



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 03.06.2025/ub
Unser Zeichen: 250000617

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 133, Gst. Nr. 251/6, KG 64014 St. Lorenzen am Wechsel, BG Fürstenfeld, in **8242 St. Lorenzen am Wechsel**

Auftraggeber: Bezirksgericht Fürstenfeld zu GZ 21 E 28/23 t

Betreibende Partei: Mag. Bertram Schneeberger, Rechtsanwalt
8230 Hartberg, Habersdorfer Straße 1

vertreten durch: Mag. Bertram Schneeberger, Rechtsanwalt
8230 Hartberg, Habersdorfer Straße 1

1. Verpflichtete Partei: Margareta Reichmann
8242 Sankt Lorenzen am Wechsel 166/5

2. Verpflichtete Partei: Alois Reichmann
8242 Sankt Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 127 OG

3. Verpflichtete Partei: Josef Reichmann
1020 Wien, Obermüllnerstraße 2c/6

Stichtag: Tag der Befundaufnahme, das ist der 20.05.2025

wegen: EUR 120,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

1. ALLGEMEINES

1.1. Lokalaugenschein:

Der gerichtliche Lokalaugenschein fand am 20.05.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:45 Uhr

Ende: 16:10 Uhr

Anwesende:

- Margareta Reichmann, erstverpflichtete Partei
- Maria Hagen, Tochter der erstverpflichteten Partei
- Erika Waninger, ehemalige Lebenspartnerin der drittverpflichteten Partei Josef Reichmann

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnte das zu bewertende Grundstück besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2. Fragestellung an den SV:

Der Sachverständige erhält mit dg. Beschluss vom 10.04.2025 den Auftrag zur Schätzung nachstehender Liegenschaft:

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl
1/3	1		
1/3	2	64014 St. Lorenzen am Wechsel	133
1/3	3		

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
5. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
6. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
7. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
8. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
9. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
10. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
11. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
12. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
13. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
14. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
15. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
16. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
17. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
18. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
19. Zeitschrift „Sachverständige“.
20. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
21. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
22. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

1.4. Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10.), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2. BEFUND

2.1. Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64014 St. Lorenzen am Wechsel EINLAGEZAHL 133
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

Letzte TZ 1032/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGEI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
251/6	Gärten(10)	*	456

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/3

Margareta Reichmann

GEB: 1952-03-31 ADR: Sankt Lorenzen am Wechsel 44 8242

a 4173/1979 Einantwortungsurkunde 1979-04-24 Eigentumsrecht

b 907/1983 Namensänderung

2 ANTEIL: 1/3

Alois Reichmann

GEB: 1948-06-09 ADR: Sankt Lorenzen am Wechsel 2 8242

a 4173/1979 Einantwortungsurkunde 1979-04-24 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/3

Josef Reichmann

GEB: 1961-01-12 ADR: Sankt Lorenzen am Wechsel 44 8242

a 4173/1979 Einantwortungsurkunde 1979-04-24 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 3

b 4446/1987 IM RANG 6577/1986 Urkunde 1985-04-01

PFANDRECHT

vollstr 18.770,--

16,5 % Z seit 1985-03-08

Kosten 1.834,16 1.398,98 908,16 1.398,98 1.398,98 1.438,18

1.493,80 1.850,80 für

Zentralsparkasse und Kommerzbank Wien

(E 9130/86-4)

c 4446/1987 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 103

4 auf Anteil B-LNR 3

a 6760/1986 Urteil 1986-09-12

PFANDRECHT

vollstr 124.201,32

16 % Z seit 1985-08-02

Kosten 12.119,38, 4.151,07 für

Zentralsparkasse und Kommerzbank Wien (E 6442/86)

