



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Feldbach
Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29
8330 Feldbach

Kirchbach, am 28. Jänner 2025

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 66210 Hart bei Straden, EZ 217 mit der Liegenschaftsadresse

Hart bei Straden 28, 8345 Straden

GZ 15 E 41/24f

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@swwinter.at



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

Liegenschaft: Einlagezahl 217, Grundbuch 66210 Hart bei Straden
Hart bei Straden 28, 8345 Straden

Eigentümer: Reinhold Tischler
Forstgartenstraße 46/2
9800 Spittal an der Drau

Auftraggeber: Mag. Elisabeth Schwarz
GZ 15 E 41/24f

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im Exekutionsverfahren

Bewertungsstichtag: 22. Jänner 2025

Befundaufnahme: 22. Jänner 2025



Quelle: eigene Aufnahme

Hart bei Straden 28, 8345 Straden

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 66210 HART BEI STRADEN EZ 217	10
2.2	LAGE	10
2.3	GRUNDBESITZ	14
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	14
2.5	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO / IMMISSIONEN	15
2.6	AUFSCHLIEßUNG	16
2.7	EINHEITSWERT	16
2.8	BAULICHKEITEN	16
2.8.1	<i>Wohnhaus</i>	<i>17</i>
2.8.2	<i>Nebengebäude</i>	<i>28</i>
2.9	AUßENANLAGEN	30
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	30
3	GUTACHTEN	31
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	31
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	32
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	34
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES	34
3.4.1	<i>Bodenwert</i>	<i>34</i>
3.4.2	<i>Bauwert Wohnhaus</i>	<i>36</i>
3.4.3	<i>Nebengebäude</i>	<i>38</i>
3.4.5	<i>Sachwert</i>	<i>38</i>
3.5	VERKEHRSWERT	38

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Von Frau Mag. Elisabeth Schwarz wurde mit Beschluss vom 12. Dezember 2024 der Auftrag erteilt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 217, KG 66210 Hart bei Straden mit der Adresse Hart bei Straden 28 in 8345 Straden zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um eine mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Fläche im Gesamtausmaß von 1.259 m².

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 22. Jänner 2025; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 22. Jänner 2025 in der Zeit von 09:00 Uhr bis 10:00 Uhr in Anwesenheit folgender Personen statt:

- Dr. Robert Wiesler, Vertreter der betreibenden Partei
- Reinhold Tischler, Eigentümer
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Michaela Winter, Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente. Einer Dokumentation wird zugestimmt.

1.4 Eigentümer

Reinhold Tischler

Forstgartenstraße 46/2

9800 Spittal an der Drau

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, 2. Auflage
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- 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 12. Dezember 2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Finanzamt Österreich, Standort Feldbach: Einheitswertbescheid
- Bauamt der Marktgemeinde Straden: Bauaktunterlagen, Anschlüsse, Zahlungsrückstände
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- 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 Kontaminierungen 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 66210 Hart bei Straden EZ 217

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.70		Bauf. (10)	*	65	
373/1		GST-Fläche	*	1194	
		Bauf. (10)		50	
		Landw (10)		1144	Hart bei Straden 28
GESAMTFLÄCHE				1259	

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

4 ANTEIL: 1/1
 Reinhold Tischler
 GEB: 1978-02-23 ADR: Forstgartenstraße 46/2, Spittal an der Drau 9800
 a 8346/2016 IM RANG 7642/2016 Kaufvertrag 2016-08-19 Eigentumsrecht
 b gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

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

Nahe der westseitigen Grundgrenze, sowie im Bereich der südlichen Grundgrenze verlaufen E-Freileitungen. Diese Dienstbarkeiten sind grundbücherlich nicht sichergestellt.

Der vollständige Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

2.2 Lage

Straden ist eine Marktgemeinde mit etwa 3.500 Einwohnern im Bezirk Südoststeiermark in der Thermen- und Vulkanland-Region und ist bekannt für ihre idyllische Lage in einer hügeligen, von Weingärten geprägten Landschaft.

Markant für Straden sind die vier Kirchen mit drei weithin sichtbaren Kirchtürmen.



