Rainer Pertl
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-8130 Frohnleiten, Wannersdorf 5a
Tel.: +43 (0) 664/4245604
e-mail: rainer.pertl@vestasv.at

Liegenschaftsbewertung

Ursula ROTHWANGL
zuletzt wohnhaft in
Angerweg 32, 8650 Kindberg

Liegenschaft: **EZ 573, KG 60214 Kindberg, GSt.-Nr.: .472**

Anteil: **Anteil 74/1043 Ursula Rothwangl, W 16**

Bewertungsstichtag: **22. Mai 2025**

Verkehrswert (unbelastet, gerundet): **€ 112.000,00**

Rainer Pertl
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis

1.) ALLGEMEINES 4
1.1.) Auftraggeber 4
1.2.) Bewertungsstichtag 4
1.3.) Auftrag / Zweck des Gutachtens 4
1.4.) Befundaufnahme 4
1.5.) Grundlagen der Bewertung 5
1.5.1.) Erhobene Unterlagen 5
1.5.2.) Beigestellte Unterlagen 5
1.5.3.) Bewertungsgrundlagen 5
1.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen 6
2.) BEFUND 9
2.1.) Grundbuchsauszug EZ 573, 60214 Kindberg 9
2.2.) Gutsbestand 10
2.3.) Eigentum 10
2.4.) Rechte und Lasten 10
2.5.) Grundstück / Liegenschaft 11
2.5.1.) Makrolage 11
2.5.2.) Mikrolage 12
2.5.3.) Standort 13
2.5.3.1.) Tabellarische Auflistung 13
2.5.3.2.) Topografie / Ausrichtung 14
2.5.3.3.) Zufahrt 14
2.5.3.4.) Versorgungsleitungen 14
2.5.3.5.) Raumordnung 15
2.5.3.6.) Bodenmechanik und Baustatik 15
2.5.3.7.) Kontaminierung 16
2.5.3.8.) Naturgefahren 17
2.5.3.9.) Lärm 17
2.6.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Wohnung 18
2.6.1.) Allgemeine Beschreibung Wohngebäude 18
2.6.2.) Technische Beschreibung 19
2.6.3.) Ausstattung Wohnung W 16 20
2.6.4.) Bauzustand 21
2.6.5.) Pläne 22
2.6.5.1.) Grundriss/Regelgeschoß 22
2.6.5.2.) Kellergeschoß 23
2.6.6.) Bescheide 24
2.6.6.1.) Benützungsbewilligung 24
2.6.7.) Unterlagen Hausverwaltung 25

2.6.7.1.) E-Mail Hausverwaltung vom 07. Juli 2025 25
2.6.7.2.) Jahresabrechnung 2024 26
2.6.7.3.) Darlehen Sanierung 27
2.6.8.) Flächenberechnung / Wohnnutzfläche 28
3.) GUTACHTEN 29
3.1.) Verfahren 29
3.1.1.) Bodenwert 30
3.1.2.) Bauwert / Sachwert 30
3.1.3.) Ertragswert 31
3.2.) Wertermittlung 32
3.2.1.) Vergleichsobjekte Wohnungseigentum 32
4.) VERKEHRSWERT 46
5.) BEILAGEN 47
5.1.) Fotodokumentation vom 22. Mai 2025 47

1.) ALLGEMEINES

1.1.) Auftraggeber

Das gegenständliche Bewertungsgutachten wurde von Herrn Mag. Thomas Rautner, Hauptstraße 89, 8650 Kindberg, als Verteter für Ursula ROTHWANGL, zuletzt wohnhaft in 8650 Kindberg, Angerweg 32, beauftragt.

1.2.) Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag ist der **22. Mai 2025.**

1.3.) Auftrag / Zweck des Gutachtens

Auftrag und Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles der Ursula ROTHWANGL an der Liegenschaft EZ 573, KG 60214 Kindberg, Gst.-Nr. .472 mit der Wohnung Top 16 im 5. Stock, unter der Adresse „**Angerweg 32, 8650 Kindberg**“, für einen etwaigen Verkauf.
Sollte sich nach Erstellung des Gutachtens erweisen, dass entgegen der Auftragserteilung wesentliche Veränderungen eingetreten sind oder wesentliche Grundlagen einer Ergänzung bedürfen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen, so bleibt eine kostenpflichtige Ergänzung des Gutachtens ausdrücklich vorbehalten.

1.4.) Befundaufnahme

Die Befundaufnahme hat am **22. Mai 2025** stattgefunden und wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Rainer Pertl durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

1) Mag. Thomas Rautner, Notar als Gerichtskommissär
   Substitut des öffentlichen Notars Mag. Johannes Weissenbacher MBL in Kindberg
2) Stephanie Matiz, Vertreterin der Eigentümerin
3) Rainer Pertl, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, VESTA Baugutachter GmbH

1.5.) Grundlagen der Bewertung

1.5.1.) Erhobene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 03. Juni 2025
- Erhebungen im Geo-informationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen Lärm (www. laerminfo.at) und Naturgefahren (www.hora.gv.at)
- Erhebungen von Baugrundpreisen nach Vergleichswerten (immonetZT)
- Planunterlagen
- Benützungsbewilligung
- Unterlagen Hausverwaltung

1.5.2.) Beigestellte Unterlagen

Es wurden keine Unterlagen beigestellt

1.5.3.) Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 22. Mai 2025
- erhobene und beigestellte Unterlagen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und Zugehörigen Außenanlagen i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 – Beiblatt 1 i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Der Wert der Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, (Seiser und Kainz, 1. Auflage, 2011)
- Die Nutzungsdauer (Seiser & Seiser, 1. Auflage 2020)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie

1.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen

Einheitswert

Dem Sachverständigen liegt kein Einheitswert vor und ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

Prüfung der Kontamination der Liegenschaft - Altlasten

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der Ausführungen des Auftraggebers erfolgte und keine Untersuchung des Erdreiches durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände wäre ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu bestellen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war.
Für die Bewertung wird von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit der Liegenschaft ausgegangen.

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich kein Aufmaß der Liegenschaft durchgeführt wurde. Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung gestellten bzw. ausgehobenen Plänen berechnet.
Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- und Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Bauliche Untersuchung / Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionsfähigkeit von Anlagen

Es wurde lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile / Gebäudeteile wurde nicht durchgeführt und war nicht beauftragt.
Die Funktionalität der E- und Wasserinstallationen, des Heizsystems, sowie anderer technischer Einrichtungen wurden nicht überprüft, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Umsatzsteuer

Sämtliche im Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Beträge sind Bruttobeträge in Euro, somit inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Rechte und Lasten

Gemäß § 9 Abs. 2 Liegenschaftswertungsgesetz (LBG) sind als allgemeine Erfordernisse eines Gutachtens Rechte und Lasten, wenn sie mit der zu bewertenden Liegenschaft verbunden sind, anzugeben und zu begründen, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen. Etwaige Vorteile des Berechtigten bzw. Nachteile für die Belastenden sind gem. § 10 Abs. 5 LBG zu beschreiben und deren Dauer abzugeben. Eine Bewertung kann nur insofern unterbleiben, als von Seiten des Auftraggebers darauf verzichtet wird.
Das C-Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen (dinglichen) Belastungen, wie z.B. Reallasten, persönliche oder dingliche Dienstbarkeiten, Bestandrechte bzw. Vor- und Wiederkaufrechte.
Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Bedarf an der Bewertung der im Grundbuch einverleibten Rechte und Lasten kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Genauigkeitserfordernis – Hinweispflicht nach ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückgreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehenden Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
Der Auftraggeber ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehenden Unterlagen eingehend geprüft. Er haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde. Dies gilt ebenso für die Statik des Hauses. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformationen

Der gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz. Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtertätigkeit als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlich Verantwortlicher sind/ist jeweils der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht, die jeweilige Behörde, der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie ein etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen.

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie die Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des fertigenden Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens – sei es zum Teile oder zur Gänze – darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

2.) BEFUND

2.1.) Grundbuchsauszug EZ 573, 60214 Kindberg

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60214 Kindberg EINLAGEZAHL 573
BEZIRKSGERICHT Mürzzuschlag

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Rothwangl ***
*** Vorname 1: Ursula ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 1407/2023
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.472		GST-Fläche	*	998	
		Bauf.(10)		340	
		Gärten(10)		658	Angerweg 32

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
21 ANTEIL: 74/1043
Ursula Rothwangl
GEB: 1942-05-20 ADR: Am Angerweg 32 8650
c 1413/1976 Kaufvertrag und Urkunde 1976-07-30 Eigentumsrecht
d 1413/1976 Wohnungseigentum an W 16
********** C **********

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 03.06.2025 07:34:21

REPUBLIK ÖSTERREICH JUSTIZ SIGNATUR	**Datum/Zeit**	2025-06-03T07:34:21+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Seite 1 von 1

2.2.) Gutsbestand

Das zur Bewertung stehende Grundstück .472 der EZ 573, KG 60214 Kindberg, ist nicht im Grenzkataster erfasst. Die im Grundbuchsauszug eingetragenen Flächen stammen aus dem Grundsteuerkataster und bieten keinen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen. Vermessungsurkunden sind nicht vorhanden, daher sind die Angaben über Grenzen und Flächen dem Vertrauensschutz entzogen und es besteht kein Rechtsschutz.

Im Grundbuchsauzug vom 03. Juni 2025 ist eine **Grundstücksfläche von 998 m²** ausgewiesen und wird der Bewertung zugrunde gelegt.

2.3.) Eigentum

In der EZ 573, KG 60214 Kindberg, ist zu B-LNr.: 21 das Miteigentumsrecht für

```
************************************ B ***************************************
  21 ANTEIL: 74/1043
     Ursula Rothwangl
     GEB: 1942-05-20 ADR: Am Angerweg 32   8650
      c 1413/1976 Kaufvertrag und Urkunde 1976-07-30 Eigentumsrecht
      d 1413/1976 Wohnungseigentum an W 16
************************************ C ***************************************
```

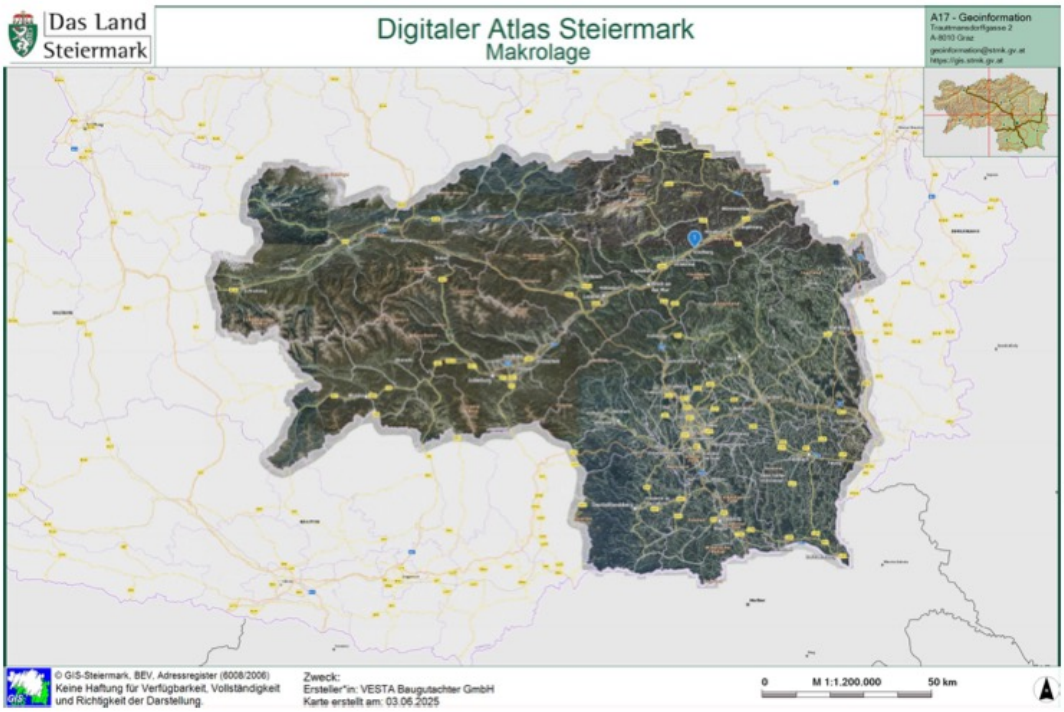
einverleibt.

