



Bmstr. Ing. Bernd Rauscher Zauchen 193 8983 Bad Mitterndorf

Staatlich befugter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bewertungsgutachten

Liegenschaft:

**Michael Wildling,
Heiligbrunnstraße 118, 8952 Irdning-Donnersbachtal
(BG Liezen 14 E 22/25f-8)**



EZ 329, Gstk 77/1 in der KG 67302 Altirdning

Auftraggeber:

Bezirksgericht Liezen
Ausseer Straße 34
8940 Liezen

Das Gutachten umfasst 47 Seiten. (inkl. Beilagen)

Ausfertigung:

Bad Mitterndorf, am 08.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERSICHT	4
2. ALLGEMEINES.....	5
2.1. AUFTRAG.....	5
2.2. ZWECK	5
2.3. BEFUNDAUFNAHME	5
2.4. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	5
2.5. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	6
2.5.1. <i>Allgemeine Grundlagen und Unterlagen</i>	6
2.5.2. <i>Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen</i>	6
2.5.3. <i>Bewertungsvoraussetzungen</i>	7
2.6. VORBEMERKUNGEN	8
3. BEFUND.....	9
3.1. LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN U. LAGEBESCHREIBUNG	9
3.1.1. <i>Liegenschaft allgemein</i>	9
3.1.2. <i>Lagebeschreibung</i>	9
3.1.3. <i>Bevölkerung und Wirtschaft</i>	11
3.1.4. <i>Grundstück/Nachbarschaft und Nutzung</i>	11
3.1.5. <i>Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)</i>	12
3.1.6. <i>Ver- und Entsorgung</i>	13
3.1.7. <i>Zubehör/Zustand - Inventar</i>	13
3.2. RECHTLICHE ERHEBUNGEN	13
3.2.1. <i>Grundbuch allgemein</i>	13
3.2.2. <i>Eigentümer</i>	13
3.2.3. <i>Belastungen</i>	14
3.2.4. <i>Vertragssituation</i>	14
3.2.5. <i>Unterlagen der Baubehörde</i>	14
3.2.6. <i>Eigentum/Nutzfläche</i>	15
3.2.7. <i>Betriebskosten/Gemeindeabgaben</i>	16
3.2.8. <i>Flächenwidmung</i>	17
3.2.9. <i>Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtobjekt</i>	17
3.2.10. <i>Risiko und Kontaminierung</i>	18
3.3. ALLGEMEINE UND TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES GESAMTOBJEKTES.....	19
3.3.1. <i>Allgemeine Beschreibung</i>	19
3.3.2. <i>Detailbeschreibung der Bausubstanz und der Ausstattung</i>	20
3.3.2.1. <i>Dachboden</i>	21
3.3.2.2. <i>Obergeschoss – Wohnung 2</i>	22
3.3.2.3. <i>Erdgeschoss Wohnung 1</i>	26
3.3.2.4. <i>Kellergeschoss</i>	29
3.3.2.5. <i>Außenanlage</i>	30
3.3.3. <i>Energieausweis</i>	31
3.3.4. <i>Flächenaufstellung</i>	31
3.3.5. <i>Die Vergleichswerte von Baulandgrundstücken</i>	31
3.3.6. <i>Restnutzungsdauer</i>	31
4. VERKEHRSWERTGUTACHTEN	33
4.1. ALLGEMEINES	33
4.2. WERTERMITTLUNGSMETHODIK	34
4.2.1. <i>Vergleichswertverfahren §4 LBG:</i>	34
4.2.2. <i>Ertragswertverfahren §5 LBG:</i>	34
4.2.3. <i>Sachwertverfahren §6 LBG:</i>	34
4.2.4. <i>Wahl des Ermittlungsverfahrens</i>	34
4.3. BEWERTUNG NACH DEM SACHWERTE GEM § 6 LBG	35
4.3.1. <i>Gebundener Bodenwert</i>	35
4.3.2. <i>Ermittlung des Bauwertes – Zweifamilienwohnhaus</i>	37
4.3.3. <i>Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte</i>	39
4.4. VERKEHRSWERTABLEITUNG	40

5. ZUBEHÖR	41
5.1. ZUBEHÖR.....	41
BEILAGEN:	42
ALLGEMEINE GEFÄHRDUNGSEINSCHÄTZUNG „HORA“	42
EINREICHPLAN VOM 04.08.1980	44
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS MIT FLÄCHENERMITTLUNG	45
GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT FLÄCHENERMITTLUNG	46
GRUNDRISS DACHGESCHOSS MIT FLÄCHENERMITTLUNG.....	47

Abkürzungsverzeichnis

EZ	Einlagezahl
Gem	gemäß
ggst	gegenständiglich
Gst	Grundstück
Gst-Nr	Grundstücksnummer
GVG	Grundverkehrsgesetz
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 Hazard Overview & Risk Assessment Austria (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: 329	Gst.-Nr.: 77/1	KG: 67302 Altirdning
Adresse:	Heiligbrunnstraße 118, 8952 Irdning-Donnersbachtal		
Grundstücksfläche:	Gst.-Nr.: 77/1: Bauflächen 292 m ² , Gärten 1094 m ² , GST-Fläche: 1386 m ² (lt. Grundbuchsauszug vom 03.12.2025)		
Eigentumsverhältnisse:	Das verfahrensgegenständliche Zweifamilienwohnhaus befindet sich im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei.		
Verpflichtete Partei:	Michael Wildling Heiligbrunnstraße 118, 8952 Irdning-Donnersbachtal		
Widmung/Dichte:	Gst.-Nr.: 77/1: ROG Flächenwidmung: Allgemeines Wohngebiet Bebauungsdichte: 0,2 – 0,4 Zusatzwidmung/Sonstiges: nicht zweitwohnsitzfähig Gefährdungen: Rutschungen, Windspitzen und Hagel (Quelle HORA-Pass, Hinweis: Die Rutschungsgefährdung im Hora Pass ist auf Grundlage der Gefahrenzonen und der Topographie nicht nachvollziehbar)		
Aufschließung:	Strom, Wasser, Kanal und Telekom befinden sich am Grundstück		

Gebäudedaten

Nutzungsart:	Wohnhaus mit zwei getrennt nutzbaren Wohneinheiten		
Baujahr:	1981 Baubescheid der MG Irdning mit der Zahl: B20/80 v. 06.10.1980		
Bauweise:	Massivbauweise		
Sanierungen	Augenscheinlich wurden vom Verpflichteten zum Teil Sanierungen in Eigenregie begonnen, teilweise nicht fertiggestellt oder auch nicht fachmännisch durchgeführt. Am Grundstück selbst befinden sich Nebengebäude und Anbauten zum Wohnhaus welche baurechtlich nicht bewilligt sind. (Stellungnahme SV Seebacher - Baupolizei 12.02.2026)		
Geschoße:	2-geschossig, voll unterkellert (KG, EG und DG)		
Nutzfläche:	Die Nutzflächen des Zweifamilienwohnhauses wurden aus dem Einreichplan der Firma Moderna Bau Ges. m.b.H, 8952 Irdning vom 04.08.1980, übernommen. Naturaufmaß der Räumlichkeiten wurde keines durchgeführt.		
	Kellergeschoss - Nutzfläche	110,33 m ²	
	Erdgeschoss: Nutzfläche	90,99 m ²	
	Dachgeschoss: Nutzfläche	93,00 m ²	
	Balkon DG	17,16 m ²	
Garage:	Das verfahrensgegenständliche Objekt verfügt über eine unmittelbar an das Wohnhaus angebaute Garage		
Gartenfläche/Parkplatz:	Das verfahrensgegenständliche Objekt verfügt über eine Gartenfläche von ca. 1.094 m ² und zeigt sich ein Zeltdach als zusätzliche Garage.		
Sonstiges:	Baupolizeiliche Überprüfung vom 12.02.2026 (SV Seebacher/Baubehörde)		

2. Allgemeines

2.1. Auftrag

Der Sachverständige Bmst. Ing. Bernd Rauscher wurde mit Beschluss vom 03.11.2025 und 15.12.2025 durch das Bezirksgericht Liezen beauftragt ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 67302 Altdrning, EZ 329, 1/1-Anteil, B-LNr. 7, 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 22/25f.

Betreibende Partei: Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen
Hauptstraße 3
7540 Güssing

vertreten durch: Steißl und Kasper Rechtsanwälte GmbH
Sporgasse 11, 2 Stock, Top 512
8010 Graz

1 Verpflichtete Partei: Michael Wildling
Heiligbrunnstraße 118
8952 Irdning-Donnersbachtal

2 Verpflichtete Partei: Sabine Wildling
Heiligbrunnstraße 118
8952 Irdning-Donnersbachtal

2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am **02.02.2026 (13:00 Uhr – 14:30 Uhr)** in Anwesenheit der verpflichteten Partei und Hrn. Wolfgang Stocker als Gerichtsvollzieher des BG Liezen. Es konnte bei der Befundaufnahme das gesamte Objekt besichtigt werden.

2.4. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der **02.02.2026** (Tag der Befundaufnahme) festgelegt!

2.5. Grundlagen und Unterlagen

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

2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Vers. 01.03.2022
- ÖNORM B 1800: Grundflächen und Rauminhalte Vers. 01.08.2013
- Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Stmk. Landesregierung „A13 Raumplanungsabteilung“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes 2020
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 2014
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- ImmoWertV Kleiber 10. Auflage

2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 02.02.2026
- Grundbuchsauzug vom 03.12.2025
- Auszug Katasterlageplan (GIS Steiermark vom 08.02.2026)
- Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 08.02.2026)
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLW (GIS Steiermark 08.02.2026)
- Abfrage nach dem Gefahrenpotential lt. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (HORA 06.02.2026)
- Auszug Luftbild/Lageplan (GIS Steiermark 08.02.2026)
- Erhebungen im Verdachtsflächen und -Altlastenkataster des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt 08.02.2026)
- Energieausweis vom Ist-Zustand Wohnhaus in 8952 Irdning, Heilbrunnstr. 118, erstellt vom TB-Steindl, Ing. Bernhard Steindl, Ausseer Straße 24, 8940 Liezen am 15.04.2024
- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Irdning für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses von Maria und Josef Wildling mit der Zahl: B 20/80 vom 27.11.1980
- Benutzungsbewilligungsbescheid der Marktgemeinde Irdning für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses von Maria und Josef Wildling mit der Zahl: B 20/80 vom 29.05.1990
- Kaufvertrag vom 20.04.2018 für das ggst. Objekt, erstellt von Herrn Mag. Bertram Schneeberger, Rechtsanwalt, Ressavarstraße 54, 8230 Hartberg
- Befund und Gutachten des Bausachverständigen, Bmst. Engelbert Seebacher, Thörl 90, 8983 Bad Mitterndorf im Zuge der Bau- und Feuerpolizeilichen Überprüfung durch die Baubehörde der Marktgemeinde Irdning – Donnersbachtal, durchgeführt am 12.02.2026

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 Einreichplan der Firma Moderna Bau Ges. m.b.H, 8952 Irdning vom 04.08.1980 nach Kontrolle mit der Bemaßung übernommen. Es wurde keine örtliche Vermessung beauftragt bzw. durch den SV durchgeführt.

Die baurechtlich nicht bewilligten Objekte in Form des überdachten Abstellplatzes (westlich), Überdachung der Terrasse (südwestlich), Außeneinheit Luftwärmepumpe (südwestlich), Überdachung Balkon und Anbau Wohnhaus – Wintergarten (südlich) und das Gartenhaus mit Sauna (südlich) wurden aufgrund ihrer Rechtswidrigkeit mit Abschlügen bzw. mit Abbruchkosten berücksichtigt.

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

Hinweis:

Lt. §17 des Stmk. GVG ist das Wohnhaus nicht zur Begründung eines Zweitwohnsitzes geeignet und kann diesbezüglich auf die Stellungnahme der MG Irdning verwiesen werden.

3. Befund

3.1. Liegenschaft allgemein u. Lagebeschreibung

3.1.1. Liegenschaft allgemein

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (EZ 329) beinhaltet das Grundstück Nr. 77/1 und ist dieses mit einem Zweifamilienwohnhaus (Adresse: Heiligbrunnstraße 118 in 8952 Irdning-Donnersbachtal) bebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 1386m² und zeigen sich in den Außenbereichen ein Parkplatz mit Zelddach, Anbauten zum Wohnhaus und div. untergeordnete Nebengebäude. (Saunahäuschen, Hühnerstall, überdachte Terrassenbereiche usw.)

