

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 18/25f

An das
Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei: VOLKSBANK STEIERMARK AG
Schmiedgasse 31
8010 Graz
Firmenbuchnummer 421966p

vertreten durch: Dr. AUGUSTIN, Mag. HASLINGER, Mag. BÖCHZELT
Krottendorfer Gasse 4
8700 Leoben

Verpflichtete Partei: Anton Friedl
geb. 14.01.1964
Barbaraweg 4
8700 Leoben

wegen: € 18.425,76 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

Bewertungsstichtag: 09.09.2025, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 22.07.2025, 9 E 18/25f, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über die Verkehrswerte von:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 347, Grundbuch 60365 Waasen**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 289/5, .451, mit der Adresse 8700 Leoben, Barbaraweg 4/4a



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.07.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 347, Grundbuch 60365 Waasen**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 289/5, .451, mit der Adresse 8700 Leoben, Barbaraweg 4/4a

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 09.09.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 09.09.2025 von 11:30 Uhr bis 12:00 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Anton Friedl, Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Haslinger
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 21.07.2025

1.5.3. Bescheid vom 11.12.1952

1.5.4. Bescheid vom 29.07.1954

1.5.5. Bescheid vom 12.10.1962

1.5.6. Bescheid vom 16.12.1968

1.5.7. Mietvertrag

1.5.8. Fotos

Wohnungseigentumsvertrag/Nutzwertgutachten

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Leoben die TZ 3467/1980 nicht vorhanden war. Laut Auskunft von Herrn Anton Friedl (Verpflichtete Partei) hat er ebenso keinen Wohnungseigentumsvertrag bzw. ein Nutzwertgutachten.

Bestandsverhältnisse

BLNR 12 Wohnungseigentum an W 1 130/408 Anteile

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, die bewertungsgegenständlichen Wohnung W 1 nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

BLNR 13 Wohnungseigentum an W 2 104/408 Anteile

Hinzuweisen ist, dass laut Mitteilung von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, die bewertungsgegenständliche Wohnung W 2 vermietet ist. Diesbezüglich wurde dem Sachverständigen ein Mietvertrag vom 25.03.2017 übermittelt. Gemäß Mietvertrag vom 25.03.2017 beginnt das Mietverhältnis am 01.03.2017 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautions in der Höhe von € 1.000,- hinterlegt. Laut Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, beträgt die aktuelle Miete gesamt € 400,-. Diesbezüglich ist anzumerken, dass laut telefonischer Auskunft vom 19.11.2025 von Herrn Anton Friedl (Verpflichtete Partei) der Mieter mit 01.11.2025 ausgezogen ist. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

BLNR 14 Wohnungseigentum an W 3 174/408 Anteile

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet ist und derzeit leer steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Unbefristeter Mietvertrag

abgeschlossen und vereinbart zwischen Herrn Anton Friedl, wohnhaft in 8700 Leoben, Barbaraweg 4 als Vermieter einerseits und Christian Trippolt Geb. am 28.10.1978 derzeit wohnhaft in Sixtgasse 12 8700 Leoben im folgenden Mieter genannt, andererseits wie folgt

Mietgegenstand:

Die vermietete Wohnung liegt im 1 STOCK des Zweifamilienhauses in 8700 Leoben, Barbaraweg 4, besteht aus insgesamt 2 Zimmer, Bad, WC, Vorraum, Küche und weist eine Nutzfläche von rund 76 Quadratmetern auf.

Mietdauer :

Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.17.....

Der Pauschal-Mietzins in Höhe von € 400.- besteht aus.

1. dem vereinbarten Hauptmietzins 2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Öffentlichen Abgaben, Versicherungen, Steuern. Die Heiz- bzw. Stromkosten sind seitens des Mieters mit dem jeweiligem Versorgungsunternehmen direkt abzugelten'

Wertsicherung:

Der Hauptmietzins ist wert-gesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der ,Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautebarte Verbraucherprüfindex 2005, der an dessen Stelle tretende oder der diesem am ehesten entsprechende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten, so wird die gesamte Änderung voll verlautebarte Indexzahl. Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert, Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt.

Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Rahmens.

Erhöhungen aus der Wertsicherung hat der Vermieter durch eine Abrechnung nachzuweisen, die auf Verlangen des Mieters spätestens sechs Monate nach vorschreibung des erhöhten Zinses zur Einsichtnahme anzubieten ist.

Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren binnen drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der aus der Wertsicherung resultierenden Erhöhung des Hauptmietzinses gegen den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzinses'

Bezahlung des Mietzinses

Der Mietzins ist jeweils spätestens am 1. eines jeden Monats monatlich im Vorhinein auf das Konto **AT444477044150001966 Bic VBOEATWWGRA** des Vermieters zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Zinsen zu berechnen.

Erhaltungspflicht

Der Mieter hat den Mietgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand übernommen. Er verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich guten Zustand, unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzungen, gereinigt zurückzustellen, die Erhaltung der allgemeine Teile des Wohnhauses, die-Behebung einster Schäden sowie die Wartung und Erhaltung bzw. Durchführung notwendiger Reparaturen der Heiztherme im 1 Stock obliegen dem Vermieter (§1 096 ABGB)

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter über Funktionsstörungen der E-Geräte, Heizkörper der Heizungssteuerung, Elektro- bzw. sanitärleitungen unverzüglich zu informieren.

Der Mieter ist verpflichtet die Wartung der Heizung selbst zu bezahlen.

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer angemessenen Hausratsversicherung'

Inventar

Dem Mieter wird folgendes Inventar zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt:

Einbauküche mit E-Geräten inkl. Mikrowelle, Schlafzimmerschrank, Wohnzimmerschrank, Lampen im Wohnzimmer, Küche, Vorraum und Bad, Couch im Wohnzimmer, Waschmaschine, kleiner Schrank im Badezimmer und Wohnzimmer.

Das zur Verfügung gestellte Inventar darf nicht zweckentfremdet, zwischengelagert oder demontiert werden, Mieter haftet für jeden Schaden am Inventar, der über die übliche Abnutzung einzustufen ist.

• Erhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass ernste Schäden am Mietgegenstand behoben werden und verpflichtet sich zur Beseitigung einer für den Mieter vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (§ 3 MRG)

• Änderungen durch den Vermieter

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Inanspruchnahme und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist.

• Änderungen durch den Mieter

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von solchen Unternehmen geplant und durchgeführt werden, die dazu nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung befugt sind. In jedem Fall dürfen derartige Veränderungen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

Der Mieter haftet im Verschuldensfall dem Vermieter für alle Schäden, die aus solchen Arbeiten am Mietgegenstand oder sonst am Haus entstehen und hält den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

• Untervermietung oder sonstige Weitergabe

Jede Untervermietung, Verpachtung oder sonstige Weitergabe der gemieteten Wohnung an natürliche oder juristische Personen, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, sei es auch durch Gründung einer Gesellschaft bzw. Eintritt in eine solche unter Einbringung der Mietrechte, auch bloß der Ausübung nach, ist nicht gestattet. Alle Verstöße gegen dieses Verbot werden ausdrücklich als Gründe für die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages vereinbart.

• Mehrere Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand. Erklärungen, die gegenüber einem der Mieter abgegeben werden, wirken auch gegen die übrigen Mieter. Verläßt einer der Mieter den Mietgegenstand, so ist dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der ausscheidende Mieter kann nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters aus seiner Haftung aus diesem Vertrage entlassen werden.

• Kautions

Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautions in der Höhe von € 1000,- in Bar. Der Vermieter ist berechtigt, aus dieser Kautions alle Forderungen aus diesem Vertrag (zB Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des

Mietverhältnisses), einschließlich der berechtigten Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung ganz oder teilweise abzudecken.
Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kauton binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten. Die gesetzlichen Zinsen gebühren dem Mieter

• **Betretten des Mietgegenstandes durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung nach rechtzeitiger Ankündigung mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen.

Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Wohnung jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Vor jeder Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

• **Hausordnung, Tierhaltung**

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ihm bekannten Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet

• **Kosten und Gebühren**

Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages trägt der Mieter. (€ 200,-)

• **Sonstige Bestimmungen**

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.
Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
Zu dieser Vereinbarung bestehen keine Nebenabreden. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist. Solange dem Vertragspartner nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die in diesem Vertrag angegebene Adresse des anderen Vertragspartners mit der Wirkung, daß sie diesem als zugekommen gelten.
Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragsteil eine erhält. Eine Ausfertigung ist für das zuständige Finanzamt bestimmt.

Leoben, am 25.03.2017

Vermieter

Mieter

Hausverwaltung

Gemäß Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, wurde keine Hausverwaltung betreffend der Verwaltung der Liegenschaft bestellt und wird von Ihm selbst verwaltet.

Energieausweis

Laut Mitteilung von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, ist kein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 21.07.2025

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 60365 Waasen				EINLAGEZAHL 347	
BEZIRKSGERICHT Leoben					

Letzte TZ 1463/2025					
WOHNUNGSEIGENTUM					
W - Wohnung					
Plombe 1841/2025					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
289/5		GST-Fläche	627		
		Bauf.(10)	64		
		Gärten(10)	563		
.451		Bauf.(10)	* 91	Barbaraweg 4a	
				Barbaraweg 4	
GESAMTFLÄCHE			718		
Legende:					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					

2.1.1. Gutsbestand:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

12 ANTEIL: 130/408 Anton Friedl GEB: 1964-01-14 ADR: Barbaraweg 4, Leoben 8700 a 3467/1980 Wohnungseigentum an W 1 b 1585/2005 Kaufvertrag 2005-01-24 Eigentumsrecht c 20849/2012 Vergleichsausfertigung 2010-04-06 Eigentumsrecht d 20849/2012 Zusammenziehung der Anteile

BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

13 ANTEIL: 104/408 Anton Friedl GEB: 1964-01-14 ADR: Barbaraweg 4, Leoben 8700 a 3467/1980 Wohnungseigentum an W 2 b 1585/2005 Kaufvertrag 2005-01-24 Eigentumsrecht c 20849/2012 Vergleichsausfertigung 2010-04-06 Eigentumsrecht d 20849/2012 Zusammenziehung der Anteile

BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

14 ANTEIL: 174/408 Anton Friedl GEB: 1964-01-14 ADR: Barbaraweg 4, Leoben 8700 a 3467/1980 Wohnungseigentum an W 3 b 3812/2005 Kaufvertrag 2005-10-18 Eigentumsrecht c 20849/2012 Vergleichsausfertigung 2010-04-06 Eigentumsrecht d 20849/2012 Zusammenziehung der Anteile

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1 Anton Friedl	130/408 Anteile
----------------	---	------------------------

BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2 Anton Friedl	104/408 Anteile
----------------	---	------------------------

BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3 Anton Friedl	174/408 Anteile
----------------	---	------------------------

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A2 - Blatt:

***** A2 *****

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60365 Waasen, EZ 347, BG Leoben

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
289/5	GST-Fläche	627		
	Bauf.(10)	64		
	Gärten(10)	563		
.451	Bauf.(10)	* 91	Barbaraweg 4a	
			Barbaraweg 4	
GESAMTFLÄCHE		718		
Legende:				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				

2.3. Lage:

Abbildung 1:

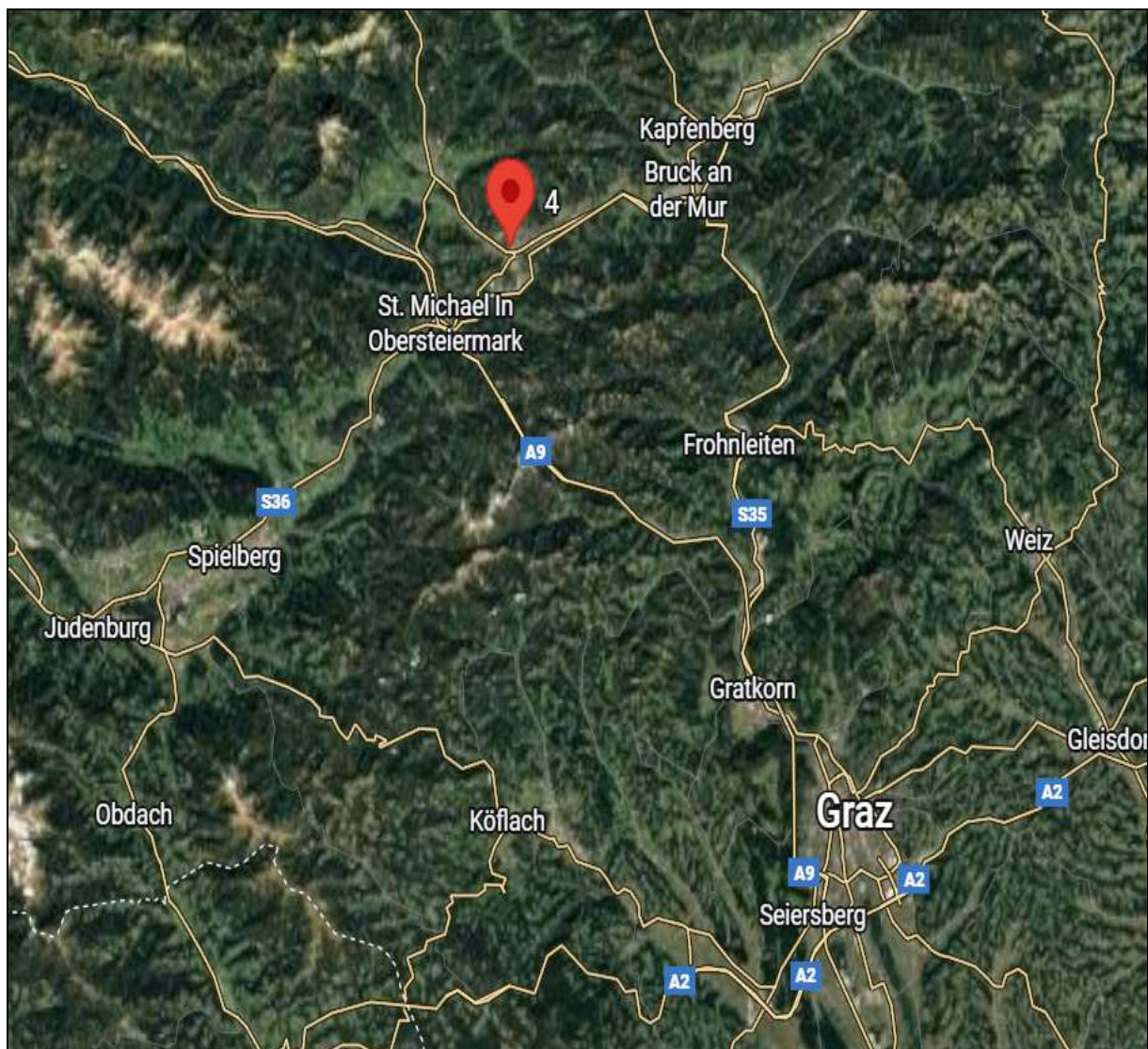


Abbildung 2:

