

**DDipl.-Ing. Hans Georg Leitinger**

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Akademischer Experte für Immobilienbewertung*

Kärntnerstraße 13, 8510 Stainz

Tel.: 0676/710 5432 Fax: 03463/2181-16 Mail: [office@leitinger.or.at](mailto:office@leitinger.or.at)

**27 S 182/24 b**

LGZ Graz

An

Herrn Mag. Peter Handler

Rechtsanwalt

Hauptplatz 33

8530 Deutschlandsberg

## **Gutachten**

**zur Feststellung des Verkehrswertes:**

**der Liegenschaft EZ 66 KG 66218 Mureck**

im Rahmen des Insolvenzverfahrens der Horvath Immo KG, FN 503446m.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber und Auftrag .....	3
1.2	Zweck .....	3
1.3	Bewertungsstichtag .....	3
1.4	Befundaufnahme .....	3
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung .....	3
1.6	Vorbemerkungen .....	5
<b>2</b>	<b>Befund .....</b>	<b>6</b>
2.1	Gutsbestand .....	6
2.2	Eigentümer .....	6
2.3	Lasten .....	7
2.4	Lage .....	8
2.5	Kontaminierung .....	9
2.6	Flächenwidmung .....	10
2.7	Beschaffenheit des Grundstückes .....	10
2.8	Aufschließung .....	12
2.9	Steuerlicher Einheitswert .....	12
2.10	Objektbestand .....	13
2.10.1	Mietzinshaus Griesplatz 4, Mureck .....	13
2.11	Energieausweis .....	18
2.12	Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge .....	18
2.13	Betriebskosten .....	20
<b>3</b>	<b>Bewertung .....</b>	<b>21</b>
3.1	Allgemeines .....	21
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	21
3.3	Verkehrswertermittlung .....	22
3.3.1	Bodenwert .....	22
3.3.2	Ertragswert .....	24
3.3.3	Verkehrswert .....	26
<b>4</b>	<b>Beilagen .....</b>	<b>28</b>
4.1	Ausführungsplanung .....	28
4.1.1	Grundriss EG .....	28
4.1.2	Grundriss OG 1 Nord .....	29
4.1.3	Grundriss OG 1 Süd .....	30
4.1.4	Grundriss DG Nord .....	31
4.1.5	Grundriss DG Süd .....	32
4.2	Fotodokumentation .....	33

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber und Auftrag**

Herr **Mag. Peter Handler**, Rechtsanwalt, hat als bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren die Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft angeordnet.

### **1.2 Zweck**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 27 S 182/24 b LGZ Graz, der Horvath Immo KG, FN 503446m, vertreten durch GF Ing. Rene Swen Horvath.

### **1.3 Bewertungsstichtag**

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Auftragserteilung, dem 17.12.2024, festgelegt.

### **1.4 Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen unter Mitwirkung von Herrn Ing. Hans Leitinger in Anwesenheit von Herrn Ing. Rene Swen Horvath am 19.01.2025.

### **1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Befundaufnahme
- Auskünfte von Herrn Ing. Rene Swen Horvath zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Zeitpunkt und Umfang von getätigten Investitionen sowie außerbücherliche Rechte und Lasten
- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:
  - Mietverträge lt. Angabe im Befund
- bei der zuständigen Baubehörde erhobene Unterlagen:
  - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan
    - Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide sowie Auszüge aus den behördlich genehmigten Einreichplänen und Auszug aus der Ausführungsplanung
    - Auszug aus dem Leitungskataster
- Luftbild und Flächenwidmungsplan, GIS-Steiermark vom 08.01.2025
- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 08.01.2025

- Abfrage aus dem digitalen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes vom 12.02.2025
- Lageplan, Google-Maps vom 12.02.2025
- Erhebung von Bodenpreisen im ZT-Datenforum
- Immobilienpreisspiegel; WKO
- Immobilien-Durchschnittspreise; Statistik Austria
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen
- Lehrunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
- Steiermärkisches Baugesetz idgF (BauG)
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz idgF (StROG)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Heftreihe „Der Sachverständige“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes für Steiermark und Kärnten

## **1.6 Vorbemerkungen**

Der unterfertigende Sachverständige ist bei der Erstattung des Gutachtens von den im Kapitel 1.5 angeführten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen als unzutreffend oder unvollständig herausstellen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Eine Überprüfung des Bauzustandes hinsichtlich Baumängel und Bauschäden erfolgte nur augenscheinlich, ebenso wurde keine Überprüfung der Statik von Bauteilen sowie keine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen und Fahrnisse durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit. Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen.

Über das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten wurde Herr Ing. Rene Swen Horvath bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

Für die Bewertung wurde die Grundstücksfläche lt. Grundbuch herangezogen.

Fahrnisse (z.B. Möblierung, etc.) sind nicht Gegenstand der Bewertung. Die KÜcheneinrichtungen in den Wohnungen wurden vom Liegenschaftseigentümer eingerichtet und sind als Zubehör anzusehen.

Im Rahmen der Befundaufnahme waren nur die Wohnungen TOP 12, TOP 13, TOP 15, das ehemalige Café im EG sowie der Lagerabteilraum und der Heizraum im Norden zugänglich. Der SV. geht in der Bewertung bei den nicht besichtigten Wohnungen von einem der Wohnung TOP 12 bzw. der Wohnung TOP 13 entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand aus. Der vergleichbare Bau- und Erhaltungszustand wurde dem SV. bei der Befundaufnahme von Ing. Rene Swen Horvath mitgeteilt.

## 2 Befund

### 2.1 Gutsbestand

Die Liegenschaft **EZ 66 Grundbuch 66218 Mureck** besteht aus nachfolgend angeführten Grundstücken:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.155    GST-Fläche              871
        Bauf.(10)              668
        Bauf.(20)              203  Griesplatz 4
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

```
***** A2 *****
```

außerbücherliche Rechte: Laut Auskunft von Ing. Rene Swen Horvath bei der Befundaufnahme wird der nordöstliche Hofbereich – der sich teilweise über das Nachbargrundstück .70 erstreckt – als Rangierplatz bzw. zum Abstellen von PKW sowie zum Abstellen von Mülltonnen von den Bewohnern der Bewertungliegenschaft mitgenutzt. Gem. baubehördlichen Genehmigungsbescheiden besteht ein Pachtvertrag mit der Liegenschaftseigentümerin des betroffenen Nachbargrundstückes. Dieser Pachtvertrag liegt dem SV. nicht vor. Der SV. kann deshalb nicht beurteilen, ob ein außerbücherliches Recht vorliegt.

Ansonsten konnten vom SV. keine außerbücherlichen Rechte erhoben werden.

### 2.2 Eigentümer

```
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Franz Horvath
GEB: 1953-03-29 ADR: Furth 12, Bad Gams 8524
a 2144/1990 Beschluß 1990-10-22 Eigentumsrecht vorgemerkt
b 1973/1991 Rechtfertigung
c 2355/1991 IM RANG 1863/1991 Kaufvertrag 1991-08-14 Eigentumsrecht
d 2355/1991 Zusammenziehung der Anteile
g 3683/2019 IM RANG 9285/2018 Sacheinlagevertrag 2018-12-18
   Eigentumsrecht vorgemerkt für Horvath Immo KG (FN 503446m)
h gelöscht
```

