



Bmstr. Ing. Bernd Rauscher Zauchen 193 8983 Bad Mitterndorf

Staatlich befugter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bewertungsgutachten

Liegenschaft:

**Stefan Röttgen, Donnersbach 13a, 8953 Irdning - Donnersbachtal
(BG Liezen 14 E 12/24h)**

**EZ 150, Gstk .128 in der KG 67303 Donnersbach
B-LNr. 24, 136/263-Anteile (Wohnhaus)**



Auftraggeber:

Bezirksgericht Liezen
Ausseerstraße 34
8940 Liezen

Das Gutachten umfasst Seite **54** Seiten. (inkl. Beilagen)

Ausfertigung:

Bad Mitterndorf, am 20.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht	4
2. Allgemeines.....	5
2.1. Auftrag.....	5
2.2. Zweck	5
2.3. Befundaufnahme	5
2.4. Bewertungsstichtag	5
2.5. Grundlagen und Unterlagen	5
2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen	5
2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	6
2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen	7
2.6. Vorbemerkungen	8
3. Befund.....	9
3.1. Liegenschaft allgemein u. Lagebeschreibung	9
3.1.1. Liegenschaft allgemein	9
3.1.2. Lagebeschreibung	9
3.1.3. Makrolage/Nachbarschaft/Nutzung	10
3.1.4. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)	11
3.1.5. Ver- und Entsorgung	12
3.1.6. Zubehör/Zustand - Inventar.....	12
3.2. Rechtliche Erhebungen.....	13
3.2.1. Grundbuch allgemein	13
3.2.2. Eigentümer	13
3.2.3. Belastungen	14
3.2.4. Vertragssituation	15
3.2.5. Baubehörde/Wohnungseigentum/Aufwendungen	15
3.2.6. Flächenwidmung	16
3.2.7. Zonierungen und Gefährdungsbereiche	16
3.2.8. Risiko und Kontaminierung	17
3.3. Allgemeine und technische Beschreibung.....	17
3.3.1. Beschreibung Gesamtobjekt und verfahrensgegenständliche Wohnung	17
3.3.2. Technische Beschreibung zur verfahrensgegenständlichen Wohnung	18
3.3.3. Bau- und Erhaltungszustand	21
3.3.4. Energieausweis.....	22
3.3.5. Flächenaufstellung	22
3.3.6. Die Vergleichswerte von Wohnungsverkäufen	23
4. Verkehrswertgutachten	24
4.1. Allgemeines.....	24
4.2. Wertermittlungsmethodik.....	25

4.2.1.	Vergleichwertverfahren §4 LBG:	25
4.2.2.	Ertragswertverfahren §5 LBG:.....	25
4.2.3.	Sachwertverfahren §6 LBG:	25
4.2.4.	Wahl des Ermittlungsverfahrens	25
4.3.	Bewertung nach dem Sachwertes gem § 6 LBG	26
4.3.1.	Bodenwert	26
4.3.2	Ermittlung des Bauwertes – Wohnung „W9“	27
4.3.3	Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte	29
4.4.	Verkehrswertableitung	30
5.	Zubehör	32
5.1.	Zubehör	32
BEILAGEN:.....		33
Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“		33
Planunterlagen Bauakt - Trafikgebäude.....		35
Planunterlagen Bauakt – Zubau 1956		36
Planunterlagen Bauakt – Zubau 1980 (Verfahrensgegenständliches Objekt).....		39
Fotos.....		43

Abkürzungsverzeichnis

EZ	Einlagezahl
Gem	gemäß
ggst	gegenständlich
Gst	Grundstück
Gst-Nr	Grundstücksnummer
idgF	in der geltenden Fassung
iS	im Sinne
iSd	im Sinne des, - der
LNR	Laufende Nummer
TZ	Tagebuchzahl
W	Wohnung
FL	Widmungskategorie „Freiland“
DO	Widmungskategorie „Dorfgebiet“
HORA	Natural H azard O verview & R isk Assessment A ustria (Herausgeber: BM Land- und Forstwirtschaft Regionen und Wasserwirtschaft)
ROG	Raumordnungsgesetz Land Steiermark
BauG	Steiermärkisches Baugesetz

1. Übersicht

Die folgende zusammengestellte Übersicht soll dem Leser eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der Befundaufnahme vermitteln.

Grundstücksdaten

Grundbuch: EZ: 150 Gst.-Nr.: .128 KG 67303 Donnersbach

Adresse: Donnersbach 13a, 8953 Irdning-Donnersbachtal

Grundstücksfläche: Gebäude 92 m², Gärten: 269 m², Gesamtfläche: 361 m² (lt. Grundbuchsauszug)

Eigentumsverhältnisse-Verpflichteter:

Stefan Röttgen, Donnersbach 13a, 8953 Irdning - Donnersbachtal
zu 136/263 Anteilen (B-LNr. 24)

Weitere Eigentumsanteile - nicht Teil des ggst Verfahrens!

Stefan Röttgen, Donnersbach 13a, 8953 Irdning - Donnersbachtal
zu 3/263 Anteilen (B-LNr. 25)

Widmung/Dichte:

Flächenwidmung: Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
Nutzung/BB-Dichte: nicht zweitwohnsitzfähig/--
Gefährdung: Rote Gefahrenzone der WLV „Moseralmbach“

Aufschließung: Strom, Wasser, Kanal am Grundstück vorhanden

Gebäudedaten

Nutzungsart: Zweifamilienwohnhaus

Baujahr: vor 1956 - Trafikgebäude als rechtmäßiger Bestand iSd §40 des Stmk. BauG
1956 – Zubau/Wohnraumerweiterung
1980 – Zubau Wohnung 1 (ggst Objekt)
1987 – Erteilung der Benützungsbewilligung zur Wohnung 1

Sanierungen lt. Mitteilung des Verpflichteten wurden seit dem Erwerb im Jahr 2012 keine substanzstärkenden Maßnahmen (z.B. VWDS, Fenster- und Dacherneuerungen usw.) am Gesamtobjekt ausgeführt.

Geschoße: 2-geschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß (Kniestock ca. 1,40m und zur Süd-Westseite hin ausgerichtete Gaupe mit Balkon)

Nutzfläche: Wohnung W1 (lt. Nutzwertgutachten BM Thor 2022-Letzstand):
KG 24,83 m²
EG 46,72 m²
OG 51,19 m²
DG 62,00 m² (Dachboden – Lagerfläche vom Objekt direkt erreichbar)

Garage: lt. baurechtlicher Bewilligung „Garage“ lt. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag als „Abstellraum“ gewidmet!

Sonstiges: Massivbauweise

Anmerkung: Das gegenständliche Exekutionsverfahren bezieht sich ausschließlich auf das Eigentum B-LNr. 24 (Wohnhaus) und ist lt. Nachfrage des SV bei Gericht (14 E 12/24h-8 vom 22.07.2024) die Parkfläche B-LNr. 25 nicht zu berücksichtigen. Der bewertungsgegenständliche Teil der Liegenschaft verfügt somit über **keinen Parkplatz (!)** und widerspricht dies dem §89 des Stmk. BauG!

2. Allgemeines

2.1. Auftrag

Der Sachverständige Bmst. Ing. Bernd Rauscher wurde mit Beschluss vom 03.06.2024 durch das Bezirksgericht Liezen beauftragt ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 67303 Donnersbach, EZ 150, B-LNR. 24, Anteile 136/263 zu erstellen.

2.2. Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) idgF der Liegenschaft EZ 150 GB 67303 Donnersbach, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit der Zahl 14 E 12/24h.

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 034274d

vertreten durch: GRAF ISOLA Rechtsanwälte GmbH
Marburgerkai 47
8010 Graz

Verpflichtete Partei: Stefan Röttgen
Donnersbach 13a
8953 Irdning-Donnersbachtal

2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am 15.07.2024 (13:30 Uhr – 15:40 Uhr) in Anwesenheit des Verpflichteten. Es konnte bei der Befundaufnahme die gesamte Wohnung „W1“ inkl. Außenbereich und Abstellraum besichtigt werden. Am 17.07.2024 erfolgte unter Beisein des BAL Eingang eine Bauakteinsichtnahme auf der MG Irdning – Donnersbachtal.

2.4. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der 15.07.2024 (Tag der Befundaufnahme) festgelegt!

2.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen sowie die Erhebungen des Sachverständigen der für die Befundaufnahme/Gutachten notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind in den folgenden Punkten explizit angeführt.

2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Vers. 01.03.2022

- ÖNORM B 1800: Grundflächen und Rauminhalte Vers. 01.08.2013
- Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Stmk. Landesregierung „A13 Raumplanungsabteilung“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes 2020
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 2014
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie

2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 15.07.2024
- Grundbuchsauzug vom 15.07.2024
- Auszug Katastermappenplan (GIS Steiermark vom 12.07.2024)
- Auszug Flächenwidmungsplan vom 25.07.2022 (GIS Steiermark)
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLW vom 25.07.2024
- Abfrage nach dem Gefahrenpotential lt HORA Pass vom 19.08.2024
- Auszug Luftbild/Lageplan (GIS Steiermark) vom 15.07.2024
- Erhebungen im Verdachtsflächenkataster-Altlastenkataster d. Umweltbundesamtes vom 07.08.2024
- Vergleichspreissammlung des SV und Erhebungen von Vergleichspreisen aus dem ZT – Datenforum vom 01.08.2024
- Vergleichspreisliste „Land Steiermark“ Datenbasis ZT Datenforum „Mittelwerte“
- Nutzwertgutachten der Liegenschaft vom 26.04.2011 erstellt durch Hr. Bmstr. Manfred Schweiberer, Dorfstraße 43, 8940 Weißenbach bei Liezen
- Nutzwertgutachten der Liegenschaft vom 21.07.2022 erstellt durch Hr. Bmstr. Dieter Thor, Boder 54, 8786 Rottenmann

2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durchgeführt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt oder dergleichen, sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen
- Gemäß ÖNORM B 1802 Pkt.3.3 „Genauigkeitsanforderungen“ wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet somit nicht notwendigerweise einen entsprechenden Preis

bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall, jederzeit und auch kurzfristig, am Markt erzielen zu können.

2.6. Vorbemerkungen

Die in folgender Befundung/Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.5.1. – 2.5.2 angeführten Unterlagen ermittelt.

Die **Nutzflächen der Räumlichkeiten** wurden zwischen den baurechtlich bewilligten Plänen und den Parifizierungsplänen stichprobenartig abgeglichen. Die Raumflächen der Baubewilligung stimmen mit jenen der Parifizierung bis auf geringfügige Abweichungen überein. Es können daher die Nutzflächen der Nutzwertberechnung für die gegenständliche Berechnung herangezogen werden und werden diese als verbindlich erklärt.

Weiters erfolgte eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte sowie des Bauzustandes, der Bausubstanz und allfälliger Baumängel und Bauschäden nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme. Es wird auch diesbezüglich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft keine Untersuchungen des Erdreichs, noch bei allen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich Baustatik, Bausubstanz etc. noch Funktionsüberprüfungen der technischen Anlagen bzw. eine Überprüfung technischer Atteste durchgeführt wurden. Zur Beurteilung all dieser Merkmale ist die Beauftragung eines dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand des Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

Es wird weiters an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in gegenständlicher Befundung durchgeführte Begutachtung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

Die dem Objekt zugehörige **Parkfläche** (B-LNr.25) ist nicht Gegenstand des Exekutionsverfahrens!

3. Befund

3.1. Liegenschaft allgemein u. Lagebeschreibung

3.1.1. Liegenschaft allgemein

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 150 beinhaltet das Gst-Nr. .128 in der KG 67303 Donnersbach, welches mit einem Zweifamilienhaus und einem im Garten freistehenden Nebengebäude bebaut ist. Die gegenständliche Liegenschaft ist unter der Adresse Donnersbach 13a, 8953 Irdning-Donnersbachtal zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die B75 Glattjochstraße. Schulen und Kindergarten, ärztliche Versorgung, Nahversorger und ein Badesee befinden sich alle in einem Umkreis von ca. 500m. Abweichend der nachfolgenden Darstellung liegt ein Allgemeinmediziner nur ca. 100m Luftlinie von der ggst Liegenschaft entfernt. Lt. Grundbuchsauszug zeigt die Liegenschaft eine Gesamtfläche von 361m².

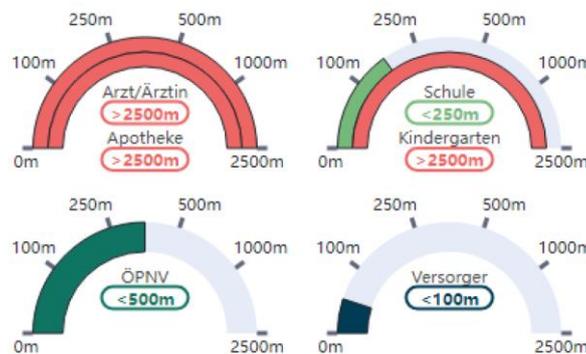


Abbildung 1: Auszug Makrolage (Quelle: immoNetZT 08.08.2024)

3.1.2. Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich, von Irdning kommend, nach Überquerung des Donnersbaches im Ortskern nach ca. 200 m auf der rechten Seite. Sie ist direkt neben der Bundesstraße B75 Glattjochstraße situiert und führt diese südwärts in Richtung Donnersbachwald zum Schigebiet Riesneralm und gelangt man direkt von Donnersbach auch zum Schigebiet der Planneralm. Die ehemaligen Gemeinden Donnersbach und Donnersbachwald wurden mit der Gemeinde Irdning im Zuge der Gemeindefusion des Landes Steiermark im Jahr 2015 zur Gemeinde Irdning-Donnersbachtal zusammengelegt. Im Jahr 2023 zeigte sich ein Bevölkerungsstand von ca. 4.140 Bewohnern und sollte diese Einwohnerzahl auch zukünftig konstant bleiben. Bedingt durch die bis 2015 eigenständigen Gemeindeverhältnisse von Donnersbach und die Entfernung nach Irdning (6km-Klammstrecke) zeigt sich der nunmehrige Ortsteil Donnersbach weiterhin als „eigenständiges“ Dorfgebiet mit Nahversorger, Arzt, Gasthöfen, Bank, Kirche usw.