b 6760/1986 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE

EZ 103

8 auf Anteil B-LNR 3

a 4522/1987 Urkunde 1987-02-24

- PFANDRECHT vollstr. 2.442,95
 4 % Z seit 1986-12-30
 20 % Ust aus Zinsen
 Kosten 962,26, 906,66, 89,--,826,20 für
 Dr. Manfred Thorineg, geb 1946-07-01
 (E 4007/87)
- b 4522/1987 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 103
- 11 auf Anteil B-LNR 3
 a 7183/1991 Urteil 1984-11-27
 PFANDRECHT vollstr. 10.785,--
 9,5 % Z aus 10.785,-- seit 1984-08-02
 Kosten 1.784,96, 1.799,56 für
 Herbert Artmann Gesellschaft mbH (E 5559/91)
- b 7183/1991 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 103
- 12 auf Anteil B-LNR 3
 a 5178/1994 Urkunde 1991-05-16
 PFANDRECHT vollstr. 28.027,--
 restl. Zinsen bis 1993-11-18 von 823,51, 12 % Z aus
 28.027,-- seit 1993-11-18, 20 % USt aus Zinsen, Kosten
 2.339,53 für
 Dr. Walter Huber (E 3466/94)
- b 5178/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 103
- 14 auf Anteil B-LNR 3
 a 6013/2019 Urkunde 2005-06-06
 PFANDRECHT vollstr. EUR 7.210,--
 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss für
 Republik Österreich, E-Stelle Wien (D 012012/19)
 (20 E 2947/19v)
- b 6013/2019 Simultanhaftung mit EZ 103
- 15 a 1032/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 120,-- samt 4 % Z seit
 2022-09-24, Kosten EUR 104,82 samt 4 % Z seit 2023-04-24,
 Antragskosten EUR 175,69 für
 Mag. Bertram Schneeberger, geb 1975-03-22
 (21 E 8/25 d)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

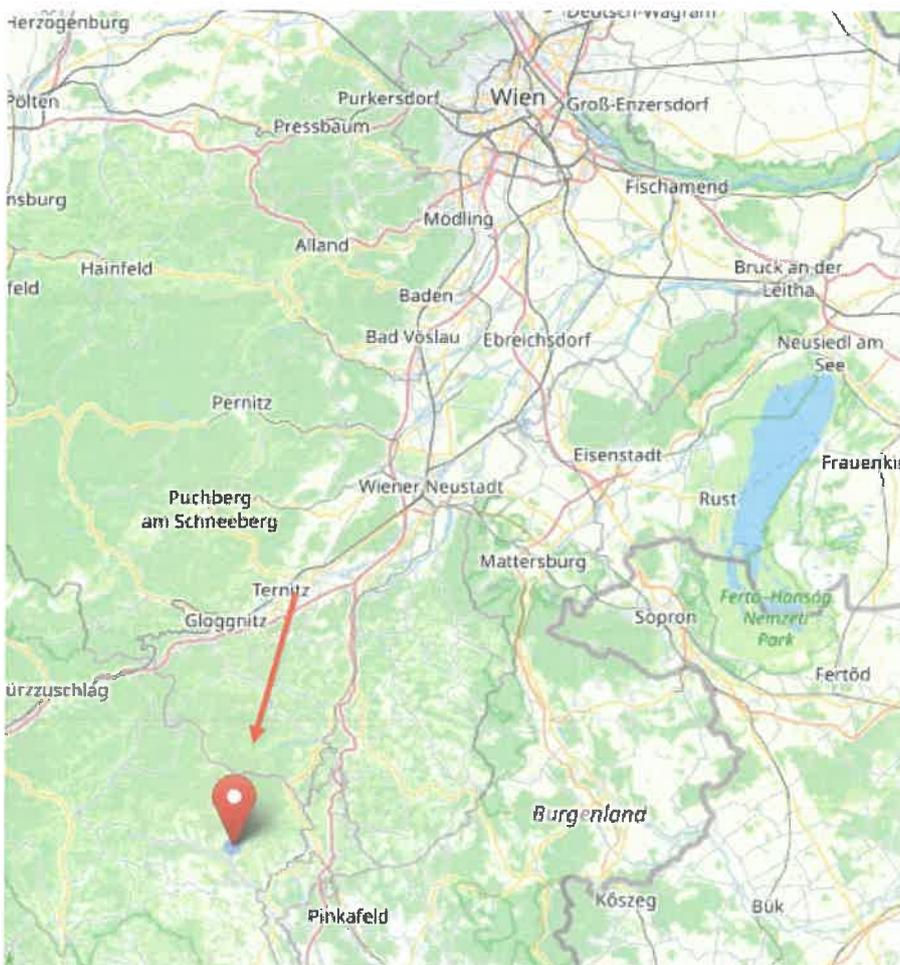
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2. Lage und Grundstücksbeschreibung:

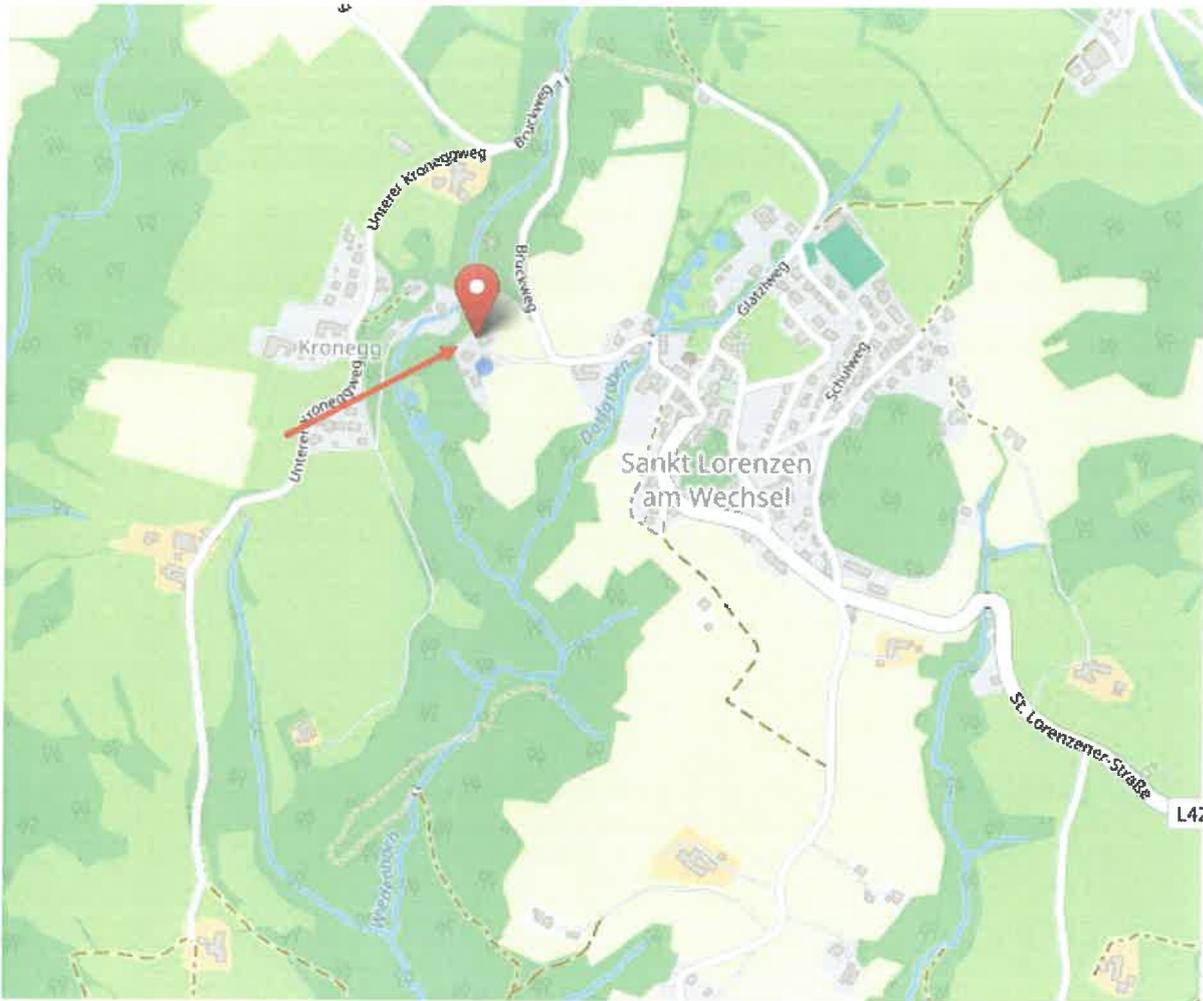
Dieses unbebaute Grundstück schließt an das bebaute Grundstück Nr. 251/14 an, wofür ein Gutachten vom 23.04.2024 unter der GZ 21 E 28/23 t des BG Fürstenfeld vorliegt. Dieses Grundstück ist ausschließlich vom Hausgrundstück erreichbar und hat unregelmäßige Grundrissform.

