



Baumeister
Ing. Konrad Kielhauser

8911 Admont, Hall 504
Telefon: 03613 - 3409
E-Mail: kkielhauser@gmx.at

An das
Bezirksgericht Liezen
Ausseerstraße 34
8940 Liezen

Datum: 6.9.2024
Zeichen: EX/Kasberger/Bad Aussee

Bewertungsgutachten

EZ 124, Grundbuch 67009 Reitern



Wohnhaus Öfnerstraße 138 in 8990 Bad Aussee

Geschäftszahl: 14 E 6/24a

Betreibende Partei: Ing. Martin Steiger
Hadikgasse 170/2/6, 1140 Wien

vertreten durch: Mag. Wolfgang Vinatzer, Rechtsanwalt
Rotenturmstraße 25/11, 1010 Wien

1. Verpflichtete Partei: Richard Golger
Schaumburggasse 13/8, 1040 Wien

Vertreten durch: Petritsch Berger Lasser Rechtsanwälte OG
Döllacherstraße 2, 8940 Liezen

Wegen: € 100.000,-- samt Anhang (Versteigerung e. gemeinschaftlichen Liegenschaft)

Allgemeine Daten

Auftraggeber	Bezirksgericht Liezen Ausseer Straße 34 8940 Liezen
Liegenschaft	Wohnhaus Öfnerstraße 138, 8990 Bad Aussee Einlagezahl 124, Grundbuch 67009 Reitern Bezirksgericht Liezen
Stichtag	4.7.2024
Sachverständiger	Bmst. Ing. Konrad Kielhauser
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Brigitte Kasberger, 1/1 Anteil

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer

Befund

Anlagen / Unterlagen:

Grundbuchsauszug der EZ 124 vom 3.7.2024
Orthofoto mit Katasterplanüberblendung
Erhebungen am Bauamt der Stadtgemeinde Bad Aussee
Planauszüge und Handskizzen von Wohnhausgrundrissen und Nebengebäude
Benützungsbewilligung für Wohnhaus aus 1954
E-Mail der Stadtgemeinde Bad Aussee vom 8.11.2022, Adressat Martin Steiger
Baurechnungen über zwischenzeitliche Sanierungen v. Fa Gutmann u. Fa. Gaisberger
Immobiliengutachten der S Real Immobilien mit Stichtag 7.6.2018
Urkunde TZ 1149/1980 (1151/1980), Kaufvertrag und Dienstbarkeitsbegründung
Auszug aus dem gültigen Flächenwidmungsplan
Fachliteratur, insbesondere Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Fotoblätter

Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Liezen Zahl 14 E 6/24a vom 23.5.2024 wurde ich beauftragt, die 1/1 Anteile B – LNr. 4 an der Liegenschaft EZ 124, GB 67009 Reitern zu bewerten und ein Gutachten darüber zu erstatten.

Ortsaugenschein:

Die Befundaufnahme erfolgte am 4.7.2024

Anwesende:

Herr Mag. Wolfgang Vinatzer, RA, Vertreter der betreibenden Partei
Herr Dr. Georg Petritsch, LL.M, RA, Vertreter der verpflichteten Partei
Herr Ing. Martin Steiger, betreibende Partei
Richard Golger, verpflichtete Partei
BM. Ing. Konrad Kielhauser, Sachverständiger aus 8911 Admont, Hall 504

Bewertungsgegenstand:

Gegenstand der Bewertung sind die 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 124 mit den Grundstücken Nr. .438 und Nr. 472/5 im Gesamtausmaß von 391 m² und der Liegenschaftsadresse: Öfnerstraße 138, 8990 Bad Aussee.

Bewertungsstichtag:

Maßgebend sind die Bestands- u. Wertverhältnisse vom 4.7.2024.

Lage und Erschließung:

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Ortsteil Lerchenreith der Stadtgemeinde Bad Aussee. In diesem Ortsteil sind mehrere Wohnobjekte und vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die Erschließung erfolgt abzweigend von der B145 Pötschenstraße über die öffentliche Öfnerstraße und zuletzt über das Straßengrundstück Nr. 469/40, welches lt. Auskunft am Bauamt eine Privatstraße mit Öffentlichkeitscharakter ist (*Angabe lt. Erhebung am Bauamt*).