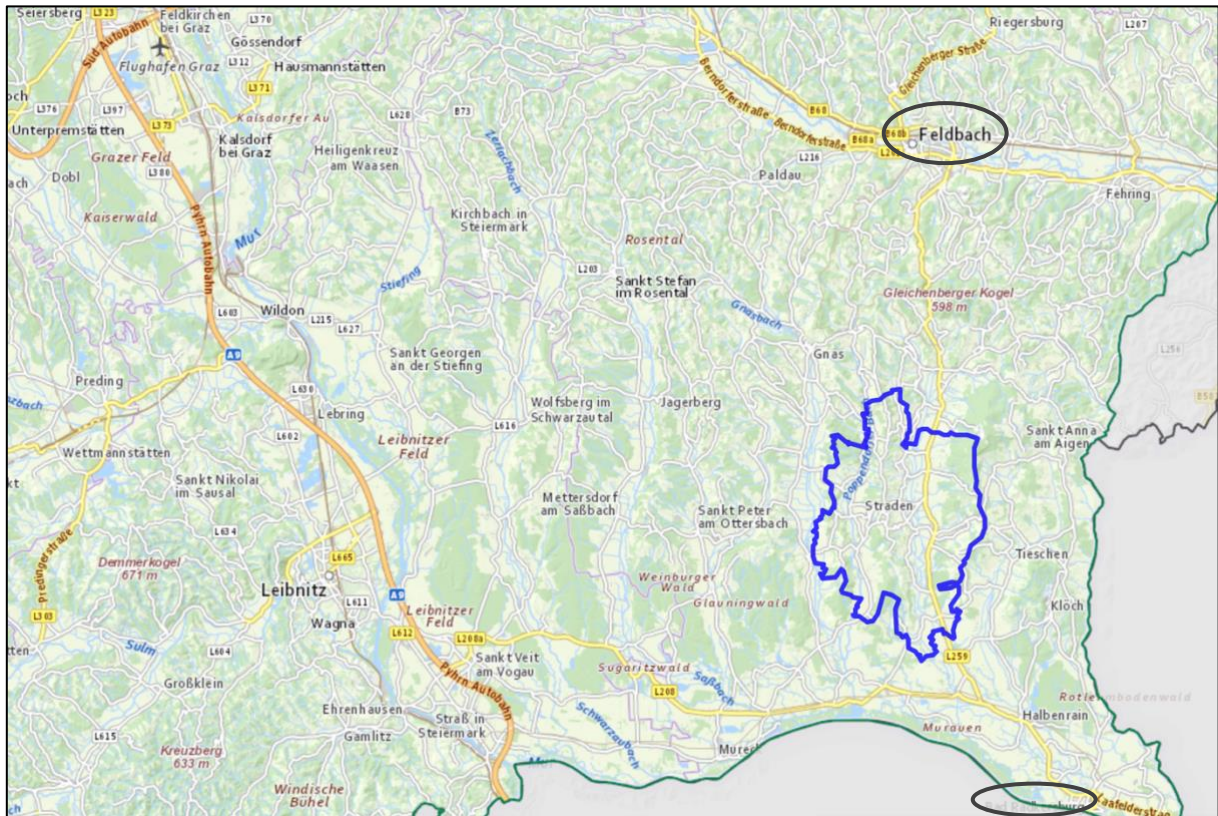
Quelle: Marktgemeinde Straden Blick auf das Ortszentrum mit den drei Kirchen

Am 1. Jänner 2015 wurden im Rahmen der Gemeindestrukturreform in der Steiermark die ehemaligen Gemeinden Hof bei Straden, Krusdorf und Stainz bei Straden eingemeindet, womit die Zahl der Katastralgemeinden bei 20 liegt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 50 km².

Die Gemeinde, die mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung konfrontiert ist, verfügt über alle für eine Marktgemeinde mit zentralörtlicher Funktion typischen Infrastruktureinrichtungen. Die Wirtschaft ist stark landwirtschaftlich geprägt, wobei ein hoher Anteil an Veredelungs- und Dauerkulturbetrieben charakteristisch ist.

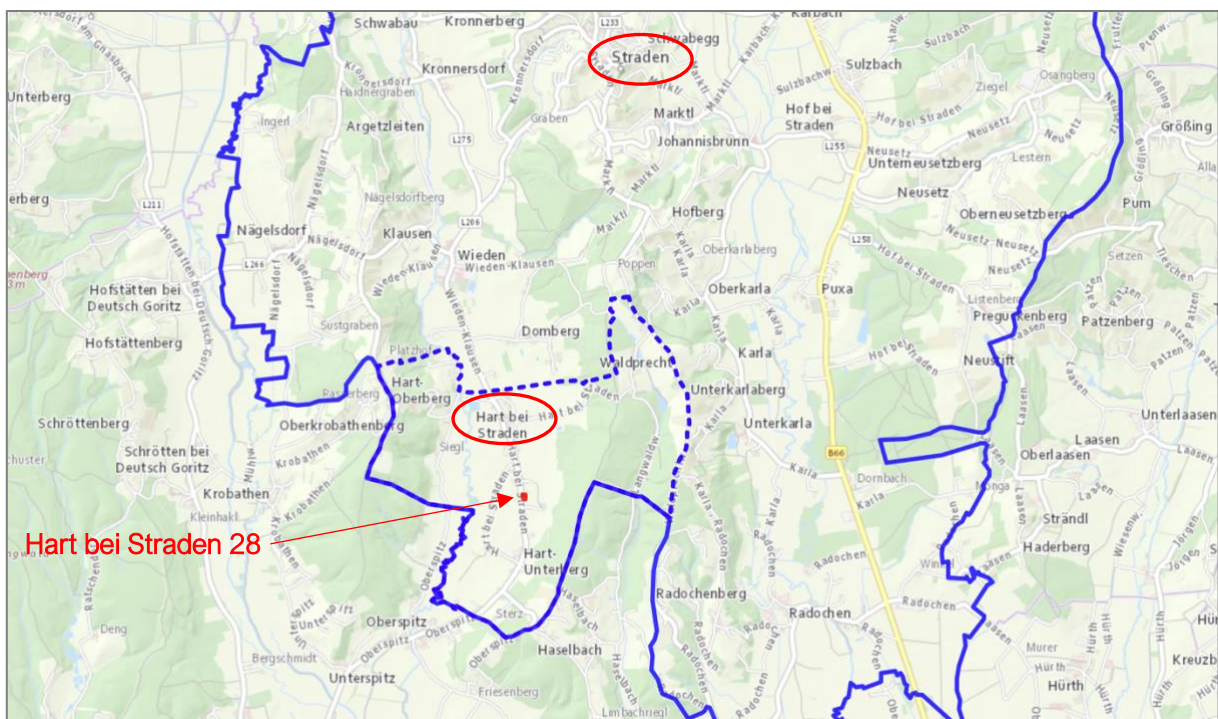
Die Bezirksstadt Feldbach liegt etwa 20 km nördlich und die frühere Bezirksstadt Bad Radkersburg ist etwa 12 km entfernt.