Schulen, Kindergarten, Nahversorger und Apotheke sind nur mit dem öffentlichen Nahverkehr bzw. mit einem Fahrzeug erreichbar. Ein Arzt befindet sich im Umkreis von ca. 1000m und ist fußläufig erreichbar.

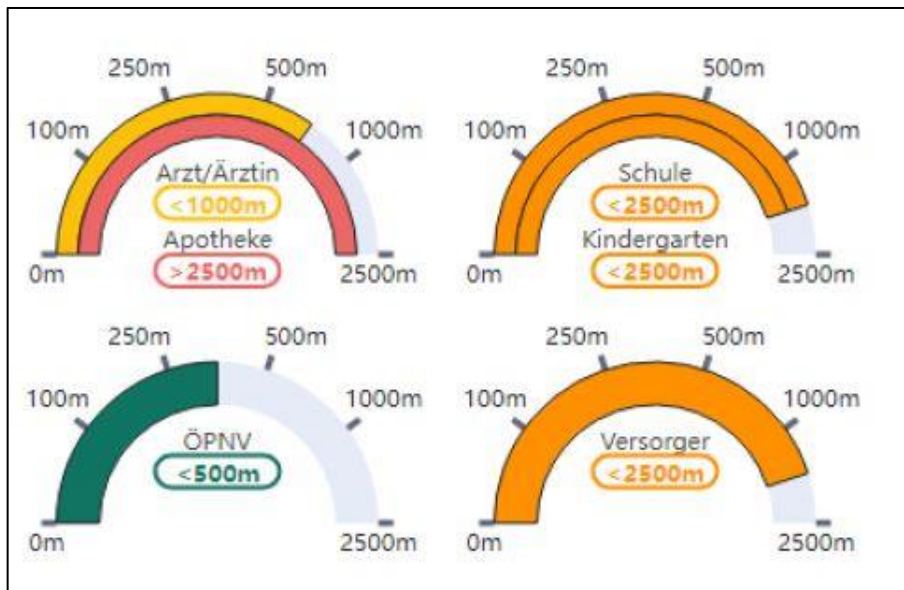


Abbildung 1: Auszug Makrolage (Quelle: immoNetZT 09.02.2026)

3.1.2. Lagebeschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der MG Irdning im Ortsteil Altirdning und ist die Zufahrt über die nördlich vom Bewertungsobjekt gelegene Heiligbrunnstraße gegeben. Diese mündet in die Bleibergstraße welche über die Altirdningerstraße durch einen Kreisverkehr an die L734 Öblarnerstraße an das höherrangige Straßennetz angebunden ist. Die Heiligenbrunnstraße führt in Richtung Westen als untergeordnete Gemeindestraße hin zum Bleiberg wo sie als Sackgasse endet. Das Verkehrsaufkommen und dadurch bedingte Lärmemissionen sind daher überschaubar und zeigt sich der gegenständliche Ortbereich als ruhige Wohngegend welche primär mit ein bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut ist.

In Richtung Westen und Süden zeigen sich Wiesenflächen und schließt hier zum Bleiberg hin ein bewaldeter Bereich an. Das Anwesen liegt leicht erhöht über dem Ennsboden und erhält man durch die umliegend „offene“ Bebauung einen relativ freien Blick in Richtung Irdning und in weiterer Folge einen hin zum Sallberg. Die Bebauung entlang der Heiligenbrunnstraße ist zeilenförmig angeordnet und wird diese teilweise durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen unterbrochen.

Das Wohnobjekt befindet sich ca. mittig am Grundstück und erweitert sich dieses durch die L-förmige Konfiguration nach Süden hin. Die Hauszufahrt verläuft entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

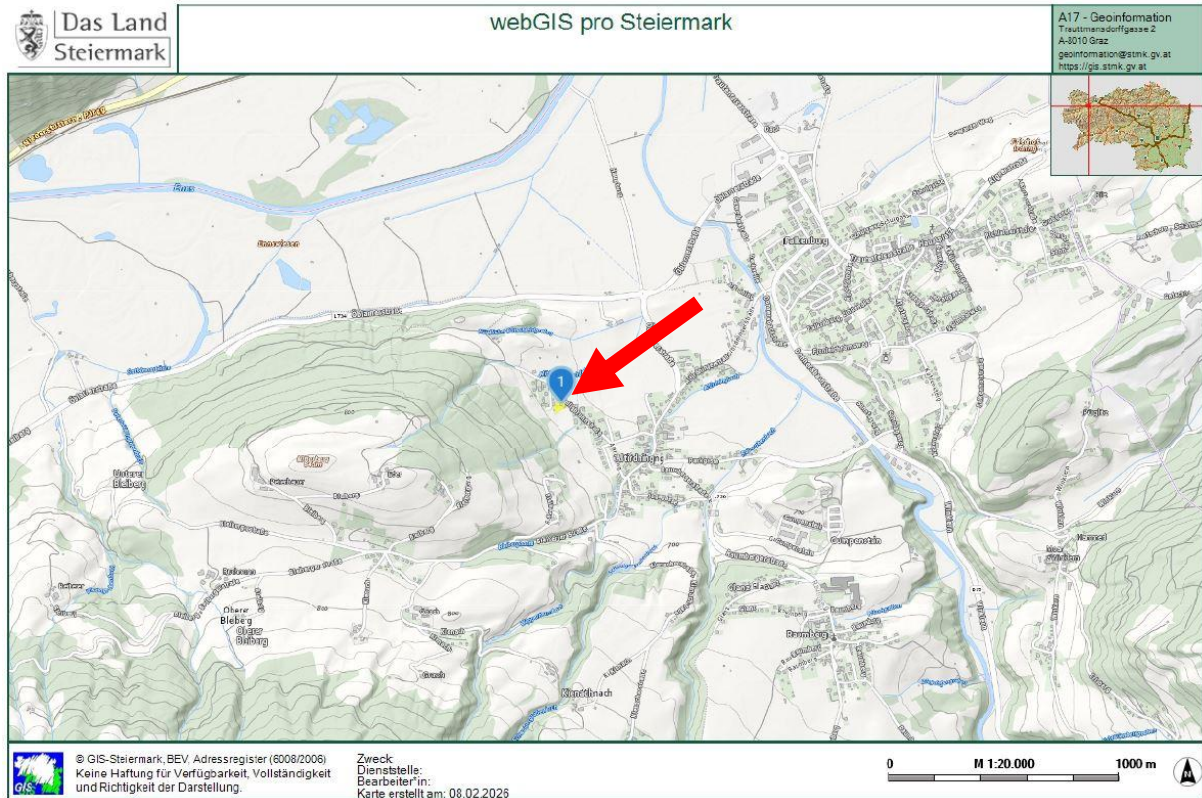


Abbildung 2: Übersichtsplan Marktgemeinde Irnding-Donnersbachtal (Quelle: GIS Steiermark 08.02.2026)

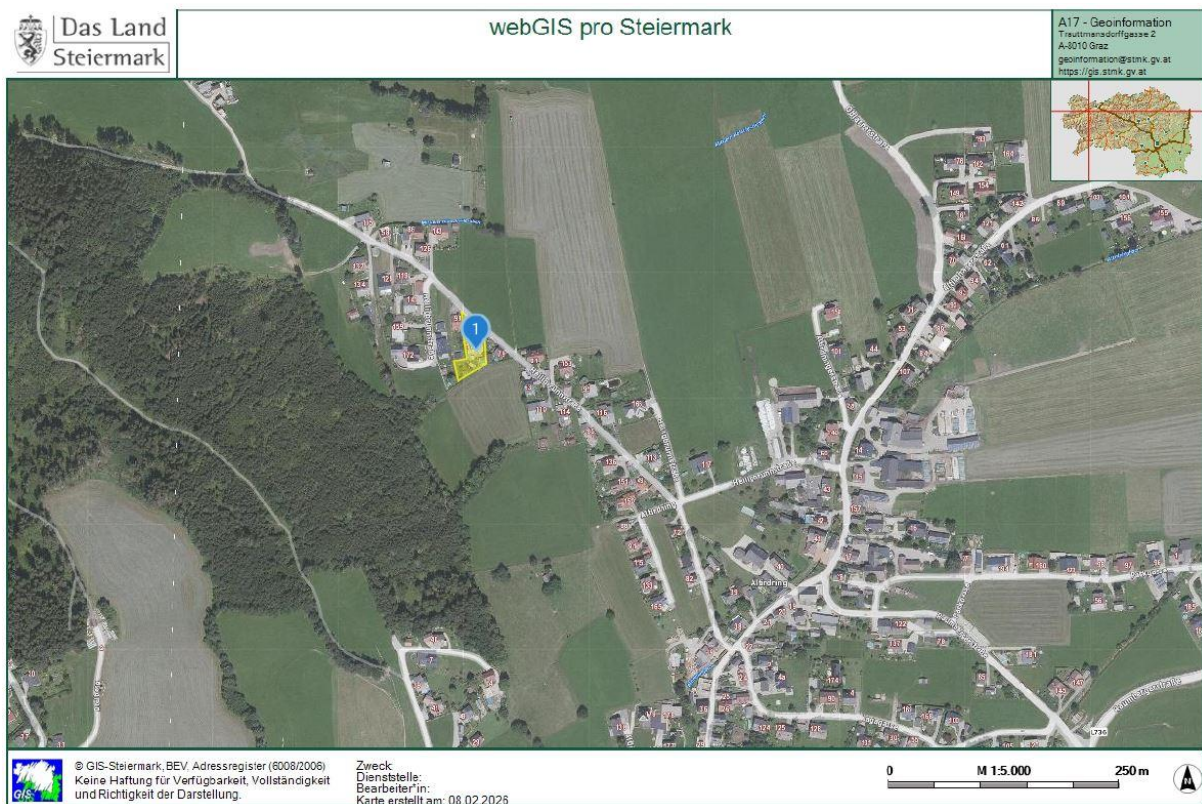


Abbildung 3: Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes (Quelle: GIS Steiermark 08.02.2026)

3.1.3. Bevölkerung und Wirtschaft

Die gesamte Marktgemeinde Irnding weist zum 01.01.2025 einen Bevölkerungsstand von 4188 Einwohnern auf. Nachfolgend befindet sich eine Abbildung des Bevölkerungsverlaufes der Marktgemeinde Irnding, sowie des Bezirkes Liezen im Vergleich mit der gesamten steiermärkischen Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsstruktur ist seit 1923 stetig steigend. Die Bevölkerung ist zum Großteil im Tourismus und der Landwirtschaft tätig.

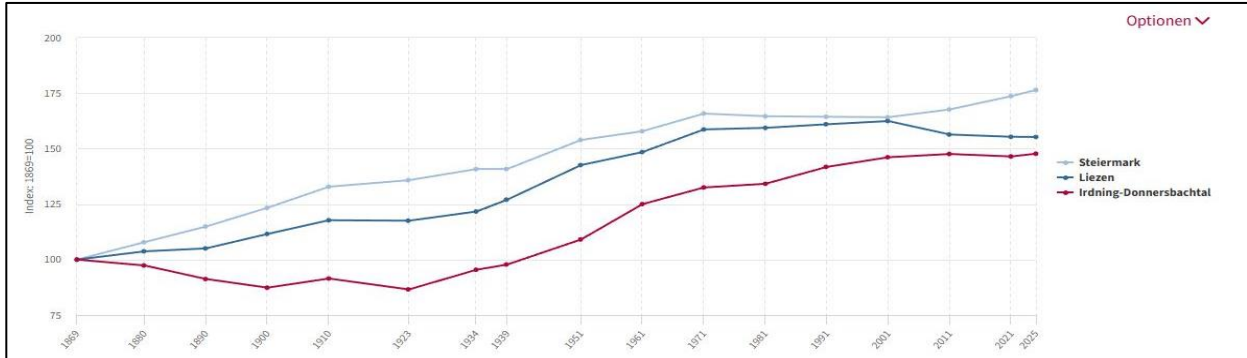


Abbildung 4: Bevölkerungsverlauf (Quelle Statistik Austria 08.02.2026)

3.1.4. Grundstück/Nachbarschaft und Nutzung

(a) Grundstück – Topographie:

Die Liegenschaft EZ 329 in der KG 67302 Altirdning besteht aus dem Grundstück Nr. 77/1, auf welchem sich ca. mittig das Wohnhaus befindet. Es zeigt eine L-förmige Grundrissform wobei sich eine Nordsüdausdehnung von ca. 50m und eine Ostwestbreite mit ca. 35m ergibt. Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt lt. Grundbuchstand 1.386 m² wovon 292 m² als Baufläche und 1.094 m² als Gärten im Grundbuch gelistet sind. Die ungünstige L-förmige Grundstückskonfiguration bedingt, dass im westlichen und östlichen Anschlußbereich zum Wohnhaus nur geringe Freiflächen bzw. Breiten von ca. 4-5m (=Mindestgrenzabstände) vorhanden sind. Westlich wurde eine Überdachung (Carport) bis zur Grundgrenze herangebaut und östlich eine in zwei Bereiche abgetrennte Wiesenfläche geschaffen. Der „aufgeweitete“ südliche Grundstücksbereich wurde bedingt durch die Westostneigung terrassenförmig abgetrepppt und befinden sich hier Nebengebäude, Terrassenüberdachungen, ein kleiner Hühnerstall, Pflasterungen und Wiesenflächen. Die Haupteinschließung des Wohnhauses erfolgt über den westseitig gelegenen Carportbereich.