Bebaut sind ausschließlich das Hausgrundstück Nr. 251/22 und das anschließende Nachbargrundstück Nr. 251/14, die restlichen umliegenden Grundstücke sind unbebaut und handelt es sich nach Westen hin um eine bewaldete Fläche.

Die Erreichbarkeit erfolgt ausschließlich vom Zufahrtsweg und vom Hausgrundstück.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3. Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Auszug Steiermark zu entnehmen, ist das Grundstück zur Gänze als „WR“ – Reines Wohngebiet gewidmet.



2.4. Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Ablagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine Datenbank über Ablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der

gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

*** Administrative Grenzen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen

aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.6. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Öffentliche Anschlüsse am Grundstück sind nicht vorhanden.

2.7. Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie zwei Gasthäuser, ein Nahversorger, ein Kaffeehaus, Kindergarten und Volksschule, ein Arzt und öffentliche Haltestellen (Bus) sind in St. Lorenzen am Wechsel vorhanden.



2.8. Grundstücksbeschreibung:

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen vor verwiesen.

Festgehalten wird, dass es sich um eine Talmulde handelt und daher starke Hanglage besteht. Aufgrund dieser starken Hanglage ist ein Befahren des Grundstücks nicht möglich.

Einfriedungen und Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken sowie zur Hausliegenschaft bestehen nicht.

Öffentliche Anschlüsse sind keine zugeleitet.

Das Grundstück ist bewaldet, soweit durch Augenschein feststellbar, handelt es sich ausschließlich um natürlichen Anflug mit überwiegend Laubbestand (ausschließlich Brennholzbestand) und besteht zum Grundstück Nr. 251/7 eine Thujenreihe. Eine Bringung ist nur mittels Winden von der Hausliegenschaft aus gegeben.

3. BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

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

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, 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 Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Nachdem es sich ausschließlich um eine Grundstücksbewertung handelt, wird der Verkehrswert – Marktwert ausschließlich aufgrund des Vergleichswertverfahrens in Bezugnahme auf meine Berufserfahrung, Nachforschungen bei der Gemeinde sowie bekannter Kaufverträge ermittelt.

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Vergleichspreise:

Obwohl diese Fläche Baulandwidmung aufweist, ist eine Bebauung dieses steil abfallenden, mit Baum- und Buschwerk verwachsenen Grundstücks meiner Einschätzung nach nicht möglich.

Eine Bewertung als Bauland ist daher undenkbar und wird der Preis / m² aufgrund von Erfahrungswerten mit **€ / m² 3,7** festgesetzt.

GST. Nr. 251/6 - "WA" - Reines Wohngebiet.

456 m ²	à €	3,70 / m ²	€	1.687,00
--------------------	-----	-----------------------	---	----------

VERKEHRSWERT	€	1.687,00
---------------------	----------	-----------------

(in Worten: eintausendsechshundertsiebenundachtzig)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



Bewertung des 1/3 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %
1/2 Anteil	10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil	20%
Gegenwärtiger Verkehrswert:	€ 1.687,00
1/3 Anteil	€ 562,00
abzüglich 15% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€ 84,00
Verkehrswert - Anteil	€ 478,00

(in Worten: vierhundertachtundsiebzig)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



4. FOTODOKUMENTATION