## 2.3 Lasten

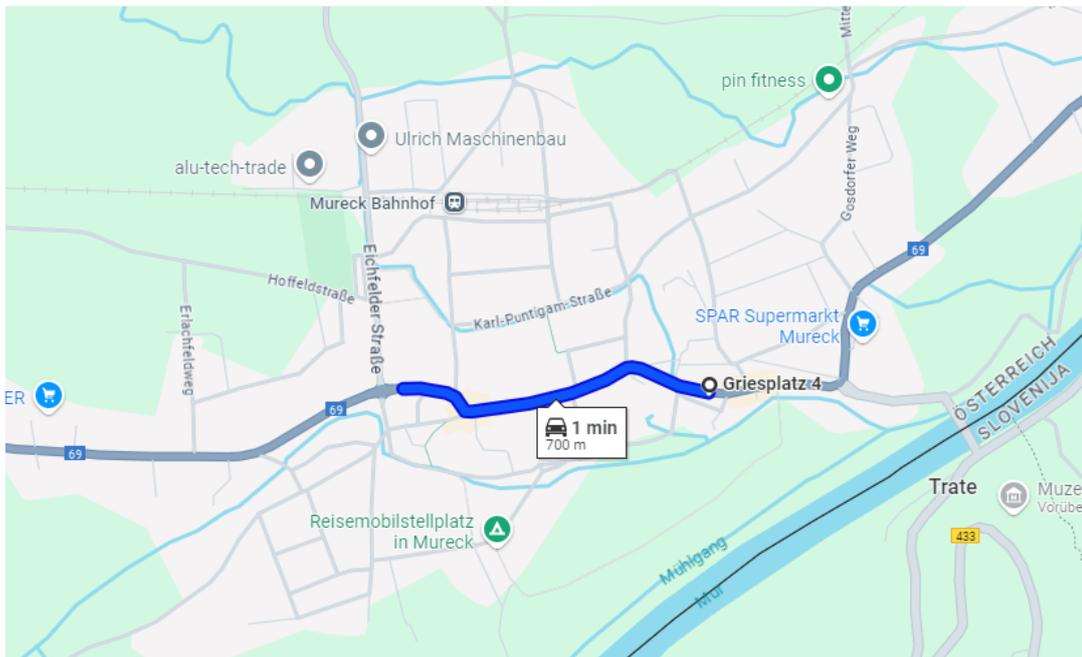
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 17 a 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) Pfandurkunde 2020-03-19, Darlehensvertrag  
2019-01-14  
PFANDRECHT EUR 1.200.000,--  
6 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 8  
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 3  
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 9  
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 17  
EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 9  
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 8  
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 5  
EZ 127 KG 61206 Furth C-LNR 12
- d 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) gegen den vorgemerkten Eigentümer
- e 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) im Range vor LNR 18
- 18 a 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) Pfandurkunde 2020-03-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 6  
EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 10  
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 9  
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 2  
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 18  
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 9  
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 4  
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 10
- c 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) gegen den vorgemerkten Eigentümer
- d 2200/2020 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1310/2020) im Rang nach LNR 17
- 19 a 1625/2024 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
1039/2024) Zahlungsbefehl 2023-12-29  
PFANDRECHT vollstr. EUR 874,70  
s. A. lt. Beschluss 2024-04-12 für  
Stadtgemeinde Mureck  
(102 E 310/24 z)

- b 1625/2024 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
 1039/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 12  
 EZ 244 KG 61207 Gams C-LNR 18  
 EZ 249 KG 61207 Gams C-LNR 19  
 EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 8  
 EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 11  
 EZ 342 KG 61207 Gams C-LNR 5  
 EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 4  
 EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 7  
 EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 13  
 EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 19
- 20 a 1626/2024 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
 1040/2024) Rückstandsausweis 2023-09-15  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 7.659,66  
 s. A. lt. Beschluss 2024-03-19 für  
 Stadtgemeinde Mureck  
 (102 E 311/24 x)
- b 1626/2024 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -  
 1040/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 9  
 EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 12  
 EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 5  
 EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 20

**Außerbücherliche Lasten:** konnten bei der Liegenschaft vom SV. nicht erhoben werden. Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit.

## **2.4 Lage**

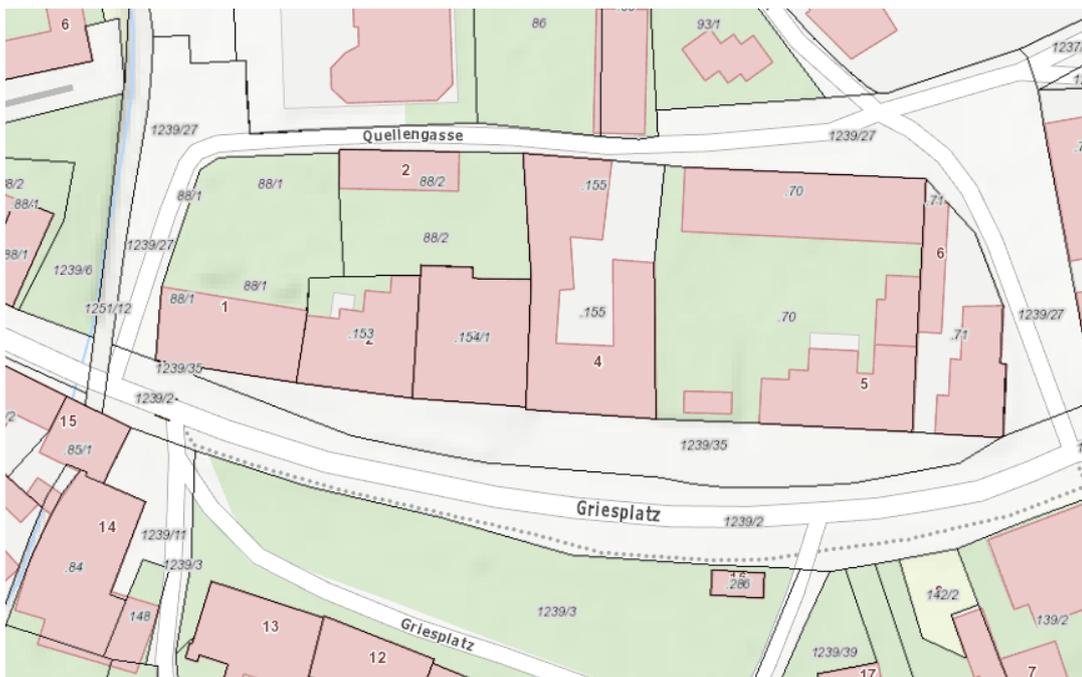
Die Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von Mureck, ca. 700 m östlich des Stadtzentrums. Im Südosten befindet sich nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt die österreichisch-slowenische Staatsgrenze. Nahversorger, Kinderbetreuungseinrichtungen und Pflichtschulen sowie der Bahnhof Mureck befinden sich in fußläufiger Entfernung.



Lageplan – Google Maps

## 2.5 Kontaminierung

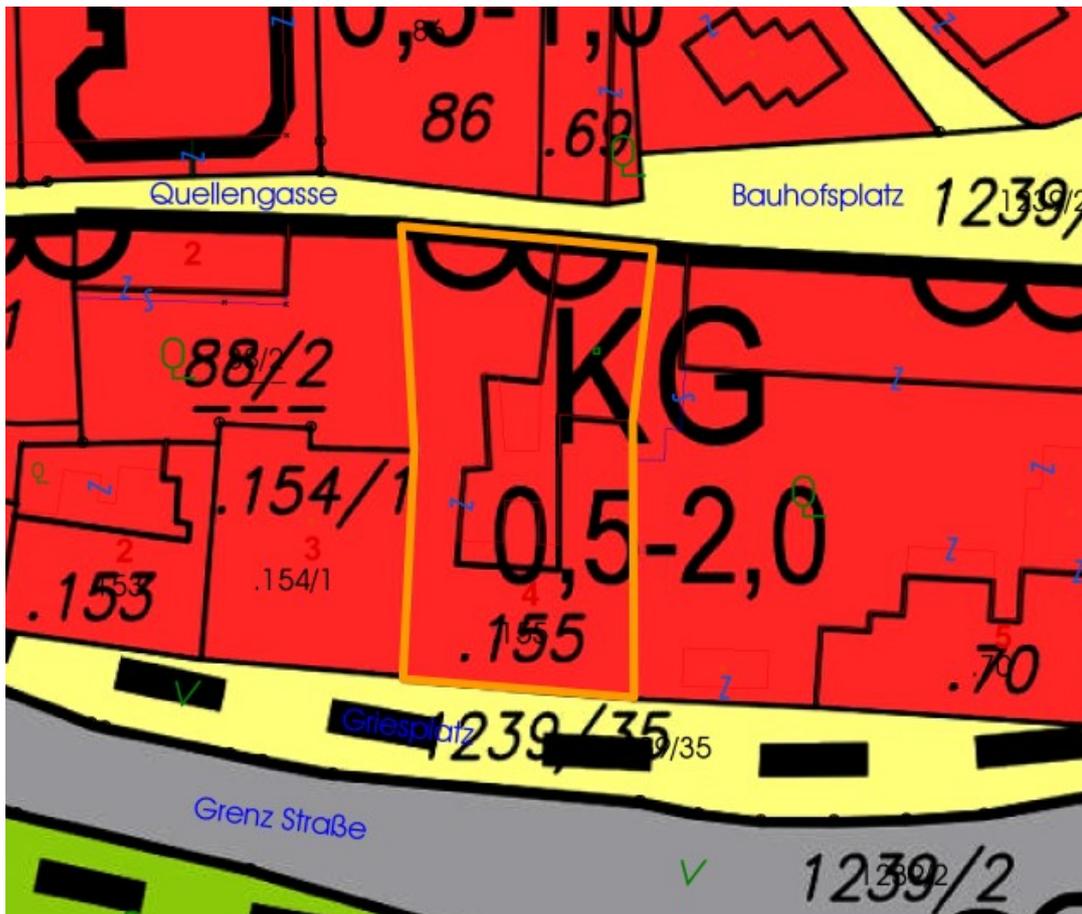
Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet, die Abfrage beim Umweltbundesamt wurde online durchgeführt. Es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.



Auszug aus dem Altlastenatlas

## 2.6 Flächenwidmung

Das gegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als **KG (Kerngebiet)** mit einer Bebauungsdichte von **0,5 – 2,0** ausgewiesen und befindet sich innerhalb der Ortsbildschutzzone.

