

# Ergänzungsgutachten zur Liegenschaftsbewertung PN 0702 23\_C vom 28. Februar 2024



**Insolvenz der Kaltenegger Immobilien GmbH  
des Landesgericht Leoben, 18 S 58/23i**

**Adresse:** Mitterweg 3a  
8753 Fohnsdorf

**Liegenschaft:** EZ 838, KG 65004 Dietersdorf  
Gst.-Nr. 184/55

**Anteil:** 57 / 94 Miteigentumsanteile  
Kaltenegger Immobilien GmbH

**Bewertungstichtag:** 28.02.2024

**Verkehrswert (unbelastet, gerundet):**

**€ 1.110.000,00**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1.) Auftraggeber .....	3
1.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens.....	3
<b>2.) BEFUND .....</b>	<b>4</b>
2.1.) Grundbuchsdaten .....	4
2.2.) Eigentum.....	6
2.3.) Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs. 2 WEG.....	6
<b>3.) Gutachten.....</b>	<b>7</b>
3.1.) Verfahren .....	7
3.2.) Bodenwert - Berechnung Miteigentumsanteil .....	7
3.2.1.) Sachwert / Bauwert Miteigentumsanteil.....	7
<b>4.) VERKEHRSWERT .....</b>	<b>8</b>

## 1.) ALLGEMEINES

### 1.1.) Auftraggeber

Die gegenständliche Ergänzung zum Bewertungsgutachten PN 0702 23\_C vom 23.01.2024, wurde von **Insolvenzverwalter Dr. Helmut Fetz, Hauptplatz 11, 8700 Leoben**, als nach der **Insolvenz der Kaltenegger Immobilien GmbH** des Landesgericht Leoben, **18 S 58/23i**, in Auftrag gegeben.

### 1.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens

Zweck des Ergänzungsgutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes der 57 / 94 Miteigentumsanteile der Kaltenegger Immobilien GmbH an der Liegenschaft „EZ 838, KG 65004 Dietersdorf, Gst.-Nr. 184/55“**. Demgemäß soll auf die einverlebte Anwartschaft auf Einräumung von Wohnungseigentum im Sinne des § 40 Abs. 2 WEG eingegangen werden, wobei grundsätzlich keine Neubewertung der Liegenschaft erfolgen soll. Es soll keine neue Befundaufnahme durchgeführt werden. Demgemäß werden die Ergebnisse der Befundaufnahme des Bewertungsgutachten PN 0702 23\_C dieser Bewertung zugrunde gelegt.

Festgehalten wird, dass auftragsgemäß der ermittelte Bodenwert zum Bewertungsstichtag 23.01.2024 übernommen wird. Der gegebene Valorisierungsfaktor bewirkt nur eine marginale Differenz, sodass dieser nur geringfügige Auswirkung auf den zu ermittelten Verkehrswert der Miteigentumsanteile hat.

Festgehalten wird, dass auch der zum 23.01.2024 ermittelte Bauwert dem Ergänzungsgutachten zugrunde gelegt wird. Lediglich ergänzend wird ausgeführt, dass eine Überprüfung des Baupreisindex erfolgte, wobei sich nur eine marginale Veränderung ergeben hat. Der Ansatz der Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in der Höhe von € 3.000,-- hat nach wie vor seine Gültigkeit.

#### Ergebnis der Berechnung

Zeitpunkt	BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau Insgesamt 2020	Veränderungsrate	Wert
1. Quartal 2023	132,4	-	2.950 EUR
4. Quartal 2023	133,4	0,8	2.973,60 EUR

Der BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau Insgesamt 2020 hat sich vom 1. Quartal 2023 bis zum 4. Quartal 2023 um 0,8 % verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 2.950 EUR vom 1. Quartal 2023 beträgt dieser im 4. Quartal 2023 2.973,60 EUR.

Festgehalten wird, dass eine ergänzende Befundung nur so weit erfolgt, als diese für die Bewertung der Miteigentumsanteile erforderlich ist.