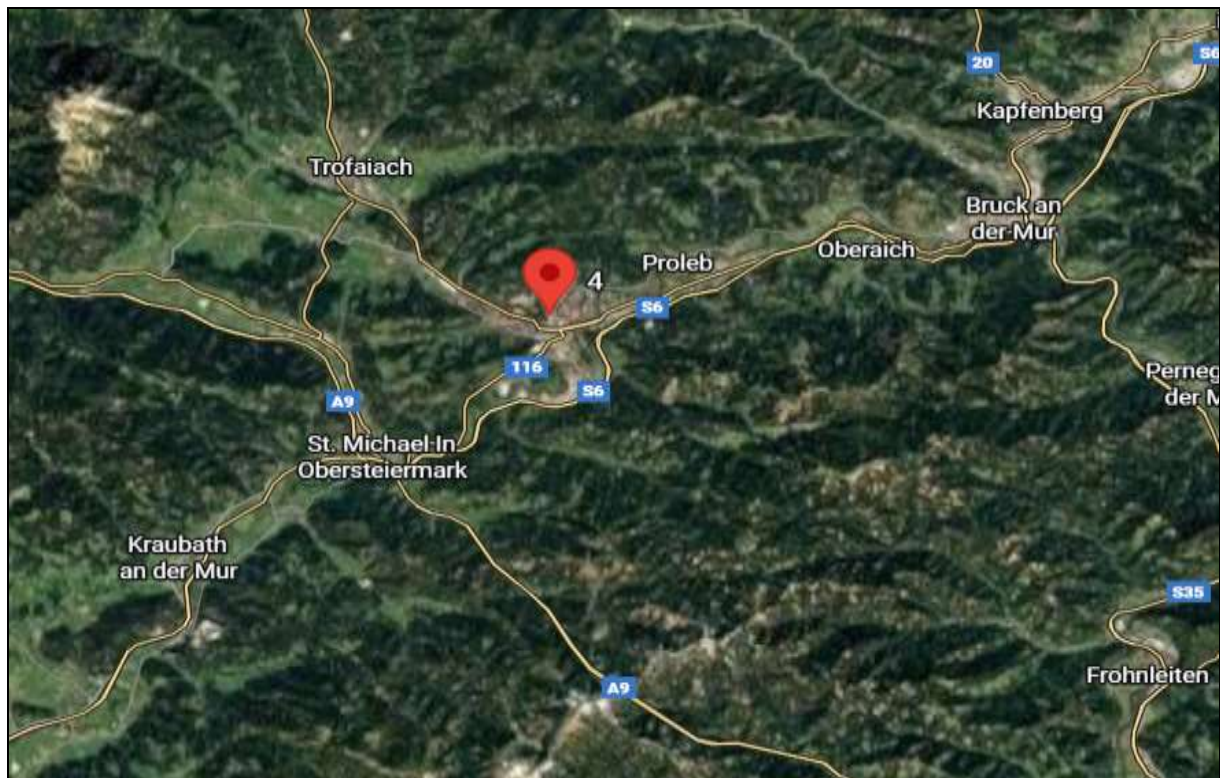


Abbildung 3:

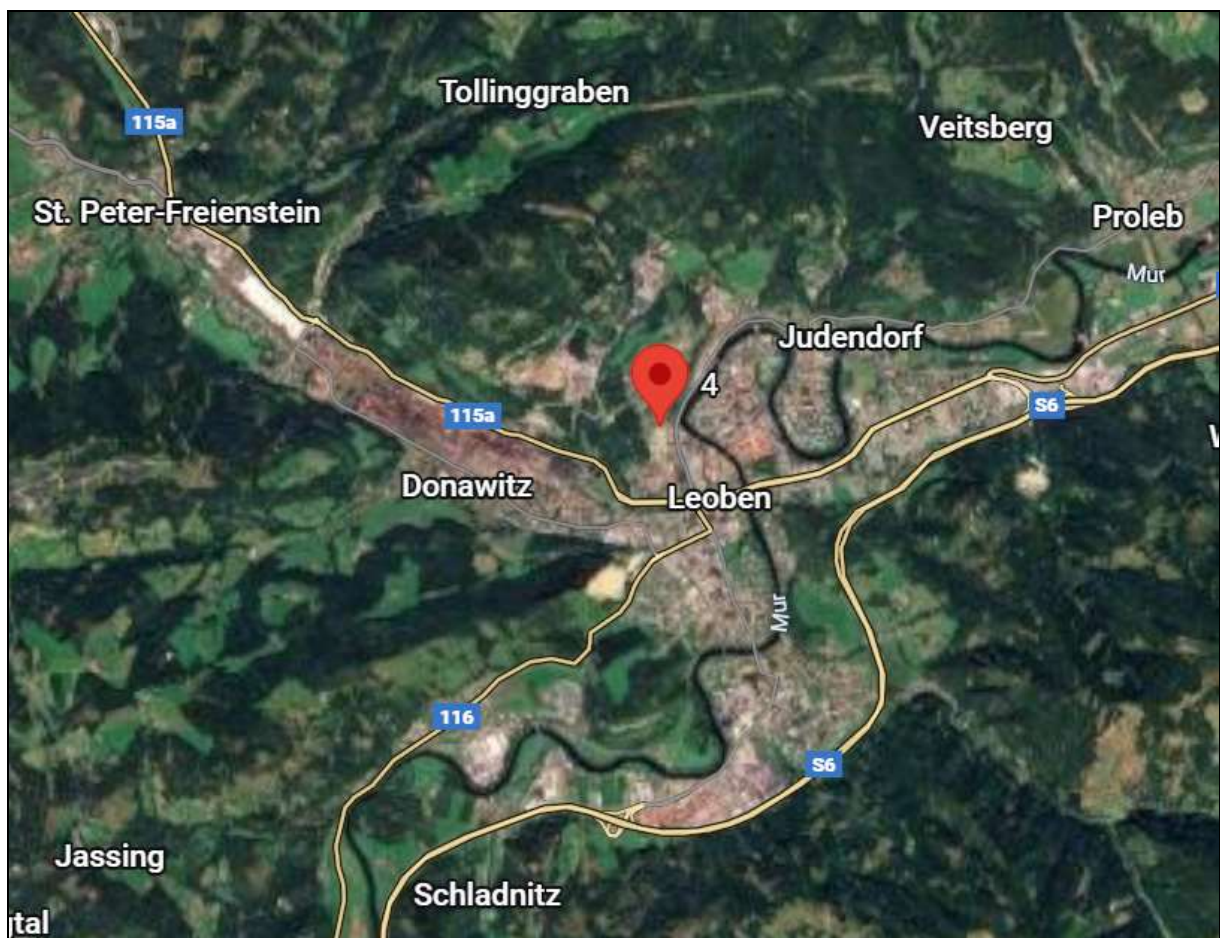


Abbildung 4:

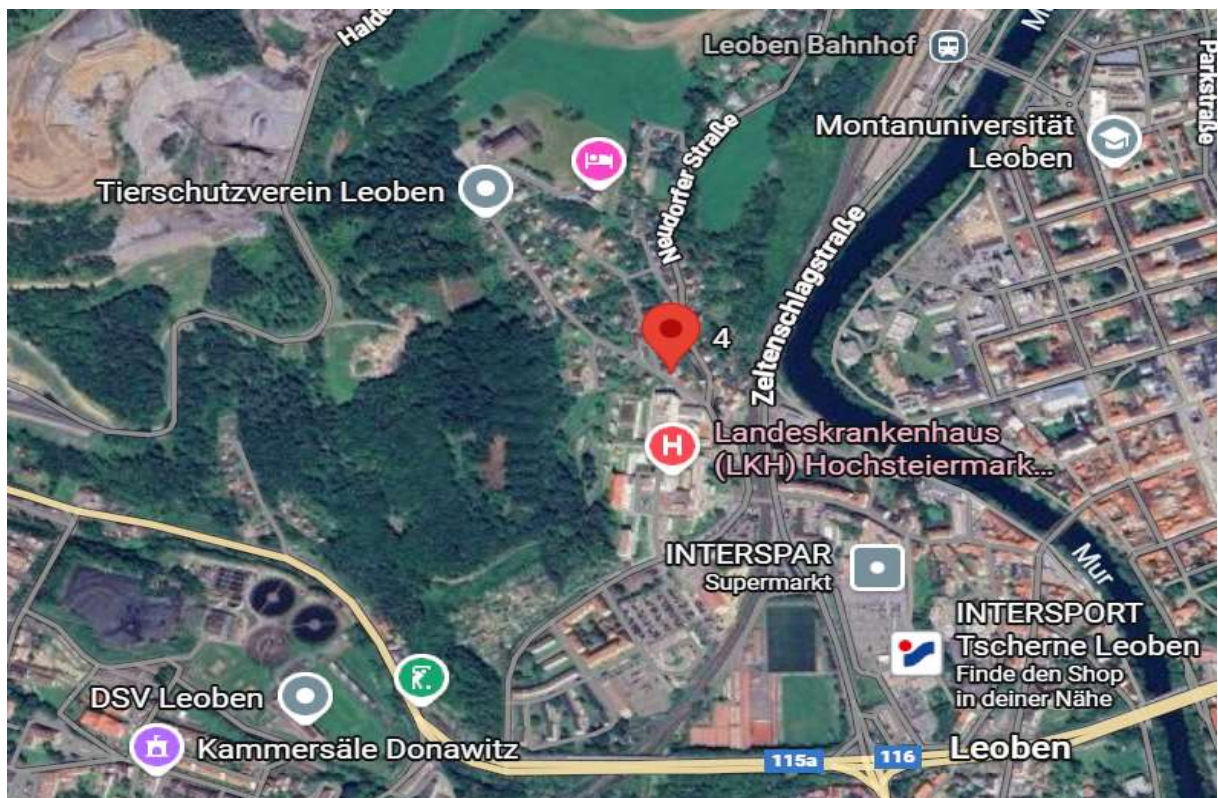


Abbildung 5:



