

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 23/25s

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

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei:

PVA Hauptstelle
Friedrich Hillegeiststr. 1
1021 Wien

vertreten durch:

Dr. Martin LEITNER
Rechtsanwalt
Lindengasse 38/3
1070 Wien

1.Verpflichtete Partei:

Roman De Swardt-Barboritsch
geb. 13.05.1978
Alpengasse 4
1100 Wien

2.Verpflichtete Partei:

Willem Hendrik De Swardt-Barboritsch
geb. 23.06.1965
Tiefendorfergasse 1/29
1140 Wien

beide vertreten durch:

Mag. Karlheinz AMANN
Rechtsanwalt
Wipplingerstraße 20/8-9
1010 Wien

wegen:

€ 91.149 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

Bewertungsstichtag:

28.05.2026, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 24.02.2026, 9 E 23/25s, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von:

BLNR 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile

Wohnungseigentum an W 2

an der Liegenschaft **EZ 225, Grundbuch 60105 Münichthal**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 13/38, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Europasiedlung 15



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 24.02.2026 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNR 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile	Wohnungseigentum an W 2
---	--------------------------------

an der Liegenschaft **EZ 225, Grundbuch 60105 Münichthal**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 13/38, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Europasiedlung 15

1.3. Schätzstichtag:

ist der 28.05.2026 (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 28.05.2026 von 10:00 Uhr bis 10:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. Mitarbeiter der PVA
4. 2 Polizisten/innen
5. Mag. Dr. Walles
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 25.02.2026

1.5.3. Erteilte Informationen der Hausverwaltung Ennstal

1.5.4. Fotos

Bestandsverhältnisse

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 28.05.2026 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung W 2 vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Schriftliche Mitteilungen der Hausverwaltung Ennstal

Laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung Ennstal vom 24.07.2026 beträgt der Stand der Rücklage ca. € 41.642,82.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2 beträgt gesamt € 166,36.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 2 – Hausverwaltung Ennstal



Bauen. Wohnen. Vertrauen.

Gem. Wohn- und Siedlungsgemeinschaft Ennstal
reg. Gen.m.b.H. Leoben
Siedlungsstraße 2, 8940 Leoben

Zahlung per QR-Code
schnell & bequem



Herrn und Herrn
Roman De Swardt-Barboritsch und
Willem Hendrik De Swardt-Barboritsch
Schuilingsoord 141
NL 3079 NE Rotterdam
Niederlande

**Europasiedlung 15
A-8790 Eisenerz**

Tel.Nr.: 03612 273 8201
Leoben, 24.07.2026

Vorschreibung gültig ab 01.07.2026 für Kunden-Nr. 178214
Rechnungsnummer 0000034 00 2026 1 ATU55745304

010025001 0002 05 E / ZA

Sehr geehrter Herr De Swardt-Barboritsch und sehr geehrter Herr De Swardt-Barboritsch!

Nachstehend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibungsbeträge, welche monatlich zu leisten sind. Diese gelten bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung. Für eventuelle Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Nutzwert/Anteile lt.Parifiz:	60,00	Nutzfläche in m2	46,49		
		Basis für Umsatzsteuer			
Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	ohne	10 %	20 %	Gesamt
Instandhaltungsbeitrag		51,93	0,00	0,00	51,93
Betriebskostenkonto		0,00	72,27	0,00	72,27
Verwaltungskostenpauschale		0,00	31,76	0,00	31,76
		51,93	104,03	0,00	155,96
Nettovorschreibung			10,40		10,40
UST Vorschreibung					
Gesamtorschreibung monatlich			EUR	166,36	

Wir danken für die Einzahlung bis spätestens zum 5. jedes Monats. Falls Sie uns einen Abbuchungsauftrag erteilt haben, erfolgt die Abbuchung automatisch von Ihrem Bankkonto.

Mit freundlichen Grüßen
ENW
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft.m.b.H.

