

GUTACHTEN

Zweck:	Feststellung des Verkehrswerts
Liegenschaft:	EZ 749, KG 66188 Wagna mit dem GST-NR 562/12 – bebaute Liegenschaft, samt dem Wohnhaus an der Adresse Silberweg 16, 8435 Wagna
Auftraggeber:	Bezirksgericht Leibnitz
Verfahren:	Exekutionssache zu GZ 7 E 49/23i und 7 E 57/23s wegen EUR 151.315,92 samt Anhang
Betreibende Partei:	Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft Alpenstraße 70, 5070 Salzburg
Vertreten durch:	Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH Ernst-Grein-Straße 5, 5020 Salzburg
Verpflichtete Partei:	Christian Enderle Silberweg 16, 8435 Wagna
Verpflichtete Partei:	Daniela Barbara Stadlmann Aigen 102/4, 8943 Aigen im Ennstal

Graz, 18. September 2024

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	ZWECK	3
1.3	BEFUNDAUFNAHME	3
1.4	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.5	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	3
1.6	GRUNDBUCHSTAND	5
2	BEFUND	6
2.1	MAKROLAGE / MIKROLAGE / GRUNDSTÜCK	6
2.2	MIKROLAGE	8
2.3	FLÄCHENWIDMUNG	10
2.4	AUFSCHLIEßUNG	12
2.5	ZUFAHRT	12
2.6	BODENGÜTE/KONTAMINATIONEN	12
2.7	BEWILLIGUNGEN	12
2.8	Dienstbarkeiten dienend	12
2.9	Dienstbarkeiten herrschend	12
2.10	Dingliche Lasten	13
2.11	Geldlasten	13
2.12	Veräußerungsverbot	13
2.13	Belastungsverbot	13
2.14	Vorkaufsrecht	13
2.15	Wohnungsgebrauchsrecht	13
2.16	Fruchtgenussrecht	13
2.17	Einheitswert	13
2.18	Gebäudebeschreibung	13
2.19	Zustand	15
2.20	Zubehör	15
3	GUTACHTEN	16
3.1	Verkehrswert	16
3.2	Vergleichswert	17
3.3	Individualwert ÖNORM B 1802-2	17
3.4	Sachwertverfahren	18
3.4.1	<i>Bodenwert</i>	18
3.4.2	<i>Residualwert</i>	20
3.4.3	<i>Gebäudewert</i>	21
3.4.1	<i>Ermittlung der Herstellungskosten je m² Nettogrundfläche</i>	22
3.4.2	<i>Außenanlagen</i>	22
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
4.1	Bodenwert	23
4.2	Gebäudewert	23
4.3	Außenanlagen	24
5	VERKEHRSWERT	24

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Entsprechend dem durch

***das Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz***

erteilten Auftrag ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft

**EZ 749, KG 66188 Wagna mit dem GST-NR 562/12 – bebaute Liegenschaft, samt dem
Wohnhaus an der Adresse Silberweg 16, 8435 Wagna**

zu ermitteln.

1.2 Zweck

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft in der Exekutionssache zu GZ 7 E 49/23i und 7 E 57/23s.

1.3 Befundaufnahme

Die persönliche Befundaufnahme fand im Beisein des 1. Verpflichteten am 22.07.2024 um 17:00 Uhr statt. Von dieser Befundaufnahme stammen auch die im Gutachten abgebildeten Lichtbilder.

1.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der persönlichen Befundaufnahme, somit der 22.07.2024.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG 1992, BGBl 150/1992
- Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften
(Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idgF
- Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögensschaften
(Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955) idgF

- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014
- Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007
- Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010
- DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 2/2019, Empfehlungen für Herstellkosten
- Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes
- Bebauungsgrundlagen für die gegenständlichen Liegenschaften
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen im Grundbuch und der Urkundensammlung
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Örtliches Entwicklungskonzept und Informationen über die derzeit gültige Flächenwidmung
- Stellungnahme der Marktgemeinde Wagna vom 3.9.2024
- Einreichplanunterlagen für das Gebäude
- Baubewilligung vom 9.6.1970 zu Zahl 153/9-1970-L
- Benützungsbewilligung vom 17.5.1976 zu Zahl 153/9-1976-L
- Mündliche Stellungnahme des örtlich zuständigen Raumplanungsbüros
- Persönliche Befundaufnahme

1.6 Grundbuchstand

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66188 Wagna
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 749

Letzte TZ 1993/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
562/12 G GST-Fläche (* 792) Änderung in Vorbereitung
Bauf.(10) 139
Gärten(10) 653 Silberweg 16
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a 1590/1996 Grunddienstbarkeit
Gehen Fahren über Gst 562/14 für Gst 562/12
3 d gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/2
Christian Eugen Willibald Enderle
GEB: 1972-09-28 ADR: Silberweg 16, Wagna 8435
a 4187/2017 IM RANG 5718/2016 Kaufvertrag 2016-08-04 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 1/2
Daniela Barbara Enderle-Stadlmann
GEB: 1976-04-21 ADR: Silberweg 16, Wagna 8435
a 4187/2017 IM RANG 5718/2016 Kaufvertrag 2016-08-04 Eigentumsrecht
***** C *****
13 a 4187/2017 Schuldschein und Pfandurkunde 2016-09-27
PFANDRECHT EUR 160.000,--
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 32.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft FN 319422p
c 482/2023 Hypothekarklage (LGZ Graz - 22 Cg 5/23v)
d 7259/2023 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN IN LNR 17
17 a 7259/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 151.315,92
s. A. lt. Beschluss 2024-01-25 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(7 E 57/23 s)
b 7259/2023 PFANDRECHT IN LNR 13
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2 Befund

2.1 Makrolage / Mikrolage / Grundstück

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wagna in der südlichen Steiermark, etwa 40 Kilometer südlich von Graz. Wagna liegt im Bezirk Leibnitz in unmittelbarer Nähe zur Stadt Leibnitz und bietet eine Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Infrastruktur. Im Rahmen eines Immobiliengutachtens bietet die Makrolage von Wagna verschiedene relevante Faktoren, die im Folgenden beschrieben werden.