Die Versorgung mit den Erfordernissen des täglichen Bedarfes ist im Ortsteil Lerchenreith nur im eingeschränkten Ausmaß gegeben, zum Stadtzentrum von Bad Aussee mit einer ausreichenden Infrastruktur sind es ca. 2,5 km. In ca. 400 m Entfernung ist eine öffentliche Bushaltestelle an der B145 Pötschenstraße vorhanden.

Grundstücksbeschaffenheit u. Grundstücksnutzung:

Die Grundflächen der Liegenschaften haben einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und fallen erkennbar nach Süden hin ab. Auf dem Grundstück befindet sich das eingeschobige Kleinwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, mit der topographischen Bezeichnung Öfnerstraße 138 und westlich davon ein Nebengebäude mit einer Garage und div. Lagerräumen. Den westlichen Grenzbereich des Bewertungsgrundstückes stellt einen geschotterten Zufahrtsweg für die südlich davorliegenden Liegenschaften 472/1 und 472/6 dar (sh. auch Dienstbarkeitseintragung im C Blatt LfNr. 3a des Grundbuchs der EZ 124). Die verbleibenden Grundstücksflächen zwischen dem Wohnhaus und dem Nebengebäude sind teilweise gepflastert und im südlichen Bereich davor mit einfachen Sträuchern bepflanzt.

Flächenwidmung:

Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Dichte von 0,2 – 0,4.
Lage in der Verbotszone für Zweitwohnsitze.

Baubehörde:

Kleinwohnhaus – rechtmäßiger Altbestand: um 1954 errichtet

(s.a. Email der Stadtgemeinde Bad Aussee vom 8.11.2022 u. Benützungsbewilligungsbescheid aus 1954)

Benützungsbewilligung: aus 1954

Nebengebäude: Baubewilligung aus 1967

Grundbuch:

Im C-Blatt, LfNr 3a des Grundbuchs der EZ 124 ist das Geh- und Fahrrecht zugunsten der südlich davorliegenden Liegenschaften eingetragen:

Bodenkontaminierung:

Die Grundstücke Nr. 472/5 und .438 in Reitern (67009) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Gebäudebeschreibung

Das eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß ist in Mischbauweise mit Mauerwerk im EG und Holzriegel im DG hergestellt, die erdgeschossigen später hergestellten Zubauten sind in Ziegelbau ausgeführt.

Das Gebäude ist an die öffentliche Kanalisation und an die öffentliche Wasserversorgung des dortigen Ortsteils angeschlossen. Strom wird aus dem Leitungsnetz der Energie AG bezogen.

Bruttogrundfläche:

EG: 30,20 m² (*Raumflächen teilweise nachgemessen*)

DG: 26,10 m²

Raumaufteilung:**Erdgeschoß:**

Vorraum mit Stiegenaufgang, Bad mit WC, Wohnzimmer, Küche

Dachgeschoß:

Vorraum mit Stiegenabgang, Schlafzimmer, Kabinett

Bauausführung:

Kleinwohnhaus:

Tragende Außen- und Innenwände: Mischbauweise Holzriegel/Ziegel,
raumseitig meist mit HWL-Platten zus. verkleidet

Decke: Holztramdecke

Stiege: Holzterasse mit Holzgeländerung in das Dachgeschoß

Dachstuhl/Dachdeckung: Satteldach mit Kreuzgiebel

Dachdeckung: Faserzementplatten

Fassade: vorgehängte Faserzementplatten auf Holzlattung

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Insektenschutzgitter

Innentüren: einfache Holzpfostentüren lackiert,
zeitgemäße Hauseingangstüre in Holz mit einbruchhemmendem Beschlag
und Mehrfachverriegelung
Wände: verputzt und bemalen, im Dachgeschoß verputzter Leichtausbau mit meist
tapezierten Oberflächen
Fußböden: Laminat-, Wisch- und Fliesenbeläge
Sonstiges: SAT-Anlage

Heizung / Warmwasser:

Zentralheizung mit Pellets, Raumheizung mit Radiatoren und aufputzverlegten Zuleitungen.
Der Heiz- und Pelletslagerraum befindet sich im Nebengebäude, Warmwasserbereitung mit
Nachtstromboiler im Badezimmer. Freistehender Zusatzherd mit Kochplatte in der Küche.

Nassgruppenausstattung:

Einfache Ausführung mit Badewanne, Waschtisch mit Spiegel und Etagere, Zweigriff- und Einhebelmischer,
Stand-WC-Anlage, Wandflächen teilverflieset.

