



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Feldbach
Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29
8330 Feldbach

Kirchbach, am 11.07.2024

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 256 Katastralgemeinde 66333 Sicheldorf

mit der Adresse

Sicheldorf 2 in 8490 Bad Radkersburg

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 256, Grundbuch 66333 Sicheldorf
Sicheldorf 2
8490 Bad Radkersburg

Eigentümer: Josef Lejko
Sicheldorf 2
8490 Bad Radkersburg

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 12/24s

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes

Bewertungsstichtag: 27.06.2024

Befundaufnahme: 27.06.2024



Quelle: eigene Aufnahme

8490 Sicheldorf 2

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMER	5
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	6
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	<i>6</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>7</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	8
2	BEFUND	12
2.1	GRUNDBUCH	12
	KG 66333 SICHELDORF, EZ 256	12
2.2	LAGE	13
2.3	GRUNDBESITZ	16
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	16
2.5	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO	18
2.6	LÄRMIMMISSIONEN	19
2.7	AUFSCHLIEßUNG	19
2.8	EINHEITSWERT	19
2.9	BAULICHKEITEN	19
2.10	DIENTBARKEIT	30
2.11	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	31
3	GUTACHTEN	32
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	32
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	33
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	35
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES	35

3.4.1	Bodenwert	35
3.4.2	Bauwerte	37
3.4.2.1	Wohngebäude	37
3.4.2.2	Nebengebäude	38
3.4.3	Summe der Bauwerte	39
3.4.4	Wert des Geh- und Fahrrechtes.....	39
3.4.5	Sachwert	39
4	VERKEHRSWERT	40

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 256 KG 66333 Sicheldorf zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz im Ausmaß von 2.501 m² handelt es sich um eine mit einem Wohnhaus und mit einem Nebengebäude bebaute Grundstücksfläche im Dorfgebiet von Sicheldorf.

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 27.06.2024; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 27.06.2024 in der Zeit von 09.00 Uhr bis 10.00 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

- Josef Lejko, Eigentümer
- DI Franz Steinkellner, Anwärter für die Eintragung in die Gerichtsliste der Immobiliensachverständigen

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

1.4 Eigentümer

Josef Lejko, geb. am 19.02.1960

8490 Sicheldorf 2

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft im Exekutionsverfahren zu ermitteln.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 Allgemeine Grundlagen

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

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk, 2007
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/24
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

1.6.2 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 7. Mai 2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster
- Finanzamt Österreich: Informationen zum Einheitswert
- Erhebung beim Bauamt der Stadtgemeinde Bad Radkersburg: Bauakt, Anschlüsse, Flächenwidmung
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage der aktuellen Lärmkarte: www.laerminfo.at
- Satellitenbild (Google Maps)

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens der Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den Sachverständigen festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

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 Grundstücksgößen 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 Kontamination 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.

Baurechtlicher Konsens

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme nur augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsbewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördlichen Bau- und Benutzungsbewilligungen für die baulichen Anlagen oder Teilen davon nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführung bewilligungsfähig war bzw. sein wird. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Die Sachverständige behält sich in diesem Fall eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Energieausweis

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

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

Haftung der Sachverständigen

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

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

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

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit als "Auftragsverarbeiter" zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher Verantwortlicher ist jeweils der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht / die jeweilige Behörde / der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie ein etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen.

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüber hinaus gehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen, bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Sachverständige erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch

KG 66333 Sicheldorf, EZ 256

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
180/1	G	GST-Fläche *	2501	
		Bauf. (10)	232	
		Gärten (10)	1610	
		Sonst (50)	659	Sicheldorf 2

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

3 a 919/1990 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges sowie Viehtriebes im Sinn des Punktes 9. Realteilungsvertrag 1986-07-29 an Gst 180/2 für Gst 180/1

Hinweis:

Derzeit steht das mit dem Geh- und Fahrrecht belastete Grundstück 180/2 im Eigentum von Herrn Josef Lejko.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

3 ANTEIL: 1/1
 Josef Lejko
 GEB: 1960-02-19 ADR: Bad Radkersburg Sicheldorf 2 8490
 a 919/1990 Einantwortungsurkunde 1986-02-05, Urkunde 1986-07-29, Übergabevertrag 1986-01-17, Realteilungsvertrag 1986-07-29, Urkunde 1990-05-21 Eigentumsrecht
 b 919/1990 Vorkaufsrecht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

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

Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Der vollständige Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

2.2 Lage

Die Katastralgemeinde Sicheldorf liegt in der politischen Gemeinde Bad Radkersburg.

Die Stadtgemeinde Bad Radkersburg war vor der Fusion mit dem Bezirk Feldbach Bezirkshauptstadt des Bezirkes Radkersburg. Die neue Bezirksstadt Feldbach mit dem Bezirksnamen Südoststeiermark ist ca. 40 km entfernt.

Bad Radkersburg liegt auf einer Seehöhe von 208 m an der Mur, welche die Staatsgrenze zu Slowenien bildet. Seit der Gemeindefusion von Bad Radkersburg und Radkersburg Umgebung zählt die Gemeinde etwa 3.200 Einwohner in zwölf Katastralgemeinden. Bad Radkersburg ist ein Kurort mit einer 80° heißen Thermalquelle. Dies macht zusammen mit der längsten Sonnenscheindauer in Österreich die Stadt zu einem attraktiven Fremdenverkehrsziel. Mit ca. 50.000 Übernachtungen pro Jahr ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Neben einigen Kur- und Rehabilitationseinrichtungen gibt es auch mehrere Kur- und Gesundheitshotels.

Bad Radkersburg befindet sich am Murradweg, der ab der Grenze nahe Sicheldorf weiter durch Slowenien und Kroatien verläuft.