2.4.) Rechte und Lasten

Die zu bewertende Liegenschaft ist zu den Bewertungsstichtag nicht belastet.

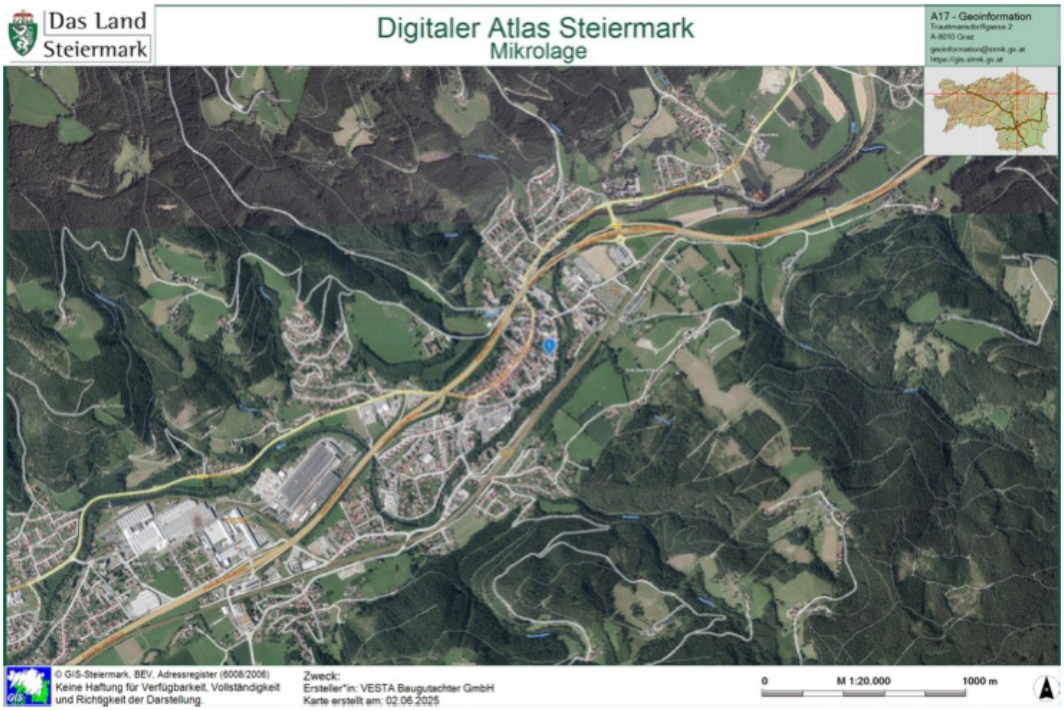
2.5.) Grundstück / Liegenschaft

2.5.1.) Makrolage



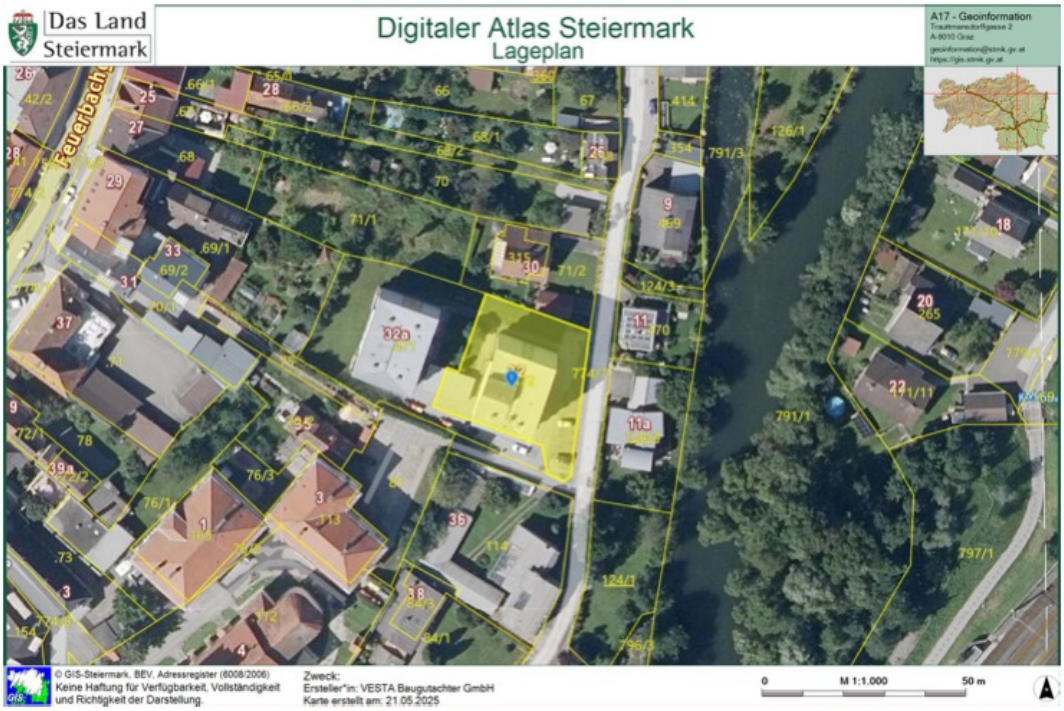
Makrolage – tabellarische Auflistung		
Kriterium	**Merkmal**	**Beschreibung**
Geographische Lage	Bundesland	Steiermark
	Landeshauptstadt	Graz
	politischer Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
	Bezirkshauptstadt	Bruck an der Mur
	Gemeinde	Kindberg
	nächste größere Stadt	Kapfenberg
	Entfernung zur nächsten Stadt	ca. 16 km
Demographische Daten	Einwohner	8.399 (1. Jänner 2024)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss	S6 – ca. 850 m
	Bahnhof	Bahnhof Kindberg – ca. 1,1 km
	Flughafen	Graz – ca. 55 min, Wien – ca. 1 h 30 min
	Busverbindung - regional	vorhanden
	Busverbindung - überregional	vorhanden
Arbeitsmarkt / Beschäftigung	Industrie	vorhanden
	Tourismus	vorhanden
	Dienstleistungen	vorhanden
	Handel	vorhanden

2.5.2.) Mikrolage



Mikrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	**Merkmal**	**Beschreibung**
Allgemeine Infrastruktur	Krankenhaus	LKH Bruck – ca. 19 km
	Ärztezentrum	Kapfenberg – ca. 11 km
	Arzt für Allgemeinmedizin	vorhanden
	Fachärzte	vorhanden
	Apotheke	vorhanden
	Nahversorger	vorhanden
Schule / Ausbildung	Kindergarten	ca. 160 m
	Volksschule	ca. 850 m
	Neue Mittelschule	ca. 550 m
	Gymnasium / BORG	ca. 1 km
	berufsbildende Schule	ca. 11 km
	Fachhochschule	Kapfenberg
	Universität	Graz, Leoben
Lagemerkmale - Großraum	Lage - Allgemein	Stadtlage
	Erholung	in der näheren Umgebung vorhanden
	Sportangebot	in der näheren Umgebung vorhanden
	Freizeit	in der näheren Umgebung vorhanden

2.5.3.) Standort



2.5.3.1.) Tabellarische Auflistung

Standort - tabellarische Auflistung		
Kriterium	**Merkmal**	**Beschreibung**
Liegeschafts- / Grundbuchdaten	Adresse	Angerweg 32, 8650 Kindberg
	Grundbuchsgericht	Mürzzuschlag
	Einlagezahl	573
	Katastralgemeinde	Kindberg
	Grundstück / Grundstücke	.472
	Katasterart	Grundsteuerkataster
	Miteigentum	74/1043
Zufahrt	Zufahrtsart	Öffentliche Verkehrsfläche
Flächenwidmung	Ausweisung	Kerngebiet (KG)
	Bebauungsdichte	0,5 - 2,5
Lagekriterium / Lagemerkmale	Entfernung zum Zentrum	ca. 400 m
	Erreichbarkeit	gut
	Aussichtslage	nein
	Ruhelage	nein
	Sonnenlage	bedingt
	Alleinlage	nein
Liegenschafts- Beschreibung	Grundstücksform	polygonal

	Topografie	eben
	Oberfläche Liegenschaft	befestigt, Rasen
	Oberfläche Verkehrsfläche	Asphalt
Versorgung / Entsorgung	Wasserversorgung	Stadtgemeinde Kindberg
	Kanalentsorgung	Stadtgemeinde Kindberg
	Stromversorgung	örtliches EVU
	Gasversorgung	vorhanden
	Fernwärme / Nahwärme	nein
	Müllentsorgung	Stadtgemeinde Kindberg
	Oberflächenentwässerung	Versickerung
Standortrisiken	Naturgefahren	siehe HORA
	Hochwasserrisiko	siehe HORA
	Kontamination	siehe Punkt 2.5.3.7
Immissionen	Lärmimmissionen	nein
	sonstige Immissionen	nein

2.5.3.2.) Topografie / Ausrichtung

Das Grundstück .472 der EZ 573 KG 60214 Kindberg weist eine polygonale Grundstücksform auf und ist eben.