(b) Nachbarschaft/Nutzung:

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Einfamilienwohnhäuser und südlich angrenzend eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Wie dem ÖEK zu entnehmen sollte diese zukünftig als Bauland umgewidmet werden. Auch die nördlich zur Heiligbrunnstraße unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen sollten zukünftig als Bauland genutzt werden können.

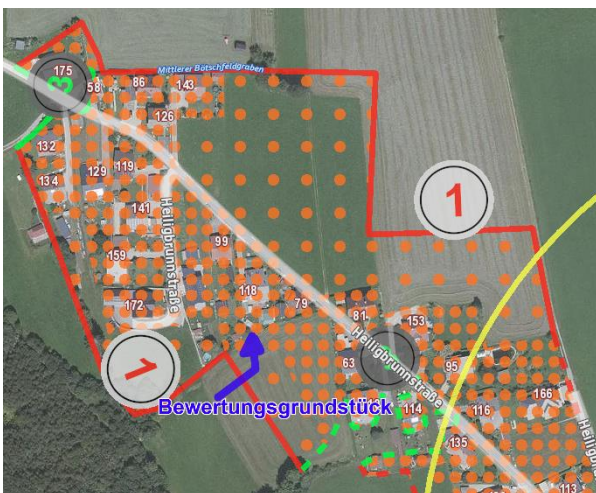


Abbildung 5: Auszug ÖEK „Baulanderweiterung“



Abbildung 6: Detaillageplan Bewertungsgrundstück (Quelle: GIS Steiermark 08.02.2026)

3.1.5. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt liegt an der Heiligbrunnstraße welche über die Altirdningsstraße an die L734 Öblarnerstraße angebunden ist. In weiterer Folge zeigt sich die B75 Glattojochstraße welche über den KV Trautenfels in das hochrangige Straßennetz (B320 Ennstalstraße und B145 Salzkammergutstraße) mündet. Die Entfernung zur östlich gelegenen Bezirkshauptstadt Liezen beträgt ca. 20 km (Fahrzeit ca. 20 Min) die zur Landeshauptstadt Graz ca. 135 km (Fahrzeit 1,5 Std). Westlich befindet sich in einer Entfernung von 38km Schladming (Fahrzeit 30 Min) und liegt 31km nördlich im steirischen Salzkammergut die Stadtgemeinde Bad Aussee.

Öffentlicher Verkehr

Die nächste öffentliche Verkehrsanbindung befindet mit der Haltestelle „Altirdning Ort“ im Ortszentrum von Altirdning (Gehzeit ca. 7 min) und verkehrt hier die Buslinie 941 mehrmals täglich zum Bahnhof Stainach (Fernverkehrsanbindung der Ennstalstrecke sowie der Salzkammergutbahnstrecke) und nach Donnersbach. Die Verkehrsverhältnisse können somit als gut bezeichnet werden.



Abbildung 7: Entfernung Bushaltestelle (Quelle: Google Maps vom 08.02.2026)

3.1.6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Grundstück vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Wassergenossenschaft Altirdning. Die Fäkalwässer werden dem öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Irdning-Donnersbachtal zugeleitet. Die Energieversorgung erfolgt aus dem Netz der Energie Steiermark und die Beheizung monovalent über eine Luftwärmepumpe.

3.1.7. Zubehör/Zustand - Inventar

Nachdem die umliegenden Nebengebäude und Anbauten baurechtlich nicht genehmigt sind werden diese mit den Abbruchkosten wertmindernd berücksichtigt. Als Inventar zeigen sich die Tisch- und Kaminöfen im Küchenbereich. Ansonsten ist kein nennenswertes Inventar vorhanden.

3.2. Rechtliche Erhebungen

3.2.1. Grundbuch allgemein

Die Liegenschaft umfasst das Grundstück 77/1 in der Katastralgemeinde 67302 Altirdning. Nachfolgend auszugsweise das A-Blatt des Grundbuches.

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 67302 Altirdning			EINLAGEZAHL 329		
BEZIRKSGERICHT Liezen					

Letzte TZ 2269/2025					
Plombe 3628/2025					
Plombe 3629/2025					
Plombe 4329/2025					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
77/1		GST-Fläche *	1386		
		Bauf.(10)	292		
		Gärten(10)	1094	Heiligbrunnstraße 118	
Legende:					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
***** B *****					

Abbildung 8: Auszug Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsauszug vom 03.12.2025)

3.2.2. Eigentümer

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

***** B *****	
7 ANTEIL: 1/1	
Michael Wildling	
GEB: 1989-01-29	ADR: Heiligbrunnstraße 118, Irdning 8952
a 2500/2018	IM RANG 1567/2018 Kaufvertrag 2018-04-20 Eigentumsrecht
***** C *****	

Abbildung 9: Auszug Grundbuch Blatt B-LNR. 7 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 03.12.2025)

3.2.3. Belastungen

Im C-Blatt sind umfangreiche Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

3.2.4. Vertragssituation

Die Eigentumsrechte an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gingen lt. Grundbuchsauszug (Kaufvertrag vom 20.04.2018) rechtmäßig an die verpflichtete Partei über.

3.2.5. Unterlagen der Baubehörde

Seitens der MG Irdning wurde der Bauakt bestehend aus Einreichplänen, Baubewilligungsbescheid und Benützungsbewilligung wie folgt übergeben:

- Baubewilligungsbescheid „Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses“ Zl.: B20/80 vom 27.11.1980
 - Benützungsbewilligung „Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses“ Zl.: B 20/80 vom 29.05.1990
 - Einreichplan der Firma Moderna Bau Ges. m.b.H, 8952 Irdning vom 04.08.1980 vor.
 - Baupolizeiliche Überprüfung des Objektes der Baubehörde vom 12.02.2026 mit folgendem Ergebnis (zit.)
1. *Die tatsächliche Ausführung der Garage und der damit verbundenen Größenänderung stellt eine Abweichung zur ursprünglichen Baubewilligung dar. Augenscheinlich werden durch die zusätzlich verbaute Fläche jedoch keine Grenzabstände zu Nachbargrenzen unterschritten. Die bewilligte Garage darf aufgrund erheblicher bau- und brandschutztechnischer Mängel nicht der ursprünglich bewilligten Nutzung zugeführt werden! Dahingehend ist ein gesondertes Projektbewilligungsverfahren zur Erlangung einer Baubewilligung einzuleiten.*
 2. *Die Benützung der über der Garage nachträglich ausgebauten Aufenthaltsräume ist aufgrund bau- und brandschutztechnischen Mängel zu untersagen. Zudem weisen diese Räumlichkeiten unzureichende Raumhöhen sowie Belichtungsflächen auf. Die Erlangung einer nachträglichen Genehmigung ist aufgrund vorhin angeführter Mängel in diesem Zusammenhang nicht durchführbar.*
 3. *Durch die vom Rauchfangkehrermeister nachgewiesenen Undichtheiten an der bestehenden Abgasanlage ist der Betrieb der bewilligten Heizungsanlage (Ölheizung) zu untersagen! Daraus resultierend kann das Wohnhaus aus derzeit rechtlicher Sicht nicht frostfrei gehalten werden, wodurch die Bewohnbarkeit nicht gegeben ist. Die Wohnnutzung ist aufgrund aufgezeigter Mängel an der Abgasanlage bis zu Instandsetzung und positiver Abnahme durch den Rauchfangkehrermeister zu untersagen! Die vorgefundene Luftwärmepumpe stellt zwar eine Alternative zur Beheizung des Wohnhauses dar, ist jedoch bis zur Erlangung einer Bewilligung ausnahmslos außer Betrieb zu nehmen! Die Wärmebereitstellung, durch die rechtswidrig installierte Luftwärmepumpe ist jedenfalls erst dann zulässig, wenn die Bescheidausfertigung seitens der Baubehörde nach Antragstellung durch den Eigentümer erfolgte.*
 4. *Übrige Neuerrichtungen und Zubauten außerhalb des bewilligten Wohnhauses stellen sich aufgrund weiterer Prüfungen als rechtswidrig dar. Folglich ist die Benützung dieser nachträglich errichteten Bauwerke unzulässig, da gegenständlich baubewilligungspflichtige Vorhaben ohne Baubewilligung errichtet wurden. Ein „Rechtmäßiger Bestand“ im Sinne des Stmk. BauG § 40 konnten durch Aufzeichnungen und der Aktenlage nicht festgestellt werden.*
 5. *Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen gemäß Stmk. BauG § 41 einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Auftrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung zu erteilen.*

Anmerkung - SV: Die Vorschriften der Baubehörde sind im gegenständlichen Gutachten zu berücksichtigen und werden wertmindernd angesetzt.

3.2.6. Eigentum/Nutzfläche

Die Wohnnutzfläche beträgt lt. ggst. Aufstellung 183,99 m². Die Nutzflächen des Zweifamilienwohnhauses wurden nach Kontrolle mit der Bemaßung aus dem Einreichplan der Firma Moderna Bau Ges. m.b.H, 8952 Irdning vom 04.08.1980 übernommen. Die Fläche der Garage stammt aus dem bau- und feuerpolizeilichen Gutachten des SV Seebacher.

	Nutzwertgutachten [m ²]	Nutzwertgutachten [m ²]
Bezeichnung	Nutzfläche	Sonstige Fläche
<u>Kellergeschoss</u>		
Keller		31,08
Keller		16,49
Keller		17,00
Schutzraum		9,90
Vorraum 1		4,49
Vorraum 2		7,93
Feste Brennstoffe		7,92
Feste Brennstoffe		6,77
Heizraum		8,75
SUMME		110,33
<u>Erdgeschoss</u>		
Schlafzimmer	19,95	
Wohnraum	24,23	
Abstellraum	2,55	
Küche	18,90	
WC	2,62	
Diele	8,23	
Vorraum	6,26	
Bad	8,25	
SUMME	90,99	
<u>Dachgeschoss</u>		
Dachraum (unausgebaut)		31,08
Zimmer	19,95	
Zimmer	24,23	
Abstellraum	3,12	
Küche	24,56	
WC	2,73	
Vorraum 1	3,94	
Vorraum 2	6,47	
Bad	8,00	
SUMME	93,00	31,08
Garage EG		36,48
Parkplatz (Zeltüberdachung) ca.		18,00

Abbildung 10: Flächenaufstellung laut Einreichplan vom 04.08.1980

3.2.7. Betriebskosten/Gemeindeabgaben

Seitens der MG Irdning wurde mitgeteilt, dass mit Stichtag 30.09.2025 offene Forderungen von € 5.781,32 bestehen. (mail AL Eingang vom 03.02.2026)

a.) Betriebskosten:

Nachdem das Objekt seit mehreren Monaten nicht mehr bewohnt wurde konnten vom Verpflichteten auch keine plausiblen Betriebskosten bekanntgegeben werden.

b.) offene Forderungen/Gemeindeabgaben:

Seitens der Marktgemeinde Irdning-Donnersbachtal wurde mitgeteilt, dass folgende offene Gemeindeabgaben vorhanden sind.

Ob weitere außerbücherliche Lasten vorhanden sind, konnte seitens des SV nicht festgestellt werden.

3.2.8. Flächenwidmung

Zum Zeitpunkt der Befunderhebung befindet sich das Grundstück lt. Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Irnding-Donnersbachtal in der Widmungskategorie WA „Wohnen Allgemein“ ohne Widmungsergänzung. Lt. §17 des Stmk. GVG ist die gegenständliche Wohneinheit **nicht** als Zweitwohnsitz nutzbar oder nutzen zu lassen!