Wagna liegt in der Nähe der Mur, in einer landschaftlich attraktiven Region, umgeben von Weinbergen und einer sanften Hügellandschaft, die typisch für die südsteirische Weinregion sind. Die Verkehrsanbindung ist gut, insbesondere durch die Nähe zur Südbahn (A9), die eine schnelle Verbindung nach Graz sowie nach Slowenien bietet. Der Bahnhof in Leibnitz ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen in die Landeshauptstadt Graz und ins Umland. Die Nähe zu Graz und zur slowenischen Grenze macht die Region auch für grenzüberschreitende Pendler attraktiv.

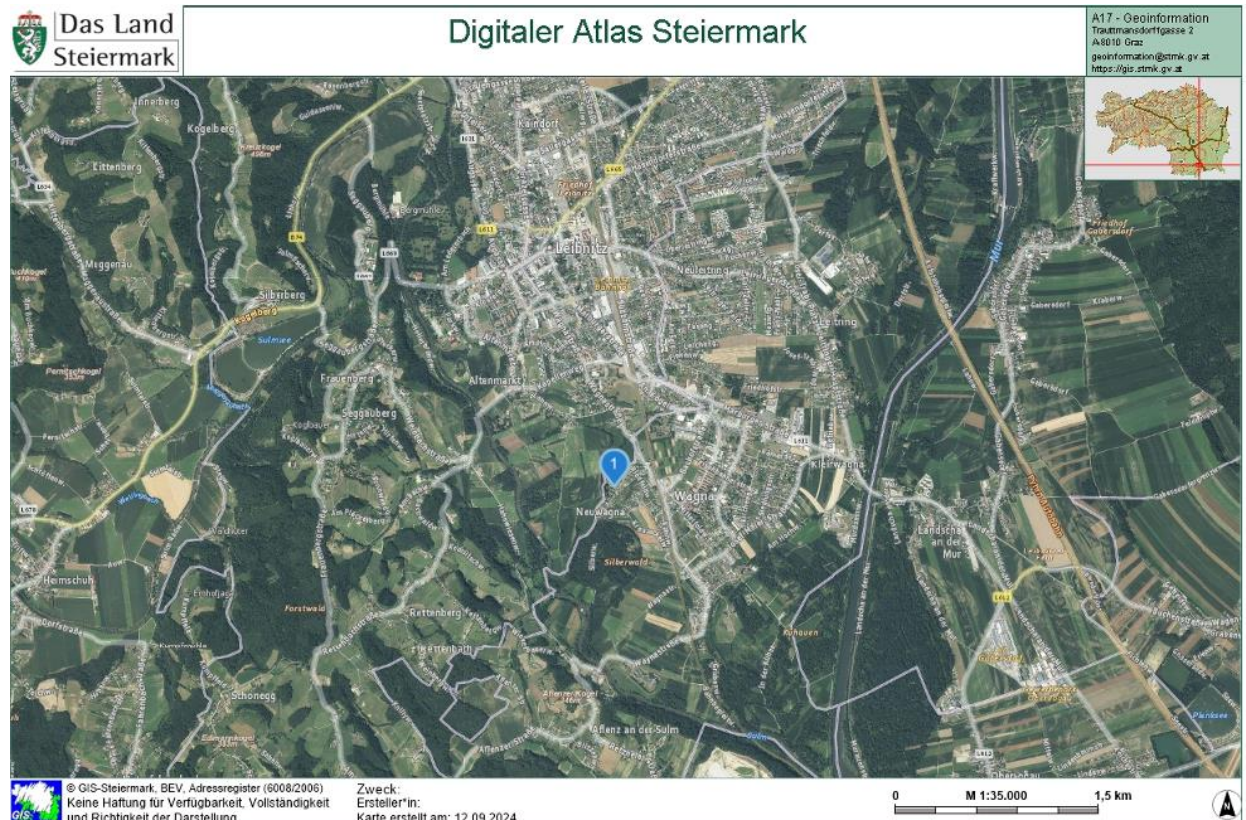
Die wirtschaftliche Struktur von Wagna und der umliegenden Region ist stark von der Landwirtschaft, insbesondere dem Weinbau, geprägt. Neben dem Agrarsektor spielen auch der Tourismus und kleine bis mittelständische Betriebe eine Rolle. Durch die Nähe zu Leibnitz und Graz profitieren Bewohner von der Infrastruktur der Städte, insbesondere im Bereich des Dienstleistungs- und Handelssektors. Wagna hat auch zahlreiche Gewerbegebiete. Der Arbeitsmarkt in der Region ist stabil, und die Arbeitslosenquote liegt leicht unter dem steiermärkischen Durchschnitt.

Wagna bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für die tägliche Versorgung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgungseinrichtungen. Leibnitz, das nur wenige Minuten entfernt ist, bietet ein breiteres Angebot an weiterführenden Schulen, Fachärzten, größeren Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen wodurch Wagna auch profitiert.

Wagna hat in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Die Nähe zu Leibnitz und Graz, die gute Lebensqualität sowie die vergleichsweise erschwinglichen Immobilienpreise ziehen vor allem Familien und ältere Menschen an, die sich ein ruhiges, aber gut

angebundenes Wohnumfeld wünschen. Die demografische Entwicklung ist stabil, mit einem leichten Bevölkerungswachstum.