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Ortskern von Donnersbach. Die Bebauung ist vorwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt und zeigt sich der Ortskern von Donnersbach als typisches ländliches Siedlungsgebiet. Die Verkehrsbewegungen an der B75 betragen 2400 Fahrzeuge/Tag mit einem 6%-igen LKW-Anteil. (VZ 2022 – GIS Stmk.)

Betrachtet man das Gesamtobjekt so befindet sich die verfahrensgegenständliche „Wohnung 1“ an der Nordwestseite als abgeschlossener Baukörper zur südöstlichen Wohnung 2.



Abbildung 2: Übersichtslageplan (Quelle: GIS Steiermark 07.08.2024)

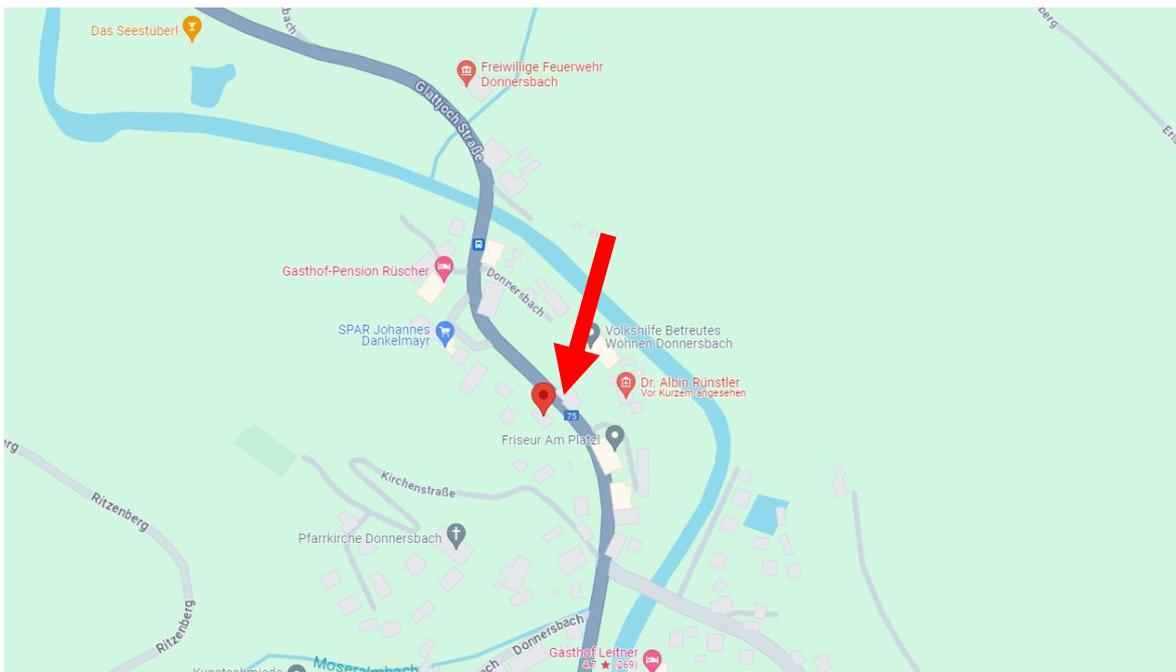


Abbildung 3: Straßenkarte (Quelle: Google Maps 07.08.2024)

3.1.3. Makrolage/Nachbarschaft/Nutzung

Die Liegenschaft EZ 150 bestehend aus dem Grundstück .128 zeigt eine beinahe rechteckige Form mit einer Seitenlänge von ca. 30m und einer Breite von ca. 13m. Das Bundesstraßengrundstück weitet sich westlich zum Objekt hin auf und überragen Gebäudeteile wie Dachvorsprünge teilweise den Grenzverlauf. Die nördlich gelegenen gepflasterten und asphaltierten Abstellflächen befinden sich, wie auch teilweise die vorhandenen Grünflächen, bereits auf Bundesstraßengrund.

Der Geländeverlauf des Grundstückes kann als annähernd eben beschrieben werden.



Abbildung 4: Grundstücksform (Quelle: GIS Steiermark 07.08.2024)

An der Nordwestseite des Grundstückes befindet sich ein Nebengebäude welches zum Nachbargrundstück als Grenzbebauung errichtet wurde. Die „Wohnhaushälfte 13a“ wird von hier aus erschlossen und zeigt sich südseitig ein außenliegender Kellerabgang der als Witterungsschutz mit einem Brettverschluss und einer Überdachung ausgestattet wurde. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite ergeben sich in den restlichen Freiflächen nur schmale Grünstreifen. Solitäre Bäume oder sonstige Bepflanzungen konnten nicht festgestellt werden. Die Freiflächen und Anbauten zeigen einen ungepflegten, verwahrlosten und „abgewitterten“ Zustand. In südlicher Richtung zum Bewertungsgrundstück befinden sich vorwiegend Wiesenflächen (FL) mit wiederum weiter südlich anschließenden verbauten Bereichen. (DO) Das gesamte Objekt wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

3.1.4. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Individualverkehr

Durch die hochrangige Erschließung des Donnersbachtals durch die Bundesstraße B75 kann die Anbindung der Liegenschaft an das individuelle Verkehrsnetz als sehr gut bezeichnet werden.

Verlässt man die Liegenschaft Richtung Norden erreicht man nach ca. 6 km (6 min Fahrzeit PKW) die nächstliegende Ortschaft Irdning. Die Anbindung an das höherrangige Straßennetz mit der Bundesstraße B320 „Ennstalstraße“ und der B145 „Salzkammergutstraße“ erfolgt über den nördlich gelegenen Knotenpunkt Trautenfels. Die Anbindung an das Autobahn- und Schnellstraßennetz erfolgt von hier über Liezen zur A9 „Pyhrnautobahn“ in Richtung Landeshauptstadt Graz und über die B320 nach Radstatt zur A10 „Tauernautobahn“ in Richtung Salzburg und Villach. Bedingt durch die zentrale Lage zeigen sich zu den jeweiligen Landeshauptstädten Fahrzeiten von ca. 2,0 (Salzburg/Graz) - 3,0 Stunden (Villach).

Öffentlicher Verkehr

Zwischen Irdning und Donnersbachwald verkehren die Postbus-Linien 941 und 942 (Regionalbus) und befindet sich zum Bewertungsgrundstück in ca. 160 m nördlicher Entfernung die nächstgelegene Haltestelle „Donnersbach Ort“. Die Haltestelle ist fußläufig über einen entlang der Bundesstraße führenden Gehsteig gut erreichbar und wird diese im Schnitt fünfmal täglich angefahren. Der nächstgelegene Bahnhof ist Stainach-Irdning.

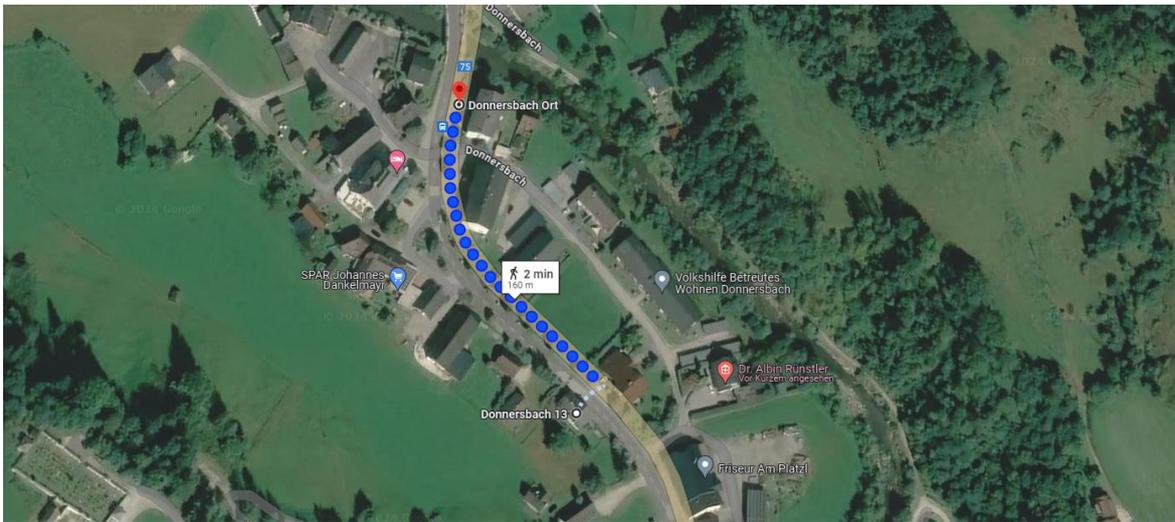


Abbildung 5: Anbindung Bushaltestelle (Quelle Google Maps 07.08.2024)

Durch die kurzen Fahrzeiten und das sehr gut ausgebaute Straßennetz kann die Anbindung der Bewertungsliegen an das öffentliche und individuelle Verkehrsnetz als „sehr gut“ bis „gut“ bezeichnet werden.

3.1.5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Grundstück vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt aus der öffentlichen Wasserleitung, Fäkalwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet.

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Netz der der Energienetze Steiermark GmbH.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt über eine Zentralheizung mit Festbrennstoff der Firma Hoval Typ „VarioLyt“ (Einbau lt. Auskunft des Verpflichteten ca. 1980), welche nach Aussagen der verpflichteten Partei seit mehreren Jahren nicht genutzt wird und auch keine wiederkehrenden Prüfung durch den Rauchfangkehrer durchgeführt wurde. Die aktuelle Beheizung der Liegenschaft erfolgt über einen in der Küche situierten Kaminofen und einen elektrisch betriebenen Radiator im Bad.

Ein Fernwärmeanschluss ist lediglich für die Wohnung W2 vorhanden.

3.1.6. Zubehör/Zustand - Inventar

In der Wohnung befindet sich ein lt. Aussage der verpflichteten Partei in Verwendung stehender Kaminofen. Die Wohnung ist möbliert und zeigt einen chaotischen und unaufgeräumten Zustand. Das sanitäre Zubehör (Waschtisch/Badewanne/Spiegelkasten usw.) ist alt, abgewohnt, ungepflegt und hat die Nutzungsdauer bereits überschritten. Lt. Nutzwertgutachten des Bmst. Thor aus dem Jahr 2022 wurde der verfahrensgegenständlichen Wohnung eine Gartenfläche, ein Balkon, ein Abstellraum (genehmigte Garage lt. Baubewilligung 1980) und ein Dachbodenbereich als Zubehörteil zugeordnet.

3.2. Rechtliche Erhebungen

3.2.1. Grundbuch allgemein

Die Liegenschaft umfasst das Grundstück .128 in der Katastralgemeinde 67303 Donnersbach. Nachfolgend auszugsweise das A1-Blatt des Grundbuches.

```
*****
Letzte TZ 1236/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .128    GST-Fläche             *    361
          Bauf.(10)              92
          Gärten(10)             269  Donnersbach 13a
                                   Donnersbach 13
```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
  4 a 2408/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
    WEG 2002
```

Abbildung 6: Auszug Grundbuch Blatt A1 (Quelle Grundbuchsatzzug vom 15.07.2024)

3.2.2. Eigentümer

Lt. Grundbuchsatzzug befindet sich die bewertungsgegenständliche Wohnung W1 im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei. Nachfolgend auszugsweise die Eigentumsverhältnisse LfNr-B 24 des bewertungsgegenständlichen Anteils.