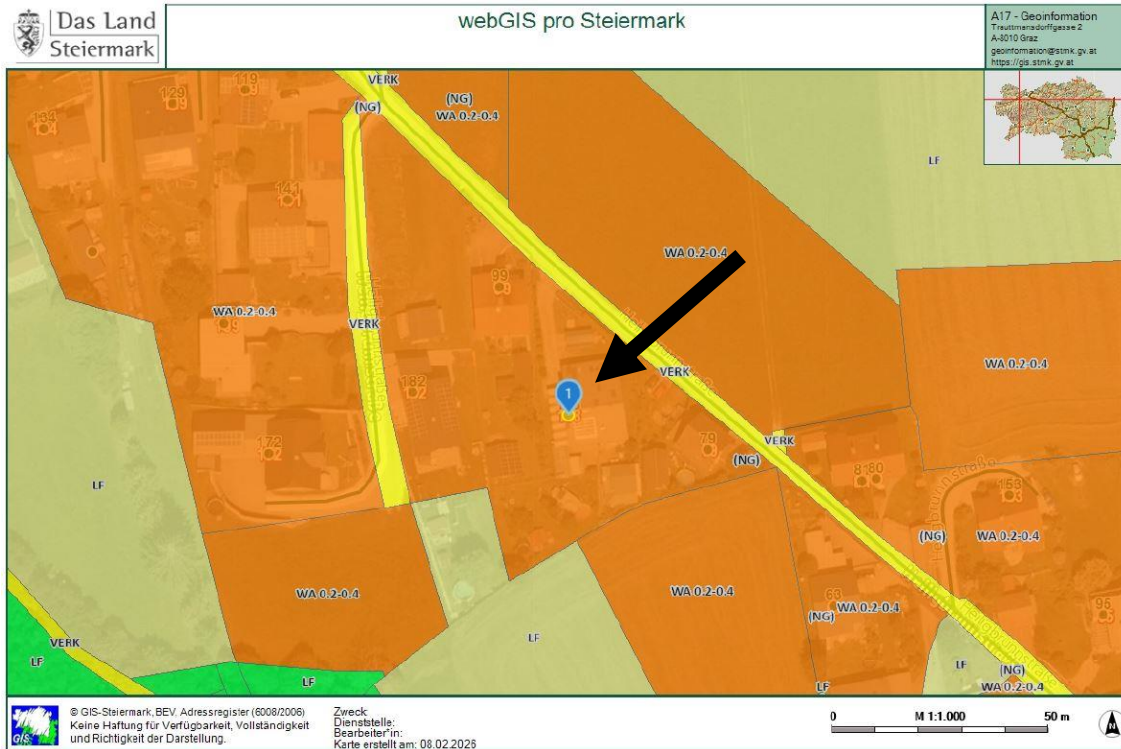


Abbildung 11: Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 08.02.2026)

3.2.9. Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtobjekt

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in keiner Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV) bzw. der Bundeswasserbauverwaltung (BWV).

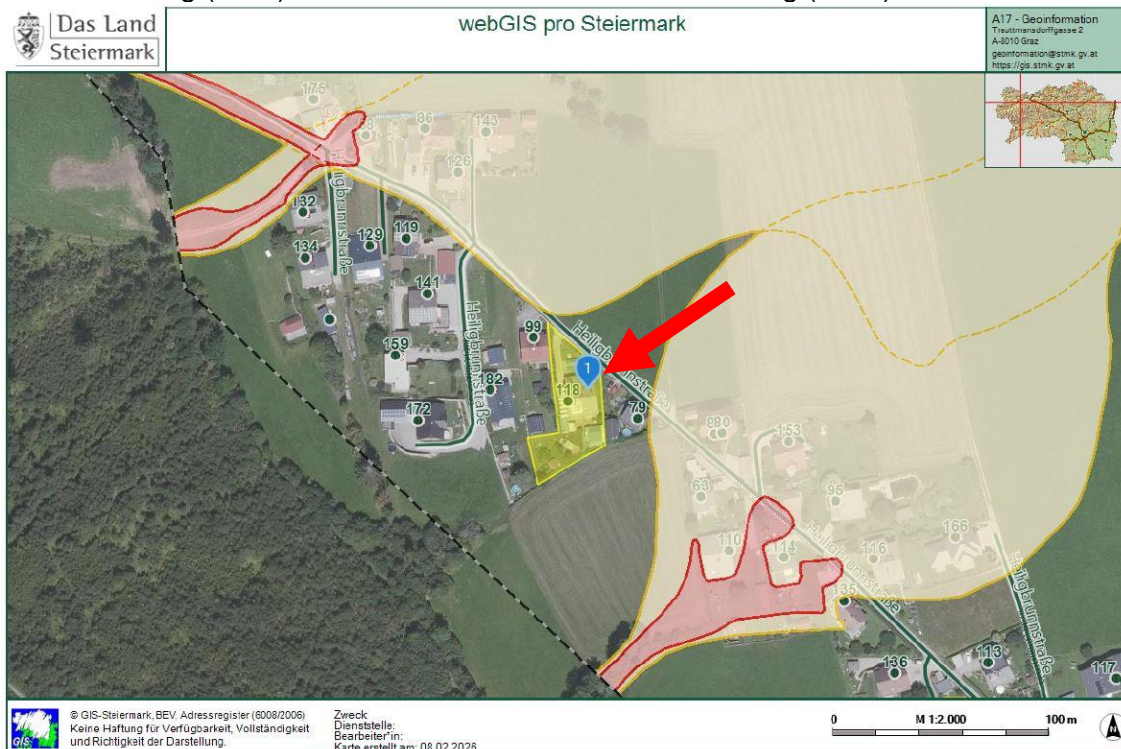


Abbildung 12: Übersichtsplan Gefahrenzonenplan WLV (GIS Steiermark 08.02.2026)

3.2.10. Risiko und Kontaminierung

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

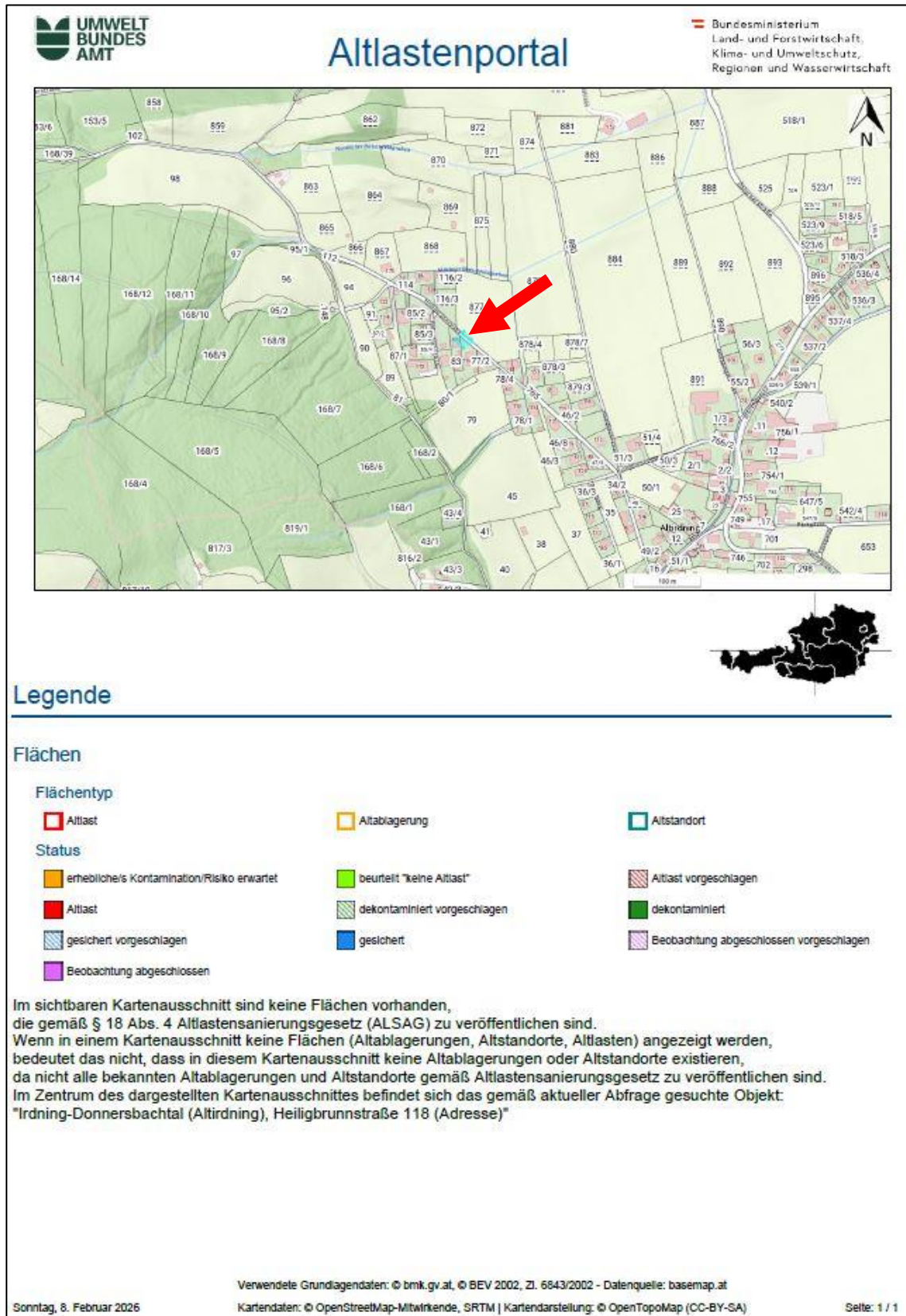


Abbildung 13: Abfrage Altlastenportal (Quelle: Umweltbundesamt 08.02.2026)

3.3. Allgemeine und technische Beschreibung des Gesamtobjektes

3.3.1. Allgemeine Beschreibung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um typisches „Arbeiterwohnhaus“ aus den 1980iger Jahren und wurde dieses, wie damals üblich und von den anwesenden Parteien auch bestätigt, mit einem hohen Eigenregieanteil in Massivbauweise errichtet.

Die Grundrißform zeigt einen hohen Ganganteil, teilweise „verwinkelte“ Räume und wurden zwei voneinander getrennte Wohneinheiten (EG/OG) mit beinahe identen Raumaufteilungen geschaffen. Ein „Durchwohnen“ sowie eine großzügige moderne Raumaufteilung sind nicht vorhanden. Bäder, WC`s Küchen und Aufenthaltsräume sind einfach aber zweckmäßig ausgestattet.

Die Haupt- sowie interne vertikale Erschließung erfolgt durch ein von beiden Wohneinheiten abgekoppeltes an der Nordseite gelegenes Stiegenhaus. Der gesamte EG-Grundriß inkl. unmittelbar angebauter Garage wurde unterkellert. Das Erdgeschoß und Obergeschoß können nach Maßgabe der Geschoßdefinition des Stmk. BauG als Vollgeschoße beurteilt werden. Lediglich über der Garage zeigt sich, bedingt durch die flache Dachneigung, ein Kinderzimmer mit Vorraum mit Kniestock. Die Belichtung ist nur über Dachflächenfenster gegeben.

In den Freibereichen befinden sich untergeordnete Nebengebäude und wurden seit der Gebäudeerrichtung immer wieder baurechtlich nicht genehmigte An- und Zubauten vorgenommen.

Das Kellergeschoß wird wie die restlichen Geschoße über das Stiegenhaus erschlossen und von allen gemeinsam genutzt. Die Raumaufteilung kann den beiliegenden Plänen entnommen werden. Die Außenabmessungen des Wohnhauses betragen ca. 16,9m x 10,1m (inkl. der Garage).



Abbildung 14 Südansicht



Abbildung 15 Südwestansicht



Abbildung 16 Westansicht



Abbildung 17 Nordansicht



Abbildung 18 Ostansicht

3.3.2. Detailbeschreibung der Bausubstanz und der Ausstattung

Die Bausubstanz kann dem Energieausweis wie folgt entnommen werden:

Der Keller wurde in Massivbauweise hergestellt. Die Außenwände im Erd- sowie im Obergeschoss zeigen ein Lecahol Ziegelmauerwerk welches beidseitig mit einer Stärke von 2-4cm verputzt wurde. Die Geschoßdecken wurden als Ziegeleinhängedecken mit Aufbeton errichtet und verbindet eine betonierte massive Stiege die Geschosse untereinander. Den Abschluß des Gebäudes bildet ein 24 Grad geneigtes von Osten nach Westen ausgerichtetes Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Welleternitplatten. (=Industriedach)

Jedes Stockwerk verfügt über eine Einzelfeuerstelle bestehend aus einem Kaminofen und Tischherd. Anfallende Emissionen aus diesen Feuerstätten werden den gemauerten Kaminen zugeleitet und verfügen diese im Dachboden und Keller über Reinigungsöffnungen. Die oberhalb der Dachhaut befindlichen Kaminköpfe zeigen einen stark baufälligen Zustand.

