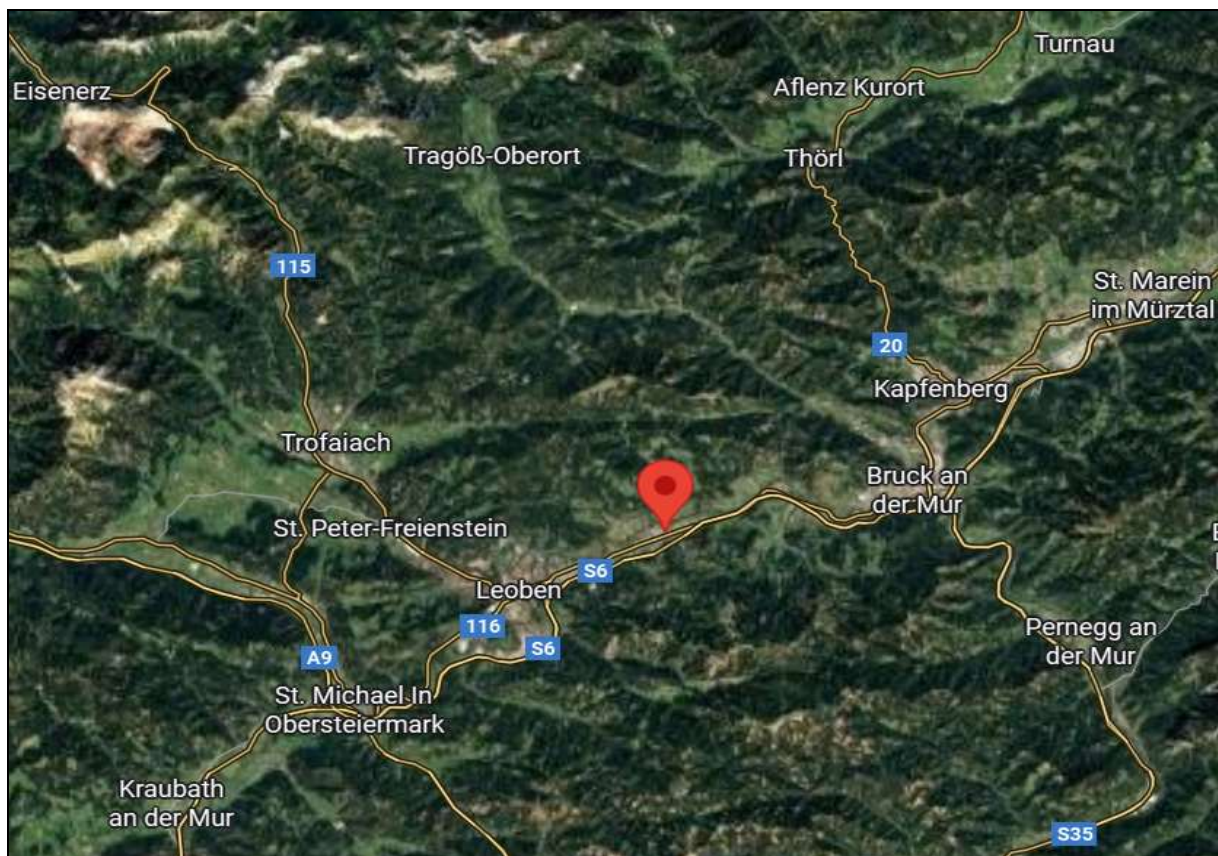


Abbildung 3:

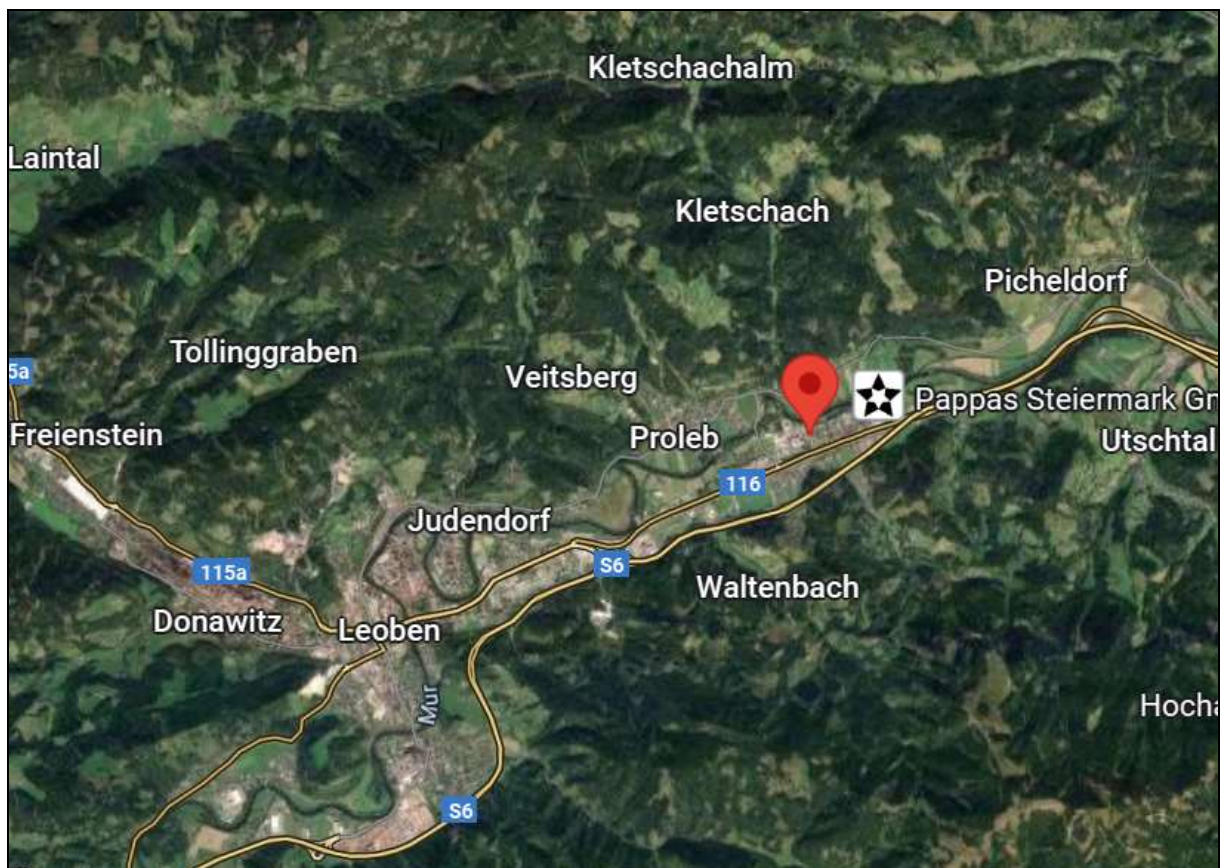


Abbildung 4:

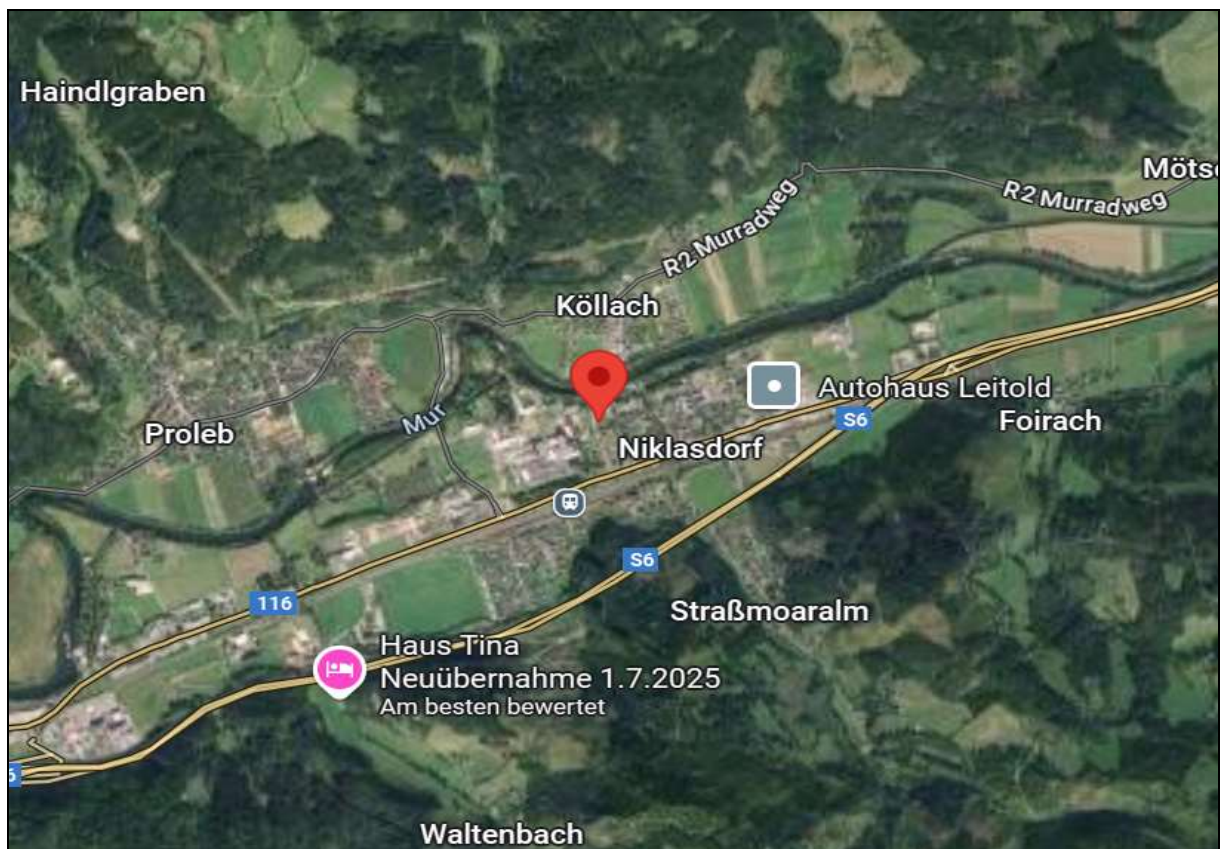


Abbildung 5:

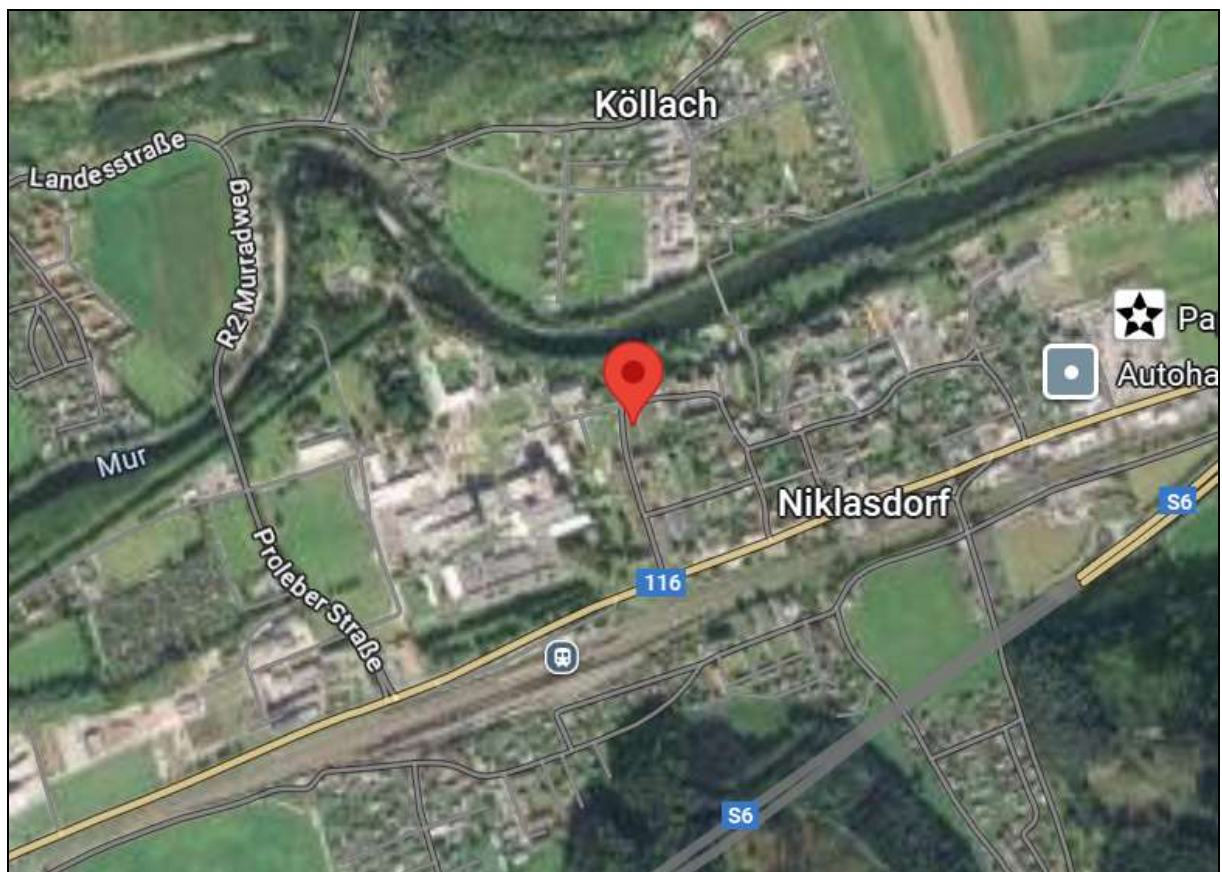


Abbildung 6 – GST – Nr. .244:



Abbildung 7 – GST – Nr. .245:



Abbildung 8 – GST – Nr. 299/19:



Abbildung 9 – Verkehrsanbindung nach Leoben – PKW:

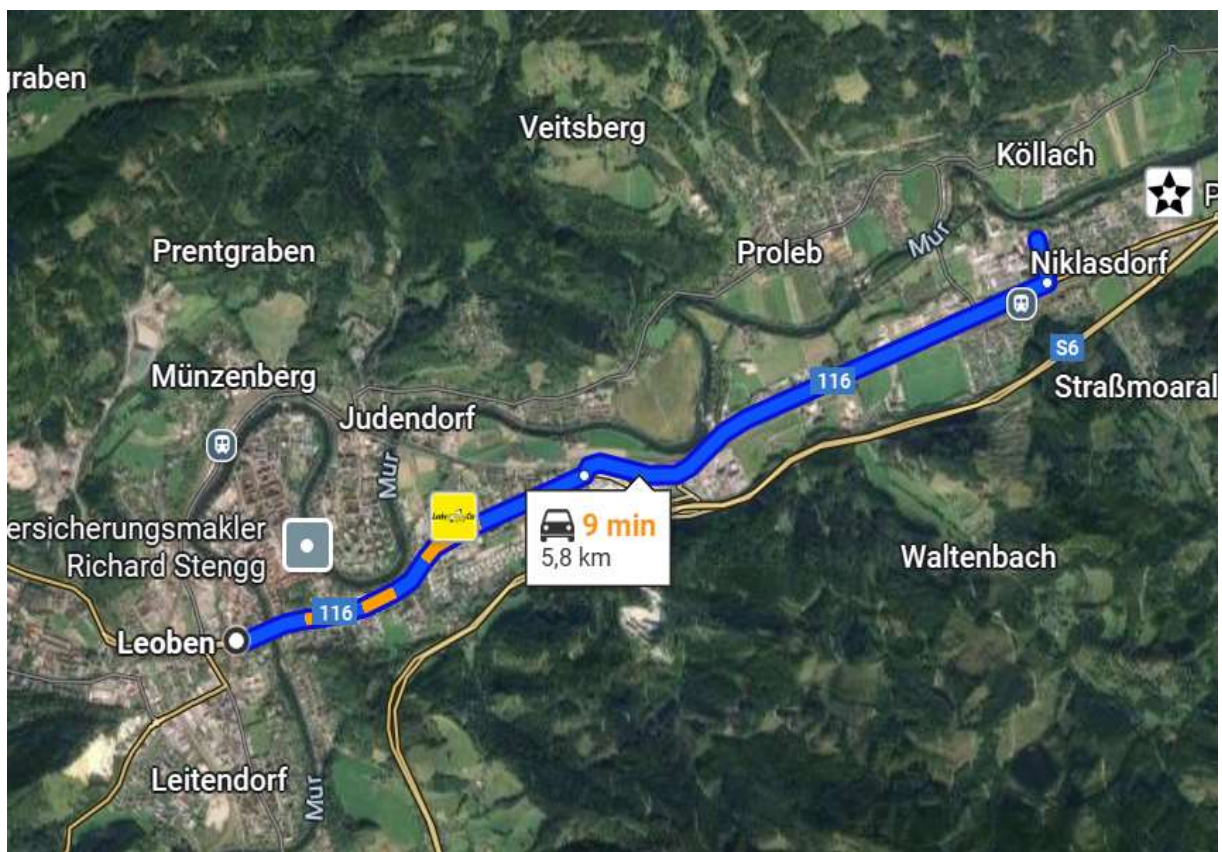


Abbildung 10 – Verkehrsanbindung nach Leoben – Öffentliche Verkehrsanbindung:

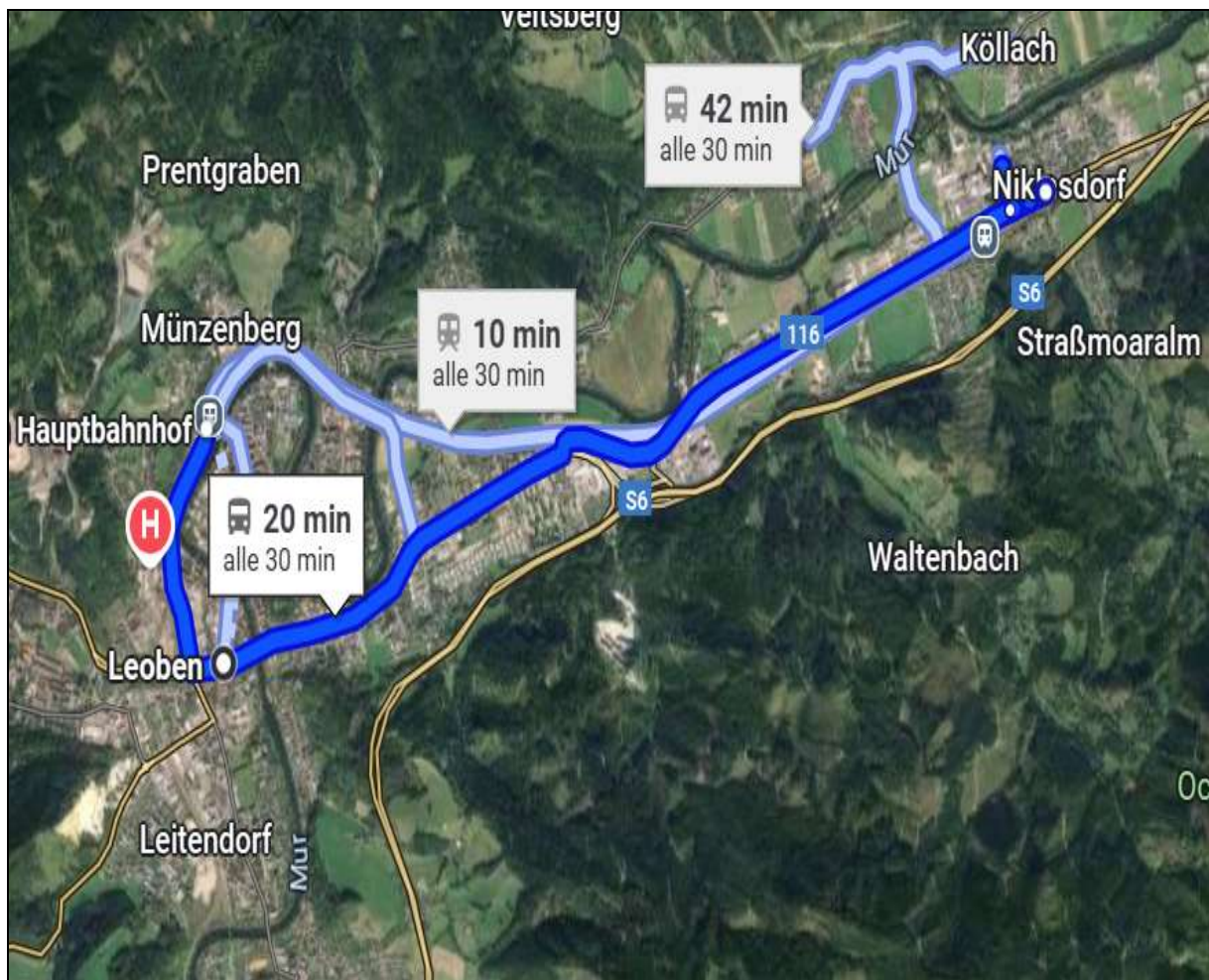
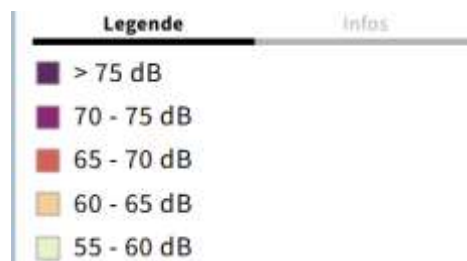


Abbildung 11 – Lärmkarten:

### Straßenverkehr



### Schienenverkehr



### Luftverkehr



Niklasdorf ist eine Marktgemeinde mit 2346 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Gerichtsbezirk und Bezirk Leoben, Bundesland Steiermark, Österreich.