Abbildung 6 – GST – Nr. 289/5:

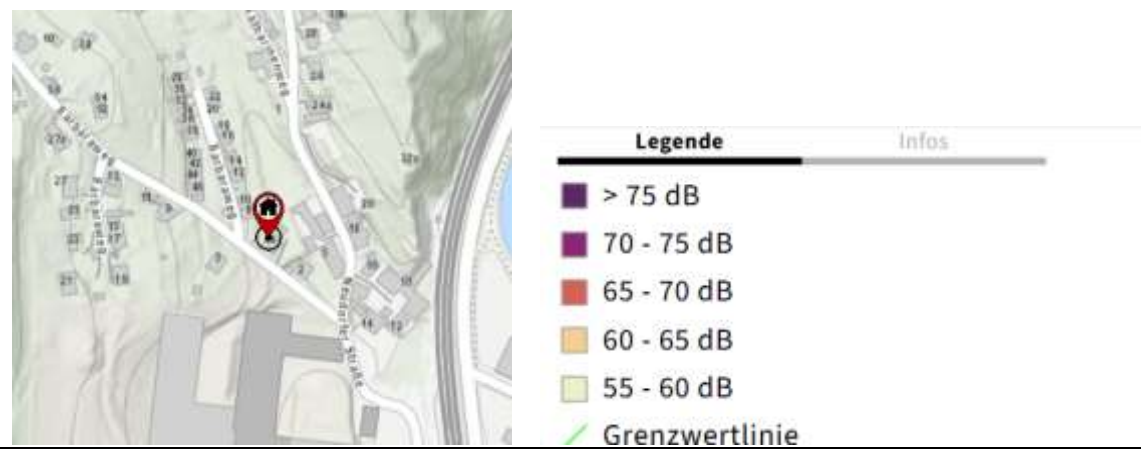


Abbildung 7 – GST. Nr. .451:

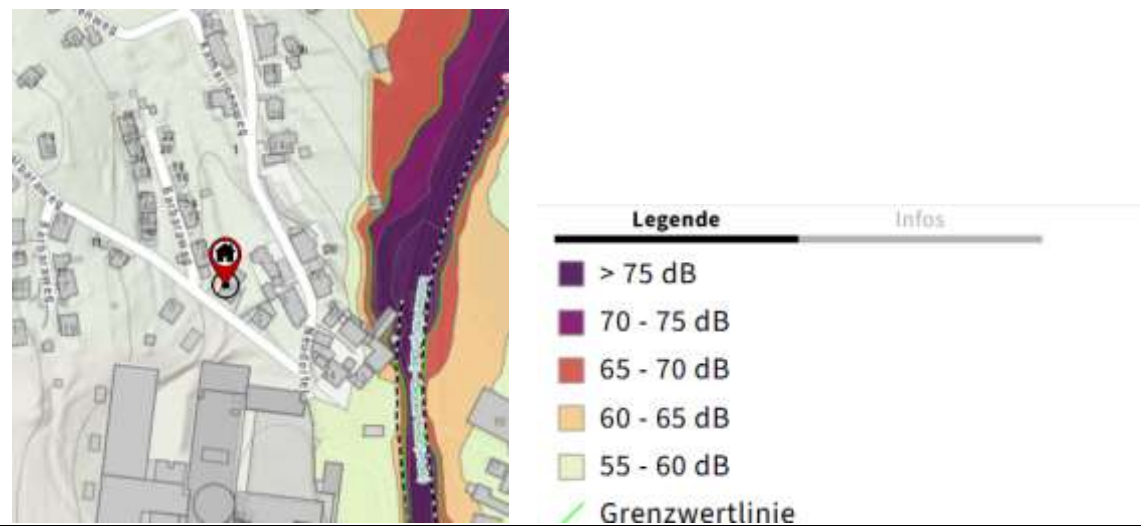


Abbildung 8 – Lärmkarten:

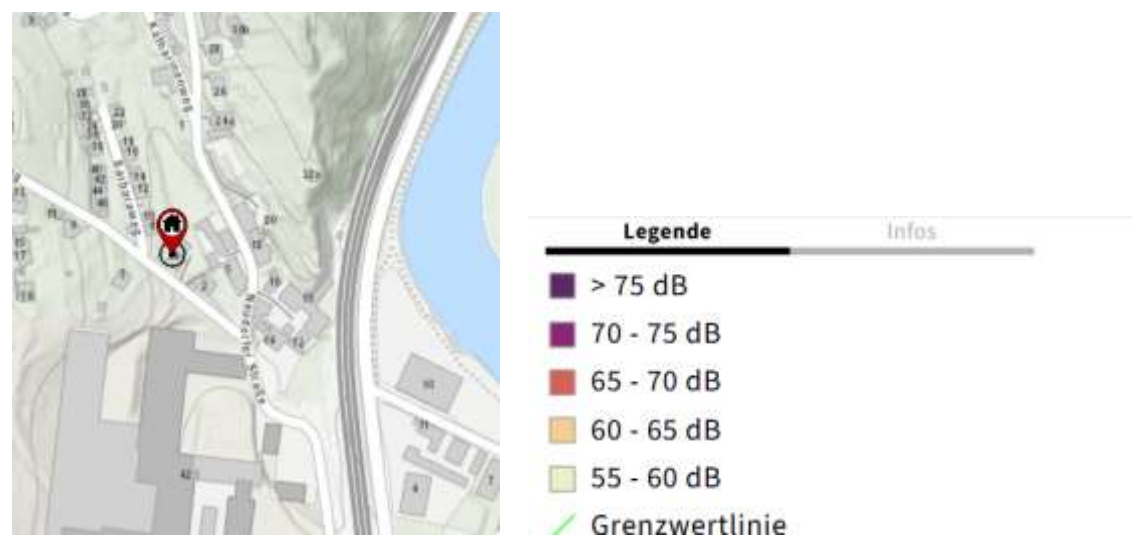
Straßenverkehr



Schienenverkehr



Luftverkehr



2.4. Objektbeschreibung:

Grundbuch 60365 Waasen, EZ 347, BG Leoben







Bezeichnung:

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten



Baubehörde:

Bescheid vom 11.12.1952

Bescheid vom 29.07.1954

Bescheid vom 12.10.1962

Bescheid vom 16.12.1968

Dachung:

Harte Dachung

Personenaufzug:

nicht vorhanden

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, sind in den jeweiligen Wohnungen Gasthermen vorhanden. An zu führen, dass eine Funktionsüberprüfung der Gasthermen durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

BLNR 12

Wohnungseigentum an W 1

130/408 Anteile

Lage: Erdgeschoss

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche



Küche:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Küche



Wohnzimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Keller:

Hinzuweisen ist, dass folgendes Zubehör (Kellerbereich und Garage) laut Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter, zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 1 dazugehörig ist. Anzumerken ist, dass diesbezüglich seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.