```
***** B *****
  24 ANTEIL: 136/263
    Stefan Röttgen
    GEB: 1964-09-01 ADR: Donnersbach 13a, Irdning-Donnersbachtal 8953
    a 1114/2013 IM RANG 21501/2013 Kaufvertrag 2012-11-02 Eigentumsrecht
    b 2408/2023 Wohnungseigentum an W 1
  25 ANTEIL: 3/263
    Stefan Röttgen
    GEB: 1964-09-01 ADR: Donnersbach 13a, Irdning-Donnersbachtal 8953
    a 1114/2013 IM RANG 21501/2013 Kaufvertrag 2012-11-02 Eigentumsrecht
    b 2408/2023 Wohnungseigentum an P 1
```

*Abbildung 7: Auszug Grundbuch Blatt B - B-LNr. 25 ist nicht Gegenstand des Exekutionsverfahrens!
(Quelle Grundbuchsatzzug vom 15.07.2024)*

3.2.3. Belastungen

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt und wurde unter C-LNR 11 die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Im Besonderen wird auf offene Posten C-LNR 8 – 10 hingewiesen. Lt. Mitteilung der MG Irdning-Donnersbachtal belaufen sich die offenen Gemeindeabgaben (C-LNR 8) z.B. zwischenzeitlich auf € 3.254,73 (Stand 17.07.2024 – Kontoinfo)

***** C *****

- 5 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 1114/2013 Pfandurkunde 2012-11-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 96.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
- 8 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 687/2018 Rückstandsausweis 2017-04-20, Rückstandsausweis
 2017-06-03, Rückstandsausweis 2017-11-28
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.079,68
 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 9,--)
 Antragskosten EUR 123,90
 für
 Marktgemeinde Irdning-Donnersbachtal
 (4 E 843/18g)
- 9 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 3919/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-08
 PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 560,90
 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 104,52)
 4 % Z aus EUR 60,81 ab 2020-10-02
 4 % Z aus EUR 49,78 ab 2020-12-02
 4 % Z aus EUR 93,00 ab 2021-04-06
 4 % Z aus EUR 70,67 ab 2021-07-02
 4 % Z aus EUR 63,97 ab 2021-10-02
 4 % Z aus EUR 62,75 ab 2021-12-02
 4 % Z aus EUR 55,40 ab 2022-04-02
 Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2023-03-08
 Kosten aus Verfahren 4 E 1637/23 d EUR 212,10
 Exekutionsantragskosten EUR 204,60 für
 Harald Haidler, Rauchfangkehrerm.
 (4 E 3926/23 x)
- 10 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 4475/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-18
 PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 3.431,85
 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 604,43)
 4 % Z aus EUR 2.827,42 ab 2023-01-18
 Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2023-10-18
 Exekutionsantragskosten EUR 394,18 für
 Bestattung Haider GmbH (FN 167746k)
 (4 E 4433/23 f)
- 11 auf Anteil B-LNR 24
 a 1236/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 38.749,62 samt
 11,000 % Z aus EUR 1.832,36 seit 2024-01-26
 6,750 % Z aus EUR 31.640,03 seit 2024-01-26
 9,125 % Z aus EUR 5.277,23 seit 2024-01-26

 Kosten Titelverfahren EUR 2.755,28 samt
 4 % Z daraus seit 2024-02-20
 Exekutionsantragskosten EUR 1.526,78 (darin enthalten
 EUR 327,50 an Pauschal- und Vollzugsgebühr sowie EUR 199,88
 an 20 % USt) für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen
 Aktiengesellschaft (FN 34274d)
 (14 E 12/24 h)

3.2.4. Vertragssituation

Der bewertungsgegenständliche Anteil wurde lt. Kaufvertrag am 02.11.2012 von der verpflichteten Partei erworben.

3.2.5. Baubehörde/Wohnungseigentum/Aufwendungen

(a) Baubehörde:

Folgende Unterlagen konnten im Zuge der Bauakteinsichtnahme am 17.07.2024 am Bauamt in der MG Irdning – Donnersbachtal unter Beisein des BAL Eingang erhoben werden:

- Planunterlagen/Baubeschreibung/Baubewilligungsbescheid über den Zubau eines Wohnraumes zum bestehenden Trafikgebäude von 1956
- Erteilung der Benützungsbewilligung von 1969
- Planunterlagen/Baubeschreibung/Baubewilligungsbescheid über den Neubau einer Gartenhütte von 1979
- Planunterlagen/Baubeschreibung/Baubewilligungsbescheid über den Zubau zum bestehenden Wohnhaus Donnersbach 13 von 1980 (verfahrensgegenständliche Wohneinheit)
- Erteilung der Benützungsbewilligung des Zubaus zum Wohnhaus Donnersbach 13 von 1987
- Elektroattest für den Zubau von 1987
- Erklärung iSd §17 Stmk. GVG von 2003 - „keine Zweitwohnsitzfähigkeit“
- Gutachten u. Bescheinigung iSd §6 WEG von 2010
- Gutachten u. Bescheinigung iSd §6 WEG von 2022
- Offene Gemeindegebühren mit Stand 17.07.2024 (Kontoauszug)

Die im Zuge des Lokalaugenscheins erhobenen baulichen Maßnahmen stimmen augenscheinlich mit dem Bauakt überein und kann dieser somit als vollständig bezeichnet werden. Es ist daher von einem „rechtmäßigen Bestand“ nach §40 Stmk. BauG auszugehen.

(b) Wohnungseigentum

Die Wohnnutzfläche (EG/OG) beträgt lt. Parifizierungsplan 2022: 46,72m²+51,19m²=97,91m².

Fortlaufende Nummer:	Lage:	Bezeichnung der Räume:	Fläche m2
1	W 1 KG Stefan RÖTTGEN	Vorraum	4,60
		Keller	6,07
		Heizraum	14,16
		Nutzfläche	24,83
	EG	Vorraum	3,80
		WC	1,10
		Bad	4,32
		Küche	14,02
		Zimmer	9,91
		Zimmer	13,57
		Nutzfläche	46,72
	OG	Vorraum	3,22
		Kabinett	6,40
		Zimmer	9,55
Zimmer		14,02	
Zimmer		18,00	
DG	Dachboden	28,00	
	Dachboden	34,00	
			62,00
<u>Zubehör:</u>			
Außen	Abstellraum		11,80
Außen	Garten		63,00
Fläche des verbundenen Balkons für Zuschlagsberechnung			3,20

Abbildung 8: Auszug Nutzwertgutachten BM Dieter Thor vom 21.07.2022

(c) Aufwendungen- Abgaben/Betriebskosten/Hausverwaltung/Rücklage/Sanierungen

Die monatlichen Gemeindeabgaben (Kanal, Abfall, Wasser und Grundsteuer) betragen ca. € 93,- (Gde. Irdning - Stand 05/24) und können die anfallenden monatlichen Betriebskosten für Strom und Heizung bezogen auf die Nutzfläche mit ca. €110,- angenommen werden. Eine Hausverwaltung wurde nicht eingerichtet und konnten auch keine Rücklagen für eventuelle Sanierungsmaßnahmen eruiert werden. Lt. Mitteilung des Verpflichteten wurden seit dem Kauf im Jahr 2013 keine substanzstärkenden Maßnahmen am Objekt gesetzt.