Bad Radkersburg ist auf der Radkersburger Bahn durch die S-Bahnlinie 51 mit stündlicher Taktfolge über Spielfeld-Straß mit der Landeshauptstadt Graz verbunden.

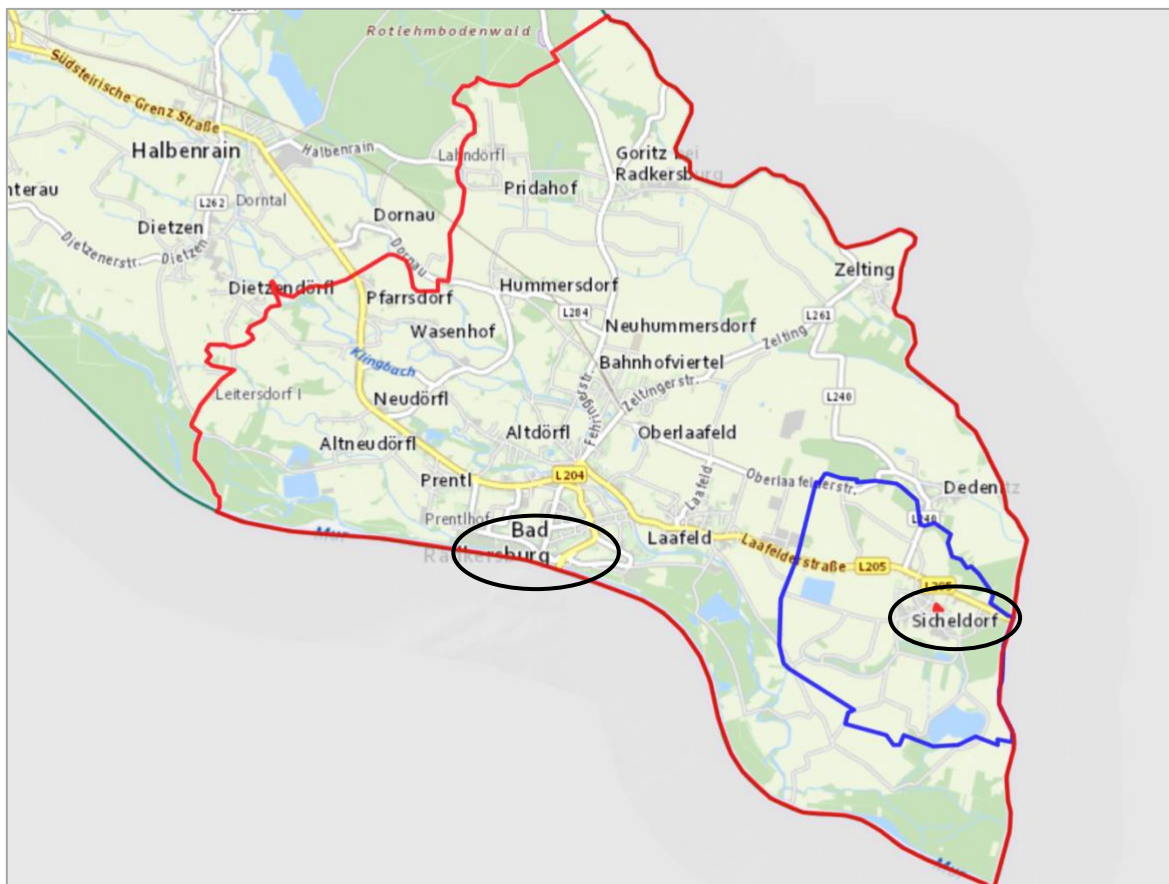
Durch das Stadtgebiet verläuft die Südsteirische Grenzstraße B 69, welche weiter nach Gornja Radgona in Slowenien führt.

Die Katastralgemeinde Sicheldorf liegt 4 km östlich des Stadtzentrums und grenzt im Osten an die Kutschenitza, dem Grenzfluss zu Slowenien. Bekannt ist die Katastralgemeinde Sicheldorf durch das gleichnamige Heilwasser, das aus der Josefsquelle seit vielen Generationen abgefüllt wird.

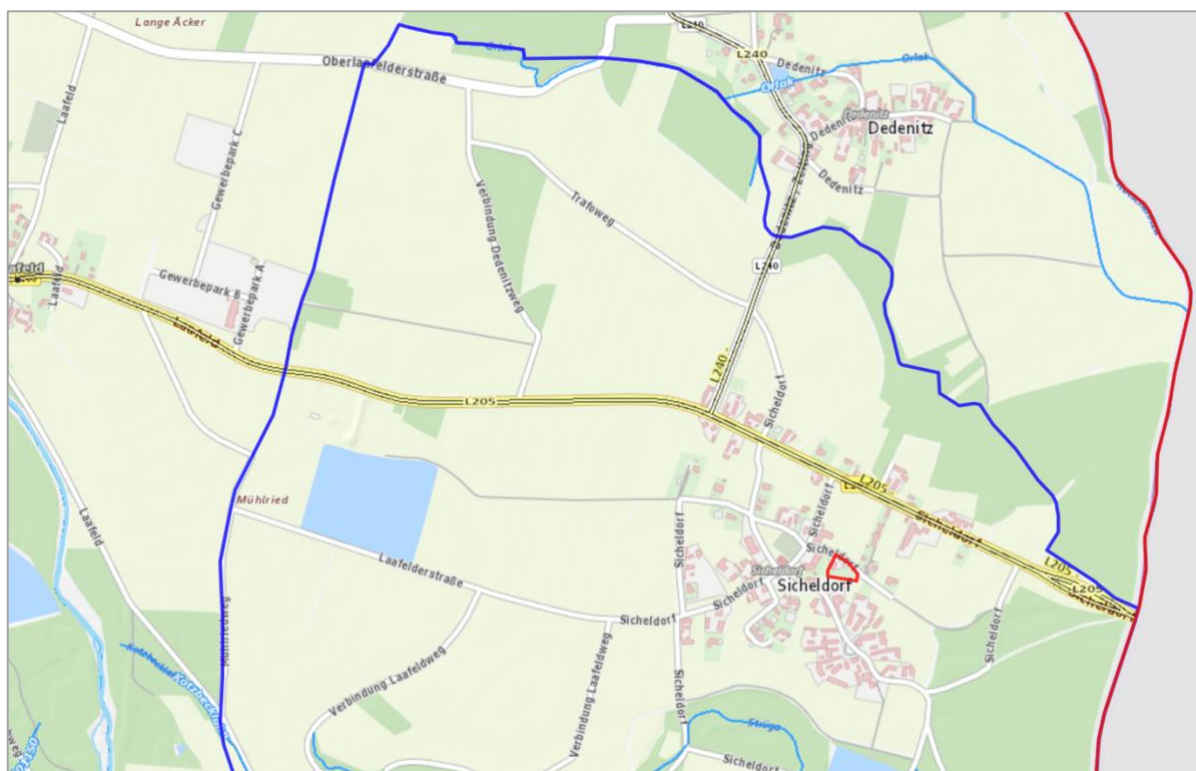
Die Laafelder Straße L 205 verläuft vorbei am Landeskrankenhaus durch die Katastralgemeinden Laafeld und Sicheldorf bis zur Staatsgrenze. Von dieser Landesstraße zweigt die Gemeindestraße ‚Hinterdorfweg‘ ab, von der man auf Höhe des östlichen Dorfplatzes in den Weidlingerweg einbiegt, der direkt zur Bewertungsliegenschaft führt.