## 2.) BEFUND

### 2.1.) Grundbuchsdaten



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65004 Dietersdorf EINLAGEZAHL 838  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4055/2023  
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG  
Plombe 425/2024

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
184/55 G Gärten(10) \* 1384 Mitterweg 3a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 351/1971 448/1993 4733/1995 Sicherheitszone Flughafen Zeltweg gelbe  
Zone hins Gst 184/55  
b 3111/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 831 832

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 57/94  
Kaltenegger Immobilien GmbH (FN 550485m)  
ADR: Pölsweg 1, Fohnsdorf 8753  
a 3534/2021 Kaufvertrag 2021-07-15 Eigentumsrecht  
b 3111/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 831  
c 1339/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 25. April 2024 für  
Treuhänder Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG - FN 420482g  
d 3730/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 08.11.2023 (18 S 58/23  
i, LG Leoben)  
Insolvenzverwalter  
Dr. Helmut Fetz, Rechtsanwalt, Hauptplatz 11, 8700 Leoben

2 ANTEIL: 15/376  
Lisa Gröbelbauer  
GEB: 1998-01-10 ADR: Turnergasse 29, Bad St. Leonhard im Lavanttal 9462  
a 1929/2023 IM RANG 4555/2022 Bauträgervertrag 2022-11-02 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 15/376  
Christian Dohr  
GEB: 1997-05-27 ADR: Mühldorf 36, Weißkirchen in Steiermark 8741  
a 1929/2023 IM RANG 4555/2022 Bauträgervertrag 2022-11-02 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 59/188  
HWL Liegenschaftsverwertungs und Projektentwicklungs GmbH (FN 535543p)  
ADR: Kupferschmiedgasse 1/7, Bruck an der Mur 8600  
a 3333/2023 IM RANG 4555/2022 Bauträgervertrag 2023-05-04 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 452/1993 4331/1994 600/2009  
DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, des Bestandes und der  
Führung von Bergbauen, Industrien und Anlagen sowie  
Schadensverzicht gem Pkt 9.2. Kaufvertrag 1992-05-14  
hins. Gst 184/55 für  
Voest-Alpine Aktiengesellschaft  
Voest-Alpine Eisenbahnsysteme Aktiengesellschaft

- Graz-Köflacher Eisenbahn- und Bergbaugesellschaft
- b 3111/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 831 832
- 2 a 3534/2021 Pfandurkunde 2021-08-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--  
für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)
- b 3111/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 831 KG 65004 Dietersdorf C-LNR. 2  
EZ 838 KG 65004 Dietersdorf C-LNr. 2
- 3 a 3111/2022  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung, des Betriebes und  
Instandhaltung von Transport- und Versorgungsleitungen  
gem. Pkt. 3.3. Tauschvertrag 2022-01-05 auf Gst 184/55  
für Gst .150
- 4 a 3309/2022 Pfandurkunde 2022-08-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)
- 5 a 4555/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 10 und KFZ-Abstellplatz P4  
für  
Lisa Gröbelbauer geb 1998-01-10  
Christian Dohr geb 1997-05-27
- 6 a 4555/2022 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:  
Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 420482g)
- 7 a 1523/2022 IM RANG 4555/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnungen Top  
5, Top 6, Top 7 und Top 8 und KFZ-Abstellplätzen P5, P6,  
P7, P8 und P9 für  
HW1 Liegenschaftsverwertungs und Projektentwicklungs GmbH  
(FN 535543p)
- b gelöscht
- 8 a 2857/2023 IM RANG 4555/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnungen Top 11 und Top 12 und KFZ-Abstellplätzen P1, P2  
und P3 für  
Ing. Thomas Kaltenegger geb 1981-03-09
- 9 auf Anteil B-LNR 4
- a 3333/2023 Pfandurkunde 2022-11-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)
- 10 auf Anteil B-LNR 4
- a 4055/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 34.999,-- s.A. für  
Pichler Gesellschaft m.b.H. (FN 066459i)  
(11 E 29/23 y)

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

## 2.2.) Eigentum

In der **EZ 838, KG 65004 Dietersdorf**, sind die Miteigentumsrechte für die

- 1) B-LNr.: 1 - Kaltenegger Immobilien GmbH, FN 550485m, Anteil 57/94
- 2) B-LNr.: 2 - Lisa Gröbelbauer, geb.: 10.01.1998, Anteil 15/376
- 3) B-LNr.: 3 - Christian Dohr, 27.05.1997, Anteil 15/376
- 4) B-LNr.: 4 - HW1 Liegenschaftsverwertungs und Projektentwicklungs GmbH, FN 535543p, Anteil 59/188

einverleibt.

## 2.3.) Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs. 2 WEG

- 5 a 4555/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 10 und KFZ-Abstellplatz P4 für  
Lisa Gröbelbauer geb 1998-01-10  
Christian Dohr geb 1997-05-27
- 6 a 4555/2022 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:  
Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 420482g)
- 7 a 1523/2023 IM RANG 4555/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnungen Top 5, Top 6, Top 7 und Top 8 und KFZ-Abstellplätzen P5, P6, P7, P8 und P9 für  
HW1 Liegenschaftsverwertungs und Projektentwicklungs GmbH (FN 535543p)  
b gelöscht
- 8 a 2857/2023 IM RANG 4555/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnungen Top 11 und Top 12 und KFZ-Abstellplätzen P1, P2 und P3 für  
Ing. Thomas Kaltenegger geb 1981-03-09

Festgehalten wird, dass die Urkunden, welche die Grundlage der Einverleibung der Zusage von Wohnungseigentum nach § 40 Abs. 2 WEG bilden, nicht zur Verfügung stehen.