2.5.3.3.) Zufahrt

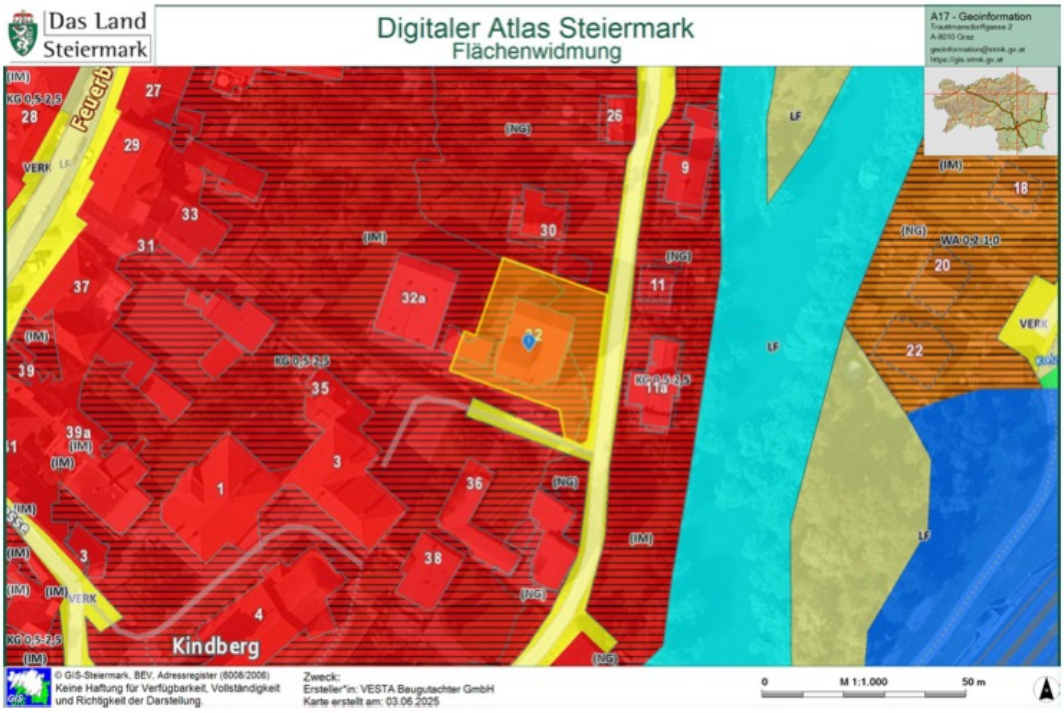
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Angerweg.

2.5.3.4.) Versorgungsleitungen

Der Kanal ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtgemeinde Kindberg sichergestellt.
Die Stromversorgung erfolgt über das zuständige EVU und ist vorhanden.
Die Gasversorgung erfolgt über das zuständige EVU und ist vorhanden.

2.5.3.5.) Raumordnung

Das zur EZ 573 KG 60214 Kindberg, gehörige Grundstück .472 ist im gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kindberg als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



2.5.3.6.) Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grundes und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorhandenen Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.5.3.7.) Kontaminierung

Das gegenständliche Grundstück ist lt. Erhebung vom 03. Juni 2025 im Verdachtsflächen- bzw. Altlastenkataster nicht verzeichnet.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.5.3.8.) Naturgefahren

lt. Erhebung vom 03. Juni 2025

- Hochwasserrisiko: mittel, mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Oberflächenabfluss: niedrig, Wassertiefe ≤ 20 cm
- Lawinen: keine Daten
- Erdbeben: hoch, Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Rutschungen: keine Daten
- Windspitzen: mittel, 100 – 109 km/h
- Blitzdichte: mittel, Blitzeinschläge/km^2/Jahr:
- Hagel: hoch, max. Hagelkorngröße 30-jährlich: > 5 cm
- Schneelast: niedrig, s_k: 1,9 kN/ m^2
  s_{25}: 1,5 kN/ m^2
  s_{100}: 2,4 kN/ m^2
  Seehöhe: 560 m

2.5.3.9.) Lärm

lt. Erhebung vom 03. Juni 2025

In den Lärmkarten des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft ist eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie nicht verzeichnet.

2.6.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Wohnung

2.6.1.) Allgemeine Beschreibung Wohngebäude

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung im 5. Stock mit der Wohnungsnummer W 16 mit einem zugehörigen Kellerabteil.

Beim Gebäude handelt es sich um ein Mehrparteienwohnhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und 6 Obergeschoßen.

Das Gebäude wurde 1972 fertiggestellt und in späterer Folge thermisch saniert.

Eine Benützungsbewilligung liegt vor.

2.6.2.) Technische Beschreibung

Tragende Konstruktion:	Ziegelmauerwerk, Stahlbeton
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Fundamente:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Letzte Decke:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachhaut:	Folie
Stiegen:	Stahlbeton mit Fliesenbelag
Fenster / Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztüren in Holzzargen, Metalltüre
Böden:	Teppich, Parkett, Fliesen
Wände:	Verputzt und geweißt
Heizung:	Dezentrale Gastherme
Warmwasseraufbereitung:	Elektroboiler
Balkone / Terrassen:	2 Balkone vorhanden
Blitzschutz:	Nicht bekannt

2.6.3.) Ausstattung Wohnung W 16

Raum	**Ausstattung**
Eingangsbereich/Gang	Boden Teppichboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt
Essraum	Boden Teppichboden, Wände verputzt und geweißt/teils holzgetäfert, Decke verputzt und geweißt
Küche	Boden PVC, Wände teils verputzt und geweißt/teils gefliest, Decke verputzt und geweißt
Wohnzimmer	Boden Parkettboden, Wände tapeziert, Decke tapeziert/teils holzverkleidet, Decke verputzt und geweißt
WC	Boden PVC, Wände verputzt und geweißt/teils gefliest, Decke verputzt und geweißt
Badezimmer	Boden gefliest, Wände verputzt und geweißt/teils gefliest, Decke verputzt und geweißt
Schlafzimmer	Boden Teppichboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt
Gästezimmer	Boden Teppichboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt
Abstellraum	Boden PVC, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt

Allgemeine Beschreibung

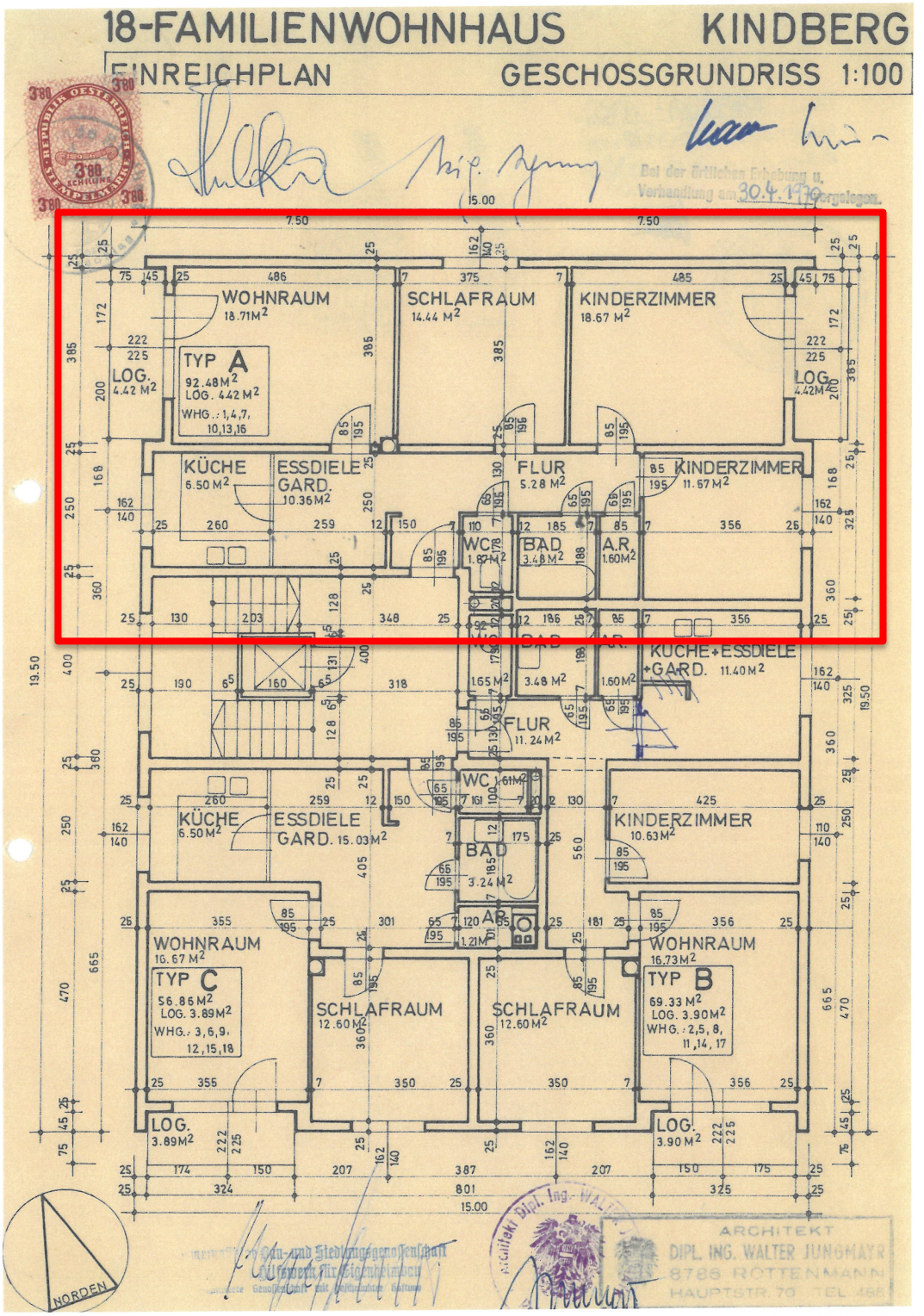
Türen	Holztüren in Holztürzargen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung	Gastherme, Wärmeabgabe über Radiatoren