3.2.6. Flächenwidmung

Zum Zeitpunkt der Befunderhebung befindet sich das Grundstück lt. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Irdning-Donnersbachtal in der Widmungskategorie „Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland“.

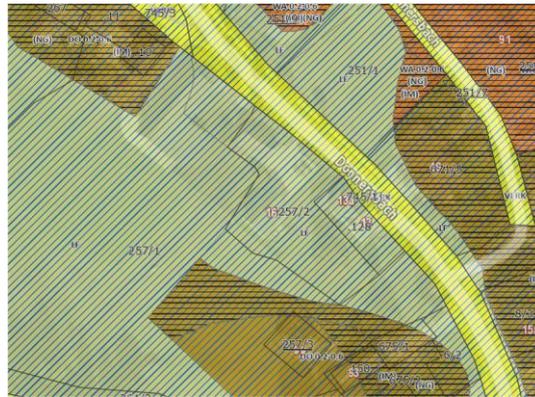


Abbildung 10: Auszug Flächenwidmungsplan GIS Steiermark 15.08.2024

Eine lt §33 des ROG zulässige Geschosflächenverdoppelung ist aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße und der geforderten Mindestgrenzabstände lt. §13 des Stmk. BauG nicht möglich.

3.2.7. Zonierungen und Gefährdungsbereiche

Der gegenständliche Grundstücksbereich befindet sich in der „roten Gefahrenzone“ des Moseralmbaches und ist daher eine weitere Bebaubarkeit des Grundstückes, wenn überhaupt, nur mit einem wesentlich erhöhten Bauaufwand möglich.

Durch die Höhenlage des Objektes können Oberflächenwassereintragungen von der vorbeiführenden Bundesstraße her nicht ausgeschlossen werden und führen westseitig die vorhandenen Fließpfade von den Freilandbereichen am Grundstück in Richtung Süden bis zur Längsentwässerung der Bundesstraße.



Abbildung 9 "Rote Gefahrenzone WLV"

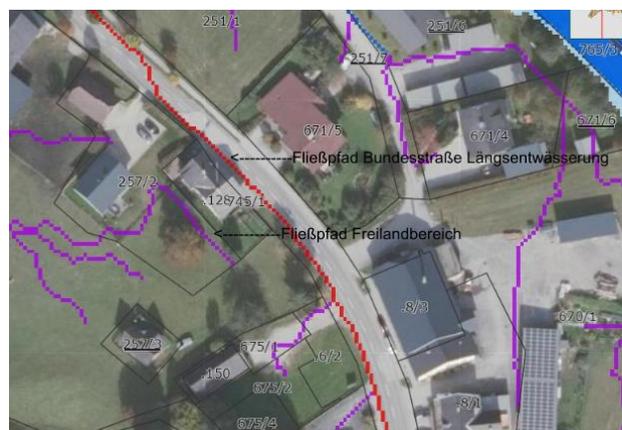


Abbildung 10 Fließpfade Nachbarschaft

Die Risikoeinschätzung kann auch dem beiliegenden „HORA – Pass“ entnommen werden!

3.2.8. Risiko und Kontaminierung

Laut Abfrage beim Umweltbundesamt befindet sich die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas.

Ergebnis für:	
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Liezen
Gemeinde	Irdning-Donnersbachtal
Katastralgemeinde	Donnersbach (67303)
Grundstück	.128

Information:	
Das Grundstück .128 in Donnersbach (67303) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 11: Abfrage Verdachtsflächenkataster (Quelle: Umweltbundesamt 07.08.2024)

3.3. Allgemeine und technische Beschreibung

3.3.1. Beschreibung Gesamtobjekt und verfahrensgegenständliche Wohnung

Gesamtobjekt

Das Objekt begründet seinen Bestand an einem ehemaligen Trafikgebäude mit nicht genau bestimmbarem Errichtungszeitpunkt. Im Jahr 1956 wurde am Trafikgebäude ein Wohnraumzubau baurechtlich bewilligt und die Benützungsbewilligung für diesen im Jahr 1969 erteilt. In dieser Erteilung der Benützungsbewilligung begründet sich somit der rechtmäßige Bestand des Objektes nach §40 des Stmk. BauG 1995 idgF.

Die Baubewilligung zur Errichtung des Zubaus der verfahrensgegenständlichen Wohneinheit „W1“ inkl. „Garage“ erfolgte im Jahr 1980 und wurde für diese 1987 die Benutzungsbewilligung erteilt. Es zeigt sich für diesen Zubau somit ein Gebäudealter von 44 Jahren. Lt. Bauakt wurde im Jahr 1979 eine an der Südseite des Grundstückes befindliche Gerätehütte errichtet. Diese befindet sich lt. Parifizierungsunterlagen allerdings nicht im Eigentum des Verpflichteten.

Verfahrensgegenständliche Wohnung „W1“

Die gegenständliche Wohneinheit verfügt über ein Kellergeschoss (24,83m²), ein Erdgeschoss (46,72m²), ein Obergeschoss (51,19m²) und einen nicht ausgebauten Dachboden (62m²). Zusätzlich zeigt sich eine Gartenfläche mit 63m² und die ursprünglich baurechtlich genehmigte Garage mit 11,8m² als gewidmeter Abstellraum. Die Erschließung der Stockwerke erfolgt über eine innenliegende halbgewendelte Treppe mit einer Breite von ca. 0,90 m (lt. Baubeschreibung 1980).

Der Keller kann über einen zusätzlichen Außenabgang erreicht werden und beinhaltet einen Heizraum, einen Abstellraum und einen baulich abgeschlossenen Stiegenhaus- bzw. Vorkellerbereich. Wie der Baubewilligung zu entnehmen, erfolgte die Beheizung des Objektes über eine Zentralheizung mit Festbrennstoffen. Die Zentralheizung wurde lt. Aussagen der verpflichteten Partei jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und wurden auch keine gesetzlich vorgeschriebenen wiederkehrenden Überprüfungen (Kehrordeung) an der Heizungsanlage durchgeführt. Das Objekt wird zurzeit ausschließlich mit einem Kaminofen in der Küche und einem elektrischen Radiator im Bad beheizt. Der vorhandene Fernwärmeanschluß bezieht sich ausschließlich auf die Wohnung 2.

Im Erdgeschoss ist neben einem Vorraum, Bad und WC auch die Küche situiert. Unmittelbar der Küche nachgereiht befinden sich zwei Aufenthaltsräume. Die planlich dargestellte Überdachung zwischen „Garage“ und Wohnhaus wurde nicht ausgeführt.

Im Obergeschoss befindet sich ein Vorraum, drei Aufenthaltsräume und ein Abstellraum. Zur Südwestseite hin wurde bei einem Aufenthaltsraum eine Schleppgaube mit vorgelagertem Balkon errichtet. Der Dachboden kann nur über eine Klapptreppe erreicht werden. Lt. Mitteilung des Verpflichteten wurden diese Räume über mehrere Jahre nicht mehr genutzt. Die Belichtung aller Räumlichkeiten erfolgt über südwestlich, nordwestlich und nordöstlich ausgerichtete Fenster- und Balkontüröffnungen.

3.3.2. Technische Beschreibung zur verfahrensgegenständlichen Wohnung

Gesamtojekt

Die laufende Erweiterung des bestehenden Trafikgebäudes spiegelt sich auch in der Bauweise des Gesamtojektes wider. Der bestehende Gebäudeteil (ehem. Trafik) entspricht lt. Baubeschreibung von 1956 einer Blockbauweise. Der 1956 errichtete Zubau wurde in einer Mischbauweise (Massiv- und Blockbauweise) errichtet. Der 1980 angebaute und verfahrensgegenständliche Gebäudeteil entspricht einer für die 80-iger Jahre üblichen Massivbauweise. Diese Objekte wurden damals häufig mit hohem Eigenleistungsanteil der Bauwerber errichtet.

Verfahrensgegenständlicher Gebäudeteil