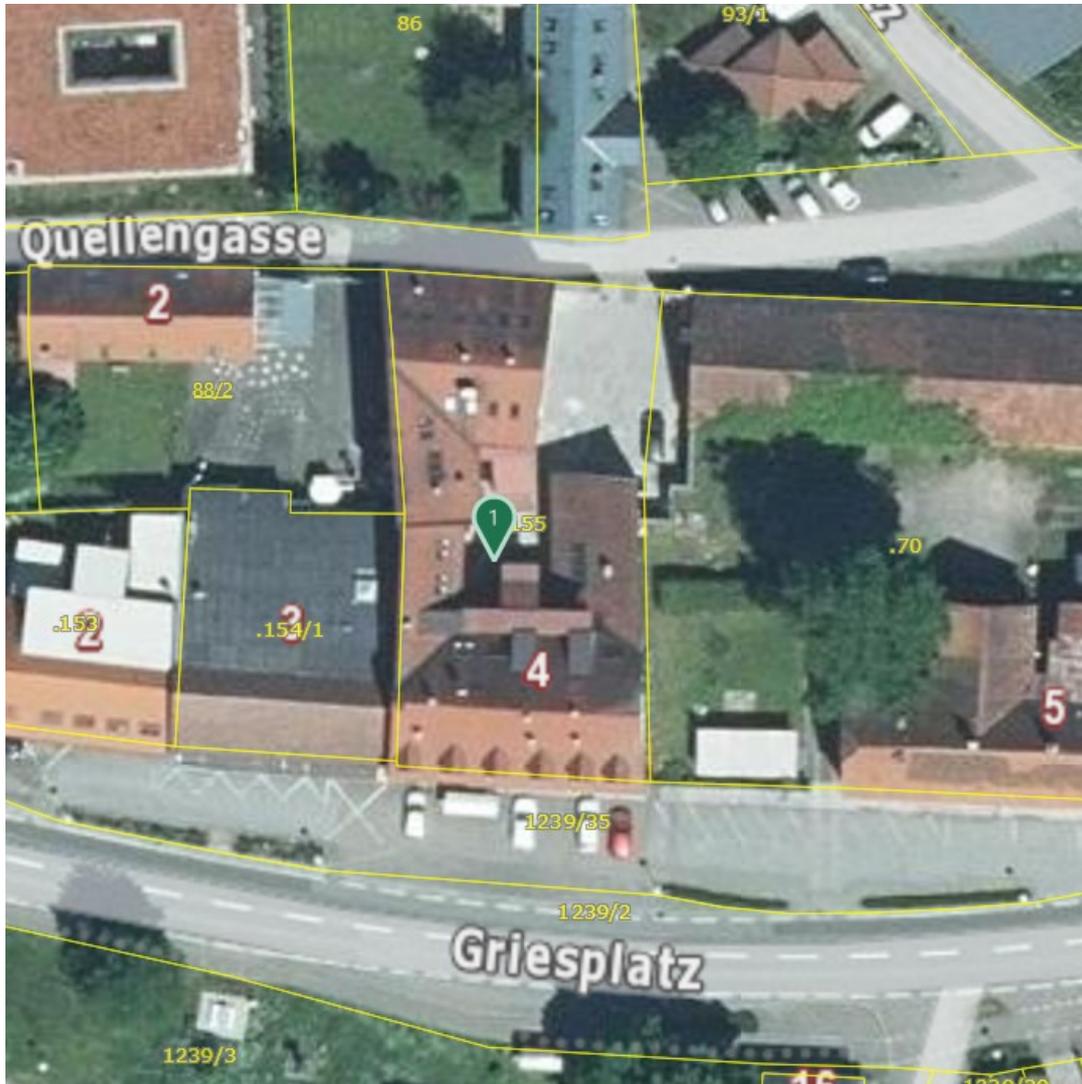


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan

## 2.7 Beschaffenheit des Grundstückes

Das Grundstück .155 weist eine rechteckähnliche Flächenform auf und erstreckt sich mit seiner Längsachse in Nord-/Südrichtung. Im Norden grenzt die Quellgasse (Gemeindestraße) an das Grundstück an, im Süden der Griesplatz (öffentliches Gut). Der Zugang zur Liegenschaft kann sowohl von Norden als auch von Süden erfolgen, die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von der nördlichen Quellgasse. Am öffentlichen Gut befinden sich sowohl nordöstlich als auch südlich der Liegenschaft PKW-Abstellplätze. Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil mit dem Mietzinshaus Griesplatz 4 bebaut, wobei die die Bebauung bis an die südliche, nördliche, westliche und östliche Grundstücksgrenze geführt wurde. In der Mitte des Grundstückes befindet sich ein Innenhof, im Nordosten ein weiterer befestigter Hof- bzw. Zufahrtsbereich. Die Hoffläche ist asphaltiert. Der Asphalt im Innenhof wurde (vermutlich zur Herstellung von

Leitungsführungen und Mauerwerkstrockenlegungen) aufgeschnitten und im Künettenbereich mit einem Schotter- bzw. Kiesbelag ohne Versiegelung versehen.



Luftbild – GIS Steiermark



## 2.10 Objektbestand

### 2.10.1 Mietzinshaus Griesplatz 4, Mureck

#### Allgemeines

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet und nicht unterkellert, besteht aus 2 Vollgeschossen und einem für Wohnzwecke ausgebautem Dachgeschoß. Die Hauptbaukörper im Norden und Süden sind mit Satteldachstühlen überbaut, der westliche Verbindungstrakt und der östliche Seitentrakt mit einem Pultdach. Der östliche Seitentrakt besteht aus nur einem oberirdischen Geschoß und darüberliegendem ausgebautem Pultdach.

Im Erdgeschoß des nördlichen Gebäudeteiles befinden sich die Kellerersatzräume mit Abteilen samt Abtrennung durch Holzlattenrost, der Heiz- und der Tankraum. Im südöstlichen Teil des Erdgeschoßes befindet sich ein ehemaliges Café mit erheblichem Sanierungsbedarf. Die Holztramdecke wurde hier provisorisch mit einem Stahlträger unterstellt, da die Tragfähigkeit beeinträchtigt ist. Die Holztramdecke mit Pfostenaufgabe ist hier ohne Untersichtverkleidung ausgeführt. Die Elektro- und Sanitärinstallation ist hier weitgehend rückgebaut. Ein Fliesenbelag ist vorhanden.

Insgesamt wurden im Gebäude 14 Wohnungen baubehördlich genehmigt. Tatsächlich wurde jedoch im südlichen Gebäudeteil des EG eine weitere Wohneinheit (TOP 15) ausgebaut.

#### Bewilligungen

- ➔ Baubewilligungsbescheid vom 08.03.1982 für den Umbau der WC-Anlagen und der Verkaufsräume und Fleischbank für Gasträume.
- ➔ Baubewilligungsbescheid vom 22.10.1992 über die Sanierung des Objektes Griesplatz 4 und den Einbau von 12 Wohneinheiten.
- ➔ Abänderung des Baubewilligungsbescheides vom 19.04.1993 (Einbau von 2 weiteren Wohneinheiten 13 und 14)
- ➔ Teilbenützungsbewilligungsbescheid vom 25.04.1995 über die Sanierung des Objektes Griesplatz 4 und Einbau von 14 Wohneinheiten

mit Mängeln. Für die Mängelbehebung liegt keine Freimeldung vor. In den zugrundeliegenden Ausführungsplänen wurde von der Behörde der Vermerk: Widmungs-, Bau-, und Benützungsbewilligung erteilt gemacht.

- Baubewilligungsbescheid für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vom 16.10.1995.
- Bescheid vom 12.12.2023 über das Benützungs- und Heizverbot aufgrund von Mängeln. Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Mureck vom 28.11.2024 ist das Heizungsverbot zu diesem Zeitpunkt nach wie vor aufrecht, die Heizanlage aber dennoch in Betrieb. Eine schriftliche Mängelfreimeldung liegt dem SV. bis zum Stichtag jedoch noch nicht vor.

Für die Wohnung TOP 15 liegt keine baubehördliche Genehmigung vor. Laut Baubewilligungsbescheid (Auflage) sollten sich am Bauplatz 14 PKW-Abstellplätze befinden, die Anordnung ist jedoch aufgrund der geringen Größe des nordöstlichen Hofbereiches nicht möglich.

