



Bmstr. Ing. Bernd Rauscher Zauchen 193 8983 Bad Mitterndorf

Staatlich befugter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bewertungsgutachten

Liegenschaft:

**Naren Memdu Mehmed-Durna,
Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben
(BG Liezen 14 E 41/24y-10)**



EZ 78, Gstk 435/3 und 436/1 in der KG 67517 Trieben

Auftraggeber:

Bezirksgericht Liezen
Ausseer Straße 34
8940 Liezen

Das Gutachten umfasst 47 Seiten. (inkl. Beilagen)

Ausfertigung:

Bad Mitterndorf, am 02.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERSICHT	4
2. ALLGEMEINES.....	6
2.1. AUFTRAG.....	6
2.2. ZWECK	6
2.3. BEFUNDAUFNAHME	6
2.4. BEWERTUNGSSTICHTAG	6
2.5. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	6
2.5.1. <i>Allgemeine Grundlagen und Unterlagen</i>	7
2.5.2. <i>Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen</i>	7
2.5.3. <i>Bewertungsvoraussetzungen</i>	8
2.6. VORBEMERKUNGEN	9
3. BEFUND.....	10
3.1. LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN U. LAGEBESCHREIBUNG	10
3.1.1. <i>Liegenschaft allgemein</i>	10
3.1.2. <i>Lagebeschreibung</i>	10
3.1.3. <i>Bevölkerung und Wirtschaft</i>	12
3.1.4. <i>Konfiguration/Topographie/Nachbarschaft/Nutzung</i>	12
3.1.5. <i>Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)</i>	13
3.1.6. <i>Ver- und Entsorgung</i>	14
3.1.7. <i>Zubehör/Zustand - Inventar</i>	14
3.2. RECHTLICHE ERHEBUNGEN	15
3.2.1. <i>Grundbuch allgemein</i>	15
3.2.2. <i>Eigentümer</i>	15
3.2.3. <i>Belastungen</i>	16
3.2.4. <i>Vertragssituation</i>	17
3.2.5. <i>Unterlagen der Baubehörde</i>	17
3.2.6. <i>Wohnungseigentum/Nutzfläche</i>	17
3.2.7. <i>Aufwendungen/Gemeindeabgabe</i>	18
3.2.8. <i>Flächenwidmung</i>	19
3.2.9. <i>Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtobjekt</i>	20
3.2.10. <i>Risiko und Kontaminierung</i>	20
3.3. ALLGEMEINE UND TECHNISCHE BESCHREIBUNG	21
3.3.1. <i>Beschreibung Gesamtobjekt und verfahrensgegenständliche Wohnung</i>	21
3.3.1.1. <i>Gesamtobjekt und Allgemeinteile</i>	21
3.3.1.2. <i>Verfahrensgegenständliche Wohneinheit „W2“</i>	22
3.3.1.3. <i>Bau- und Erhaltungszustand</i>	25
3.3.2. <i>Energieausweis</i>	28
3.3.3. <i>Flächenaufstellung</i>	28
3.3.4. <i>Restnutzungsdauer</i>	28
4. VERKEHRSWERTGUTACHTEN	29
4.1. ALLGEMEINES	29
4.2. WERTERMITTLUNGSMETHODIK	30
4.2.1. <i>Vergleichwertverfahren §4 LBG:</i>	30
4.2.2. <i>Ertragswertverfahren §5 LBG:</i>	30
4.2.3. <i>Sachwertverfahren §6 LBG:</i>	30
4.2.4. <i>Wahl des Ermittlungsverfahrens</i>	30
4.3. BEWERTUNG NACH DEM SACHWERTES GEM § 6 LBG	31
4.3.1. <i>Bodenwert</i>	31
4.3.2. <i>Ermittlung des Bauwertes – Wohnung „W2“</i>	32
4.3.3. <i>Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte</i>	34
4.4. VERKEHRSWERTABLEITUNG	35
5. ZUBEHÖR	36
5.1. ZUBEHÖR.....	36
BEILAGEN:	37

ALLGEMEINE GEFÄHRDUNGSEINSCHÄTZUNG „HORA“	37
.....	47

Abkürzungsverzeichnis

EZ	Einlagezahl
Gem	gemäß
ggst	gegenständiglich
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
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GVG	Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz

1. Übersicht

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

Grundstücksdaten

Grundbuch: EZ: 78 Gst.-Nr.: 435/3 und 436/1 KG: 67517 Trieben

Adresse: Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben

Grundstücksfläche: Gst.-Nr.: 435/3:
Bauflächen 149 m², Gärten 380 m², GST-Fläche: 529 m²

Gst.-Nr.: 436/1:
Gärten 82 m², GST-Fläche: 82 m² - Wohnungseigentum zu Wohnung 1

GESAMTFLÄCHE: 611 m²
(lt. Grundbuchsauszug vom 07.05.2025)

Eigentumsverhältnisse: Der verfahrensgegenständliche Gebäudeteil (W 2) befindet sich im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei.

Verpflichtete Partei: Naren Memdu Mehmed-Durna
Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben

Widmung/Dichte: **(A)** Gst.-Nr.: 435/3:
ROG Flächenwidmung: Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsdichte: 0,2 – 0,5
Zusatzwidmung: keine
Gefährdungen: gelbe Zone und rote Zone des Triebenbaches
lt. Gefahrenzonenpläne WLW (Quelle GIS)
Mittlere Gefährdung, Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich (Quelle HORA-Pass)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich das Grundstück auf eine Breite von ca. 8m in der Widmungskategorie „Freiland“. Auf dieser Fläche befinden sich mehrere kleine Hütten. Ob diese Bauwerke eine baurechtliche Bewilligung besitzen konnte nicht festgestellt werden. Die Freilandausweisung dieses Grundstücksbereiches begründet sich in der roten Gefahrenzone des Triebenbaches.

(B) Gst.-Nr.: 436/1: Wohnungseigentumsobjekt zu Wohnung 1
ROG Flächenwidmung: Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsdichte: 0,2 – 0,6
Zusatzwidmung: keine
Gefährdungen: gelbe Zone des Triebenbaches
lt. Gefahrenzonenpläne WLW (Quelle GIS)
Mittlere Gefährdung, Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich (Quelle HORA-Pass)

Aufschließung: Strom, Wasser, Fernwärmeanschluss, Kanal am Grundstück vorhanden

Gebäudedaten

Nutzungsart:	Zweifamilienwohnhaus	
Baujahr:	1902 lt. Fassade, der Bauakt beginnt erst im Jahr 2019 (Parifizierung)	
Bauweise:	Massivbauweise	
Sanierungen	Augenscheinlich wurden zum Teil Sanierungen durch den Eigentümer begonnen. Diese wurden jedoch weder abgeschlossen noch fachmännisch durchgeführt.	
Geschoße:	2-geschossig mit teilweise ausgebautem Dachraum, voll unterkellert mit KG, EG (W1), OG und DG(W2)	
Nutzfläche:	Wohngebäude W 2 auf Gst.-Nr.: 435/3 (lt. Nutzwertgutachten Baumeister Dieter Thor, Allgemein beeideter und gerichtlicher Sachverständiger, Boder 54, 8786 Rottenmann vom 02.02.2021)	
	OG Wohnnutzfläche	84,82 m ²
	DG Wohnnutzfläche	49,50 m ²
	<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>134,32 m²</u>
	OG Balkon	15,50 m ²
	DG Dachboden	9,33 m ²
	DG Dachboden	11,00 m ²
	EG Nebengebäude	26,55 m ²
	DG Nebengebäude	27,00 m ²
	<u>Nebenfläche</u>	<u>89,38 m²</u>
	Aussen Gartenfläche	85,00 m ²
	Aussen Gartenfläche	47,00 m ²
	<u>Gartenfläche</u>	<u>132,00 m²</u>
Garage:	Dem verfahrensgegenständlichen Objekt ist <u>keine</u> Garage zugeordnet	
Parkplätze:	Ein Parkplatz ist neben dem Mehrfamilienwohnhaus in der nördlichen Ecke des Grundstückes Nr. 435/3 in der KG 67517 Trieben mit der Bezeichnung P1 und einer Fläche von 18m ² der Wohnung 2 zugewiesen.	

Stichtag des Gutachtens :

07.05.2025

2. Allgemeines

2.1. Auftrag

Der Sachverständige Bmst. Ing. Bernd Rauscher wurde mit Beschluss vom 26.02.2025 durch das Bezirksgericht Liezen beauftragt ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 67517 Trieben, EZ 78, B-LNr. 6 und 7, 155/285-Anteile und 2/285-Anteile zu erstellen.

2.2. Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) idgF im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit der Zahl 14 E 41/24y.

Betreibende Partei:

Ayse Tosun
geb. 06.07.1987, Hausfrau
Weststrandsiedlung 315
8786 Rottenmann

vertreten durch:

Mag. Michaela Hämmerle Mag. Andreas Hämmerle
Hauptplatz 111
8786 Rottenmann
Rechtsanwälte GesbR

Verpflichtete Partei:

Naren Memdu Mehmed-Durna
geb. 17.05.1977, Dienstnehmerin
Triebenbachstraße 16
8784 Trieben

2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am **07.05.2025 (14:00 Uhr – 14:30 Uhr)** in Anwesenheit der verpflichteten Partei, der Frau Mirem Mehmed (Nachbarin) sowie Frau Mag. Michaela Hämmerle als Vertretung der betreibenden Partei. Es konnten bei der Befundaufnahme die gesamte Wohneinheit W2 inkl. Keller sowie die Allgemeinteile besichtigt werden.

2.4. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der **07.05.2025** (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
- ÖNORM B 5371: Treppen, Geländer und Brüstungen in Gebäuden und von Außenanlagen Vers. 01.03.2021
- 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 07.05.2025
- Grundbuchsauzug vom 07.05.2025
- Auszug Katastermappenplan (GIS Steiermark vom 22.05.2025)
- Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 22.05.2025)
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLW (GIS Steiermark 22.05.2025)
- Abfrage nach dem Gefahrenpotential lt. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (HORA 25.05.2025)
- Auszug Luftbild/Lageplan (GIS Steiermark 22.05.2025)
- Erhebungen im Verdachtsflächen und -Altlastenkataster des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt 25.05.2025)
- Nutzwertgutachten der Liegenschaft vom 02.02.2021 erstellt durch Herrn Baumeister Dieter Thor, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Boder 54, 8786 Rottenmann
- Kontoblatt der Stadtgemeinde Trieben, Triebener Bundesstraße 10, 8784 Trieben für das Objekt Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben (Übermittelt per E-Mail am 08.05.2025 von Herrn DI Schneeberger, Stadtgemeinde Trieben)
- Kaufvertrag vom 02.09.2019 für das ggst. Objekt, erstellt von Herrn Dr. Hans Coll, Hauptstrasse 56 (Rathaus), 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.

- 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 dieses Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

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 aus dem Nutzwertgutachten von Herrn Baumeister Dieter Thor vom 02.02.2021 übernommen. Beim Ortsaugenschein wurde kein Naturmaß der ggst. Liegenschaft erhoben.

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

3. Befund

3.1. *Liegenschaft allgemein u. Lagebeschreibung*

3.1.1. *Liegenschaft allgemein*

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (EZ 78) beinhaltet das Grundstück Nr. 435/3 und 436/1 in der KG 67517 Trieben. Das Grundstück 435/3 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäuden und einer Garage bebaut und liegt ca. 300m westlich des Hauptplatzes zentral in der Stadtgemeinde Trieben. Zusätzlich zeigen sich am Grundstück Gartenflächen, eine Parkfläche sowie sonstige Freiflächen (Hühnerfreilauf) und ist die Liegenschaft unter der Adresse Triebenbachstraße 16 in 8784 Trieben erreichbar. Die Grundstücksfläche des Grundstückes 435/3 beträgt 529 m².

Das der EZ 78 KG 67517 inliegende Grundstück Nr. 436/1 ist ein noch nicht bebautes Baulandgrundstück mit einer Fläche von 82 m² und, wie dem Nutzwertgutachten des Bmst. Thor zu entnehmen, zur Gänze der Wohnung 1 zugeordnet. Bei der gegenständlichen Bewertung kann dieses Grundstück somit unberücksichtigt bleiben.