Nebengebäude:

Tragende Außen- und Innenwände: Betonsteinmauerwerk
Decke: Holztramdecke
Stiege: einfache Holzterasse in den nicht ausgebauten Spitzboden
Dachstuhl/Dachdeckung: Satteldach
Dachdeckung: Faserzementplatten
Dachboden: in Teilbereichen einfach ausgebaut
Fassade: Putzfassade, Giebelflächen holzverschalt
Fenster: einfache Holzfenster und Lattenwände mit einfachen Holztüren
im Bereich der Holzlage und des Geräteraums
Heizraumausbau: gemauerte Wände und Decken mit Brandschutztüre
Garagenausbau: gemauerte und raumseits verputzte Wände, Betonboden,
Decke mit Gipskartonplatten verkleidet,
elektrisch betriebenes Deckensektionaltor im Einfahrtsbereich
Wände: verputzt
Fußböden: Beton- und Bretterböden, verfliesete Standfläche beim Heizkessel
Installationen: einfache Elektroinstallation

Außenanlagen:

Geplattete Zugangswege und Sitzterrasse, kleine Stützmauern zur Geländekorrektur,
geschotterter PKW-Stellplatz, ortsübliche Ziersträucher entlang der geböschten Südgrenze.

Mängel / Instandhaltungsrückstau:

- keine zeitgemäße Wärmedämmung der Außenbauteile, ausgenommen Fenster
- erkennbar abgewitterte Dachdeckung beim Wohnhaus und Nebengebäude
- Nutzerspuren bei der Holzterasse
- abgewitterte Holzflächen am Vordachbereich
- offene Fugen bei den Gehwegplatten
- Versottungserscheinungen bei Heizkamin im Nebengebäude
- Mauerwerksprung und Putzrisse an der Fassade des Nebengebäudes

*Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine augenscheinliche Besichtigung des Objekts erfolgte. Ob augenscheinlich nicht erkennbare Ausführungsmängel oder Bauschäden vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden. Dazu wird ergänzend angemerkt, dass der möblierte Zustand keine umfassende Befundung aller Boden- und Wandflächen zugelassen hat. Der Spitzboden des Wohnhauses konnte nicht eingesehen werden. Ob das allseits mit Fassadenplatten verkleidete Außenmauerwerk sowie die Holzkonstruktionen Schäden aufweisen, bedarf einer genauen Bauteiluntersuchung. In diesem Gutachten wird ein dem Alter entsprechender Bestand ohne größere Mängel angenommen. Sollte dies nicht zutreffen, ist die Wertaussage dieses Gutachtens zu überarbeiten. Der Sachverständige gibt diesbezüglich einen Haftungsausschluss bekannt. Das gegenständliche Gutachten ist **kein** Bauzustandsgutachten.*

Baulicher Zustand u. Brauchbarkeit:

Beim gegenständlichen kleinen Wohnhaus handelt es sich um ein teilsaniertes und durch den Badezimmerzubau baulich erweitertes Gebäude in einem gepflegten Zustand. Das Raumangebot ist aufgrund der Kleinflächigkeit begrenzt und weisen alle Räume nur eine Raumhöhe von ca. 2,20 m auf. Eine bauliche Erweiterung ist aufgrund der Bestandsbauten und der geringen Bodenfläche in Verbindung mit der vorgegebenen max. Dichte von 0,4 nur mehr im eingeschränkten Ausmaß gegeben.

Diese Umstände sind bei der Bewertung zu berücksichtigen

Der Gutachter setzt voraus, dass alle ihm übergebenen Unterlagen und die eingeholten Informationen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass er für diese Information keine Haftung übernimmt.

Gutachten

Bewertungsziel:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 124, GB 67009 Reitern.

Bewertungsmaßstab:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Lage und Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, außergewöhnliche und persönliche Verhältnisse haben außer Bedacht zu bleiben.

Pfandrechte sind reine Geldlasten und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es erfolgt daher eine „geldlastenfreie“ Bewertung.

Allfällige offene, nicht im Grundbuch ersichtliche Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer gegenüber anderen Personen, Behörden usw., die sich aus dem Besitz oder der Bewirtschaftung der Liegenschaft begründen, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bewertungsmethode:

Für die Berechnung des Verkehrswertes wird im gegenständlichen Fall das Sachwert- und Vergleichswertverfahren anerkannt.