2.6.4.) Bauzustand

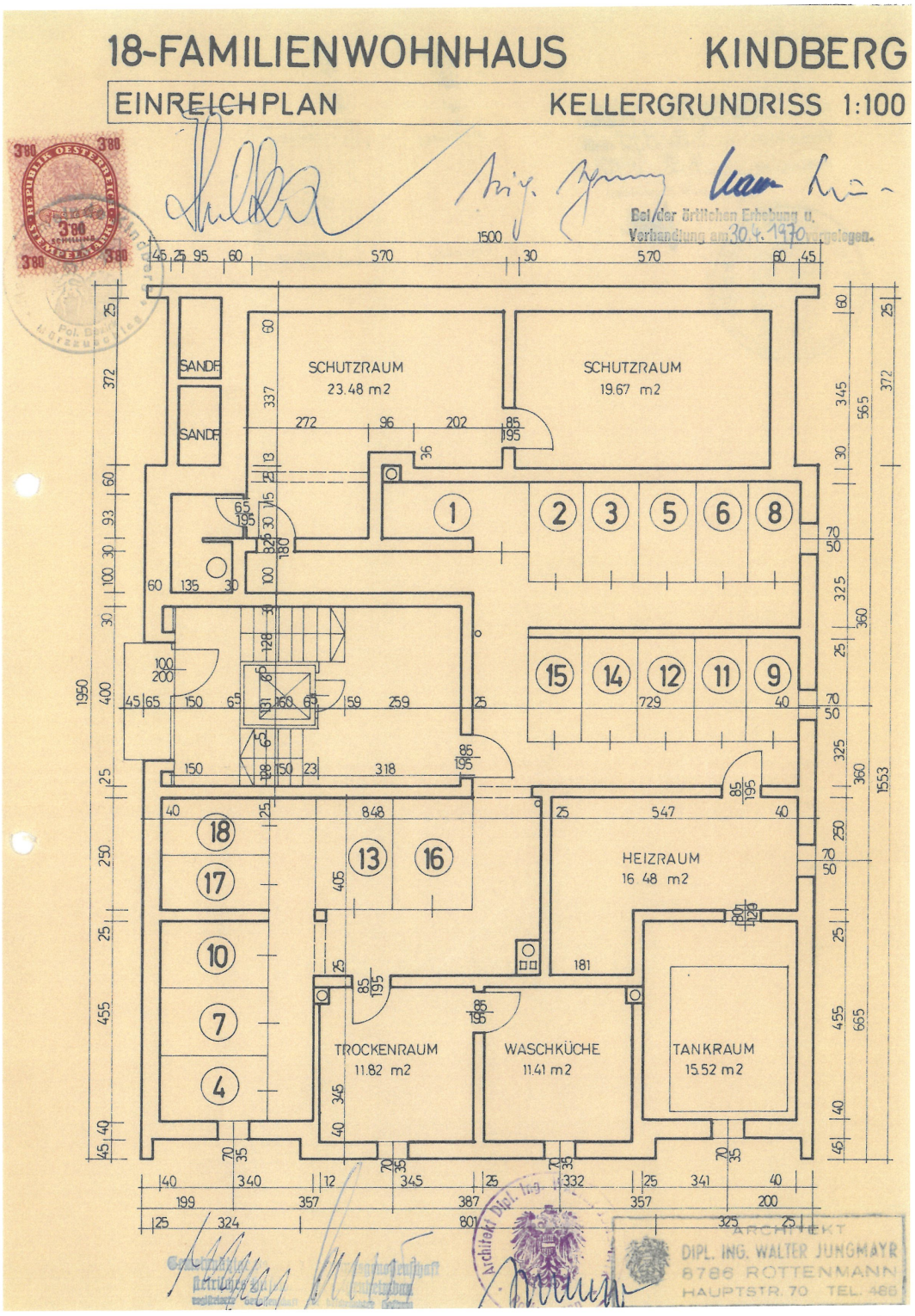
Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Alter entsprechend als gut zu bezeichnen. Es sind keine Baumängel oder Bauschäden erkennbar und es besteht kein Instandhaltungsrückstand.

2.6.5.) Pläne

2.6.5.1.) Grundriss/Regelgeschoß



2.6.5.2.) Kellergeschoß



2.6.6.) Bescheide

2.6.6.1.) Benützungsbewilligung

Der Bürgermeister der Marktgemeinde K i n d b e r g

Zahl: 1796/BA-1972 Kindberg, am 23. August 1972

Betr.: Gemeinn.Bau- und Siedlungsgenossenschaft,
"Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau"
reg.Gen.m.b.H., Rottenmann;
Endbesichtigung des errichteten Wohnhauses
mit 18 Wohneinheiten in Kindberg am Angerweg.

B E S C H E I D

Mit der Eingabe vom 6. Juli 1972 hat die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau" reg.Gen.m.b.H., Rottenmann, um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das auf Grund des Baubewilligungsbescheides vom 4. Mai 1970, Zl.: 1067/BA-1970 errichtete Wohnhaus mit 18 Wohneinheiten in Kindberg, Angerweg Nr. 32, auf dem Grundstück Nr. 73/2 EZ. 573, KG. Kindberg, angesucht.

Hierüber wurde am 25. Juli 1972 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung abgeführt, welche nachfolgendes Ergebnis hatte:

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

Das gegenständliche Wohnhaus wurde von der Firma Ludwig Kern, Maurermeister in Wartberg i.M., im wesentlichen plan- und beschreibungsgemäß errichtet.
Abänderungen haben sich nur im Keller ergeben, welche sich auf diverse Raumverschiebungen und Türöffnungen beziehen.
Anläßlich der örtlichen Erhebung konnte festgestellt werden, daß die Wände und Decken vollkommen ausgetrocknet sind und daß den sicherheitspolizeilichen Vorschriften entsprochen wurde.
Vom zuständigen Distriktsarzt wird festgestellt, daß die Sanitäranlagen den sanitätspolizeilichen Vorschriften entsprechend ausgeführt wurden. Auch vom zuständigen Rauchfangkehrermeister wird ein positiver Rauchfangbefund abgegeben.
Die Garagenanlage im Hofe als auch die Trafostation wurden ebenfalls plan- und beschreibungsgemäß errichtet. Es wurde jedoch festgestellt, daß die entsprechenden Belüftungsöffnungen an der Einfahrtsseite in der vorgeschriebenen Größe nicht vorhanden sind.

Den Bedingungen des Baubewilligungsbescheides wurde ansonsten sinngemäß entsprochen. Das vorgeschriebene Elektroattest wurde vorgelegt und liegt dem Akt bei.

2.6.7.) Unterlagen Hausverwaltung

2.6.7.1.) E-Mail Hausverwaltung vom 07. Juli 2025

Tuesday, July 8, 2025 at 9:15:16 AM Central European Summer Time

---

Betreff: AW: Pflegeschaft Ursula Rothwangl, Angerweg 32, 8650 Kindberg
Datum: Montag, 7. Juli 2025 um 11:40:35 Mitteleuropäische Sommerzeit
Von: Seebacher Sonja
An: VESTA Office
Kategorie: abgelegt in Projekt
Anlagen: image001.png, image002.png, image003.png, image004.png, image005.png, image006.png, image007.png, 2024_001_0031601_016_p11226p_0133446_01_abrechnung.pdf, 2024_001_0031601_016_p11226p_0133446_02_Fremdabrechnung.pdf, 2024_001_0031601_016_p11226p_0133446_05_darlehen.pdf, Energieausweis.pdf, 31601_Geschossplan_kolb.Tif

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir beantworten Ihre Anfrage wie folgt:

- Grundrissplan siehe Beilage
- Durchgeführte Sanierungen: Umfassende energetische Wohnhaussanierung (WDVS Aussenfassade, Kellerdeckendämmung, Dachbodendämmung, Balkonuntersichten, Trockenlegung Kellermauerwerk, Fenster Stiegenhaus, Eingangsportal), Anschluss an das FW-Netz.
- Aktuelle Betriebskostenabrechnung siehe Beilage
- Guthaben Rücklage per 07.07.2025 € 44.485,90
- Bis dato wurden uns keine weiteren Sanierungswünsche der Eigentümer genannt.
- Siehe Beilage.

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Seebacher
Assistenz Immobilienverwaltung
T: +43 (0) 3614 2445-971

Rottenmanner Wohnen & mehr

Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m. b. H.
Westrandsiedlung 312 I 8786 Rottenmann I Österreich
T: +43 (0) 3614 2445-0 I E: office@rottenmanner.at I www.rottenmanner.at
FN 76212b I LG Leoben I UID-Nr. ATU59451159

Ab sofort jederzeit mit Ihrer Immobilienverwaltung in Verbindung! Mit unserem Kundenportal haben Sie jederzeit Zugriff auf alle wichtigen Informationen rund um Ihr Objekt. Registrieren Sie sich mit Ihren Zugangsdaten jetzt unter **kundenportal.rottenmanner.at**!

2.6.7.2.) Jahresabrechnung 2024

EDV-NR. : 133446 Objekt-Nr. : 31601 01 0031601 0016 01 E /16 BE

Rottenmanner Wohnen & mehr

Frau
Ursula Rothwangl
Angerweg 32/16
8650 Kindberg

Objekt: Eigentumswohnung
Angerweg 32/16
8650 Kindberg

Rottenmann, im März 2025
Rechnung-Nr. : J202500016
UID: ATU56280713

Jahresabrechnung 2024

Abrechnungszeitraum von 01.01.2024 bis 31.12.2024

Sehr geehrte Frau Rothwangl,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr 2024.

Das Guthaben bzw. die Nachzahlung aus der Jahresabrechnung 2024 ist am nachstehenden Kontoauszug ersichtlich.

Abrechnungsübersicht :

	Ausgaben	Einnahmen	Saldo Netto
Betriebskosten	-1.098,19	1.044,99	-53,20
Verwaltungskosten	-351,30	351,30	0,00
Darlehen	-1.460,50	1.460,50	0,00
Heizkosten	-366,91	1.178,34	811,43
Gesamt netto			758,23
Davon mit 10% Ust		-53,20	-5,33
Davon mit 20% Ust		811,43	162,29
Ergibt ein Guthaben von			**915,19**

Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft
gemeinnützige eGen m.b.H.
Westrandsiedlung 312 | 8786 Rottenmann | Österreich
T: 03614 / 2445-0 | E: office@rottenmanner.at

FN 76212b
Landesgericht Leoben

Wohnen und mehr
www.rottenmanner.at

2.6.7.3.) Darlehen Sanierung

EDV-Nr: 133446 Objekt: 31601 01 0031601 0016 01 E /16 BE

KAPITALDIENSTABRECHNUNG 2024

DARLEHENSENTWICKLUNG FÜR IHRE EINHEIT

Darlehen:	Saldovortrag	Tilgung	Sondertilg.	Restkapital
DIE E R S T E 316002	16.217,24			
31.05.2024		409,19	0,00	15.808,05
30.11.2024		426,63	0,00	15.381,43
			Der Darlehensrest zur Fälligkeit 30.11.2024 beträgt	15.381,43
Volksb Steierm 316004	3.382,35			
29.02.2024		108,66	0,00	3.273,69
31.08.2024		112,23	0,00	3.161,06
			Der Darlehensrest zur Fälligkeit 31.08.2024 beträgt	3.161,06

DARLEHENSENTWICKLUNG FÜR DAS GESAMTE OBJEKT

Darlehen:	Saldovortrag	Tilgung	Sondertilg.	Restkapital
DIE E R S T E 316001	47.818,78	5.305,10	0,00	42.513,68
DIE E R S T E 316002	89.840,61	4.630,28	0,00	85.210,33
Volksb Steierm 316004	3.382,35	221,33	0,00	3.161,02

Die Darlehensstände dienen nur zu Ihrer Information. Sollten Sie beabsichtigen, Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen oder die Wohnung zu verkaufen, so bitten wir Sie, mit uns Kontakt aufzunehmen, damit wir den aktuellen Stand ermitteln können.