Tel. +43 3612 273-0
office.ennstal@wohnbaugruppe.at
FN 75547z - Firmenbuchgericht LG Leoben
DVR 0389528 - UID ATU38296802

Ein Unternehmen der **wohnbaugruppe.at**

Auszug Energieausweis vom 10.05.2022 – Hausverwaltung Ennstal

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Energieausweis Bestandsgebäude

Gebäude(-teil) Wohnungen (ENNSTAL 256 01)

Nutzungsprofil Geschoßwohnbauten

Straße Europasiedlung 15

PLZ/Ort 8790 Eisenerz

Grundstücksnr. 13/38

Umsetzungsstand Bestand

Baujahr 1989

Letzte Veränderung 2003

Katastralgemeinde Münichthal

KG-Nr. 60105

Seehöhe 682 m

SPEZIFISCHER STANDARD-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK,SK}	f _{GES,SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

C

C

C

C

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Heizenergien.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GES}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist das Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{neu}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{alt}) Anteil auf.

CO_{2,SK,SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1970 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt. AX3000 - Energieausweis (20210720) V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichische
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.225,8 m²	Heiztage	253 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	980,7 m²	Heizgradtage	4707 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V _B)	3.695,9 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.311,4 m²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom (Österreich-Ma)
charakteristische Länge (l _c)	2,82 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK ₁ -WERT	34,56	RH-WB-System (primär)	Fernwärme (unbekannt)
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über HEB	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	46,7 kWh/m²a	HWB _{Ref,RK,zul}	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	46,7 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK}	119,5 kWh/m²a	EEB _{RK,zul}	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,RK}	1,48	f _{GES,RK,zul}	
Erneuerbarer Anteil				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,Stk}	82.981 kWh/a	HWB _{Ref,Stk}	67,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,Stk}	82.981 kWh/a	HWB _{Stk}	67,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW}	12.528 kWh/a	WWWB	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,Stk}	145.553 kWh/a	HEB _{Stk}	118,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW}	2,70
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,RH}	1,35
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H}	1,52
Haushaltsstrombedarf	Q _{h,Stk}	27.919 kWh/a	HHGB	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,Stk}	173.473 kWh/a	EEB _{Stk}	141,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,Stk}	269.624 kWh/a	PEB _{Stk}	220,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,Stk}	215.257 kWh/a	PEB _{n,Stk}	175,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{PEB,nr,Stk}	54.367 kWh/a	PEB _{n,Stk}	44,4 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,Stk}	48.464 kg/a	CO _{2eq,Stk}	39,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,Stk}	1,43
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,Stk}		PVE _{Export,Stk}	

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	10. Mai 2022
Gültigkeitsdatum	10. Mai 2032
Geschäftszahl	ENNSTAL 256 01

ErstellerIn

SG Ennstal - Energie & Facility Management

Unterschrift



ENNSTAL

Baum, Wohnen, Vermieten

Ennstal ist eine Tochtergesellschaft der Ennstal AG, die in der Ennstal AG eingetragene ist.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

AX3000 - Energieausweis (20210720) V2021

2

Vorausschau - Hausverwaltung Ennstal



Bauen. Wohnen. Vertrauen.

Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal
reg. Gen.m.b.H. Liezen
Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen

Herrn und Herrn
Roman De Swardt-Barboritsch und
Willem Hendrik De Swardt-Barboritsch
Schuilingsoord 141
NL 3079 NE Rotterdam
Niederlande

16.03.2026
Objekt Nr: 25601

Vorausschau gemäß §20 (2) WEG

Sehr geehrter Herr De Swardt-Barboritsch und sehr geehrter Herr De Swardt-Barboritsch!

Entsprechend den Vorschriften des § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz
geben wir die für die Abrechnungsperiode erwarteten Bewirtschaftungskosten Ihrer o.a.
Liegenschaft (exkl. Ust.) wie folgt bekannt:

Betriebskostenkonto	€	18.219,96
Verwaltungskostenpauschale	€	6.046,56
Instandhaltungsbeitrag	€	12.993,84

Die auf Ihre Abrechnungseinheit davon entfallenden anteiligen Kosten entnehmen Sie bitte der
Neukalkulation Ihrer Vorschreibung in diesem Journal.

