



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Feldbach
Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29
8330 Feldbach

Kirchbach, am 3. Jänner 2024

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 62149 Raning, EZ 676 mit der Liegenschaftsadresse Raning 91, 8342 Gnas

GZ 15 E 31/23h

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

HR DI Michaela Winter
Kirchbach 55, 8082 Kirchbach
+43 3116 / 23 95
+43 664 / 88 52 49 82
gutachten@swinter.at



Eingetragen für die Fachgebiete
Größere/Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
Landwirtschaftliche Bauten

Liegenschaft: Einlagezahl 676, Grundbuch 62149 Raning
Raning 91, 8342 Gnas

Eigentümer: Ewald Rath $\frac{1}{2}$ Anteil
Raning 91, 8342 Gnas

Renate Schäffmann $\frac{1}{2}$ Anteil
8333 Riegersburg 193/4/13

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 31/23h - 3

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung

Bewertungsstichtag: 22. November 2023

Befundaufnahme: 22. November 2023



Quelle: eigene Aufnahme

Raning 91, 8342 Gnas

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	BEFUNDAUFNAHME	4
1.4	EIGENTÜMER	5
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	5
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	5
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	<i>5</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>6</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	6
2	BEFUND	10
2.1	GRUNDBUCH 62149 RANING EZ 676	10
2.2	LAGE	11
2.3	GRUNDBESITZ	13
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	15
2.5	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO	15
2.6	AUFSCHLIEßUNG	17
2.7	EINHEITSWERT	18
2.8	WOHNHAUS	19
2.9	BAULICHE AUßENANLAGEN	34
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	35
3	GUTACHTEN	36
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	36
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	37
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	39
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES	39
3.4.1	<i>Bodenwert</i>	<i>39</i>
3.4.2	<i>Bauwert Wohnhaus</i>	<i>41</i>
3.4.3	<i>Wert der baulichen Außenanlagen</i>	<i>42</i>
3.4.4	<i>Sachwert</i>	<i>43</i>
3.5	VERKEHRSWERT	43

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, mit Beschluss vom 19. Oktober 2023 beauftragt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 676, KG 62149 Raning mit der Adresse Raning 91 in 8342 Gnas zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um eine mit einem Wohnhaus bebaute Fläche im Gesamtausmaß von 1.497 m².

1.2 Bewertungstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 22. November 2023; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 22. November 2023 in der Zeit von 13:30 Uhr bis 14:30 Uhr in Anwesenheit folgender Personen statt:

- Frau Renate Schäfermann, Eigentümerin
- Herr Dr. Norbert Stelzer, Rechtsvertretung der Eigentümerin
- Wolfgang Gaube, Gerichtsvollzieher
- Mitarbeiter des Schlüsseldienstes Sicherheitstechnik Wagner Key1
- Polizisten der Dienststelle Gnas
- Dipl.-Ing. Josef Winter, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente.

1.4 Eigentümer

Ewald Rath, geb. 21. Dezember 1963 ½ Anteil

Raning 91, 8342 Gnas

Renate Schäfmann, geb. 26. Oktober 1972 ½ Anteil

Riegersburg 193/4/13, 8333 Riegersburg

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft im Exekutionsverfahren festzustellen.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk, 2007
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien

- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

1.6.2 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 19. Oktober 2023
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Finanzamt Österreich, Standort Feldbach: Einheitswertbescheid
- Erhebung im Bauamt der Marktgemeinde Gnas: Bauaktunterlagen
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage der aktuellen Lärmkarte: www.laerminfo.at
- Internetrecherchen über die Marktlage

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt, deren Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2019) Pkt.4.4

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Energieausweis

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft. Sie haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminationen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Die gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreift darum alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen.

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit als "Auftragsverarbeiter" zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher Verantwortlicher ist jeweils der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht / die jeweilige Behörde / der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen insbesondere 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 darüber hinaus gehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Sachverständige 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 Grundbuch 62149 Raning EZ 676

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
996/2	G GST-Fläche Bauf.(10) Gärten(10)	(* 1497) 185 1312	Änderung in Vorbereitung Raning 91

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

1 ANTEIL: 1/2 Ewald Rath GEB: 1963-12-21 ADR: Raning 91 8342 a 5768/1997 Schenkungsvertrag 1997-01-07 Eigentumsrecht b 5768/1997 Belastungs- und Veräußerungsverbot d 6100/1999 Adresse e 3683/2023 Teilungsklage (23 Cg 44/23m, LG für ZRS Graz) f 6137/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (15 E 31/23h)
2 ANTEIL: 1/2 Renate Rath GEB: 1972-10-26 ADR: Raning 91 8342 a 5768/1997 Schenkungsvertrag 1997-01-07 Eigentumsrecht b 5768/1997 Belastungs- und Veräußerungsverbot d 6100/1999 Adresse e 3683/2023 Teilungsklage (23 Cg 44/23m, LG für ZRS Graz) f 6137/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (15 E 31/23h)

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

1 auf Anteil B-LNR 1 a 5768/1997 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Rath Renate geb 1972-10-26 b 7031/1997 VORRANG von LNR 3 vor 1 c 7821/2001 VORRANG von LNR 5 vor 1
2 auf Anteil B-LNR 2 a 5768/1997 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Rath Ewald geb 1963-12-21 b 7031/1997 VORRANG von LNR 3 vor 2 c 7821/2001 VORRANG von LNR 5 vor 2
3 a 7031/1997 Pfandurkunde 1997-08-06 PFANDRECHT

Höchstbetrag 1.040.000,--

	für Südoststeirische Sparkasse	
	b 7031/1997 VORRANG von LNR 3 vor 1 2	
	c 20956/2012 Kautionsband	
4	a 5996/1999 Pfandurkunde 1999-11-12	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag 1.200.000,--
	für Raiffeisenbank Gnas registrierte	
	Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
	b 2749/2013 Kautionsband	
5	a 7821/2001 Pfandurkunde 2001-12-10	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag 327.000,--
	für Südoststeirische Sparkasse	
	Aktiengesellschaft	
	b 7821/2001 VORRANG von LNR 5 vor 1 2	
	c 20956/2012 Kautionsband	

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlasten- und Bestandfreiheit.