2.6.8.) Flächenberechnung / Wohnnutzfläche

Wohnnutzfläche:	
Küche	6,50 m^2
Wohnraum	18,71 m^2
Schlafraum	14,44 m^2
Kinderzimmer	18,67 m^2
Kinderzimmer	11,57 m^2
Flur	5,28 m^2
Abstellraum	1,60 m^2
Bad	3,48 m^2
WC	1,87 m^2
Wohnfläche gesamt	**82,02**

3.) GUTACHTEN

3.1.) Verfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann. Die Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen objektiv auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden, darf.
Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.
Die Ermittlung des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Bewertungsmethode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen, wobei der Sachverständige, sofern keine Vorgaben durch Auftraggeber bestehen, in der Wahl der Bewertungsmethode frei ist.
Das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung, BGBl. Nr. 150/1992, sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor, die dem jeweiligen Stand der Technik und Wissenschaft entsprechen. Dies sind:

- ⇒ **§ 4 LBG 1992 - das Vergleichswertverfahren**
- ⇒ **§ 5 LBG 1992 - das Sachwertverfahren**
- ⇒ **§ 6 LBG 1992 - das Ertragswertverfahren**

Diese drei Verfahren können als gleichwertig angesehen werden und ist für jeden Bewertungsfall zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.1.) Bodenwert

Der **Bodenwert** wird dabei im Rahmen des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bzw. herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück. Darunter sind insbesondere zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage
- die Erschließung
- die Form, Größe und Gestalt
- die Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Flächenwidmung)

Wenn nun die Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes von jenen der Vergleichsgrundstücke abweichen, so sind diese Wertunterschiede im Rahmen der **Harmonisierung** durch entsprechend begründete Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Berücksichtigung abweichender Eigenschaften der Vergleichsobjekte hat ein zeitlicher Preisvergleich – **Valorisierung** – hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag zu erfolgen. Dabei werden die geänderten Marktverhältnisse und Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt, welche ebenfalls Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben beispielsweise durch die Verwendung einer Indexierung mit durchschnittlichen Preissteigerungsraten der Vergangenheit berücksichtigt.

3.1.2.) Bauwert / Sachwert

Die **Bewertung des Wohngebäudes** erfolgt grundsätzlich nach **dem Sachwertverfahren (§ 5 LBG)**. Dabei wird der Bauzeitwert aus den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, der gleichen Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten. Der Herstellungswert wird in der Regel nach der Nutzfläche, Bruttogrundfläche oder dem Rauminhalt (Kubikmeter umbauter Raum) multipliziert mit dem angemessenen Preis / m² oder m³ berechnet. Unterschiedliche Ausführungen im Bewertungsobjekt sind dabei mit unterschiedlichen Preisansätzen zu berücksichtigen.
Von diesen Herstellungskosten werden sodann für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes Abschlage für die wirtschaftliche und technische Wertminderung vorgenommen. In diesen Abschlägen wird die Wertminderung infolge des Alters, allfälliger disponibler und nicht disponibler Mängel und Instandhaltungsmängel berücksichtigt, wobei eine getrennte Anführung zu erfolgen hat.

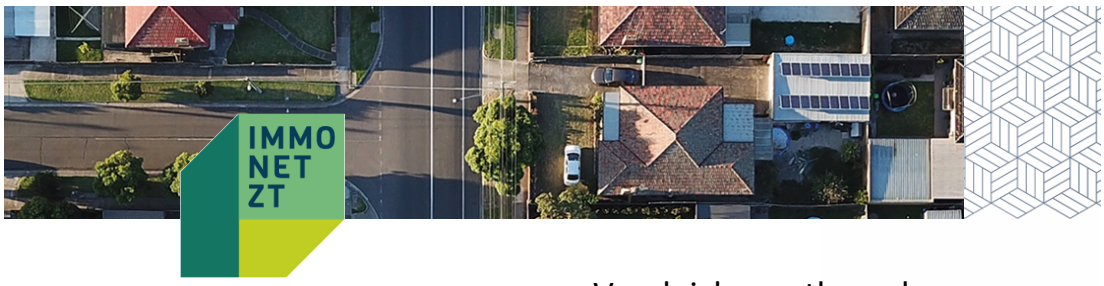
3.1.3.) Ertragswert

Mit dem Ertragswertverfahren (§ 6 LBG) werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird.
Der Ertragswert der Liegenschaft setzt sich dabei aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Der Bodenwert wird dabei im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich aus dem zu ermittelten Reinertrag der baulichen Anlagen, welche mit dem Vervielfältiger / Rentenbarwert einer jährlich nachschüssigen gezahlten Zeitrente, welcher sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet, multipliziert wird. Unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren errechnet sich der Ertragswert der Liegenschaft.

Bei der gegenständlichen Bewertung soll der Verkehrswert ermittelt werden. Vor dem Hintergrund der im Vorrang stehenden Eigennutzung wird die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

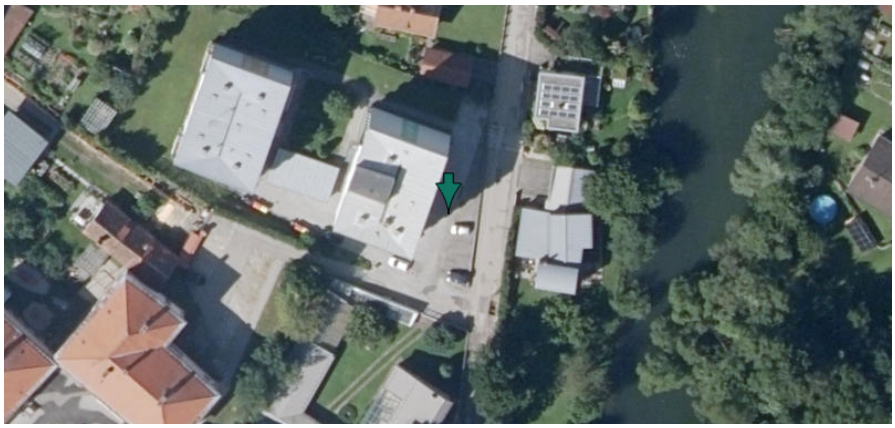
3.2.) Wertermittlung

3.2.1.) Vergleichsobjekte Wohnungseigentum



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



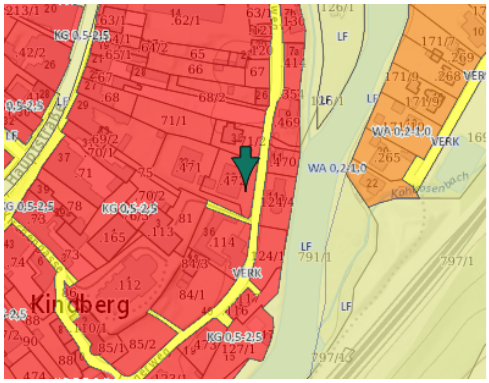
22.05.2025
Bewertungsstichtag

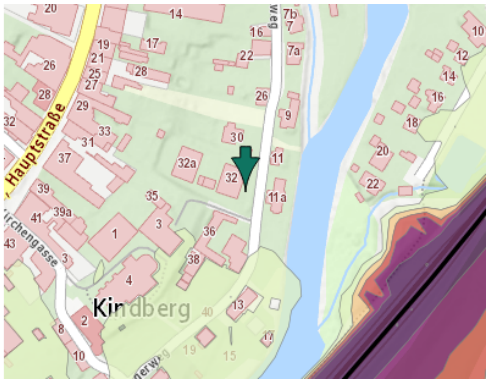
1.430,71 €
Wert je m²

82,0
Fläche in m²

9,07 %
Valorisierungsfaktor

117.346,72 €
Gesamtwert

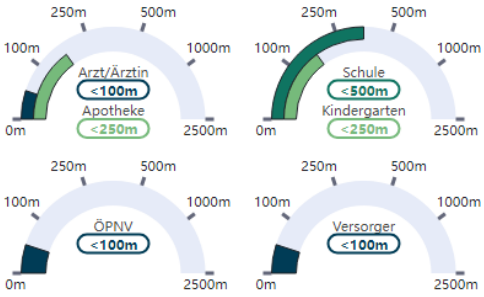




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	1.430,71 €
Standardabweichung	178,95 €
Variationskoeffizient	12,51 %
95%-Konfidenzintervall	1.287,52 € - 1.573,90 €
Stichtag	22.05.2025

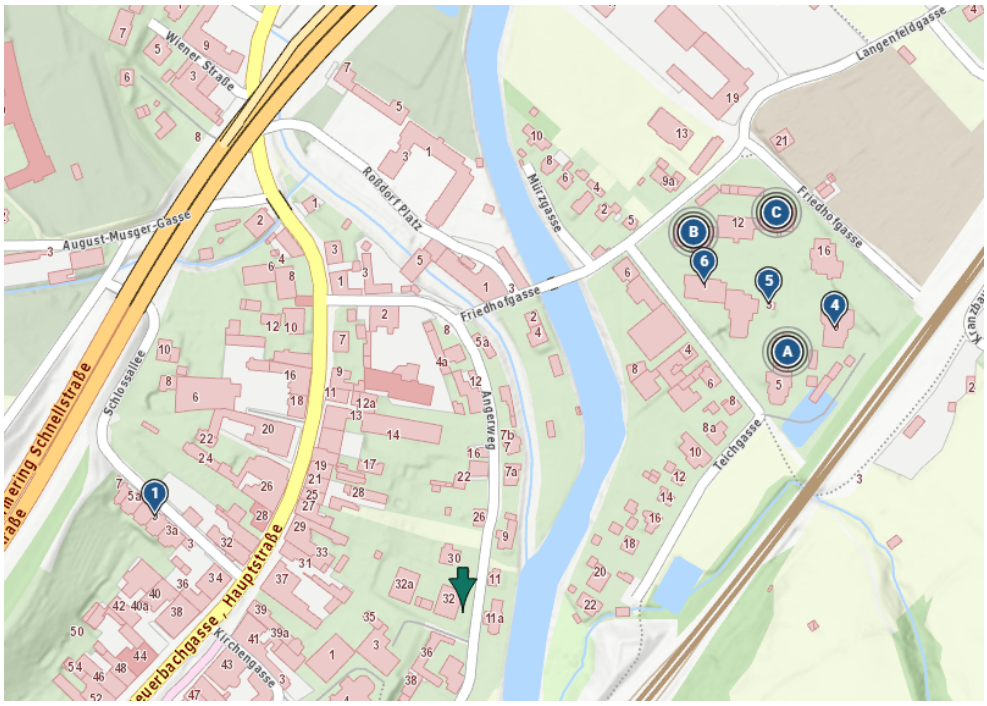


Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Grundstück	KG: 60214 | Grundstück: .472 | EZ: 573 | Fläche: 998,00 m²
Adresse	Angerweg 32, 8650 Kindberg, Österreich
Katastralgemeinde	60214 Kindberg