Lage:

1. Stock

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Vorraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Holzdecke, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche, Gastherme



Küche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen,





Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen,

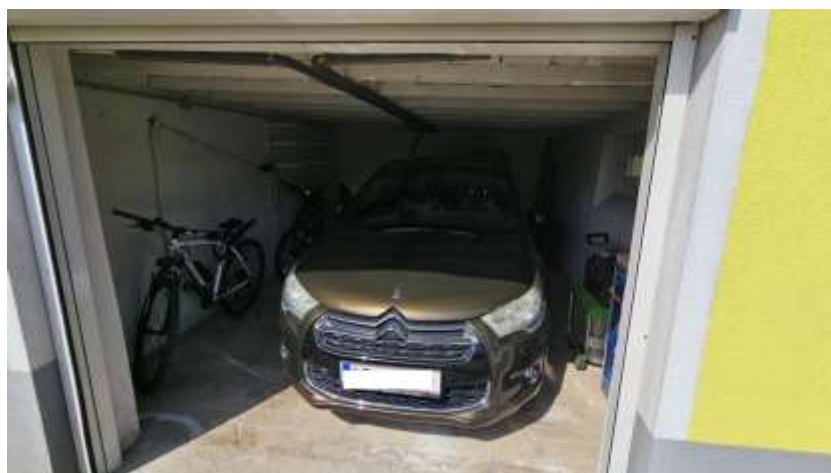


Balkon:



Garage:

Hinzuweisen ist, dass folgende Garage als Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2 dazugehörig ist (laut Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter)
Anzumerken ist, dass diesbezüglich seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.



Lage:

Erdgeschoss und Obergeschoss (Anbau)



Beschreibung der Räumlichkeiten:

ERDGESCHOSS

Vorraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche, Kamin



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Holzdecke, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche, Gastherme



Abstellraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



OBERGESCHOSS

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



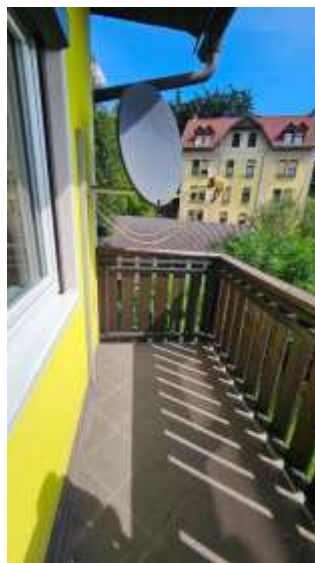
Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Balkon:



Garage:

Hinzuweisen ist, dass folgende Garage (samt Nebenraum) als Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 3 dazugehörig ist (laut Auskunft von Herrn Anton Friedl, Verpflichteter)

Anzumerken ist, dass diesbezüglich seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.5. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.		

BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.		

BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile
Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.		

2.6. Objektgröße:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
Aufgrund zum Teil fehlender Angaben in den Plänen wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche von ca. 70 m ² ermittelt.		

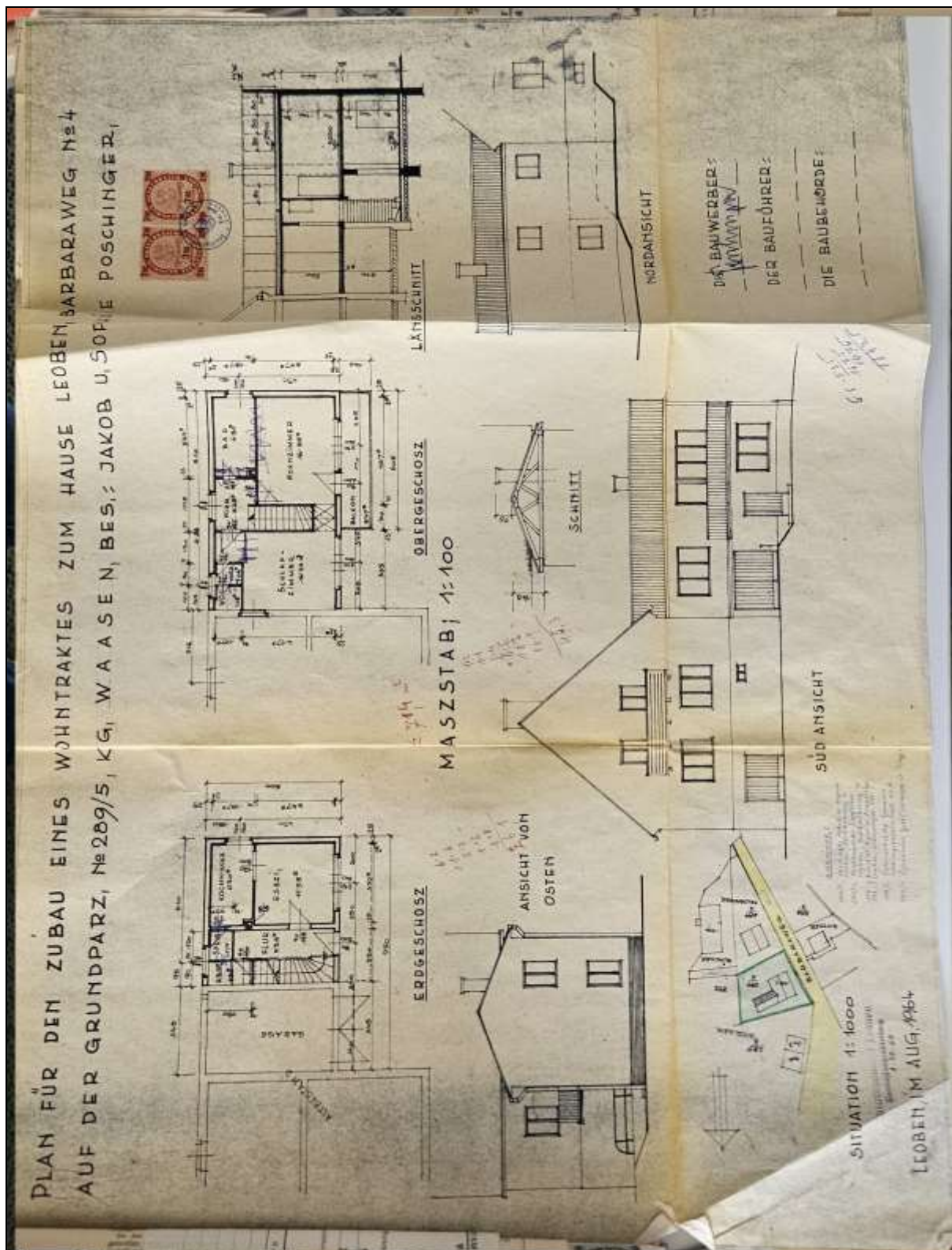
BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
Aufgrund zum Teil fehlender Angaben in den Plänen wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche von ca. 70 m ² ermittelt.		

BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile
Aufgrund zum Teil fehlender Angaben in den Plänen wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche von ca. 71 m ² ermittelt.		

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe keine Haftung übernommen wird.