Schulen, Kindergarten, ärztliche Versorgung und Nahversorger befinden sich alle in einem Umkreis von ca. 400m und sind fußläufig erreichbar.

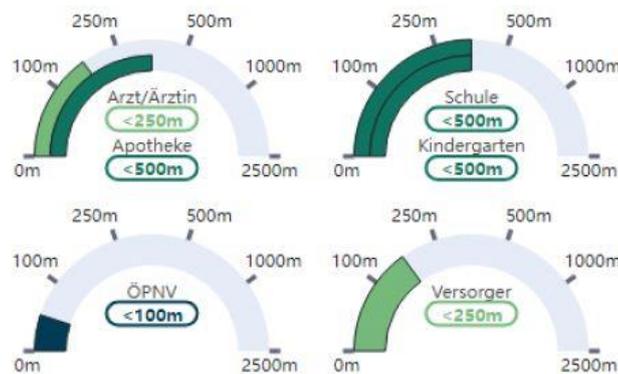


Abbildung 1: Auszug Makrolage (Quelle: immoNetZT 12.05.2025)

3.1.2. *Lagebeschreibung*

Das Mehrfamilienwohnhaus, Triebenbachstraße 16 zeigt einen nord-süd ausgerichteten Rechteckgrundriß und wurde dieses an die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 435/3 in der KG 67517 Trieben herangebaut. Die Errichtung des Objektes erfolgte in Massivbauweise und bildet ein parallel zum Triebenbach verlaufendes Satteldach (First) den Abschluß. (ca. Nord-Süd Ausrichtung). Die Wohneinheit W2 verfügt über einen an der Nordostseite des Objektes gelegenen unbefestigten Parkplatz. Der Gebäudeabstand zum Triebenbach beträgt ca. 25m. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die B113 Schoberpassbundesstraße und im Anschluss über die Triebenbachstraße (Gemeindestraße), welche parallel zum Triebenbach verläuft und direkt am ggst. Objekt vorbeiführt. Das Grundstück selbst weist einen leicht trapezförmigen Grundriß auf und befindet sich zentral im Stadtkern von Trieben. Im westlichen Bereich des Grundstückes zum Triebenbach sind Nebenobjekte in Form von Hütten vorhanden. Des Weiteren befinden sich auch Grün- und Gartenflächen im nördlich- und westlichen Bereich des Grundstückes. Das Wohnobjekt liegt in einer ruhigen Wohngegend welche primär durch eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger „offener Bebauung“ gekennzeichnet ist..

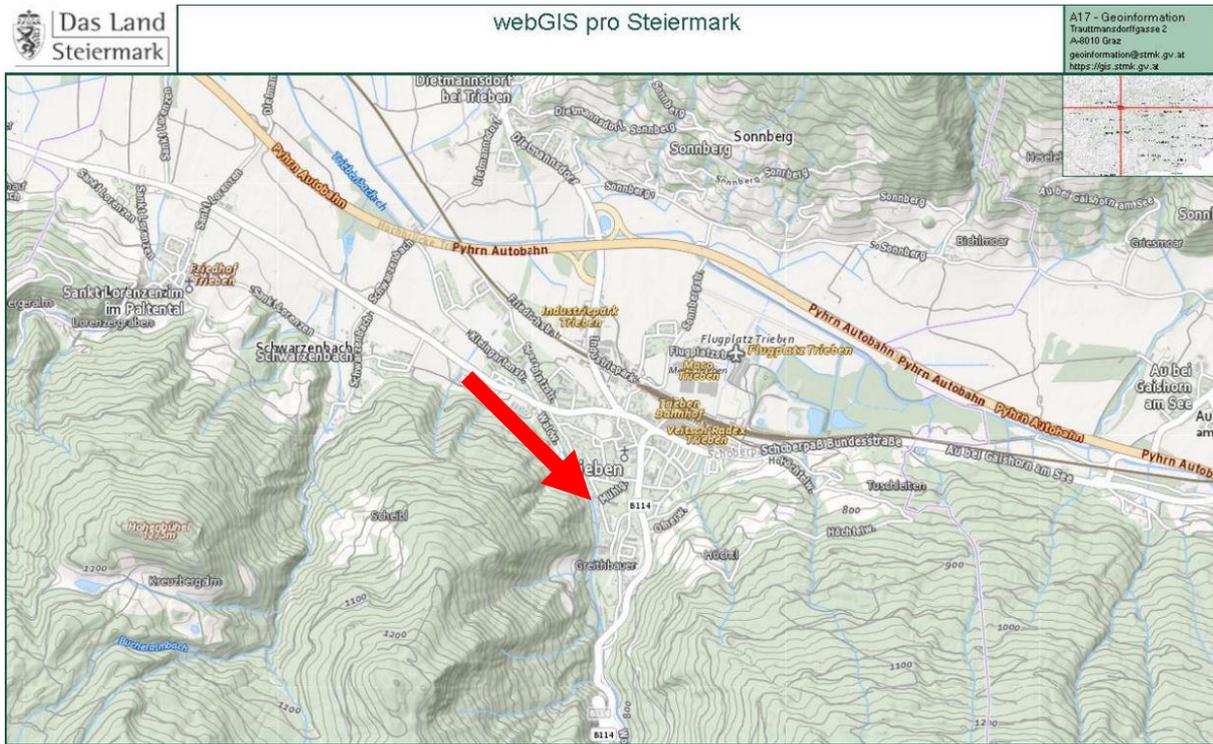


Abbildung 2: Übersichtsplan Stadtgemeinde Trieben (Quelle: GIS Steiermark 22.05.2025)

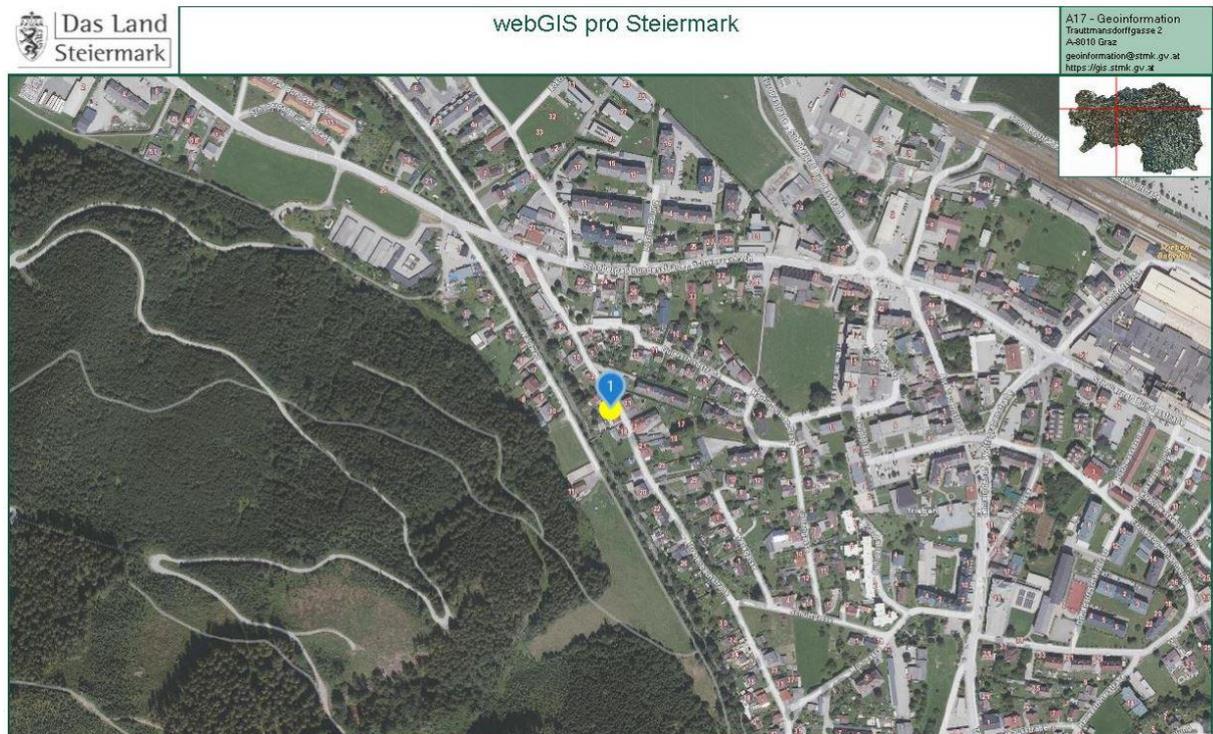


Abbildung 3: Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes (Quelle: GIS Steiermark 22.05.2025)

3.1.3. Bevölkerung und Wirtschaft

Die gesamte Stadtgemeinde Trieben weist zum 01.01.2024 einen Bevölkerungsstand von 3.306 Einwohnern auf. Nachfolgend befindet sich eine Abbildung des Bevölkerungsverlaufes der Stadtgemeinde Trieben, sowie des Bezirkes Liezen im Vergleich mit der gesamten steiermärkischen Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsstruktur ist seit 1971 rückläufig und zeigte sich 2021 ein Bevölkerungsstand von ca. 3.306 Einwohnern. Der größte Arbeitgeber der Stadtgemeinde Trieben ist die Firma Maco. Die Firma RHI AG vormals Veitscher Magnesitwerke wurde geschlossen und das Betriebsgelände wird derzeit rückgebaut. Die Naherholungsbereiche befinden sich, wie für Gemeinden des Paltentales üblich, am Talboden entlang der Palten.

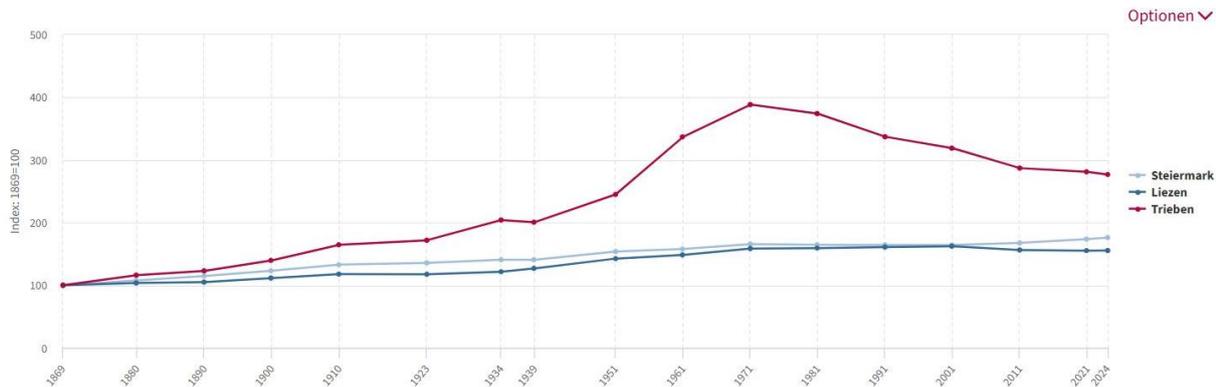


Abbildung 4: Bevölkerungsverlauf (Quelle Statistik Austria 18.03.2025)

3.1.4. Konfiguration/Topographie/Nachbarschaft/Nutzung

Die Liegenschaft EZ 78 in der KG 67517 Trieben besteht aus dem Grundstück Nr. 435/3 und 436/1. Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich auf dem Grundstück Nr. 435/3 und wird durch einen direkten Anschluss an die Triebenbachstraße erschlossen. Das Gebäude wurde an der östlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zur Straßenflucht der Triebenbachstraße heran-bzw. überbaut. Die Dachvorsprünge und vermutlich auch der Windfang überragen die Grundstücksgrenze. Im westlichen Bereich zeigen sich ein Nebengebäude (Hühnerstall/Lagerraum udgl.), Hütten und eine Einfriedungsmauer welche lt. GIS eine **Grenzüberbauung** vorweisen. Es ergeht seitens des SV die Empfehlung vor Änderung des Grundbuchstandes eine Grenzfeststellung durchführen zu lassen. (!)

Das Grundstück weist eine leichte Trapezform auf. Die Seitenlänge Nord-Süd beträgt ca. 20m und die Seitenlänge Ost-West ca. 26m. Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt gemäß Grundbuchsatzug 529 m² wovon 149 m² bebaut sind. Der Geländeverlauf des Grundstückes kann als annähernd eben beschrieben werden. Im westlichen Bereich mit einem Abstand von ca. 25m befindet sich der Triebenbach.