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

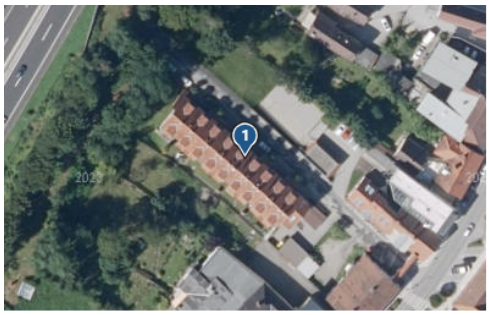


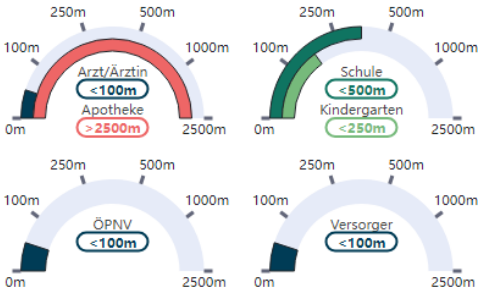
Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Eigentumswohnung	470/2023	27.01.2023	48,00	1.250,00 €	1.512,61 €	*
2/A	Eigentumswohnung	1525/2023	09.06.2023	78,00	1.730,77 €	2.037,22 €	
3/A	Eigentumswohnung	383/2025	13.01.2025	72,62	1.218,67 €	1.257,71 €	*
4	Eigentumswohnung	330/2020	23.01.2020	88,00	1.386,36 €	2.056,32 €	
5	Eigentumswohnung	103/2023	19.12.2022	85,75	1.749,27 €	2.133,71 €	
6	Eigentumswohnung	1346/2024	20.06.2024	70,00	1.142,86 €	1.238,22 €	*
7/B	Eigentumswohnung	459/2020	27.01.2020	83,00	1.398,21 €	2.072,51 €	
8/B	Eigentumswohnung	1571/2024	10.06.2024	60,00	1.250,00 €	1.357,40 €	*
9/C	Eigentumswohnung	1931/2022	13.09.2022	64,00	1.218,75 €	1.515,95 €	*
10/C	Eigentumswohnung	1814/2024	09.08.2024	80,53	1.589,47 €	1.702,36 €	*

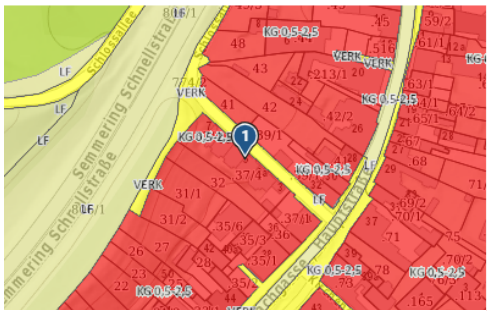
* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Eigentumswohnung *







Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.01.2023
Tagebuchzahl	470/2023
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	425
Adresse	Schlossallee 5 W 9 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - .37/4
Verkäufer	Marinic
Käufer	Rischan

weitere Informationen

Parifizierung	1994
Anteile	112/2418
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

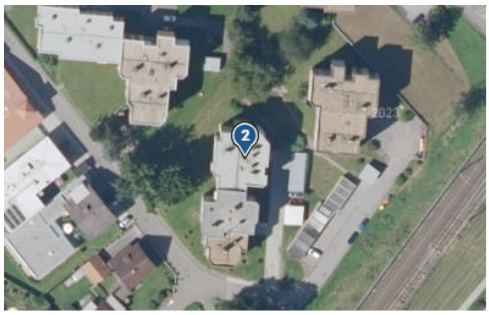
Grundstücksfläche	1.684,00 m²
Bebaute Fläche	810,00 m²
Nutzfläche	48,00 m²

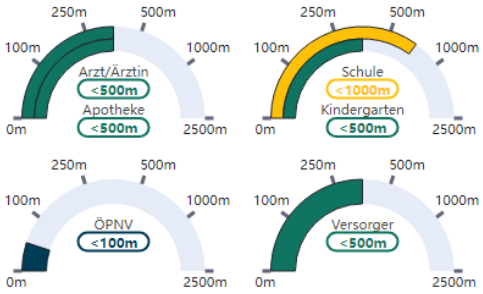
Berechnungsdaten

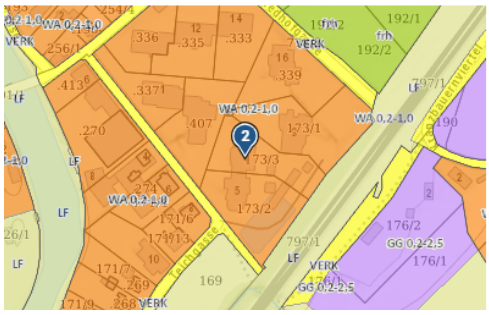
Gesamtkaufpreis	60.000,00 €
Nutzfläche	48,00 m²
Preis/m2	1.250,00 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	1.512,61 €

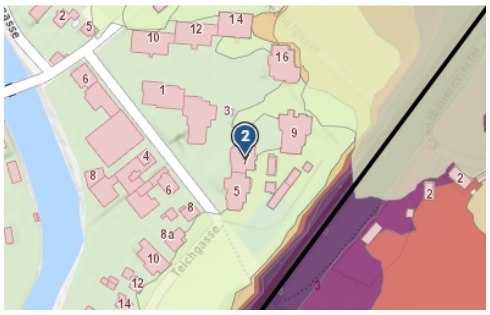
Aus dem KV: NFL ist Circaangabe
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 213 m

Nr. 2: Eigentumswohnung









Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.06.2023
Tagebuchzahl	1525/2023
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	748
Adresse	Teichgasse 7 W 6 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - 173/3
Verkäufer	Schwarz | Schwarz
Käufer	Gyenge (HU)

weitere Informationen

Widmung	Bauland - Allgemeines Wohngebiet
Parifizierung	1994
Anteile	170/1938
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.856,00 m²
Bebaute Fläche	460,00 m²
Nutzfläche	78,00 m²

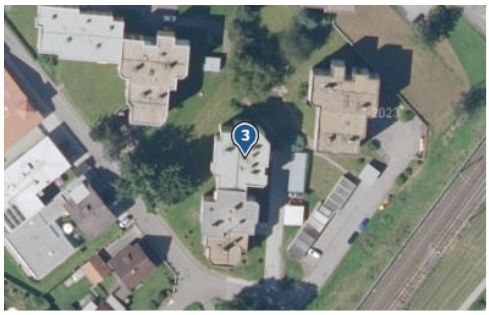
Berechnungsdaten

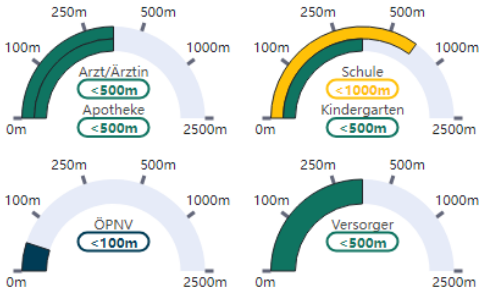
Gesamtkaufpreis	135.000,00 €
Nutzfläche	78,00 m²
Preis/m2	1.730,77 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	2.037,22 €

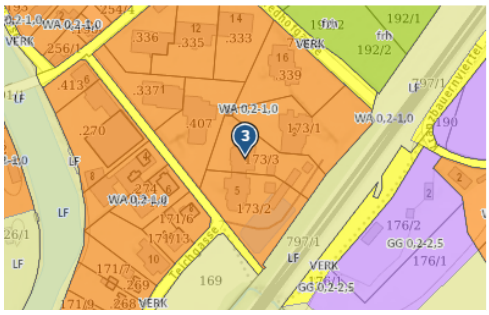
Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Widmung: Bauland - Allgemeines Wohngebiet, Auslandstransaktion, m² sind ca-Angaben

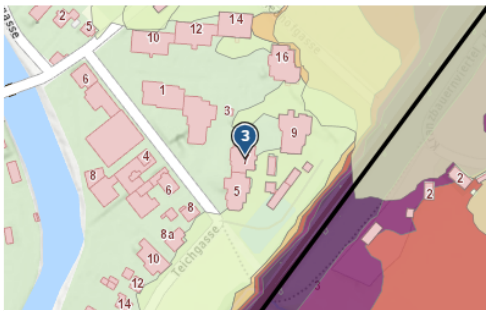
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 274 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.01.2025
Tagebuchzahl	383/2025
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	748
Adresse	Teichgasse 7 W 8, 2.OG 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - 173/3
Verkäufer	Pflanzl
Käufer	Bencek

weitere Informationen

Parifizierung	1994
Anteile	154/1938
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.856,00 m²
Bebaute Fläche	460,00 m²
Nutzfläche	72,62 m²

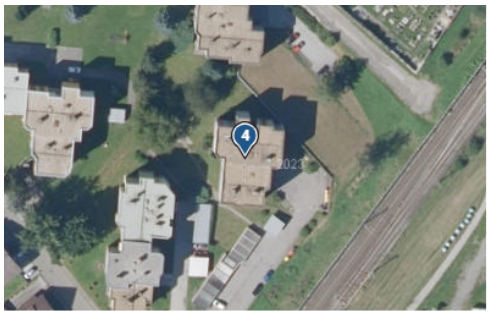
Berechnungsdaten

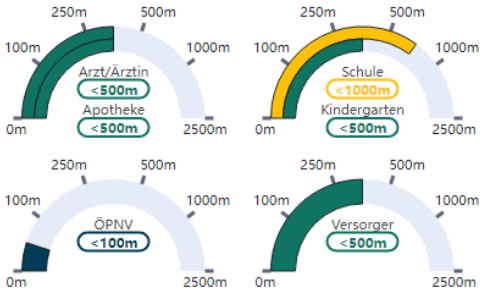
Gesamtkaufpreis	88.500,00 €
Nutzfläche	72,62 m²
Preis/m2	1.218,67 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	1.257,71 €

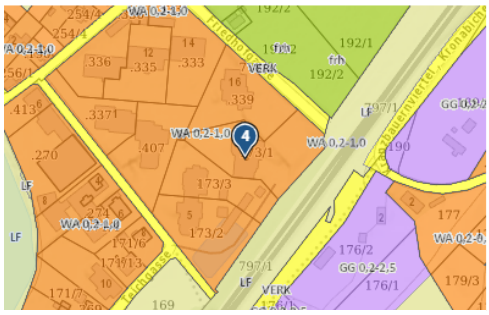
Aus dem KV: 1989 errichtet, Loggia mit 6,39m² in NFL enthalten
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 274 m

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Eigentumswohnung







Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.01.2020
Tagebuchzahl	330/2020
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	710
Adresse	Teichgasse 9 W 12 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - 173/1
Verkäufer	Ostermann
Käufer	Kaiser (DE)

weitere Informationen

Parifizierung	1988
Anteile	142/2143
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.778,00 m²
Bebaute Fläche	476,00 m²
Nutzfläche	88,00 m²

Berechnungsdaten

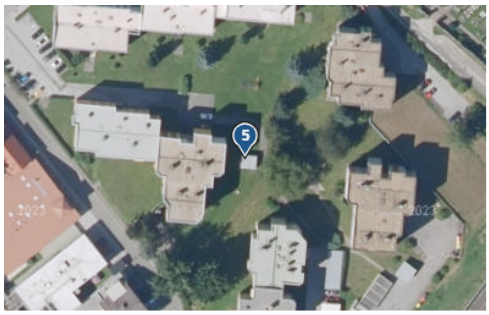
Gesamtkaufpreis	122.000,00 €
Nutzfläche	88,00 m²
Preis/m2	1.386,36 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	2.056,32 €