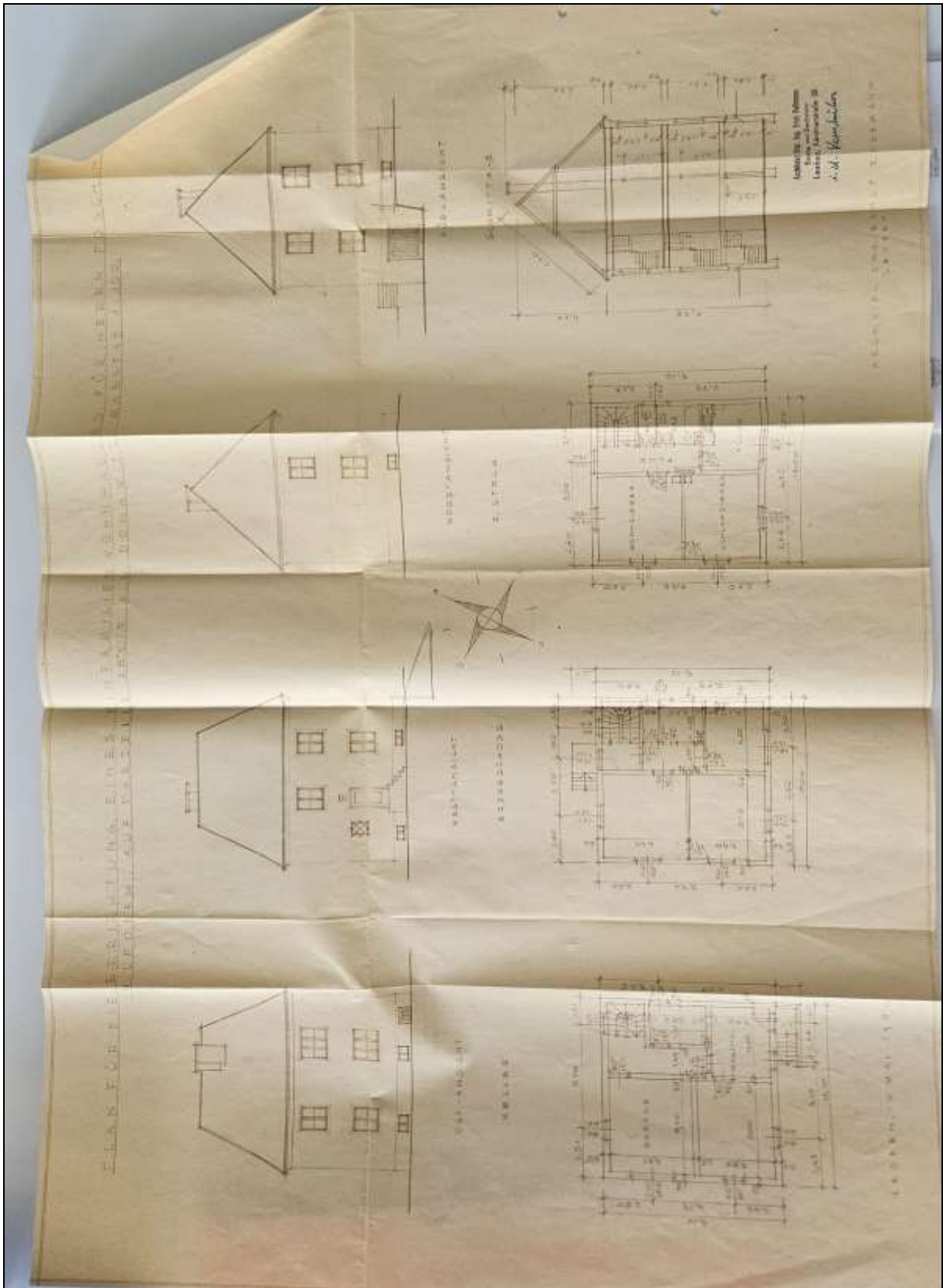
2.7. Pläne:

Plan – Zubau (Wohnung W 3)



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden Veränderungen durchgeführt.

Plan – Wohnungen W 1 und W 2



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden Veränderungen durchgeführt.

2.8. Baubehörde:

Bescheid vom 11.12.1952

Amtsflüch

Stadtamt Leoben

3.21.1 20 Po 27/2 - 52

Vd 305

Leoben, am 11.12.1952

Betr.: Poschinger Jakob u. Sophie;
Wohnhausneubau in Leoben, Barbaraweg
- Genehmigung der Auswechslungspläne.

B e s c h e i d :

Herr Arch.Dipl.Ing. Ernst Roßmann hat mit der Eingabe vom 10.11.1952 namens der Bauwerber Jakob u. Sophie Poschinger um die Genehmigung der Auswechslungspläne für die Errichtung eines Wohnhausneubaues auf der Grundparzelle Nr. 289/5, Kat. Gem. Waasen, angesucht.

S a c h v e r h a l t :

Auf der vorangeführten Grundparzelle haben die Bauwerber U n d e n Berthold und Theresia mit Bescheid des Stadtamtes Leoben vom 5.10.1950 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhausneubaues erhalten. Diese Grundparzelle wurde nun von den Bauwerbern Jakob und Sophie Poschinger erworben und in diesem Zusammenhang Auswechslungspläne vorgelegt. Aus diesem Plan ist zu entnehmen, daß das Ausmaß vom ursprünglichen Plan nur ganz geringfügige Abänderungen aufweist und nur eine Änderung hinsichtlich der Raumeinteilung bei der Anordnung der Küche, des Badezimmers und des Vorraumes getroffen wurde. In der Küche wurde eine Kochfläche angeordnet und die Abortanlage in das Badezimmer verlegt. Durch diese Maßnahmen besteht für die Heizstelle der Küche kein direkter Rauchfanganschluß.

S p r u c h :

Auf Grund vorstehenden Sachverhaltes wird hiemit im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung vom 9.2.1857 die Genehmigung für die Errichtung des geplanten Wohnhausneubaues auf der vorangeführten Grundparzelle nach dem vorliegenden Auswechslungsplan bei Einhaltung nachstehender

B e d i n g u n g e n

erteilt:

./.

1.) Die Vorschriften des Bescheides des Stadtsamtes Leoben vom 5.10.1950, Pkt. 1 bis Pkt. 9 bleiben im vollen Umfange weiterhin aufrecht.

2.) Für die Heizstelle der Küche ist entweder eigener Rauchfang mit 2 Rauchzylindern zu errichten oder Heizstellen so anzuordnen, daß ein direkter Rauchfanganschluß gegeben ist, so daß die Errichtung von Poterien unterbleiben kann.

Kosten:

An Gemeindeverwaltungsabgaben ist im Sinne der Verordnung Nr. 32/51 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für die Genehmigung der Auswechslungspläne der Betrag von S 10.-- für 2 Plansichtvermerke à S 5.-- S 10.-- = S 20.--

mittels beiliegender Zahlkarte innerhalb zwei Wochen an die Stadtkasse Leoben zu entrichten.

Entscheidungsgründe:

Der Spruch stützt sich auf die bezogenen Gesetzstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen nach seiner Zustellung beim Stadtsamte Leoben schriftlich oder telegrafisch einzubringen wäre.

Für den Bürgermeister:

[Handwritten Signature]

Argent an:

- 1.) Herr u. Frau Jakob u. Sophie Peschiager, Leoben, Mühlbacherstrasse Nr. 15,
- 2.) Herr Dipl. Ing. Arch. Ernst Rodmann, Leoben, Karntnerstrasse Nr. 55,
- 3.) Tiefbauabteilung des Stadtsamtes Leoben,

zur Kenntnis.

Stadtamt Leoben **Amtsstück**

G. Bl.: 2c Po 16/1 - 1954 Leoben, am 29.7.1954

Vd 305

Betr.: Pöschinger Jakob u. Sofie;
Wohnhausneubau in Leoben, Barbaraweg
- Rohbaubeschau.

Bescheid:

Frau Sofie Pöschinger hat mit der Eingabe vom 12.6.1954 um die Vornahme der Rohbaubeschau für den auf der Grundparzelle Nr. 289/5, Kat. Gem. Waaßen (Barbaraweg) errichteten Wohnhausneubau ange sucht.

Über dieses Ansuchen fand am 7. Juli 1954 die örtliche Besichtigung und mündliche Verhandlung statt und ergab sich hierbei nachstehender

Sachverhalt:

Am Dachstuhl fehlen die Schliessen. Laut Bauplan ist eine Aufmauerung für das Dachstuhlgeschoß von 0,60 m bis zur Mauerbankunterkante vorgesehen. Die tatsächlich durchgeführte Aufmauerung beträgt 0,88 m. Das Wohnhaus besitzt im Kellergeschoß einen Autoeinstellraum.

Spruch:

Auf Grund vorstehenden Sachverhaltes wird im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung vom 9.2.1857 die Bewilligung für die Fortführung der Bauarbeiten und Fertigstellung des Wohnhausneubaues erteilt.

Nachstehenden

Bedingungen

ist zu entsprechen:

1.) Der Dachstuhl ist mit konstruktiv einwandfreien Schliessen zu versehen.

./.

Entscheidungsgründe :

Der Spruch stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen und auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 7. Juli 1954.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen nach seiner Zustellung beim Stadtamte Leoben schriftlich oder telegrafisch einzu-bringen wäre.