Konstruktion  
/Bauweise

Das Gebäude ist weitgehend in massiver Bauweise (massive tragende Wände, teilweise Gewölbedecke, etc.) errichtet. Die Geschoßdecken sind bereichsweise auch als Holztramdecken ausgeführt. Über den obersten Geschoßdecken sind Sattel- bzw. Pultdachstühle aus Holz errichtet.

lichte Raumhöhen:

lt. zugrundeliegender Pläne (variiert):

EG: ca. 2,77 m (tlw. Einschränkungen durch Gewölbe)

OG: ca. 2,60 m (tlw. Einschränkungen durch Dachschrägen)

DG: ca. 2,62 m (tlw. Einschränkungen durch Dachschrägen)

Zum Teil verspringt das Fußbodenniveau in den Wohnungen bzw. zwischen Allgemeinbereich und Wohnungen

Wandstärke:

variieren je nach Geschoß und Gebäudeteil im Bereich zwischen ca. 30 und 60 cm

Erschließung/ Treppen	<p>Die Erschließung der Geschosse erfolgt über zwei im Innenhof befindliche Außentreppen aus Stahlbeton mit je 2 Läufen zwischen den Geschossen. Die Treppen sind an betonierte Laubengänge angeschlossen. Die Betonoberfläche weist bereits Schadstellen auf und ist sanierungsbedürftig. Als Absturzsicherung sind verzinkte Metallgeländer ohne Beschichtung ausgeführt.</p> <p>Die Balkone und Laubengänge sind mit einer verzinkten Metallkonstruktion mit Trapezblecheindeckung überdeckt.</p>
Fußbodenbeläge	<p>In den Aufenthaltsräumen der besichtigten Wohnungen sind vornehmlich Klebeparkett- und Laminatbeläge ausgeführt. In den Vor- und Sanitärräumen sind vornehmlich Fliesenbeläge ausgeführt. Im Heizraum, Tankraum sowie dem Raum für die Kellerersatzabteile im EG sind die Bodenbeläge betoniert.</p>
Decken- und Wandflächen sowie Dachsträgen im Gebäudeinneren	<p>in den Wohnungen: weitgehend verputzt bzw. mit Trockenbauplatten verkleidet, gespachtelt und gemalt; die Leitungsführung erfolgt unter Putz</p> <p>in den Nebenräumen: teilweise nur grob verputzt (Kellerersatzräume, Heizräume), teilweise offene Holztramdecke (ehem. Café im EG); die Leitungsführung erfolgt weitgehend auf Putz</p>
Raumheizung/WW- Aufbereitung	<p>Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Öl-zentralheizung, wobei sich der zugehörige Heizungskessel und Tankraum im Erdgeschoß des nördlichen Gebäudeteiles befindet. Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnräumen über Plattenheizkörper. Die Kunststofftanks im Tankraum weisen ein Fassungsvermögen von 6.000 Litern auf. Auf die gegebenen Mängel des Heizungskessels bzw. Brenners wird hingewiesen. Laut dem SV. vorliegenden Schriftverkehr ist die Zentralheizungsanlage des Öfteren nicht funktionsfähig. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral und elektrisch über E-Boiler in den Wohnungen.</p>

Sanitäreinrichtung	Als Sanitäreinrichtung in den besichtigten Wohnungen dienen einfache Stand-WCs mit Keramikmuschen, Vorderwandspülkasten, kleine Waschtische mit Mischer- bzw. Zweigriffarmaturen und Badewannen (ohne seitlichen Abschluss) bzw. Duschkabinen mit Kunststofftrennwand.
Innentüren	Zwischen den Wohnräumen in den oberirdischen Geschoßen sind vorwiegend Furnierholztüren in Stahlzargen versetzt.
Fassade u. Fenster sowie Zugänge von außen	<p>Die Fassade ist verputzt und gemalt. Die Putzfassade weist erhebliche Schadstellen – insbesondere im Sockelbereich aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit – auf.</p> <p>Die Belichtung erfolgt weitgehend über einfache Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Zum Teil sind auch Balken vorhanden bzw. kein außenliegender Sonnenschutz gegeben.</p> <p>Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen weitgehend von außen über Kunststofftüren.</p>
Dachstuhl	Altbestand: Sattel- bzw. Pultdachstühle aus Holz
Dachhaut	Tonfalzziegel mit Schneefängern sind vorhanden, die Belichtung der Wohnräume erfolgt zum Teil über eingebaute Dachflächenfenster sowie Fenster in den Gaupen. Eine Blitzschutzanlage ist vorhanden. Die über Dach geführten Kaminköpfe sind umseitig verputzt.
Balkone/Terrassen	Den Wohnungen sind keine Freiflächen zugeordnet.
Bau- und Erhaltungszustand allgemein	Das Gebäude wurde mit dem Einbau der Wohnungen Anfang der 1990er Jahre umfassend saniert. Laut Auskunft von Herrn Ing. Horvath wurden ca. im Jahr 2020 kleinere Erhaltungsmaßnahmen, vorwiegend Oberflächensanierungen in den Wohnungen, getätigt. Die Putzfassade ist erheblich sanierungsbedürftig, insbesondere im Sockelbereich des EG sind Maßnahmen zur Trockenlegung des Mauerwerkes erforderlich. Andernfalls wären zahlreiche Räume im EG nur für die Nutzung zu untergeordneten Zwecken geeignet. Zum Teil wurden im EG Vorsatzschalen in Trockenbauweise vor die durchfeuchteten Wände gestellt (z.B. TOP 15), dies ist jedoch zur Wahrung des

Raumklimas keine nachhaltige Lösung. Auf die erforderliche Reparatur der Heizanlagen wird hingewiesen.

Sonstiges

4 Wohnungen im DG sind als Maisonettenwohnungen ausgeführt. Fenster in der Fassade befinden sich zum Teil auf den, den Nachbargrenzen zugewandten Gebäudeseiten.

Zubehör

Die Wohnungen sind mit einfachen, mitvermieteten Kucheneinrichtungen aus Furnierholz mit unterschiedlichem Alter ausgestattet, bestehend aus E-Herd mit Ceranfeld, Backröhre, NIRO-Abwaschbecken und Kühlschrank mit Gefrierfach.

### Raum- und Nutzflächenaufstellung

Die Nutzfläche wurde aus den behördlich genehmigten Ausführungsplänen bzw. dem Benützungsbewilligungsbescheid entnommen, die Nutzfläche lt. zugrundeliegender Mietverträge weicht jedoch zum Teil davon ab (Hinweis).

TOP-Bezeichnung	Geschoß	NFL [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung	Raumaufteilung	
<b>Gewerbe</b>					
GL1	EG	86,32		Lager (ehem. Gastro)	<b>wurde besichtigt</b>
<b>Wohnen</b>					
1	EG	53,13		VR., Kü., Bad, WC, 2 ZI	
2	EG	70,33		VR., Kü., Bad, WC, AR, 2 ZI	
3	EG	57,71		VR., Kü., Bad, WC, 2 ZI	
4	OG	52,26		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, Schlafen	lt. Mietvertrag 48,19 m <sup>2</sup>
5	OG	50,94		VR., WC, Bad, Küche, Wohnen/Schlafen	
6	OG	66,87		VR., Diele, Bad, WC, AR., Küche, 2 ZI	
7	OG	84,53		VR., Bad, WC, AR., Wohnküche, 1 ZI	
8	OG	46,36	(Maisonette)	VR., Bad, Essküche, 2 Zimmer	lt. Mietvertrag: 41,14 m <sup>2</sup>
9	OG	80,27	(Maisonette)	VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, Flur, 2 ZI	
10	OG	76,99	(Maisonette)	VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, Flur, 2 ZI	lt. Mietvertrag: 69,06 m <sup>2</sup>
11	OG	76,42	(Maisonette)	VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, Flur, 2 ZI	
12	DG	86,04		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, 2 ZI	<b>wurde besichtigt</b>
13	DG	60,73		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, 1 ZI	lt. Mietvertrag: 56,99 m <sup>2</sup> ; <b>wurde besichtigt</b>

14	DG	61,20		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, 1 ZI	lt. Mietvertrag: 57,23 m <sup>2</sup>
15	EG	45,12		VR., 2 ZI, Bad/WC	<b>wurde besichtigt,</b> keine Baubewilligung vorliegend
<b>Zwischensumme</b>	<b>Wohnen</b>	<b>968,90</b>			

### 2.11 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem SV. nicht vor.

### 2.12 Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge

Die Wohnungen sind mit Ausnahme von TOP 11 und TOP 12 vermietet. Teilweise wurden jedoch Kündigungen ausgesprochen. Das südöstlichen Geschäftslokal im EG (Café) ist leerstehend. Die Wohnungen sind weitgehend befristet auf eine Dauer von 3 Jahren vermietet, teilweise ist der 3-Jahreszeitraum jedoch bereits ausgelaufen. Teilweise wurden mit den Wohnungen ein Kellerersatzabteil und/oder ein PKW-Abstellplatz mitvermietet. Die in den Wohnungen befindlichen Küchen werden mitvermietet und wurden lt. Auskunft vom Vermieter eingerichtet. Eine Valorisierung wurde vereinbart.

Eine Mietzinsliste mit nachvollziehbarer Aufgliederung von eingehobener Miete und Betriebskosten liegt dem SV. nicht vor. Der SV. geht deshalb von den vereinbarten vertraglichen Mietzinsen unter Berücksichtigung der Valorisierung lt. VPI aus.