Als weitere Energiequelle befindet sich am Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7,4kWp (Monokristallines Silicium) sowie zur Warmwasseraufbereitung eine Solaranlage mit 20m² Fläche. Im südlichen Bereich bzw. auf den Flugdächern befinden sich weitere PV-Module welche eine Spitzenleistung von zusätzlich ca. 15,00 kWp erzeugen können.

Als thermische Sanierungsmaßnahmen werden im Energieausweis Dämmungen des Daches, der Außenwände, der Geschoßdecken, ein Fenstertausch sowie ein Beheben von Wärmebrücken empfohlen.

Die aktuelle Beheizung des Objektes erfolgt durch eine monovalente Luftwärmepumpe Fabrikat Auratsu Typ: AHM-160RA3, 9 kW, Baujahr: 2023 mit elektrischer Zusatzheizung. Die Verteilung der Heizwärme erfolgt durch einzelne Radiatoren in den jeweiligen Zimmern. Eine Fußbodenheizung ist nicht vorhanden.

Die ursprünglich baurechtlich genehmigte Heizung befindet sich noch im Keller und wurde ein Feststoffkessel Fabrikat: Rendl, Typ: HT30, Leistung: 30 KW, Baujahr: 1983 eingebaut. Lt. Mitteilung des Verpflichteten wurde dieser teilweise bei Bedarf noch betrieben.

Außentüren, Fenster und Balkontüren stammen aus dem Errichtungsjahr und zeigen eine Zweischeibenkunststoffbauweise.

Raumaufteilung:

Das Erdgeschoss besteht aus einem Vorraum mit 6,26m², ein WC mit 2,62m², ein Bad mit 8,25m², eine Diele mit 8,23m², eine Küche mit 18,90m², einen Abstellraum mit 2,55m² einen Wohnraum mit 24,23 m² und einem Schlafzimmer mit 19,95m². Dies ergibt eine Wohnnutzfläche von 90,99m². Zusätzlich befindet sich nordseitig unmittelbar an das Wohnhaus angebaut die Garage mit einer Nutzfläche von 36,48m².

Im Dachgeschoss befindet sich ein Bad mit 8,00m², ein WC mit 2,73m², ein Vorraum 1 mit 3,94 m², ein Vorraum2 mit 6,47m², eine Küche mit 24,56m², ein Abstellraum mit 3,12m², ein Zimmer

mit 24,23m², ein Zimmer mit 19,95m² sowie der ausgebauter Dachraum. Ostseitig befindet sich noch der Balkon mit einer Fläche von 17,16m².

Das Kellergeschoss beinhaltet Lagerräume, den Heizraum, den Technikraum und befindet sich hier der zentrale Wasseranschlusspunkt mit Wasseruhr. Zusammenfassend wirken die gesamten Wohnräume sauber aber aufgrund des Alters etwas abgewohnt.

3.3.2.1. Dachboden

Der Dachboden zeigt einen unaufgeräumten Zustand und wurden Dämmmaßnahmen unfachmännisch begonnen. Er dient als Holzlager und werden Baumaterialien, Leerrohre usw. gelagert. Das Kaminmauerwerk zeigt Aussinterungen, Risse und kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier Undichtheiten vorhanden sind. Seitens der Baupolizei wurde daher die Nutzung der Kaminanlage vorerst untersagt. Die Anordnung der Elektrokreise kann nicht dargelegt werden.



Abbildung 19 Aussinterungen Risse am Kamin



Abbildung 20 Untersicherungskasten kein E Attest



Abbildung 21 Lagerung von Baumaterial



Abbildung 22 Schüttdämmung begonnen



Abbildung 23 Materiallagerung



Abbildung 24 Gerümpel

3.3.2.2. Obergeschoss – Wohnung 2

➤ Fenster und Türen

Bei den eingebauten Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Kunststofffenster. Die Fenster erscheinen in einem optisch guten Zustand. Auch die Anschlüsse der Fenster an das Mauerwerk wurden augenscheinlich ordnungsgemäß hergestellt. Ein Schimmelbefall konnte nicht festgestellt werden.



Abbildung 25 Fensterdetail innen



Abbildung 26 Innentür Massiv Drücker alt



Abbildung 27 Fensterdrücker innen



Abbildung 28 Fensterdetail außen

Die Innentüren bestehen aus Massivholztüren in Mahagonioptik. Diese wurden zum Teil weiß gestrichen und verfügen über schwarze Drücker.

➤ Decken und Wände

- Außenwände Lecahohl – Ziegelmauerwerk 30cm; beidseitig verputzt; Außen wurde ein 2-4cm Wärmedämmputz aufgetragen
- Innenwände tragend Lecahohl – Ziegelmauerwerk 25cm; beidseitig verputzt
- Zwischenwände Hochlochziegel 12 cm beidseitig verputzt
- Geschossdecke zum Dachboden aus Holzkonstruktion ca. 30cm – Untersicht verputzt
- Stiege in Stahlbetonmassivbauweise

➤ **Heizung und Klima**

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Luftwärmepumpenanlage und Zimmerradiatoren. Zusätzlich kann das Haus mit einem Holzfeststoffkessel beheizt werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zum Teil über die Luftwärmepumpe sowie einer Solaranlage. Zusätzlich befindet sich in der Küche ein Kaminofen. Für die Kühlung wurden Raumklimageräte installiert.



Abbildung 29: Radiator



Abbildung 30: Kaminofen

➤ **Elektro**

Die Stromversorgung des Objektes erfolgt über das Netz der Energienetze Steiermark GmbH. Der Verteilerkasten befindet sich im Erdgeschoss, im Bereich der Eingangstüre. Dieser Verteilerkasten sichert beide Wohneinheiten separat ab. Ein Elektroattest für die ordnungsgemäße Installation des ggst. Objektes konnte nicht erhoben werden.

➤ **Küche und Essbereich**

Die Küche wurde in Massivholzbauweise ausgeführt und wirkt etwas in die Jahre gekommen. Die Funktion der Küchengeräte wurde nicht überprüft. Allgemein wirkt dieser Wohnbereich ordentlich und aufgeräumt.



Abbildung 31: Küche



Abbildung 32: Essbereich

➤ Bad und WC

Das Bad verfügt über ein Waschbecken mit Spiegelschrank, eine Dusche, eine Badewanne und eine Waschmaschine. Das Bad befindet sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand. Die Verfliesung sowie auch die Badarmaturen wirken jedoch optisch etwas in die Jahre gekommen. Der Boden sowie auch die Wände weisen eine kleinfeldrige Verfliesung in weißer Farbe auf. Die Wandverfliesung wurde bis zur Decke hochgezogen. Das WC erscheint optisch, als wäre dieser Raum erst vor kurzem saniert worden. Die Fliesen sowie auch die Ausstattung erscheinen neuwertig und zeitgemäß.

*Abbildung 33: Badewanne**Abbildung 34: Dusche**Abbildung 35: Zugang zum Bad**Abbildung 36: WC*

➤ **Fußboden, Färbelung und Innenausstattung**

In den Wohnräumen, Küche und im Vorraum wurde ein Laminatboden in Holzoptik verlegt. Die Färbelung wurde in dezenten ruhigen Farben hergestellt und erscheint zeitgemäß.

Die Innenausstattung kann als zweckmäßig beschrieben werden.



Abbildung 37: Schlafzimmer



Abbildung 38: Wohnzimmer

➤ **Kinderzimmer über der Garage**

Der Raum über der Garage wurde im baurechtlichen Bescheid als nicht ausgebautes Dachraum angeführt. Tatsächlich wurde dieser Raum als Kinderzimmer ausgebaut und wird dieser derzeit auch so genutzt. Auf Grundlage des bau- und feuerpolizeilichen Gutachtens, darf dieser Raum aus brandschutztechnischer Sicht, nicht mehr genutzt werden. Auf Grundlage dessen, wurde diese Fläche in der Nutzwertberechnung, nicht berücksichtigt.



Abbildung 39: Raum über der Garage (Kinderzimmer)

➤ **Bau- und Erhaltungszustand des Obergeschosses (Wohnung 2)**

Das gesamte Dachgeschoss befand sich am Tag des Ortsaugenscheines in einem ordentlichen und zweckmäßigen Zustand. Sanierungsarbeiten am Kamin sowie eine thermische Sanierung der Geschossdecke zum Dachboden können aus fachlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

3.3.2.3. Erdgeschoss Wohnung 1

➤ Fenster und Türen

Bei den eingebauten Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Kunststofffenster und erscheinen diese optisch in einem guten Zustand. Die Fensteranschlüsse zum Mauerwerk wurden augenscheinlich ordnungsgemäß hergestellt. Ein Schimmelbefall konnte nicht festgestellt werden. Die Innentüren bestehen aus Massivholztüren in Mahagonioptik und teilweise aus Röhrenspankern in Holzoptik.



Abbildung 40: Fensterdetail Außen



Abbildung 41: Innentüren

➤ Decken und Wände

- Ident mit OG

➤ Heizung und Klima

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Luftwärmepumpenanlage und Zimmerradiatoren. Zusätzlich kann das Haus mit einem Holzfeststoffkessel beheizt werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zum Teil über die Luftwärmepumpe sowie einer Solaranlage. Zusätzlich befindet sich in der Küche ein Tischherd. Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Baupolizei sämtliche Heizungsanlagen nicht mehr benutzt werden dürfen.



Abbildung 42: Küche mit Heizstelle/Tischherd

➤ **Elektro**



Abbildung 43: Verteilerkasten neben der Eingangstüre

➤ **Küche und Essbereich**

Die Küche wirkt optisch neuwertig. Der Zustand und die Funktion der Kücheneinrichtung konnten nicht überprüft werden. Allgemein wirkt dieser Wohnbereich ordentlich und aufgeräumt.



Abbildung 44: Küche



Abbildung 45: Essbereich

➤ **Bad und WC**

Das Bad verfügt über ein Waschbecken mit Spiegelschrank, eine Dusche, eine Badewanne und eine Waschmaschine. Das Bad befand sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand. Die Verfließung sowie auch die Badarmaturen wirken optisch etwas in die Jahre gekommen. Die Wandverfließung wurde bis zur Decke hochgezogen. Das WC wurde saniert und erscheint optisch neuwertig und zeitgemäß.



Abbildung 46: Badezimmer



Abbildung 47: WC

➤ **Fußboden, Färbelung und Innenausstattung**

In den Wohnräumen, Küche und im Vorraum wurde ein Laminatboden in Holzoptik verlegt. Die Färbelung erscheint bereits etwas abgewohnt. Die Innenausstattung kann als nicht mehr zeitgemäß beschrieben werden.



Abbildung 48: Schlafzimmer



Abbildung 49: Wohnzimmer

➤ **Wintergarten**

Der bestehende Wintergarten an der südöstlichen Ecke des Gebäudes (Anbau Wohnhaus EG) wurde baurechtliche nicht bewilligt. Dieser ist auf Grundlage des bau- und feuerpolizeilichen Gutachtens rechtswidrig und wird im ggst. Gutachten als Abbruch berücksichtigt.

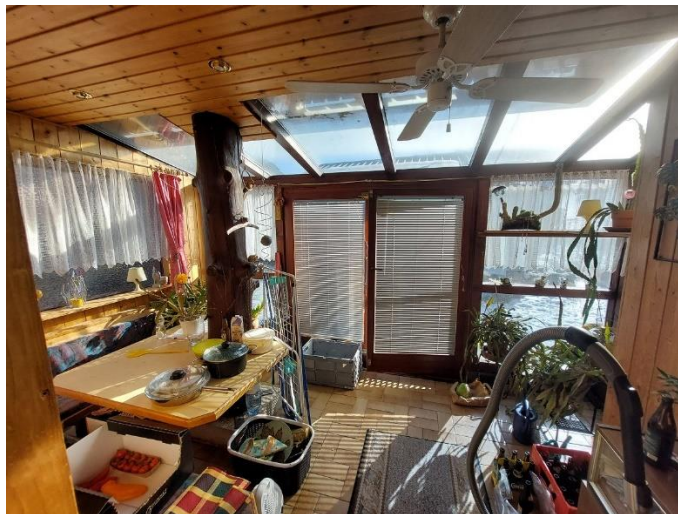


Abbildung 50: Wintergarten

➤ **Garage**

Auf Grundlage des bau- und feuerpolizeilichen Gutachtens hat die Garage Abmessungen von 8,31 x 4,39 m² und somit eine Fläche von 36,48m² (lt. Einreichplan 31,08m²). Diese Fläche darf jedoch aus feuerpolizeilichen Gründen nicht mehr als Garage benutzt werden. Um baurechtliche Bewilligung für die Nutzungsänderung zu einer Werkstatt ist möglich.

