Werner Kogler
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
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 13/26z, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft:	**Wohnung Top 31** **EZ 1111, GB 65013 Judenburg** **8750 Judenburg, Dr.-Theodor-Körner-Platz 6**
In der Exekutionssache:	**KPH Holding GmbH**
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 Allgemeines 6
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 12
2.4 Bebauung Mehrparteienwohnhaus 13
2.4.1 Energieausweis 14
2.4.2 Wohnung 15
2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand 16
2.5 Kellerabteil 17
2.6 Autoabstellplatz 17
2.7 Informationen der Hausverwaltung 17
2.8 Nutzung 17

3 Gutachten 18

3.1 Bewertungsgrundsätze 18
3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 18
3.3 Bewertung 19
3.3.1 Vergleichswert Wohnung Top 31 19
3.3.2 Verkehrswert Wohnung Top 31 20

4 Zubehör 20

5 Zusammenstellung 21

Beilagen ab Seite 22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache der KPH Holding GmbH, GZ: 11 E 13/26z, BG Judenburg, Beschluss vom 05.06.2026.

1.2 Befundaufnahme

Der Termin für die Befundaufnahme war ursprünglich für den 29.06.2026 anberaumt; das Objekt war jedoch versperrt und somit konnte die Befundung nicht durchgeführt werden.
Anwesend war: SV Werner Kogler

Die Befundaufnahme wurde sodann am 13.07.2026 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:
Frau Marlene Unterrainer, Gerichtsvollzieherin
Herr Kurt Regner, Schlüsseldienst Regner, 8750 Judenburg
2 Polizeibeamte der PI Judenburg
Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

Befundaufnahme: 13.07.2026, 09:00 Uhr – 09:30 Uhr

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Wohnungseigentum an W 31 (Wohnung) mit 1/33-Anteil an der
EZ 1111, GB 65013 Judenburg, B-LNR 57, Grundstück Nr. 499/25 mit 673 m²
8750 Judenburg, Dr.-Theodor-Körner-Platz 6

Bewertungsstichtag: 13.07.2026

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:
KPH Holding GmbH (FN 383363w)

2 Befund

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

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

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

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet *(siehe umseitiges Ergebnis der Abfrage).*

UMWELT BUNDES AMT

Altlastenportal

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





Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Judenburg 499/25 (Grundstück)"

Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

Quelle: GIS Steiermark

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
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Abfrage Naturgefahren
- 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
- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Grundbuchsauszug vom 23.07.2026
- Katasterplan vom 22.06.2026
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Judenburg
- Naturmaßaufnahme vom 13.07.2026
- Kauf- und Wohnungseigentumsübereinkommen TZ 1989/1969
- Festlegung der Nutzwerte gem. des Gutachtens BM Karl Dengg TZ 1989/1969, vom 06.09.1968
- Baubewilligung für die Errichtung von zwei 8-geschoßigen Wohnhäusern mit insgesamt 54 Wohnungen vom 31.10.1961; Zl.: B 153-01, F-133/61
- Benützungsbewilligung hierzu vom 02.12.1964; GZ: B 153-01, -G-875/66
- TZ: 1989/1969: Kaufvertrag bzw. Wohnungseigentumsvertrag vom 06.09.1966
- Email der Hausverwaltung Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft, 8010 Graz, vom 14.07.2026
    1. Monatsvorschreibung ab 05/2026
    2. Instandhaltungsrücklage per 14.04.2026
    3. Energieausweis vom 27.01.2020
    4. Vorausschau

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 1111 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65013 Judenburg EINLAGEZAHL 1111
BEZIRKSGERICHT Judenburg