Die Nähe zu beliebten Ausflugszielen wie der Südsteirischen Weinstraße und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, kulturelle Veranstaltungen und sportliche Aktivitäten macht die Gemeinde zusätzlich attraktiv.





Lage, Quelle: GIS-Steiermark

2.2 Mikrolage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in einem ruhigen, überwiegend von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Umfeld der Marktgemeinde Wagna. Im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft befinden sich weder Banken, Nahversorger noch sonstige kommerzielle Infrastruktur.

Die Stadt Leibnitz, wird in wenigen Fahrminuten mit dem PKW über die L 602 erreicht. In der Nähe der Bewertungsliegenschaft befindet sich eine Haltestelle des regionalen Autobusunternehmens. In Leibnitz besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A9. Der Bahnhof in Leibnitz bietet zusätzlich regelmäßige Zugverbindungen nach Graz.

Der Silberweg selbst ist eine verkehrsberuhigte Straße mit wenig Durchgangsverkehr.



Lage und Kataster, Quelle: GIS-Steiermark

Das GST-NR 562/12 weist eine rechteckige Konfiguration auf. Es ist etwa 33 m lang und 23,5 breit und weist zum Zufahrtsweg nach Nordosten vom Silberweg bis zur östlichen Gebäudeseite starke Böschung auf. Dem Gebäude ist nordwestlich eine Terrasse vorgelagert, von der das Gelände zum Garten ebenfalls abgebösch und mit Wasserbausteinen gestützt ist. Das Grundstück ist zum Teil mit einem Holzzaun auf einem Betonsockel und an der südwestlichen Grundgrenze mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Die Freiflächen bestehen aus Wiese mit Büschen, Bäumen und Gestaltungsgrün. Der Zugang erfolgt über eine Gartentür vom Silberweg an der östlichen Grundgrenze, die Zufahrt ist über einen Privatweg, der vom Silberweg entlang der nordöstlichen Grundgrenze nach Nordwesten abzweigt.

Der Vorplatz zur Garage und zur Gartenzufahrt ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Der Platz ist mit einem Vordach aus Holz mit einer Trapezblecheindeckung überdeckt. Vom Vorplatz wird eine Garage mit einem Abstellbereich für Räder und Gartengeräte erreicht.

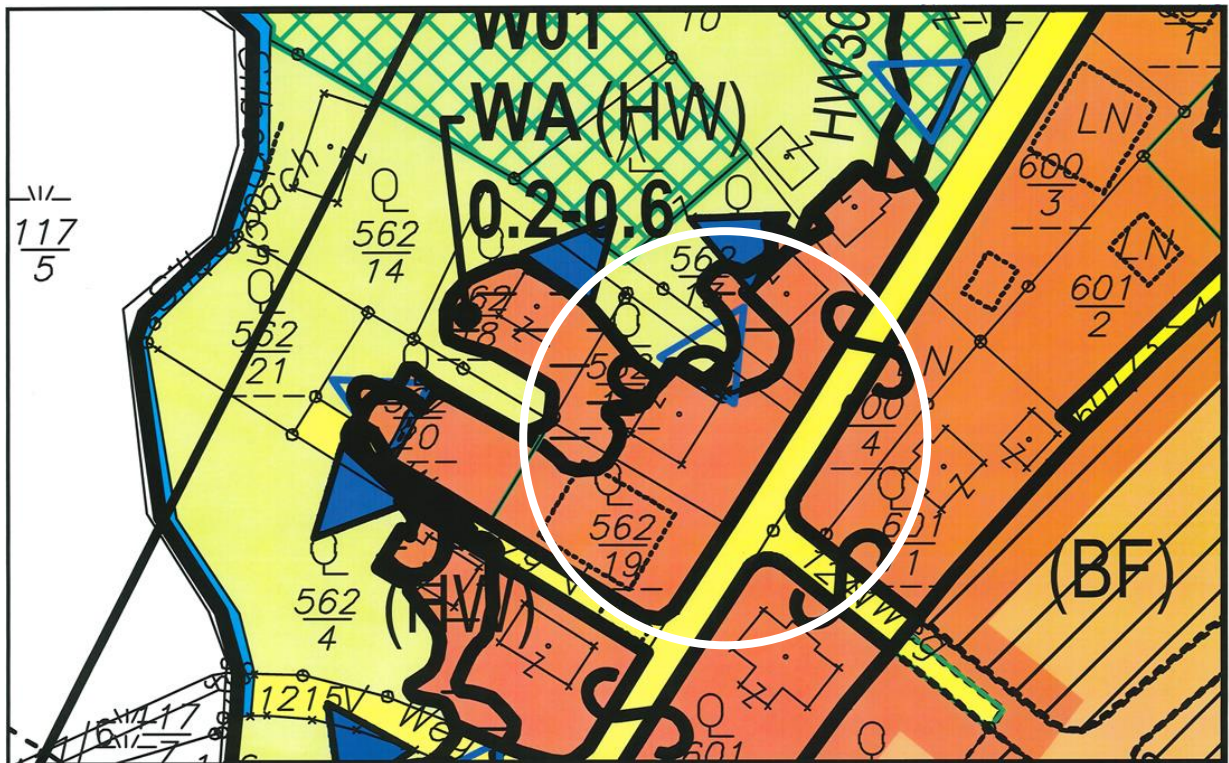
Die Garage wurde Aus Holzstehern mit einer Eindeckung aus Trapezblech und Seitenteilen, die ebenfalls in Trapezblech und mit Spanplatten ausgeführt wurden, errichtet. Die Garage ist mit einem Kipptor gesichert. Zwischen dem Wohnhaus und der Garage wurde ein Schiebetor als Zugang zum Garten eingebaut.