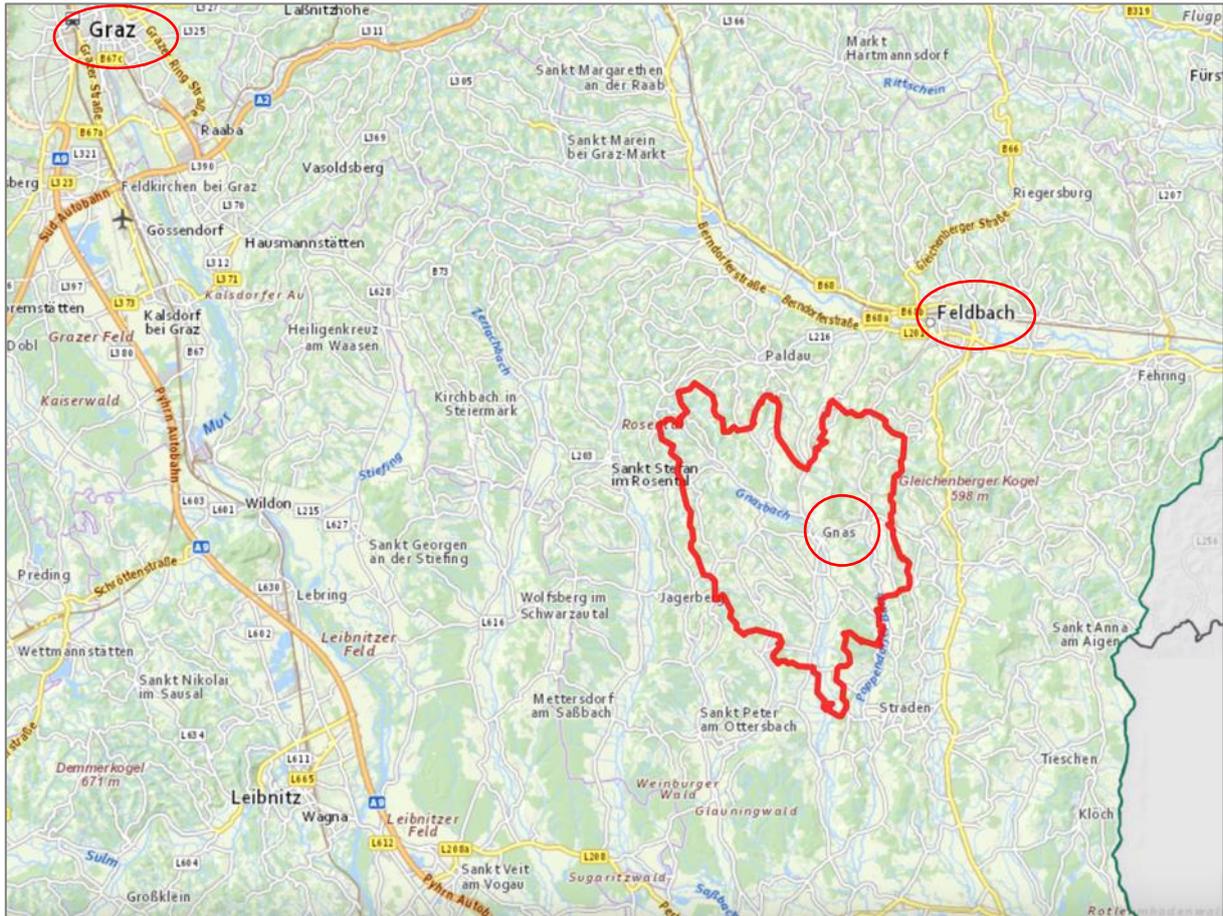
Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

2.2 Lage

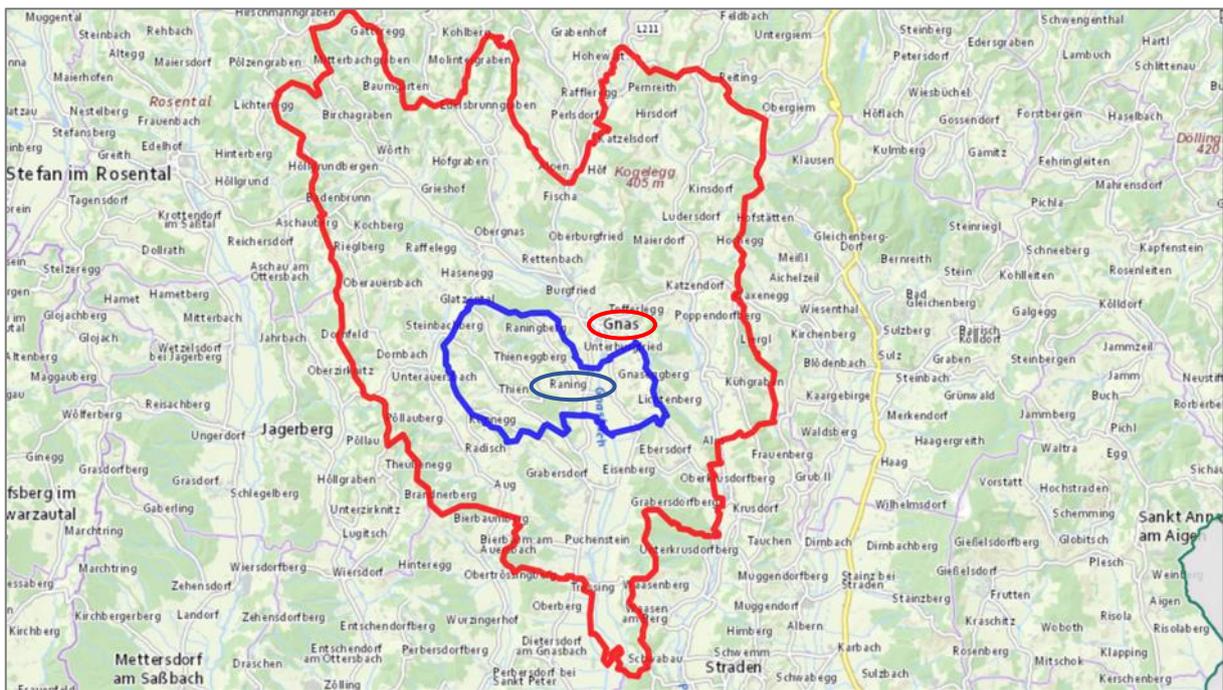
Raning ist eine ehemalige Gemeinde im Bezirk Südoststeiermark auf ca. 280 m Seehöhe, die bis zur Gemeindestruktureform 2015 ungefähr 800 Einwohner zählte. Sie wurde mit acht weiteren Gemeinden zusammengeschlossen und führt seitdem den Namen Gnas weiter.

Die neue Marktgemeinde Gnas umfasst mit Stand Jänner 2023 ca. 6.000 Einwohnerinnen und Einwohner und erstreckt sich auf 82 km². Ausgehend von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt eine Entfernung zum Gemeindeamt Gnas von ca. 5 km vor, zur Bezirkshauptstadt Feldbach ca. 17 km und zur Landeshauptstadt Graz sind es ca. 46 km.