Kr/Mi

Für den Bürgermeister:

Beilage:

1 Zahlkarte

Ergeht an:

- 1.) Herrn u. Frau Jakob u. Sofie
P o s c h i n g e r ,
Leoben, Mühltalerstrasse 15,
- 2.) Baufirma Sepp Meiler,
Trofaiach,

Bescheid 1.) gegen RSb zustellen !

Stadtamt Leoben

G.Z.: 20 Po 32/1 - 1962

Leoben, am 12.10.1962

Vd 305/4

**Betr.: Poschinger Jakob u. Sophie -
Errichtung einer Autogarage in Leoben,
Barbaraweg Nr. 4;**

Baubewilligung.

B e s c h e i d .

Mit der Eingabe vom 14.9.1962 haben die Bauwerber Jakob u. Sophie Poschinger um die baubehördliche Genehmigung für die Errichtung einer Pkw-Garage auf der Liegenschaft Leoben, Barbaraweg Nr. 4, Bauparzelle Nr. 451, Kat.Gem. Waasen angesucht.

Über dieses Ansuchen fand am 4. Oktober 1962 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung statt. Hiebei ergab sich nachstehender

S a c h v e r h a l t :

Es ist beabsichtigt, an der nordöstlichen Längsseite des Wohnhauses eine Garage anzubauen. Diese besitzt eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,45 m. Die verbaute Fläche beträgt somit rd. 20,70 m². (Die Nutzfläche ist 17,60 m²). Der nicht unterkellerte Garagenanbau ist nur erdgeschossig und kommt zur Gänze in Massivbauweise zur Ausführung. Das Aussenmauerwerk ist 25 cm stark. Der Boden wird betoniert. Die lichte Raumhöhe beträgt im Mittel 2,13 m. Den Abschluß nach oben bildet ein Betonflachdach. Es ist geplant, seinerzeit dieses Betonflachdach als Terrasse zu verwenden und ein Erdgeschoßfenster in eine Türe umzugestalten.

Bezüglich der übrigen konstruktiven Ausführungen wird auf den vorliegenden Bauplan des Baumeisters Hans Hitthaller vom 13.9.1962 und auf die techn. Beschreibung verwiesen.

Bemerkt wird noch, daß im Bereiche des Garagenanbaues an der nordöstlichen Längsseite des Kelleraussenmauerwerkes eine Türöffnung besteht als Zugang von aussen zum anschließenden Kellerraum. Im Anschluß an diesen Kellerraum befindet sich der Raum für die Zentralheizungsanlage und die Putzausmündungen des Rauchfanges. Weiters ist im Bereiche des Garagenanbaues ein Kellerfenster vorhanden, welches entfernt und die Öffnung vermauert wird.

/.
wird

Die Einfahrt zur Liegenschaft wird durch einen vorhandenen Einfriedungspfeiler behindert.

S p r u c h :

Auf Grund vorstehenden Sachverhaltes wird im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung vom 9.2.1857, LGBI. Nr. 5, II. Abt. sowie im Sinne der Reichgaragenordnung vom 17.2.1939, DRGBI. I, Seite 219 (eingeführt in Österreich durch Kundmachung vom 18.11.1939, GBl. f.d.L.Ö. Nr. 1447/1939) die Bewilligung für die Errichtung des gegenständlichen Garagenanbaues bei Einhaltung nachstehender

B e d i n g u n g e n

erteilt:

- 1.) Die Bauarbeiten sind plan- und beschreibungsge-
mäss auszuführen. Abänderungen hievon dürfen ohne vor-
herige Zustimmung der Baubehörde nicht erfolgen,
sofern sich nicht durch nachstehende Bedingungen
zwangsläufig Änderungen in der Bauausführung ergeben.
- 2.) Die Fundamente sind bis auf einwandfrei tragfähigen
Grund zu führen.
- 3.) Der Boden ist in Beton mit Feinschliff auszuführen.
Die Übergänge zu den Wandflächen sind hohlkehlen-
artig auszubilden.
- 4.) Ölauffanggrube soll keine eingebaut werden. Dafür
ist eine Tropfzasse bereitzustellen.
- 5.) Die nach aussen aufgehenden Torflügel sind an den
Innenseiten zu verblechen, ebenso Stock und Rahmen.
- 6.) Die Torflügel haben knapp oberhalb des Fußbodens
Lüftungsschlitze mit einem Querschnitt von insgesamt
400 cm² zu erhalten. Diese Lüftungsschlitze sind
ausser mit durchlochten Blech und innen mit feine-
maschigem Drahtnetz zu versehen. Im rückwärtigen Teil
der Garage u. zw. knapp unterhalb der Decke und direkt
ins Freie führend, sind ebenfalls Lüftungsschlitze
in gleicher Grösse und Konstruktion einzubauen.
- 7.) Das Betonflachdach ist oberhalb des Garagentores
um mind. 60 cm als Feuerblende auszubilden.
- 8.) Die vorhandene Kellertüre und auch die Öffnung aus
Heizraum haben Feuertüren zu erhalten (Verblechen
der Türen samt Stock und Rahmen garagenseitig).
Weiter sind die Türen mit einem Selbstschliesser
zu versehen. Zu dieser Vorschreibung wird vorge-
schlagen, vor der Garage einen neuen Kellereingang
zu schaffen und die bestehende Kellereingangsöffnung

- 9.) In der Garage ist das Rauchverbot und das Verbot des Hantierens mit offenem Feuer und Licht sowie das Verbot des Lauflassens des Motors bei geschlossenen Torflügeln deutlich sichtbar und bleibend anzuschlagen.
- 10.) Falls in der Garage elektrisches Licht einge-
leitet wird, ist die Installation nach den derzeit
geltenden Vorschriften von einem hiezu befugten
Gewerbetreibenden ausführen zu lassen. Hierbei sind
die Bestimmungen für feuergefährdete Räume genauestens
einzuhalten.
- 11.) Das Fenster ist nicht öffenbar einzurichten und
mit Drahtglas in Eisenrahmen zu versehen.
- 12.) An geeigneter Stelle ist ein normgerechter Hand-
feuerlöscher, für Mineralölbrandbekämpfung einge-
richtet, stets betriebsbereit und frostsicher an-
zubringen.
- 13.) Betriebsstoff darf nur bis zu einer Menge von
höchstens 20 l, in explosionssicheren Kanistern
verwahrt, gelagert werden.
- 14.) Wagenwaschen ist weder in der Garage noch vor der-
selben gestattet, es sei denn, es wird ein vor-
schriftsmässiger Wagenwaschplatz eingerichtet und
dieser mit einem Mineralölabscheider versehen.
- 15.) Der rechte Eingangstorpfeiler ist zu entfernen und
die Einfriedung so zurückzusetzen, daß eine gefahr-
lose Ein- und Ausfahrt gewährleistet ist.
- 16.) Nach Fertigstellung des Garagenanbaues ist um die
Vornahme der Endschau zwecks Erteilung der Be-
nützungsbewilligung rechtzeitig und schriftlich beim
Stadtamte Leoben - Baupolizei - anzusuchen.

K o s t e n :

An Gemeindeverwaltungsabgaben ist im Sinne der
Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 57

für die Baubewilligung	 S	60,--	
gem. TP. 9 der Betrag von	 S	4,--	
für die Niederschrift	 S	10,--	
gem. TP. 4 der Betrag von	 S	74,--	
für 2 Plansichtvermerke	 S		
gem. TP. 7 der Betrag von	 S		

.g.

Stadamt Leoben

G.Zl.: 2o Po 24/1 - 1968
Vd 305/4

8700 Leoben, am 16.12.1968

Betr.: Jakob u. Sophie Poschinger -
Errichtung eines Zubaues zum
Wohnhaus Leoben, Barbaraweg 4;
Baubewilligung.

AMTSSTÜCK

B e s c h e i d

Mit der Eingabe vom 8.10.1968 haben die Bauwerber um die baubehörl. Genehmigung der Errichtung eines Zubaues zum Wohnhaus Leoben, Barbaraweg 4, Grundparzelle 289/5, KG. Waasen angesucht.