2.3 Flächenwidmung

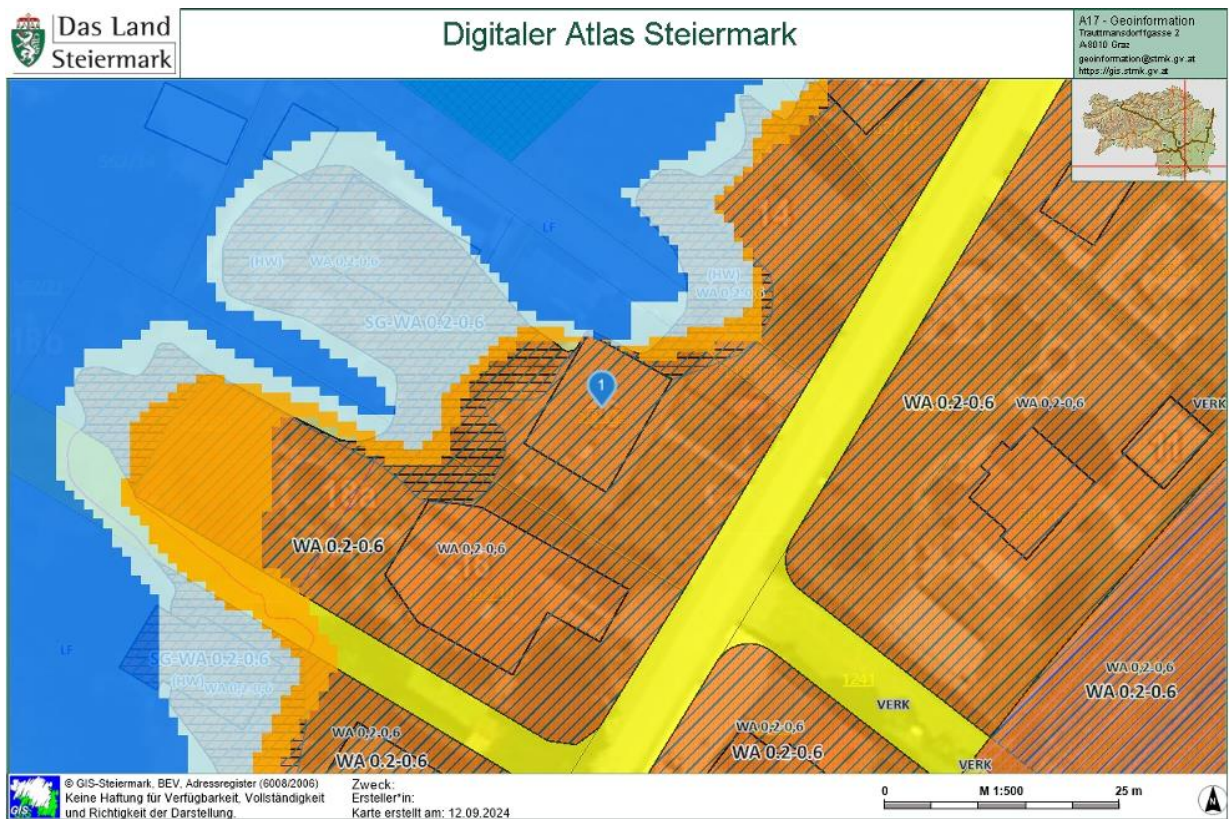
Die Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde laut der mir übermittelten Widmungsbestätigung teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ WA mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6, sowie teilweise als Sanierungsgebiet Hochwasser „Allgemeines Wohngebiet“ WA (HW) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 und teilweise als „Freiland“ ausgewiesen. Das Grundstück ist mit einem Flächenausmaß von 123 m² (gemessen aus dem GIS-Steiermark) im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft als Freiland ausgewiesen.

Von der Gemeinde wurde mir dazu mit Schreiben vom 3.9.2024 mitgeteilt, dass „gemäß dem Entwurf des derzeit laufenden Verfahrens zur Flächenwidmungsplan-Revision 5.0 in Folge der Hochwasserkatastrophe vom August 2023 auch das gegenständliche Grundstück „gänzlich in Freiland rückgewidmet werden könnte. Der Entwurf ist allerdings noch nicht rechtskräftig beschlossen. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft war im Jahr 2023 massiv vom Hochwasser betroffen.

Das von der Marktgemeinde Wagna mit der Umsetzung der Revision des Flächenwidmungsplans beauftragte Raumplanungsbüro Heigl Consulting Ziviltechniker GmbH hat mir ergänzend dazu mitgeteilt, dass die Rückwidmung in Freiland vorgesehen ist, dies jedoch mit der Nachfolgewidmung WA-Wohnen Allgemein. Die Nachfolgewidmung ist von der Umsetzung eines Hochwasserschutzes (gemeinsam mit der Stadt Leibnitz) abhängig, an dem bereits gearbeitet wird. Wann die Maßnahmen auch baulich umgesetzt sein werden kann derzeit nicht beurteilt werden.



Flächenwidmung, Quelle: Marktgemeinde Wagna



Hochwasserabflusskarte, Quelle: GIS-Steiermark

2.4 Aufschließung

Am Grundstück sind Anschlüsse für Wasser, Strom und den öffentlichen Schwemmkanal vorhanden.

2.5 Zufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Gemeindestraße und den nördlich der Liegenschaft verlaufenden Privatweg. Die Zufahrt ist durch eine Dienstbarkeit zu A2-LNR 2a sicher gestellt.