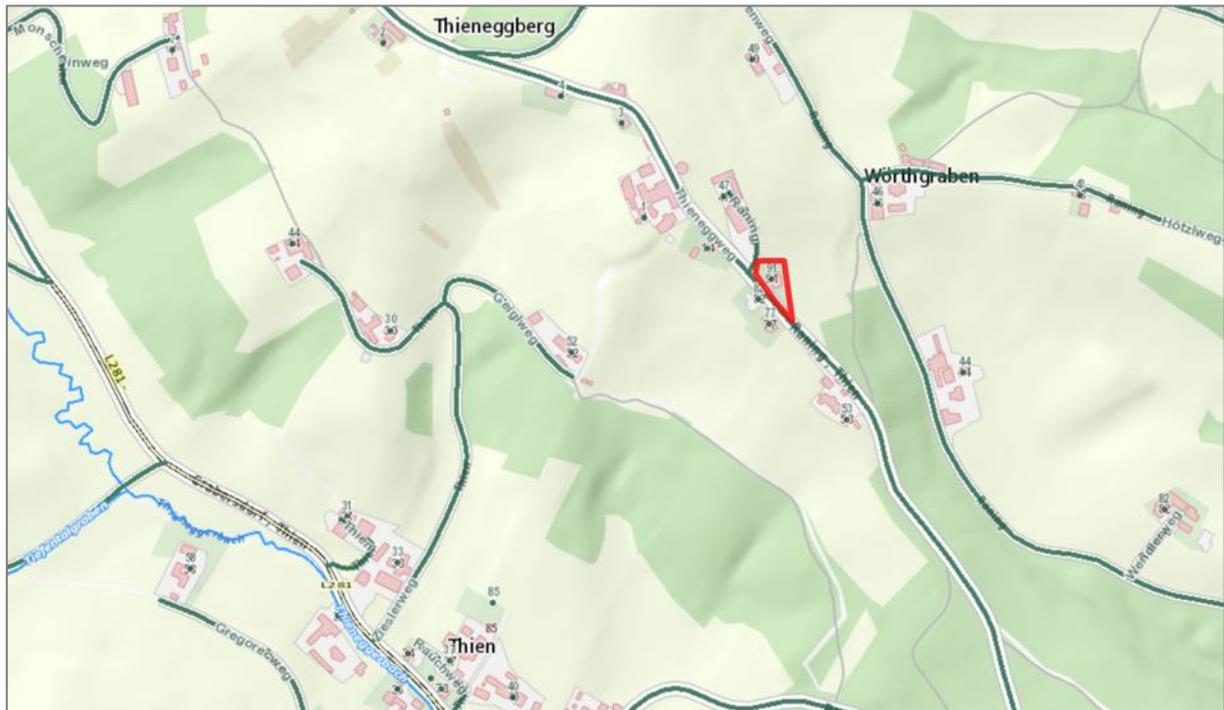
In Raning dominiert die Agrarwirtschaft, in welcher vorherrschend Maisbau und Schweinemast betrieben wird.



Quelle: GIS Steiermark Lage der Marktgemeinde Gnas in der Südoststeiermark mit der Bezirkshauptstadt Feldbach und der Landeshauptstadt Graz



Quelle: GIS Steiermark Katastralgemeinde Raning im Gemeindegebiet Gnas



Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage der Bewertungsliegenschaft

2.3 Grundbesitz

Der auf einer Seehöhe von 365 m - 370 m gelegene nach Osten fallende Grundbesitz ist ungleichförmig konfiguriert und hat ein Gesamtausmaß von 1.497 m², wobei laut Grundstücksverzeichnis 185 m² als Baufläche und 1.312 m² als Gärten ausgewiesen sind. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Gemeindestraße Thieneggweg, welche südwestlich der Liegenschaft angrenzt und anschließend über die asphaltierten Teilflächen der Grundstücke Nr. 1288/2 und 996/1. Eine Dienstbarkeitsvereinbarung über die Benützung der genannten Grundstücke ist nicht vorhanden.

Grundstücksmittig wurde die Parzelle mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, welches mit der Längsseite parallel zur Gemeindestraße steht. Der restliche Bereich der Liegenschaft ist mit Pflanzen und Bäumen bestockt.

Die vom Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW) eingerichtete elektronische Bodenkarte (eBod) weist für die Fläche die Bodenart „sandiger Lehm“ aus und wird als kalkfreier Kulturohboden aus Decklehm, tonigem Feinmaterial beschrieben.



Quelle: GIS Steiermark

KG 62149, Gst. Nr. 996/2

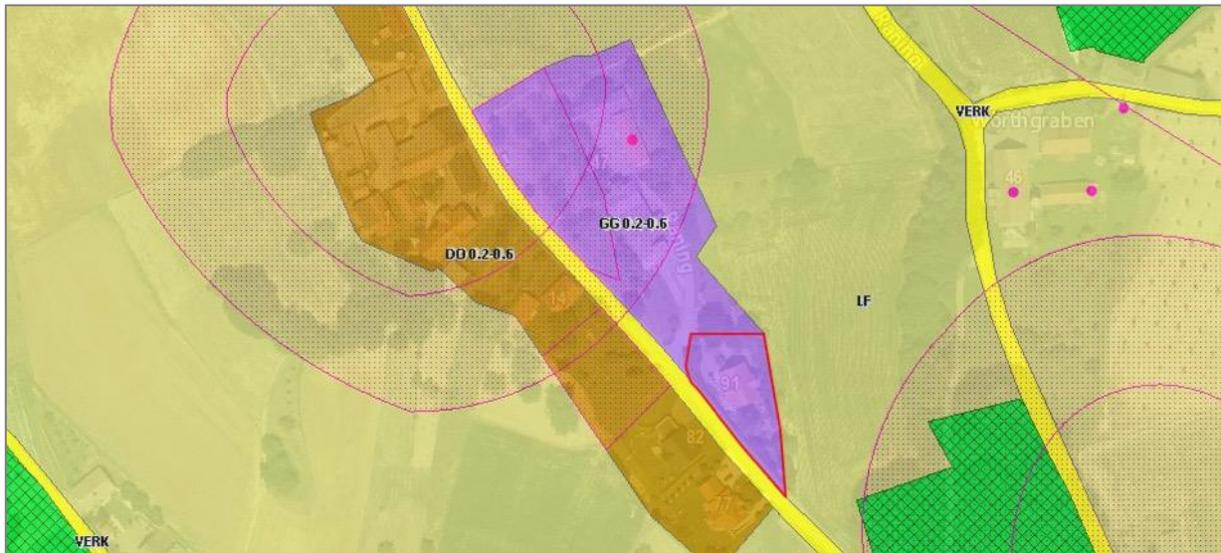


Quelle: eigene Aufnahme

Grundbesitz Raning 91, 8342 Gnas

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gnas befindet sich der Grundbesitz in der Katastralgemeinde Raning im Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.



Quelle: GIS Steiermark

Gewerbegebietsausweisung

§ 30 Baugebiete

4. Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig. Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.

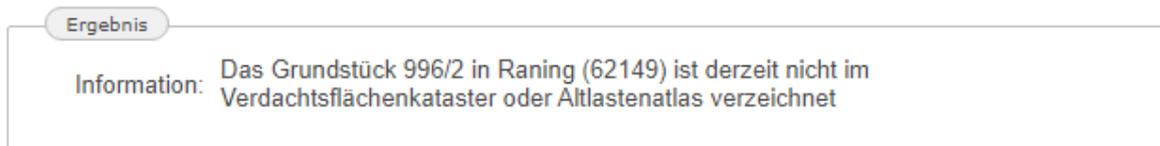
2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein hat keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben. Betreffend mögliche Verunreinigungen des

Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden.

Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.



Erläuterungen (aus Verdachtsflächenkataster, Umweltbundesamt)

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.