➤ **Bau- und Erhaltungszustand des Erdgeschosses**

Das gesamte Erdgeschoss befand sich am Tag des Ortsaugenscheines in einem zweckmäßigen Zustand. Das Bad, der Vorraum sowie auch die Küche wurden ordentlich unterhalten vorgefunden. Das Schlafzimmer und Wohnzimmer dienen zum Teil als Lager.

3.3.2.4. Kellergeschoss

Der Keller dient als Lagerraum und befindet sich hier auch die Heizungsanlage mit den gesamten Steuerungselementen. Über die seit Errichtung des Gebäudes getätigten Installationen, wie Photovoltaik, Solar, Heizung usw. konnten keine Unterlagen und Atteste vorgelegt werden. Der Garagenbereich wurde unterkellert und befindet sich hier eine Deckendurchdringung welche baurechtlich absolut nicht zulässig ist.



Abbildung 51 Lagerraum



Abbildung 52 Garagenunterkellerung



Abbildung 53 Lagerraum



Abbildung 54 Heizraum



Abbildung 55 Holzboiler



Abbildung 56 Rohrdurchführung Mangel!

➤ Bau- und Erhaltungszustand des Kellergeschosses

Das gesamte Kellergeschoss befand sich am Tag des Ortsaugenscheines in einem zweckmäßigen jedoch etwas unaufgeräumten Zustand. Wanddurchbrüche wurden nicht ordnungsgemäß hergestellt. Die Deckenaussparung im Kellerraum unter der Garage wurde baurechtlich nicht bewilligt.

3.3.2.5. Außenanlage

Im Bereich der Außenanlage befinden sich Schwarzbauten!



Abbildung 57 Überdachte Terrasse illegal



Abbildung 58 Hühnerstall



Abbildung 59 Überdachung



Abbildung 60 Wetterschutz

➤ **Kaminanlage (Abgasanlage)**

Aufgrund des schadhaften Bauzustandes wurde die Nutzung der Kaminanlage vom Rauchfangkehrermeister untersagt. Aktuell ist somit aus rechtlicher Sicht keine Beheizung des Objektes möglich. Auch die Dimensionierung der Luftwärmepumpe ist zu hinterfragen und wurde die Heizungsanlage aus fachlicher Sicht nicht dimensioniert.



Abbildung 61 schadhafter Kamin



Abbildung 62 Solar Warmwasser

3.3.3. Energieausweis

Ein Energieausweis des technischen Büro Steindl, Ing. Bernhard Steindl, Ausseer Straße 24, 8940 Liezen vom 15.04.2024 liegt vor.

3.3.4. Flächenaufstellung

Wie bereits im Kapitel 3.2.6 „Eigentum/Nutzfläche“ auf Seite 23 beschrieben beträgt die gesamte Nutzwertfläche 183,99 m².

3.3.5. Die Vergleichswerte von Baulandgrundstücken

Zwecks Plausibilisierung kann auf den Immobilienpreisspiegel der WKO 2025 zurückgegriffen werden. Es liegen die Quadratmeterpreise im Bezirk Liezen für die gegenständliche Lage zwischen € 105,14/m² (normale Lage) bis € 148,02,-/m² (gute Lage).

Wohnlage	Liezen		
	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	54,14	53,79	-0,65
normal	102,05	105,14	3,03
gut	149,33	148,02	-0,88
sehr gut	262,54	267,36	1,83

(Abbildung 63: Immobilienpreisspiegel 2025 WKO Österreich S.206)

3.3.6. Restnutzungsdauer

3.3.6.1 Bestimmung der Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde im Jahr 1981 errichtet. Die Bauführung des Kellers erfolgte in Massivbauweise mit Ziegelmassiveinhängedecken und Aufbeton. Das aufgehende Mauerwerk zeigt einen Ziegelmassivbau beidseitig verputzt ohne thermischer Nachrüstung. An den Putzflächen sind Verfärbungen, Ausbrüche und undichte Fugenanschlüsse im Sockelbereich erkennbar. Teilweise fehlt die Ausbildung einer Spritzwasserzone und sind Regeneinläuftöpfe mangelhaft vorhanden. Die Dachdeckung bzw. die Dachkonstruktion stammen aus dem Errichtungsjahr ebenso die Heizungsanlage. Die Heizungsanlage ist lt. Mitteilung der anwesenden Eigentümerin grundsätzlich betriebsbereit wurde allerdings aufgrund der undichten Kamine die Nutzung untersagt. Als alternative Heizung wurde eine Luftwärmepumpe installiert und dienen zwei Einzelfeuerstellen als ergänzende Heizmöglichkeit. Lt. Mitteilung des Verpflichteten wurde das Haus mit dieser Heizmöglichkeit in der Vergangenheit bereits mehrere Wintermonate betrieben. Für die Errichtung der Luftwärmepumpe fehlt die Dimensionierung und auch die baurechtliche Bewilligung! Eine Fußbodenheizung ist nicht vorhanden.

Die maßgeblichen Gebäude- und Anlagenteile können aus Sicht des Sachverständigen mit einem Zustand für einen „erhöhten“ Instandhaltungsbedarf beurteilt werden. Die Errichtung erfolgte im Jahr 1981 und ergibt sich somit ein tatsächliches Baualter von 2026-1981=45 Jahren. Für derartige Gebäude kann lt. Literatur von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (Kranewitter 7. Auflage 2017/S76/“Die Nutzungsdauer“ Seiser Kainz 2020“ S36) ausgegangen werden. Die durchgeführten Verbesserungen, wie der Einbau der Luftwärmepumpe, das Anbringen von einer Photovoltaikanlage wurden in der Ausstattungsqualität berücksichtigt und bringen keine Verlängerung der Nutzungsdauer und errechnet sich diese somit als Differenz der „üblichen Gesamtnutzungsdauer“ (70 Jahre) und dem tatsächlichen Alter (45 Jahre) mit 25 Jahren.

„Die Restnutzungsdauer wird vom technischen Zustand des Gebäudes und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit des Objektes bestimmt, weshalb es sachgerecht ist, von Haus aus die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage

nach der Marktlage, unabhängig vom Alter, vom Wertermittlungszweck und ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse einzuschätzen.“ (Seiser Kainz Der Wert von Immobilien Auflage 2 Rn228)

„Die Einschätzung der Restnutzungsdauer, wenn sie mehrere Jahrzehnte beträgt, sollte nur in 5-Jahres Abschnitten erfolgen.“ (Seiser Kainz Der Wert von Immobilien Auflage 2 Rn232)

Im gegenständlichen Fall wird daher die technische und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **25 Jahren** geschätzt.

3.3.6.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei den Neuerrichtungskosten (Ausstattungsqualität) mit der in Abzug zu bringenden Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Bauzustandes bewertet!

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 nicht anzuwenden! Die Schaffung von Wohnungseigentum wäre mit baulichen Maßnahmen verbunden (z.B. Strom-, Wasser-, Heizungsumbau)

4.3. Bewertung nach dem Sachwertes gem § 6 LBG

4.3.1. Gebundener Bodenwert

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

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Verkäufer/Käufer
1/A	67302	4039	2025	26.06.2025	878/5	884,00	70.720,00 €	80,00 €	Rudorfer/Rudorfer Verw. VH
2/A	67302	3151	2025	23.06.2025	878/8	1001,00	80.080,00 €	80,00 €	Rudorfer/Böhme Verw.vh
3	67302	1877	2025	26.02.2025	494/9	1175,00	85.000,00 €	72,34 €	Mandl/Gruber *.)
4	67302	3569	2021	16.04.2021	515/1	758,00	60.000,00 €	79,16 €	*)
5	67307	2687	2025	08.05.2025	119/7	806,00	80.600,00 €	100,00 €	Six/Kollau
6	67307	2153	2021	04.05.2021	118/10	1634,00	212.420,00 €	130,00 €	Auritsch/Schüssler
7	67314	2161	2025	20.03.2025	847/5	817,00	80.000,00 €	97,92 €	Werschlein/Sous AT
8	67307	2355	2023	17.03.2023	16/2	459,00	66.400,00 €	144,66 €	Fischbach/Fessler
9	67302	2542	2022	24.03.2022	492/4	3977,00	338.045,00 €	85,00 €	G&G Immo/Perr Holding
10	67307	1490	2024	20.03.2024	302/4	2008,00	230.920,00 €	115,00 €	Werzer/Plank
11	67307	1184	2024	17.03.2023	16/1	4041,00	626.366,00 €	155,00 €	Fischbach/ROSA Projekt
12	67307	2207	2023	07.03.2023	28/1	20939,00	2.093.900,00 €	100,00 €	Weiser/MG Irdning

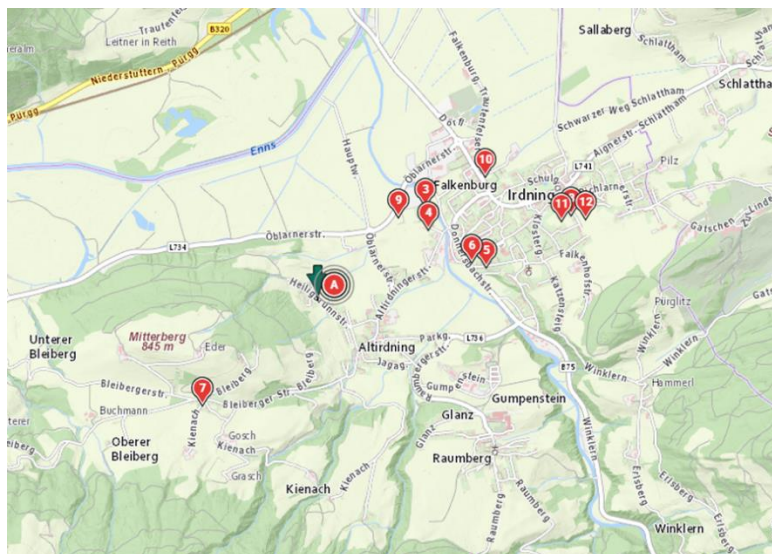
Valorisierung:

Ausreißerversuch: (0,75 – 1,25) \triangleq (€ 86,96 – € 144,94): Mittelwert: € 115,95: Grundstücke 1/A,2/A (Verwandtschaftsverkäufe) - 3-4 sind als Vergleichsgrundstücke nicht verwendbar!

NR	Widmung	V-Datum	Val.-% *1)	Konfig/BD	Lage	Summe [%]	Grundpreis [€]	Zu/Ab [%]	V-Preis
5	Widmung: Reines Wohngebiet WR 0,2-0,4	08.05.2025	2,50	-5	10	7,50	100,00 €	7,50 €	107,50 €
6	Widmung: Reines Wohngebiet WR 0,2-0,4 / B75!	04.05.2021	28,11	0	-15	13,11	130,00 €	17,04 €	147,04 €
7	Widmung: Dorfgebiet DO 0,2-0,4/Bleiberg Lage!	20.03.2025	2,50	15	-5	12,50	97,92 €	12,24 €	110,16 €
8	Widmung: KG teilw. WA 0,5-1,4/0,2-0,4/Kürschnerg.	17.03.2023	5,03	-5	-5	-4,97	144,66 €	-7,19 €	137,47 €
9	Widmung: Industriegebiet I1 0,2-0,5	24.03.2022	14,82	15	15	44,82	85,00 €	38,10 €	123,10 €
10	Widmung: Allg. Wohngeb. 0,2-0,4/IM /Auf. Falkenb.	20.03.2024	1,61	15	0	16,61	115,00 €	19,10 €	134,10 €
11	Widmung: Allg. Wohngebiet 0,2-0,4/AS/BB-Frist	17.03.2023	5,03	-5	-5	-4,97	155,00 €	-7,71 €	147,30 €
12	Widmung: Freiland/Umwidmung Snzg. FL (siehe 8)	07.03.2023	5,03	15	15	35,03	100,00 €	35,03 €	135,03 €

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	11	Immo-PS
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	8	Lage
Bewertungsstichtag	02.02.2026	normal - gut
Mittelwert val. harm. Werte [€]	130,21 €	€105,14-€148,02

(Abgleich mit Immobilienpreisspiegel WKO 2025)



Lage der Vergleichsgrundstücke (Quelle: immoNetZt 03.03.2025)

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich alle in den KG 67302 Altirdning, 67307 Irdning und KG 67314 Raumberg und wurden die Lage-, die ungünstige L-förmige Grundstückskonfiguration, die Bebauungsdichte, die Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. „Verbauung Freilandumfeld – ÖEK“) sowie Wertanpassungsfaktoren berücksichtigt. Es ergeben sich somit 8 Vergleichspreise die herangezogen werden konnten. In Anlehnung der vorhin angeführten Preise wird ein gebundener Bodenwert von 130,00€ als realistisch erachtet.