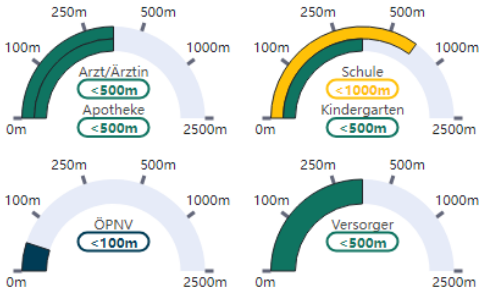
Aus dem KV: KFZ AP TG

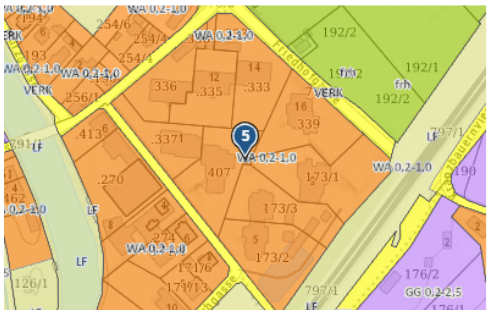
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 310 m

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 5: Eigentumswohnung







Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.12.2022
Tagebuchzahl	103/2023
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	691
Adresse	Teichgasse 3 W 3 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - .407
Verkäufer	Nagl | Hofer
Käufer	Gauby

weitere Informationen

Parifizierung	1982
Anteile	66/1053
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.099,00 m²
Bebaute Fläche	512,00 m²
Nutzfläche	85,75 m²

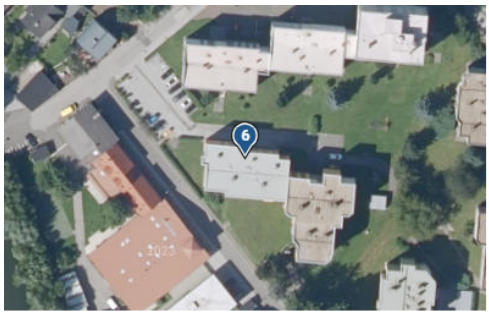
Berechnungsdaten

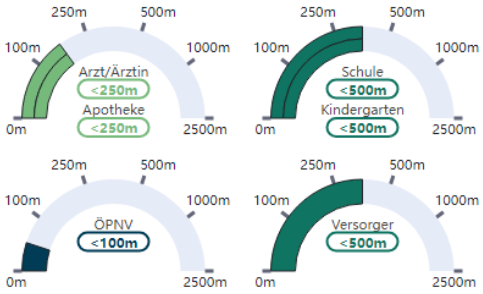
Gesamtkaufpreis	150.000,00 €
Nutzfläche	85,75 m²
Preis/m2	1.749,27 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	2.133,71 €

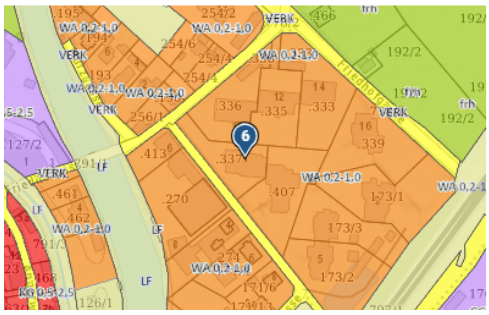
Aus dem KV: NFL ist Circaangabe
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 287 m

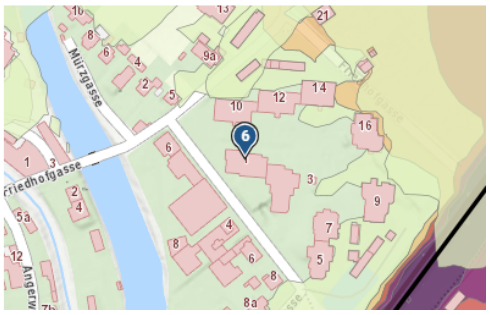
Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 6: Eigentumswohnung *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.06.2024
Tagebuchzahl	1346/2024
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	679
Adresse	Teichgasse 1 W 6 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - .337
Verkäufer	Hojas | Hojas
Käufer	Steiner | Monschein

weitere Informationen

Parifizierung	1982
Anteile	54/742
Kellerabteil	12,00 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.366,00 m²
Bebaute Fläche	416,00 m²
Nutzfläche	70,00 m²

Berechnungsdaten

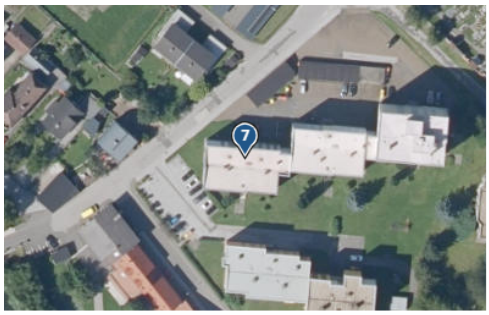
Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Nutzfläche	70,00 m²
Preis/m2	1.142,86 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	1.238,22 €

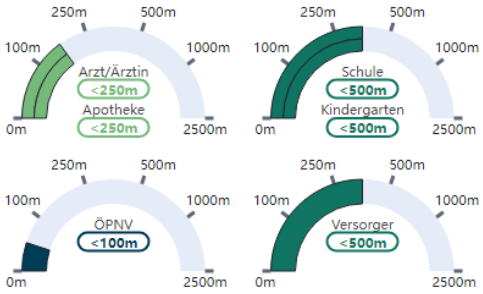
Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Preis inkl. Darlehen, 27+27/742 Anteile, € 1.200,-- Sanierungsdarlehen,

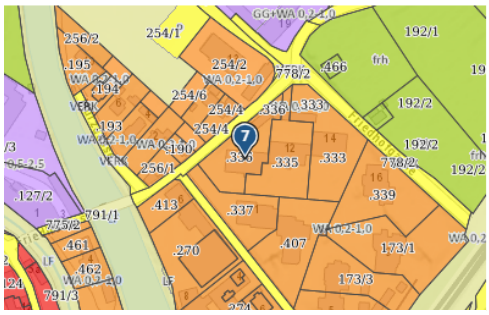
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 270 m

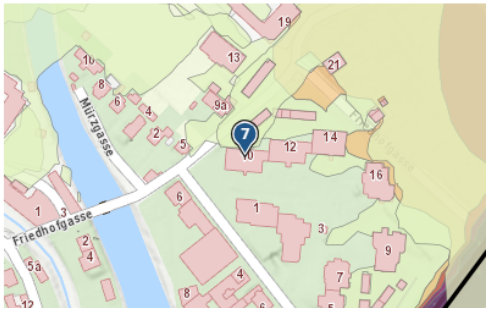
Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 7: Eigentumswohnung









Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.01.2020
Tagebuchzahl	459/2020
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	655
Adresse	Friedhofgasse 10 W 12 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - .336
Verkäufer	Frischenschlager
Käufer	Draxler | Draxler

weitere Informationen

Inventar	3.000,00 €
Parifizierung	1980
Anteile	122/1700
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.591,00 m²
Bebaute Fläche	510,00 m²
Nutzfläche	83,00 m²

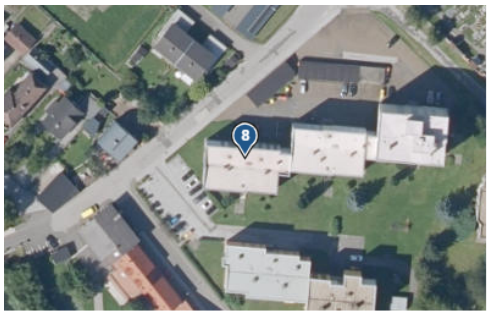
Berechnungsdaten

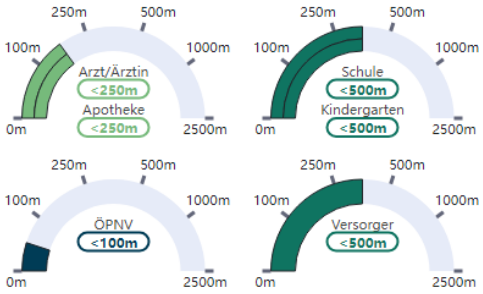
Gesamtkaufpreis	116.051,43 €
Nutzfläche	83,00 m²
Preis/m2	1.398,21 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	2.072,51 €

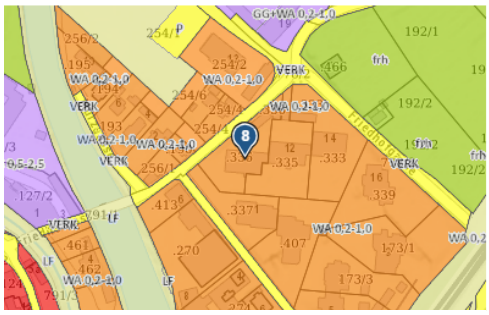
Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar:3.000,00 €, KP inkl. Sanierungsdarlehen 24.051,43 EUR

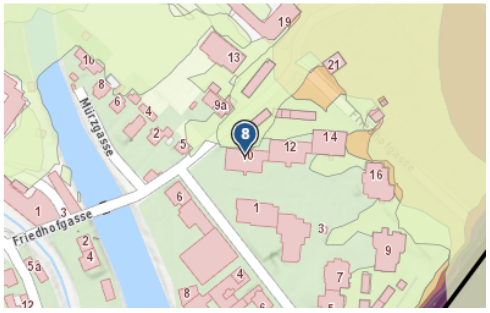
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 295 m

Nr. 8: Eigentumswohnung *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.06.2024
Tagebuchzahl	1571/2024
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	655
Adresse	Friedhofgasse 10 W 3 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - .336
Verkäufer	Fischer
Käufer	Kozo

weitere Informationen

Parifizierung	1980
Anteile	86/1700
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

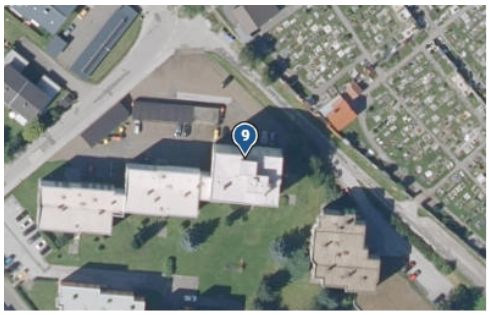
Grundstücksfläche	1.591,00 m²
Bebaute Fläche	510,00 m²
Nutzfläche	60,00 m²

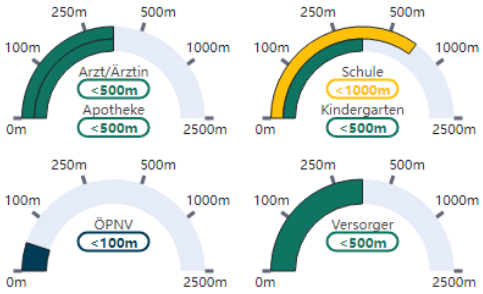
Berechnungsdaten

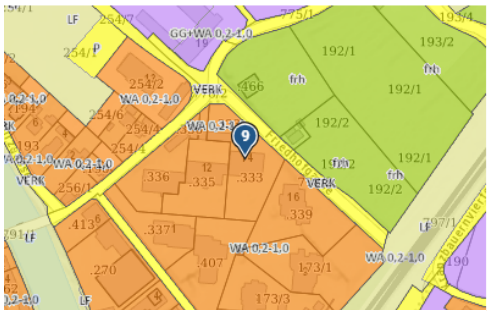
Gesamtkaufpreis	75.000,00 €
Nutzfläche	60,00 m²
Preis/m2	1.250,00 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	1.357,40 €