Quelle: GIS Stmk Lage der Stadtgemeinde Bad Radkersburg im Bezirk Südoststeiermark
Landeshauptstadt Graz Bezirksstadt Feldbach

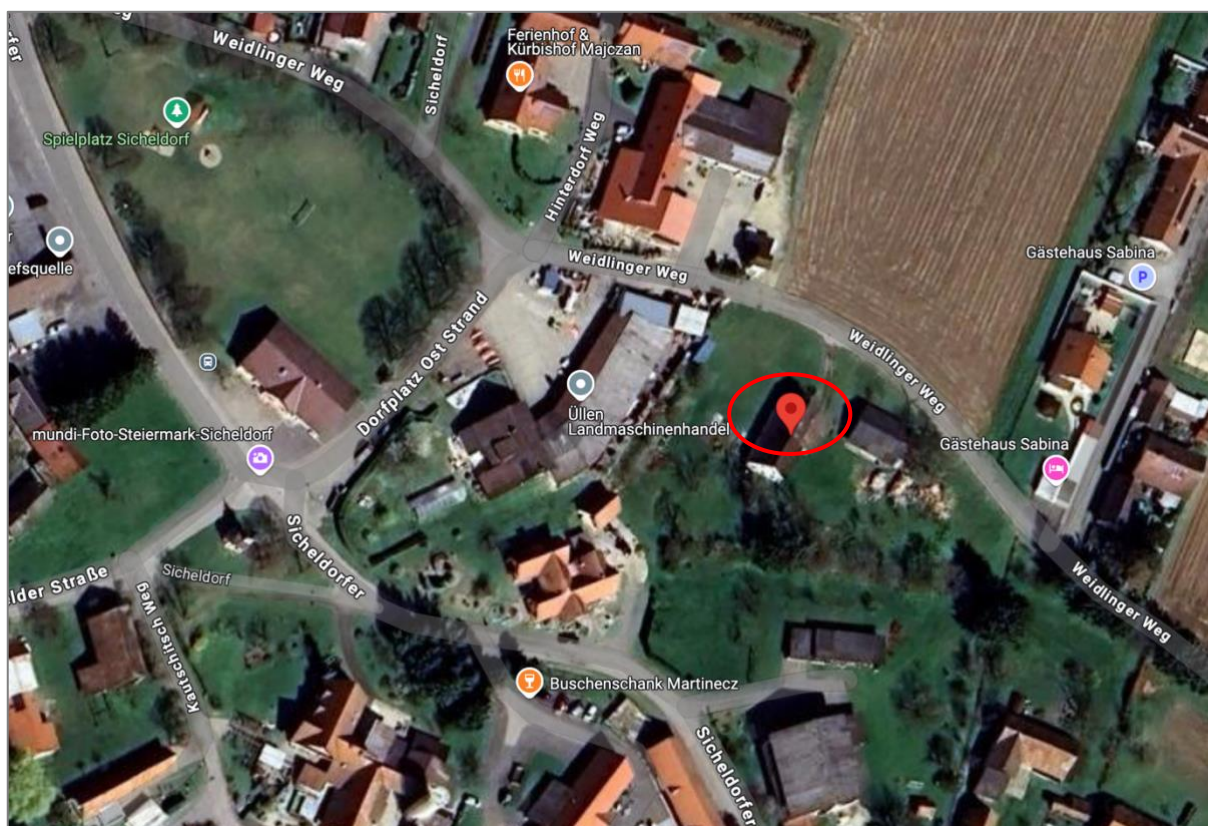


Quelle: GIS Stmk Lage der Katastralgemeinde Sicheldorf (blau) in der
Ortsgemeinde Bad Radkersburg (rot)