Die Bauausführung zeigt ein typisches Wohnhaus in Massivbauweise aus den 80-iger Jahren. Die tragenden Wände zeigen eine beidseitig verputzte 25cm starke Ziegelwand. Zwischenwände wurden aus 10 cm starken, ebenfalls beidseitig verputzten Ziegelwänden errichtet. Die Decken wurden zur Gänze in einer Stahlbetonbauweise mit Hohlbausteinen als verlorene Schalung errichtet (Ziegeldecke).

Es wurde der Zubau mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° ausgeführt und bildet den Abschluß eine Eternitdeckung. Der Dachraum als Dachboden blieb unausgebaut.

Die Kaminanlage wurde mit einem Innendurchmesser von 20 cm gemauert errichtet.

Der Abstellraum im Freien wurde ebenfalls in einer Ziegelbauweise errichtet und zeigt als Abschluss eine Flachdachkonstruktion mit Blecheindeckung.

Detailbeschreibung des verfahrensgegenständlichen Gebäudeteiles

➤ Fenster und Türen:

Bei den verbauten Fenstern handelt es sich um weiß lackierte Holzfenster mit Doppelscheibenverglasung. Die Innentüren bestehen aus einem laminierten Holzverbundwerkstoff. Es wurden verschiedene Innentür-Typen verbaut und stammen diese aus dem Errichtungszeitraum.



Abbildung 12: Innentüren



Abbildung 13: Innentüre



Abbildung 14: Foto Hauseingangstüre



Abbildung 15: Foto Fenster

➤ Decken und Wände (lt. Baubeschreibung 1980):

Außenwände aus 25 cm Leca-Hohl Ziegeln (Fa. Pilz Wörschach)

Innenwände aus 10 cm Hochlochziegel

Geschosdecken aus Stahlbeton mit Hohlsteinen (Ziegeldecke)

Stiegen aus Stahlbeton

Kelleraußenwände aus Schalungssteinen mit Füllbeton

➤ Heizung/Klima:

Die Energieversorgung erfolgt über das Netz der Energienetze Steiermark GmbH.

Die Beheizung erfolgte über eine Zentralheizung mit Festbrennstoff (Firma Hoval Typ „Variolyt“; Baujahr unbekannt), welche jedoch nicht mehr genutzt und auch nicht wiederkehrend überprüft wurde.

Zurzeit dient ein Kaminofen in der Küche und ein elektrisch betriebener Radiator im Bad der Wärmeabgabe.

Ein Fernwärmeanschluss ist lediglich für die Wohnung W2 vorhanden.



Abbildung 16: Holzkessel BJ ca. 1980

➤ Fußboden/Innenausstattung

Betonierter Estrich, Sanitärräume und Vorräume zeigen einen Fliesenbelag, ansonsten sind Laminat- Teppich- und Linoleumböden verlegt.



Abbildung 17: Teppichboden/vermülltes Schlafzimmer



Abbildung 18 Holzboden



Abbildung 19: Linoleumboden-Stiege



Abbildung 20: Fliesenboden

➤ Außenanlagen

Die Gartenfläche zeigt eine Wiesenfläche mit Umzäunung ohne weitere Bepflanzung. Ungepflegter Zustand!

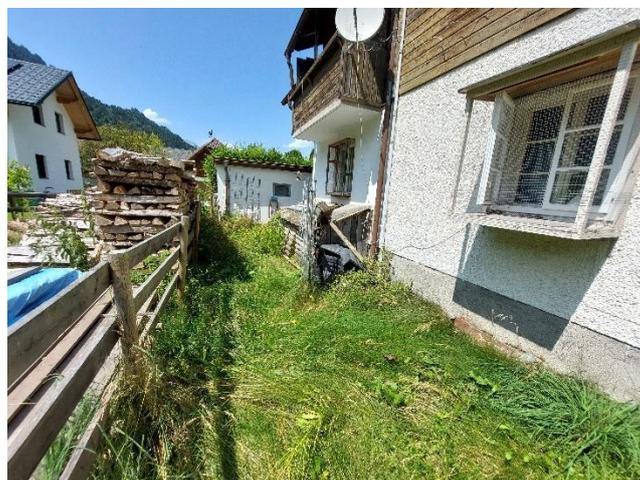


Abbildung 21: Außenanlage-ungepflegt

➤ Grundriß Wohnung 1 (lt. Parifizierungsplan Bmst. Thor 21.07.2022)

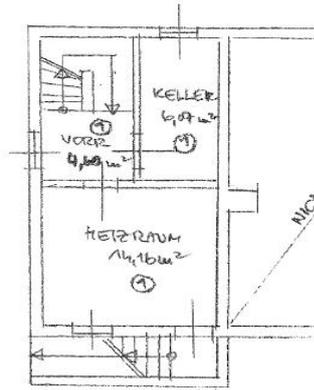


Abbildung 22 - KG Whg 1

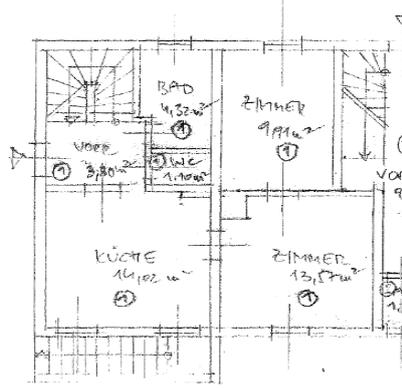


Abbildung 23 - EG Whg 1

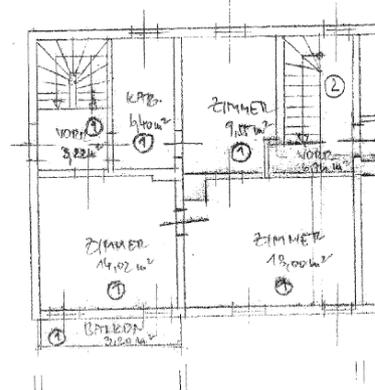


Abbildung 24 - DG Whg 1

3.3.3. Bau- und Erhaltungszustand

Gesamtgebäude

Das gesamte Wohnhaus befindet sich augenscheinlich, bezogen auf das Fertigstellungsalter 1987, in einem guten Erhaltungszustand. Es wird festgehalten, dass die Wohnung 2 bzw. die dort befindlichen Allgemeinteile durch die gekuppelte Bauweise nicht besichtigt werden konnten.

Wohnung 1

Der verfahrensgegenständliche Gebäudeteil weist im Bereich der Fassade, des Daches und der tragenden Konstruktion einen guten bis durchschnittlichen Erhaltungszustand auf. Es konnten augenscheinlich keine Setzungsrisse am Mauerwerk, keine größeren Schwindrisse am Putz oder Beschädigungen wie z.B. Wasserzutritte im Bereich der Dachdeckung und an der Dachunterkonstruktion festgestellt werden.

Im Keller, in den sonstigen Aufenthaltsräumen sowie im Stiegenhaus konnten weder erhöhte Feuchtigkeitswerte noch Feuchtigkeitsschäden (soweit durch das Gerümpel ersichtlich) festgestellt werden und zeigen sich diese in einem zweckmäßigen aber abgewohnten Zustand. Eine leicht erhöhte Feuchtigkeit war nur in den sanitären Räumlichkeiten feststellbar und begründet sich dies im zu geringen Lüften und Wäsche trocknen in diesen Räumen.

Die Elektroinstallation samt Verteilerkasten stammt aus dem Errichtungsjahr und liegt ein Elektroattest der Benützungsbewilligung 1987 bei.

Die gesamten Wohnräume wirken ungepflegt, abgewohnt und unaufgeräumt. Laut Mitteilungen des Verpflichteten werden weder das Obergeschoss, noch das Kellergeschoss aktuell genützt.



Abbildung 25 Elektroverteiler 1987



Abbildung 26 Küche/Einzelfeuerstelle



Abbildung 27: Zustand Innenraum



Abbildung 28: Wasserzähler / Hausanschluss



Abbildung 29 Badezimmer vermüllt



Abbildung 30 WC

3.3.4. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.5. Flächenaufstellung

Die Flächen werden aus dem Nutzwertgutachten von Hr. BM Dieter Thor vom 21.07.2022 übernommen.

Fortlaufende Nummer:	Lage:	Bezeichnung der Räume:	Fläche m2
1	W 1 KG Stefan RÖTTGEN	Vorraum	4,60
		Keller	6,07
		Heizraum	14,16
		Nutzfläche	24,83
	EG	Vorraum	3,80
		WC	1,10
		Bad	4,32
		Küche	14,02
		Zimmer	9,91
		Zimmer	13,57
		Nutzfläche	46,72
	OG	Vorraum	3,22
		Kabinett	6,40
		Zimmer	9,55
		Zimmer	14,02
		Zimmer	18,00
	DG	Dachboden	28,00
Dachboden		34,00	
		Zubehör:	
	Außen	Abstellraum	11,80
	Außen	Garten	63,00
		Fläche des verbundenen Balkons für Zuschlagsberechnung	3,20

Abbildung 31 – Nutzflächen Wohnung 1

Fortlaufende Nummer:	Lage:	Bezeichnung der Räume:	Fläche m2	
2	W 2 EG Martin DI LENA	Vorraum	9,70	
		Vorraum	5,28	
		Wohnzimmer	11,00	
		Küche	11,14	
		Abstellraum	1,30	
		Bad/WC	7,41	
		Nutzfläche:	45,83	
	OG	Vorraum	6,74	
		Vorraum	2,40	
		Zimmer	14,10	
			Zimmer	16,16
			Nutzfläche	39,40
	DG	Dachboden	32,00	
			Zubehör:	
	KG	Vorraum	2,68	
Kellerraum		13,41		
		Kellerraum	15,99	
		Kellerraum	32,99	
Außen	Garten	136,00		
3	P 1 Außen Stefan RÖTTGEN	Autoabstellplatz	15,00	
4	P 2 Außen Martin DI LENA	Autoabstellplatz	15,00	

Abbildung 32 – Nutzflächen Wohnung 2