***

```
 98    auf Anteil B-LNR 57
     a 1571/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 827,25 samt
         Zinsen u Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-05-06 für
         WEG der EZ 1111 KG 65013 Judenburg
         (11 E 13/26z)
 99    auf Anteil B-LNR 57
     a 1642/2026 Exekutionsbewilligung 2026-05-07
         PFANDRECHT                                    vollstr EUR 1.641,57
         Zinsen u Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-05-07 für
         Wohnungseigentümergemeinschaft der EZ 1111 KG 65013
         Judenburg
         (4 E 1293/26h)
100    auf Anteil B-LNR 57
     a 2020/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 1.641,57 s.A. für
         Wohnungseigentümergemeinschaft § 18 WEG der EZ 1111 KG
         65013 Judenburg
         (11 E 18/26 k)
     b 2020/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung
         Kosten früherer Exekutionsverfahren EUR 342,-- für
         Wohnungseigentümergemeinschaft § 18 WEG der EZ 1111 KG
         65013 Judenburg
         (11 E 18/26 k)

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

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet, laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) ist die Fläche jedoch ident. Es ist dennoch von keiner Verbindlichkeit der Grenzen und Größe auszugehen.

Anmerkung:	**A2-LNR 1a:** Grunddienstbarkeit Hofraummitbenützung Gehen, Fahren an EZ 1057 (Gst. .1473) **-** hierbei handelt es sich um das Mitbenützungsrecht des Hofraumes des südlich anrainenden Objektes Dr.-Theodor-Körner-Platz 6 / wechselseitige Dienstbarkeit – wertneutral bzw. siehe nachstehend **C-LNR 7a:** Dienstbarkeit Hofraummitbenützung Gehen Fahren über 499/25… für Gst. .1473 **-** insgesamt wertneutral

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

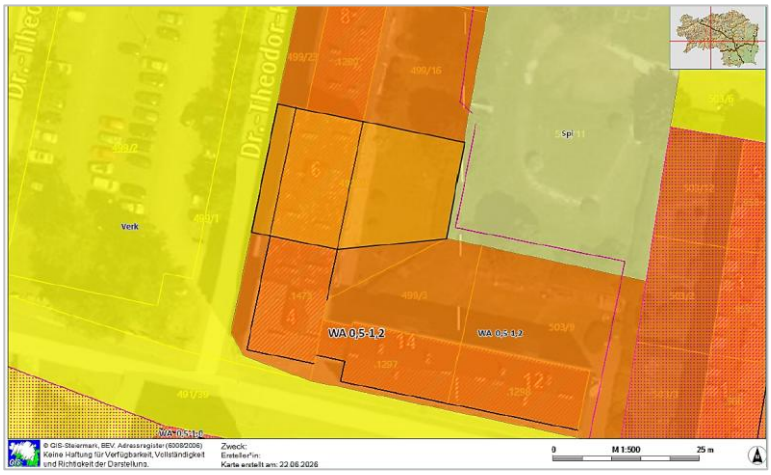
2.2.2 Einheitswert

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