### Lage von Niklasdorf im Bezirk Leoben



#### 2.4. Objektbeschreibung:

**BLNR 28**

**Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109**

**66/856 Anteile**

an der Liegenschaft **EZ 384, Grundbuch 60340 Niklasdorf**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .244, .245, 299/19, mit der Adresse 8712 Niklasdorf, Fabrikstraße 7

#### Wohnhausanlage



*Wohnhaus – Eingangsbereich*



*Stiegenhaus*



## **ECKDATEN - WOHNHAUS**

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| <b><u>Bezeichnung:</u></b>    | Wohnhaus                          |
| <b><u>Bauartklasse:</u></b>   | Bauartklasse 1 (massive Bauweise) |
| <b><u>Bauart:</u></b>         | Ziegelmauerwerk                   |
| <b><u>Dachung:</u></b>        | Harte Dachung                     |
| <b><u>Baujahr:</u></b>        | ca. 1940                          |
| <b><u>Personenaufzug:</u></b> | nicht vorhanden                   |

|                |                                         |                       |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>BLNR 28</b> | <b>Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109</b> | <b>66/856 Anteile</b> |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 12.06.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung über eine Zentralheizung verfügt. Diesbezüglich ist an zu merken, dass keine Heizkörper in der Wohnung vorhanden sind. Des Weiteren ist an zu führen, dass Leitungen vorhanden sind jedoch kein entsprechender Boiler. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.



Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass nach Einsichtnahme bei dem zuständigen Grundbuch (Urkundensammlung) des Bezirksgerichtes Leoben kein Nutzwertgutachten aufliegt.

Zubehör: Hinzuweisen ist, dass aufgrund des nicht vorhanden Nutzwertgutachtens nicht eruiert werden konnte, ob ein Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig ist

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Vorraum:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:** Boden und Wände verfliest, Decke im Rohzustand, Hänge - WC



**Zimmer:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



### **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.

Hinzuweisen ist, dass sich in der bewertungsgegenständlichen Wohnung diverse Gegenstände bzw. Gerümpel befinden. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

### **2.5. Gesamtzustand:**

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen

|                |                                         |                       |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>BLNR 28</b> | <b>Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109</b> | <b>66/856 Anteile</b> |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|

Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Hinzuweisen ist, dass noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen sind. .