TOP-Bez.	G	Nutzfläche [m²]	Mieter	Mietbeginn	HMZ [€] lt. Vertrag	Val. Faktor	HMZ [€] valorisiert inkl. KFZ- AP, AR	HMZ [€/m²]	Anmerkung	Raumaufteilung
Gewerbe										
GL1	EG	86,32	LEER							wurde besichtigt
1	EG	53,13	R. Spätauf	01.08.2020	358,78	1,25	449,91	8,47		Lager (ehem. Gastro)
2	EG	70,33	G. Spätauf	01.09.2020	448,98	1,25	560,33	7,97		VR., Kü., Bad, WC, AR, 2 Zi
3	EG	57,71	Samac	01.11.2023	372,12	1,03	381,42	6,61		VR., Kü., Bad, WC, 2 Zi
4	OG	52,26	Hauer	01.12.2020	304,14	1,24	376,53	7,20		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, Schlafen
5	OG	50,94	Marx	01.04.2023	356,11	1,05	372,49	7,31		VR., WC, Bad, Küche, Wohnen/Schlafen
6	OG	66,87	Rogginer	01.07.2020	282,19	1,25	353,02	5,28		VR., Diele, Bad, WC, AR., Küche, 2 Zi
7	OG	84,53	Hudorociv	01.10.2024	589,45	1,01	594,76	7,04		VR., Bad, WC, AR., Wohnküche, 1 Zi
8	OG	46,36	Ferringer	01.02.2019	213,92	1,28	274,46	5,92	(Maisonette)	VR., Bad, Essküche, 2 Zimmer
9	OG	80,27	Herzenjak	06.02.2023	479,18	1,06	507,45	6,32	(Maisonette)	VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, Flur, 2 Zi
10	OG	76,99	Kockel	01.11.2020	414,36	1,24	515,46	6,70	(Maisonette)	VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, Flur, 2 Zi
11	OG	76,42	LEER				0,00	0,00	(Maisonette)	VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, 2 Zi
12	DG	86,04	LEER				0,00	0,00		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, 1 Zi
13	DG	60,73	Pinter	01.04.2020	356,94	1,25	447,25	7,36		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, 1 Zi
14	DG	61,20	Opaka	01.02.2023	387,00	1,06	409,83	6,70		VR., Bad, WC, Wohnen/Essen, 1 Zi
15	EG	45,12	Moick	15.12.2022	308,28	1,08	332,33	7,37		VR., 2 Zi, Bad/WC
<b>Summe W</b>		<b>968,90</b>					<b>5.575</b>			<b>wurde besichtigt</b> lt. Mietvertrag: 56,99 m² · <b>wurde besichtigt</b> lt. Mietvertrag: 57,23 m² <b>wurde besichtigt</b> , keine Baubewilligung vorliegend

### **2.13 Betriebskosten**

Eine Betriebskostenjahresabrechnung wurde dem SV. trotz Nachfrage nicht übermittelt. Der SV. geht in der Bewertung von Betriebskostenaufwendungen in üblicher Höhe aus.

## **3 Bewertung**

### **3.1 Allgemeines**

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaft unter Annahme der gemeinsamen Verwertung nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften neben dem Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig vom Vorhandensein von anderen Liegenschaften mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Umständen und kann deshalb oft nicht bzw. nur in Kombination mit dem Sach- und Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

### **3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gem. § 3 LBG ist ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern - wie dem gegenständlichen - ist, insbesondere vom Ertragswert abhängig.

Der eingehobene Mietzins für die vermieteten Wohnräumlichkeiten wird im Ertragswert in Ansatz gebracht. Für die Wohnung TOP 15 wird ein geringerer als der eingehobene Mietzins als nachhaltig erachtet und deshalb ein fiktiver marktüblicher Mietzins für Lagerräume in Ansatz gebracht. Dies wird insbesondere aufgrund des beeinträchtigten Raumklimas durch Mauerwerksfeuchte begründet. Für das leerstehende Geschäftslokal im EG (ehem. Café) wird auch ein für Lagerräume üblicher Mietzins als angemessen erachtet, da die zukünftige Vermietung zu gastronomischen Zwecken erheblichen Erhaltungsbedarf erfordert und durch die Mauerwerksfeuchte beeinträchtigt ist. Außerdem ist die gastronomische Vermietung aufgrund des gegebenen Arbeitskräftemangels nur erschwert möglich.

## **Ertragswertverfahren**

- Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.
- Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
- Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
- Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

## **Verkehrswert**

Nach Berücksichtigung dieser Umstände ist der sich ergebende Ertragswert mit den Verhältnissen am örtlichen Immobilienmarkt zu vergleichen und - falls erforderlich - eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

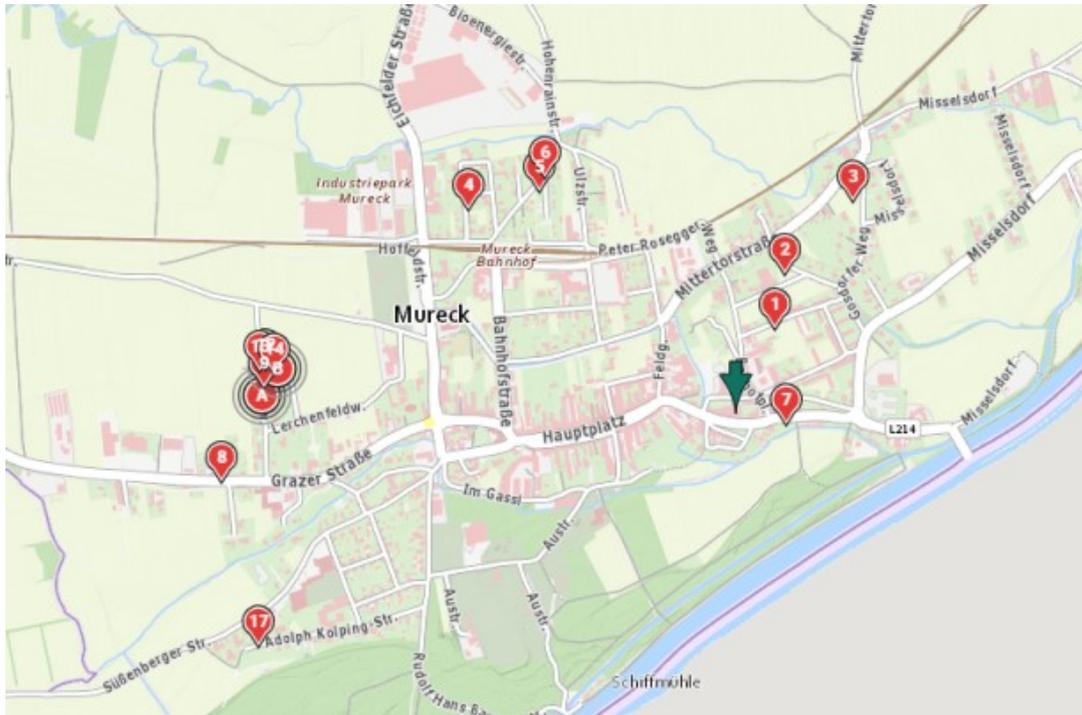
### **3.3 Verkehrswertermittlung**

#### **3.3.1 Bodenwert**

Üblicherweise wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu diesem Zwecke wurden Baulandpreise in der Nähe der Bewertungsliegenschaften erhoben und mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen in Abhängigkeit von der Widmung (Bebauungsdichte), der Konfiguration, der Größe, der Lage und der Berücksichtigung der laufenden Bodenpreissteigerung ein valorisierter Vergleichspreis ermittelt.

Vergleichspreise, für die ein unredliches Zustandekommen oder der Einfluss durch persönliche Umstände (ideelle Wertzumessung, Verkauf innerhalb der Familie) bei der Preisbildung vermutet wird, werden aus der Vergleichswertberechnung ausgeschieden.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden nachfolgende Vergleichspreise erhoben:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	1860/2024	12.12.2023	309,00	60,00 €	66,57 € *
2	Bauland	7767/2023	01.08.2023	1.435,00	53,00 €	60,73 € *
3	Bauland	3605/2023	23.03.2023	4.521,00	53,71 €	63,47 € *
4	Bauland	2062/2023	20.12.2022	1.005,00	39,80 €	48,05 € *
5	Bauland	7413/2022	01.06.2022	791,00	42,00 €	53,03 € *
6	Bauland	9037/2021	01.02.2021	1.597,00	35,00 €	48,84 € *
7	Bauland	1739/2023	28.11.2022	960,00	53,13 €	64,46 € *
8	abbruchsreifes Gebäude	4451/2021	15.03.2021	2.050,00	45,00 €	62,27 € *
9	Bauland	2500/2021	05.01.2021	868,00	30,00 €	42,08 € *
10/A	Bauland	3022/2021	19.11.2020	1.052,00	35,50 €	50,26 € *
11/A	Bauland	2498/2021	19.11.2020	1.052,00	35,50 €	50,26 € *
12	Bauland	4572/2021	11.01.2021	835,00	30,00 €	42,03 € *
13	Bauland	3470/2021	19.11.2020	1.011,00	34,97 €	49,50 € *

14	 Bauland	6918/2021	22.12.2020	959,00	35,00 €	49,23 € *
15/B	 Bauland	6918/2021	22.12.2020	1.191,00	35,00 €	49,23 € *
16/B	 Bauland	6918/2021	22.12.2020	1.183,00	35,00 €	49,23 € *
17	 Bauland	6032/2021	31.08.2020	837,00	35,00 €	50,31 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Eine Valorisierung wird unterstellt, da sich das Bodenpreisniveau in Mureck in den letzten Jahren nach Beobachtung des Immobilienpreisspiegels lt. Statistik Austria erheblich erhöht hat.