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Judenburg als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 ausgewiesen.
Das Grundstück ist in keiner Gefahrenzone verzeichnet.



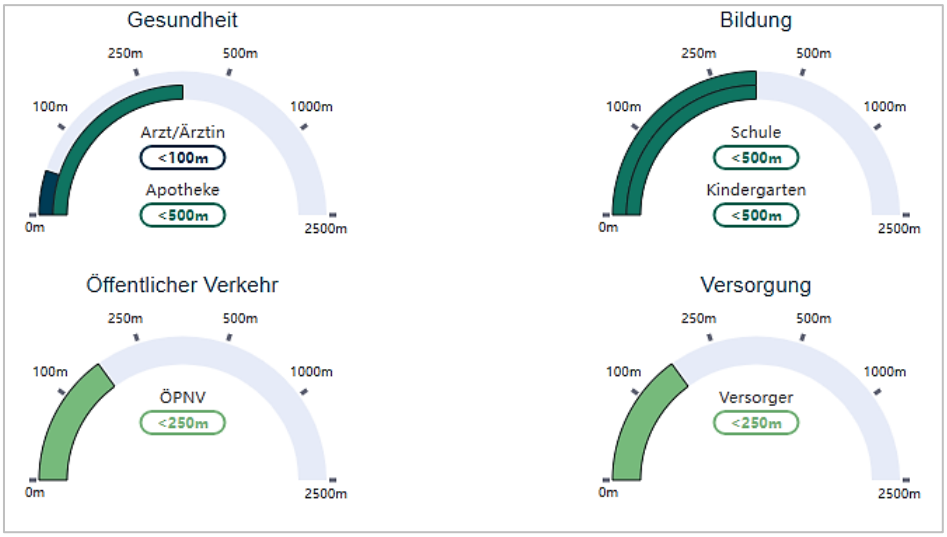
Quelle: GIS Steiermark

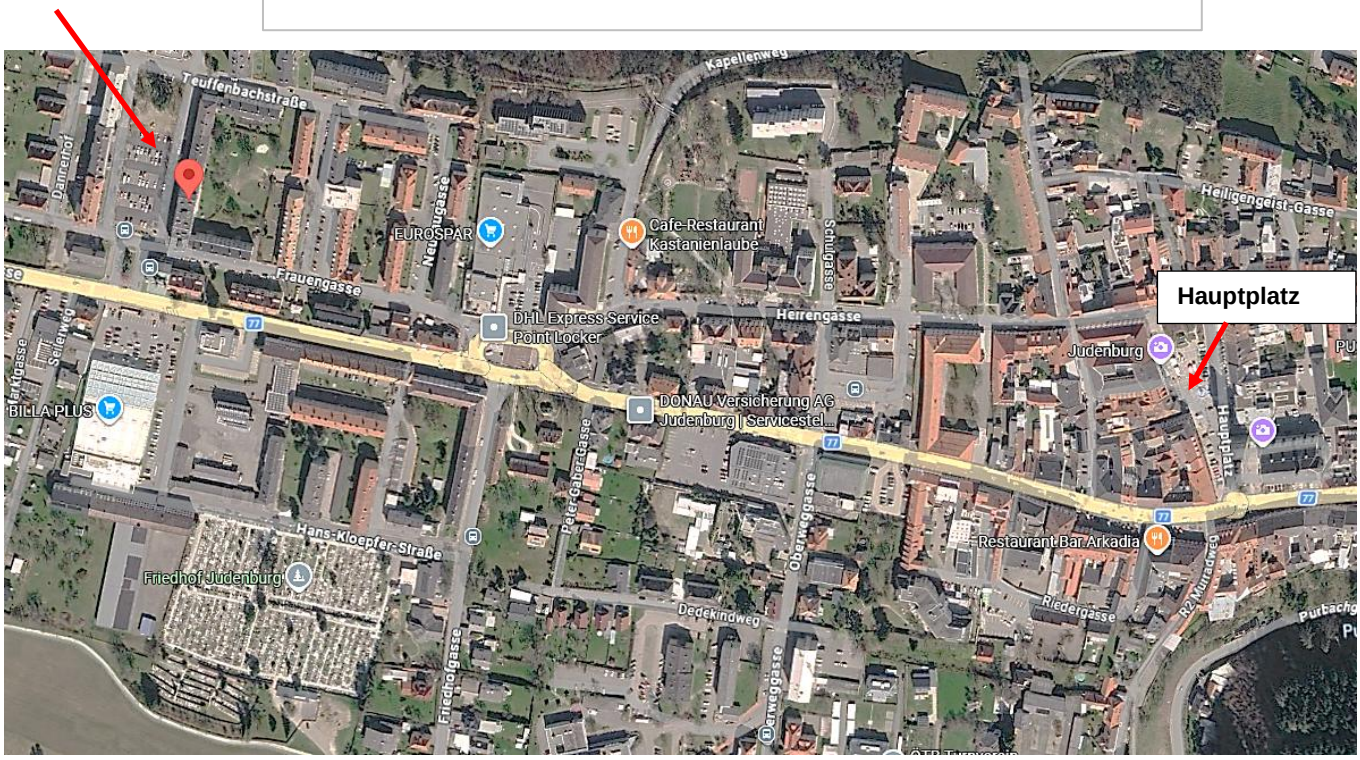
Das ebene **Grundstück Nr. 499/25** mit einer Gesamtfläche von **673 m²** ist mehrwinkelig konfiguriert und mit dem Mehrfamilienhauskomplex Dr.-Theodor-Körner-Platz 6 bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend begrünt bzw. teils befestigt. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgen direkt vom Dr. Theodor-Körner-Platz (öffentliches Gut).



Quelle: GIS Steiermark

Die Liegenschaft befindet sich ostseitig des Dr. Theodor-Körner-Platzes ca. 10 Gehminuten westseitig des Stadtzentrums von Judenburg. Infrastrukturelle Einrichtungen sind somit im Nahebereich vorhanden und fußläufig erreichbar (*siehe nachstehenden Auszug aus Immonet-ZT*).





Quelle: Google Maps

Judenburg ist eine Stadtgemeinde mit ca. 9.441 Einwohnern, die Bewertungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 745 m.

Demografische Entwicklung von 2001 - 2026:		
Bezirk Murtal:	Bevölkerungsrückgang von rund	8,60 %
Gemeinde Judenburg:	Bevölkerungsrückgang von rund	15,83 %
Quelle: Statistik Austria		

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

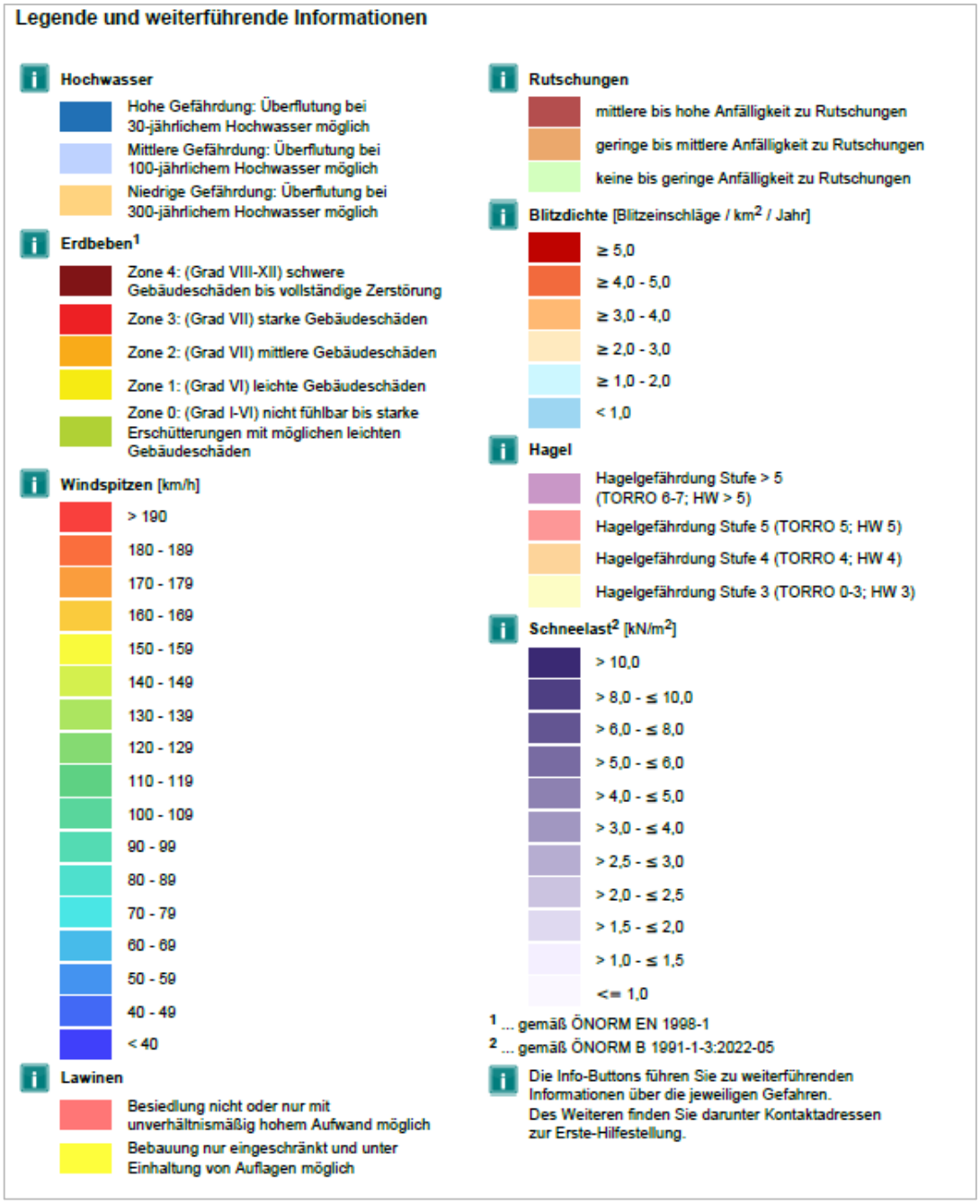
HORA-Pass

Adresse:	Dr.-Theodor-Körner-Platz 6, 8750 Judenburg
Seehöhe:	745 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	47,16983° N | 14,65130° 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	keine Daten
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	niedrig



Örtlich ist von einer zentralen und guten Wohnlage zu sprechen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine leicht eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben.

2.3.2 Aufschließung

Laut Auskunft der Gemeinde sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

2.4 Bebauung Mehrparteienwohnhaus