Das Wohnhaus wird über einen Windfang an der östlichen Gebäudeseite (Triebenbachstraße) erschlossen. Vom Vorraum im Erdgeschoss gelangt man in den Keller und in die jeweiligen Wohneinheiten. Eine einläufige Stiege führt in das Obergeschoss mit der dort befindlichen Wohneinheit W2 welche neben dem OG auch das ausgebaute Dachgeschoß beinhaltet. Als Zubehörteile zur Wohnung W2 zeigen sich der Hühnerstall, der Parkplatz P1 an der nordöstlichen Ecke und Freiflächen des Grundstückes.

Derzeit befinden sich Nutztiere in Form von Hühnern auf dieser Gartenfläche. Die Freiflächen und Anbauten zeigen einen ungepflegten und verwahrlosten Zustand. Das gesamte Objekt wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Innerhalb der EZ 78 befindet sich auch das unbebaute Baugrundstück Nr. 436/1, welches sich ca. 30m nördlich des Mehrfamilienwohnhauses im direkten Anschluss an die Triebenbachstraße befindet. Dieses Grundstück ist wie dem Nutzwertgutachten des Bmst. Thor zu entnehmen zu Gänze der Wohnung 1 zugeordnet und somit nicht bewertungsrelevant.

3.1.6. 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 Energie Steiermark. Die Beheizung erfolgt im Normalfall über die Fernwärme Trieben. Der Eigentümer ist mit der Bezahlung der Fernwärme im Verzug und beheizt derzeit das Objekt mit einer nicht genehmigten Ölheizung.

3.1.7. Zubehör/Zustand - Inventar

Lt. Parifizierungsgutachten zeigen sich zum Wohnungseigentumsobjekt folgende Zubehörteile:

- (1) Nebengebäude – Hühnerstall und Lagergebäude
- (2) Parkplatz P1
- (3) Gartenflächen die teilweise zur Hühnerhaltung genutzt werden

Die Zubehörteile sind ungepflegt, vermüllt und schlecht erhalten!



Abbildung 7 Freifläche Wohnung 2



Abbildung 8 - Müllfläche



Abbildung 9 Parkplatz W2 Garten



Abbildung 10 Hühnerstall Nebengebäude

3.2. Rechtliche Erhebungen

3.2.1. Grundbuch allgemein

Die Liegenschaft umfasst das Grundstück 435/3 und 436/1 in der Katastralgemeinde 67517 Trieben. Nachfolgend auszugsweise das A-Blatt des Grundbuches.



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67517 Trieben EINLAGEZAHL 78
BEZIRKSGERICHT Liezen

Letzte TZ 958/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
435/3	GST-Fläche	529	
	Bauf.(10)	149	
	Gärten(10)	380	Triebenbachstraße 16
436/1	Gärten(10)	* 82	
GESAMTFLÄCHE		611	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

Abbildung 11: Auszug Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsauszug vom 07.05.2025)

3.2.2. Eigentümer

Lt. Grundbuchsauszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Wohneinheit W2 im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei. Nachfolgend auszugsweise die Eigentumsverhältnisse des bewertungsgegenständlichen Anteils B-LNR 6 und B-LNR 7.

6 ANTEIL: 155/285

Naren Memdu Mehmed-Durna

GEB: 1977-05-17 ADR: Triebenbachstraße 16/2, Trieben 8784

a 3216/2019 IM RANG 2745/2019 Kaufvertrag 2019-08-09 Eigentumsrecht

b 2612/2021 Schenkungs- zugleich Wohnungseigentumsvertrag 2021-04-13
Eigentumsrecht

c 2612/2021 Wohnungseigentum an W 2

d 2612/2021 Vorkaufsrecht

7 ANTEIL: 2/285

Naren Memdu Mehmed-Durna

GEB: 1977-05-17 ADR: Triebenbachstraße 16/2, Trieben 8784

a 3216/2019 IM RANG 2745/2019 Kaufvertrag 2019-08-09 Eigentumsrecht

b 2612/2021 Schenkungs- zugleich Wohnungseigentumsvertrag 2021-04-13
Eigentumsrecht

c 2612/2021 Wohnungseigentum an P 1

d 2612/2021 Vorkaufsrecht

Abbildung 12: Auszug Grundbuch Blatt B-LNR. 6 und B-LNR. 7 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 07.05.2025)

3.2.3. Belastungen

Im C-Blatt wurde unter C-LNR 14 und 15 die Einleitung der Versteigerungsverfahren angemerkt. Nachfolgend auszugsweise das C-Blatt des Grundbuches für die verfahrensgegenständliche Wohneinheit W2 (Wohnung, Abstellfläche, Garten und Parkplatz).

- 1 a 752/1904
DIENSTBARKEIT Wasserbezug aus Brunnen auf Gst 436/1
für EZ 80
b 467/1910 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 87
- 2 a 186/1905
DIENSTBARKEIT Wasserbezug aus Brunnen auf Gst 436/1
für EZ 85
b 467/1910 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 87
- 3 a 398/1955
DIENSTBARKEIT Fußsteig auf Gst 435/3
für Gst .111
- 10 a 3216/2019 Pfandurkunde 2019-08-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
b gelöscht
- 11 auf Anteil B-LNR 4 5
a 2612/2021
VORKAUFRECHT
gem Pkt Achtens Schenkungs- zugleich
Wohnungseigentumsvertrag 2021-04-13 für
Naren Memdu Mehmed-Durna geb 1977-05-17
- 12 auf Anteil B-LNR 6 7
a 2612/2021
VORKAUFRECHT
gem Pkt Achtens Schenkungs- zugleich
Wohnungseigentumsvertrag 2021-04-13 für
Mirem Mehmed geb 1991-11-06
- 13 auf Anteil B-LNR 6 7
a 1817/2024 Zahlungsbefehl 26 Cg 12/24 v 2024-02-06
PFANDRECHT vollstr EUR 17.500,00
4 % Z aus EUR 17.500,00 ab 2023-01-01
Kosten EUR 1.472,88 samt 4 % Z daraus seit 2024-02-06
Kosten aus Verfahren 4 E 1314/24 f EUR 888,38
Exekutionsantragskosten EUR 1.132,88 für
Ayse Tosun geb 1987-07-06
(4 E 1919/24 a)
b 3773/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 14
- 14 auf Anteil B-LNR 6 7
a 3773/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 17.500,00 samt
4 % Z daraus ab 2023-01-01
Kosten Titelverfahren EUR 1.472,88 samt
4 % Z daraus seit 2024-02-06
Kosten aus Verfahren 4 E 1314/24 f EUR 888,38
Exekutionsantragskosten EUR 900,88 (darin enthalten
EUR 220,00 an Pauschal- und Vollzugsgebühr sowie
EUR 113,48 an 20 %iger USt) für
Ayse Tosun geb 1987-07-06
(14 E 41/24 y)
b 3773/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 13
- 15 auf Anteil B-LNR 6 7
a 958/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.303,40 samt
4 % Z daraus seit 2023-07-04
Kosten aus Verfahren 4 E 1590/24 v EUR 336,82
Kosten aus Verfahren 4 E 101/25 g EUR 343,18
Exekutionsantragskosten EUR 349,68 (hierin enthalten
EUR 120,00 an Pauschal- und Vollzugsgebühr sowie
EUR 38,28 an 20 %iger USt) für

HDG Installationstechnik GmbH
(14 E 10/25 s - Beitritt zu 14 E 41/24 y)

Abbildung 13: Auszug Grundbuch C-Blatt (Quelle: Grundbuchsauszug vom 07.05.2025)

Die eingetragenen Lasten (C-lfd. Nr.1+2) am Grundstück 436/1 zeigen aufrechte Wasserbezugsrechte aus einer Brunnenanlage und sind durch die Zuordnung zur Wohnung 1 nicht bewertungsrelevant. Die Dienstbarkeit für einen Fußweg am Grundstück 435/3 (C-lfd. Nr. 3) zugunsten des Gdstk. .111 (Baufläche) dürfte keine Gültigkeit mehr haben da die Baufläche nicht mehr vorhanden ist.

3.2.4. Vertragssituation

Die Eigentumsrechte am bewertungsgegenständlichen Anteil gingen lt. Grundbuchsauszug mittels Kaufvertrags vom 02.09.2019 und dem Nutzwertgutachten vom 02.02.2021 rechtmäßig an die verpflichtete Partei über.

3.2.5. Unterlagen der Baubehörde

Von der Stadtgemeinde Trieben wurde am 08.05.2025 per e-mail mitgeteilt, dass der ggst. Bauakt erst ab dem Jahr 2019 beginnt und das für das ggst. Objekt keine Einreichpläne vorliegen. Die noch ausstehenden Gemeindeabgaben wurden ebenfalls per e-mail übermittelt. Die derzeit vorliegenden Pläne basieren auf Naturaufmaß und entstammen dem Nutzwertgutachten von Herrn Baumeister Thor vom 02.02.2021. Des Weiteren erfolgten einige Bauberatungen und wurden lt. Baubehörde von den Hausbesitzern behördlich vorgeschriebene Beseitigungsaufträge umgesetzt. Lt. Bauakt bzw. Auskunft der Baubehörde sind baubehördlich keine offenen Verfahren vorhanden!

3.2.6. Wohnungseigentum/Nutzfläche

Das Wohnungseigentum an der ggst. Wohneinheit W2 wurde mit dem Kaufvertrag vom 02.09.2019 und Nutzwertgutachten vom 02.02.2021 begründet.

Die Wohnnutzfläche beträgt lt. Nutzwertgutachten (2021) **134,32 m²**.

Es können daher die **Flächen lt. Nutzwertgutachten von Herrn Baumeister Dieter Thor dem Jahr 2021 wie folgt dargestellt werden:**

	Nutzwertgutachten [m ²]	Nutzwertgutachten [m ²]
Bezeichnung	Nutzfläche	Sonstige Fläche
<u>Obergeschoß</u>		
OG Vorraum	13,30	
OG WC	1,20	
OG Schrankraum	9,86	
OG Bad	3,15	
OG Wohnzimmer	13,50	
OG Küche	16,60	
OG Zimmer	10,52	
OG Zimmer	16,69	
OG Balkon		15,50
SUMME	84,82	15,50
<u>Dachgeschoß</u>		
DG Vorraum	4,80	
DG Vorraum	4,60	
DG Bad/WC	9,00	

DG Zimmer	17,30	
DG Zimmer	13,80	
DG Dachboden		9,33
DG Dachboden		11,00
SUMME	49,50	20,33
Nebengebäude		
NG – EG Abstellraum	9,85	
NG – EG Werkstätte	16,70	
NG – OG Abstellraum	27,00	
Außen Gartenfläche		85,00
Außen Gartenfläche		47,00
SUMME	53,55	132,00
Parkplatz (P1)		18,00

Abbildung 14: Flächenaufstellung laut Nutzwertgutachten und Bestandskizzen Baumeister Thor

3.2.7. Aufwendungen/Gemeindeabgabe

Für das ggst. Objekt erfolgt die Abgabenvorschreibung (Grundsteuer/Kanal/Wasser udgl.) lt. Mitteilung des Bauamtes von der Stadtgemeinde Trieben.

a.) Betriebskosten:

Die Betriebskosten können derzeit, vor allem aufgrund der nicht definierbaren Heizkosten, nicht festgestellt werden. Das Objekt wird ohne Zuhilfenahme einer Hausverwaltung von den Parteien selbst verwaltet.

b.) Darlehensaufstellung/offene Forderungen/Gemeindeabgaben:

Seitens der Stadtgemeinde Trieben (mail Hr. DI Schneeberger vom 08.05.2025) wurde mitgeteilt, dass folgende offene Gemeindeabgaben vorhanden sind. Ob weitere außerbücherliche Lasten vorhanden sind, konnte seitens des SV nicht festgestellt werden. Die ggst. Schätzung erfolgt geldlastenfrei.