Über dieses Ansuchen fand am 12.11.1968 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung statt. Hiebei ergab sich nachstehender

S a c h v e r h a l t :

Durch die Vergrößerung der Familie der Bauwerber sind diese gezwungen, an ihr Eigenheim Leoben, Barbaraweg 4 einen nicht unterkellerten zweigeschossigen Anbau für die Unterbringung einer Wohnung mit einer verbauten Fläche von 6.00 x 9.50 m zu errichten.

Im Erdgeschoss wird neben der bereits genehmigten Garage ein Hausflur mit dem Stiegenaufgang, 1 Abstellraum, 1 Küche mit Speis und ein Esszimmer untergebracht. Das Obergeschoss soll einen Vorraum, 1 Bad, 1 Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer mit einer WC-Anlage einschl. Vorraum enthalten.

Die Fundamente werden in Stampfbeton bis auf tragfähigen Grund und frostfreie Tiefe geführt, wobei die vorhandenen Fundamente der Garage eine Unterfangung und Verstärkung erhalten. Das aufgehende Aussenmauerwerk wird 25 cm stark aus gebr. Hohlblocksteinen errichtet. Die Innenwände werden in Vollziegeln, 12 cm stark erstellt. Die Geschossdecken werden als Stahlbetonplattendecken ausgebildet und erfolgt die Abdeckung mit einem flachgeneigten Satteldach aus Brettelbinder mit dunkelgrauem Welleternit.

Der Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind auf der Liegenschaft vorhanden.

Für die Beheizung der Räume ist eine zentrale Warmwasserheizung vorgesehen, die von einem Hovalherd in der Küche betrieben wird.

Im Zuge dieser Arbeiten wird das bestehende Wohnhaus mit dunkelgrauem Eternit eingedeckt.

Seitens der Stadtplanung wird grundsätzlich kein Einwand erhoben, wenn die Traufenhöhe in gleicher Höhe wie die des Altbaues erstellt wird. Der zweiten Forderung hinsichtlich des gleichen Dachdeckungsmaterials wird seitens der Bauherrschaft entsprochen.

Die Anrainerin Österr. Gemeinn. Siedlungsges. m.b.H. hat gegen die Baumassnahmen keinen Einwand erhoben.

S p r a c h:

Auf Grund vorstehenden Sachverhaltes wird im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung vom 9.2.1857, LGBI. Nr. 5, II. Abteilung die Baubewilligung für den geplanten Anbau erteilt, wenn nachstehenden

B e d i n g u n g e n

entsprochen wird:

- 1.) Den Auflagen der Stadtplanung, die im Sachverhalt angeführt sind, ist zu entsprechen.
- 2.) - 32.) siehe Beiblatt, sind zu beachten und einzuhalten.

K o s t e n:

An Gemeindeverwaltungsabgaben ist im Sinne der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBI. Nr. 57

für die Baubewilligung		
gem. TP. 9 der Betrag von	S 114.--	
für die Niederschrift		
gem. TP. 4 der Betrag von	S 4.--	
für 2 Plansichtvermerke		
gem. TP. 7 der Betrag von	S 10.--	S 128.--

An Kommissionsgebühren ist gem. § 77, Abs. 3, AVG. 1950, BGBI. Nr. 172 und im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.11.1954, gem. § 1, (1), b) der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Fassung LGBI. Nr. 235/1966	S	120.--
---	---	--------

An Rauchfangkehrersachverständigergebühren	S	50.--
zusammen:	S	298.--

AMTSSTÜCK

- 3 -

mittels beiliegenden Erlagscheines innerhalb 14 Tagen an die Stadtkasse Leoben zu entrichten.

Entscheidungsgründe :

Der Spruch stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen und auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung vom 12.11.1968.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides beim Stadtmagistrate Leoben schriftlich oder telegrafisch einbringen wäre.

Pr/Le

Für den Bürgermeister :

mm
Beilagen: 1 Plan,
1 Beschreibung,
1 Erlagschein.

Ergeht an:

- 1.) Jakob und Sophie Poschinger,
Leoben, Barbaraweg 4,
- 2.) Tiefbauabteilung d. Stadtbauamtes Leoben,
- 3.) Rauchfangkehrermeister Josef Preiss,
Leoben, Waassenhammergasse 7,
- 4.) städt. Wasserwerk,
- 5.) E-Werk Krempl,
Leoben, Straussgasse 6 - 8,
- 6.) Österr. Gemeinn. Siedlungsges.m.b.H.,
Wien I, Dorotheergasse 7.

Bescheid 1.) gegen RSb zustellen !



2.9. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegen.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile

an der Liegenschaft **EZ 347, Grundbuch 60365 Waasen**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 289/5, .451, mit der Adresse 8700 Leoben, Barbaraweg 4/4a

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. **Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	70,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00	€	17 500,00
anteiliger Bodenwert		€	17 500,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche	70,00 m ²	€	182 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Istandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	55 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	61%	€	111 020,00
		€	70 980,00
Bauzeitwert		€	70 980,00
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	17 500,00
Bauzeitwert		€	70 980,00
		€	88 480,00
Kellerbereich und Garage pauschal bewertet		€	7 000,00
		€	95 480,00
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 3 - Wohnungseigentumsvertrag bzw. Nutzwertgutachten nicht vorhanden)		€	4 774,00
		€	90 706,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage und Größe		€	9 070,60
VERKEHRSWERT		€	81 635,40

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	70,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00	€	17 500,00
anteiliger Bodenwert		€	17 500,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche	70,00 m ²	€	182 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Istandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	55 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	61%	€	111 020,00
		€	70 980,00
Bauzeitwert		€	70 980,00
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	17 500,00
Bauzeitwert		€	70 980,00
		€	88 480,00
Garage pauschal bewertet		€	4 000,00
		€	92 480,00
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 3 - Wohnungseigentumsvertrag bzw. Nutzwertgutachten nicht vorhanden)		€	4 624,00
		€	87 856,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage und Größe		€	8 785,60
VERKEHRSWERT		€	79 070,40

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	71,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00	€	17 750,00
anteiliger Bodenwert		€	17 750,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche	71,00 m ²	€	184 600,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Istandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	55 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	61%	€	112 606,00
		€	71 994,00
Bauzeitwert		€	71 994,00
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	17 750,00
Bauzeitwert		€	71 994,00
		€	89 744,00
Garage samt Nebenraum pauschal bewertet		€	5 000,00
		€	94 744,00
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 3 - Wohnungseigentumsvertrag bzw. Nutzwertgutachten nicht vorhanden)		€	4 737,20
		€	90 006,80
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage und Größe		€	9 000,68
VERKEHRSWERT		€	81 006,12

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Die gerundeten Verkehrswerte:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 1	130/408 Anteile
an der Liegenschaft EZ 347, Grundbuch 60365 Waasen , BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 289/5, .451, mit der Adresse 8700 Leoben, Barbaraweg 4/4a, zum Bewertungsstichtag 09.09.2025 beträgt gerundet:		
<u>EUR 82.000,-</u> <u>(Euro Zweiundachtzigtausend)</u>		

BLNR 13	Wohnungseigentum an W 2	104/408 Anteile
an der Liegenschaft EZ 347, Grundbuch 60365 Waasen , BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 289/5, .451, mit der Adresse 8700 Leoben, Barbaraweg 4/4a, zum Bewertungsstichtag 09.09.2025 beträgt gerundet:		
<u>EUR 79.000,-</u> <u>(Euro Neunundsiebzigtausend)</u>		

BLNR 14	Wohnungseigentum an W 3	174/408 Anteile
an der Liegenschaft EZ 347, Grundbuch 60365 Waasen , BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 289/5, .451, mit der Adresse 8700 Leoben, Barbaraweg 4/4a, zum Bewertungsstichtag 09.09.2025 beträgt gerundet:		
<u>EUR 81.000,-</u> <u>(Euro Einundachtzigtausend)</u>		

Wien, am 19.11.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht

notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.