Das durchschnittliche Bodenpreisniveau liegt zum Stichtag unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren sowie der Valorisierung bei rund € 50, -- je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

In Anbetracht der Flächenwidmung „Kerngebiet“ in Verbindung mit der hohen verordneten Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplanes sowie des großen Ausnutzungsgrades durch die gegebene Bebauung, der zentralen Stadtlage wird der Bodenwert für die Bewertungsliegenschaft mit

### EUR 75, -- je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

bestimmt.

Bodenwert	Gst.-fl [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]
Grundstück .155	871	75	€ 65.325
<b>Bodenwert</b>			<b>€ 65.325</b>

### 3.3.2 Ertragswert

Zur vollständigen Festlegung der Ertragssituation wird neben den IST-Mieten ein marktkonformer (fiktiver) Mietansatz exkl. USt. für die leerstehenden Räumlichkeiten in Ansatz gebracht. Die Mitbenützung von Kellerersatzabteilen und PKW-Abstellplätzen sind dabei in den Mieten umgelegt berücksichtigt.

Bei den besichtigten Wohnungen TOP 15 sowie dem Geschäftslokal ist eine Vermietung zu Wohnzwecken bzw. als Geschäftslokal aufgrund der aufsteigenden Mauerwerksfeuchte bzw. der Erdgeschoßlage in Verbindung mit fehlenden Freiflächen und geringer Belichtung nicht nachhaltig möglich. Es wird deshalb nur ein fiktiver Mietzins als Abstellraum/Lager als nachhaltig erachtet. Dieser wird in der Bewertung für die gegenständlichen Bereiche aufgrund der direkt straßenseitigen Zugänglichkeit (Griesplatzseite) mit EUR 2,50 je m<sup>2</sup> Nutzfläche als angemessen erachtet.

TOP-Bez.	G	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Mieter	Mietbeginn	HMZ [€] <i>lt.</i>	Val.	HMZ [€]	HMZ [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Gewerbe</b>					<i>Vertrag</i>	<i>Faktor</i>	<i>valorisiert</i>	
GL1	EG	86,32	<b>FIKTIV</b>	<b>LEER</b>			<b>215,80</b>	<b>2,50</b>
<b>Wohnen</b>								
1	EG	53,13	R. Spätauf G.	01.08.2020	358,78	1,25	449,91	8,47
2	EG	70,33	Spätauf	01.09.2020	448,98	1,25	560,33	7,97
3	EG	57,71	Samac	01.11.2023	372,12	1,03	381,42	6,61
4	OG	52,26	Hauer	01.12.2020	304,14	1,24	376,53	7,20
5	OG	50,94	Marx	01.04.2023	356,11	1,05	372,49	7,31
6	OG	66,87	Rogginer	01.07.2020	282,19	1,25	353,02	5,28
7	OG	84,53	Hudorociv	01.10.2024	589,45	1,01	594,76	7,04
8	OG	46,36	Ferringer	01.02.2019	213,92	1,28	274,46	5,92
9	OG	80,27	Hrzenjak	06.02.2023	479,18	1,06	507,45	6,32
10	OG	76,99	Kockel	01.11.2020	414,36	1,24	515,46	6,70
11	OG	76,42	<b>FIKTIV</b>	<b>LEER</b>			<b>496,73</b>	<b>6,50</b>
12	DG	86,04	<b>FIKTIV</b>	<b>LEER</b>			<b>559,26</b>	<b>6,50</b>
13	DG	60,73	Pinter	01.04.2020	356,94	1,25	447,25	7,36
14	DG	61,20	Opaka	01.02.2023	387,00	1,06	409,83	6,70
15	EG	45,12	<b>FIKTIV</b>	<b>VERM.</b>			<b>112,80</b>	<b>2,50</b>
<b>Summe</b>							<b>6.627</b>	

<b>Ertragslage</b>			
	Nettomiete [€/m <sup>2</sup> p.m.]	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Rohrertrag [€/p.m.]
Monatsrohertrag		€/ p.m.	€ 6.627
<b>Jahresrohertrag</b>		€/ p.a.	<b>€ 79.530</b>

Unter Abzug der vom Eigentümer zu tragenden (laufenden) Bewirtschaftungskosten wird mit einem dem Risiko angepassten Zinssatz über die Restnutzungsdauer der Ertragswert berechnet. Dieser Wert ist vergleichbar mit dem Barwert einer nachschüssigen Rente über die Gebäude-Restnutzungsdauer. Für die Bewirtschaftungskosten und den Liegenschaftszinssatz werden marktübliche Werte angesetzt. Die Bodenwertverzinsung ist entsprechend in Abzug zu bringen. Der laufende Reparaturbedarf/Modernisierungsbedarf wird in den laufenden Erhaltungskosten umgelegt berücksichtigt.

<b>Bewirtschaftungskosten</b>			
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> Nfl.)	1.055 m <sup>2</sup> NFL	25,00 €/m <sup>2</sup> Nfl.	€ 26.381
Mietausfallswagnis (% vom Rohrertrag p.a.)	€ 79.530	5,00%	€ 3.976
<b>Zwischensumme Bewirtschaftungskosten</b>			<b>€ 30.357</b>

<b>Bodenwertverzinsung</b>		
Bodenwertanteil	€ 65.325	
Bodenwertverzinsungsbetrag	4,50%	€ 2.940
<b>Gebäude-Jahresreinertrag</b> (Rohrertrag abzgl. Bewirtsch.kosten//Bodenwertverzinsung)		
		<b>€ 46.233</b>

Der Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der mäßigen Wohnlage mit 4,5 % festgelegt (in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen). In Anbetracht der gegebenen Raumaufteilung sowie der fehlenden Freiflächen in Verbindung mit der Lage und des Bau- und Erhaltungszustandes ist eine Restnutzungsdauer zum Stichtag von 30 Jahren als angemessen anzusehen.

Die zu erwartenden Kosten für die Instandsetzung der Fassade, der Zentralheizungsanlage und der Geschäftsräumlichkeiten im Südosten des EG (ehem. Café) zur Nutzung als Lager werden zusätzlich zu den laufenden Erhaltungskosten gesondert in Ansatz gebracht.

<b>Gebäude-Ertragswert</b>			
Zinssatz (gewichtet)			4,50%
Restnutzungsdauer			30 Jahre
<b>Vervielfältiger</b> (Kapitalisierungsfaktor)			<b>16,2889</b>
<b>Gebäudeertragswert</b> (Gebäude-Jahresreinertrag x Vervielfältiger)			<b>€ 753.089</b>
Erhaltungsrückstau Fassade	840,00 m <sup>2</sup> NFL	60,00 €/m <sup>2</sup> Nfl.	-€ 50.400
Instandsetzung Zentralheizungsanlage		PA.	-€ 5.000
Instandsetzung GL als Lager	86,32 m <sup>2</sup> NFL	50,00 €/m <sup>2</sup> Nfl.	-€ 4.316
<b>Ertragswert Gebäude</b>			<b>€ 693.373</b>

<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	
Bodenwert	€ 65.325
Ertragswert	€ 693.373
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	<b>€ 758.698</b>

### 3.3.3 Verkehrswert

Bei Mehrparteienwohnliegenschaften leitet sich der Verkehrswert in der Regel von den zu erzielenden Erträgen ab. Es wird deshalb der Verkehrswert der Liegenschaft vom Ertragswert abgeleitet. Da nur Marktkenngrößen als Ertragsparameter herangezogen wurden, wird der Ertragswert als Verkehrswert übernommen, ohne dass es einer Anpassung an die Marktverhältnisse gem. § 7 LBG bedarf.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 66 Grundbuch 66218 Mureck beträgt zum Stichtag gerundet:**

**€ 759.000, --**

*in Worten: siebenhundertneunundfünfzigtausend*

**Beilagen:**

- *Grundrisspläne Gebäude lt. Ausführungsplanung*
- *Fotodokumentation Befundaufnahme*