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
Stadtgemeinde Trieben Triebener Bundesstraße 10, 8794 Trieben UID: ATU28590101 Homepage: www.trieben.net E-Mail: rothaus@trieben.net Telefon: 03615/2322-0 Fax: 03615/2322-33										
Kontoblatt Kunde						Jahr: 2025				
Person: 10631, Mehmed Mirem, Maria Buch 3, Tür 1, 8750 Weißkirchen in Steiermark										
Objekt: 1, Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben										
1/	3/ 1	BA/1	27.01.2025	15.11.2024	Kanalgebühr 4. Quartal 2024	411,90		411,90	37,45 10,00 %	
1/	5/ 1	BA/1	27.01.2025	15.11.2024	K_Oberflächenentwässerung 4. Quartal 2024	17,88		17,88	1,63 10,00 %	
1/	10/ 3	BA/1	27.01.2025	15.11.2024	Müll variable Gebühr 4. Quartal 2024	79,34		79,34	7,21 10,00 %	
1/	10/ 4	BA/1	27.01.2025	15.11.2024	Müll variable Gebühr 4. Quartal 2024	79,34		79,34	7,21 10,00 %	
1/	13/ 1	BA/1	27.01.2025	15.11.2024	Müll Grundgebühr (Pers.) 4. Quartal 2024	53,91		53,91	4,90 10,00 %	
1/	15/ 1	BA/1	27.01.2025	15.11.2024	Wassergebühr 4. Quartal 2024	131,76		131,76	11,98 10,00 %	
1/	18/ 1	BA/1	27.01.2025	15.11.2024	Zahlermie 4. Quartal 2024	3,24		3,24	0,29 10,00 %	
1/	78/ 1	BA/1	27.01.2025	13.12.2024	Mahngebühr HBA Mahnung	3,89		3,89		
1/	79/ 1	BA/1	27.01.2025	13.12.2024	Säumniszuschlag HBA Mahnung	15,55		15,55		
Summe Monat 01/2025						796,81		796,81		
1/	3/ 1	VS/21	03.02.2025	15.02.2025	Kanalgebühr 1. Quartal 2025	411,90		411,90	37,45 10,00 %	
1/	5/ 1	VS/21	03.02.2025	15.02.2025	K_Oberflächenentwässerung 1. Quartal 2025	18,16		18,16	1,65 10,00 %	
1/	10/ 3	VS/21	03.02.2025	15.02.2025	Müll variable Gebühr 1. Quartal 2025	80,76		80,76	7,34 10,00 %	
1/	10/ 4	VS/21	03.02.2025	15.02.2025	Müll variable Gebühr 1. Quartal 2025	80,76		80,76	7,34 10,00 %	
1/	13/ 1	VS/21	03.02.2025	15.02.2025	Müll Grundgebühr (Pers.) 1. Quartal 2025	50,30		50,30	4,57 10,00 %	
1/	15/ 1	VS/21	03.02.2025	15.02.2025	Wassergebühr 1. Quartal 2025	131,76		131,76	11,98 10,00 %	
1/	18/ 1	VS/21	03.02.2025	15.02.2025	Zahlermie 1. Quartal 2025	3,30		3,30	0,30 10,00 %	
1/	28/ 1	BA/5	13.02.2025	15.05.2025	Exekutionszinsen 4 E 4313/24k ab Bewilligung b...	0,62		0,62		
Summe Monat 02/2025						777,56		777,56		
1/	78/ 1	VS/112	04.03.2025	18.03.2025	Mahngebühr HBA exekutionsfähig	7,87		7,87		
1/	79/ 1	VS/112	04.03.2025	18.03.2025	Säumniszuschlag HBA exekutionsfähig	31,48		31,48		
Summe Monat 03/2025						39,35		39,35		
1/	2/ 1	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	31,60		31,60		
1/	3/ 1	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	Kanalgebühr 2. Quartal 2025	411,90		411,90	37,45 10,00 %	
1/	5/ 1	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	K_Oberflächenentwässerung 2. Quartal 2025	18,16		18,16	1,65 10,00 %	
1/	10/ 3	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	Müll variable Gebühr 2. Quartal 2025	80,76		80,76	7,34 10,00 %	
1/	10/ 4	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	Müll variable Gebühr 2. Quartal 2025	80,76		80,76	7,34 10,00 %	
1/	13/ 1	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	Müll Grundgebühr (Pers.) 2. Quartal 2025	22,86		22,86	2,08 10,00 %	
1/	15/ 1	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	Wassergebühr 2. Quartal 2025	131,76		131,76	11,98 10,00 %	
1/	18/ 1	VS/238	02.05.2025	15.05.2025	Zahlermie 2. Quartal 2025	3,30		3,30	0,30 10,00 %	
Summe Monat 05/2025						781,10		781,10		
Gesamt										
Angezeigte Buchungen						797,43	1.597,39	2.394,82	2.394,82	
Konto						797,43	1.597,39	2.394,82	2.394,82	

Erstellt am 08.05.2025 07:40:01 von Kerstin Morassi

Seite 1 von 1

Abbildung 15 Kontoblatt Stadtgemeinde Trieben aus dem Jahr 2025

Stadtgemeinde Trieben		Triebener Bundesstraße 10, 8784 Trieben		Kontoblatt Kunde		Homepage: www.trieben.net					
UID: ATU28590101						E-Mail: rathaus@trieben.net					
						Telefon: 03615/2322-0					
						Fax: 03615/2322-33					
Person:	10631, Mehmed Mirem, Maria Buch 3, Tür 1, 8750 Weißkirchen in Steiermark						Jahr: 2025				
Objekt:	1, Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben										
Abgabensummen											
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		31,60	31,60					31,60	31,60	
3	Kanalgebühr	411,90	823,80	748,90	74,90				1.235,70	1.123,35	112,35
5	K_Oberflächenentwässerung	17,68	36,32	33,02	3,30				54,20	49,27	4,93
10	Müll variable Gebühr	158,68	323,04	293,68	29,36				481,72	437,94	43,78
13	Müll Grundgebühr (Pers.)	53,91	73,16	66,51	6,65				127,07	115,52	11,55
15	Wassergebühr	131,76	263,52	239,56	23,96				395,28	359,34	35,94
18	Zählermiete	3,24	6,60	6,00	0,60				9,84	8,95	0,89
28	Exekutionskosten	0,62							0,62	0,62	
78	Mahngebühr HBA	3,89	7,87	7,87					11,76	11,76	
79	Säumniszuschlag HBA	15,55	31,48	31,48					47,03	47,03	
Summe		797,43	1.597,39	1.458,62	138,77				2.394,82	2.185,38	209,44
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 11											
Erstellt am 08.05.2025 07:40:01 von Kerstin Morassi											
Seite 1 von 1											

Abbildung 16: Kontoblatt Stadtgemeinde Trieben aus dem Jahr 2025

3.2.8. Flächenwidmung

Zum Zeitpunkt der Befunderhebung befinden sich beide Grundstücke lt. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Trieben in der Widmungskategorie WA „Wohnen Allgemein“

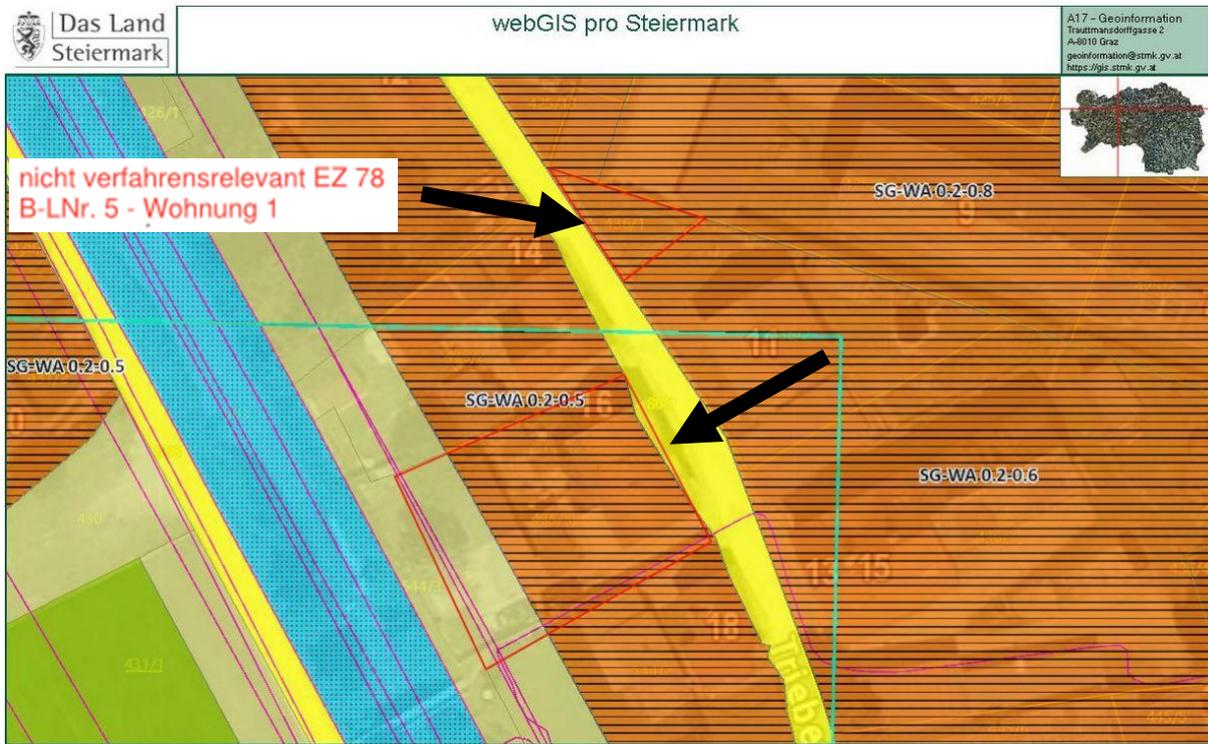


Abbildung 17: Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 22.05.2025)

Im gegenständlichen Bereich zeigen sich Widmungsergänzungen als SA (**Sanierungsgebiet**) mit den Schwerpunkten: **Abwasser**, **Immissionen** und **Naturgefahren**. Zur

Widmungsergänzung Sanierungsgebiet Abwasser wird, nach telefonischer Rücksprache mit Herrn DI Schneeberger am 26.05.2025, Stadtgemeinde Trieben festgehalten, dass die Abwässer der ggst. Liegenschaft ordnungsgemäß der kommunalen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden.

3.2.9. Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtobjekt

Das gegenständliche Grundstück liegt auf dem Schwemmkegel des Triebenbaches und befindet sich aufgrund der Murfähigkeit dieses Gewässers in der gelben und roten Gefahrenzone des Triebenbaches. (WLV Liezen)



Abbildung 18: Übersichtsplan Gefahrenzonenplan WLV (GIS Steiermark 22.05.2025)

3.2.10. Risiko und Kontaminierung

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



Abbildung 19 Abfrage Altlastenportal (Quelle.: Umweltbundesamt)

3.3. Allgemeine und technische Beschreibung

3.3.1. Beschreibung Gesamtobjekt und verfahrensgegenständliche Wohnung

3.3.1.1. Gesamtobjekt und Allgemeinteile

Das Objekt wurde, wie im Bereich der östlichen Fassade ersichtlich, im Jahr 1902 erbaut. Es ist zur Gänze unterkellert und zeigt sich die tragende Gesamtkonstruktion, wie für das Errichtungsjahr 1902 (Gründerzeitalter) üblich, in einer Massivmischbauweise mit teilweise 80cm starken Mauern. Es beinhaltet ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Die Wohnung 1 befindet sich im Erdgeschoß und zeigt sich im Obergeschoß und Dachgeschoß „maisonetteähnlich“ die Wohnung 2. Die drei vorhandenen Kellerabstellräume wurden ausschließlich der Wohnung 1 zugeordnet. Zusätzlich befindet sich im Keller der Heiz- und Vorräum als Allgemeinteil. Die Nebengebäude wurden in einer einfachen Ziegelbauweise in den 60-iger Jahren errichtet. Als Grundrißform des Objektes ergibt sich ein Rechteck mit einer Seitenlänge von 13,5m und eine Breite von 13,0m. Im westlichen Bereich zeigen sich Anbauten. Das Wohnhaus wird über einen Windfang an der östlichen Gebäudeseite (Triebenbachstraße) erschlossen und gelangt man von diesem in den Vorräum von welchem aus über einläufige Holztreppe der Keller und die Obergeschoße erschlossen werden. Den Abschluß bildet eine Satteldachkonstruktion mit einer Dachneigung von ca. 38°. Sämtliche Räume in allen Geschossen werden zentral vom Vorräum her erschlossen. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Zentralheizung mit in den jeweiligen Räumlichkeiten befindlichen Radiatoren. Im Keller befindet sich der Anschluß- bzw. Übergabepunkt vom Versorgungsnetz der „Naturwärme - Trieben“. Im Zuge des Lokalausweisens wurde mitgeteilt, dass seitens der verpflichteten Partei die Heizungskosten an die „Naturwärme Trieben“ nicht bezahlt wurden und erfolgte daher die Beheizung der Wohnung 2 mit dem „alten nicht mehr gewarteten Ölofen“.