Quelle: GIS Stmk

Lage der Bewertungsliegenschaft in der KG Sicheldorf



Quelle: google maps

Mikrolage

2.3 Grundbesitz

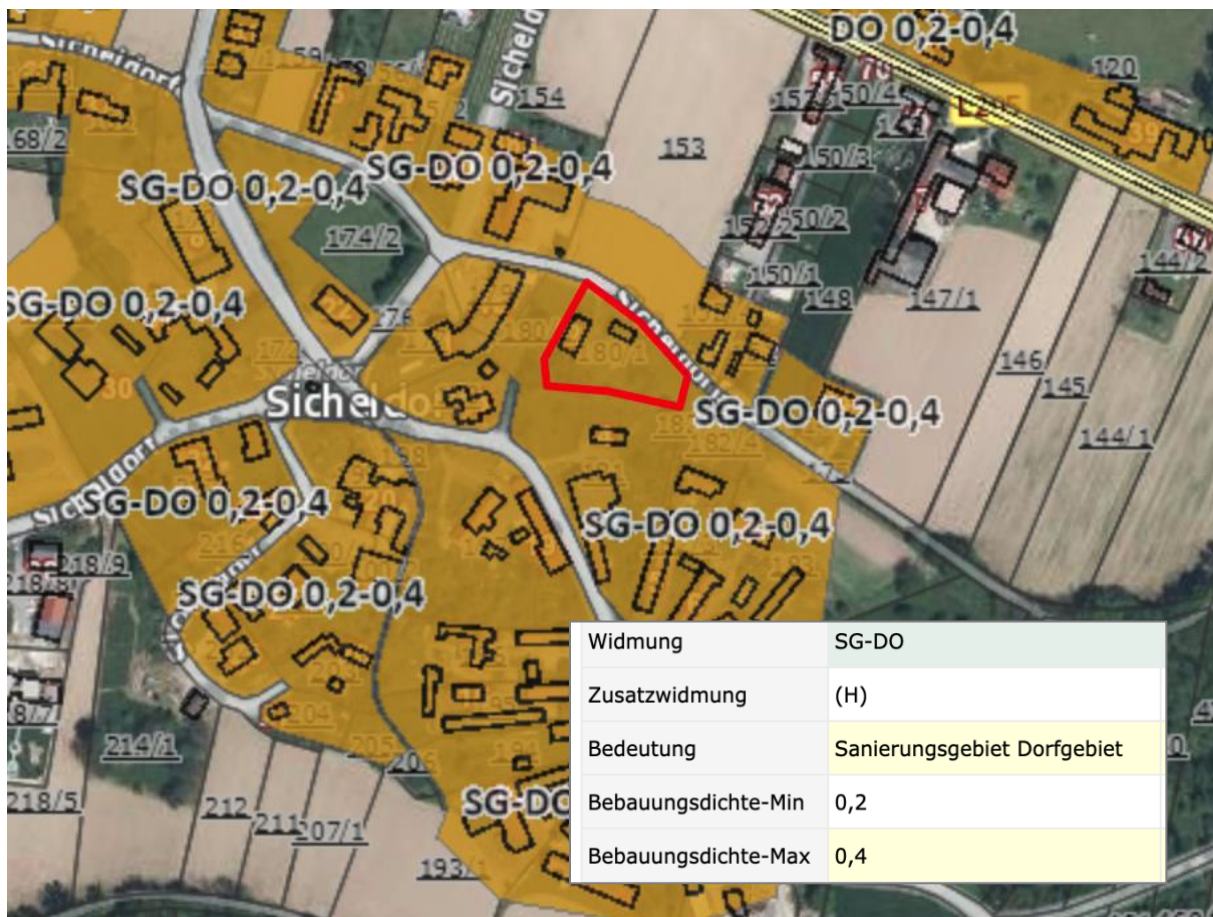
Der ebene annähernd dreieckförmige Grundbesitz liegt auf einer Seehöhe von 205 m im Talbereich der Mur und ist im östlichen Grundstücksteil mit dem Wohnhaus und im nördlichen Teil mit einem Nebengebäude bebaut.



südöstlicher Teil des Grundstücks 180/1, Blick auf die Baulichkeiten

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan befindet sich die gesamte Liegenschaft im Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4. Der Zusatz „Sanierungsgebiet“ bezieht sich auf den Hochwasserschutz, der durch den Bau des Ringdammes vor etwa 10 Jahren allerdings umgesetzt wurde.



Quelle: GIS Steiermark

Dorfgebiet

Auszug aus dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 in der geltenden Fassung:

§ 30

Baugebiete

(7) Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein hat keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben. Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden.

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

Ergebnis

Information: Das Grundstück 180/1 in Sigheldorf (66333) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen (aus Verdachtsflächenkataster, Umweltbundesamt)

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.6 Lärmimmissionen

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie weist auf entsprechenden Lärmkarten im Portal <http://maps.laerminfo.at> keine Lärmbelastung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus.

2.7 Aufschließung

Zufahrt: öffentliche Zufahrt (Gemeindestrasse) über den Weidlingerweg

Wasserversorgung: eigener Hausbrunnen/Tiefbrunnen

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

2.8 Einheitswert

Der Grundbesitz „Einfamilienhaus“ ist unter dem Einheitswertaktenzeichen 76 140-2-7019/0 im Finanzamt Österreich, Standort Oststeiermark mit einem gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhten und gemäß § 25 BewG gerundeten Einheitswert von € 8.700,00 bewertet.

Hinzuweisen ist darauf, dass in diesem Einheitswertbescheid auch das angrenzende Grundstück mit der Nummer 180/2 (EZ 303) erfasst ist, da dieselben Eigentumsverhältnisse gegeben sind.

2.9 Baulichkeiten

Zur Liegenschaft gehören folgende Baulichkeiten: Wohnhaus und Nebengebäude

2.9.1 Wohnhaus

Baubewilligung: nicht vorliegend (Altbestand)

Benutzungsbewilligung: nicht vorliegend

Bebaute Fläche: ca. 190 m²

Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Ein Keller ist nicht vorhanden.

Die Gebäudeachse verläuft von Nordosten nach Südwesten.