Die Berechnung eines Ertragswertes für dieses Objekt ist für die Verkehrswertermittlung nicht zielführend, da Liegenschaften wie die gegenständliche fast ausschließlich zur Eigennutzung erworben werden und daher meist Substanzwertüberlegungen, einkommend im Sachwert, bei der Preisbildung entscheiden.

Sachwert













Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlage. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Die angesetzten Werte gehen von einer Eluatklasse bis 2b aus und sind keinerlei Bodenkontaminationen bekannt (siehe auch gesonderten Hinweis im Punkt „Bodenkontaminierung“). Der Wert der baulichen Anlage wird aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag (Neubauwert) unter Bedachtnahme der Wertminderung wegen des Alters, sowie der Wertminderung infolge von Mängeln und Schäden und auch der Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes ermittelt.



Die wirtschaftliche Wertminderung wird durch veraltete Baugestaltung, unwirtschaftliche Grundrissgestaltung sowie eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten verursacht. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern er bei den Ansätzen nicht berücksichtigt ist, getrennt nach Erfahrungssätzen geschätzt. Außergewöhnliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Bodenwert

Als Bodenwert wird der Betrag angesetzt, der unter Bedachtnahme des Erschließungszustandes, der Grundstücksgröße, der Lage sowie der baulichen Verwertbarkeit zum Bewertungsstichtag bezahlt werden würde. Auf Grund der Kaufpreisermittlung des Sv, der Lage des Grundstückes, sowie der Nutzungsmöglichkeiten lt. Flächenwidmung werden angesetzt.

Zur Ermittlung eines angemessenen Bodenwertes wurden vergleichbare Grundstückskäufe aus dem umliegenden Ortsgebiet von Bad Aussee, welche in grober zeitlicher Nähe stattgefunden haben, erhoben.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	2154/2019	25.03.2019	703,00	110,00 €	168,17 € *
2	 Bauland	316/2020	30.10.2019	1.008,00	120,00 €	176,47 € *
3	 Bauland	1276/2023	23.02.2023	1.137,00	395,78 €	454,49 €
4	 Bauland	1498/2020	02.03.2020	1.015,00	70,00 €	100,63 €
5	 Bauland	1528/2022	08.09.2021	2.314,00	151,25 €	195,12 € *
6	 Bauland	1791/2022	25.03.2022	1.137,00	246,26 €	304,73 € *
7	 Bauland	3706/2020	17.09.2020	1.266,00	229,07 €	317,19 € *
8	 Bauland	4445/2021	01.10.2021	912,00	208,33 €	267,49 € *
9	 Bauland	956/2020	07.11.2019	990,00	136,36 €	200,24 € *
10	 Bauland	3945/2020	11.09.2020	872,00	183,49 €	254,36 € *
11	 Bauland	603/2020	29.10.2019	771,00	152,70 €	224,59 € *
12	 Bauland	3188/2020	14.08.2020	680,00	161,76 €	225,46 € *

13	 Bauland	783/2021	22.10.2020	250,00	120,00 €	165,05 € *
14	 Bauland	1557/2019	29.03.2019	536,00	133,40 €	203,79 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	14
Gewählte Vergleichswerte	12
Arith. Mittel	225,22 €
Standardabweichung	51,04 €
Variationskoeffizient	22,66 %
95%-Konfidenzintervall	196,34 € - 254,10 €
Stichtag	03.09.2024

Als Baulandpreis für aufgeschlossenes Bauland kann zum Bewertungsstichtag ein Wert von € 230,00/m² angesetzt werden.

Die untereinander verschränkten Grundstück Nr. .438 und Nr. 472/5 sind eine Nutzungseinheit und weisen eine Gesamtfläche von 391 m² auf. Der westliche Bereich ist auf die gesamte Länge des Bewertungsgrundstückes und in einer Breite von ca. 3,5 m mit einer grundbücherlich intabulierten Servitutzufahrt zu den beiden südlichen Nachbargrundstücken Nr. 472/1 und Nr. 472/6 behaftet. Eine eigenständige Nutzung dieses Grundstücksstreifens ist daher nur in sehr eingeschränktem Ausmaß gegeben und als Grundfläche baulich nicht verwertbar. Derartige strukturierte Bodenflächen werden in diesem Gutachten mit entsprechend abgeminderten Ansätzen in die Wertermittlung aufgenommen.