Das Mehrparteienhaus mit 54 Wohneinheiten wurde laut Bauakt beginnend mit dem Jahre 1961 mit Keller-, Erd- und 7 Obergeschoßen in Massivbauweise errichtet.
Dem Wohnhaus ist ein Flachdach aufgesetzt, die Außenfassade ist als Wärmedämmfassade ausgeführt. Das Stiegenhaus ist mit einem Kunststeinbelag ausgeführt, das Geländer ist als Stahlrahmenkonstruktion konzipiert. Wandseitig ist ein Edelstahlhandlauf montiert.



Ost-Ansicht



Der Eingang erfolgt westseitig über den Dr.-Theodor-Körner-Platz über ein vorgelagertes Stufenpodest und ist überdacht. Es ist eine Liftanlage vorhanden.

Baubewilligung für die Errichtung von zwei 8-geschoßigen Wohnhäusern mit insgesamt 54 Wohnungen vom 31.10.1961
Benützungsbewilligung hierzu vom 02.12.1964

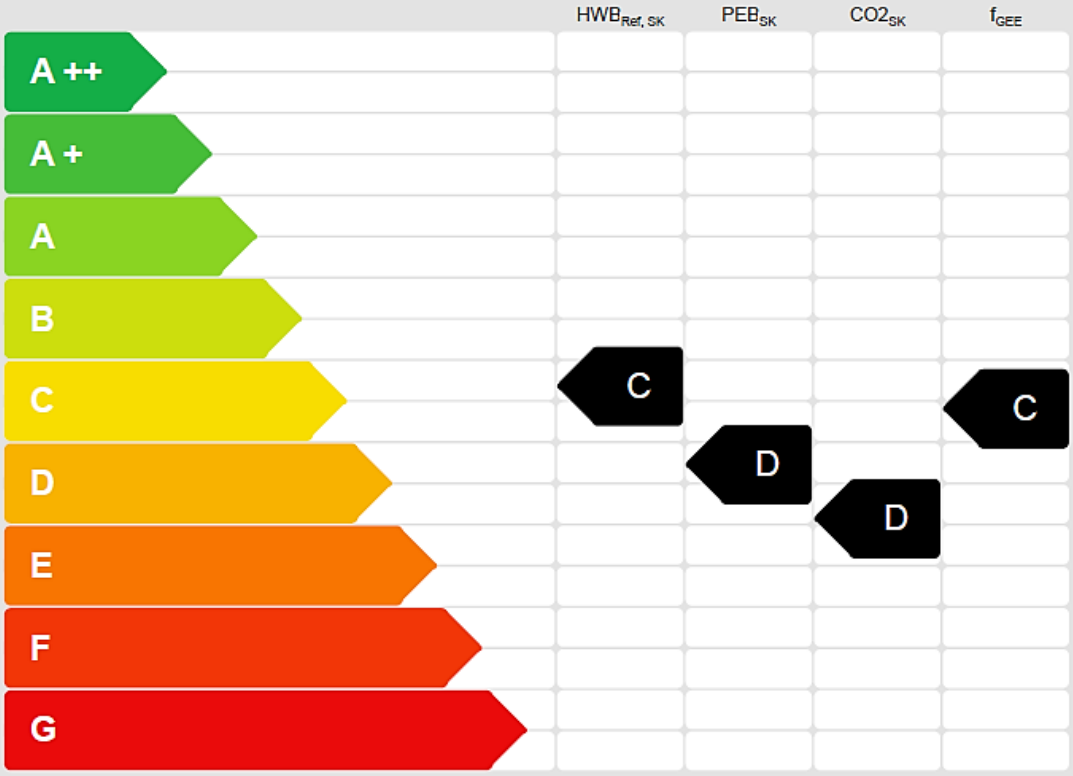
2.4.1 Energieausweis

Spezifischer Heizwärmebedarf Objekt Dr.-Theodor-Körner-Platz 6:

Energieklasse C – 65,9 kWh/m²a (Stand 27.01.2020)

BEZEICHNUNG	Theodor-Körner-Platz 6, Judenburg		
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1966
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Theodor-Körner-Platz 6	Katastralgemeinde	Judenburg
PLZ/Ort	8750 Judenburg	KG-Nr.	65013
Grundstücksnr.	499/25	Seehöhe	745 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

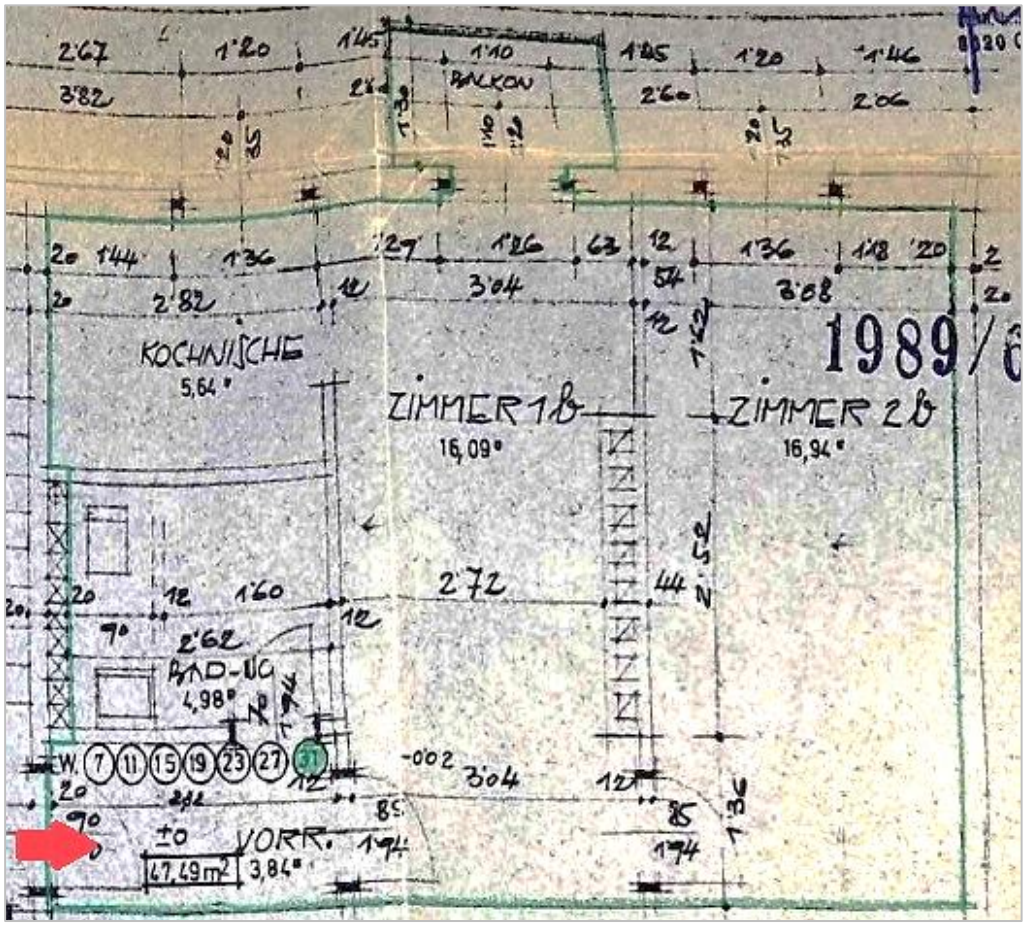
Referenz-Heizwärmebedarf	136.545	kWh/a	$HWB_{Ref, SK}$	65,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	136.545	kWh/a	HWB_{SK}	65,9	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	26.487	kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	206.504	kWh/a	HEB_{SK}	99,6	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ, H}$	1,27	

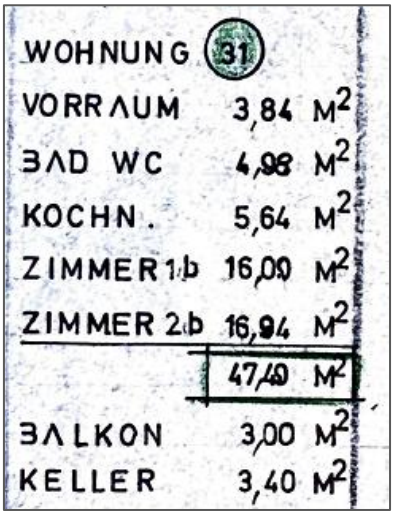
2.4.2 Wohnung

Die Wohnung Nr. 31 mit einer Nutzfläche von rund 47 m² (lt. Naturmaß 46,61 m² bzw. laut Nutzwertgutachten 47,49 m²) befindet sich im 7.Obergeschoß und ist im Wesentlichen nach Osten orientiert.

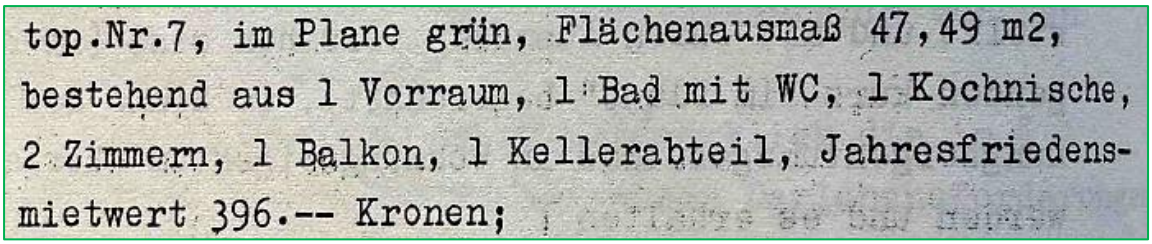
Raumaufteilung (laut Naturmaß ermittelt – ohne Gewähr):

Raum	Größe in m²	Boden/Sonstiges