Wände, Decken und Fundamente wurden in Massivbauweise errichtet und mit den entsprechenden Wand- bzw. Bodenaufbauten versehen. Die Außenwände wurden mit Ziegel gemauert und anschließend verputzt und gestrichen, ein Wärmedämmverbundsystem ist augenscheinlich nicht vorhanden. Die vorhandenen Holzverbundfenster befinden sich teilweise noch im ursprünglichen Einbauzustand, die Fenster auf der Ostseite wurden teilweise erneuert. An der Süd- und teilweise Westseite sind Fenstergitter im Stock integriert.

Der nicht ausgebauten Dachraum wird ausschließlich als Stauraum verwendet.

Die Beheizung erfolgt über Feststoff-Einzelöfen.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard.

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

Gebäudetyp	Wohngebäude, Einfamilienhaus
Geschosse	Erdgeschoss Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Baujahr	um 1900
Nutzung	Wohnobjekt
Standard	normal
Räumlichkeiten	Erdgeschoss: Windfang, Wohnzimmer, Vorraum Sanitär, WC, Badezimmer, Küche, Zimmer, Vorzimmer, 2 Schlafzimmer.
Ausrichtung	Nordost nach Südwest

Bauliche Beschreibung:

Bauweise	Ziegelmassivbauweise
Dach	Satteldach mit Eternit-Rhombusschalung ohne Unterdach und Dämmung, keine Kaltdachausbildung
Stiege	Ziegelmassivstiege mit Holzbelag in das Dachgeschoss
Fassade	verputzt u. gestrichen, keine Wärmedämmung
Böden	PVC, Laminat, Parkett
Wände	verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Sanitärbereiche)
Decken	Gewölbe im östlichen Bereich, Rest Holztramdecken, Unteransichten verputzt, gestrichen, bzw. abgehängte Decke mit Nut/Feder - Brettschalung
Fenster	Holzfenster einfach verglast, zumeist zweiflügelig (außer Sanitär), teilweise Fenstergitter im Stock.
Türen	Haupteingangstür Holz, Röhrenspan-Innentüren furniert
Heizung, Warmwasser	Einzelofenheizung Elektroboiler
Sanitärbereiche	<u>WC</u> : WC-Anlage mit freistehendem Spülkasten, Belüftung über Fenster <u>Bad</u> : Waschbecken, Badewanne, Belüftung über Fenster Waschmaschinenanschluss, Heizofen
Sonstiges	SAT-Anlage

Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baualter entsprechend.

Nach dem Gebäudebezug wurden keine Sanierungsarbeiten mit größerem Aufwand durchgeführt. Auf der Westseite des Objektes wurde der seinerzeitige Eingang vermauert.

Als Ersatz wurde an der Ostseite ein neuer Windfang im Rohbau errichtet.

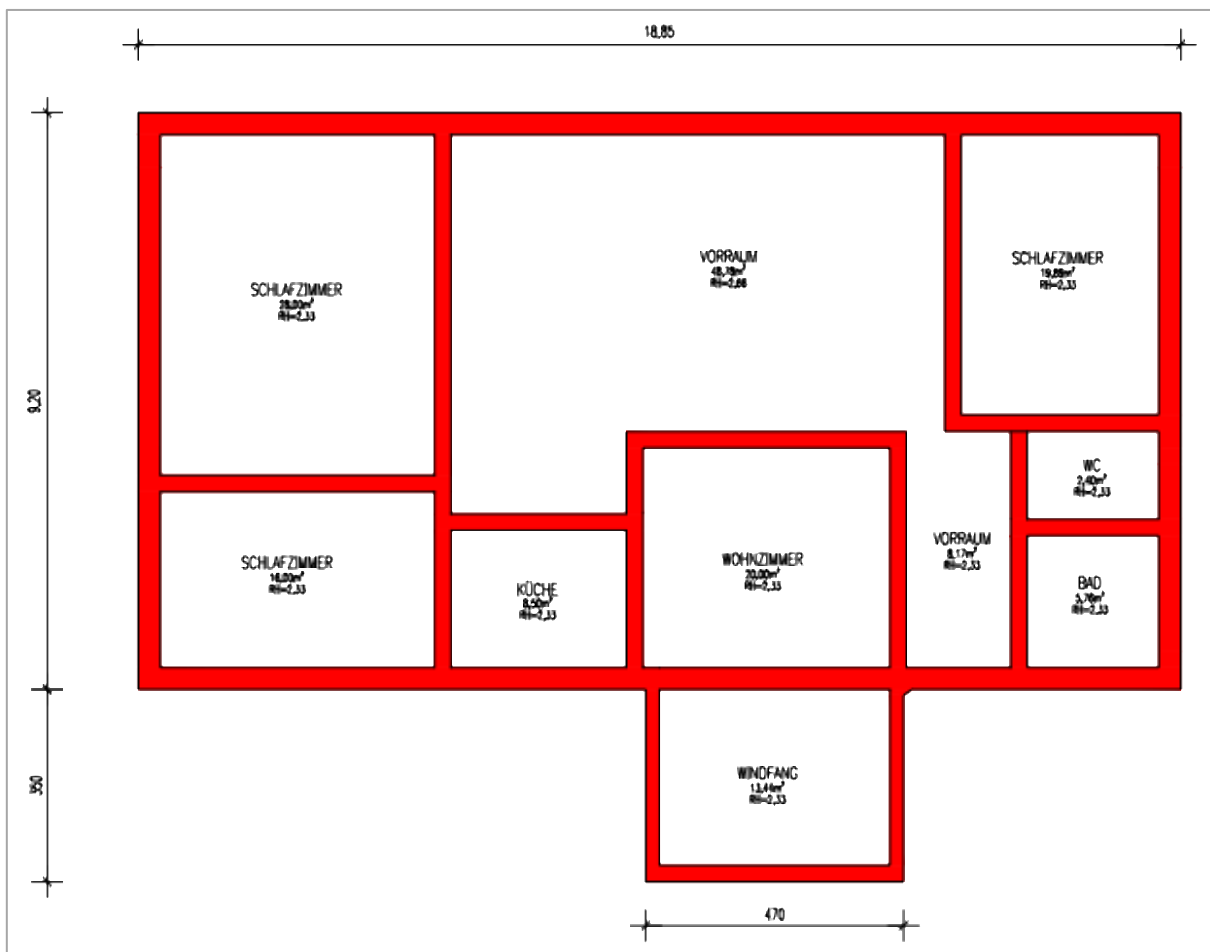
Der Bauzustand entspricht in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 3,5 (reparatur- und instandhaltungsbedürftig – umfangreiche Instandsetzungen sind erforderlich)