2.6 Aufschließung

Wasserversorgung: öffentliches Wassernetz

Abwasserentsorgung: öffentliches Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

Zufahrt: über die Gemeindestraße Thienegg Weg (Gst. Nr. 2231/1), anschließend über die Privatgrundstücke Nr. 1288/2 und Nr. 996/1



Da für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bereits ein Vorentwurf zum Kaufvertrag im Jahr 2022 unterzeichnet, dann aber rückgängig gemacht wurde, gab es auch für das Weggrundstück 1288/2 einen Kaufvertrag, der aufgrund der nicht zustande gekommenen Transaktion ebenfalls aufgehoben wurde:

Mit Kaufvertrag vom 19.04.2022 hat Frau **Rosa Stampfl** das Grundstück **1288/2 KG 62149 Raning** der Liegenschaft **EZ 166 KG 62149 Raning** an die Ehegatten Herr **Ing. Stefan Holzleitner** und Frau **Silvia Holzleitner** um den Kaufpreis von € 1.500,00 verkauft und wurde dieser Kaufvertrag bereits grundbücherlich durchgeführt.

Der vollständige Vertrag ist dem Anhang zu entnehmen.

Der Weg über das Grundstück 996/1 führt zum im Familienbesitz Rath befindlichen Anwesen Raning 47.

Im Kaufvertragsentwurf vom 08.04.2022 ist festgehalten, dass die Dienstbarkeit der Zufahrt und der Zugang zur Liegenschaft Raning 91 grundbücherlich eingeräumt wird:

- die **Zufahrt** und der **Zugang** zum Vertragsobjekt erfolgen bzw. gewährleistet sind wie folgt:
 - a) teilweise über öffentliches Gut,
 - b) teilweise über das Grundstück **996/1 KG 62149 Raning**, wobei eine diesbezügliche Einräumung einer Wegdienstbarkeit in diesem Vertrag vereinbart wird, und
 - c) teilweise über das Grundstück **1288/2 KG 62149 Raning**, welches am heutigen Tag von der kaufenden Partei erworben wird.

Der vollständige Vertrag ist dem Anhang zu entnehmen.

2.7 Einheitswert

Die Liegenschaft Raning 91, 8342 Gnas ist beim Finanzamt Österreich, Standort Feldbach ab 1. Jänner 2006 mit einem gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 30.300,00 bewertet.

2.8 Wohnhaus

Baujahr:	1997
Benützungsbewilligung:	30. Juni 2004
Bebaute Fläche:	130,87 m ²
Gesamtbruttogeschosßfl.:	388,50 m ²

Das Bestandsgebäude mit einem rechteckigen Grundriss wurde in den Jahren 1997 – 2004 von den grundbücherlichen Eigentümern errichtet. Es besteht aus einem ganzflächigen Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Dachgeschoss, welche mit einer innenliegenden Stiege in Massivbauweise miteinander verbunden sind. Die Raumeinteilung weicht teilweise von der Einreichplanung ab.

Im Untergeschoss ist nordseitig eine Doppelgarage integriert, die sowohl von innen über den Gangbereich als auch von außen über zwei Garagentore begehbar ist und somit Zugang ins Hausinnere gewährt. Der Eingang in das Gebäude ist zudem westlich über den Haupteingang sowie über die Terrassentüre als auch östlich im Bereich des Kellergeschosses über einen Nebeneingang möglich.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und im Kellergeschosß an den Außenwandflächen mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie dem zugehörigen Wandaufbau versehen. Tragende Außen- und Innenwände in den Obergeschossen wurden mit jeweils 38 cm bzw. 25 cm Hochlochziegel errichtet, im Kellergeschoss wurde eine 30 cm Stahlbetonwand hergestellt. Die vorhandenen Stahlbetondecken wurden mit den jeweiligen Fußbodenaufbauten bzw. Deckenuntersichten entsprechend verkleidet. Die Spitzbodendecke ist als Tramkonstruktion ausgeführt. Die Überdachung wurde als 45° geneigtes Satteldach mit Pfettendachstuhl und Betondachziegeldeckung ausgeführt. Die Beheizung des Gebäudes sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Fernwärmeleitung vom benachbarten Tischlereibetrieb. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen beheizbar.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme von Herr Ewald Rath bewohnt.

Der Bauzustand entspricht unter Berücksichtigung des Alters in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 2,25 (teilweise instandhaltungsbedürftig).

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. liegt vor: Heizwärmebedarf_{RK} = 152,1 kWh/m²a

Gebäudetyp	Wohngebäude
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kellergeschoss ▪ Erdgeschoss ▪ Dachgeschoss
Baujahr	1997
Nutzung Bestandverhältnis	Wohnobjekt bewohnt
Standard	gehoben
Räumlichkeiten	<p>KG: Garage, Gang, Tankraum von Heizraum baulich nicht getrennt - Sauna, Kellerraum mit Bodenaussparung für Erdkeller, Waschraum mit Dusche und Waschmaschinenanschluss</p> <p>EG: Diele, Kochen und Essen, Speis baulich nicht ausgeführt, Wohnen, Büroraum, Zimmer, WC, Windfang</p> <p>DG: Diele, WC, Bad, drei Zimmer – das große Zimmer mit Balkon wurde baulich abgeteilt, Loggia mit Balkon</p>
Ausrichtung	Gebäudeachse von Nordwesten nach Südosten

Bauweise	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Pfettendachstuhl Betondachziegeldeckung mit Schneenasen Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer 2012: Überdachung der Terrasse
Fassade	Massivbauweise mit 7 cm WDVS des Kellermauerwerks und Außenputz
Böden	Laminat bzw. Vinyl, Fliesen, Massivholzböden, Beton Blindbodenunterkonstruktion aus Holz
Wände	verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Sanitärbereiche)
Decken	Massivdecken - Unteransichten verputzt bzw. mit GFK verkleidet und gestrichen
Balkon und Loggia	Holzunterkonstruktion, Holzgeländer
Fenster	mehrfachverglaste Holzfenster Eiche massiv mit Isolierverglasung
Türen	Haupteingangstür aus Holz mit Glaselement Innentüren aus Vollholz
Heizung, Warmwasser	Zentralheizungsanlage mit Fernwärmeanschluss von benachbarter Tischlerei, 300 Liter Warmwasserboiler, Kaminofen
Sanitärbereiche	WC: WC-Anlage mit Unterputzspülkasten Bad: Dusche, Waschtischanlage, Waschmaschinenanschluss, Belüftung erfolgt in den Sanitärräumen über die Fenster
Sonstiges	SAT-Anlage

Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baualter entsprechend. Im Zuge der Begehung wurde augenscheinlich festgestellt, dass diverse Instandhaltungsarbeiten wie u.a. Reparatur des defekten WC-Unterputzspülkastens, diverser Wartungsfugen in den Sanitärbereichen, lose Elektrokabel sowie offene E-Putzdosen und fehlende Sockelleisten ausständig sind. An der westseitig vorhandenen Loggia ist ein Vogelkotproblem ersichtlich, Spikes bzw. eine Vogelabwehr sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Im Keller ist an den Wänden leichter Schimmel ersichtlich, ob Restfeuchte vorhanden ist, wurde im Zuge der Befundaufnahme nicht festgestellt. Im gesamten Haus sind Putzrisse vorhanden, die jedoch angesichts des Gebäudealters und Erneuerungsbedarf der Putzoberflächen als geringwertig einzustufen sind.

Die folgenden Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabsgerecht.