Vorraum	3,76	Vinybelag, Paneeldecke
Sanitär	4,50	halbhoch verfliest, innen liegend mit Wanne, Handwaschbecken, WC-Schale und Boiler
Wohnzimmer	16,25	Laminat, Paneeldecke, gekachelter Holzofen, Ausgang auf den Balkon
Küche	5,40	Laminat, Paneeldecke
Zimmer	16,70	Laminat
Gesamtfläche	**46,61**	
Balkon	3,00	keramischer Belag, Metallgeänderbrüstung - beplankt mit Faserplatten





Auszug Wohnungseigentumsvertrag – Wohnung 31


top.Nr.7, im Plane grün, Flächenausmaß 47,49 m2,
bestehend aus 1 Vorraum, 1 Bad mit WC, 1 Kochnische,
2 Zimmern, 1 Balkon, 1 Kellerabteil, Jahresfriedens-
mietwert 396.-- Kronen;

Eingang: Zugang über ein weiß lackiertes, zwischenzeitlich erneuertes Brandschutztürelement auf Holzstock

Haustechnik: Gegensprechanlage

Innentüren: veraltete, mittelbraune Holztürblätter auf Holzstöcken, Durchgangslichten ca. 1,92 m – 1,95 m

Fenster: „Hrachowina“ Kunststofffensterelemente weißfärbig mit Isolierverglasung bzw. Dreifachverglasung (BJ 1984)

Heizung: keine Zentralheizung (Fernwärme bzw. Gas sind im Haus eingeleitet)
Beheizung gegenwärtig über einen im Wohnzimmer situierten, gekachelten Holzofen „Weso“
Warmwasseraufbereitung mit Boiler – situiert im Badezimmer

E-Installation: Sicherungskasten - veraltet mit Drehsicherungen
Anmerkung: der Strom war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme abgeschaltet

Wände: gemalt

Decke: Vorraum, Wohnzimmer und Küche mit Deckenpaneelen; teilweise mit Aufwölbungen

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem guten Erhaltungszustand.
Die bewertungsgegenständliche Wohnung zeigt sich in einem veralteten Zustand mit massivem Modernisierungs- / Sanierungsbedarf - Sanitär, Küche, Bodenbeläge, Malerei, Türen mit Türstöcken, Heizanlage, etc.
Die Fensterrahmen weisen innenseitig punktuelle Beschädigungen durch vorige Anbohrungen für Rollos oder Plisses auf. Die Fenstermechanismen sind teilweise schwergängig bzw. defekt. Vereinzelt sind Beschädigungen durch vorige Anbauten an den Wänden vakant.