Die gegenständliche Liegenschaft mit der Adresse Hart bei Straden liegt etwa 4 Straßenkilometer südlich des Marktzentrums Straden, direkt an der in Nord – Süd Richtung verlaufenden L 206 Stradner Straße.



Quelle: GIS Steiermark

Lage der Gemeinde Straden im Bezirk Südoststeiermark



Quelle: GIS Steiermark

Lage der Katastralgemeinde Hart bei Straden in der
Ortsgemeinde Straden



Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage der Bewertungsliegenschaft



Quelle: eigene Aufnahme

Blick auf die Liegenschaft von Süden kommend

2.3 Grundbesitz

Das auf einer Seehöhe von 250 m gelegene ebene Grundstück liegt direkt an der Landesstraße L 206 Stradenerstraße und hat ein Gesamtausmaß von 1.259 m², wobei laut Grundstücksverzeichnis 115 m² als Baufläche und 1.144 m² als „landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesen sind. Die Baufläche liegt im ostseitigen Grundstücksteil.

Im westlichen und südlichen Grundstücksteil verlaufen E- Freileitungen.



Quelle: GIS Steiermark

KG 66210, EZ 217, Gst. Nr. 373/1 und .70

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Straden befindet sich der in der Katastralgemeinde Hart bei Straden gelegene Grundbesitz im Dorfgebiet Sanierungsgebiet (IM) Immissionen mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4. Weiters ist die Ersichtlichmachung eines Meliorationsgebietes gegeben. Diese Ersichtlichmachung gibt Auskunft darüber, dass Teile des Grundstückes drainiert wurden.



Quelle: Marktgemeinde Straden

Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1.0

2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko / Immissionen

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 'Geographischen Informationssystem Altlasten' liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Von der Landesstraße L206 gehen entsprechende Lärmemissionen aus, die sich auf die Liegenschaft negativ auswirken. Im Flächenwidmungsplan ist diese Auswirkung als „SG“ Sanierungsgebiet dargestellt.

2.6 Aufschließung

Wasserversorgung: derzeit Hausbrunnen

Abwasserentsorgung: derzeit keine Entsorgung

Kanalanschlussmöglichkeit an der Landesstraße

Stromversorgung: E- Steiermark

Zufahrt: L 206 Stradener Landesstraße

2.7 Einheitswert

Die Liegenschaft Hart bei Straden 28 ist beim Finanzamt Österreich im Einheitswert mit dem Aktenzeichen 76 170-2-1008/2 mit einem gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 6.613,23 bewertet.

2.8 Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und mit einem Nebengebäude bebaut.



2.8.1 Wohnhaus

Baubewilligung: 15.07.1963

Benützungsbewilligung: 28.10.1966

Bebaute Fläche: 74 m²

Das Bestandsgebäude mit einem rechteckigen Grundriss wurde in den Jahren 1963 – 1966 vom damaligen grundbücherlichen Eigentümer errichtet. Es besteht aus einem von außen zugänglichem Kellerraum, einem Erd- sowie einem Dachgeschoß, welche mit einer innenliegenden Stiege in Massivbauweise miteinander verbunden sind.

Die Raumeinteilung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und nur teilunterkellert. Die Fundierung auf Schotterboden erfolgte durch Streifenfundamente, auf diesen wurden die Kellerwände aufgesetzt. Die tragenden Außen- und Innenwände in den Obergeschoßen wurden mit jeweils 30 cm bzw. 25 cm Hochlochziegel errichtet. Die Ziegeleinhängedecken sind mit den jeweiligen Fußbodenaufbauten bzw. Deckenuntersichten entsprechend verkleidet. Die Überdachung wurde als 45° geneigtes Satteldach mit Pfettendachstuhl und Tondachziegeldeckung ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen in der Wohnküche befindliche Holzherd-Etagenherd.

Das Gebäude wird zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nach Angaben des Eigentümers nur fallweise bewohnt.

Der Bauzustand entspricht unter Berücksichtigung des Alters in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 4 (umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich).

Die Ausstattung ist als ‚einfach - normal‘ zu bezeichnen.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt.

Gebäudetyp	Wohngebäude
Geschoße	▪ Kellerraum – teilweise unterkellert ▪ Erdgeschoß ▪ Dachgeschoß → nicht ausgebaut
Bezug	1966
Nutzung	Wohnobjekt
Bestandverhältnis	zeitweise bewohnt
Standard	einfach
Räumlichkeiten	KG: Kellerraum EG: Diele, WC, Bad, Speis, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Ausrichtung	Gebäudeachse von Norden nach Süden

Bauweise	Ziegel-Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Pfettendachstuhl, kein Kaltdach, kein Unterdach Tondachziegeldeckung Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Fassade	Massivbauweise mit weißem Außenputz fein verrieben (keine Wärmedämmung), sanierungsbedürftig
Böden	PVC, Fliesen, Holzdielen, Beton
Wände	verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Küche)
Decken	Ziegeleinhängedecken - Unteransichten verputzt und gestrichen