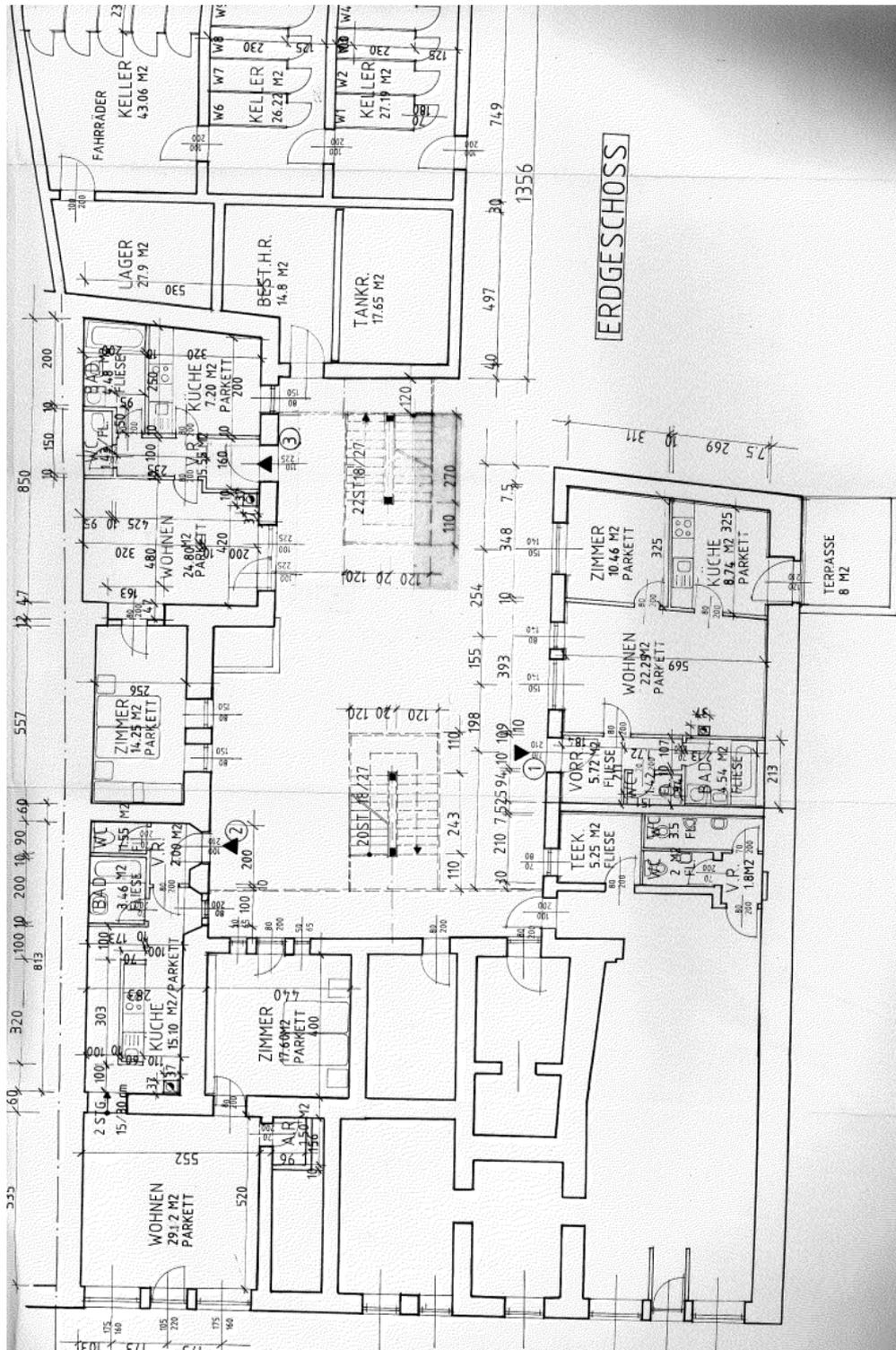
Stainz, am 13.02.2025



## 4 Beilagen

### 4.1 Ausführungsplanung

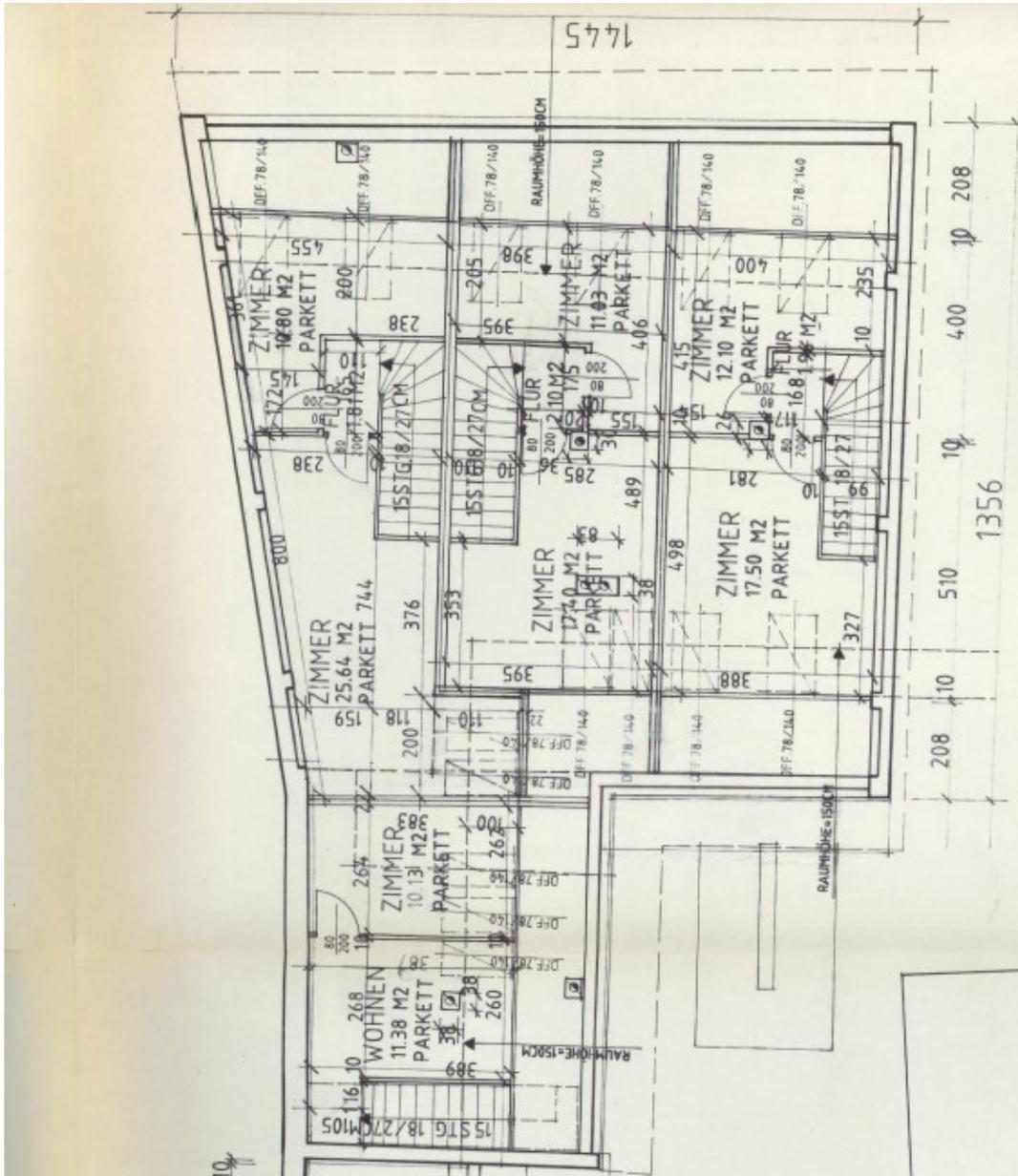
#### 4.1.1 Grundriss EG







#### 4.1.4 Grundriss DG Nord





## 4.2 Fotodokumentation

### 1 Gebäude - Ansicht Süd



### 2 Gebäude - Ansicht Südost



### 3 Gebäude - Ansicht von Nordosten mit Hofeinfahrt



### 4 nordöstlicher Hofbereich mit Gebäuden



**5 Innenhof**



**6 Innenhof**



**7 Innenhof/Laubengang**



**8 Fenster**



**9 Laubengang/Dach**



**10 Fenster Südfassade**



**11 Ansicht von Süden - Steildächer**



**12 Heizraum**



**13 Tankraum**



**14 Kellerersatzraum**



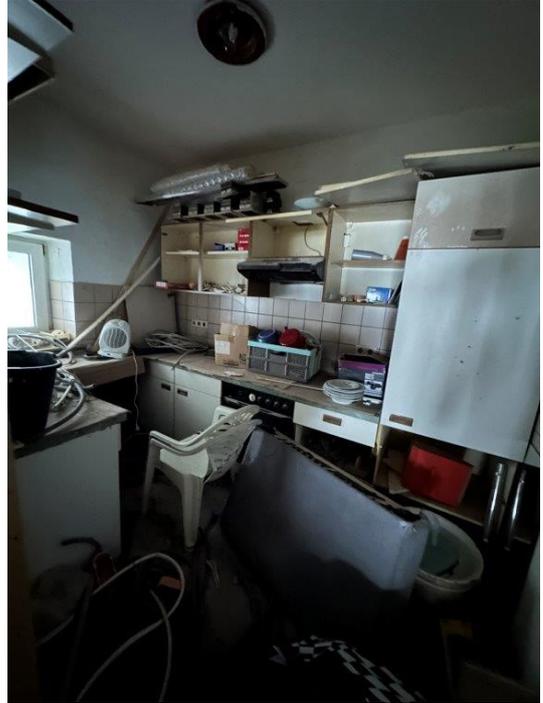
**15 Kellerersatzraum**



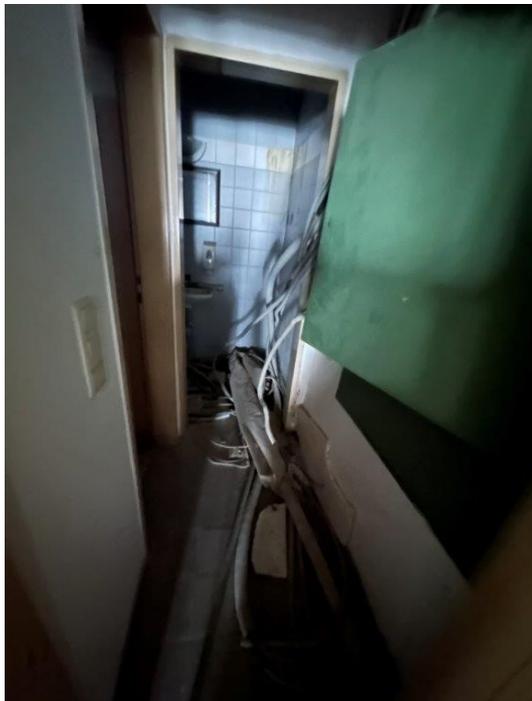