Fenster und Türen wurden teilweise in Eigenregie getauscht oder mangelhaft saniert. Tiefgreifende Sanierungen wie Trockenlegungen, Dacherneuerungen, thermische Maßnahmen, Fenstertausch usw. wurden, wenn überhaupt, mangelhaft und nur in Teilbereichen vorgenommen. Das Objekt zeigt sich „optisch“ in einem abgewohnten und heruntergekommenen Zustand. Auch im Bereich der Fassade wurden Sanierungsmaßnahmen nur notdürftig und vor allem nicht fachmännisch vorgenommen. Die Außenwände und Innenwände wurden mit beidseitig verputzten Steinmauerwerk mit einer Wandstärke von ca. 80cm ausgeführt. Fundamente und Kellerwände wurden ebenfalls als Steinmauerwerk errichtet und weisen Undichtheiten auf. Die Geschoßdecken wurden als Holzdecken hergestellt. Zum Teil wurden die Untersichten vertäfelt. Bei der Konstruktion des Dachstuhles handelt es sich um ein Nord-Süd ausgerichtetes Satteldach mit einer kleinen nach Osten ausgerichteten Gaube. Über die Gebrauchstauglichkeit und Tragfähigkeit der Geschosdecken und des Dachstuhles, kann aufgrund der lediglich optischen Überprüfung keine Aussage getroffen werden.



Abbildung 20 Ansicht Nordwesten



Abbildung 21 Ansicht Nordosten



Abbildung 22 Ansicht Norden Zugang



Abbildung 23 Ansicht Süden Garten

3.3.1.2. Verfahrensgegenständliche Wohneinheit „W2“

Die Erschließung der Wohneinheit „W2“ erfolgt, wie bereits eingangs erwähnt, über die Ostseite (Triebenbachstraße) durch einen Windfang über die Haupteingangstüre. Im Anschluss befindet sich der Vorraum des Erdgeschosses als Allgemeinfläche und führt hier die einläufige Holzterrasse mit Geländerung direkt in die im Obergeschoß und Dachgeschoß gelegene Wohneinheit W2. Die Hauptausrichtung der Räumlichkeiten (Belichtung) ist durch die in Gebäudemitte liegende Treppe nach Norden, Osten und Westen. Über den Gangbereich gelangt man südseitig zum Balkon und besteht von diesem keine direkte Verbindung zu den Aufenthaltsräumen. Die Küche ist ostseitig gelegen und gelangt man über diese in das Schlafzimmer. An der Westseite befinden sich Aufenthaltsräume und wurde die Raumaufteilung im ausgebauten Dachgeschoß ähnlich fortgeführt-

Die Wohnung „W2“ beinhaltet somit folgende Räumlichkeiten:

Obergeschoss: Vorraum mit 13,30m², WC mit 1,20m², Schrankraum mit 9,86m², Bad mit 3,15m², Wohnzimmer mit 13,50m², die Küche mit 16,60m² ein Zimmer mit 10,52m² und ein Zimmer mit 16,69 m², ergibt eine gesamte Nutzfläche im Obergeschoss von 84,82m². Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss ein Balkon mit einer Fläche von 15,50m², welcher Richtung Westen ausgerichtet und überdacht ist.

Ausgebautes Dachgeschoß: Vorraum mit 4,80m², Vorraum mit 4,60m², Bad/WC mit 9,00m², Zimmer mit 17,30m² und ein Zimmer mit 13,80m². Dies ergibt in Summe eine gesamte Nutzfläche im Dachgeschoss von 49,50m². Zusätzlich befindet sich noch ein Dachboden mit 9,33m² und ein Dachboden mit 11,00m² im Dachgeschoss.

Nebengebäude: Im westlichen Bereich der Liegenschaft befindet sich ein Nebengebäude. Von diesem Nebengebäude wurde der nördliche Gebäudeteil der Wohneinheit W2 zugeordnet. Dieser Gebäudeteil umfasst einen Abstellraum mit 9,85m², eine Werkstatt mit 16,70m² und einen Abstellraum im Obergeschoss mit 27,00m². Die Werkstatt wird derzeit als Hühnerstall genutzt. Sämtliche andere Räume werden als Lagerflächen genutzt und erscheinen sehr unaufgeräumt und verwahrlost.

Gartenfläche: Im nördlichen Bereich der Liegenschaft befindet sich eine Gartenfläche mit 85,00m² und eine Gartenfläche mit 47,00m² sowie der Parkplatz P1. Diese Gartenfläche ist zum Teil verwahrlost und wird für die Abfalllagerung verwendet.

Grundstück 436/1: Das Grundstück 436/1 wurde lt. Nutzwertgutachten zur Gänze der Wohnung 1 zugeordnet und ist daher nicht bewertungsrelevant.

Die Voraussetzungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohneinheit W2 ist nicht gegeben.

Detailbeschreibung der Ausstattung:➤ **Fenster und Türen:**

Bei den eingebauten Fenstern handelt es sich um einfach verglaste Kunststofffenster, welche bereits in die Jahre gekommen sind. Das Errichtungsjahr ist ca. 1980. Sämtliche Fensteranschlüsse weisen einen starken Schimmelbefall auf.



Abbildung 24: Fenster



Abbildung 25: Fenster Detail

Die Innentüren bestehen aus einem laminierten Holzverbundwerkstoff in Mahagonioptik.



Abbildung 26: Haupteingangstüre



Abbildung 27: Innentüren-einfache Ausführung

➤ **Decken und Wände:**

- Außenwände Steinmauerwerk ca. 80cm
- Innenwände tragend Steinmauerwerk ca. 40-80cm beidseitig verputzt
- Zwischenwände Hochlochziegel 12 cm beidseitig verputzt
- Geschossdecken aus Holzkonstruktion ca. 30cm – Untersicht verputzt
- Stiegen in Holzbauweise
- Kelleraußenwände aus Steinmauerwerk ca. 80cm

➤ **Heizung/Klima/Elektro**

Die Stromversorgung des Objektes erfolgt über das Netz der Energienetze Steiermark GmbH. Die Beheizung erfolgt grundsätzlich zentral über einen Fernwärmeanschluss der „Naturwärme – Trieben“ und die Wärmeabgabe in den Wohnräumen über Flachheizkörper. Die im Keller befindliche Ölheizung wird ohne Bewilligung illegal betrieben!



Abbildung 28 Radiator Wohnzimmer



Abbildung 29 Stromkreisverteiler

Der Verteilerkasten erscheint augenscheinlich, als wäre dieser erst vor kurzem neu installiert worden. Die Elektroinstallation in den Wohnräumen wirkt unfachmännisch. Ein Elektroattest für die ordnungsgemäße Installation der ggst. Liegenschaft liegt nicht vor.

➤ **Fußboden und Innenausstattung**

In den Wohnräumen, Küche und im Vorraum wurde ein heller Laminatboden verlegt. Im Dachgeschoss fehlt der Bodenbelag zum Teil zur Gänze. Die Badzimmer und WC's sind mit rechteckigen kleinfeldrigen Fliesen ausgeführt.

➤ **Färbelung Wände und Decken**

Verfärbungen, teilweise Kantenbrüche und Putzausbrüche. Schlechter Erhaltungszustand

➤ **Küche:**

augenscheinlich guter Zustand, die Funktion der Kücheneinrichtungen konnte nicht überprüft werden.

➤ **Außenanlagen**

Die Außenanlage besteht hauptsächlich aus Grünflächen und befindet sich in einem sehr ungepflegten Zustand. Der westliche Bereich der Liegenschaft ist zum Teil mit größeren Müllablagerungen verschmutzt. Der Parkplatz P1 wurde als unbefestigte Fläche ausgeführt.



Abbildung 30: Außenanlage



Abbildung 31: Parkplatz P1

3.3.1.3. Bau- und Erhaltungszustand

Gesamtgebäude und Wohnung „W2“

Das Gebäude zeigt sich in einem äußerst sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand und ist eine Bewohnbarkeit der Wohnung 2 durch die fehlende Heizmöglichkeit zur Zeit nicht gegeben. Die Fassade weist Putzabplatzungen und teilweise nach Fenstereinbauten noch nicht verputzte Bereiche und mangelhafte Putzanschlüsse auf. Im Keller sind Feuchtigkeitsstellen vorhanden und konnte im Obergeschoß ein Wasserschaden festgestellt werden. Zu der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit der Decken kann durch die augenscheinliche Besichtigung keine Aussage getroffen werden. Auf die Problematik von Wasserzutritten in Verbindung mit Holzdecken wird hingewiesen. Die Geschosstreppen entsprechen aufgrund ihrer Steilheit, Durchgangsbreite und Stufenverhältnis nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Die Aussenanlage befindet sich in einem ungepflegten und vermüllten Zustand. Die Fenster haben ihre Lebensdauer bereits überschritten und müssten ausgetauscht werden. Des Weiteren ist das gesamte Objekt einer thermischen Sanierung zu unterziehen um der Schimmelbildung entgegen zu wirken. Das Dach sowie die Blechanschlüsse, Dachrinnen usw. weisen Undichtheiten auf. Die gesamte Dachhaut zeigt unterschiedliche Deckungsmaterialien bestehend aus Ziegeldeckung, Blecheindeckung und Eternit-Rhombusdeckung. Die Dachdeckung zeigt einen schlechten veralteten Zustand und können Undichtheiten nicht ausgeschlossen werden. Über die Kaminanlage liegt keine Dichtheitsabnahme vor.

Wohnung W2:

Das gesamte Geschoß wurde ca. in den 80er Jahren innen teilsaniert. Bei dieser Sanierung wurden bereits Kunststoffenster eingebaut, wobei die Einbauweise nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entspricht. In einem Zimmer war ein großer Wasserschaden ersichtlich. Zusätzlich sind bei den gesamten Ecken und Fensteranschlüssen starke Schimmelbildungen (Kältebrücken) ersichtlich. Eine Gesundheitsgefährdung, vor allem für Kinder, durch die vorhandene Schimmelbildung kann nicht ausgeschlossen werden. Zum Teil wurden in diesem Geschoss bereits unfachmännische Teilsanierung begonnen. Die gesamten Wohnräume wirken ungepflegt, abgewohnt und unaufgeräumt.

Beim Dachgeschoss wurden ebenfalls Vernässungen festgestellt und können Undichtheiten an der Dachhaut nicht ausgeschlossen werden. Das Dachgeschoss ist ebenfalls von einer starken Schimmelbildung an den Außenecken betroffen. Die Sanierung des Dachgeschosses wurde zum Teil bereits vor einiger Zeit begonnen allerdings nicht fertiggestellt. Das Dachgeschoß ist somit nur eingeschränkt bewohnbar.