Fenster	einfachverglaste Holzfenster, lackiert (zweiflügelig, in der Küche dreiflügelig), teilweise morsch mit schadhaften Holzfensterbalken
Türen	Haupteingangstür Holz mit Glaselement Röhrenspaninnentüren
Heizung, Warmwasser	Etagenherd in der Küche
Sanitärbereich	WC-Anschluss, Belüftung über Fenster Bad: Waschbecken, fehlende Armaturen Belüftung erfolgt in den Sanitärräumen über die Fenster

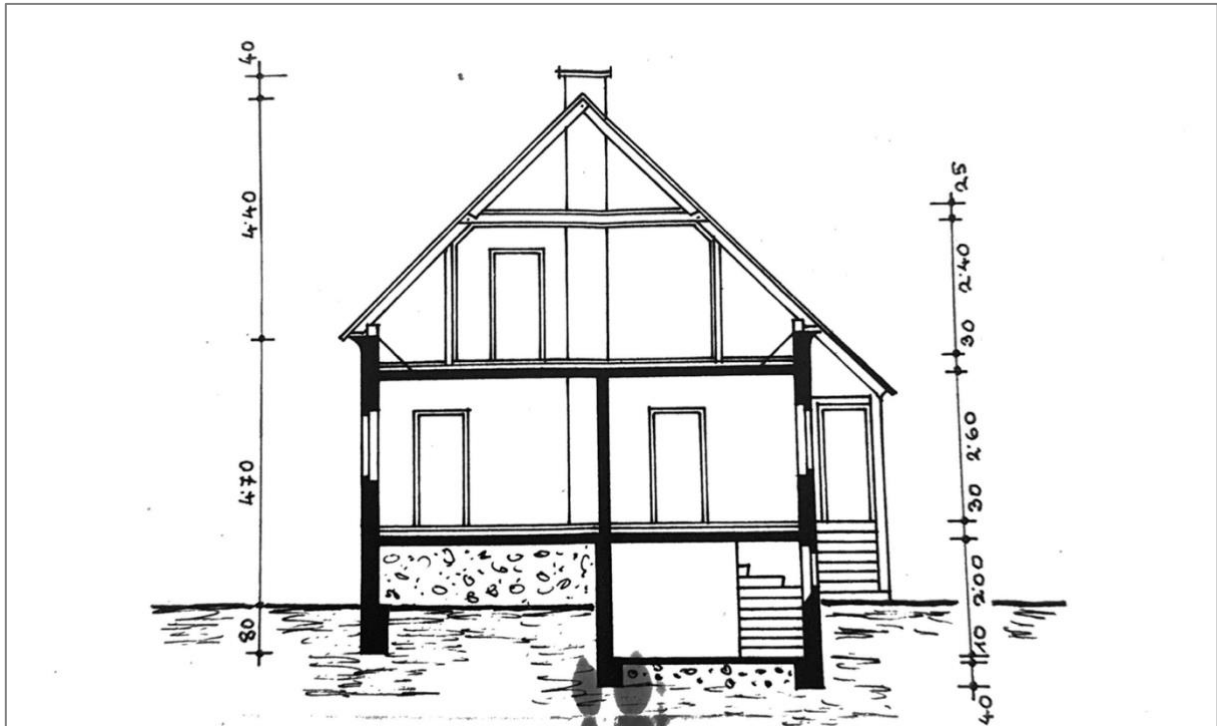
Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist der Bauweise entsprechend sehr schlecht. Im Zuge der Begehung wurde augenscheinlich festgestellt, dass diverse Instandhaltungsarbeiten ausständig sind. Im Besonderen sind dies der einfachst ausgeführte Sanitärbereich sowie die fehlende Zentralheizung.

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

Südansicht:



Schnitt:

Quelle: Bauakt

Räumlichkeiten:

Sämtliche Flächenangaben sind den Bauaktunterlagen entnommen.

Keller:

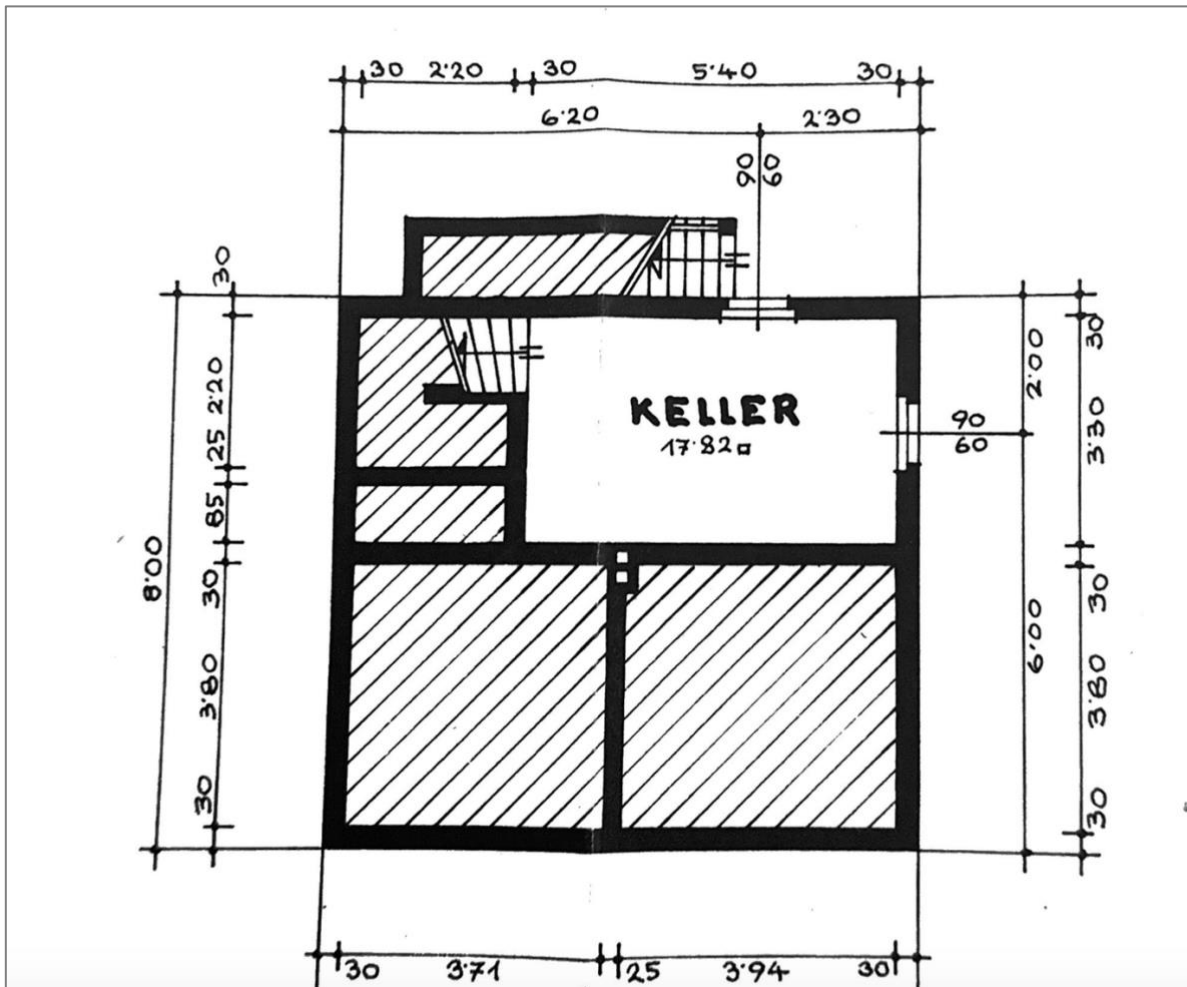
Nutzfläche: 17,82 m²

lichte Raumhöhe = ca. 1,85 m

Die bauliche Ausführung des Kellerraumes weicht von der Einreichplanung ab.

Das Gebäude ist zu etwa einem Drittel im westlichen Teil unterkellert.

Die Erschließung des Kellers erfolgt vom nordseitigen Giebel.



Quelle: Bauakt

Grundriss Keller

Erdgeschoß:

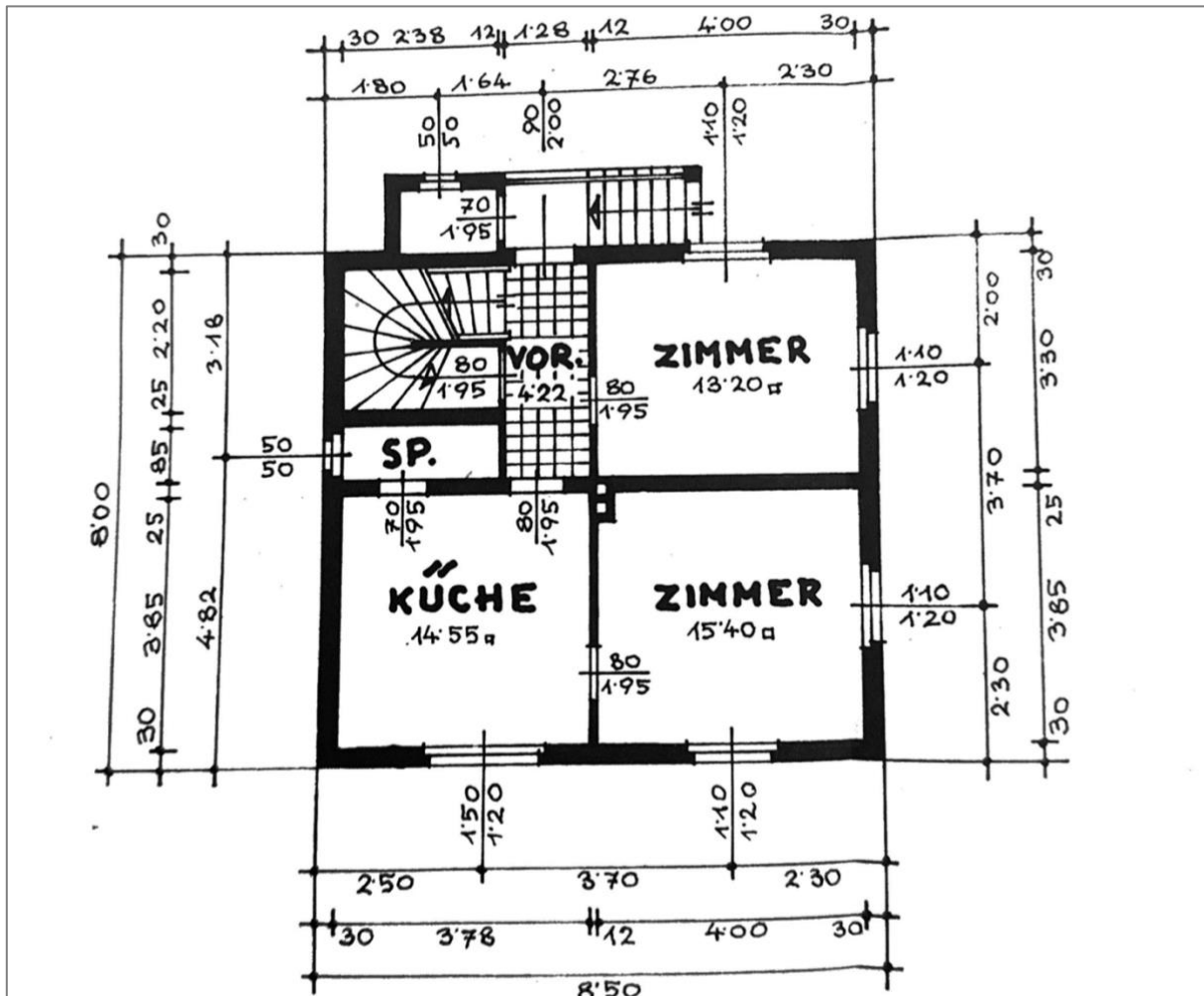
Nutzfläche: 57,27 m²

lichte Raumhöhe: ca. 2,60

Die bauliche Ausführung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab.

Durch den Windfang (1,20 m²; Fliesen) gelangt man in den Vorraum (4,22 m², PVC), dieser erschließt ein Zimmer (13,20 m², Holzdielen), die Küche (14,55 m², PVC über Holzdielen), ein Zimmer (15,40 m², Holzdielen) und ein WC/ursprünglich Speis (1,80 m², PVC). Vom Vorraum führt eine Stiegenaufgang (5,50 m², Beton) in das nicht ausgebaute Dachgeschoss.

Im Windfang ist noch ein Bad (1,40 m², derzeit nur mit einem Waschbecken ausgestattet, PVC) angeordnet.



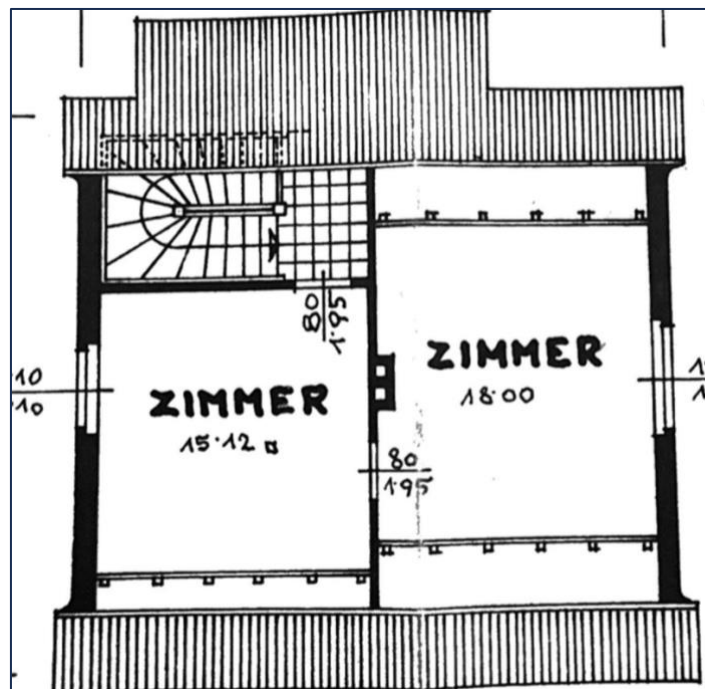
Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoss

Dachgeschoß:

nicht ausgebaut

Planunterlage ist vorhanden



Fotodokumentation
Außenansichten



Nordwestansicht



Südwestansicht



Südostansicht



Eingangsbereich an der Ostseite



Nordseite



Kellerzugang

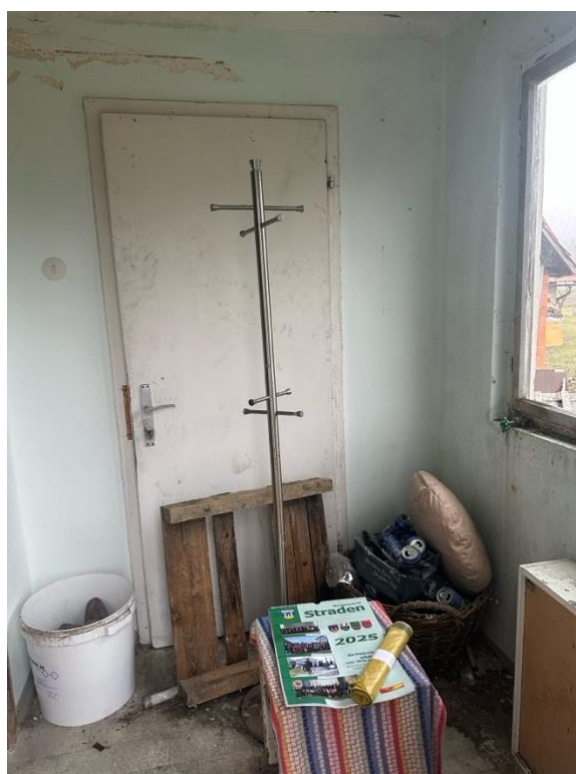
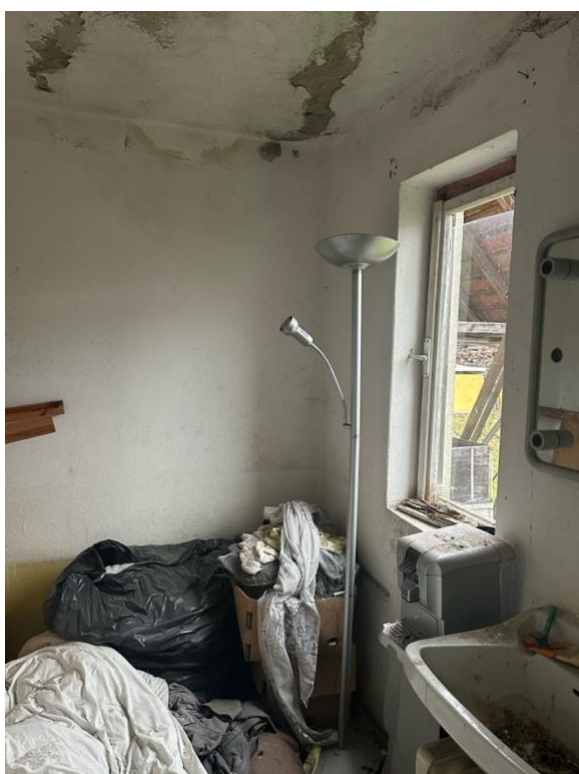
Innenansichten
Kellergeschoß