2.5 Kellerabteil

Der Wohnung zugeordnet ist ein separat begehbares Kellerabteil. Es handelt sich um ein Abteil mit Fenster, Strominstallation und Rohbetonboden.
Nutzfläche: ca. 3,2 m²





2.6 Autoabstellplatz

Autoabstellflächen sind nicht zugehörig. Parkmöglichkeiten bestehen auf dem im öffentlichen Eigentum stehenden, ostseitig situierten Theodor-Körner-Platz.

2.7 Informationen der Hausverwaltung

Folgende Informationen wurden von der Hausverwaltung – Hausverwaltung Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft, 14.07.2026 - mit Schreiben 14.07.2026 übermittelt:

Monatliche Vorschreibung:
EUR 255,37 (inkl. Instandhaltung, Betriebskosten, Verwaltung, Ust.) – gültig ab 05/2026

Instandhaltungsrücklage für das Wohnhaus Dr.-Körner-Platz 6:
Weist ein Guthaben von rund EUR 39.349,96 per 14.04.2026 auf -
anteilig *sohin rund (39.349,96 * 1/33-Anteilen) =* ***EUR 1.192,42***

Darlehen:
Es sind keine Landes- bzw. Sanierungsdarlehen aushaftend.

Vorausschau:
Derzeit sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant bzw. beschlossen.

2.8 Nutzung

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leer stehend.

3 Gutachten

3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).
Das gegenständliche Objekt ist eher zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren 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 brutto, d. h. inkl. UST, zu erfolgen haben.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

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 Vergleichswert Wohnung Top 31

Nachstehend angeführt sind Kauffälle, welche in den Häusern Dr.-Theodor-Körner-Platz 6, 8 und 10 in den Jahren 2021 – 2025 erfolgten:

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfläche	Preis/m² Kaufvertrag	Preis valorisiert/m²
1/A	Eigentumswohnung	1984/2024	06.05.2024	96,00	1.375,00 €	1.450,10 €
2/A	Eigentumswohnung	3084/2023	16.08.2023	52,43	1.335,11 €	1.432,17 €
3/A	Eigentumswohnung	2232/2022	17.03.2022	47,49	894,93 €	991,65 €