**16 GL EG – ehem. Café**



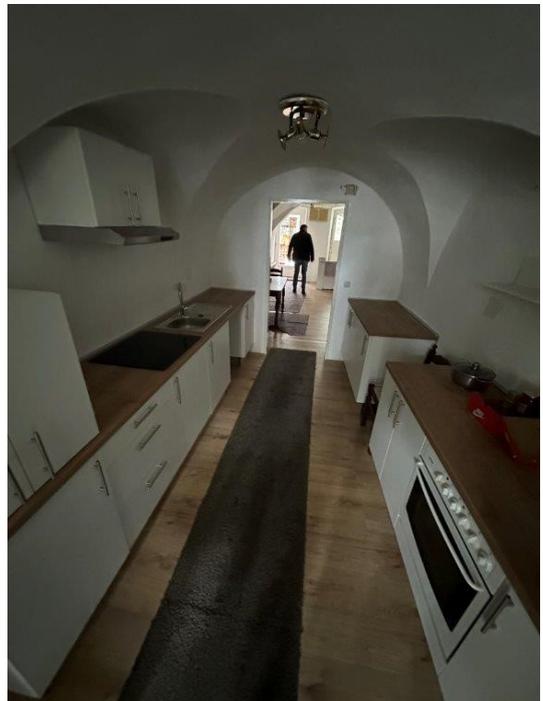
**17 GL EG – ehem. Café**



**18 GL EG – ehem. Café**



**19 TOP 15 - EG**



**20 TOP 15 - EG**



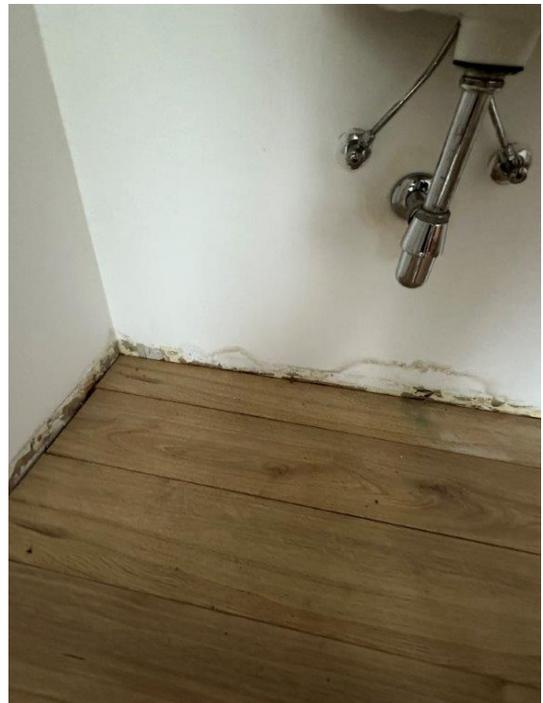
**21 TOP 15 - EG**



**22 TOP 15 - EG**



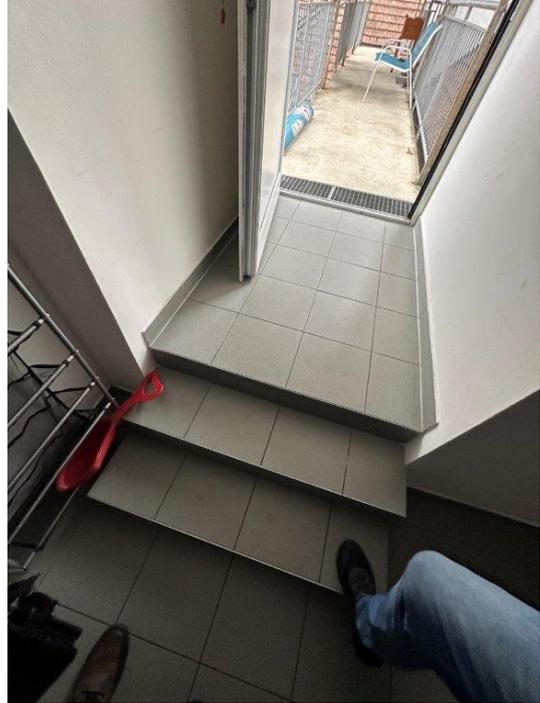
**23 TOP 15 - EG**



**24 TOP 12 - DG**



**25 TOP 12 - DG**



**26 TOP 12 - DG**



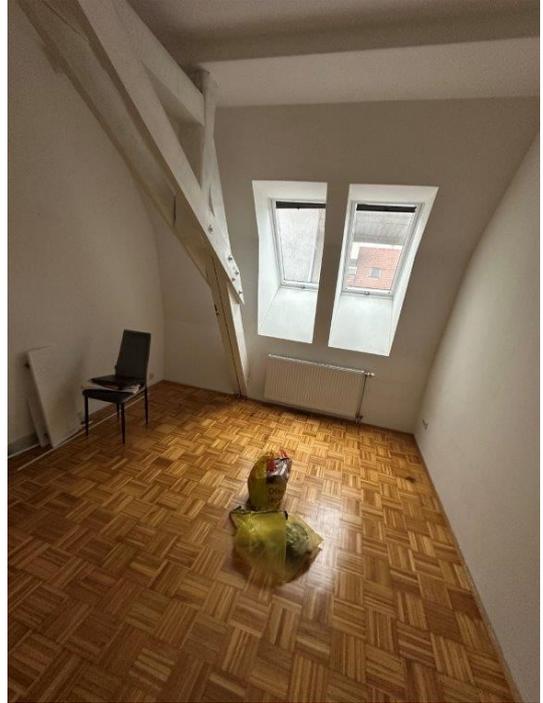
**27 TOP 12 - DG**



**28 TOP 12 - DG**



**29 TOP 12 - DG**



**30 TOP 12 - DG**



**31 TOP 12 - DG**



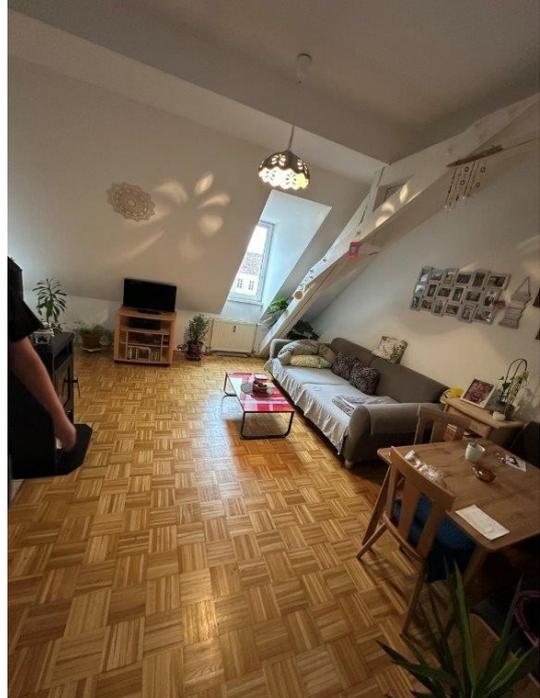
**32 TOP 12 - DG**



**33 Laubengang**



**34 TOP 13 - DG**



**35 TOP 13 - DG**



**36 TOP 13 - DG**



**37 TOP 13 - DG**



**38 TOP 13 - DG**