EZ 329, KG 67302 Altirdning Grundstück Nr. 77/1 - Stichtag 02.02.2026

Fläche in m ²	Preis pro m ²	Bodenwert	Bodenwert ger.
1.386,00 €	130,00 €	180.180,00 €	
gebundener Bodenwert		180.180,00 €	180.000,00 €

4.3.2 Ermittlung des Bauwertes – Zweifamilienwohnhaus

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten laut „Kranewitter Liegenschaftsbewertung“ bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige“ (Arch. Bmst. DI. Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten“ Heft 3/2025) und mit dem Baupreisindex valorisiert.

a.) Neuerstellungskosten „Wohnbauten 2026“:

Um eine Detailanalyse der Ausstattungsqualität durchführen zu können wird die „Ermittlung eines Richtwertes für Herstellungskosten“ des SV-Verbandes wie folgt herangezogen:

Ausstattungsqualität							
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden							
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Ausstattung Bewertungsobjekt	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbau eise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	Kellermauerwerk erk betonierte, geringfügige Feuchtigkeit, keine Dämmung, 30cm Wandstärke	1	0,25
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kalt Dach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kalt Dach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	Unausgebautes Dachraum, einfache Dachdeckung, keine Dämmung	1	0,08
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	Zustand aus 1980, geringe Schwundrisse, Verfärbungen und Auskristallisierungen	1	0,09
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschlüge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	Altbestand erhalten, teilweise abgewittert	1	0,08
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	Substanz alt, Türstöcke alt	1	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	Laminat- und einfache Holzböden, Fliesen aus 1980	1	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	Altbestand	1,5	0,06
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	Altbestand einfachste Ausführung dem Alter entsprechend	1,5	0,11
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamme	Einzelfeuerstelle, Zentralheizung nicht in Betrieb, Elektroradiator	1,5	0,18
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	w eitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	Altbestand	1	0,09
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten			
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	lt. Heizkostenaufwand	1	0,04
Gesamt	100	normal 1,00 - 1,66	gehoben 1,67 - 2,33	hochwertig 2,34 - 3,00		1,08	

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

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

			nach NF €/m2
NHK lt. „Sachverständiger 03/25“ „normale“ Ausführung ohne Kostengruppen 1/5/6/8/9) inkl. Errichtung der Außenanlage			€ 2.700,00
abzügl. Stadt - Landgefälle Steiermark Eigenregieanteil -5%			-€ 135,00
Valorisierungsfaktor: (BPI 2025 Q1/25 = 135,5; BPI Q4/2025 = 136,8 = 1,30%)			€ 2.565,00 € 2.598,00
€ 2.565 + 1,30% = 2.598,-			
Berücksichtigung der Ausstattungsqualität zum Errichtungszeitpunkt Faktor 1,08			€ 2.805,00
Richtwert Neuerstellungskosten Vollgeschoß (inkl. 20% Ust) gerundet			€ 2.800,00
Wohnhaus Neuerstellungskosten lt. Nutzfläche	m2	a'	
KG (40% NHK) Betonmauerwerk- gerundet	110,33	1.120,00€	€ 123.570,00
EG - gerundet	90,99	2.800,00€	€ 254.770,00
OG – gerundet (80%NHK – ausgebaut)	93,00	2.240,00€	€ 208.320,00
Garage (30% NHK - gerundet)	36,48	840,00€	€ 30.640,00
Neuerstellungskosten			€ 617.300,00

b.) Alterswertminderung:

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 617.300,00		
Bestandsdauer 1981-2026	45 (a)		
Restnutzungsdauer (lt. Befund Pkt. 3.3.6.1)	25 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70 (a)		
Zustandsnote = 3,0 deutlich rep. bedürftig lt. Heideck (Bienert&Funk 4.Ausgabe 2022 S326)	18,17%		

Technische Wertminderung linear-inkl. Heideck			
Relatives Alter (WA) a=45/70	0,642		
Restwert (RW) = 1-AW	0,357		
Zustandswertminderung für ZN=3,0 / 18,17% vom RW (Heizung, Elektro, Photovoltaik, Kamin nachrüsten	0,065		
TW _{gem} =Gemeinsame technische Wertminderung (lin.) (WA+ZN)	(0,642+0,065) =	0,707	
Restwert gesamt (1-TW _{gem}) (1-0,670) ^{1.)}	0,293		€ 180.869,00
Gebäudesachwert (ger.):			€ 180.000,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (a)			€ - 30.000,00
Bauwert Wohnhaus (ger.)			€ 150.000,00

1.) Seiser+Kainz „Der Wert der Immobilie 2 Auflage 2011 Rn353 ff

2.) Kranewitter Auflage 5 2007 S85 ff

(a) Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Die baupolizeilichen Vorschriften bezüglich Kaminsanierung, Nachrüsten der Heizungsanlage und Photovoltaik, die eventuelle Nachrüstung der Luftwärmepumpe und Ergänzungen im Elektrobereich wurden in der Zustandsnote 3,0 (deutlich reparaturbedürftig) nach „Heideck“ bereits berücksichtigt.

Zusätzlich sind somit aus der baupolizeilichen Überprüfung als „verlorener Bauaufwand“ wertmindernd anzusetzen:

- Abbrucharbeiten des überdachten Autoabstellplatzes (westlich) Kosten ca. € 5.000,-- da ev. die Dachdeckung (Trapezblech) und die Holzkonstruktion wieder verwendet werden kann
- Abbrucharbeiten der überdachten Terrasse (südwestlich) Kosten ca. € 5.000,-- da die Dachdeckung (Trapezblech) und die Holzkonstruktion wieder verwendet werden kann, jedoch zuvor die PV-Anlage demontiert werden muss
- Abbrucharbeiten „Gartenhaus mit Sauna“ (südlich) Kosten ca. € 6.000,-- da die Dachdeckung (Trapezblech) und die Holzkonstruktion nicht wieder verwendet werden kann und somit entsorgt werden muss. Zusätzlich wurden in den Kosten die Entsorgung der Gipsplatten, Fenster und eventuell kleine Mengen an mineralischer Dämmung berücksichtigt. Die Sauna und der Whirlpool wurden in der Entsorgung nicht mitberücksichtigt, da diese Ausstattung weiterverwendet werden kann. Dies betrifft auch die verbauten „Baustellencontainer“.
- Abbrucharbeiten am Anbau Wohnhaus im Erdgeschoss – Wintergarten (südöstlich) Kosten ca. € 8.000,-- vollständiger Abbruch des Wintergartens mit Entsorgung der Stahlkonstruktion und der Glaselemente.
- Abbrucharbeiten an der Überdachung des Balkons (südöstlich) im Dachgeschoss, Kosten ca. € 6.000,--. Verkürzung des Balkons Richtung Süden und Herstellung einer neuen Geländerung.

4.3.3 Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	€ 180.000,00
Bauwert Wohnhaus	€ 150.000,00
Bauwert Außenanlage (sind zu vernachlässigen!)	
Sachwert	€ 330.000,00

4.4. Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (sog. Marktanpassung)

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.). Gegenständlich ist von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen. Dies begründet sich damit, dass die Immobilie mit dem „Risiko“ des baupolizeilichen Auftrages behaftet ist. Sanierungsmaßnahmen wurden zwar wertmindernd angesetzt sind allerdings auch Risikoabschläge zur Marktgängigkeit (eingeschränkter Käuferkreis/Bastlerhaus) zu berücksichtigen:

- Es besteht das Kaufrisiko, dass eine aufwändige Ergänzung oder Erneuerung der Beheizung des Objektes notwendig wird bzw. die gegenständliche Heizung (LWP – Leistung 9KW!) ev. zu gering dimensioniert ist. Ein Bewilligungsverfahren ist jedenfalls durchzuführen!
- Die Begründung von Wohnungseigentum würde bauliche Maßnahmen bedingen und ist daher auch zukünftig eher von einer „privaten“ Nutzung auszugehen. Lt. GVG darf die Immobilie nur als Hauptwohnsitz genutzt werden und ergibt sich dadurch ein eingeschränkter Käuferkreis.
- Zum Teil abgewohnter Erhaltungszustand
- Überprüfung der zum Teil in Eigenregie hergestellten elektrotechnischen Anlage (Photovoltaik/Heizung usw.)
- Wärmetechnische Sanierungsmaßnahmen fehlen!

Positiv wirken sich folgende Kriterien aus:

- Die Bausubstanz zeigt eine Massivbauweise und konnten augenscheinlich keine gravierenden Bauschäden (Feuchtigkeit, Undichtheiten am Dach, usw.) festgestellt werden.
- Ruhige ländliche Gegend und Lage der Aufenthaltsräume zur Südseite hin ausgerichtet.
- Grundsätzlich sind zwei getrennte Wohneinheiten vorhanden und auch baurechtlich bewilligt die z.B. innerfamiliär genutzt werden könnten.
- Irdning zeigt eine zentrale Lage mit kurzen Wegstrecken zu den Ballungsräumen und Freizeitmöglichkeiten (z.B. Riesner- und Planneralm) .

Im Rahmen der Nachkontrolle ergibt sich somit ein Marktanpassungsabschlag von 5% !.

Sachwerte	€ 330.000,00
Marktanpassung (- 5%)	€ 16.500,00
Rundung	€ 313.500,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft Grundbuch 67302 Altirdning, EZ 329, B-LNr. 7, Anteil 1/1 mit der Adresse Heiligbrunnstraße 118, 8952 Irdning-Donnersbachtal wird mit

STICHTAG 02.02.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 314.000,--
(IN WORTEN:dreihundertvierzehntausend EURO)

5. Zubehör

5.1. Zubehör

Die Küche inkl. gesetzter Herd und Zeltdachgarage werden pauschal mit € 2.500,-- bewertet!

Das Gutachten umfasst 47 Seiten inkl. Beilagen.



Bad Mitterndorf, 08.03.2026

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

BEILAGEN:

Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“

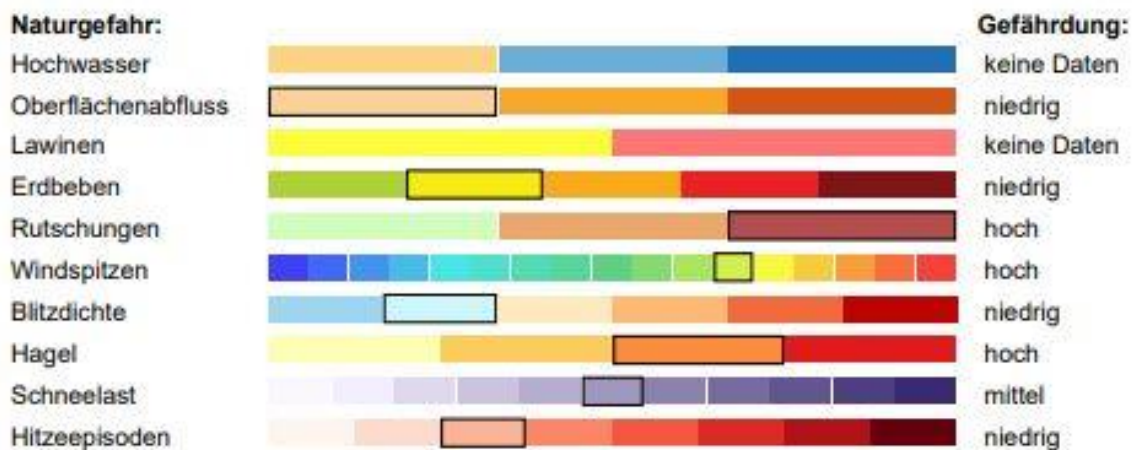
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass




Adresse: Heiligbrunnstraße 118, 8952 Irdning-Donnersbachtal
 Seehöhe: 668 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,49907° N | 14,08337° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.






Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

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

Oberflächenabfluss

- Wassertiefe [cm]
-  > 50
 -  > 20 bis ≤ 50
 -  ≤ 20




Lawinen

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


















Erdbeben¹

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







Rutschungen

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





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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









Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Hitzeepisoden

- Kysely Tage
-  ≥ 24
 -  ≥ 20 - < 24
 -  ≥ 16 - < 20
 -  ≥ 12 - < 16
 -  ≥ 8 - < 12
 -  ≥ 4 - < 8
 -  ≥ 0 - < 4
 -  0

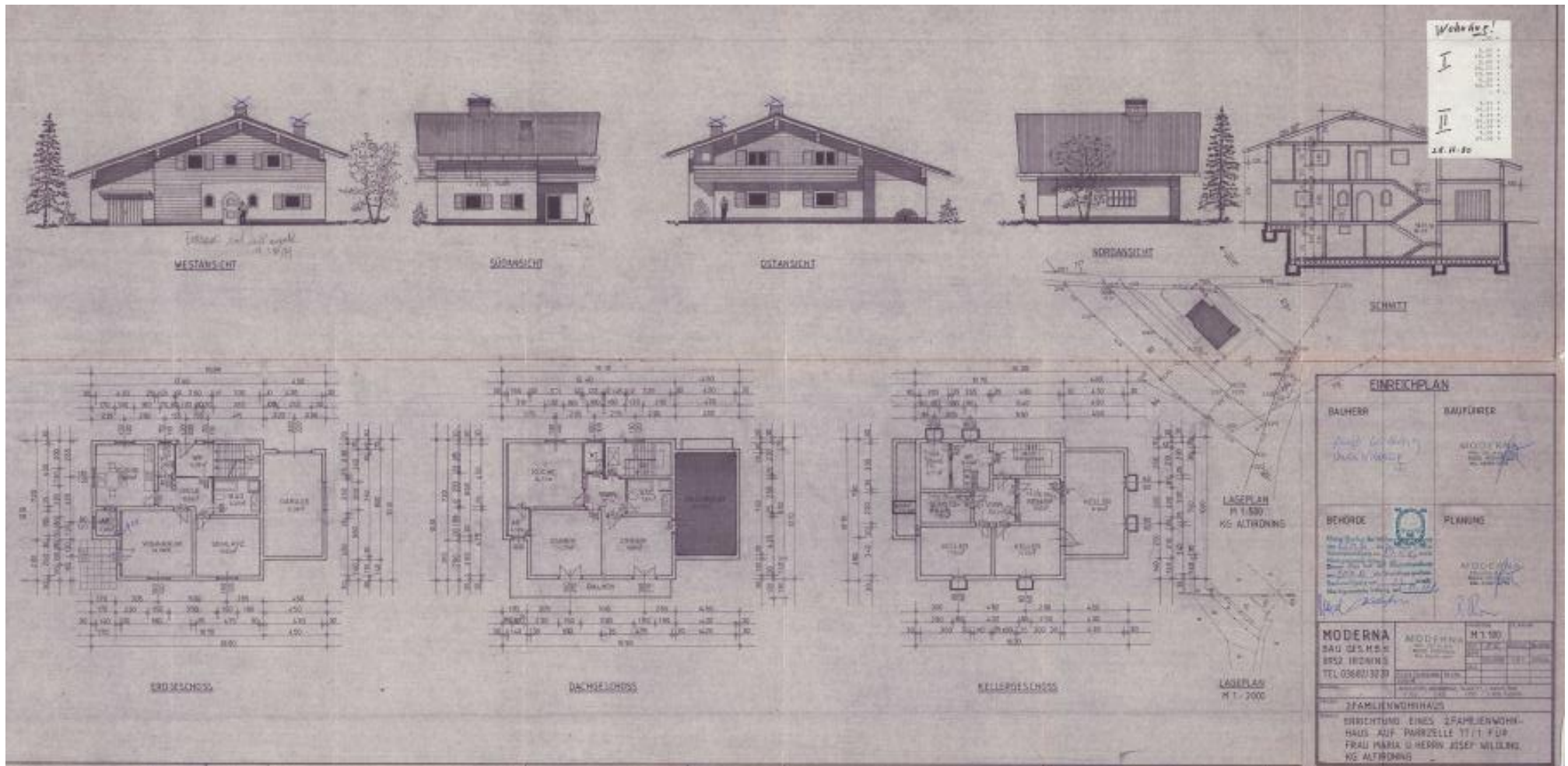
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

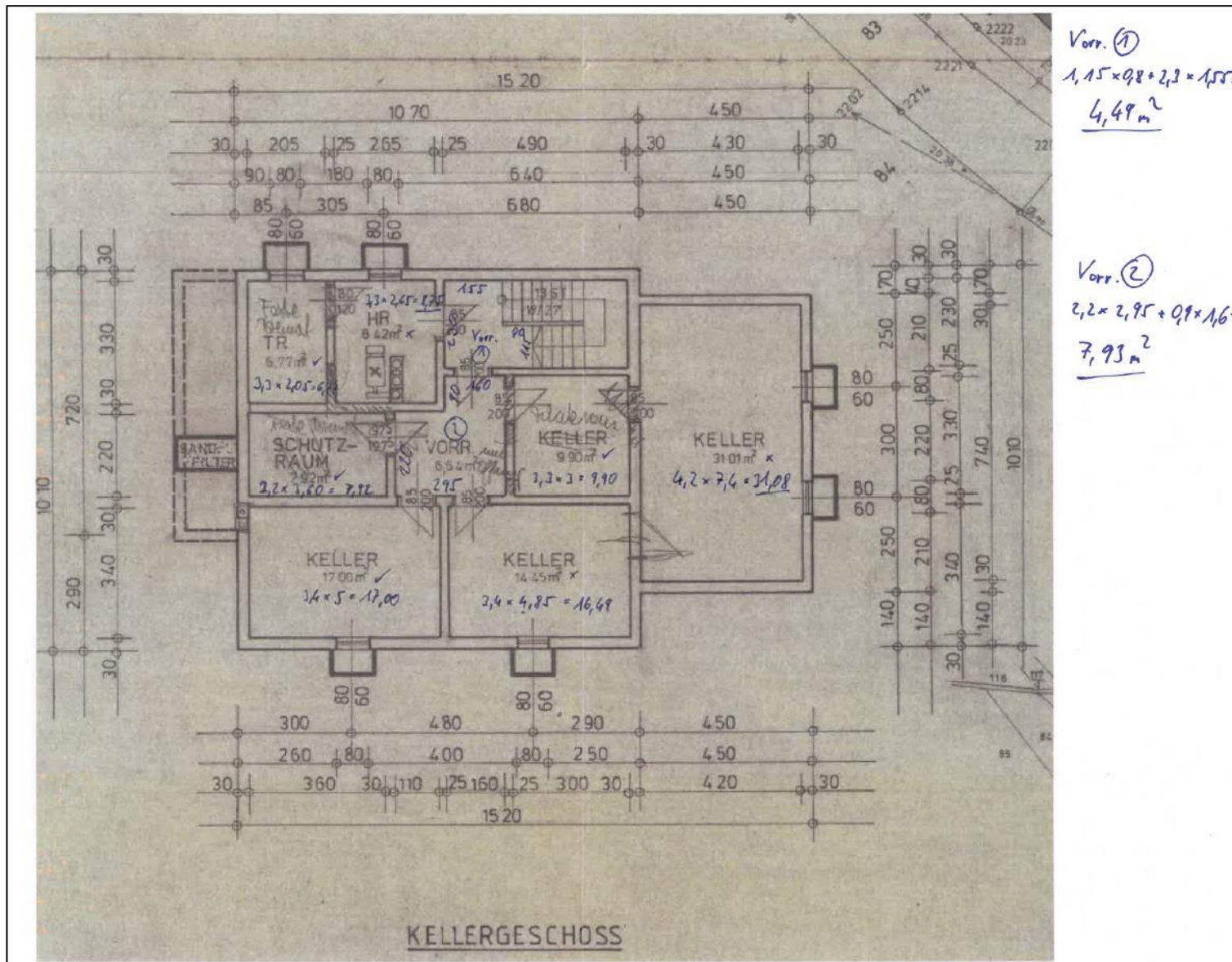
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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 allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

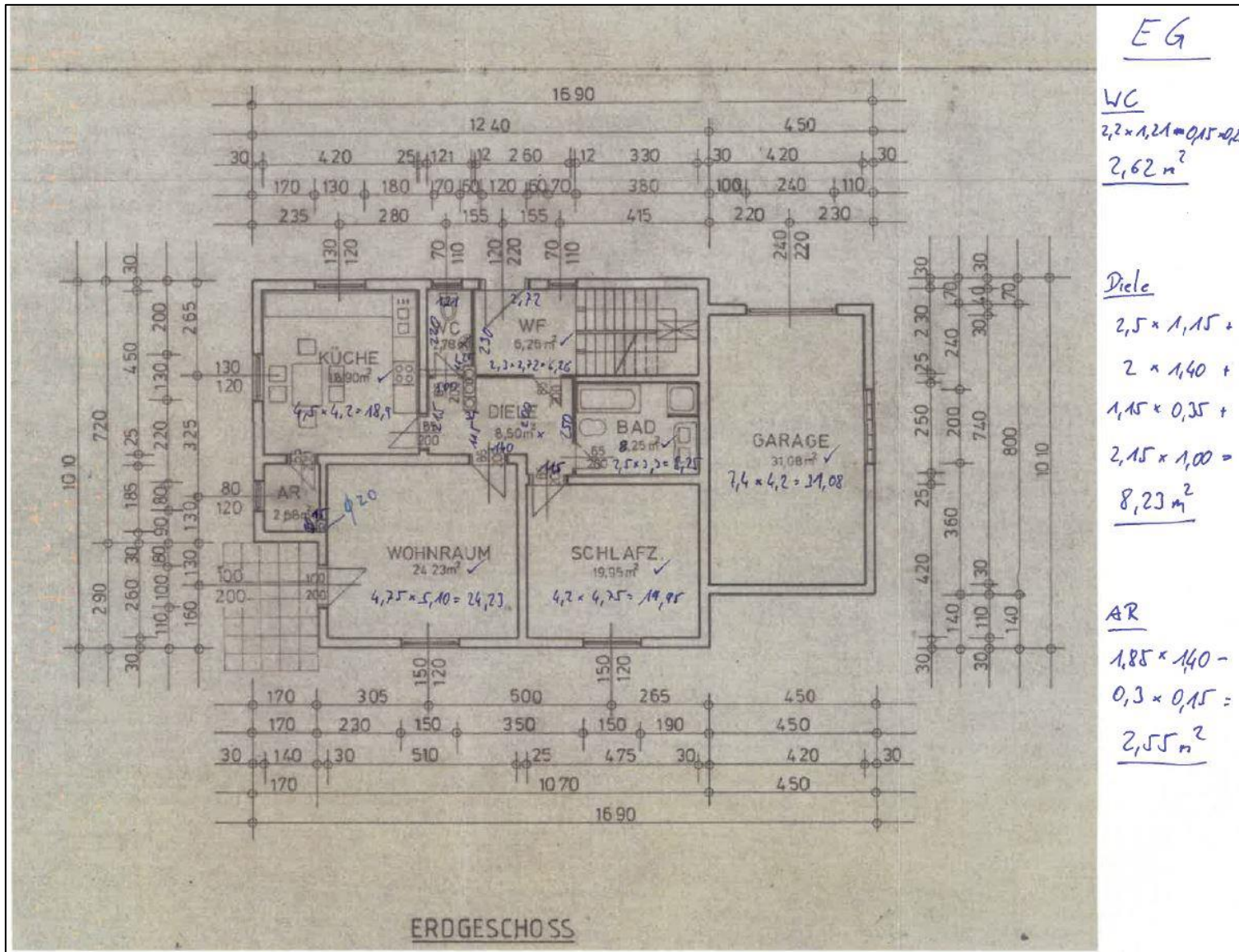
Einreichplan vom 04.08.1980



Grundriss Kellergeschoss mit Flächenermittlung



Grundriss Erdgeschoss mit Flächenermittlung



Grundriss Dachgeschoss mit Flächenermittlung