Erdgeschoss







Dachboden



2.8.2 Nebengebäude

Das Nebengebäude gliedert sich in einen ehemaligen Stalltrakt mit 17,80 m² und in eine offene Scheune mit 20,95 m².

Es ist in Ziegelmassivbauweise errichtet ; der Pfettendachstuhl (ähnlich Wohnobjekt) ist mit Tonziegel gedeckt.

Das Gebäude wird als Abstellraum und Werkstatt verwendet.

Das Bauwerk ist am Ende der technischen Nutzungsdauer.

Außenansichten



Innenansichten



2.9 Außenanlagen

An der Westseite der Liegenschaft (entlang der Landesstraße) wurde eine Plakatwand aufgestellt. Nach Angaben des Liegenschaftseigentümers wurde der Plakatstandort vom Bruder des Eigentümers verpachtet, als Gegenleistung erfolgt die Grünlandpflege.

Der Zufahrtsbereich ist nicht befestigt (Wiese).

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, dass 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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

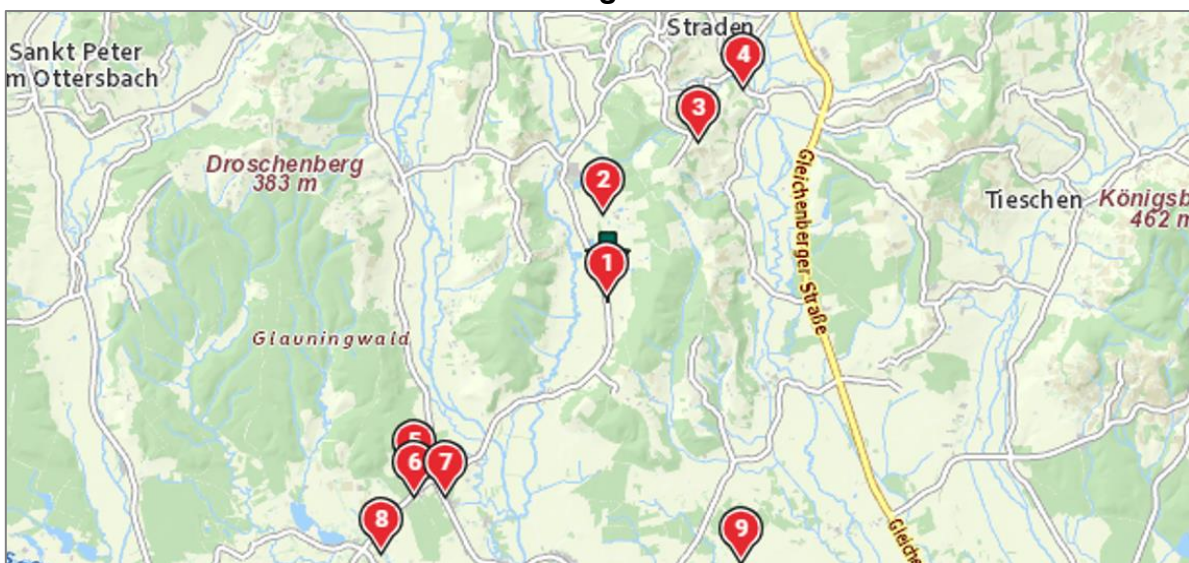
Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

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	9
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	8
arith. valorisiertes Mittel	24,84 €
Standardabweichung	8,56 €
Variationskoeffizient (%)	34,46 %
Streuintervall	18,91 € - 30,77 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 6,00 % und Stichtag: 22.01.2025)	

Die nachstehenden tabellarischen Auflistungen der verschiedenen Transaktionen sind in Hinblick auf die datenschutzrechtlich vorgegebenen Grundsätze der vorsorglichen Verwendung von personenbezogenen Daten im vollen Umfang bei der Unterfertigten aufliegend.