2.6 Bodengüte/Kontaminationen

Es konnten augenscheinlich keine Merkmale einer Kontaminierung oder einer minderwertigen Bodenqualität festgestellt werden, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung dieser Merkmale ein gesondertes Gutachten eines dafür befugten Sachverständigen notwendig ist. Es wird daher im folgenden Gutachten auf diese Merkmale nicht weiter eingegangen und bei der Bewertung von einer nicht kontaminierten und ausreichend tragfähigen Liegenschaft ausgegangen.

Die Liegenschaft wurde bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung als „Sumpf“ bezeichnet, auf die Hochwassersituation wurde bereits im Befund hingewiesen.

2.7 Bewilligungen

Für das Gebäude liegen eine Baubewilligung vom 9.6.1970 zu Zahl 153/9-1970-L und eine Benützungsbewilligung vom 17.5.1976 zu Zahl 153/9-1976-L vor.

Aufgrund der Baubewilligung sind im Dachgeschoss 2 Lagerräume und ein Dachboden bewilligt. Die, durch den Ausbau des Dachbodens, aktuelle Nutzung der beiden Lagerräume und eines Teils des Dachbodens zu Wohnzwecken ist nicht von der Bewilligung umfasst und daher derzeit konsenslos. Die dafür notwendige Bewilligung muss bei der Marktgemeinde Wagna noch erwirkt werden.

2.8 Dienstbarkeiten dienend

Es sind keine grundbücherlich sicher gestellten Dienstbarkeiten vorhanden.

2.9 Dienstbarkeiten herrschend

Die Zufahrt ist durch eine Dienstbarkeit zu A2-LNR 2a sicher gestellt.

2.10 Dingliche Lasten

Bestehen nicht.

2.11 Geldlasten

Es bestehen Geldlasten und Pfandrechte laut Grundbuch, diese bleiben bei der Bewertung ausdrücklich unberücksichtigt.

2.12 Veräußerungsverbot

Besteht nicht.

2.13 Belastungsverbot

Besteht nicht.

2.14 Vorkaufsrecht

Besteht nicht.

2.15 Wohnungsgebrauchsrecht

Besteht nicht.

2.16 Fruchtgenussrecht

Besteht nicht.

2.17 Einheitswert

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant und wurde nicht erhoben.

2.18 Gebäudebeschreibung

Das etwa 1970/1971 errichtete Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus einem Keller mit Garage, dem Erdgeschoss und einem mit Dachschrägen ausgebauten Dachgeschoss. Das Objekt bildet einen rechteckigen Grundriss und ist mit einem Satteldach abgedeckt. Die Dachhaut besteht aus Welleternit.

Die Außenfassade ist verputzt sowie mit Anstrich versehen. Das aufgehende Mauerwerk im Inneren ist gespachtelt und gestrichen. Die innere Erschließung erfolgt über massive Treppen, die Treppen sind mit keramischen Fliesen ausgestattet.

Im Dachgeschoss werden die beiden Abstellräume als Wohnräume genutzt. Diese Nutzung ist nicht von der Baubewilligung umfasst. Der Ausbau im Dachgeschoss weicht darüber hinaus vom bewilligten Einreichplan ab. Im Raum „Dachboden“ wurde mit ersten Ausbauarbeiten ebenfalls zu nicht bewilligten Wohnzwecken begonnen.

Die Fenster und Terrassen/Balkontüren sind mit Holzrahmen und Isolierverglasung ausgeführt. Im Dachgeschoss wurden an der nordöstlichen Gebäude Stirn Kunststofffenster mit außen liegenden Rollos zur Verdunkelung eingebaut, im Vorraum des Dachgeschosses ist ein Dachflächenfenster aus Holz eingebaut, die beiden zu Wohnzwecken ausgebauten, nach Südwesten orientierten Räume, sind mit einer Balkontüre in Holzausführung bzw mit einem Holzfenster ausgestattet. Die Holzfenster und Balkontüren aus Holz sind zur Verdunkelung mit außen liegenden Fensterbalken ausgeführt.

Das Objekt wird über elektrische Radiatoren beheizt. Die Elektrik befindet sich nicht am letzten Stand der Technik, ist jedoch funktionsfähig.

Die Gehbeläge sind im Vorraum, in der Küche und in den Sanitärräumen Fliesen ausgestattet, in den Wohnräumen wurde im Erdgeschoss Parkett verlegt, das Dachgeschoss ist mit Laminatböden ausgestattet. Als Türen sind unterschiedliche Vollbautüren eingebaut. Im Erdgeschoss wurden die Deckenuntersichten teilweise mit abgehängten Holzpaneelen verkleidet.

Die Ausstattung der Sanitärräume ist in normaler Qualität ausgeführt worden.

Dem Erdgeschoss ist eine Holzterrasse vorgelagert, es wurden Pfosten, Pfetten und Sparren für eine Überdachung errichtet. Vom südwestlichen Zimmer im Dachgeschoss ist ein Balkon erschlossen.

Der Keller ist teilweise keramisch verfliest und wird zum großen Teil als Werkstatt genutzt. Von der mit einer Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung überdachten Zufahrt wird eine mit einem Kipptor gesicherte Garage erreicht.

Die frei stehende Garage ist aufgrund der Ausführung als wertlos zu bezeichnen.

2.19 Zustand

Das Gebäude weist eine nicht mehr zeitgemäße Bauausführung und Ausstattung auf. Die Fliesen und die Sanitärausstattung entsprechen ebenso wie die Raumaufteilung nicht mehr den modernen Wohnansprüchen. Das Objekt weist davon abgesehen im Inneren einen, dem Alter entsprechenden, normalen erhaltenen Allgemeinzustand auf, im Keller besteht jedoch nicht zuletzt durch die massiven Hochwassereinflüsse im Jahr 2023 erhöhter Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf, der nicht durch in der normalen Alterswertminderung umfasst ist. Dieser wird durch die Zustandsnote 2,5 nach HEIDECK berücksichtigt.