Ansichten:



Quelle: Bauakt

Ostansicht

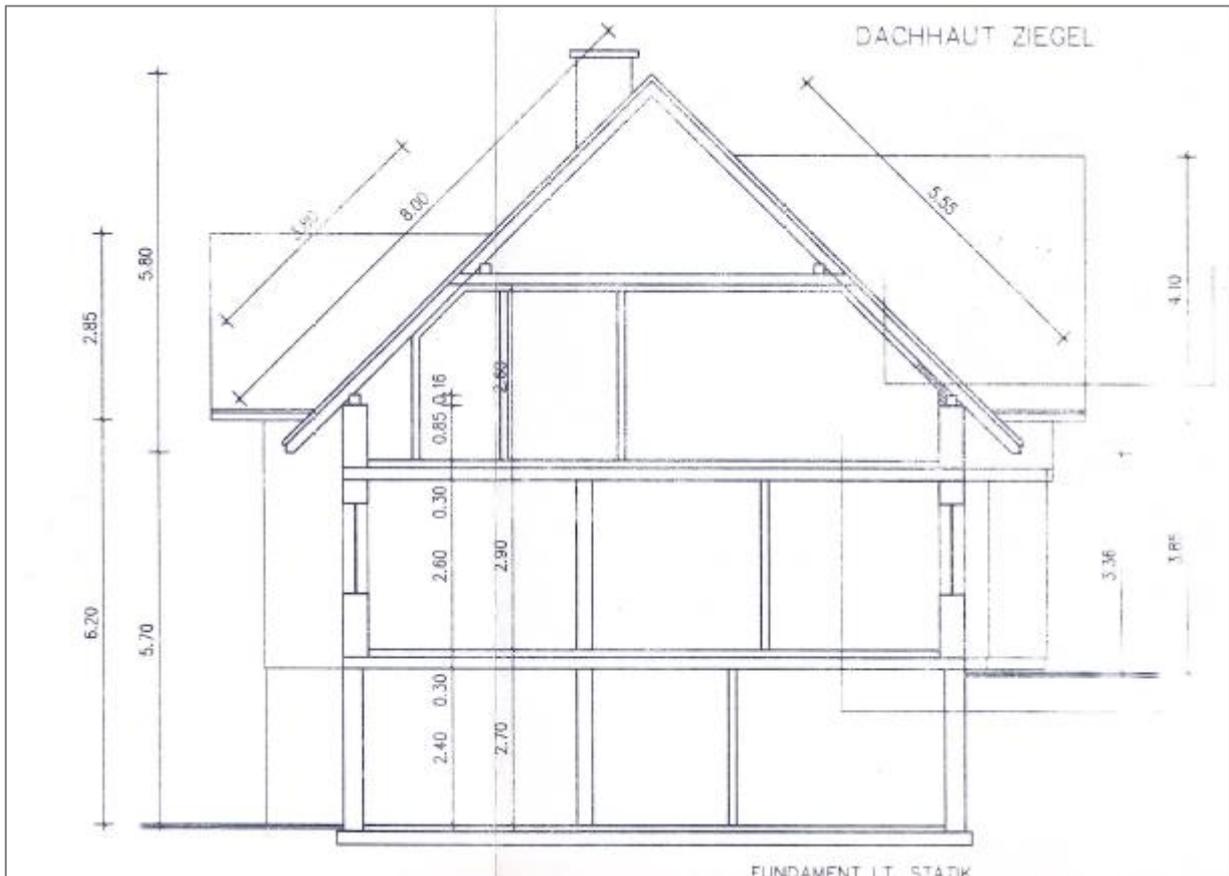
Nordansicht



Westansicht

Südansicht

Schnitt:



Quelle: Bauakt

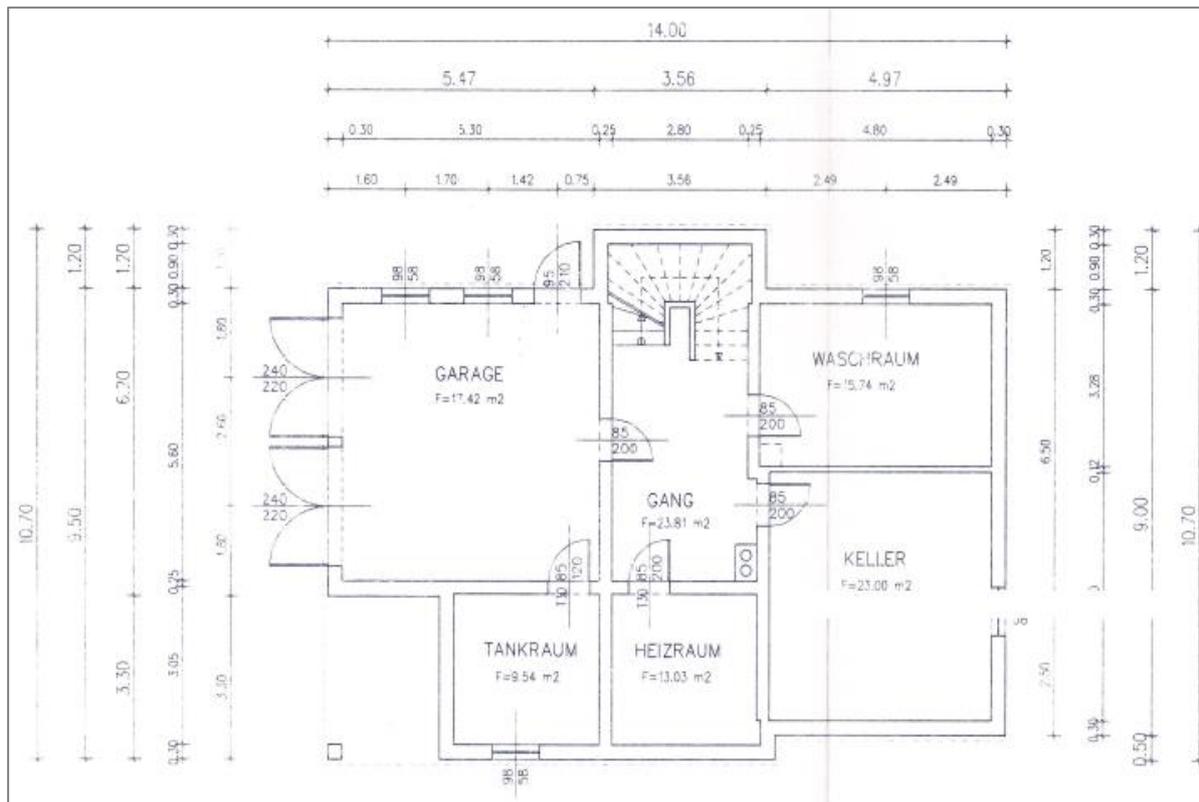
Schnitt

Räumlichkeiten:

Sämtliche Flächenangaben sind den Bauaktunterlagen entnommen.