3.3.6. Die Vergleichswerte von Wohnungsverkäufen

Zwecks Plausibilisierung kann auf den Immobilienpreisspiegel der WKO 2023 zurückgegriffen werden. Es liegen die Quadratmeterpreise im Bezirk Liezen für eine „normale“ Lage mit durchschnittlichen Wohnwert zwischen € 1.100,-- bis € 1.300,--!

Liezen									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 22	PS 23	+/--%	PS 22	PS 23	+/--%	PS 22	PS 23	+/--%
mäßig	645,83	698,61	8,17	723,33	807,44	11,63	851,06	934,69	9,83
normal	818,69	913,90	11,63	958,89	1 034,63	7,90	1 083,79	1 155,60	6,63
gut	1 045,94	1 106,31	5,77	1 212,45	1 295,15	6,82	1 392,79	1 491,93	7,12
sehr gut	1 333,33	1 478,78	10,91	1 621,03	1 754,68	8,24	1 833,69	1 968,90	7,37

(Immobilienpreisspiegel 2022/23 WKO Österreich)

4. Verkehrswertgutachten

4.1. Allgemeines

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann¹. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Abs 1 LBG *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

§ 3 Abs 2 LBG *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

¹ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

4.2. Wertermittlungsmethodik

4.2.1. Vergleichwertverfahren §4 LBG:

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichwertverfahren (§4) LBG in Betracht. Im Vergleichwertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§4 Abs.1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf oder ab zu werten. Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

4.2.2. Ertragswertverfahren §5 LBG:

Gebäude mit überwiegender Wohn- und Büronutzung sind klassische Investmentproperties. Die Marktteilnehmer erwerben Gebäude dieser Art ausschließlich um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren.

Bei der Wertermittlung zur Findung des Verkehrswertes von solchen Immobilien wird daher das **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG** angewandt, da mit den ertragsorientierten Mieteinnahmen ausschließlich eine Rendite des eingesetzten Kapitals erwirtschaftet werden soll.

4.2.3. Sachwertverfahren §6 LBG:

Die Bewertung für Gebäude mit überwiegend privater Nutzung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Bei diesem Verfahren ist der Wert der Sache durch die Summe aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert nach dem Vergleichwertverfahren zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes von den Neuherstellungskosten auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§6 Abs. (1)-(3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d.h. inkl. UST, und gewerblich genutzte netto, d.h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

4.2.4. Wahl des Ermittlungsverfahrens

Im gegenständlichen Verkehrswertermittlungsverfahren ergibt sich somit eine Kombination aus dem Vergleichwertverfahren für den Grundstückswert und dem Sachwertverfahren für das Gebäude. Das Ertragswertverfahren lt. §5 LBG ist somit nicht anzuwenden! Aufgrund der Datenlage von diversen Wohnungsverkäufen kann der ermittelte Verkehrswert der Wohnung mit dem Vergleichswert plausibilisiert werden.

4.3. Bewertung nach dem Sachwertes gem § 6 LBG

4.3.1. Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Die Vergleichstransaktionen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Verkäufer/Käufer
1/A	67303	3780	2019	04.09.2019	208/1	880,00	54.000,00	61,36	Zeilbauer Samide *)
2/A	67303	3480	2023	04.09.2019	208/1	880,00	54.000,00	61,36	Zeilbauer Samide
3/	67304	4577	2022	21.07.2022	229/13	737,00	81.070,00	105,96	Hatvan Buchner
4/	67304	2346	2020	06.05.2020	229/10	1000,00	62.000,00	62,00	ALWA Buchner
5/	67304	4306	2023	19.10.2023	229/5	1027,00	98.000,00	98,42	Göschl Hönig
6/	67304	2346	2020	06.05.2020	229/9	953,00	59.415,00	65,30	ALWA Buchner
7/	67304	3229	2020	18.06.2020	229/11	861,00	65.000,00	75,49	Flux Hübl

Mittelwert: 78,09 € *) bleibt unberücksichtigt

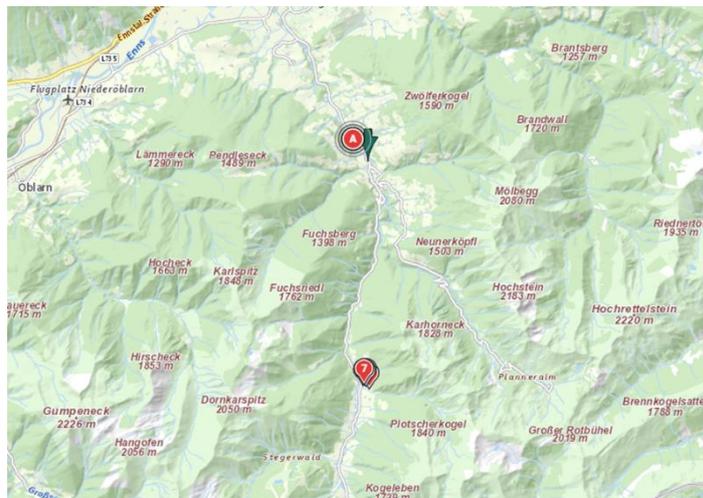
Valorisierung:

Ausreißerversuch: (0,65 – 1,35) ± (€ 50,76 – € 105,96): Mittelwert: € 78,09: Grundstücke 2/a – 7/ als Vergleichsgrundstücke verwendbar!

NR	Widmung	V-Datum	val.-% *1)	Konfig/BD	Lage	Summe [%]	rundpreis [€]	Zu/Ab [%]	V-Preis
1/A	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-0,4	04.09.2019	33,24	-5	-10	18,24	61,36 €	11,19	72,55 €
2/A	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-0,4	04.09.2019	33,24	-5	-10	18,24	61,36 €	11,19	72,55 €
3/	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-0,4	21.07.2022	11,20	-10	-10	-8,80	105,96 €	-9,33	96,63 €
4/	Widmung: FL Auffüllungsgebiet	06.05.2020	24,48	0	-10	14,48	62,00 €	8,98	70,98 €
5/	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-0,4	19.10.2023	1,40	-10	-5	-13,60	98,42 €	-13,39	85,03 €
6/	Widmung: Allg. Wohngebiet 0,2-0,4	06.05.2020	24,48	-5	-10	9,48	65,30 €	6,19	71,49 €
7/	Widmung: Allg. Wohngebiet 0,2-0,4	18.06.2020	24,48	-5	-10	9,48	75,49 €	7,16	82,65 €

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	7	Immo-PS
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	6	Lage
Bewertungstichtag	15.07.2024	normal
Mittelwert val. harm. Werte [€]	79,89 €	95,30 €

(Abgleich mit Immobilienpreisspiegel WKO 2019-2024)



Lage der Vergleichsgrundstücke (Quelle: immoNetZt 17.08.2024)

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich alle in den KG 67303 (Donnersbach) und 67304 (Donnersbachwald) und wurden Lage-, Bebauungsdichte-, Zonierungen sowie Wertanpassungsfaktoren berücksichtigt. Es ergeben sich somit 6 Vergleichspreise die

herangezogen werden konnten. Die Freilandwidmung, die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße und rote Zone der WLW wurden wertmindernd angesetzt. In Anlehnung der vorhin angeführten Preise wird ein Grundstückspreis von 85,00€ als realistisch erachtet.