Erdgeschoss:

Nutzfläche = 165,88 m²

lichte Raumhöhe = 2,33 m (Vorraum: 2,66 m)

Das Erdgeschoss ist über einen östlich angebauten Windfang (13,44 m²) erreichbar. Über das Wohnzimmer (20,00 m²) gelangt man in den Sanitärbereich mit Vorraum (7,14 m²), WC (2,40 m²) und Bad (5,76 m²); weiters in die Küche (8,50 m²) bzw. in Folge in ein Zimmer (16,00 m²). Im westlichen Gebäudeteil gibt es einen großen Vorraum (46,05 m²) von dem 2 Schlafzimmer mit 26,50 m² und 19,98 m² und der Dachboden erschlossen sind.



Quelle: eigene Darstellung

Grundriss

Fotodokumentation
Außenansichten



Ostseite



Westseite



nordwestseitige Ansicht



Innenansichten - Erdgeschoß





Dachgeschoß



2.9.2 Nebengebäude

Baujahr: um 1980

Bau- und Benützungsbewilligung: nicht vorliegend

Bebaute Fläche: ca. 75 m² mit angebauter Holzhütte ca. 28 m²

lichte Raumhöhe: 2,40 m

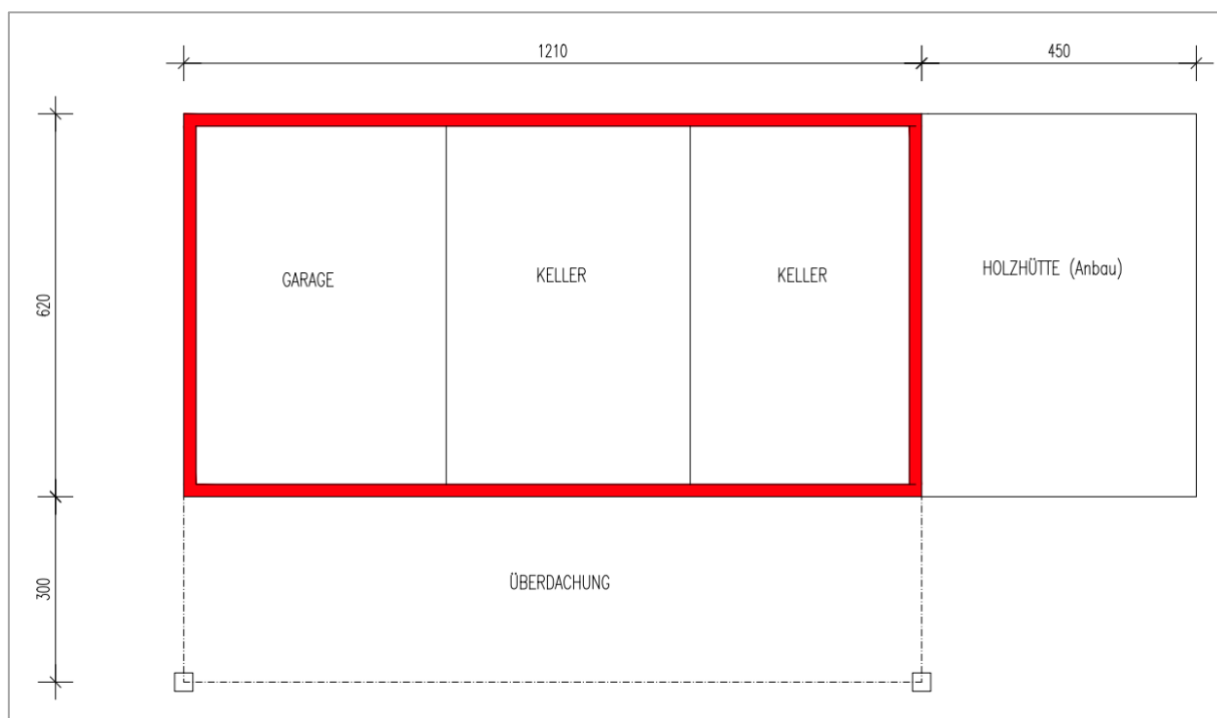
Das Nebengebäude wurde in Ziegelmassivbauweise (18 cm) errichtet. An der Gebäudeostseite ist eine Holzhütte (ca. 28 m²) angebaut.

Die Geschossdecke wurde als Ziegeleinhängdecke mit Aufbeton ausgebildet. Eine Garage mit Belichtung über ein Kunststofffenster, Doppelflügelblechtor, sowie zwei Lagerräume mit Kellerfenster und Blechtüren sind untergebracht.

Das mit Welleternit gedeckte Dach ragt etwa 3 m in den Einfahrts-/Eingangsbereich. Diese Fläche (ca. 36 m²) ist in Ortbeton ausgeführt.

Das Gebäude wird zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als KFZ-Garage und für untergeordnete Lager- und Abstellzwecke verwendet.

Eine Fertigstellung des Nebengebäudes (Fassade, Innenputz, etc) ist ausständig.