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	491/2020	10.10.2019	2.775,00	14,00 €	18,44 €
2	Bauland	1858/2021	28.10.2020	2.806,00	11,00 €	13,80 €
3	Bauland	10553/2021	23.09.2021	1.158,00	27,20 €	32,64 €
4	Bauland	6471/2024	20.09.2024	1.009,00	39,64 €	40,45 €
5	Bauland	9830/2021	11.02.2021	1.286,00	15,16 €	18,75 €
6	Bauland	6492/2023	07.07.2023	3.113,00	22,87 €	24,99 €
7	abbruchsreifes Gebäude	806/2021	16.01.2020	1.452,00	20,66 €	26,88 €
8	Bauland	1398/2022	14.06.2021	301,00	20,00 €	24,33 €
9	Bauland	6064/2019	29.05.2019	1.000,00	17,00 €	22,77 €

Aus 8 Transaktionen (Kauffall 8 wurde wegen der geringen Flächengröße ausgeschieden) wurde ein mit jährlich 6% valorisierter arithmetischer Mittelwert von gerundet € 25,00/m² ermittelt, der als Ausgangswert unterstellt werden kann.

Die Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/2024 weist für Baulandgrundstücke in der Gemeinde Straden von € 25,00 - € 40,00 bei steigender Tendenz aus.

Über die gesamte Westgrenzline verläuft eine E-Leitung, ebenfalls über die gesamte Südgrenzline, zumindest ein A-Mast befindet sich am Grundstück. Diese Dienstbarkeiten sind grundbücherlich nicht sichergestellt. Weiters nachteilig wirkt sich die Lärmimmission der Landesstraße L206 aus, sodaß ein diesbezüglicher Abschlag von 30 % (€ 25,00 minus € 7,50 = € 17,50) gerechtfertigt ist.

Bodenwert			
	Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
Gst. Nr. 373/1 und .70	1.259	17,50	22.033,00

Bodenwert

zum Bewertungsstichtag, ger.

€ 22.000,00

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 3/2024, Seite 149, „Empfehlungen für Herstellkosten 2024“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2024 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 „einfach, normal“ zu bezeichnen. Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche ist mit € 2.700,00 anzusetzen.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschosse	normale – einfache Ausstattung	€ 2.700,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.295,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.524,50
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss), gerundet		€ 2.500,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 2.500,00.

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

Wertminderung linear (WL): WL = a a= relatives Alter	Wertminderung nach Heideck (WH): WH = {(ZN – 1) * π/4 – sin [(ZN – 1) * π/4]} / π ZN = Zustandsnote 1 = neuwertig, mängelfrei 2 = normal erhalten, entsp. Erhaltungsarbeiten 3 = reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig 4 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich 5 = abbruchreif, wertlos
Gemeinsame Wertminderung (GW): GW = WL + WH – WL * WH	

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.

Unterstellt wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Das Baualter liegt bei 60 Jahren. Die errechnete Restnutzungsdauer von 10 Jahren entspricht der Einschätzung der Verwendungsmöglichkeit. Der lineare Wertminderungssatz liegt bei 86 % bzw. unter Einbeziehung der Zustandsnote 4,0 bei 95 %.

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für Hauptgeschoße in der Höhe von € 2.500,00/m² werden für das Kellergeschoß 60 % des Richtpreises (= € 1.500,00/m²) unterstellt.

Für das nicht ausgebaute Dachgeschoss erfolgt kein Wertansatz.

Die wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt die geringe Höhe des Kellers, den fehlenden Sanitärbereich sowie den fehlenden barrierefreie Zugang zum Erdgeschoß mit einem Abschlag von 3%.

Bauwert Wohngebäude				
		~Nutzfläche [m ²]	Preis €/m ²	Neubauwert €
Kellergeschoß:		17,82	1.500,00	26.730,00
Erdgeschoß:		57,27	2.500,00	143.175,00
Neubaukosten:				169.905,00
- gemeinsame techn. Wertminderung (linear, Heideck)	Zustandsnote	4,0	-95,00%	-161.410,00
	Gesamtnutzungsd.	70 Jahre		
	RND	10 Jahre		
- wirtschaftliche Wertminderung			-3%	-5.097,00
				3.398,00
Bauwert Wohngebäude, ger.				3.400,00

Bauwert

zum Bewertungsstichtag

€ 3.400,0

3.4.3 Nebengebäude

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Bauzustand, kann aber noch einer Verwendung zugeführt werden, weshalb der Wert als 'neutral' eingestuft wird.

Bauwert

zum Bewertungsstichtag € 0,0

3.4.4 Sachwert

Bodenwert	€ 22.000,00
Bauwert Wohngebäude	€ 3.400,00
Bauwert Nebengebäude	€ 0,00
Sachwert	€ 25.400,00

Sachwert

zum Bewertungsstichtag € 25.400,0

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.

Da der Sachwert zum überwiegenden Teil aus dem Bodenwert besteht und dieser mittels Vergleichswertverfahren, welches das Verfahren ist, womit der ermittelte Wert dem zu

erzielbaren Verkehrswert am nächsten kommt, abgeleitet wurde, kann auf eine Marktanpassung verzichtet werden.

Sachwert	25.400,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG): 0,00 %	0,00 €
Verkehrswert	25.400,00 €
Verkehrswert gerundet	25.400,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 217, GB 66210 Hart bei Straden beträgt zum Bewertungsstichtag 22. Jänner 2025

gerundet € 25.400,00

in Worten: Euro fünfundzwanzigtausendvierhundert



Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhang:

Grundbuchauszug EZ 217, KG 66210 Hart bei Straden