2.20 Zubehör

Als Zubehör ist eine Einbauküche mit furnierten Korpusen und einer Kunststoffarbeitsplatte vorhanden. Sie besteht aus Unterschränken und Oberschränken mit offenen Regalen. Die Küche ist mit einem Cerankochfeld, einer Spüle, einem Geschirrspüler, einem Dunstabzug und einem frei stehenden Kühlschrank ausgestattet. Unter dem Cerankochfeld fehlt der Einbaukörper, es ist kein Backrohr vorhanden.

Dem Zubehör kommt **kein gesonderter Wert** zu.

3 Gutachten

3.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers, für dessen Ermittlung einzig objektive Gesichtspunkte gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die gängigsten sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Gemäß § 3 LBG ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht.

Diese Verfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Weiters sind nach § 3 LBG all jene Rechte und Lasten zu ermitteln und zu bewerten, die den Wert der zu bewertenden Liegenschaft beeinflussen. Lasten sind nach dem objektiven Nachteil für den belasteten Gegenstand zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert ermittelt.

3.2 Vergleichswert

Der Vergleichswert wird vom ortsüblichen Kaufpreis für Immobilien abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Werte müssen jedoch Immobilien betreffen, die mit dem Bewertungsgegenstand hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsobjekte von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Es liegen sodann 2 Variablen, in Gestalt des Kaufpreises und des Kaufzeitpunktes, vor. Mit der Regressionsanalyse wird nun untersucht, welcher funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Variablen Kaufpreis und Kaufzeitpunkt besteht.

Dieser Zusammenhang lässt sich mathematisch über den Korrelationskoeffizienten und die Steigung einer Geraden darstellen. Besteht zusätzlich ein linearer Zusammenhang, so wird von einer linearen Regression gesprochen und die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt kann mit Hilfe der Gleichung einer Geraden $y = kx + d$ berechnet werden.

3.3 Individualwert ÖNORM B 1802-2

Gemäß Kapitel 3.17 – Individualwert der ÖNORM B 1802-2 ist der Individualwert jener Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt.

3.4 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem Bodenwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird und dem Bauwert des Gebäudes sowie dem Bauwert der Außenanlagen bestimmt.

3.4.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich 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 die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,

die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Es liegen sodann 2 Variablen, in Gestalt des Kaufpreises und des Kaufzeitpunktes, vor. Mit der Regressionsanalyse wird nun untersucht, welcher funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Variablen Kaufpreis und Kaufzeitpunkt besteht.

Dieser Zusammenhang lässt sich mathematisch über den Korrelationskoeffizienten und die Steigung einer Geraden darstellen. Besteht zusätzlich ein linearer Zusammenhang, so wird von einer linearen Regression gesprochen und die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt kann mit Hilfe der Gleichung einer Geraden $y = kx + d$ berechnet werden.

Der Bodenwert einer bebauten Liegenschaft leitet sich zunächst uneingeschränkt aus Vergleichswerten von unbebauten Liegenschaften ab. In einem zweiten Schritt wird untersucht, ob aufgrund der bestehenden Bebauung eine Mehr- oder Minderausnutzung der theoretisch vorgegeben Nutzungsmöglichkeit vorliegt und sodann bei Vorliegen einer vom Immobilienmarkt zu erwartenden Reflexion dieser Abweichung (Marktrelevanz) durch einen Zu- oder Abschlag der sogenannte "gebundene Bodenwert" besteht.

Dazu muss jedoch bedacht werden, dass das Faktum einer Mehr- oder Minderausnutzung als eine technische Komponente in Konkurrenz zu anderen Überlegungen steht, die zu keiner Korrektur der rechnerisch ermittelte Vergleichspreise führen werden: So wird zB vielfach im Luxussegment die Minderausnutzung gerade als Vorteil eines Objekts angesehen, in Fällen, in denen Kaufinteressenten an eine Projektentwicklung denken, wird die Tatsache einer Bebauung grundsätzlich von untergeordneter Bedeutung sein, in Gebieten von Einfamilienwohnhausbauten im ländlichen Raum suchen Käufer überwiegend Eigenschaften wie Lage, ruhige Wohnumgebung, Sonneneinstrahlung etc., während der Faktor Nutzflächenmaximierung üblicherweise keine Rolle spielt. In den beispielsweise angeführten Fällen wird daher schon grundsätzlich kein Abschlag wegen Bebauung in Betracht kommen.

In einem innerstädtischen hochwertigen Baugebiet hingegen wird eine Minderausnutzung der Nutzfläche einer neueren Bebauung durch einen Abschlag zu berücksichtigen sein, weil der durchschnittliche präsumtive Käufer nach einer Nutzflächenoptimierung streben wird.

Zusammengefasst kann daher gesagt werden, dass ein möglicher Bauabschlag nicht nur seine Ursache in bautechnischen oder baurechtlichen Gegebenheiten haben kann, sondern auch „merkantile Wertkomponenten“ eine Rolle spielen können.

Der Bodenwert wurde aus den im Anhang abgebildeten Vergleichswerten ermittelt.

3.4.2 Residualwert

Im Residualwertverfahren bildet die Differenz, die aus dem fiktiven Verwertungserlös nach der Bebauung durch Abzug des Bauwerts (Baukosten im weitesten Sinn!) den Bodenwert der „zurückbleibt“.

Dieses Verfahren ist darauf angelegt, unter Berücksichtigung von Investitionsüberlegungen den, für den Investor unter Annahme eines bestimmten Projekts, noch tragbaren Grundstückswert abzuleiten.