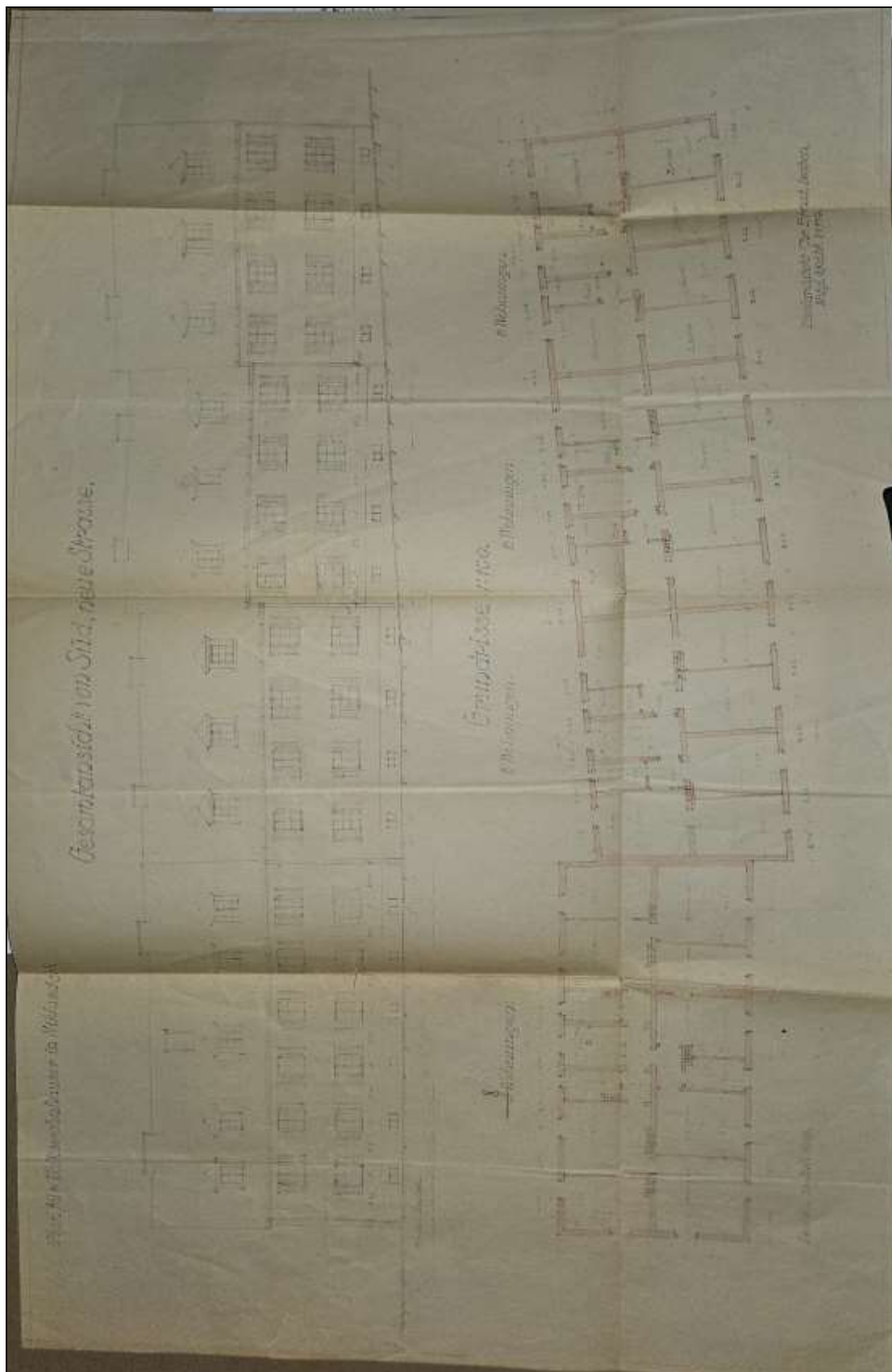
### **2.6. Objektgröße:**

|                |                                         |                       |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>BLNR 28</b> | <b>Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109</b> | <b>66/856 Anteile</b> |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|

Aufgrund fehlender Angaben in den Plänen sowie des nicht vorhandenen Nutzwertgutachtens (siehe Seite 18 im Gutachten) wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung durch den Sachverständigen neu vermessen wurde und eine **Wohnnutzfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>** ermittelt wurde.

**Hinzuweisen ist, dass für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe keine Haftung übernommen wird.**

## 2.7. Plan:



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan.

2.8. Baubehörde:

09 Wv 5  
09 Wv 7  
09 Wv 9  
09 Wv 11

Zahl B 216/12 C.-Nr. 122 b. c Jahr 1941/42

**BAUAKT**

der Siedlungsgenossenschaft  
Ort Tikwasdorf

Räumplanung 5. 244 + 245 11. 247  
Bauvorhaben Wohnhausbau  
Datum des Bauansuchens \_\_\_\_\_  
Baukommission ausgeschrieben am \_\_\_\_\_  
Kommissioniert am 30. 11. 1942  
Baubewilligung erteilt am 1. 12. 1942  
Baubewilligungs-Gebühr von RM \_\_\_\_\_ entrichtet am \_\_\_\_\_  
Bau vollendet am 30. 11. 1942  
Bauprüfungs-Ansuchen eingelangt am 27. 11. 1942  
Bauprüfungs-Kommission ausgeschrieben am 21. 11. 1942  
Bauprüfung erfolgt am 30. 11. 1942  
Bauprüfungs-Gebühr von RM \_\_\_\_\_ entrichtet am \_\_\_\_\_  
Benützungsbewilligung nachgesucht am \_\_\_\_\_  
Benützungsbewilligung erteilt am 16. 12. 1942  
Benützungsbeginn am \_\_\_\_\_  
Gesuch um zeitl. Steuerbefreiung am \_\_\_\_\_  
Bewilligt am \_\_\_\_\_

181



Der Bürgermeister der Gemeinde Niklasdorf.