Flächenberechnung mit Berücksichtigung der zugeordneten Freiflächen aus der Parifizierung:

			NFL-Whg 1	NFL-Whg 2
Gesamtfläche GB	361 m ²	EG	46,72 m ²	45,83 m ²
Gebäudefläche	132 m ²	OG	51,19 m ²	39,40 m ²
Gartenfläche Whg 1 (1)	63 m ²	NFL	97,91 m ²	85,23 m ²
Gartenfläche Whg 2 (2)	136 m ²	NFL-Σ	183,14 m ²	
Parkflächen Whg 1+2	30 m ²	Anteil %	53,46 %	46,54 %
Anteil an der Gesamtgebäudefläche:			70,57 m ² (3)	61,43 m ² (4)
			Grundstücksanteil WHG 1: (1+3) 133,57 m²	
			Grundstücksanteil WHG 2: (2+4) 197,43 m ²	
			331,00 m ²	
			Parkflächen: 30 m ²	
			Probe: 361,00 m ²	

Wohnung 1: Grundstücksanteil 136/263 Anteile (B-LNr. 24)

Fläche	Preis pro m2	Bodenwert gerundet
133,57 m ²	€ 85,00	€ 11.500,00

4.3.2 Ermittlung des Bauwertes – Wohnung „W1“

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten laut „Kranewitter Liegenschaftsbewertung“ bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige“ (Arch. Bmst. DI. Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten“ Heft 3/2023) und mit dem Baupreisindex valorisiert. Zusätzlich wird die „Detailanalyse zur Ausstattungsqualität“ berücksichtigt. (Der Sachverständige Heft 2/2019 S.68)

Auf die Berücksichtigung einer zusätzlichen wirtschaftlichen Wertminderung kann daher verzichtet werden. (Anm.: Auf den Preisspiegel der WKO Österreich kann nicht zurückgegriffen werden da dieser in der Kategorie „Einfamilienwohnhäuser“ den Grundstücksanteil beinhaltet, den Kelleranteil allerdings nicht!)

Ausstattungsqualität							
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden Stichtag 27.07.2022							
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Ausstattung Bewertungsobjekt	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbau eise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	Kellermauerwerk betoniert, geringfügige Feuchtigkeit, keine Dämmung, 30cm Wandstärke	1	0,25
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	Uausgebauter Dachraum, einfache Dachdeckung, keine Dämmung	1	0,08
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	Zustand aus 1980, geringf. Schwindrisse, Verfärbungen und Auskristallisierungen	1	0,09
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	Altbestand erhalten, teilw eise abgewittert	1	0,08

Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	Substanz alt, Türstöcke alt	1	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Harholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	Laminat- und einfache Holzböden, Fliesen aus 1980	1	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	Altbestand	1	0,04
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertigste Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	Altbestand einfachste Ausführung dem Alter entsprechend	1	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	Einzelfeuerstelle, Zentralheizung nicht in Betrieb, Elektroradiator	1,1	0,13
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	w eitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	Altbestand	1	0,09
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten			
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	lt. Heizkostenaufwand	1,5	0,06
Gesamt	100	normal 1,00 - 1,66	gehoben 1,67 - 2,33	hochwertig 2,34 - 3,00			0,99

Ausstattungsqualität	
Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden	
normal	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
gehoben	Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
hochwertig	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

a.) Die Richtwerte für die „Herstellungskosten Wohnbauten 2024“ können wie folgt dargestellt werden:

Basis BPI 2020	Anmerkung		€/m ² WNFL
NHK 1/2023	Wert ("normal SV Zeitschrift 3/2023 S143") BPI Q1/23	132,4	2.700,00 €
NHK 7/2024	Wert ("normal SV Zeitschrift 3/2023 S143")/BPI Q2/24	135,1	2.772,90 €
abzügl. Stadt/Landgefälle -5%		-5%	2.634,26 €
zuzügl. EFWH Mehrkosten abzügl. Eigenregieanteil Land +-0%		0	0,00 €
NHK angeglichen:			2.630,00 €
Berechnung Steigerung: (%)		2,70	
2,7x100	Nebenrechnung	Abschlag/Stadt-Land	
132,4		NHK Stichtag 15.07.2024	2.630,00 €

Die Herstellungskosten der Außenanlagen sind aufgrund der Geringfügigkeit in diesen Richtwerten enthalten.

b.) Wohnhaus - Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. UST

Bauteil	m ²	a'	
KG (45% NHK)	24,93	1.184 €	29.505 €
EG	46,72	2.630 €	122.874 €
DG (70% NHK)	51,19	1.841 €	94.241 €
	Stichtag		246.619 €
HW (Herstellungswert) ger.	15.07.2024	gerundet:	247.000 €

Ermittlung des Sachwertes – Wohnung 1:Alterswertminderung

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 247.000		
Bestandsdauer 1980-2024	44 (a)		
Restnutzungsdauer	36 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	80 (a)		
Keine zusätzliche technische Wertminderung!			

Technische Wertminderung linear			
Relatives Alter (AW) $a=44/80$	0,550		
Restwert (RW) = 1-AW	0,450	€ 247.000	€ 111.150
Gebäudesachwert (ger.):			€ 111.000
Sonstige wertbeeinflussende Umstände Diese sind in der Ausstattungsqualität des Objektes enthalten			€ ----
Bauwert Wohnhaus gerundet			€ 111.000
Bauwert der Außenanlagen (inkludiert!)			€

4.3.3 Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	€ 11.500
Bauwert Gebäude	€ 111.000
Bauwert Außenanlage	€ ----
Sachwert	€ 122.500

4.4. 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 durchschnittlichen Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Für die Nachkontrolle wurde der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen. Für einen „normalen“ Wohnwert ergibt sich ein valorisierter Preis von € 1.100,-- bis € 1.300,--. Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft umgerechnet auf die Nettowohnnutzfläche ergibt einen Quadratmeterpreis von ca. € 1.230,-- (Erläuterung: Sachwert € 120.250,-- / 97,91m²=€1.228,--)