Als Hilfsmittel zur Wertfindung derart unterschiedlich konfigurierter Grundstücke wird eine Zonenbewertung vorgenommen. Dieser liegt die Überlegung zugrunde, dass der Wert je Quadratmeter Bodenfläche mit Einschränkungen bei der Verwertung sinkt bzw. bei einer möglichen Bessernutzung steigt.

Zonenbewertung:

Gesamtfläche des Grundstückes lt. GB Auszug: 391 m²

Wegtrasse der Servitutzufahrt lt. GIS Ermittlung: ca. **50 m²** Länge ca. 14,30m, ca. Breite: 3,5 m

Bauland: 391 m² - 50 m² = **341 m²**

Grundstück Nr .438 und Teil v. Grundstück Nr. 472/5:

Aufgeschlossenes Bauland in sonniger Lage. Angesetzter Wert unter Berücksichtigung der erhobenen Kaufpreisfälle. Der am Markt gemäß allgemeinen Erfahrungssätzen erzielbare höhere Bodenwert für dieses kleinflächige Grundstück im Bauland wird im gegenständlichen Fall aufgrund der beschränkten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten durch baurechtliche Vorgaben für Bau- und Gebäudeabstände, insbesondere zur Privatstraße und zum östlichen Nachbarobjekt, am Markt als nicht werterhöhend angesehen.

341,00 m² Grundfläche à 230,00
Grundstückswert **78.430,00**

Teil v. Grundstück Nr. 472/5 *Servitutsweg*:

Geschotterter Servitutsweg für die Erschließung der beiden südlich angrenzenden Liegenschaften. Nutzung unter der Berücksichtigung einer kurzfristigen Eigenverwendung zur besseren Umkehrmöglichkeiten und Kurzparkierung von eigenen PKWs. Wertansatz: Bodenwert (Freiland) mit Schotterung: € 50/m². Fiktiver Eigennutzungsanteil für Bewertungsobjekt mit 30% am Gesamtwert angenommen.

50,00 m² Grundfläche à 50,00 2.500,00
 70,00 % Abwertung (1) -1.750,00
Grundstückswert **750,00**

(1) Abwertung
 70,00 % Fremdnutzung durch Servitute -1.750,00

Bodenwerte gesamt **79.180,00**

Gebäudewert

Die Bewertung erfolgt nach m² Bruttogrundfläche. Ausgangsbasis sind die Neubaukosten, wobei die der Bewertung zugrunde gelegten Sätze sich an den dem Sv bekannten Marktverhältnissen orientieren. Sie liegen in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der Allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (s. Heft „Der Sachverständige“ sowie der Richtpreisangaben lt. Kranewitter).

KleinWohnhaus Öfnerstraße 138

Ca. 70jähriges Altbestandsobjekt, in Mischbauweise (Holz/Ziegel) in einem zwischenzeitlich ausgeführten mittleren Modernisierungsgrad*). Wirtschaftliche Restlebensdauer aufgrund dieser Maßnahmen mit 35 Jahren bei einem fiktiven Alter von 35 Jahren angenommen. Bauzustandsnote 2,5, Wertkorrekturen für Instandhaltungsrückstau lt. Befund vorgenommen.

Abschlag -10% für geringe Altbauraumhöhen

*) Annahmen: i.A an Angaben SV Zeitung 3/2022)

Basiswert für die Herstellungskosten in Anlehnung an Angaben lt. SV Zeitung 3/2023 für Steiermark Land in normale Ausstattung: € 2.700,00/m² abz. Wertkorrektur für geringe Raumhöhe – 10% = 2.430,00/m², Valorisierung Baupreis lt. Statistik Austria Q1 23 – Q2 24 = + 2,19% = 2.483,21/m² abz. Anpassung Stmk – 10% = 2.234,88/m² ger, € 2.250,00/m² für Wohngeschosse angesetzt, für die einfach ausgebauten Dachgeschoßbereiche: 65% = € 1462,50/ ger. 1470,00/m²; angenommen.

Gewöhnliche Herstellungskosten

Erdgeschoß
 30,20 m² à 2.250,00 67.950,00

Dachgeschoß
 26,10 m² à 1.470,00 38.367,00

Neubauwert **106.317,00**

Bauwert

Neubauwert	106.317,00
54,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5)	-57.411,00
Bauwert zum Stichtag 04.07.2024	48.906,00

Nebengebäude

Ca. 57 Jahre altes Gebäude, fiktives Alter des Objektes aufgrund zwischenzeitlicher Ein- und Ausbauten- 40 Jahre, wirtschaftliche Restlebensdauer 30 Jahren angenommen.