Keller: 102,54 m²

lichte Raumhöhe = ca. 2,50 m



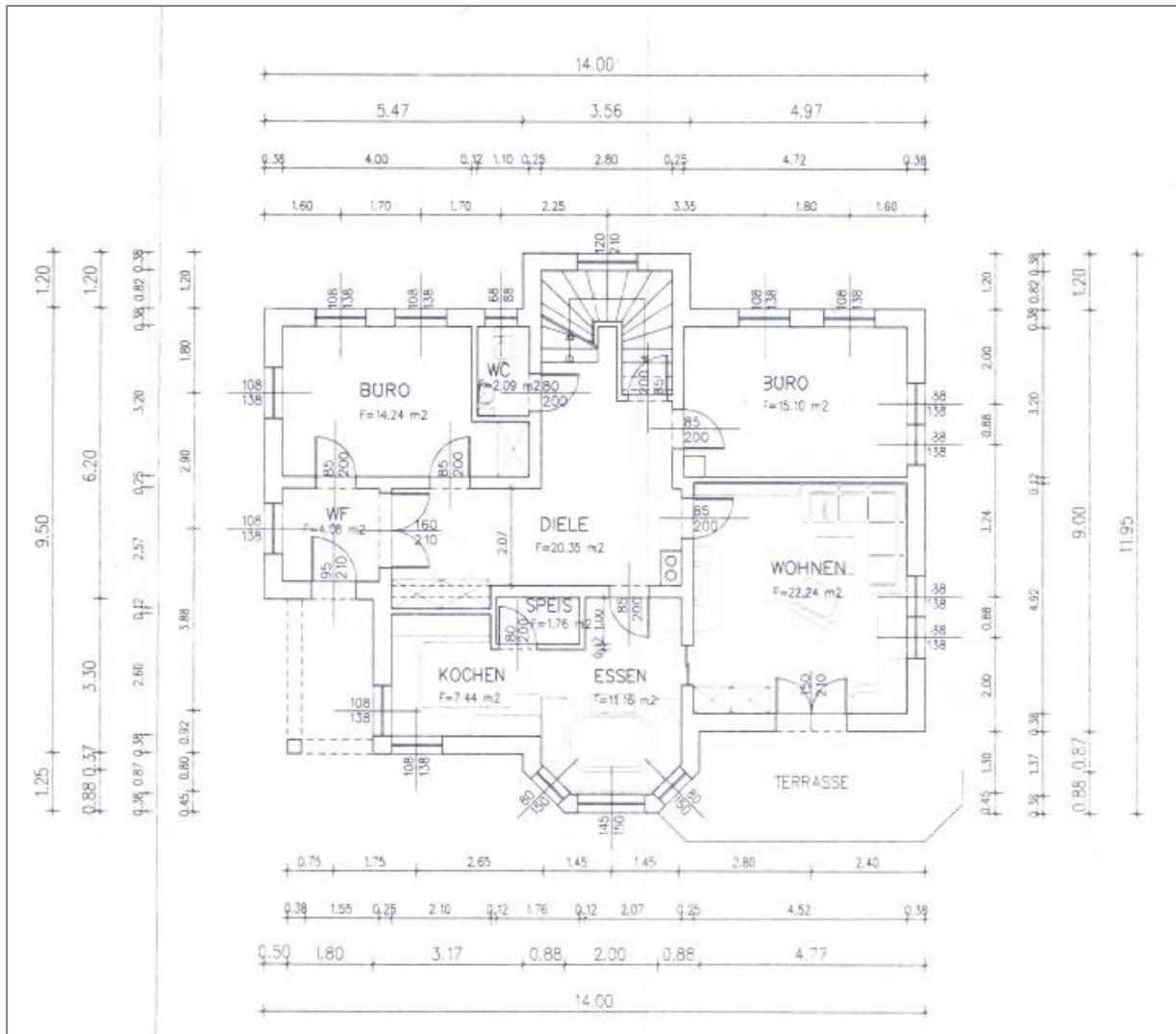
Quelle: Bauakt

Grundriss Keller

Die bauliche Ausführung der Räume weicht geringfügig von der Einreichplanung ab. Der Keller ist einerseits von innen mittels einer Stiege aus dem Erdgeschoss und andererseits durch die beiden Garagentore als auch über die Nebeneingangstüre direkt von der Außenanlage über den Waschraum erschlossen. Über die Stiege gelangt man in den Gang (23,81 m², Fliesen), welcher folgende Räumlichkeiten erschließt: Waschraum (15,74 m², Fliesen), Kellerraum (23,0 m², Beton, Betonaussparung 10 m² für Erdkeller), Heizraum (13,03 m², Fliesen) und eine Doppelgarage (17,42 m², Betonboden). Ein Zugang zu einem Tankraum (9,54 m², Fliesen) ist nicht erforderlich, da Heizraum und Tankraum baulich verbunden sind.

Erdgeschoss: 92,29 m²

lichte Raumhöhe: ca. 2,60 m



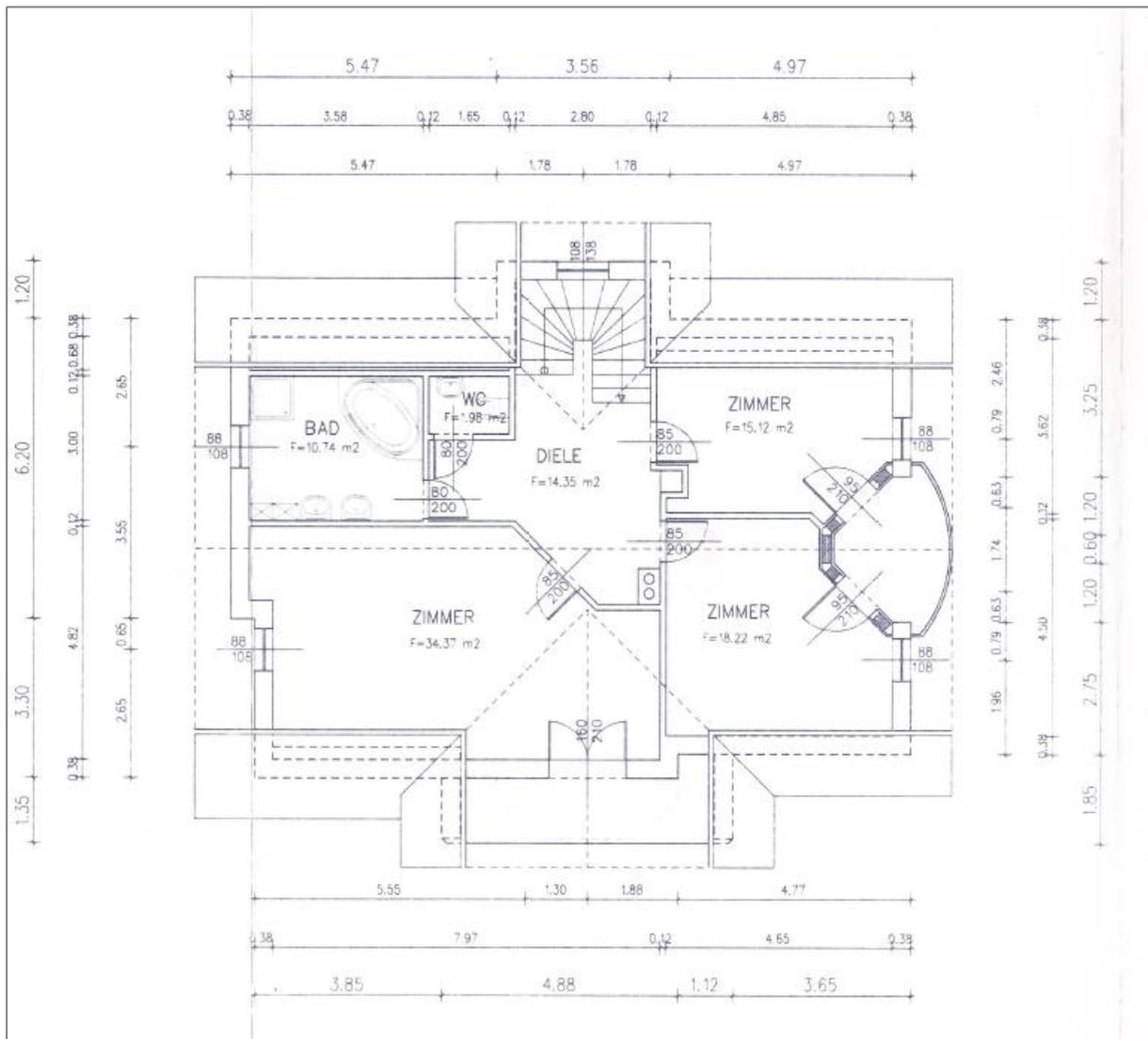
Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoss

Die bauliche Ausführung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab. Durch den Haupteingang gelangt man in den gefliesten Windfangbereich, über welchen man in ein Büro und die Diele kommt. Über diese Diele sind folgende Räumlichkeiten erreichbar: WC, ein Zimmer, ein Wohnzimmer (Heizkamin) mit Zugang auf die überdachte Terrasse (Holzboden, verglaste Überdachung), ein Koch- und Esszimmer. Die Speis wurde baulich nicht ausgeführt.

Dachgeschoss: 94,78 m²

lichte Raumhöhe: 2,65 m



Quelle: Bauakt

Grundriss Dachgeschoss

Die bauliche Ausführung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab. Durch das Stiegenhaus gelangt man in die Diele, welche folgende Räumlichkeiten erschließt: ein WC, ein Badezimmer (Waschbecken, Badewanne, Dusche), ein Zimmer (Balkon 6,26 m² Holzunterkonstruktion, bauliche Teilung in drei Räume mit einem begehbaren Garderobenraum), ein Zimmer und ein weiteres Zimmer, wobei die letzten beiden Zimmer Zugang auf eine gemeinsame Loggia mit Balkon aufweisen.

Fotodokumentation
Außenansichten



Innenansichten
Kellergeschoß





Erdgeschoss







Dachgeschoss







Dachboden



2.9 Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich wurde asphaltiert und im Bereich des Gebäudeanschlusses mit Pflastersteinen belegt bzw. im direkten Anschluss an die Fassade teilweise mit Kieselsteinen zu gestalterischen Zwecken und/oder zur Oberflächenwasserversickerung verschüttet. Zudem wurde im Zufahrtsbereich eine Böschung aus teilweise NF-Ziegel, teilweise Natursteinen errichtet und an der Oberseite mit diversen Pflanzen belegt. Die Grundstücksabgrenzung bildet eine Hecke aus ca. 6 m hohen Smaragdthujen.

Der Garten wurde terrassiert ausgeführt und ist mit einer im Boden verlegten Holzstiege zwischen den Geländestufen begehbar. Diverse im Garten vorhandene Hochbeete wurden in Holzbauweise errichtet und befinden sich in teilweise morschem und ungepflegtem Zustand. Die Gartenfläche ist mit diversen Ziergehölzen wie Kugelahorn und Birken bepflanzt.

Ein vorhandenes Gartenhaus (bebaute Fläche ca. 8 m²) in Holzkonstruktion, welches sich im südöstlichen Grundstückseck befindet, steht zum Teil auf dem Nachbargrundstück 996/1.





2.10 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt. Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert.

Man kann von Glück sprechen, wenn man einen Abnehmer findet, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches abnimmt.

Das fest verbundene Inventar (z.B. Einbauküche) wird als Zubehör in der Verkehrswertermittlung mitberücksichtigt. Es sei jedoch angemerkt, dass Zubehör, das sich am Ende der Nutzungsdauer befindet, lediglich für den Eigentümer noch einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch keinen Wert darstellt.

Gegenständlich ist kein zu berücksichtigendes mit dem Wohnhaus verbundenes Zubehör vorhanden.

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung

der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

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

3.2 Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** und auch für Eigentumswohnungen wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert **bebauter Liegenschaften** wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination beider Verfahren abgeleitet.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren und/oder Residualverfahren

abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter bzw. anhand der Wohnnutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für diese wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zu erzielenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Rechte und Lasten sind, soweit sie den Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft oder des zu bewertenden Liegenschaftsanteiles beeinflussen, im Rahmen des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.4 Berechnung des Sachwertes

3.4.1 Bodenwert

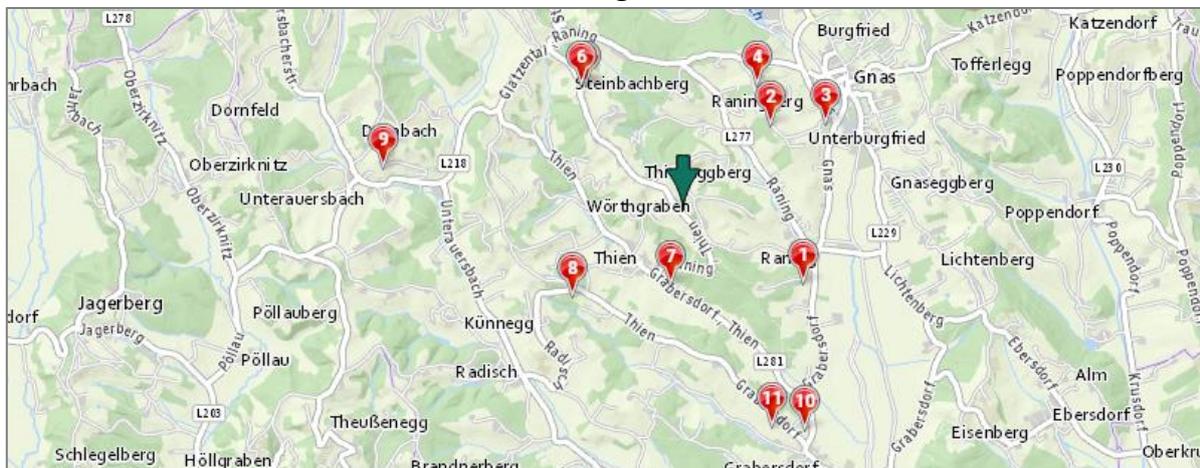
Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, Zeitschrift Gewinn) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Im Folgenden wird die Übersicht der Kaufpreisabfragen von Baulandflächen dargestellt.