Zusätzlich wurde zur Nachkontrolle eine Markkanalyse für die Marktgemeinde Irdning Donnersbachtal der immonetZT herangezogen:

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 1.130	€ 1.667	€ 2.412
Mittel	€ 1.495	€ 2.119	€ 2.944
Max Preis	€ 1.618	€ 2.357	€ 3.824
σ	€ 181	€ 227	€ 364
VarK	12%	11%	12%

Abbildung 33 ImmonetZT Marktanalyse Irdning Donnersbachtal 2023

Hier liegen die Durchschnittspreise für „gebrauchte“ Wohnungen in „Mittlerer Lage“ und „Mäßigem Zustand“ zwischen € 1.130 - € 1.495,--.

(a) Wertsteigernde Kriterien:

- Die zentrale Lage der Liegenschaft zu den Schigebieten, die doch ruhige ländliche Gegend und Lage der Aufenthaltsräume zum westseitigen Wiesenbereich.
- Hausanteil mit eigenem Keller und eigenständiger Heizungseinrichtung. Komplette eigenständige Erschließung in die Wohneinheit mit kleiner Gartenfläche.
- Nur zwei Besitzer und keine zusätzlichen Nachbarn. Ausreichende Nahversorgung, gute Infrastruktur und Badeseesee fußläufig erreichbar – Zentrumslage.

(b) Wertmindernde Kriterien

- Unsauberer, vermüllter und abgewohnter Zustand und dadurch verbundene Räumungskosten.
- Fehlende Parkfläche und direkte Lage neben der Bundesstraße. Die Parkfläche welche nicht Gegenstand der Exekution ist liegt unmittelbar vor dem Haupteingang zum Wohnhausanteil und der Gerätehütte!
- Verwinkelte Raumabläufe, Durchgangsräume, Dachschrägen und kleine Aufenthaltsräume
- Reparaturrückstau, mangelhafte Heizungsanlage und aufgrund des Gebäudealters umfangreiche Sanierungen notwendig. (Thermische Sanierung, Fenstertausch, alternative Energiequellen, Badsanierung, Dachdeckung usw.)!
- Keine Hausverwaltung und somit keine Rücklagenbildung für Instandhaltungsarbeiten.
- Nur hauptwohnsitzfähig und somit nur eine eingeschränkte Marktgängigkeit.
- Rote Zone der WLVB und somit nur erschwerte bis gar keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Aufgrund der geringen Grundstücksfläche und der geringen Bestandsgrenzabstände ist keine Verdoppelung Bruttogeschoßfläche möglich.

Im Rahmen der Nachkontrolle ergibt sich somit vor allem durch die überwiegend wertmindernden Aspekte ein Marktanpassungsabschlag von - 10%.

Sachwerte	€ 122.500
Marktanpassung	-€ 12.250
	€ 110.250

Der Verkehrswert der EZ 150, KG 67303 Donnersbach, Grundstück Nr .128 mit der Adresse Donnersbach 13a 8953 Irdning - Donnersbachtal mit 136/263 Anteilen wird mit

STICHTAG 15.07.2024

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 110.000,--
(IN WORTEN:einhundertzehntausend EURO)

5. Zubehör

5.1. Zubehör

Im Eigentum der Verpflichteten steht ein Kaminofen, eine Küche mit Ober- und Unterschränken, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spüle.

Zeitwert

€ 300,00



Abbildung 34 Küche mit Kaminofen



Abbildung 35 Freifläche Garten 63m²

Das Gutachten umfasst ohne Beilagen 32 Seiten.



Bad Mitterndorf, 20.08.2024

.....
(Bmst. Ing. Bernd Rauscher)

BEILAGEN:

Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“

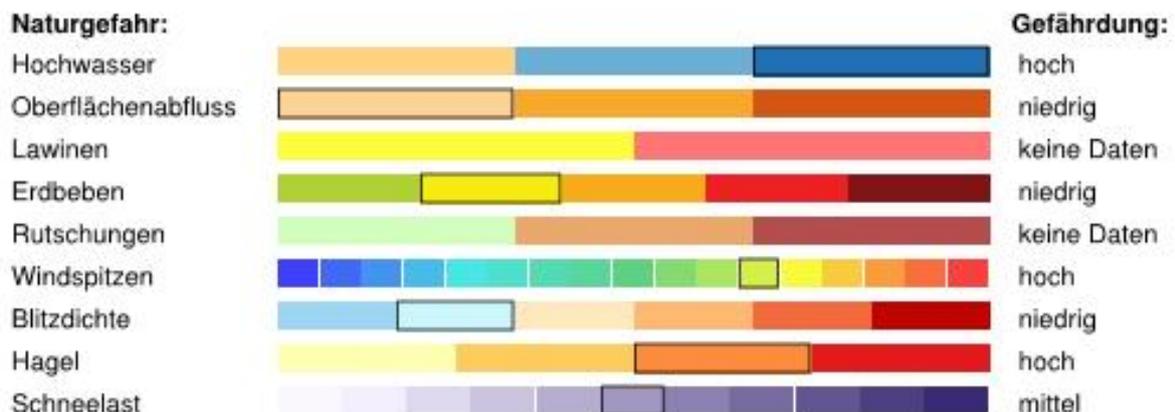
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Donnersbach 13a, 8953 Donnersbach
 Seehöhe: 682 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,46523° N | 14,12877° 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.



Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawnen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

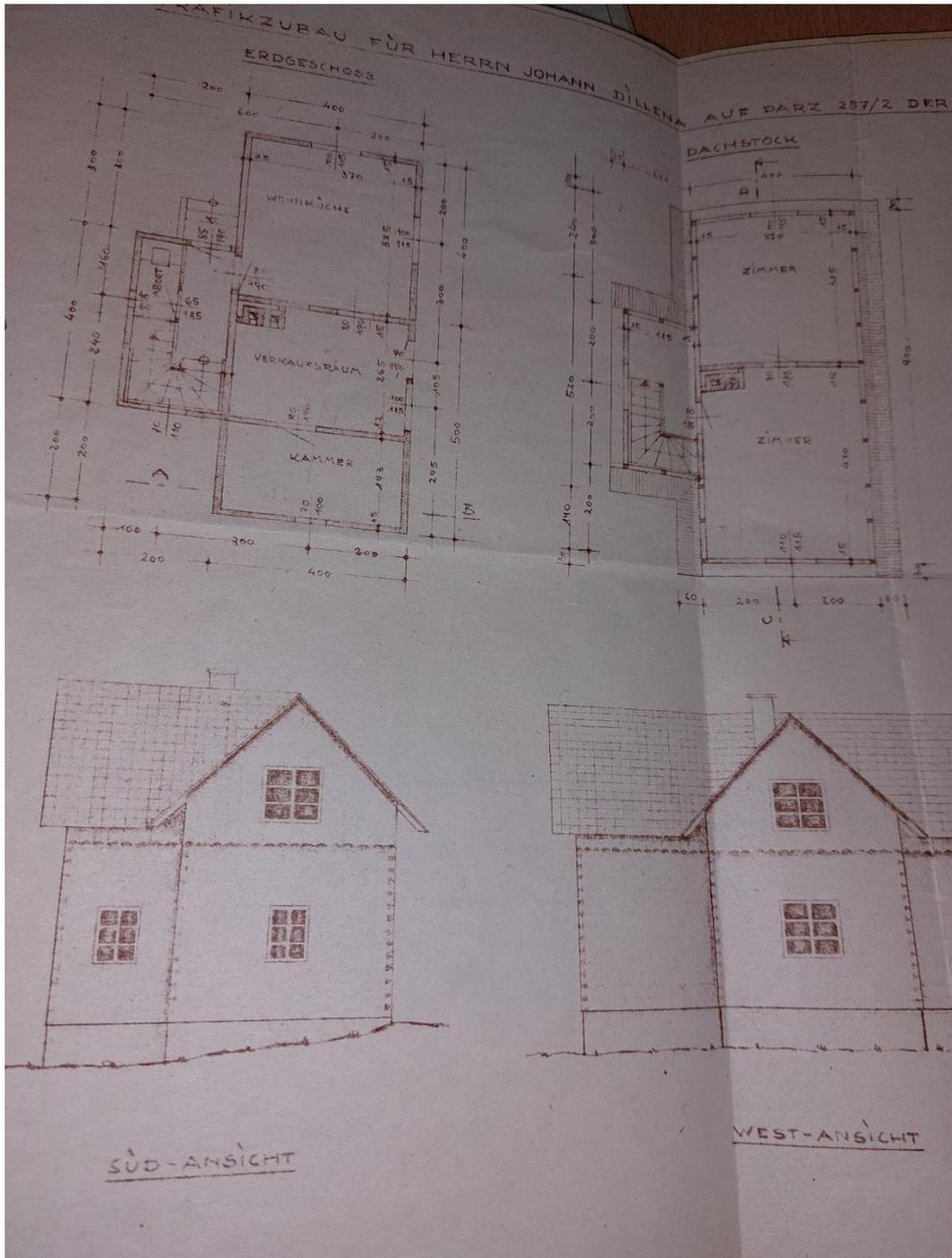
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

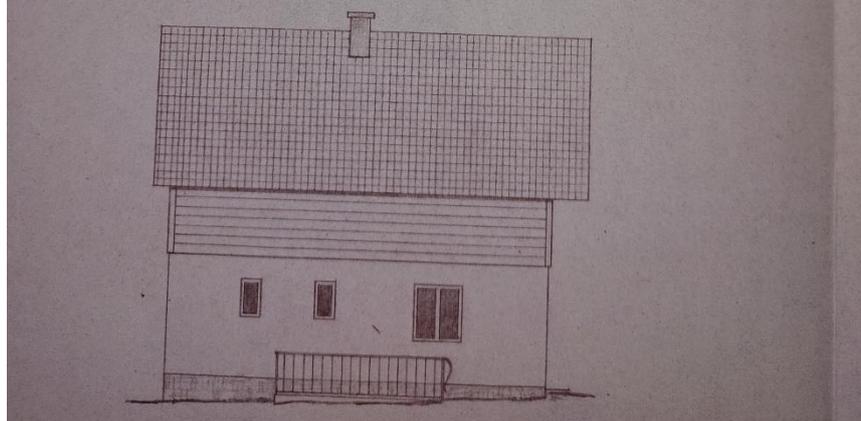
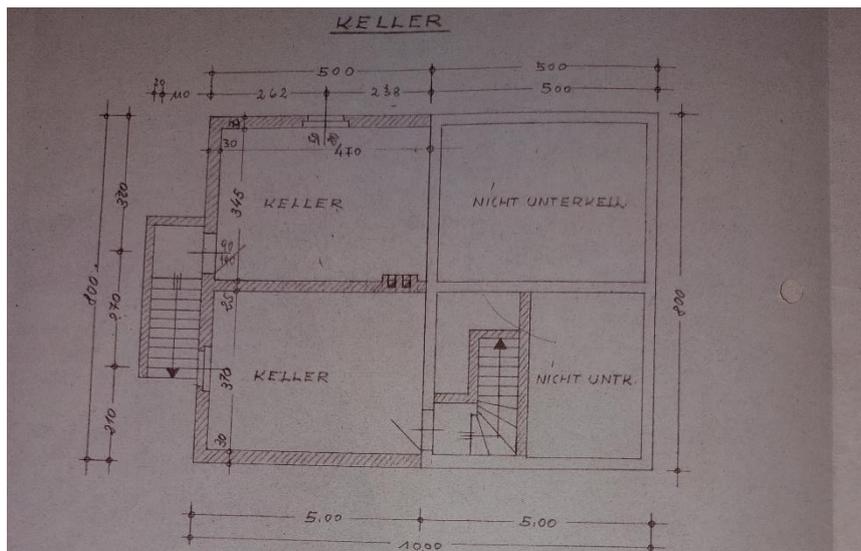
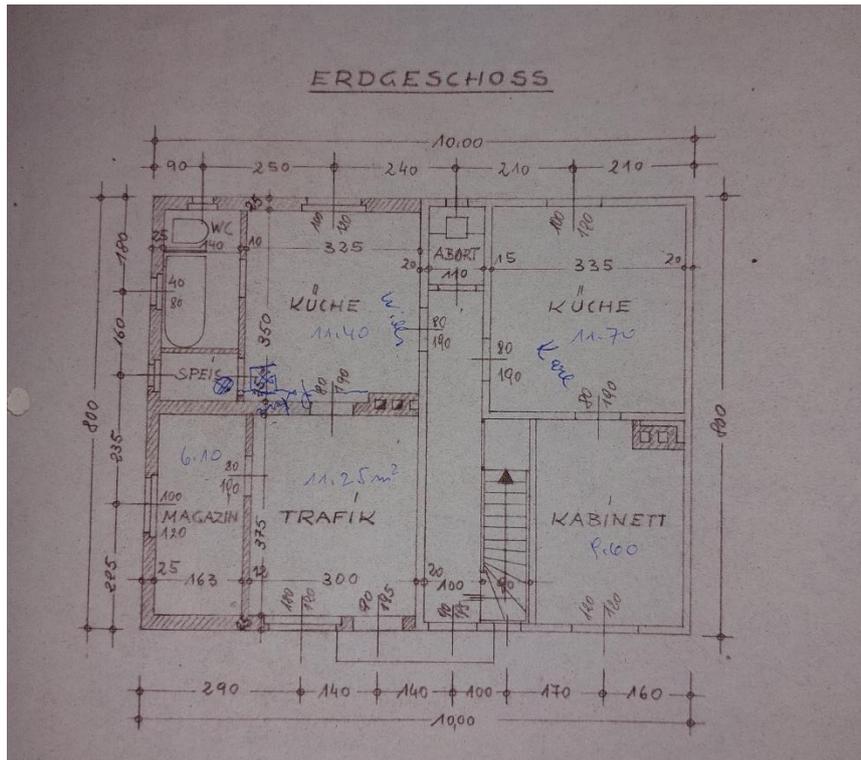
Disclaimer und Haftungsausschluss:

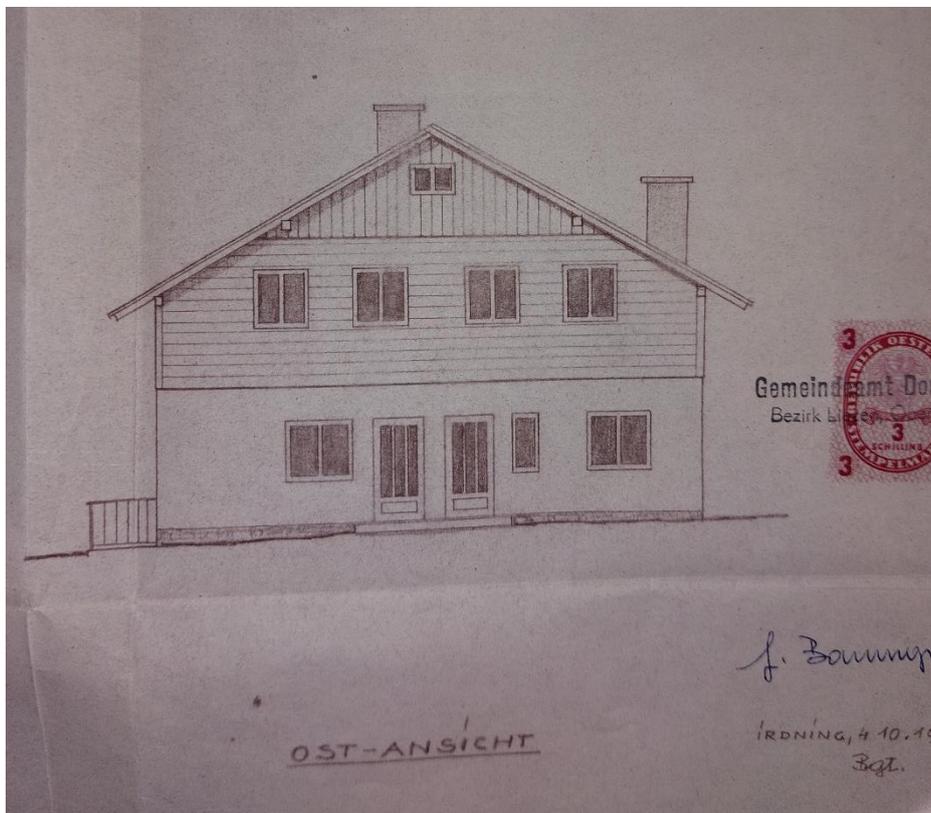
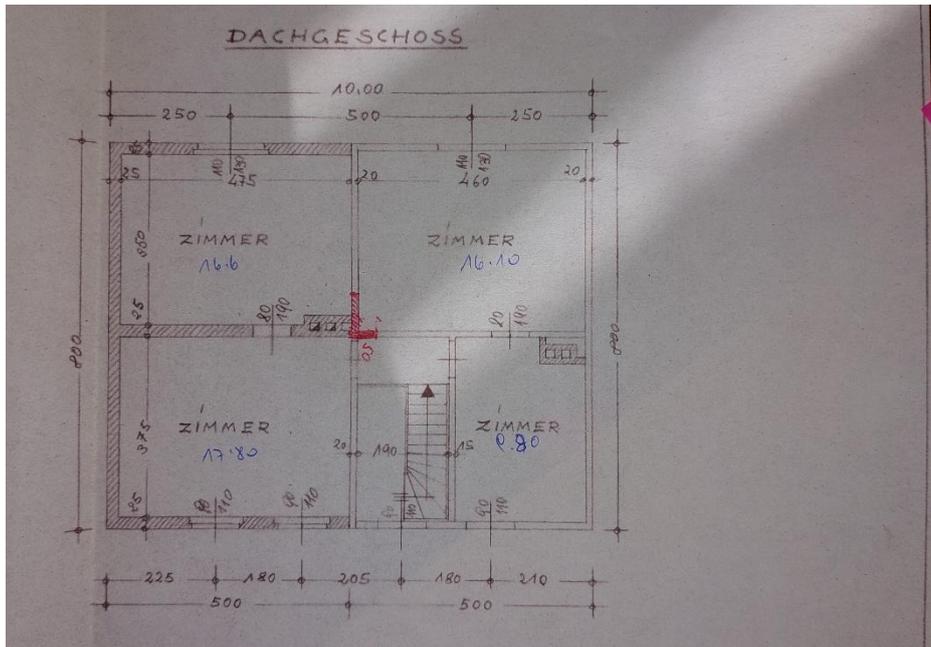
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

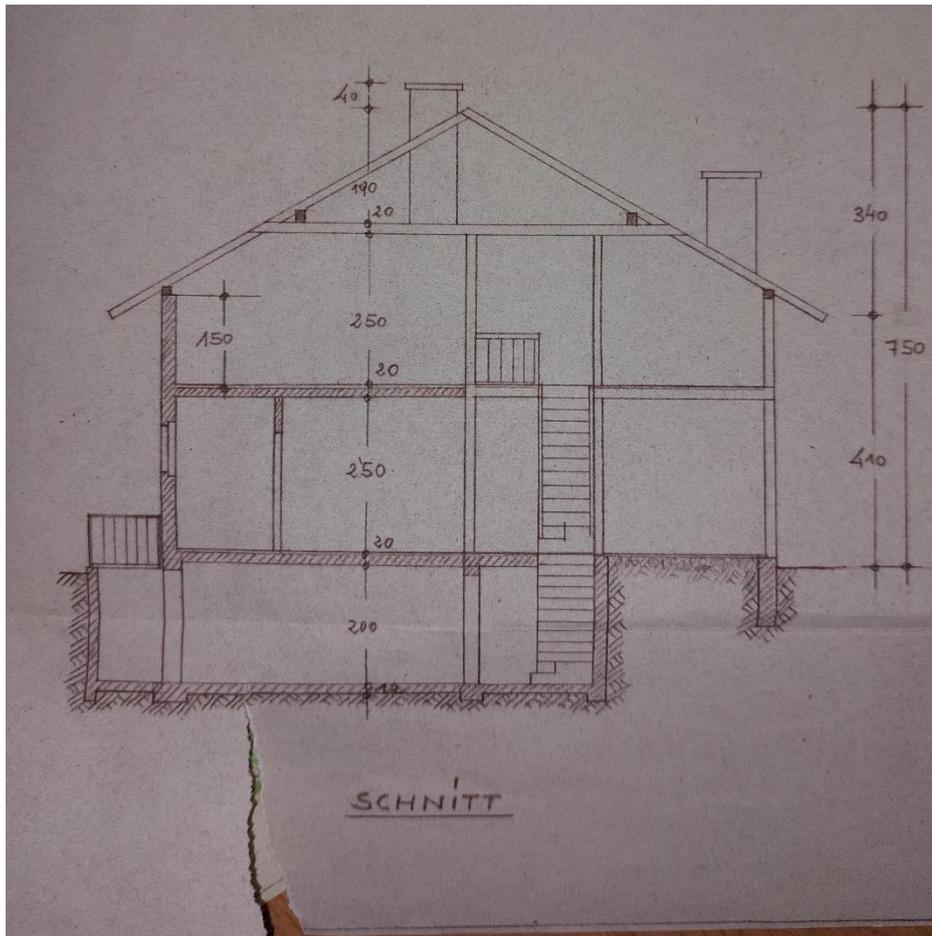
Planunterlagen Bauakt - Trafikgebäude



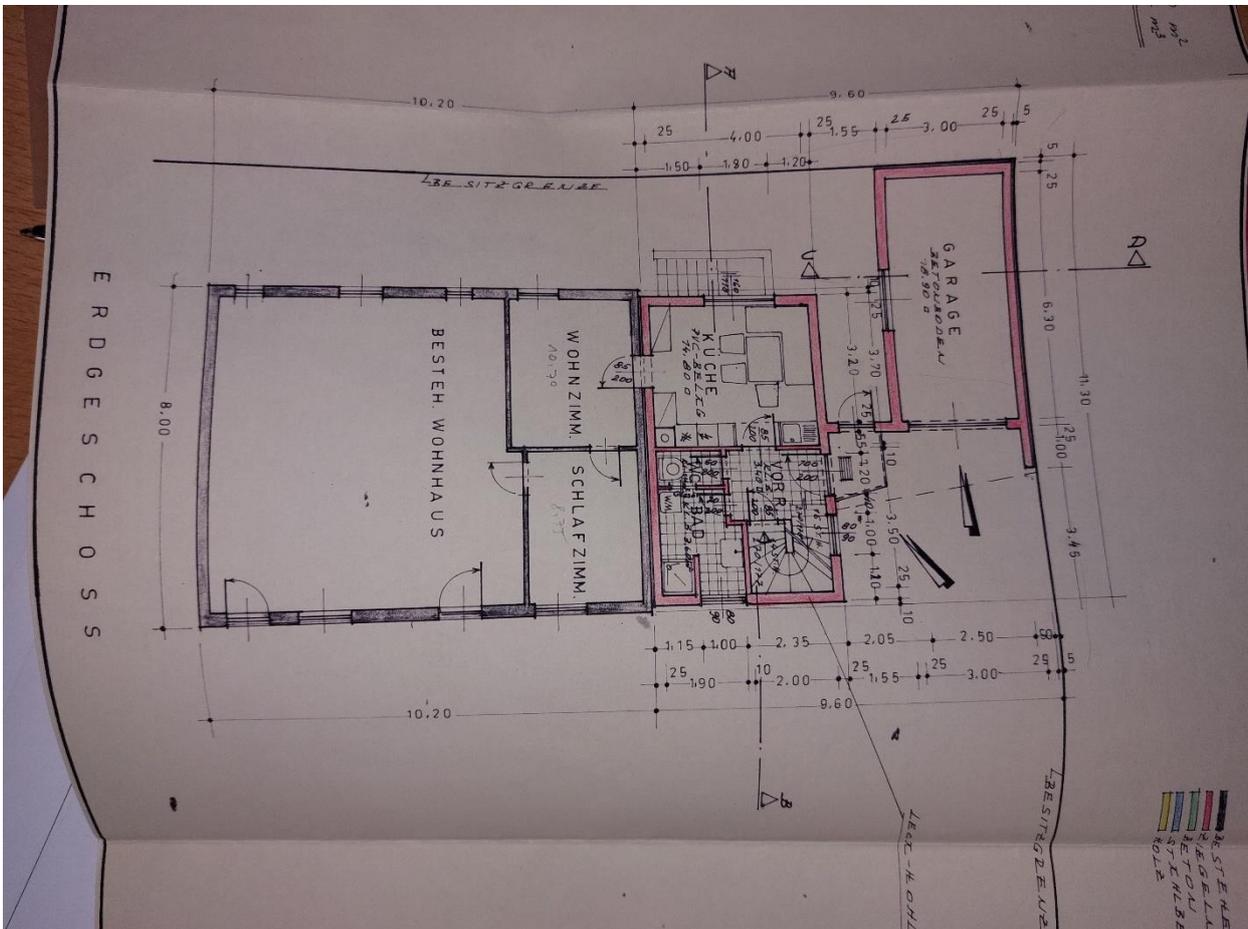
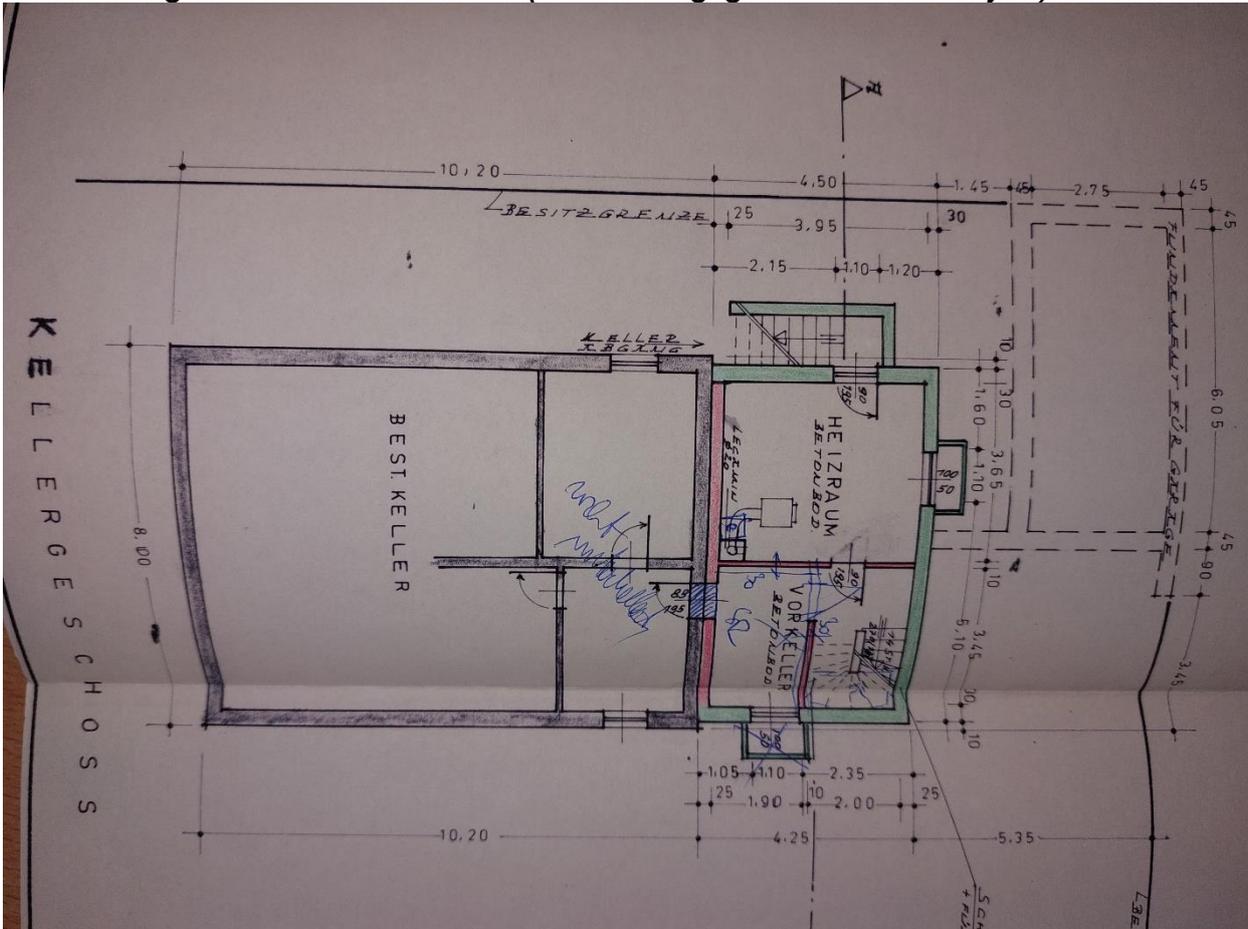
Planunterlagen Bauakt – Zubau 1956

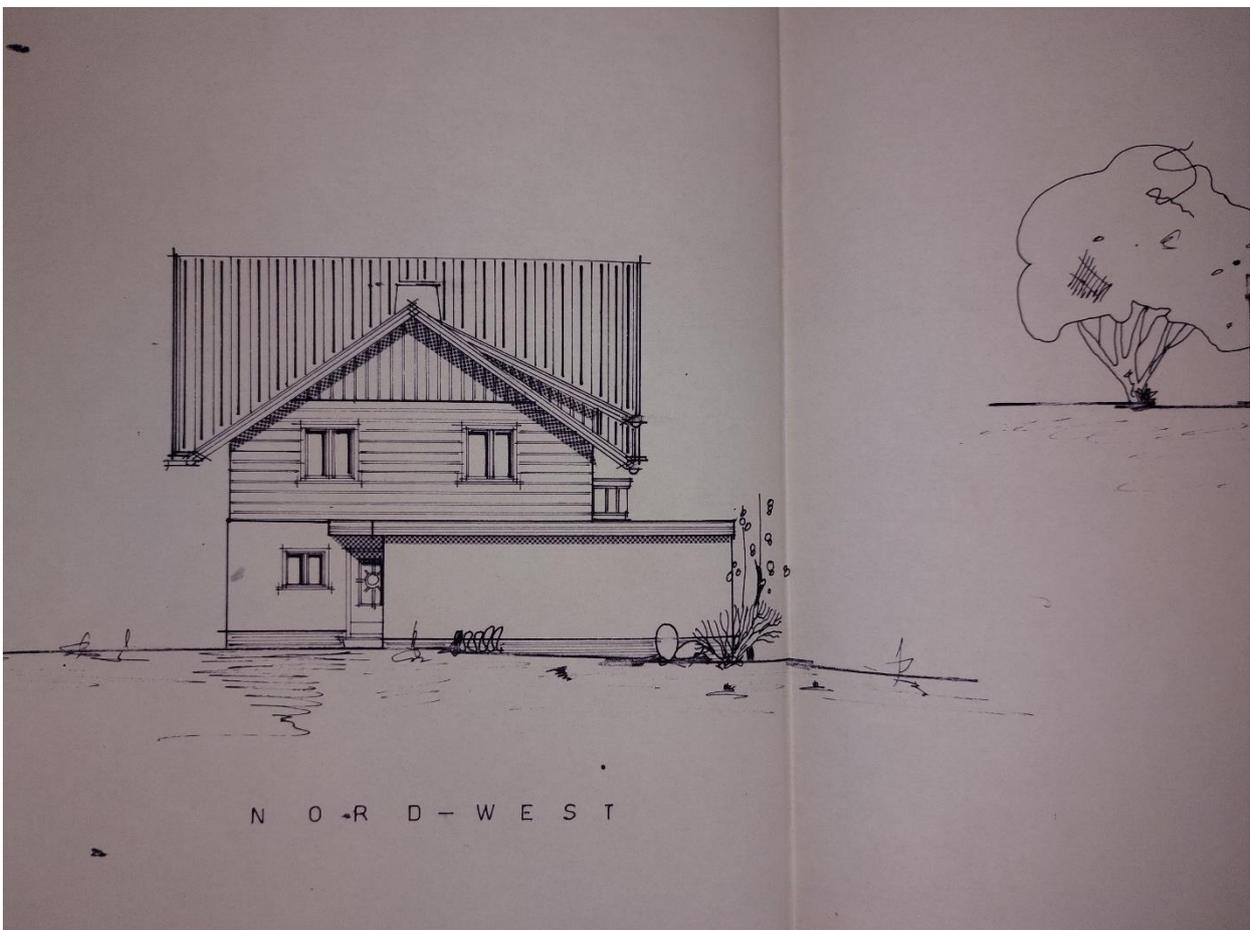
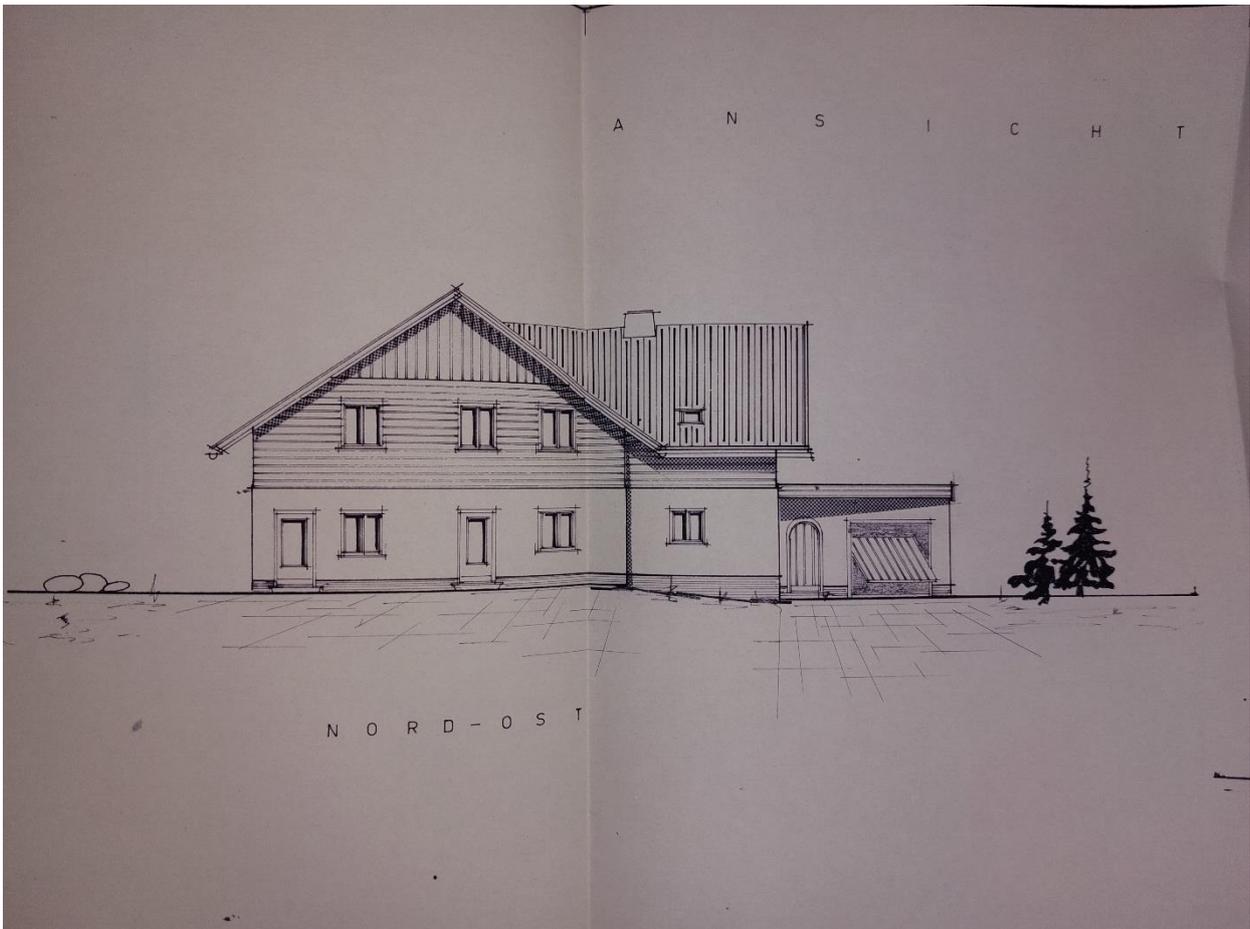


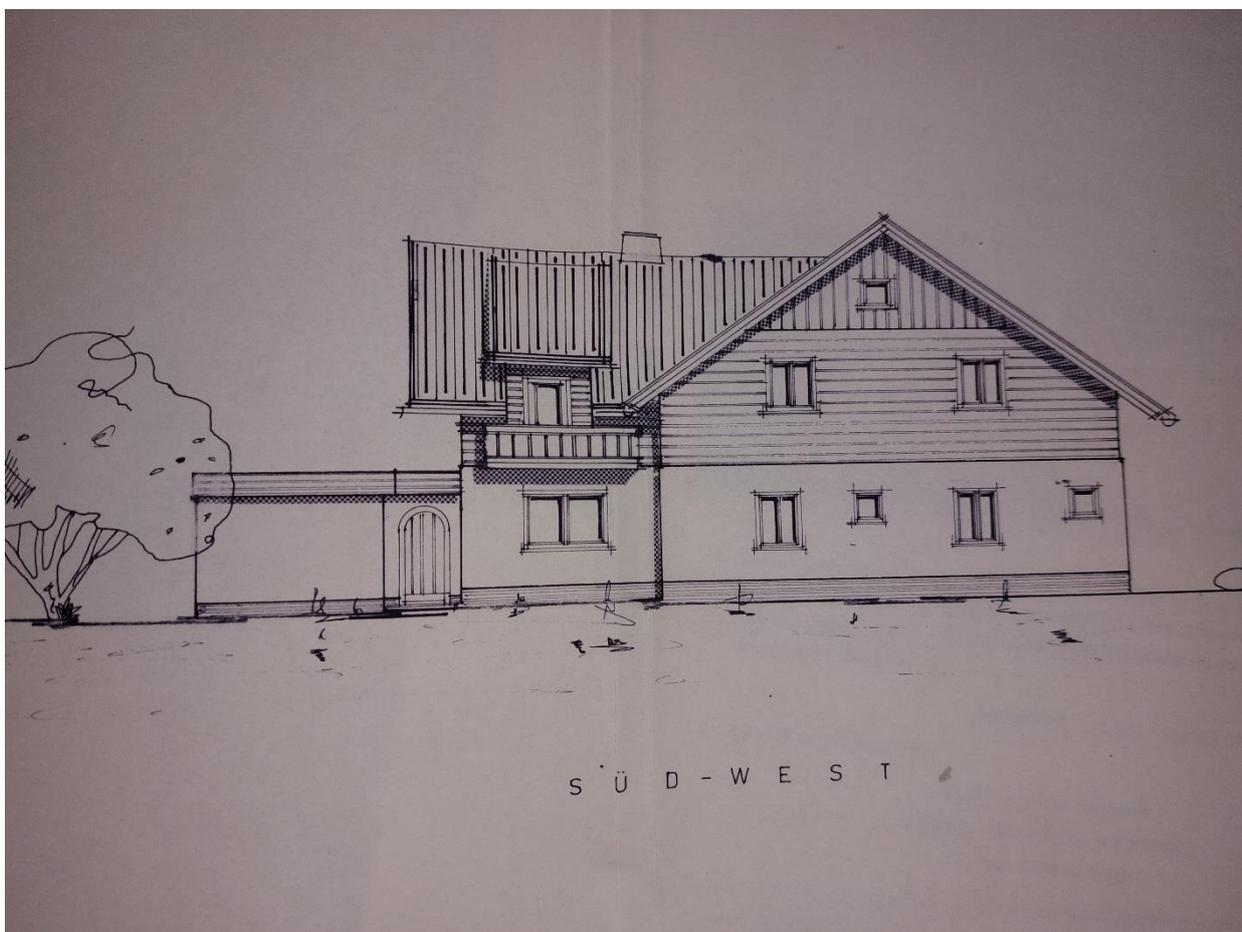
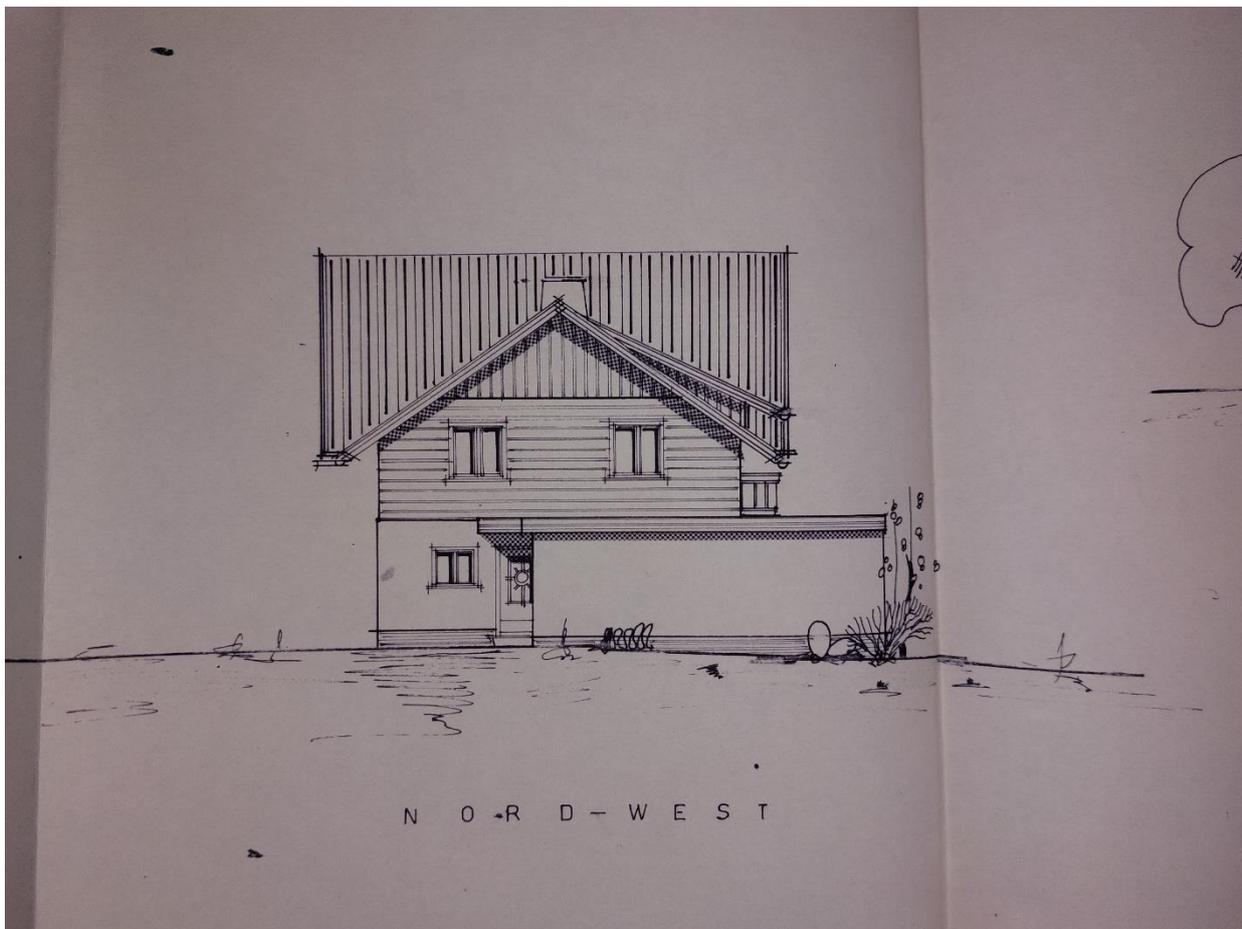




Planunterlagen Bauakt – Zubau 1980 (Verfahrensgegenständliches Objekt)







Fotos



Abbildung 36: Ansicht von B75



Abbildung 37: Ansicht Nordwest



Abbildung 38: Südwest



Abbildung 39: Grünfläche



Abbildung 40: Eingangsbereich



Abbildung 41: Nahaufnahme Holzfassade



Abbildung 42: Stiegenaufgang

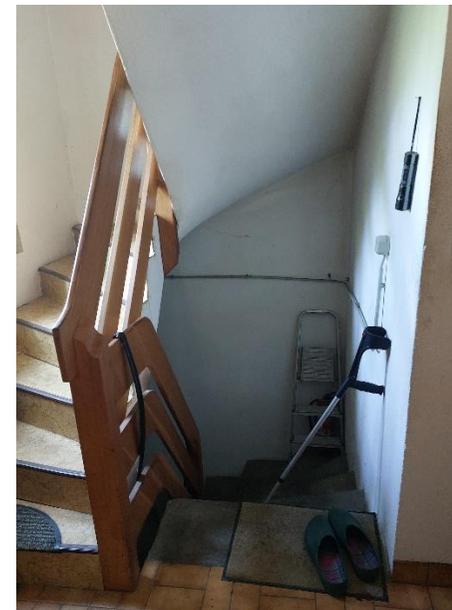


Abbildung 43: Kellertreppe



Abbildung 44: Detailfoto Treppe



Abbildung 45: WC Erdgeschoss



Abbildung 46: Eingangsbereich Bad Erdgeschoss



Abbildung 47: Bad Erdgeschoss



Abbildung 48: Vorraum Obergeschoss



Abbildung 49: Vorraum Obergeschoss



Abbildung 50: Schlafzimmer



Abbildung 51: Schlafzimmer



Abbildung 52: Schlafzimmer



Abbildung 53: Schlafzimmer



Abbildung 54: Schlafzimmer



Abbildung 55: Schlafzimmer



Abbildung 56: Raum



Abbildung 57: Zimmer



Abbildung 58: Zimmer



Abbildung 59: Zimmer

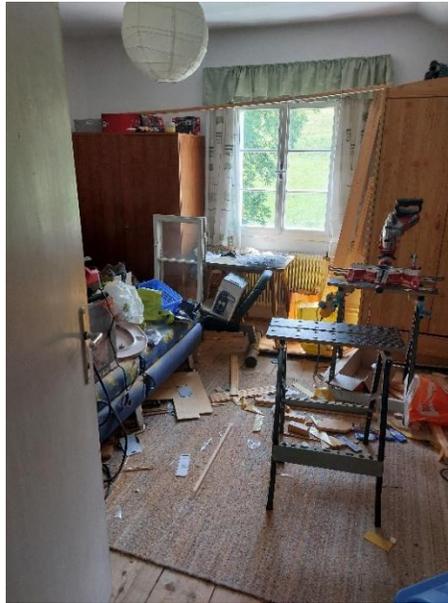


Abbildung 60: Zimmer



Abbildung 61: Zimmer



Abbildung 62: Durchgangsbereich



Abbildung 63: Zimmer



Abbildung 64: Elektroverteiler



Abbildung 65: Dachraum



Abbildung 66: Dachraum



Abbildung 67: Stiegenhaus



Abbildung 68: Fenster



Abbildung 69: Küche und Esszimmer



Abbildung 70: Küche und Esszimmer



Abbildung 71: Herd und Kaminofen



Abbildung 72: Zimmer



Abbildung 73: Zimmer



Abbildung 74: Holzverkleidung und Kasten



Abbildung 75: Wohnwand und Zustand Decke



Abbildung 76: Deckenverkleidung Küche



Abbildung 77: Vorraum Keller



Abbildung 78: Heizraum



Abbildung 79: Heizraum



Abbildung 80: Heizung



Abbildung 81: Wasseruhr / Hausanschluss



Abbildung 82: E-Installation Aufputz



Abbildung 83: Garage