Dazu werden nach erfolgter Ermittlung Wert von diesem die Bau-, Erschließungs-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmerwagnisses und des Unternehmergewinnes abgezogen. Zurück bleibt das Residuum, der vertretbare Bodenwert.

Dabei wird angenommen, dass auf der Liegenschaft aufgrund der maßgeblichen Faktoren (Größe, Lage, Bebauungsmöglichkeiten) ein Bauträgerprojekt umgesetzt wird. Die Beurteilung des gegenständlichen Projekts erfolgt durch Prüfung der in der einer Projektkalkulation angesetzten Kosten.

Die Prüfung der Kosten erfolgt anhand der Kostenbereiche entsprechend der ÖNORM B1801-1 anhand von Erfahrungswerten und Vergleichswerten. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren aus Liegenschaftsverkäufen im Umfeld der Projektliegenschaft sowie aus Verkäufen in vergleichbarer Lage abgeleitet.

Die Kostenplanung ist auf Grundlage von Kosten- und Finanzierungsvorgaben (Vorgabe) kontinuierlich und thematisch während allen Projektphasen durchzuführen. Daten und Informationen der Handlungsbereiche „Qualität“ und „Termine“ sind übereinstimmend mit den Projektphasen in die Kostenplanung einzubeziehen (Einbeziehung).

Kostenermittlungen sind nach dem Planungssystem (gemäß Abschnitt 4) abzuwickeln und nach dem Gliederungssystem (gemäß Abschnitt 5) zu ordnen. Die Kosten sind vollständig zu erfassen und zu dokumentieren. Besteht ein Bauprojekt aus mehreren Abschnitten (z. B. funktional, zeitlich, räumlich oder wirtschaftlich), sind für jeden Abschnitt getrennte Kostenermittlungen zu erstellen.

In Kostenermittlungen sind Risiken nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit kosten- mäßig zu bewerten. Geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung und Steuerung von Risiken sind aufzuzeigen.

Kostengruppierung laut ÖNORM B 1801-1

Kostenermittlung netto laut Ö-NORM B 1801-1						
Gliederung	Kostenbereiche	%-Anteil	Zusammenfassung der Kostenbereiche			
0	Grund					
1	Aufschließung					
2	Bauwerk-Rohbau		Bauwerkskosten - BWK	Baukosten - BK	Errichtungskosten - EK	Gesamtkosten - GK
3	Bauwerk-Technik					
4	Bauwerk-Ausbau					
5	Einrichtung					
6	Außenanlagen					
7	Planungsleistungen					
8	Nebenleistungen					
9	Reserven					
10	Gewinn					

3.4.3 Gebäudewert

Ausgangsbasis für den Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen sind die Herstellungskosten oder Neubaukosten, die zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages aufzuwenden sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt in derselben Bauart, Bauweise, derselben Größe und Ausstattung an derselben Stelle zu errichten.

Der Neubauwert des Gebäudes berechnet sich anhand der Richtpreise je m² NGF (Nettogrundfläche aller Räume). Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards des bewertungsgegenständlichen Objekts. Dieser Ausstattungsstandard ist hinsichtlich seiner wertbestimmenden Faktoren (Fassade, Fenster, Dächer, Sanitäreinrichtungen, Bodenbeläge, Elektroinstallationen, Innentüren, Heizung, Bekleidung der Nassräume) für das bewertungsgegenständliche Objekt auf Basis der bekannten konstruktiven Merkmale und der Ausstattung zu beurteilen. Die angesetzten Neuherstellungskosten wurden aus der Kostenschätzung des Auftraggebers abgeleitet.

Der Neubauwert wird durch die Alterswertminderung reduziert, in der die Wertminderung infolge Alters und allfälliger Baugebrechen, sowie Bau- und Instandhaltungsmängel Berücksichtigung finden. Baumängel bzw. –schäden werden, soweit möglich, mit den Schadenbeseitigungskosten angesetzt. Für die gegenständlichen Objekte (Wohnhaus Bestand und Wohnhaus Neubau) ist aufgrund der Bauausführung und der Nutzung grundsätzlich von einer technischen Nutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Bei der Befundaufnahme hat sich dazu gezeigt, dass für das Objekt aufgrund des Allgemeinzustandes und der Erhaltungsqualität von dem Erreichen der technischen Nutzungsdauer auszugehen ist, weshalb bei einem Bestandsalter von rund 50 Jahren eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren erreicht wird, welche der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Zusätzlich ist allenfalls eine wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, wie etwa eine veraltete Bauweise, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung, die also alle Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes vermindern. Dazu gehört insbesondere auch der verlorene Bauaufwand, der im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft nicht abgegolten wird.

Generell ist festzuhalten, dass das Gutachten zwar auf Grundlage einer eingehenden persönlichen Befundaufnahme erstattet wurde, es jedoch dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel oder Schäden nicht erkennbar sind/waren.

3.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten je m² Nettogrundfläche

Die Herstellungskosten für Bauwerke werden aus in den Empfehlungen für Herstellkosten des Sachverständigenverbandes, dargestellten Richtwerten, entsprechend der Erhebung der Sachverständigen-Bürogemeinschaft Orlainsky/Steppan, abgeleitet. Dabei werden die Kosten inklusive Umsatzsteuer anhand der Ausstattung und Bauweise in die Kategorien „normal“, „gehoben“ und „hochwertig“ unterteilt.

Die Zuordnung der Eigenschaften eines Gebäudes zu den jeweiligen Einstufungen erfolgt anhand der konstruktiven Kriterien, der Dachqualität, der Fassade, der Fenster und Türen, der Elektrik, der Heizung, der Sanitärausstattung und der Oberflächenbeläge.