Zl. B 3/45 194 2

Niklasdorf, am 16. Dezember 194 2

Gegenstand: **Siedlungsgenossenschaft**  
**Niklasdorf, Kollaudierung.**

## Bescheid.

In Erledigung des Einschreitens vom **27. November** 194 2 wird dem — der — **Siedlungsgenossenschaft, Niklasdorf**, Grund des Ergebnisses der nach den Bestimmungen der §§ 160 und 161, beziehungsweise 162 und 163 der steiermärkischen Bauordnung vom 9. Februar 1857, LGBl. Nr. 5, am **30. November** 194 2 durchgeführten Bau-Enduntersuchung für den ~~Neubau~~ ~~Umbau~~ ~~Neubau~~ des — am **27. November 1942** **fertiggestellten Wohnhauses Niklasdorf Nr. 122 b, c.**

gemäß der §§ 164 und 165 steiermärkische Bauordnung, beziehungsweise Punkt 2 der Statthalterei-Kundmachung vom 31. August 1864, LGBl. Nr. 2 aus 1865, die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung unter der Bedingung erteilt, daß die nachstehend angeführten, den Vorschriften des hiesigen Baubewilligungsbescheides vom **Juli** 19**39** Zl. B 3/45 widerstreitenden Mängel bis **1. Mai** 194**3** behoben werden.

Siehe Bedingungen der Verhandlungsschrift vom 30.11.1942  
Zl. B 3/45-1942.

## 2.9. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

## 2.10. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

|                |                                         |                       |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>BLNR 28</b> | <b>Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109</b> | <b>66/856 Anteile</b> |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|

an der Liegenschaft **EZ 384, Grundbuch 60340 Niklasdorf**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .244, .245, 299/19, mit der Adresse 8712 Niklasdorf, Fabrikstraße 7

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.

an der Liegenschaft **EZ 384, Grundbuch 60340 Niklasdorf**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern .244, .245, 299/19, mit der Adresse 8712 Niklasdorf, Fabrikstraße 7

**Bodenwert**

|                                      |                      |          |
|--------------------------------------|----------------------|----------|
| Nutzfläche ca.                       | 46,00 m <sup>2</sup> |          |
| Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup> | € 150,00             |          |
|                                      | €                    | 6 900,00 |
| anteiliger Bodenwert                 | €                    | 6 900,00 |

**Bauzeitwert**

|                |                      |              |
|----------------|----------------------|--------------|
| Baukosten      |                      | € 2 500,00   |
| Wohnnutzfläche | 46,00 m <sup>2</sup> | € 115 000,00 |

|                                                                                                                 |           |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| lineare Alterwertminderung                                                                                      |           |                    |
| gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen                                                                            | 100 Jahre |                    |
| (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes und der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) |           |                    |
| Alter des Gebäudes ca.                                                                                          | 60 Jahre  |                    |
| (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandsetzungsarbeiten)                                      |           |                    |
| Wertminderung in %                                                                                              | 60%       | € 69 000,00        |
|                                                                                                                 |           | € 46 000,00        |
| Abzüglich Fertigstellungskosten angenommen                                                                      |           |                    |
| € 250 pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche                                                                         |           | € 11 500,00        |
| <b>Bauzeitwert</b>                                                                                              |           | <b>€ 46 000,00</b> |

**Sachwert**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| gebundener Bodenwert | € 6 900,00         |
| Bauzeitwert          | € 46 000,00        |
|                      | € 52 900,00        |
| <b>VERKEHRSWERT</b>  | <b>€ 52 900,00</b> |

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, **BLNR 28 Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109, 66/856 Anteile**  
an der Liegenschaft **EZ 384, Grundbuch 60340 Niklasdorf**, BG Leoben, mit den  
Grundstücksnummern .244, .245, 299/19, mit der Adresse 8712 Niklasdorf,  
Fabrikstraße 7, **ohne Berücksichtigung des anteilmäßigen außerbücherlichen**  
**Darlehens**, zum Bewertungsstichtag 12.06.2025 beträgt gerundet:

**EUR 53.000,-**  
**( Euro Dreiundfünfzigtausend )**

Der gerundete Verkehrswert, **BLNR 28 Wohnungseigentum an W 3 HsNr 109, 66/856 Anteile**  
an der Liegenschaft **EZ 384, Grundbuch 60340 Niklasdorf**, BG Leoben, mit den  
Grundstücksnummern .244, .245, 299/19, mit der Adresse 8712 Niklasdorf,  
Fabrikstraße 7, **mit Berücksichtigung des anteilmäßigen außerbücherlichen**  
**Darlehens**, zum Bewertungsstichtag 12.06.2025 beträgt gerundet:

**EUR 38.000,-**  
**( Euro Achtunddreißigtausend )**

Wien, am 26.08.2025



**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.

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

Ansichts 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.