Es sind keine über die laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten in
absehbarer Zeit notwendig und auch keine Verbesserungsarbeiten in Aussicht genommen.
Laufende Kleinreparaturen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Hauses notwendig
sind, sowie dringend nötige Instandhaltungsarbeiten zur Werterhaltung des Hauses werden
von uns - wie bisher - kurzfristig beauftragt.

Für Rückfragen setzen Sie sich bitte mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
der Hausverwaltung in Verbindung.

Tel. +43 3612 273-0
office.ennstal@wohnbaugruppe.at
FN 75547z . Firmenbuchgericht LG Leoben
DVR 0389528 . UID ATU38296802

Ein Unternehmen der **wohnbaugruppe.at**

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 25.02.2026

KATASTRALGEMEINDE 60105 Mönichthal

EINLAGEZAHL 225

BEZIRKSGERICHT Leoben

Letzte TZ 2804/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

Plombe 245/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
13/38	GST-Fläche *	826	
	Bauf.(10)	320	
	Bauf.(20)	153	
	Gärten(10)	353	Europasiedlung 15

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.1. Gutsbestand:

BLNR 42	Wohnungseigentum an W 2	30/1268 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

42 ANTEIL: 30/1268
Michael De Swardt
GEB: 1978-05-13 ADR: Raabser Straße 34/2a/1, Gr. Siegharts 3812
a 483/1973 Wohnungseigentum an W 2
b 1425/2014 IM RANG 566/2014 Kaufvertrag 2013-11-12 Eigentumsrecht
c 1425/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1719/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e gelöscht

BLNR 43	Wohnungseigentum an W 2	30/1268 Anteile
----------------	--------------------------------	------------------------

43 ANTEIL: 30/1268
Willem De Swardt
GEB: 1965-06-23 ADR: Raabser Straße 34/2a/1, Gr. Siegharts 3812
a 483/1973 Wohnungseigentum an W 2
b 1425/2014 IM RANG 566/2014 Kaufvertrag 2013-11-12 Eigentumsrecht
c 1425/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1719/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e gelöscht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNR 42	Wohnungseigentum an W 2 Michael De Swardt	30/1268 Anteile
---------	--	-----------------

BLNR 43	Wohnungseigentum an W 2 Willem De Swardt	30/1268 Anteile
---------	---	-----------------

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A2 - Blatt:

***** A2 *****	
1	a 482/1973 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst 13/6 EZ 124 für Gst 13/38

Hinzuweisen ist, dass die Grunddienstbarkeit (482/1973) aus gutachterlicher Sicht nicht bewertungsrelevant ist.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60105 Münichthal, <u>EZ 225</u> , BG Leoben

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
13/38	GST-Fläche	*	826
	Bauf.(10)	320	
	Bauf.(20)	153	
	Gärten(10)	353	Europasiedlung 15
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.3. Lage:

Abbildung 1:

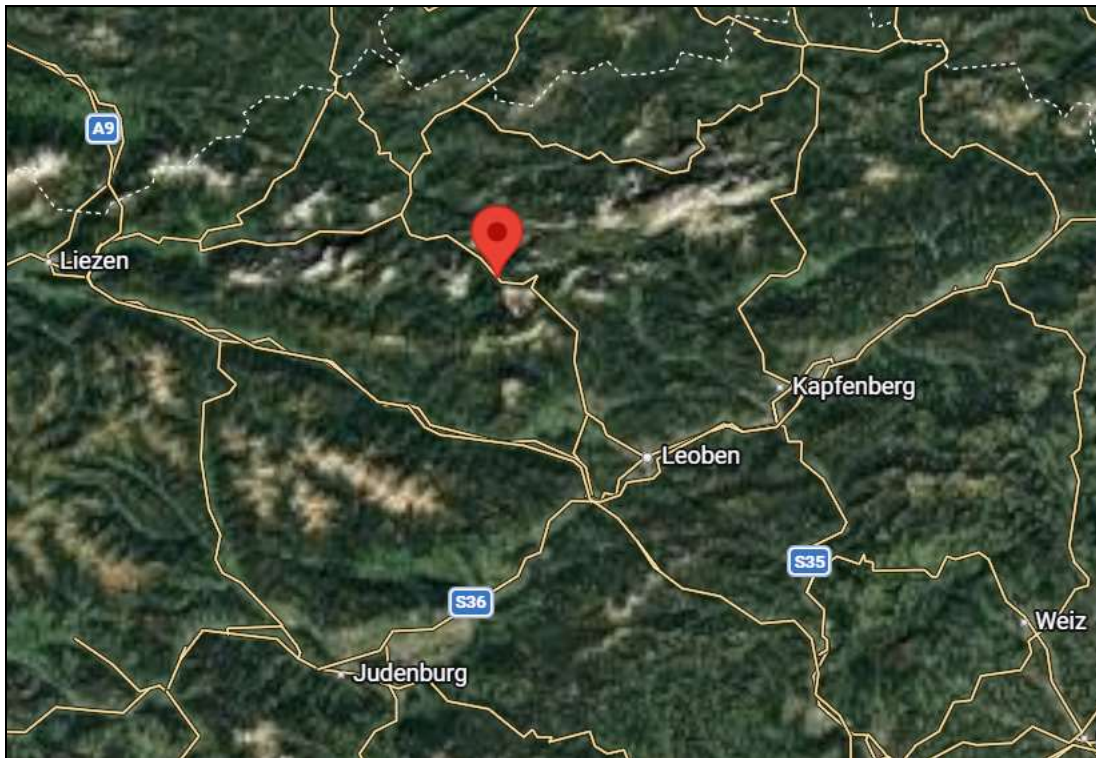


Abbildung 2:

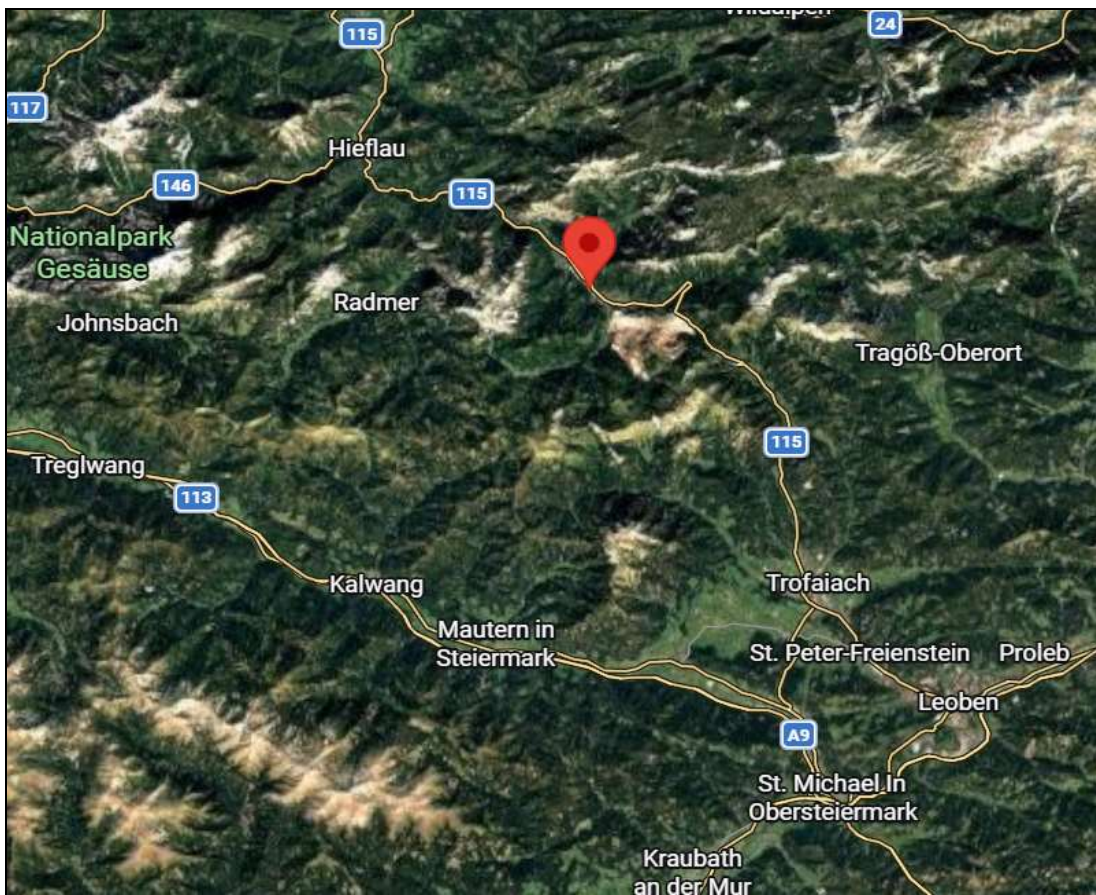


Abbildung 3:

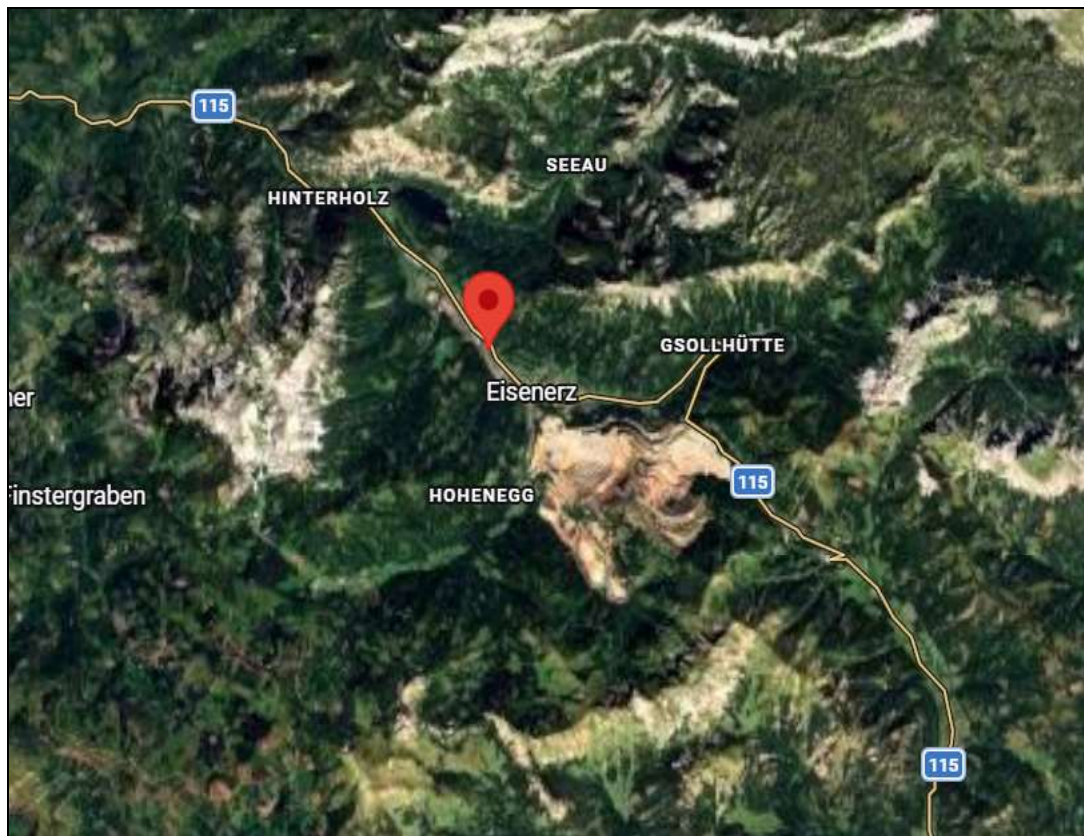


Abbildung 4:

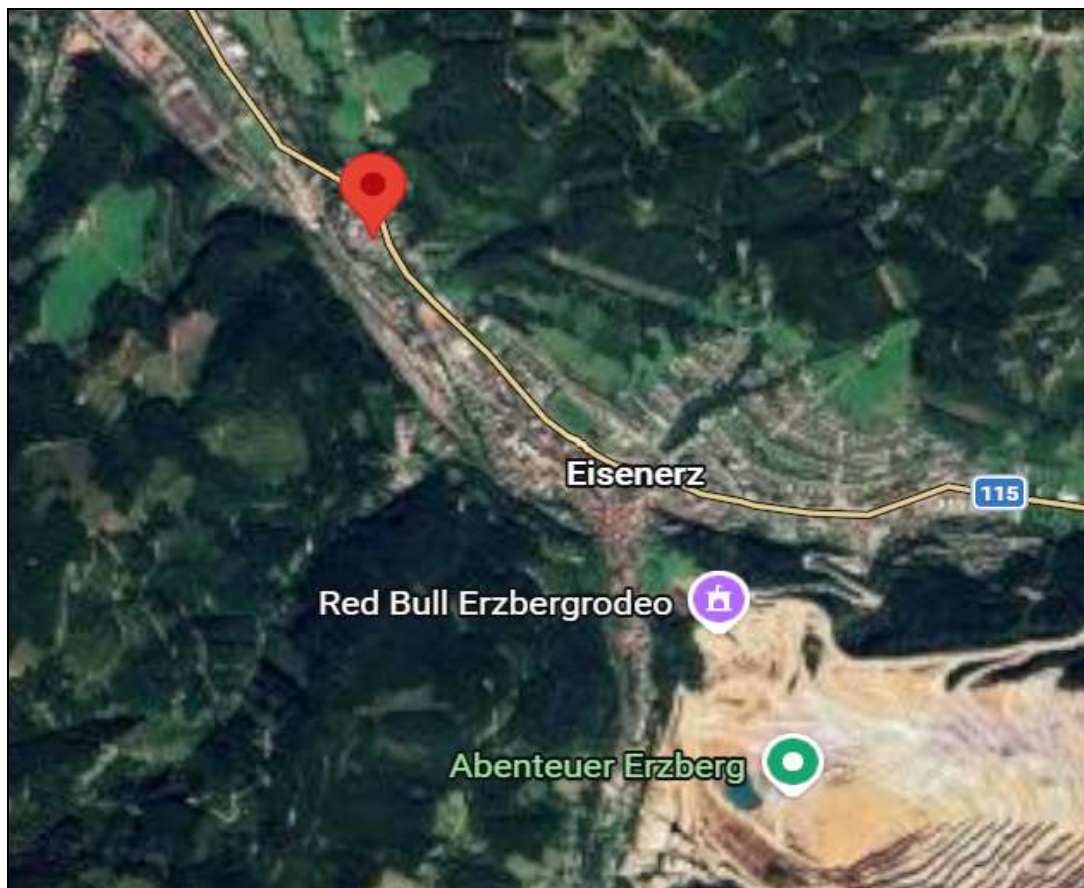


Abbildung 5:

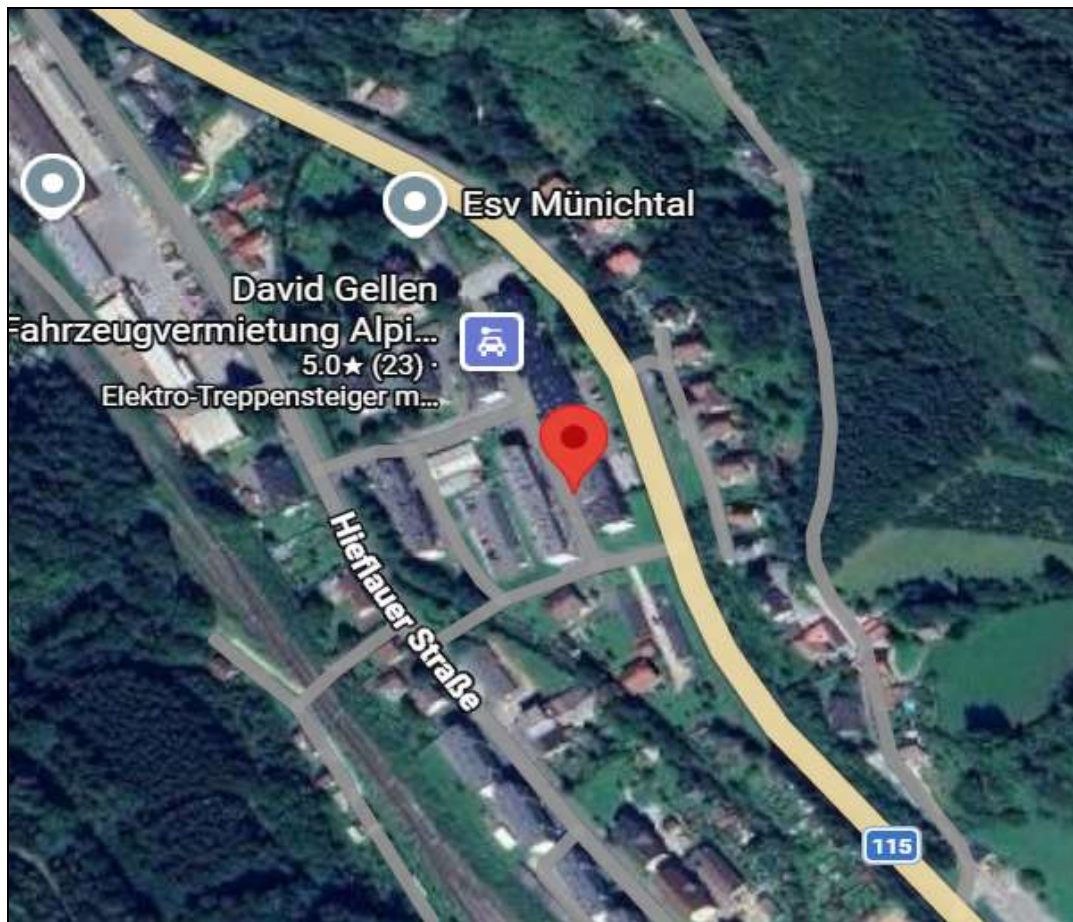


Abbildung 6 – GST. Nr. 13/38:



Eisenerz ist eine Stadt mit 3.280 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2026) im Gerichtsbezirk bzw. Bezirk Leoben im Norden der Steiermark, rund 25 km nordwestlich der Bezirkshauptstadt Leoben.

Lage von Eisenerz im Bezirk Leoben



2.4. Objektbeschreibung:

Grundbuch 60105 Münichthal, EZ 225, BG Leoben



Wohnhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN – WOHNHAUS



<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1969 (wurde dem Energieausweis entnommen) Hinzuweisen ist, dass der Bauakt bei der Stadtgemeinde Eisenerz nicht vorhanden war.
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	nicht vorhanden

BLNR 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile

Wohnungseigentum an W 2

an der Liegenschaft **EZ 225, Grundbuch 60105 Münichthal**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 13/38, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Europasiedlung 15



Lage: Erdgeschoss

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht keine Zentralheizung vorhanden ist. 2 Einzelöfen sind vorhanden. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Vorraum: Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Einzelöfen

Badezimmer: Steinboden, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC, Handwaschbecken, Badewanne, Warmwasserboiler (diesbezüglich wurde keine Funktionsüberprüfung durchgeführt und keine Haftung übernommen)

Abstellraum: Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Wohnzimmer: Bodenbelag, Wände tapeziert. Decke gestrichen