Abbildung 32 einläufige Treppe



Abbildung 33 Ölheizung illegaler Betrieb



Abbildung 34 Vorraum OG



Abbildung 35 WC Obergeschoß

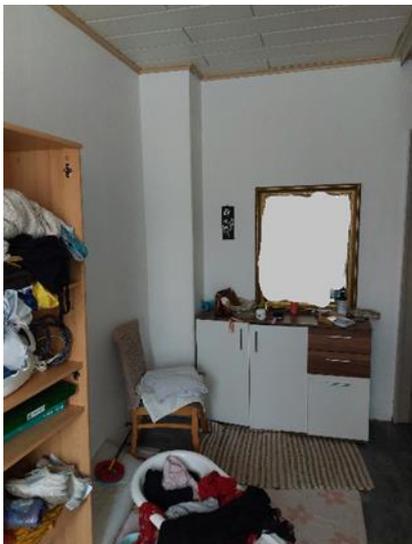


Abbildung 36 Schrankraum



Abbildung 37 Badezimmer



Abbildung 38 Küche Ostseite



Abbildung 39 Schlafzimmer



Abbildung 40 Schlafzimmer



Abbildung 41 Balkon



Abbildung 42 Vorraum DG



Abbildung 43 Stiegenaufgang/Vorraum DG



Abbildung 44 Badezimmer DG Dachschräge



Abbildung 45 unfertiges Zimmer



Abbildung 46 Dachboden



Abbildung 47 Abstellraum

Außenanlage:



Abbildung 48 Außenfläche Hühnerstall



Abbildung 49 Müllplatz

3.3.2. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.3. Flächenaufstellung

Wie bereits im Kapitel 3.2.6 „Wohnungseigentum/Nutzfläche“ auf Seite 19 beschrieben beträgt die gesamte Nutzwertfläche 134,32m².

3.3.4. Restnutzungsdauer

Das gegenständliche Objekt wurde im Jahr 1902 erbaut und handelt es sich um ein Gebäude im Gründerhausstil. Die Bausubstanz zeigt eine Massivbauweise und wurden in den vergangenen Jahren keine substanzstärkenden Maßnahmen wie tiefgreifende Sanierungen durchgeführt. Fenster, Türen, die Dachdeckung, Fassade usw. haben die durchschnittliche Lebensdauer bereits wesentlich überschritten und müssten am Gebäude umfangreiche Sanierungen durchgeführt werden. Sanitäre Einheiten sind abgewohnt und entsprechen die Leitungslagen und Installationen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Positiv zu beurteilen ist die massive Bausubstanz und können Sanierungen auch abschnittsweise ausgeführt werden. Das Gebäude kann als typischen „Bastlerhaus mit Restwert“ beurteilt werden. Das Gebäudealter zeigt sich mit 123 Jahren (2025-1902=123 (a)). Die in der gängigen Literatur veranschlagte Gesamtnutzungsdauer von 80-100 Jahren für Objekte in Massivbauweise ist somit bereits wesentlich überschritten und ergäbe sich rein rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren. (Quelle: SV Verband Nutzungsdauerkatalog 2020 S19)

Die Restnutzungsdauer bezieht sich „auf jene Jahre in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“ (Seiser Kainz S 508/189)

„Die schematische Berechnung einer Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter kann auch zu falschen Ergebnissen führen. Der Sachverständige muss abschätzen ob die berechnete Restnutzungsdauer wirklich zutreffend ist.“ (Immobilienbewertung Österreich Auflage 4 S 312)

Die gegenständliche Immobilie zeigt in den vergangenen Jahrzehnten eine ausschließlich „private“ Nutzung und wurden Sanierungen in Eigenregie ausgeführt. Die tragende Bausubstanz begründet augenscheinlich keinen Abbruch des Objektes und kommt durch die Begründung der Wohnungseigentumsobjekte auch nicht in Frage. Eine Wiederrichtung des Objektes in der derzeitigen Lage wäre baurechtlich auch nicht möglich. Substanzstärkende Maßnahmen (thermische Sanierung) wären von Vorteil und die Aktivierung der Heizungsanlage ist zwingend notwendig. Die vorhandene massive Bausubstanz aus Steinmauern, Gewölbe- und Holztramdecken lässt gerade für Häuser um die Jahrhundertwende eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 150 Jahren veranschlagen. Unter Berücksichtigung vor allem der noch vorhandenen technischen Lebensdauer und der Möglichkeit von abschnittswisen Sanierungen ergibt sich eine geschätzte Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

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. Vergleichswertverfahren §4 LBG:

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichswertverfahren (§4) LBG in Betracht. Im Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren 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 Normalherstellungspreisen (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 Vergleichswertverfahren für den Grundstückswert und dem Sachwertverfahren für das Gebäude. Das Ertragswertverfahren lt. §5 LBG ist somit aufgrund der Lage, der privaten Nutzung und der baulichen Gegebenheiten nicht anzuwenden! Das ansonsten für Wohnungseigentumsobjekte üblich angewendete Vergleichswertverfahren kann aufgrund der fehlenden Anzahl von vergleichbaren Objektlagen, auf den nicht mit anderen Objekten vergleichbaren Objektzustand und aufgrund der fehlenden Anzahl von vergleichbaren

Wohnungseigentumsobjekten, welche ebenfalls nur zwei Wohnungseigentumsobjekte beinhalten, keine Anwendung finden.

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	67517	1103	2022	16.11.2021	477/4	1.806,00 €	72.240,00 €	40,00 €	Halsmayer Petter
2	67517	4242	2020	01.10.2020	520/6	1.440,00 €	57.000,00 €	39,58 €	Baumann Pichlmayer
3	67517	1034	2023	16.12.2022	682/5	942,00 €	50.000,00 €	53,08 €	Schweiger Jansenberger
4	67517	2494	2022	30.03.2022	682/3	3.359,00 €	178.000,00 €	52,99 €	Schlögl Schweiger
5	67517	1033	2023	30.08.2022	682/4	1.016,00 €	60.000,00 €	59,06 €	Schweiger Spahic
6	67517	2159	2023	24.11.2022	517/1	2.408,00 €	130.000,00 €	53,99 €	Ofner Kendic
7	67517	1427	2022	01.03.2022	537/3	2.958,00 €	120.000,00 €	40,57 €	Fischer mglass holding

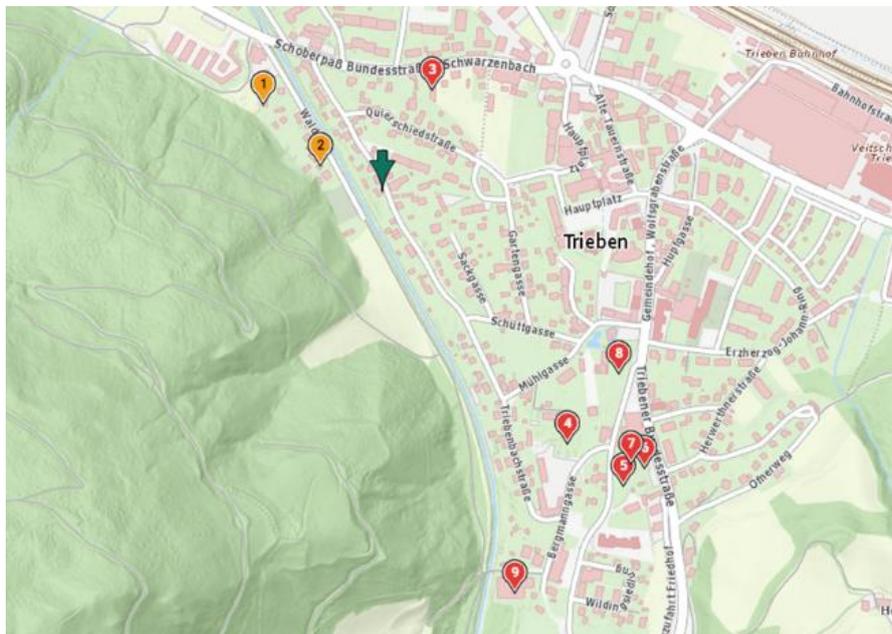
Valorisierung:

Ausreißerversuch: (0,65 – 1,35) $\hat{=}$ (€ 31,50 – € 65,43): Mittelwert: € 48,47: alle Grundstücke sind zu berücksichtigen!

NR	Widmung	V-Datum	Val.-% *1)	Konfig/BD	Lage	Summe [%]	Grundpreis [€]	Zu/Ab [%]	V-Preis
1	Widmung: Kerngebiet BD 0,5-1,2	16.11.2021	26,39	-15	-5	6,39	40,00 €	2,56 €	42,56 €
2	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-1,0 San. HW	01.10.2020	28,97	-10	0	18,97	39,58 €	7,51 €	47,09 €
3	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-1,0	16.12.2022	15,69	-10	-5	0,69	53,08 €	0,37 €	53,44 €
4	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-1,0	30.03.2022	15,69	-5	-10	0,69	52,99 €	0,37 €	53,36 €
5	Widmung: Allg. Wohngebiet WA 0,2-0,5	30.08.2022	15,69	-10	-5	0,69	59,06 €	0,41 €	59,46 €
6	Widmung: Kerngebiet 0,5-1,2 San. HW	24.11.2022	15,69	-10	0	5,69	53,99 €	3,07 €	57,06 €
7	Widmung: Gewerbegebiet 0,2-0,6	01.03.2022	15,69	10	5	30,69	40,57 €	12,45 €	53,02 €

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	7	Immo-PS
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	7	Lage
Bewertungstichtag	07.05.2025	mäßig
Mittelwert val. harm. Werte [€]	52,28 €	54,14 €

(Abgleich mit Immobilienpreisspiegel WKO 2024 val.)



Lage der Vergleichsgrundstücke (Quelle: immoNetZt 21.05.2025)

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich alle in der KG 67517 (Trieben) und wurden Lage-, Bebauungsdichte-, Zonierungen sowie Wertanpassungsfaktoren berücksichtigt. Es ergeben sich somit 7 Vergleichspreise die herangezogen werden konnten. Die rote und gelbe Gefahrenzone des Triebenbaches wurde berücksichtigt. In Anlehnung der vorhin angeführten Preise wird ein Grundstückspreis von 55,00€ als realistisch erachtet.

Flächenberechnung mit Berücksichtigung der zugeordneten Freiflächen aus der Parifizierung:

Fläche in m ²		Anmerkung	Preis/m ²	Bodenwert (BW)	BW ger.
611,00	EZ 78 Gesamtfläche	Grundbuch gesamt			
-164,00	abzügl. EZ 78 B-LNr. 4 (W1)	Wohnhaus Garten W1			
-40,40	abzügl. EZ 78 B-LNr. 5 (W1)	Garage/Zufahrt W1			
406,60	Zwischensumme				
-132,00	abzügl. EZ78 B-LNr. 6 (W2) (A)	Wohnhaus Garten W2			
-18,00	abzügl. EZ 78 B-LNr. 7 (W2) (B)	Parkplatz W2			
256,60	Restflächen allgemein				
139,55	Aufteilung EZ 78 B-LNr. 6	155/285 Anteile			
18,00	EZ 78 B-LNr. 7 (W2)	Parkplatz	55,00 €	990,00 €	1.000,00 €
132,00	EZ78 B-LNr. 6 (W2) (A)	Wohnhaus Garten W2			
139,55	Aufteilung EZ 78 B-LNr. 6	zugehörige allg. Fläche W2			
271,55	EZ 78 B-LNr. 6 Grundfl. Haus u. Garten		55,00 €	14.935,49 €	15.000,00 €

4.3.2 Ermittlung des Bauwertes – Wohnung „W2“

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 4/2024) und mit dem Baupreisindex valorisiert. (Anm.: Auf den Preisspiegel der WKO Österreich kann nicht zurückgegriffen werden da dieser in der Kategorie „Einfamilienwohnhäuser“ den Grundstücksanteil beinhaltet, den Kelleranteil allerdings nicht!)

a.) Die Richtwerte für die „Herstellungskosten Wohnbauten 2025“ können wie folgt dargestellt werden:

Basis BPI 2020	Anmerkung		€/m ² WNFL
NHK 1/2024	Wert ("normal SV Zeitschrift 3/2024 S151") BPI Q1/24	135,6	2.700,00 €
NHK 5/2025	Wert Statistik Austria Wert Q1 / 2025	135,5	2.697,30 €
	abzügl. Stadt/Landgefälle -5%	-5%	2.562,00 €
	zuzügl. EFWH Mehrkosten abzügl. Eigenregieanteil Land +-0%	0	0,00 €
	NHK angeglichen:		2.560,00 €
	Berechnung Steigerung: (%)	-0,10	
0,1x100	Nebenrechnung	Abschlag/Stadt-Land	
135,6		NHK Stichtag 07.05.2025	2.560,00 €

Die Herstellungskosten der Außenanlagen sind nicht zu berücksichtigen!

b.) Wohnhaus (gesamt) - Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. UST

Bauteil	m2	a'	
KG (45% NHK)	69,22	1.152 €	79.741 €
EG (Wohnung 1)	84,76	2.560 €	216.986 €
OG (Wohnung 2)	84,82	2.560 €	217.139 €
DG (70% NHK)	49,50	1.792 €	88.704 €
	Stichtag		602.570 €
HW (Herstellungswert) ger.	07.05.2025	gerundet:	603.000 €

Anmerkung/Flächenberechnung aus Nutzwertgutachten:

Kellergeschoß:

Abstellraum 1	11,30 m ²
Abstellraum 2	15,83 m ²
Abstellraum 3	15,71 m ²
Heizraum	11,30 m ²
Vorraum Keller	15,08 m ²

69,22 m² davon sind Wohnung 1 42,84m² an Kellerräumen zugeordnet.