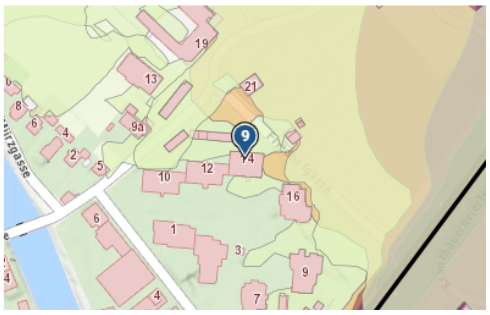
Aus dem KV: zzgl. Loggia,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 295 m

Nr. 9: Eigentumswohnung *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.09.2022
Tagebuchzahl	1931/2022
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	643
Adresse	Friedhofgasse 14 W 10 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - .335
Verkäufer	Wagenhofer
Käufer	Gallo | Gallo

weitere Informationen

Anteile	98/1730
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

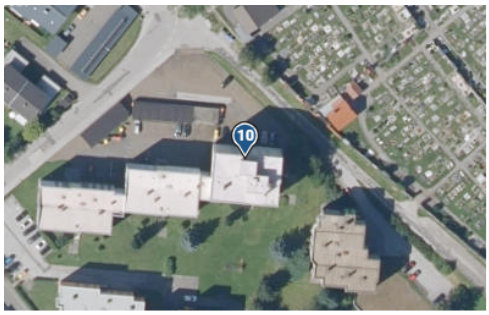
Grundstücksfläche	1.745,00 m²
Bebaute Fläche	413,00 m²
Nutzfläche	64,00 m²

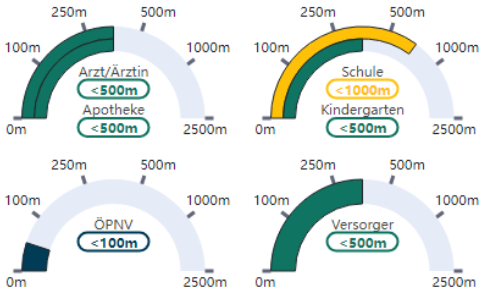
Berechnungsdaten

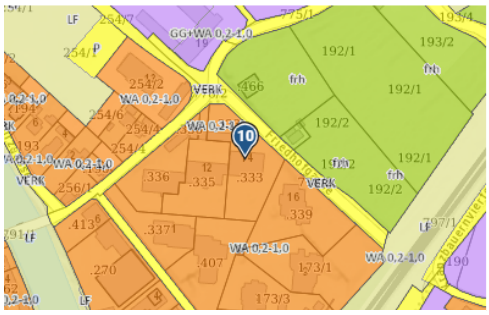
Gesamtkaufpreis	78.000,00 €
Nutzfläche	64,00 m²
Preis/m2	1.218,75 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	1.515,95 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 336 m

Nr. 10: Eigentumswohnung *







Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.08.2024
Tagebuchzahl	1814/2024
Grundbuch	60214 Kindberg
EZ	634
Adresse	Friedhofgasse 14 W 22 8650 Kindberg
KG-Grundstück	60214 - .333
Verkäufer	Fraiß
Käufer	Stark

weitere Informationen

Parifizierung	1980
Anteile	82/1551
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.143,00 m²
Bebaute Fläche	460,00 m²
Nutzfläche	80,53 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	128.000,00 €
Nutzfläche	80,53 m²
Preis/m2	1.589,47 €
Valorisierungsfaktor	9,07 %
Preis korr. / m²	1.702,36 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 336 m

Statistik - Einwohner & Gebäude

Kindberg

Datenstand
01.01.2024

ZT Datenforum eGen,
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at

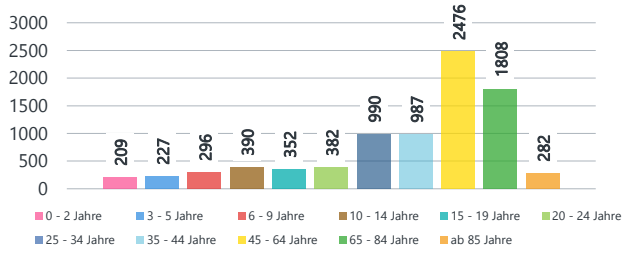
3.099
Gebäude gesamt
100%

2.274
Wohngebäude
73%

8.399
Einwohner gesamt
100%

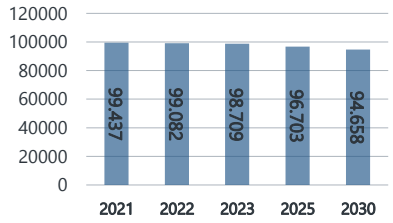
90%	5%	5%
Staatsbürger AT 7.566	Staatsbürger EU 455	Andere 378

ALTERSVERTEILUNG



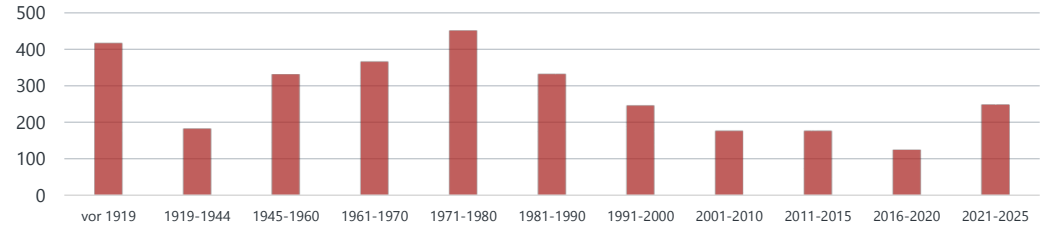
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

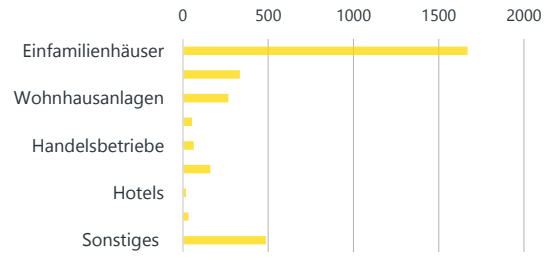
auf Bezirksebene



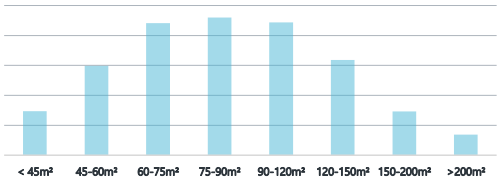
Bevölkerungsentwicklung bis 2030: -0,43%

GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER





GEBÄUDESTRUKTUR
ø WOHNFLÄCHE



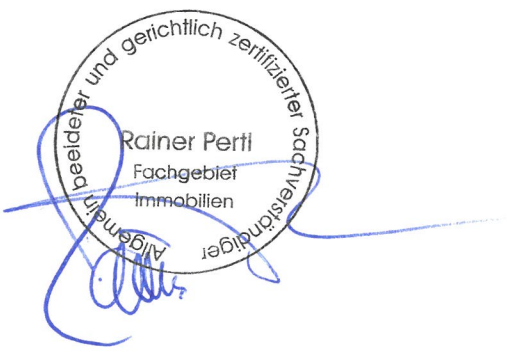
Datenquelle Statistik Austria | 01.01.2024

4.) VERKEHRSWERT

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist aus dem Ergebnis eines dem Stand der Technik entsprechenden Wertermittlungsverfahrens, der Liegenschaftswert vor dem Hintergrund der herrschenden Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr (Marktsituation) abzuleiten.
Entscheidend für die Preisbildung bei Immobilien sind die herrschenden Marktverhältnisse.
Durch die Lage und Größe des Grundstückes und die in den letzten Jahren veräußerten Immobilien sind Liegenschaften in dieser Region mit einem entsprechenden Abschlag vom ermittelten Vergleichswert zu veräußern.
In der gegenständlichen Bewertung bin ich der Ansicht, dass der ermittelte Vergleichswert den Marktgegebenheiten angepasst ist und keine Marktanpassung erforderlich ist.
Für das Räumen und Entsorgen des Inventars und der Gebrauchsgüter in der Wohnung, wird ein Pauschalabschlag in Höhe von € 5.000,00 angesetzt.

Verkehrswert Wohnung W16 - Anteil 74/1043	
EZ 573, KG 60214 Kindberg	
Bewertungsstichtag:	**22.05.25**
Vergleichswert Wohnungseigentum	**€ 117.346,72**
- Abzug für Räumung und Entsorgung Inventar	**-€ 5.000,00**
Vergleichswert angepasst	**€ 112.346,72**
Marktanpassung (+ / - 0,00 %)	**€ 0,00**
Verkehrswert unbelastet zum 22.05.2025	**€ 112.346,72**
Bewertung gerundet zum 22.05.2025	**€ 112.000,00**

Aufgrund der umfassenden Sanierung ist zum Bewertungszeitpunkt noch ein **Darlehen in Höhe von ca. € 17.800,00** bei der Erste Bank und Volksbank Steiermark zur Rückzahlung für die Wohnung W16 offen.



Frohnleiten, am 08. Juli 2025

5.) BEILAGEN

5.1.) Fotodokumentation vom 22. Mai 2025

Bild 1: Eingangsbereich/Gang

Bild 2: Eingangsbereich/Gang

Bild 3: Essraum

Bild 4: Essraum

Bild 5: Elektrosicherungskasten

Bild 6: Küche

Bild 7: Küche

Bild 8: Küche

Bild 9: Küche

Bild 10: Wohnzimmer

Bild 11: Wohnzimmer

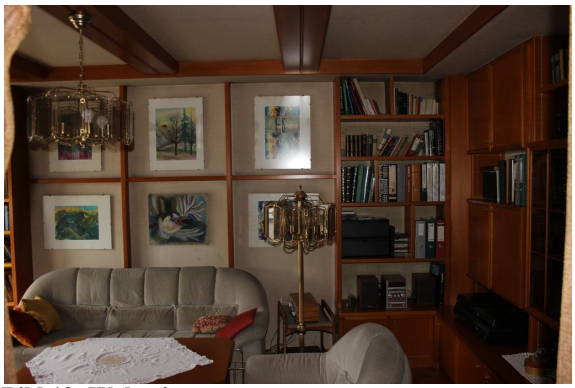


Bild 12: Wohnzimmer

Bild 13: Wohnzimmer

Bild 14: WC

Bild 15: Badezimmer

Bild 16: Badezimmer

Bild 17: Badezimmer

Bild 18: Schlafzimmer

Bild 19: Schlafzimmer

Bild 20: Schlafzimmer

Bild 21: Gästezimmer

Bild 22: Gästezimmer

Bild 23: Gästezimmer

Bild 24: Abstellraum