4/A	Eigentumswohnung	3489/2021	30.06.2021	47,49	864,86 €	973,72 €
5/A	Eigentumswohnung	1284/2021	19.02.2021	47,49	1.305,54 €	1.481,58 €
6/B	Eigentumswohnung	570/2026	23.01.2026	56,57	777,80 €	786,90 €
7/B	Eigentumswohnung	1606/2025	18.03.2025	34,28	1.196,03 €	1.235,49 €
8/B	Eigentumswohnung	1276/2023	05.04.2023	60,00	940,00 €	1.016,89 €
9	Eigentumswohnung	3631/2025	15.09.2025	71,71	1.115,60 €	1.138,59 €

Die Kauffälle 1/A – 5/A erfolgten im Objekt Dr.-Theodor-Körner-Platz 6. ***Der Kauffall 3/A bildet den Erwerb der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top Nr. 31 aus dem Jahr 2022 ab (Kaufpreis EUR 42.500,00).***

Die Kauffälle 6/B – 9 befinden sich in den anrainenden Mehrparteienhäusern.

Anmerkung: Bei einer jährlichen Valorisierung von 2,5 % errechnet sich für die Wohnungen ein **Mittelwert von EUR 1.167,45 / m² Nutzfläche.**

Berechnungsansatz: **Für die nachstehende Berechnung wird der Mittelwert als Basiswert herangezogen. Aufgrund der im Befund beschriebenen Merkmale und des gegebenen Sanierungsbedarfs wird ein Abschlag von 25 % als realistisch erachtet und zum Ansatz gebracht**
- (1.167,45 * 0,75**) = ca. EUR 875,00 / m²**

Berechnung Vergleichswert Top 31				
*m²	à			
47,49	€	875,00	€	41 554
Vergleichswert Wohnung 31			**€**	**41 554**

** Fläche lt. Nutzwertgutachten*

3.3.2 Verkehrswert Wohnung Top 31

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens fließen sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung ein, sodass gegenständlich der Vergleichswert dem Verkehrswert entspricht.

Vergleichswert		€	41 554
Marktanpassung	0%		
Verkehrswert		**€**	**41 554**
VERKEHRSWERT - Top 31 ger.		**€**	**41 600**

4 Zubehör

Im Objekt befindet sich noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt.
Vorgefunden wurde ein Küchenfragment als l-förmiger Block mit Ober- und Unterbaukästen ohne E-Geräte.
Aufgrund des Zustandes und Alters ist jedoch kein Zeitwert gegeben.