Der so ermittelte Wert ist allenfalls durch Gebietsfaktoren anzupassen und vor dem Hintergrund, dass Einfamilienhäuser höherer Baukosten haben als größere Wohnbauten. Das gegenständliche Gebäude wird der Ausstattungskategorie „Normal“ zugordnet. Die Neuherstellungskosten wurde demnach aus der im Anhang dargestellten Tabelle abgeleitet.

3.4.2 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen ist den baulichen Anlagen der Liegenschaft hinzuzurechnen. Zu den Außenanlagen zählen etwa Garagentore, Einfahrtstore, Platzbefestigungen, Stützmauern oder Schwimmbecken oder auch freistehende Garagen. Bei aufwendigen Außenanlagen ist zu prüfen, ob diese werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden. Für Außenanlagen üblichen Umfangs und üblicher Qualität hat sich in der Liegenschaftsbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert der Außenanlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Rolle ist.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwert						
KG	EZ	GST-NR	m ²	Widmung	Preis je m ²	Bodenwert
KG 66188 Wagna	749	562/12	669	WA 0,2-0,6	130,00	86 970,00
KG 66188 Wagna	749	562/12	123	Freiland	52,00	6 396,00
Zwischensumme			669			93 366,00

4.2 Gebäudewert

Wohnhaus						
Raum	Geschoss	NGF/m2	NHK/m ²	Summe	AWM	Zeitwert
Diele	EG	15,00	2 700,00	40 500,00	62,50%	15 187,50
WC	EG	1,90	2 700,00	5 130,00	62,50%	1 923,75
Essraum	EG	14,00	2 700,00	37 800,00	62,50%	14 175,00
Kochnische	EG	9,52	2 700,00	25 704,00	62,50%	9 639,00
Wohnzimmer	EG	28,50	2 700,00	76 950,00	62,50%	28 856,25
Jägerzimmer	EG	9,75	2 700,00	26 325,00	62,50%	9 871,88
Bad	EG	7,70	2 700,00	20 790,00	62,50%	7 796,25
Schlafzimmer	EG	15,61	2 700,00	42 147,00	62,50%	15 805,13
Vorraum	DG	16,00	2 430,00	38 880,00	62,50%	14 580,00
Abstellraum	DG	24,00	2 430,00	58 320,00	62,50%	21 870,00
Abstellraum	DG	32,28	2 430,00	78 440,40	62,50%	29 415,15
Dachboden	DG	37,00	405,00	14 985,00	62,50%	5 619,38
Vorraum	KG	16,43	1 350,00	22 180,50	62,50%	8 317,69
Keller 1	KG	28,00	1 350,00	37 800,00	62,50%	14 175,00
Heizraum	KG	23,00	1 350,00	31 050,00	62,50%	11 643,75
Garage	KG	25,33	1 080,00	27 356,40	62,50%	10 258,65
Raum	KG	3,36	1 350,00	4 536,00	62,50%	1 701,00
Zwischensumme		307,38		588 894,30		220 835,36

Instandsetzungsaufwand						
Geschoss	HEIDECK	NGF/m2	%	Basis	Aufwand	Summe
Erdgeschoss	-	101,98	0,00%	275 346,00	0,00	0,00
Dachgeschoss	-	72,28	0,00%	175 640,40	0,00	0,00
Keller	2,5	96,12	-8,09%	122 922,90	-9 944,46	-9 944,46
Zwischensumme				275 346,00		-9 944,46

Bauwert						
Geschoss						Summe
Gebäude						220 835,36
Instandsetzung						-9 944,46
Zwischensumme						210 890,90

4.3 Außenanlagen

<i>Außenanlage</i>						
<i>Außenanlage</i>			<i>%</i>	<i>Basis</i>		<i>Summe</i>
pauschal			4,00%	210 890,90		8 435,64
Zwischensumme				210 890,90		8 435,64

5 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft ist es notwendig eine Überprüfung der Marktverhältnisse gemäß § 7 LBG vorzunehmen. In der Bewertungsliteratur finden sich dazu verschieden Ansätze für prozentuelle Anpassungsfaktoren um den im Sachwert ermittelten Wert entsprechend der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen und den Verkehrswert zu ermitteln. Es zeigt sich, dass die Faktoren den Einfluss des Vermarktungszeitraums und die Abhängigkeit von der Höhe des Zwischenwerts in der Form berücksichtigen, dass entsprechend der allgemeinen Erfahrung grundsätzlich Objekte mit hohen Sachwerten zunehmend geringere Kaufpreise erzielen.

Zur Anpassung an die Marktverhältnisse wird ein Anschlag nach der Tabelle von KAINZ vorgenommen. Bedingt durch die nicht abschließend einschätzbare Widmungssituation und die fehlende Bewilligung zur Wohnnutzung des Dachgeschossausbaus, sowie die derzeit aufgrund der allgemeinen Wirtschaftssituation und der Kreditvergaberichtlinien wird die Marktgängigkeit als „befriedigend-durchschnittlich“ bis „eingeschränkt“ eingeschätzt, weshalb ein Abschlag von 15 % auf den Sachwert vorgenommen wird.

<i>Verkehrswert</i>						
Bodenwert						98 034,30
Gebäudewert						210 890,90
Garage						0,00
Außenanlagen						8 435,64
Sachwert						317 360,84
Anteile			1:1			317 360,84
Marktanpassung		nach Kainz	-15%			-47 604,13
Verkehrswert						269 756,71

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 749, KG 66188 Wagna mit dem GST-NR 562/12 – bebaute Liegenschaft, samt dem Wohnhaus an der Adresse Silberweg 16, 8435 Wagna beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 270.000,-

Graz, am 18. September 2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic



