Gewöhnliche Herstellungskosten**Erdgeschoß**

43,00 m ² à 1.500,00	64.500,00
---------------------------------	-----------

Neubauwert	64.500,00
-------------------	------------------

Bauwert

Neubauwert	64.500,00
61,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5)	-39.345,00
Bauwert zum Stichtag 04.07.2024	25.155,00

Bauwerte	74.061,00
-----------------	------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	79.180,00
Bauwert	74.061,00
2,00 % Außenanlagen (2)	1.481,22

Sachwert der Liegenschaft	154.722,22
----------------------------------	-------------------

(2) Außenanlagen

2,00 % lt. Befund	1.481,22
-------------------	----------

Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft ist der Ausgangspunkt für die Ermittlung des Verkehrswertes. Seine Angleichung muss sich an der Marktlage orientieren.

Die Lage im gut entwickelten Fremdenverkehrsgebiet von Bad Aussee und nahe an Schi- und Wandergebieten generiert ganzjährig eine deutliche Nachfrage nach derartigen Kleinobjekten. Da derartige Liegenschaften nicht in der nachgefragten Anzahl zur Verfügung stehen, kann am örtlichen Markt eine ausgeprägte Nachfragedynamik und somit eine gute Verkäuflichkeit angenommen werden. Der ermittelte Sachwert bedarf daher keiner weiteren Marktanpassung mehr.

Sachwert 154.722,22

Verkehrswert zum 04.07.2024 (gerundet) 155.000,00

Der Sachverständige weist darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, einen entsprechenden Preis bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit auch kurzfristig am Markt zu erzielen (s.a. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3 „Genauigkeitsanforderungen“; Hinweispflicht).

Admont, 6.9.2024

Bmst. Ing. Konrad Kielhauser
der allgem. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Beilagen zum Gutachten



Lageplan mit Orthofotoüberblendung und Servitutswegfläche (blau)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67009 Reitern EINLAGEZAHL 124
BEZIRKSGERICHT Liezen

Letzte TZ 452/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.438	Bauf.(10)	* 44	Öfnerstraße 138
472/5	GST-Fläche	* 347	
	Bauf.(10)	53	
	Gärten(10)	294	
GESAMTFLÄCHE		391	

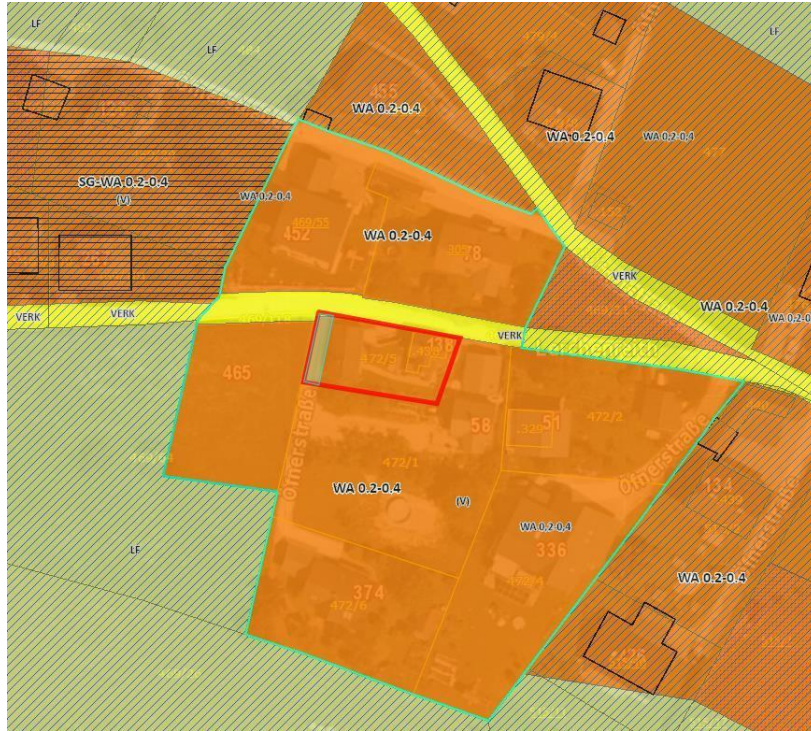
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****