### 3.) Gutachten

#### 3.1.) Verfahren

Es wird auf die Ausführungen zum Bewertungsgutachten PN 0702 23\_C vom 23.01.2024 verwiesen.

#### 3.2.) Bodenwert - Berechnung Miteigentumsanteil

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 838, KG 65004 Dietersdorf, GSt.-Nr.: 184/55, mit einem Gesamtflächenausmaß von 1384 m<sup>2</sup> wurde zum 23.01.2024 mit unbelastet € 85.808,-- ermittelt.

<b>Bodenwert Miteigentumsanteil / Nutzwerte</b>	
Bodenwert Bauland gesamt	€ 85 808,00
Miteigentumsanteile / Nutzwerte gesamt	94
Bodenwert je Miteigentumsanteil / Nutzwert	€ 912,85
Miteigentumsanteile / Nutzwerte Bewertung	57
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil / Nutzwerte</b>	<b>€ 52 032,51</b>

**Der Bodenwert der 57 / 94 Miteigentumsanteile der Liegenschaft EZ 838, KG 65004 Dietersdorf, GSt.-Nr.: 184/55, wird zum Bewertungsstichtag mit unbelastet, gerundet € 52.000,-- ermittelt.**

#### 3.2.1.) Sachwert / Bauwert Miteigentumsanteil

Der Bauwert des Mehrfamilienhauses wird zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades mit € 1.843.526,41 ermittelt.

<b>Bauwert Miteigentumsanteil / Nutzwerte</b>	
Herstellungskosten gesamt	€ 1 843 526,41
Miteigentumsanteile / Nutzwerte gesamt	94
Herstellungskosten je Miteigentumsanteil / Nutzwert	€ 19 611,98
Miteigentumsanteile / Nutzwerte Bewertung	57
<b>Herstellungskosten Miteigentumsanteil / Nutzwerte</b>	<b>€ 1 117 883,03</b>

**Der Bauwert der 57 / 94 Miteigentumsanteile am Mehrfamilienhaus wird zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades mit € 1.117.883,03 ermittelt.**

#### 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.

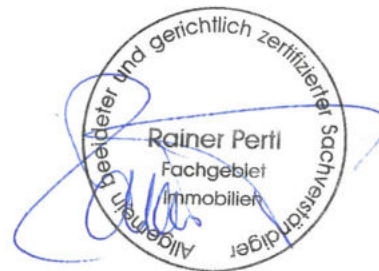
Entscheidend für die Preisbildung bei Immobilien sind die herrschenden Marktverhältnisse. Durch die Lage und Größe des Grundstückes und die in den letzten Jahren veräußerten Immobilien sind Liegenschaften in dieser Region mit einem entsprechenden Abschlag vom ermittelten Sachwert zu veräußern.

Grundsätzlich ist für die Bewertung von Miteigentumsanteilen ein Abschlag – abhängig von der Größe des Miteigentumsanteils zu berücksichtigen. Dieser kann jedoch durch die bereits eingeleitete Einräumung von Wohnungseigentum am Mehrfamilienwohnhaus unterbleiben.

Im vorliegenden Bewertungsfall bin ich der Ansicht, dass der ermittelte Sachwert den Marktverhältnissen nicht angepasst ist und daher ein Abschlag von 5 % zu berücksichtigen ist. Diese Marktanpassung ist in dem derzeit grundsätzlich längeren Verwertungszeitraum derartiger Immobilien begründet.



<b>Verkehrswert Liegenschaft EZ 838, KG 65004 Dietersdorf, Anteil 57/94</b>	
<b>Bewertungsstichtag:</b>	<b>26.02.2024</b>
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil</b>	<b>€ 52 032,51</b>
<b>Bauwert - Miteigentumsanteil nach Fertigstellungsgrad</b>	<b>€ 1 117 883,03</b>
<b>Abschlag Miteigentum (- 0,00 %)</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Sachwert</b>	<b>€ 1 169 915,54</b>
<b>Marktanpassung (- 5,00 %)</b>	<b>-€ 58 495,78</b>
<b>Verkehrswert zum 23.01.2024</b>	<b>€ 1 111 419,76</b>
<b>Verkehrswert gerundet zum 23.01.2024</b>	<b>€ 1 110 000,00</b>



Bruck/Mur, am 28. Februar 2024