Quelle: eigene Darstellung

Grundriss



straßenseitige Ansicht



westseitiger Giebel

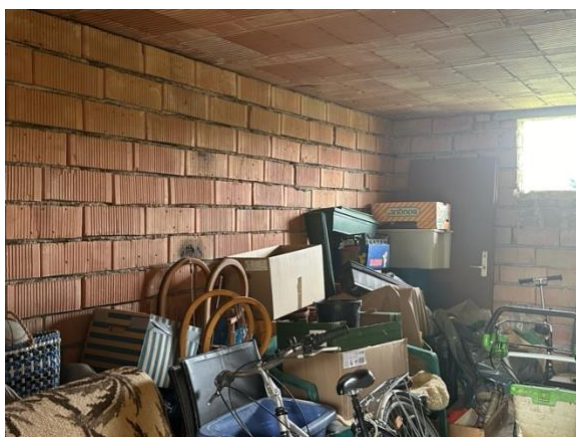


südwestseitige Ansicht



Südseite

Innenansichten

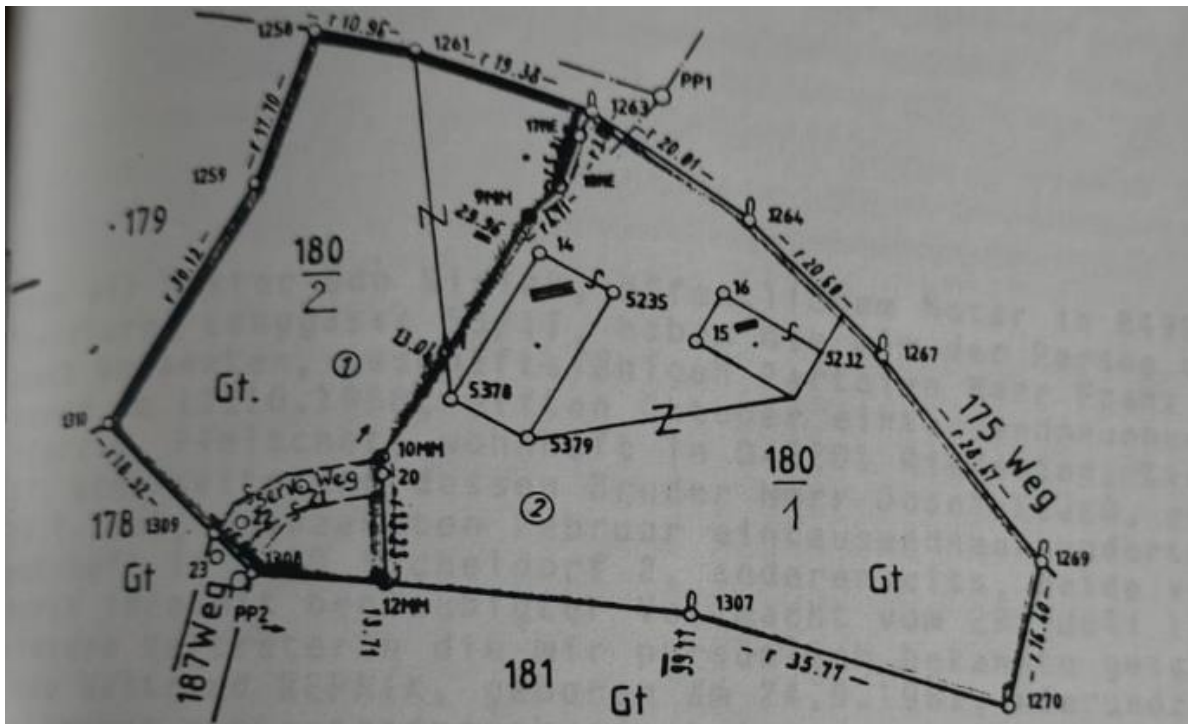


2.10 Dienstbarkeit

TZ 919/1990

Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges sowie Viehtreibens im Sinn des Punktes 9. Realteilungsvertrag 1986-07-29 an Gst 180/2 für Gst 180/1.

Gemäß Realteilungsvertrag vom 29. Juli 1986 verläuft – wie auf dem u. st. Lageplan dargestellt – ein ca. 4 m breiter Zufahrtsweg auf dem Grundstück 180/2. Von der Dienstbarkeit ist eine Fläche von ca. 70 m² betroffen.



2.11 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. vom verlorenen 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 bewertungsrelevantes 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 erhaltene Unterlagen und 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 des zu erzielenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.4 Berechnung des Sachwertes