4 ANTEIL: 1/1
Brigitte Kasberger
GEB: 1944-10-21 ADR: Öfnerstraße 138, Bad Aussee 8990
a 709/1996 IM RANG 354/1996 Kaufvertrag 1996-02-29 Eigentumsrecht
b 4014/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-08-22 Eigentumsrecht
c 4014/2018 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****
3 a 1151/1980 1180/1995
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 472/5
für Gst 472/1 472/6
6 a 23/2019 Pfandurkunde 2018-09-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.800,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b gelöscht
7 a 3753/2023 Teilungsklage (19 C 54/23 g)
8 a 452/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
(gerichtliche Versteigerung der gemeinschaftlichen
Liegenschaft) für
Ing. Martin Steiger (14 E 6/24 a)

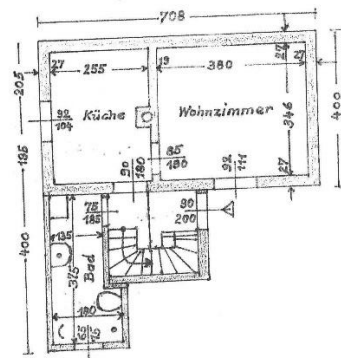
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Irndning.

Grundbuch 03.07.2024 09:08:39

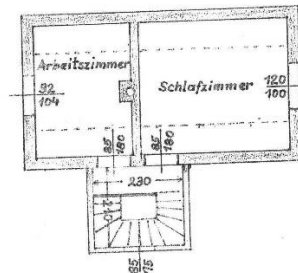


Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Grundriß v. Erdgeschoß

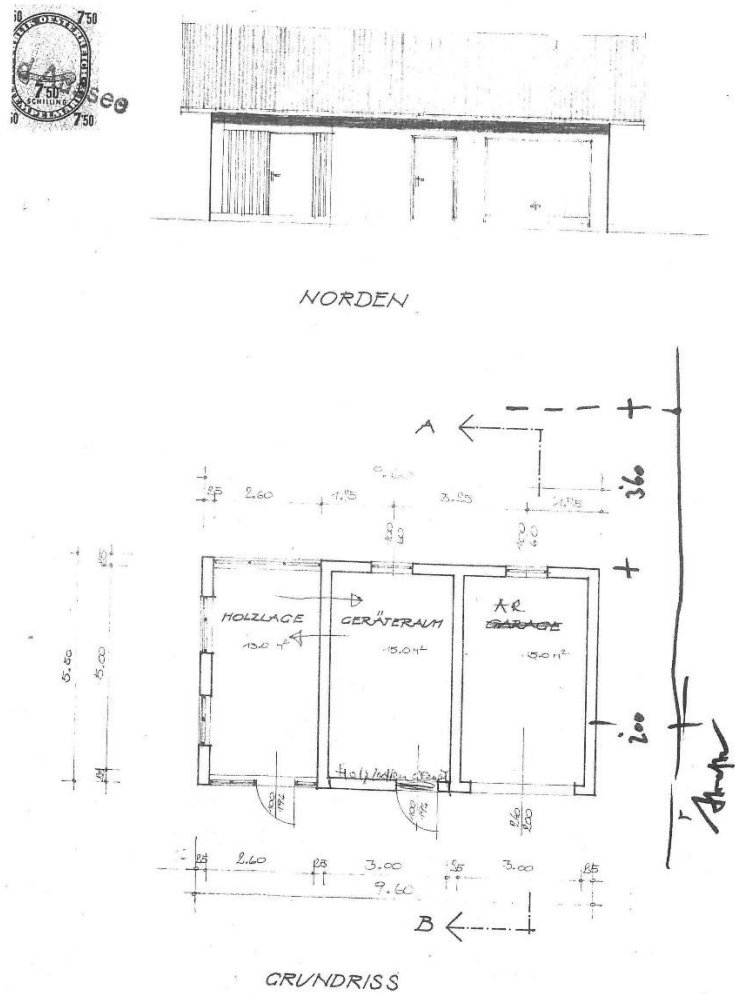


Grundriß v. Obergeschoß



in 2.00
Raumhöhe: 2,73
Bad ϕ 2,00
Stiegenhaus: 4,75

Grundrisse Wohnhaus



Grundriss Nebengebäude



Küchenzeile



Badezimmer



Wohnzimmer



Zimmer im Dachgeschoß



Hofansicht Südseite



Ansicht von der Straßenseite



Hauszugang