5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: **Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG**

Wohnung Nr. 31

EZ 1111, GB 65013
8750 Judenburg, Dr.-Theodor-Körner-Platz 6

Objekt	Verkehrswert
Wohnung Top 31 **Dr.-Theodor-Körner-Platz 6** **8750 Judenburg**	**€ 41 600**
Zubehör	**€ -**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler Weißkirchen, am 12.08.2026

Beilagen

Fotoaufstellung

Plan

Monatliche Vorschreibung

Fotoaufstellung



Eingangstür außen



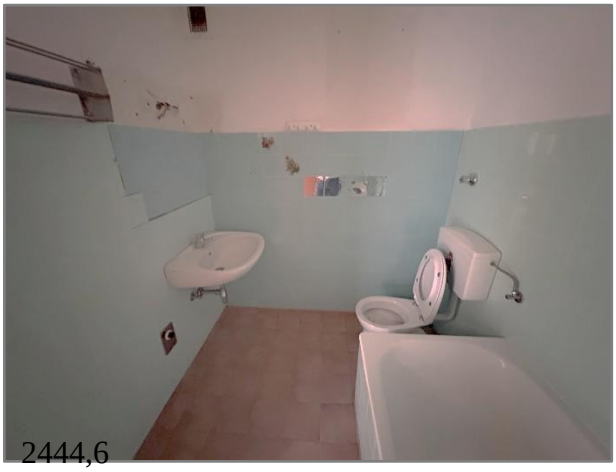
Stiegenhaus



Sicherungskasten







2444,6







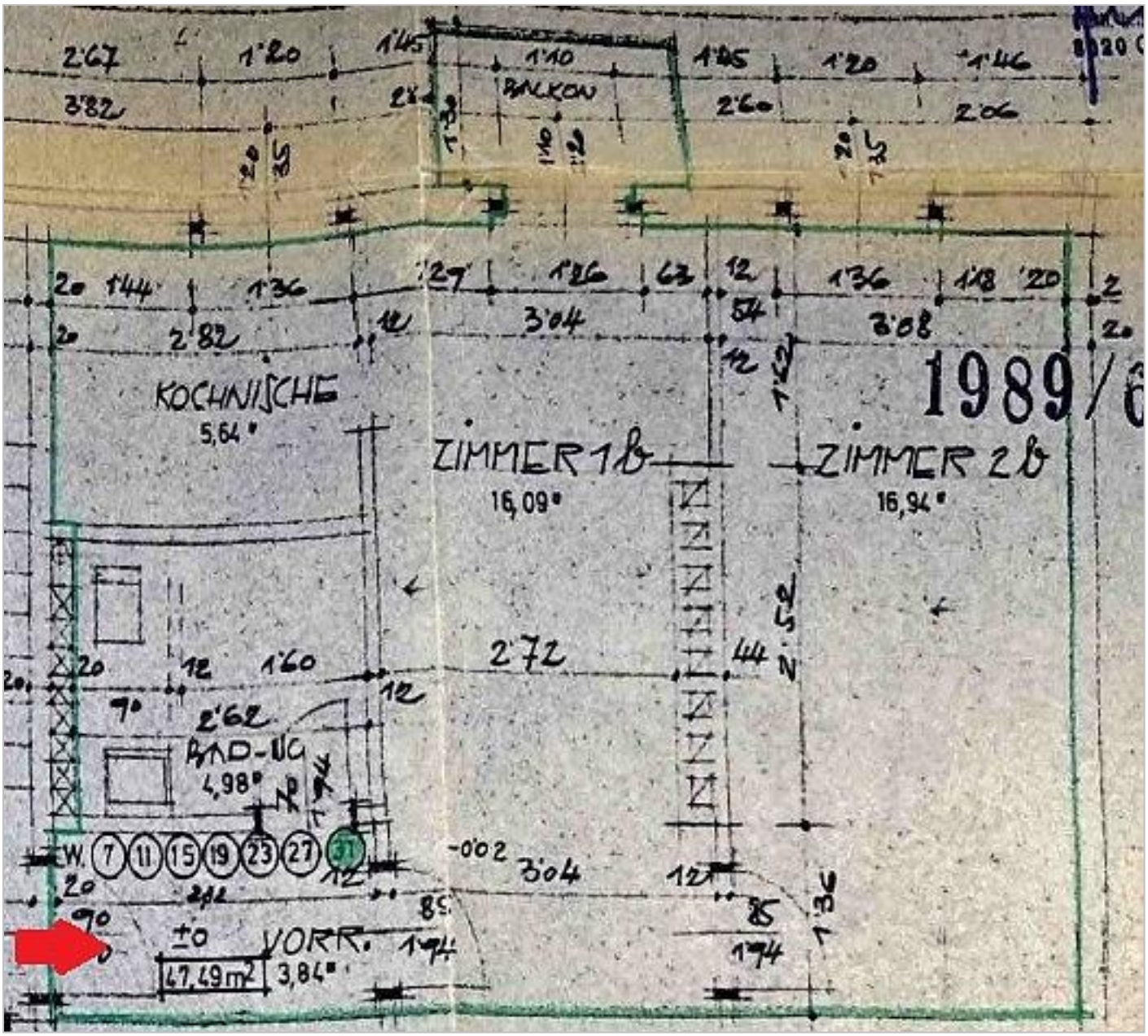









Plan


BALKON
KOCHNISCHE
5,64 m²
ZIMMER 1b
16,09 m²
ZIMMER 2b
16,94 m²
1989/6
BAD-WC
4,98 m²
W.
7
11
15
19
23
27
31
±0
VORR.
47,49 m²
3,84 m²

Vorschreibung

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
reg. Genossenschaft m.b.H.

8010 Graz | Neuholdaugasse 5
T. +43 316 8027 0 | F. +43 316 8027 99
E. office@ggw.at | W. www.ggw.at

Firmenbuch: FN59685y
UID: ATU 59453727 DVR: 0031852
Gerichtsstand: Bezirksgericht Graz-Ost
Liquidation: siehe § 40 der gültigen Satzung
Haftung: siehe § 17 der gültigen Satzung

KPH Holding GmbH
Franz Josef Kai 15/18
1010 Wien

Rechnung

Zahlen mit Code

Rechnung - Nr:	53301 0031 002 2026 3	Ihre Kundennummer:	53301 0031 002
Rechnungsdatum:	10.04.2026		
UIDNr:	ATU59469015	Ext. Kennung:	005330103101
Gültig ab:	**01.05.2026** bis auf weiteres		
Objekt:	Dr.-Theodor-Körner-Platz 6, 8750 Judenburg		
Objekt-Nr.:	53301	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandeinheit:	BE-Nr. 31 / Tür-Nr. 31		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Mai bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: KPH Holding GmbH

Entgeltposten	USt-Satz		Betrag
Instandhaltungsrücklage	0,00 %	€	53,11
Betriebskosten	10,00 %	€	155,00
Verwaltungshonorar Wohnung	10,00 %	€	28,87
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %		€	53,11
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %		€	183,87
Umsatzsteuer 10,00 %		€	18,39
Summe		€	**255,37**