Bauland: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	11
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	7
arith. valorisiertes Mittel	20,17 €
Standardabweichung	7,42 €
Variationskoeffizient (%)	36,78 %
Streuintervall	14,67 € - 25,66 €

Nr.	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²	
1	982/2020	07.08.2019	389,00	15,42 €	18,07 €	
2	6539/2019	15.05.2019	159,00	16,00 €	18,89 €	
3	6310/2020	23.07.2020	2.746,00	17,48 €	19,81 €	*
4	1651/2022	12.01.2022	912,00	20,00 €	21,49 €	*
5	2518/2019	25.02.2019	563,00	25,00 €	29,74 €	*
6	3049/2019	25.02.2019	583,00	25,00 €	29,74 €	*
7	6402/2021	04.03.2021	888,00	10,14 €	11,24 €	*
8	5801/2020	11.12.2019	1.208,00	11,59 €	13,42 €	*
9	9387/2022	31.08.2022	859,00	15,00 €	15,74 €	*
10	6997/2022	22.04.2022	9.784,00	16,50 €	17,55 €	
11	2293/2019	19.02.2019	2.654,00	4,70 €	5,59 €	

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Aus 7 Kauffällen (3 Kauffälle wurden aufgrund unter- bzw. überdurchschnittlicher Baulandgröße und 1 Kauffall als Ausreißer ausgeschieden) wurde ein mit jährlich 4% valorisierter arithmetischer Mittelwert von gerundet € 20,00/m² ermittelt.

Die Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/2023 weist für Baulandgrundstücke in der Gemeinde Gnas bei steigender Tendenz eine Bandbreite von € 25,00 - € 30,00 aus.

Bezugnehmend auf die wertbestimmenden Merkmale (Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Lage) und auf eigene Marktbeobachtungen kann ein m²-Wert von **€ 23,00** unterstellt werden.

Bodenwert EZ 676				
		Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
Gst. Nr. 996/2		1.497 m ²	€ 23,00	€ 34.431,00

Bodenwert

zum Bewertungsstichtag, ger.

€ 34.400,00

3.4.2 Bauwert Wohnhaus

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2023, Seite 142 „Empfehlungen für Herstellkosten 2023“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2023 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke. Die Ausstattung des Gebäudes ist als gehoben zu bezeichnen.

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche ist mit € 3.200,00 anzusetzen.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschosse	gehobene Ausstattung	€ 3.200,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.720,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.992,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss), gerundet		€ 3.000,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 3.000,00.

Die Alterswertminderung erfolgt als „gemeinsame technische Wertminderung“ (Lineare Alterswertminderung kombiniert mit Zustandswertminderung nach Heideck):

Wertminderung linear (WL):

$$WL = a$$

a= relatives Alter

Gemeinsame Wertminderung (GW):

$$GW = WL + WH - WL * WH$$

Wertminderung nach Heideck (WH):

$$WH = \{(ZN - 1) * \pi/4 - \sin [(ZN - 1) * \pi/4]\} / \pi$$

ZN = Zustandsnote

1 = neuwertig, mängelfrei

2 = normal erhalten, entsp. Erhaltungsarbeiten

3 = reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig

4 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich

5 = abbruchreif, wertlos

Der so ermittelte Neubauwert wird um die gemeinsame technische Wertminderung (Wertminderung linear, kombiniert mit Heideck) reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 2,25 zu beurteilen. Unterstellt werden eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie eine fiktive Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Dadurch errechnet sich eine lineare Wertminderung von 28,57 % bzw. unter Einbeziehung der Zustandsnote 2,25 eine Wertminderung von 32,40 %.

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für Hauptgeschoße in der Höhe von € 3.000,00/m² werden für das Kellergeschoß 50 % des Richtpreises (= € 1.500,00/m²) aufgrund der baulichen Ausführung und für das Dachgeschoss 80% (= € 2.400,00/m²) unterstellt.

Wirtschaftlich wertmindernd zu berücksichtigen ist, dass im Haus keine eigene Heizanlage vorhanden ist, sondern von der Nachbarliegenschaft mittels Fernwärmeanschluss beheizt wird.

Bauwert Wohngebäude			
	~Nutzfläche [m ²]	Preis €/m ²	Neubauwert €
Kellergeschoss:	102,54	1.500,00	153.810,00
Erdgeschoss:	92,29	3.000,00	276.870,00
Dachgeschoss:	94,78	2.400,00	227.472,00
Neubaukosten:			658.152,00
- gemeinsame technische	Zustandsnote	2,25	
Wertminderung (linear, Heideck)	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	-32,40%
	Restnutzungsdauer	50 Jahre	-213.241,00
- wirtschaftliche Wertminderung: 4%			- 26.326,00
			418.585,00
Bauwert Wohngebäude, ger.			419.000,00

3.4.3 Wert der baulichen Außenanlagen

In der Bewertungspraxis wird bei der Bewertung der üblichen Außenanlagen von Einzelwertermittlungen abgesehen und der Sachwert nach Erfahrungssätzen am Wertermittlungstichtag angesetzt.

Die Gartenhütte wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da diese teilweise auf fremdem Grund und Boden steht.

Laut Literaturangaben beträgt der Wert der Außenanlagen bei einfachen Anlagen wie bei der gegenständlichen Liegenschaft 2 % - 4 % des Bauwertes.

Bauwert	€ 419.000,00	4%	€ 16.760,00
Außenanlagen, ger.			€ 16.800,00

3.4.4 Sachwert

Bodenwert:	€ 34.400,00
Bauwert:	€ 419.000,00
Außenanlagen:	€ 16.800,00
Sachwert:	€ 470.200,00

Sachwert, gerundet	470.000,00 €
---------------------------	---------------------

3.5 Verkehrswert

Der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Es entspricht der Markterfahrung, dass die Marktanpassung auch von der absoluten Höhe des Sachwertes abhängt: Objekte mit einem geringen Sachwert können einen höheren Preis (Zuschlag zum Sachwert), Objekte mit hohen Sachwerten einen zunehmend geringeren Preis (Abschlag) erzielen.

Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei der Verwertung der gegenständlichen Liegenschaft ist zu bedenken, dass der potentielle Käuferkreis für dieses Preissegment in dieser Region klein ist. Ein Interessent ist nicht bereit „jeden“ Preis für eine Immobilie zu bezahlen, die nicht ganz seinen Vorstellungen entspricht. Ferner ist wertmindernd die rechtliche Unsicherheit hinsichtlich der Zufahrt zu berücksichtigen.

Durch die Höhe des Kaufpreises könnte sich der Verwertungszeitraum verlängern, weshalb die Literatur (Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien) einen Marktanpassungsabschlag für eine unterstellte eingeschränkte bis schwierige Verkäuflichkeit in der Höhe von 25 % vorschlägt.

Sachwert	470.000,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG): -25,00 %	- 117.500,00 €
Verkehrswert	352.500,00 €
Verkehrswert gerundet	353.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 74, GB 62123 Hofstätten

beträgt zum Bewertungsstichtag 22. November 2023

gerundet € 353.000,00

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)



Die allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhänge:

Grundbuchauszug EZ 676, KG 62149 Raning

Einheitswertbescheid

Energieausweis (Seite 1-2)

Bauaktunterlagen: Grundriss, Bescheide: Baubewilligung, Benützungsbewilligung

Kaufvertragsentwurf vom 08.04.2022 (Seite 1-4)

Aufhebungsvertrag (Seite 1-3)

Vergleichspreisübersicht Bauland