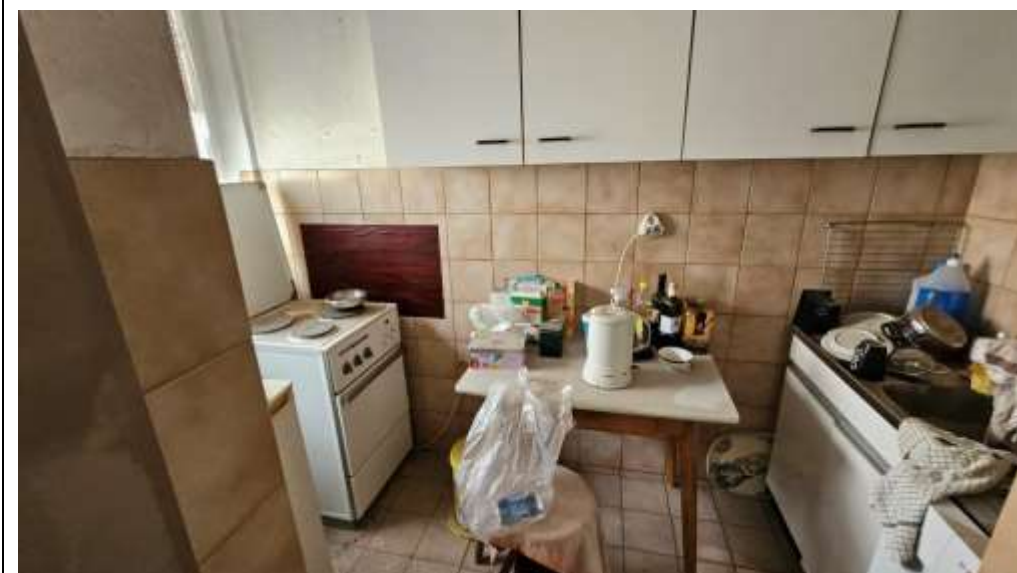
Küche: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und tapeziert, Decke gestrichen

Balkon:

Fotoreihe Wohnung W 2









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 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile

Wohnungseigentum an W 2

Der Gesamtzustand ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

2.6. Objektgröße:

BLNR 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile

Wohnungseigentum an W 2

Gemäß Nutzwertgutachten vom 10.07.1972 beträgt die Nutzfläche
ca. 46,49 m²

Zi KÜ KN Bd WC BC Vo Ab Ba Ke														Fläche m ²	Friedens- mietwert Kronen	Wohnungs- eigentums- anteil	Betriebs- kosten- schl. %
1	Erdgeschoß	links	3	1		1	1			2	1	1	1	74,97	485	97/1268	7,65
2		Mitte links	2		1				1	1	1	1	1	46,49	300	60/1268	4,74
3		Mitte rechts	3		1	1	1			2	1	1	1	65,72	425	85/1268	6,71

BLNR 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile	Wohnungseigentum an W 2
--	-------------------------

22

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 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile**Wohnungseigentum an W 2**

an der Liegenschaft **EZ 225, Grundbuch 60105 Münchenthal**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 13/38, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Europasiedlung 15

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	46,49 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 80,00		
		€	3 719,20
anteiliger Bodenwert		€	3 719,20
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 700,00
Nutzfläche	46,49 m ²	€	125 523,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Istandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	57 Jahre		
Wertminderung in %	71%	€	89 121,33
		€	36 401,67
Investitionsrückstau angenommen € 300 pro m ²		€	13 947,00
Bauzeitwert		€	22 454,67
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	3 719,20
Bauzeitwert		€	22 454,67
		€	26 173,87
Gemäß § 7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund der derzeit allgemein geringen Nachfragen nach Wohnungen in dieser Lage und Größe		€	5 234,77
VERKEHRSWERT		€	20 939,10

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

Die gerundete Verkehrswert:

BLNR 42 und 43 – jeweils 30/1268 Anteile Wohnungseigentum an W 2

an der Liegenschaft **EZ 225, Grundbuch 60105 Münchenthal**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 13/38, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Europasiedlung 15, zum Bewertungsstichtag 28.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 21.000,-
(Euro Einundzwanzigtausend)

Wien, am 27.07.2026



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.