Ermittlung des Sachwertes – Wohnhaus (gesamt):

Alterswertminderung linear:

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 603.000,--		
Bestandsdauer	123 (a)		
Restnutzungsdauer fik.	20 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer fik.	143 (a)		
Technische Wertminderung linear			
Relatives Alter (AW) a=123/143	0,860		
Gesamter Restwert (RW) = 1-AW (ges)	0,140		€ 84.420
Sachwert Gebäude (ger.):			€ 84.400
Anteilmäßiger Sachwert lt. B-LNr. 6 für 155/285 Anteile			€ 45.900
Sonstige wertbeeinflussende Umstände: Heizung adaptieren, Entrümpelung, Schimmel entfernen, ausmalen, Böden ergänzen			-€ 6.000
Bauwert zum Stichtag 07.05.2025			€ 39.900
Bauwert der Außenanlagen (inkludiert!)			€
Anteil gerundet			€ 40.000
<i>Ermittlung durch Zuteilung der Flächen W2 als Plausibilisierung – „Probe“:</i>			
Flächenermittlung (OG/DG) / Wert	€ 217.139,--	€ 88.704,--	
HW (Herstellungswert) i.M ger. (OG/DG)	€ 305.843,--		
Bestandsdauer	123 (a)		
Restnutzungsdauer fik.	20 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer fik.	143 (a)		
Technische Wertminderung linear			
Relatives Alter (AW) a=123/143	0,860		
Gesamter Restwert (RW) = 1-AW (ges)	0,140		€ 43.000

c.) Nebengebäude - Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. UST

Die Nutzfläche des Nebengebäudes kann dem Nutzwertgutachten entnommen werden.

Bauteil	m2	a'	
NG EG (30% NHK)	46,75	729 €	34.081 €
NG DG (25% NHK)	49,25	608 €	29.919 €
	Stichtag		64.000 €
HW (Herstellungswert) ger.	07.05.2025	gerundet:	64.000 €

Anmerkung/Flächenberechnung aus Nutzwertgutachten:

Nebengebäude:

EG 1/W1	20,20 m ²
EG 2/W2	26,55 m ² Summe EG 46,75m ²
DG1/W1	20,25 m ²
DG 2/W2	27,00 m ² Summe DG 49,25 m ²

Ermittlung des Sachwertes – Nebengebäude:

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 64.000,--		
Bestandsdauer fik.	50 (a)		
Restnutzungsdauer	10 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer fik.	60 (a)		
Technische Wertminderung linear			
Relatives Alter (AW) $a=50/60$	0,833		
Gesamter Restwert (RW) = $1-AW$ (ges)	0,167		€ 10.688
Sachwert Nebengebäude (ger.):			€ 11.000
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			€
Bauwert zum Stichtag 07.05.2025			€ 11.000
Bauwert der Außenanlagen (inkludiert!)			€
Anteilmäßiger Sachwert lt. B-lfd. Nr. 6 für 155/285-Anteile			€ 5.982
Anteil gerundet			€ 6.000

4.3.3 Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte

Bodenwert EZ 78 B-LNr. 6 155/285 Anteile Wohnhaus	€ 15.000
Bodenwert EZ 78 B-LNr. 7 2/285 Anteile Parkplatz	€ 1.000
Wohnung W2 EZ 78 B-LNr. 6 155/285 Anteile	€ 40.000
Nebengebäude EZ 78 B-LNr. 6 155/285 Anteile	€ 6.000
Sachwert Wohnung W2 inkl. Parkfläche	€ 62.000

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.).

Für die Nachkontrolle wurde der Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen. Für Wohnungen im Bezirk Liezen mit einfacher Ausstattung und mäßiger Lage liegt der durchschnittliche valorisierte „m²“-Preis zwischen 650,--/m² bis ca. 750,--/m².

(A) Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft umgerechnet auf die Nettowohnnutzfläche ergibt einen Quadratmeterpreis von ca. € 460,-- (Erläuterung: Sachwert € 62.400,-- / 135,00m²=€ 460,--). Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 2019 um € 115.000,-- erworben und errechnet sich daraus ein Wert für den gegenständlichen Mindestanteil (155/285-Anteile) von ca. € 62.000,--. Seit 2019 sind die Immobilienpreise um ca. 35% gestiegen und trifft dies aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes des Objektes hier nicht zu. (Instandhaltungsrückstau!)

(B) Im Bereich des Dachgeschosses bedingen die vorhandenen Dachschrägen und untergeordneten Belichtungsmöglichkeiten nur eine eingeschränkte Nutzung. Zusätzlich zeigt sich das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt bezüglich der Marktgängigkeit in einem verwahrlosten, ungepflegten und heruntergekommen Zustand. Hierin begründet sich, dass der ermittelte Quadratmeterpreis um ca. 30% unter der zuvor lt. Immobilienpreisspiegel dargelegten Bandbreite liegt.

(C) Am Objekt werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen „Bastlerhaus“ notwendig und ergibt sich daher, durch die vorwiegend zukünftig mögliche private Nutzung nur ein eingeschränkter Käuferkreis. Die gegenständliche Wohneinheit stellt keine Investmentimmobilie dar und ist eine Vermietung beim derzeitigen Zustand auch nicht möglich.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher, aufgrund der Wertermittlungsmethode nach dem Sachwertverfahren, nicht notwendig.

Sachwerte	€ 62.000,00
Marktanpassung (+ -) %	€
abzüglich offener Gemeindeabgaben (!)	-€ 2.394,82
Zwischensumme	€ 59.605,18
Rundung	€ 60.000,00

Lt. §89 „Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge“ des Stmk. BauG hat jede Wohneinheit über mindestens einen PKW-Abstellplatz zu verfügen und wird daher die Wohnung mit der zugehörigen Parkfläche als eine „Einheit“ bewertet!

Der Verkehrswert der Liegenschaft Grundbuch 67517 Trieben, EZ 78, B-LNr. 6 und 7, 155/285-Anteile und 2/285-Anteile mit der Adresse Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben wird mit

STICHTAG 07.05.2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 60.000,--
(IN WORTEN: **sechzigtausend EURO**)

5. Zubehör

5.1. *Zubehör*

Es ist kein nennenswertes Zubehör (z.B. Kachelofen/Küche/Badausstattung) vorhanden!

Das Gutachten umfasst 47 Seiten inkl. Beilagen.



Bad Mitterndorf, 02.06.2025

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

BEILAGEN:

Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“

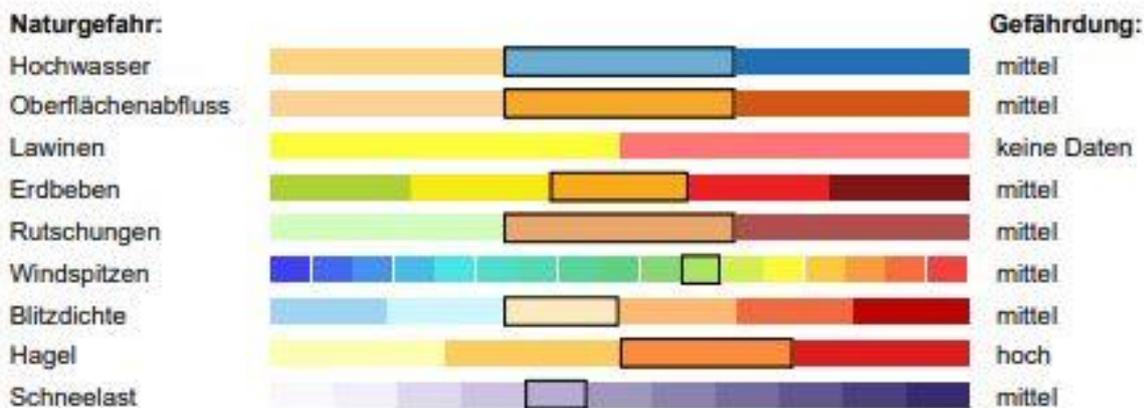
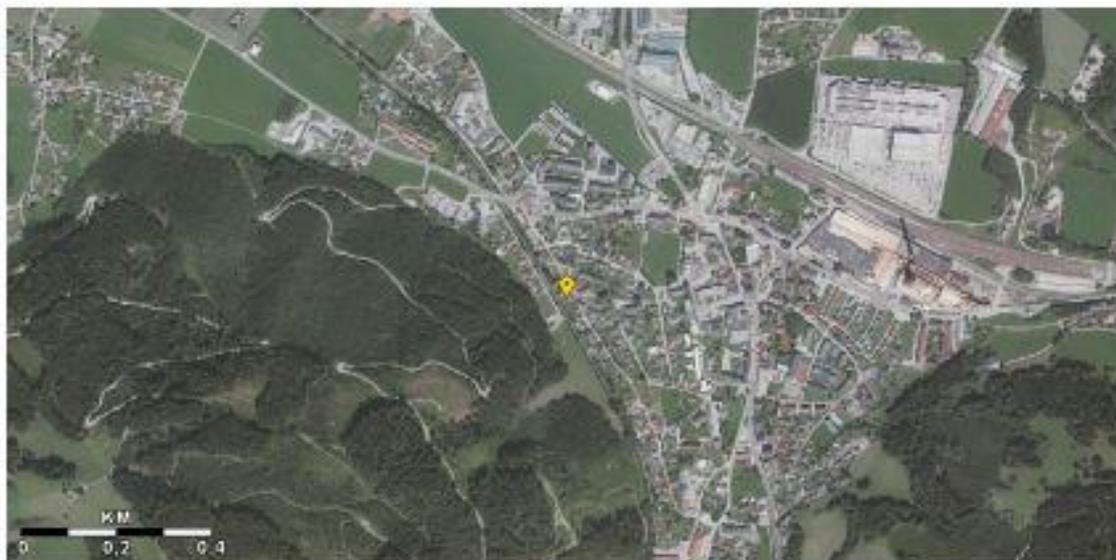
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Triebenbachstraße 16, 8784 Trieben
Seehöhe: 706 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,48743° N | 14,48150° 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

i 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

i 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

i 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

i Lawinen

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

i Rutschungen

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

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

i 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

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

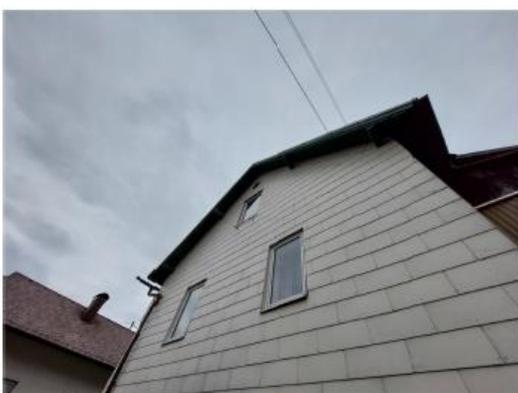
i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

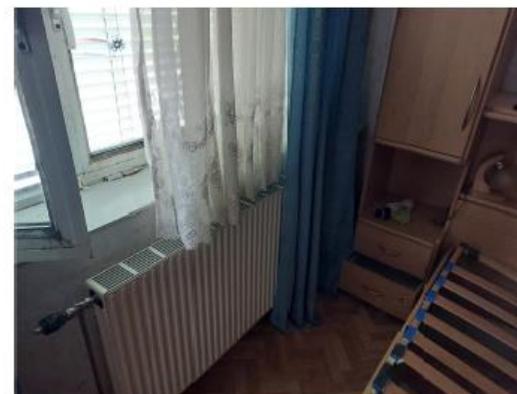
Disclaimer und Haftungsausschluss:

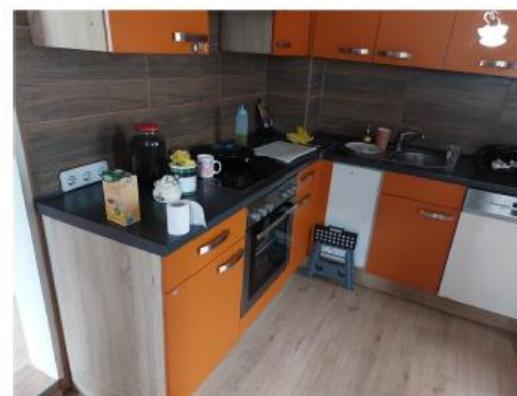
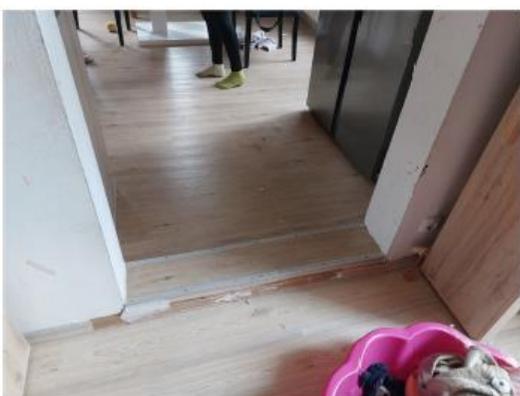
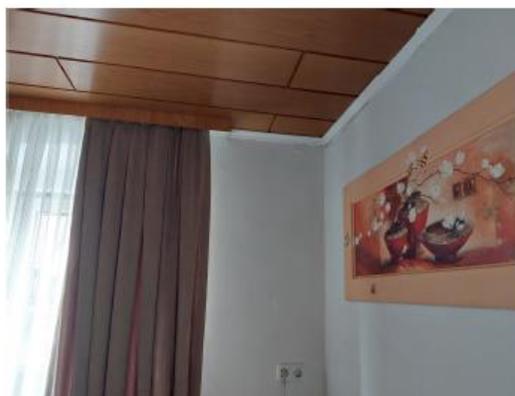
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und zufällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

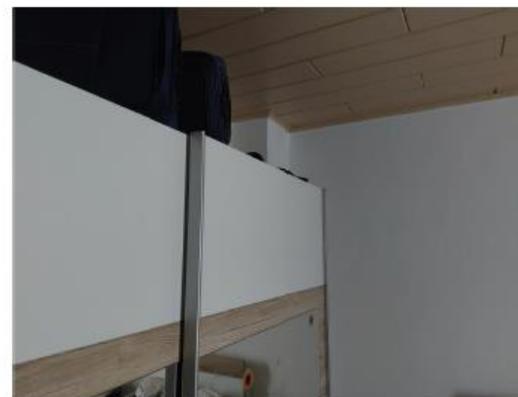


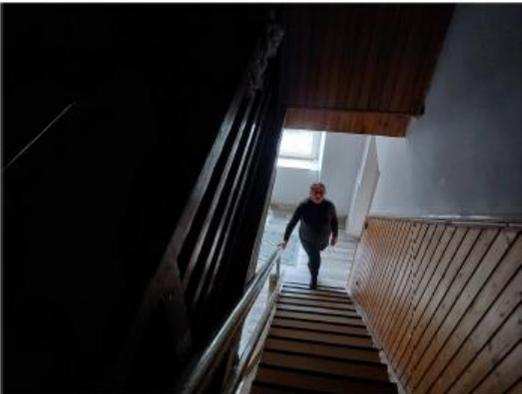
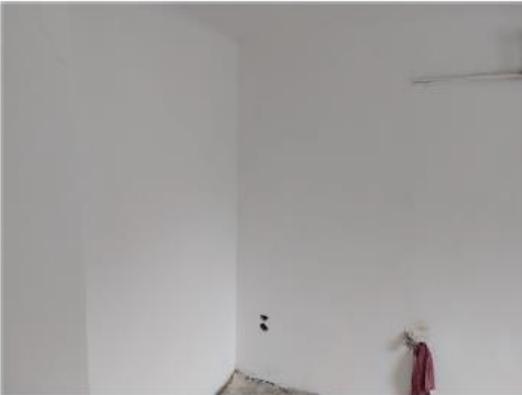


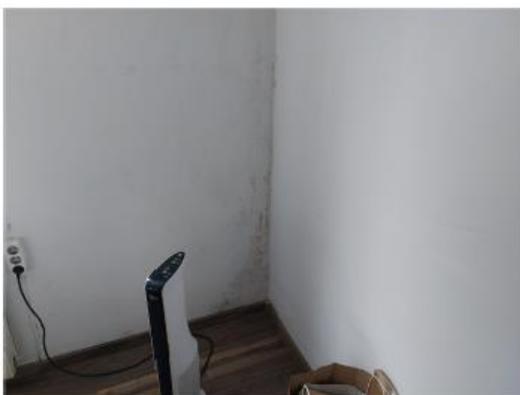












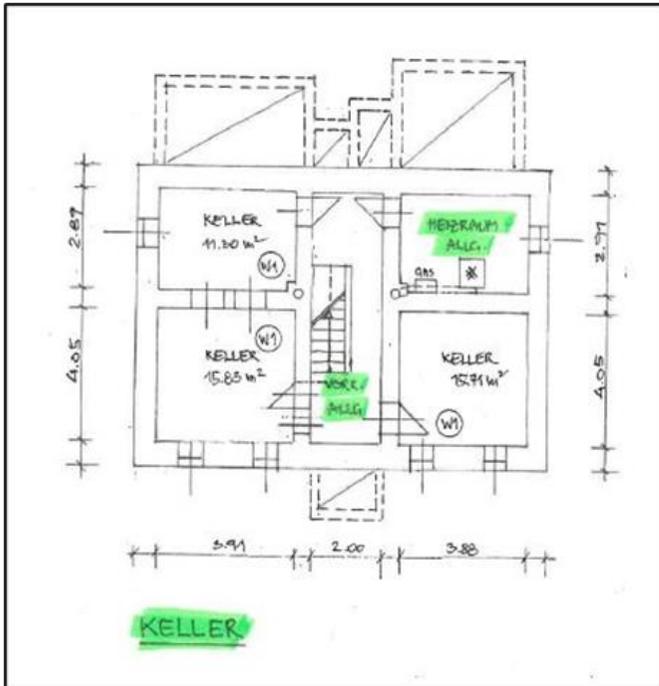


Abbildung 50 Erdgeschoß

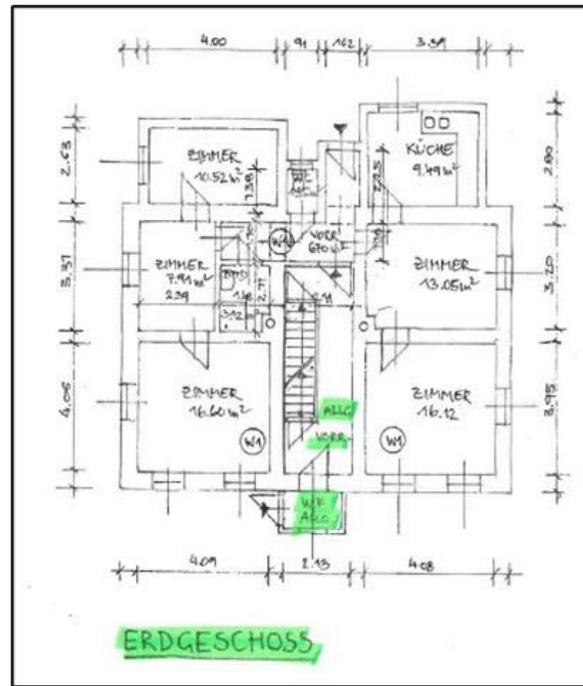


Abbildung 51 Kellergeschoß

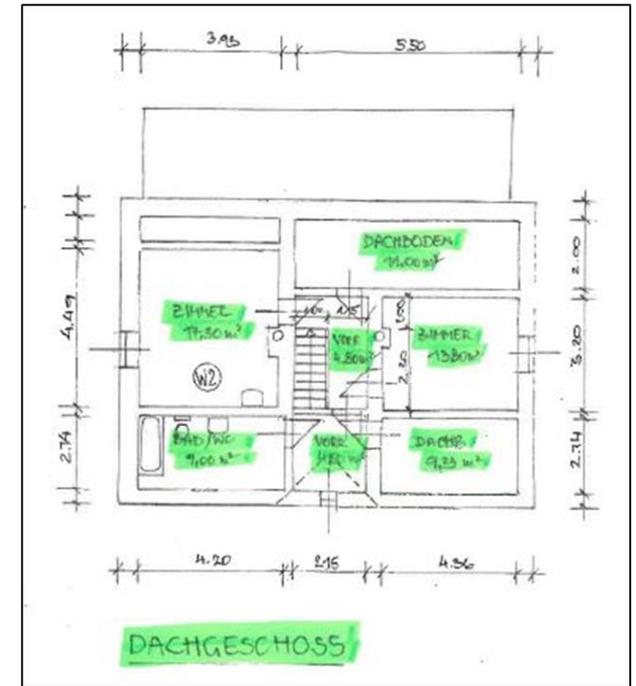


Abbildung 52 Dachgeschoß

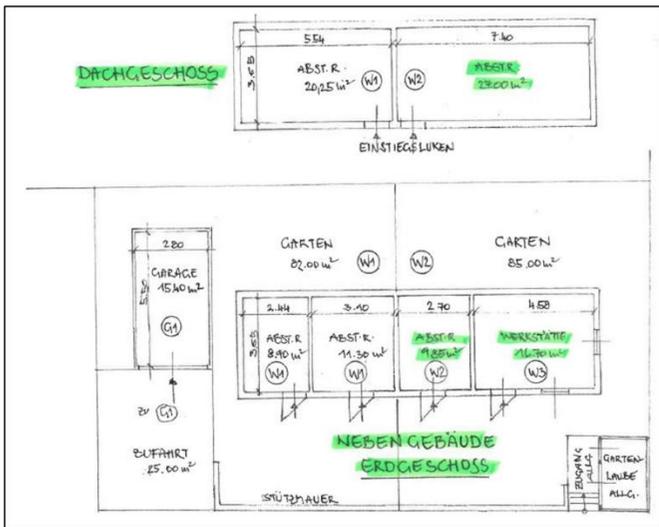


Abbildung 53 Nebengebäude

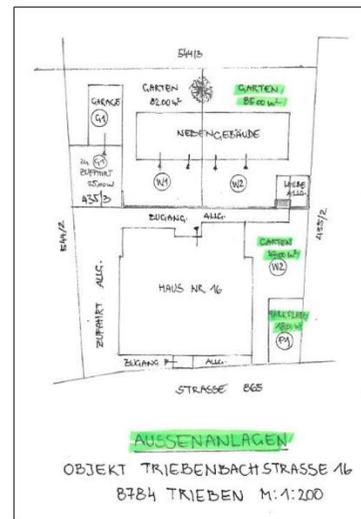


Abbildung 54 Außenanlage

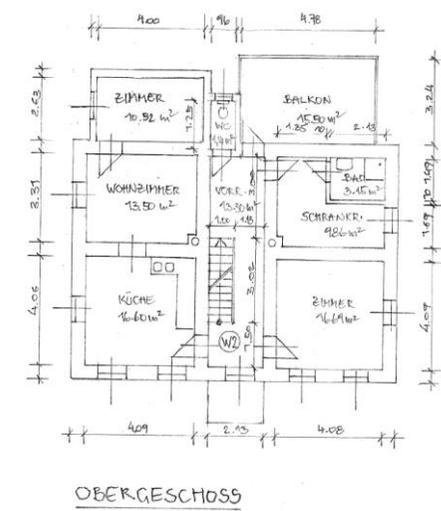


Abbildung 55 1. Obergeschoß