3.4.1 Bodenwert

Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

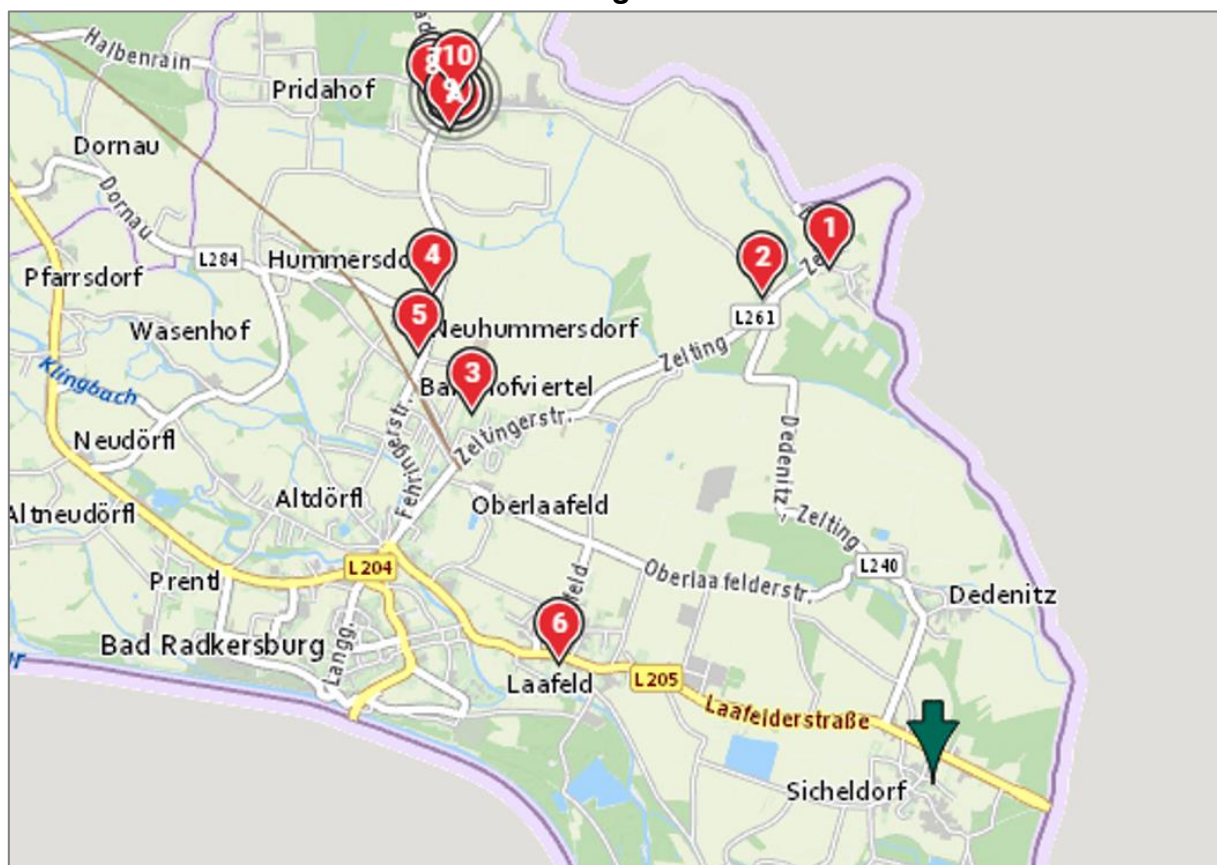
Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

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 dargestellt.

Die vollständigen Abfragen sind dem Anhang zu entnehmen.

Bauland: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	12
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	12
arith. valorisiertes Mittel	44,19 €
Standardabweichung	14,99 €
Variationskoeffizient (%)	33,92 %
Streuintervall	35,71 € - 52,68 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 4,00 % und Stichtag: 27.06.2024)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m²	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	abbruchsreifes Gebäude	6174/2021	28.06.2021	995,00	20,10 €	22,51 €
2	Bauland	10464/2021	03.08.2021	2.743,00	21,87 €	24,41 €
3	Bauland	939/2021	20.11.2020	7.254,00	45,90 €	52,52 €
4	Bauland	6832/2020	13.08.2020	1.512,00	39,68 €	45,83 €
5	Bauland	71/2023	31.10.2022	807,00	22,00 €	23,46 €
6	Bauland	400/2024	13.10.2023	925,00	57,30 €	58,92 €
7	Bauland	1902/2022	28.01.2022	1.039,00	48,12 €	52,77 €
8	Bauland	1426/2020	07.02.2020	1.046,00	42,07 €	49,45 €
9	Bauland	4883/2020	23.06.2020	1.000,00	30,00 €	34,82 €
10	Bauland	1883/2022	08.02.2022	713,00	42,08 €	46,09 €
11/A	Bauland	1583/2022	10.01.2022	705,00	63,83 €	70,12 €
12/A	Bauland	4976/2020	16.06.2020	705,00	42,55 €	49,42 €

In der Katastralgemeinde Sicheldorf standen keine Kaufverträge von Baulandflächen zur Verfügung. Es wurde auf die vergleichbaren Katastralgemeinden Zelting, Laafeld, Goritz bei Radkersburg und Hummersdorf zurückgegriffen.

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 4,0 % p.a..

Aus 12 Kauffällen der letzten Jahre wurden ein mit jährlich 4% valorisierter arithmetischer Mittelwert von gerundet € 44,20 ermittelt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Grundstücksgröße ist ein Abschlag in der Höhe von 12% vorzunehmen, sodass sich ein zu unterstellender m²-Wert von gerundet € 39,00 errechnet.

Grundstücksnummer	Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
180/1	2.501	39,00	97.539,00
Bodenwert, gerundet			97.500,00

Wert der Grundstücksfläche
zum Bewertungsstichtag

€ 97.500,00

3.4.2 Bauwerte

3.4.2.1 Wohngebäude

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2023, Seite 143 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2023 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt und gelten für mehrgeschossige Wohngebäude. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke. Die Ausstattung des Gebäudes ist als normal zu bezeichnen.

Der Ausgangswert 2023 für Wohnhäuser mit normaler Ausstattung wird mit € 2.700,00 festgelegt. Der indexangepasste Wert zum Stichtag liegt bei € 2.765,00 je m².

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschosse	normale Ausstattung	€ 2.765,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.350,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.585,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss), gerundet		€ 2.600,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 2.600,00.

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

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

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

Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer fiktiven Restnutzungsdauer von 15 Jahren eine lineare Wertminderung von 78,6%.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 3,5 zu beurteilen, wodurch sich eine Zustandswertminderung von 85,6 % errechnet.

Bauwert Wohngebäude				
		~Nutzfläche m ²	Preis €/m ²	Neubauwert €
Erdgeschoß:		165,88	2.600,00	431.288,00
- gemeinsame technische Wertminderung (linear, Heideck)	Zustandsnote	3,50	- 85,6% - 369.183,00	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
	Restnutzungsdauer	15 Jahre		
	fikt. Baualter	55 Jahre		
				62.105,00

Bauwert Wohngebäude

zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 62.100,00

3.4.2.2 Nebengebäude

Bauwert Nebengebäude			
		~Nutzfläche m ²	Preis €/m ² Neubauwert €
Erdgeschoß: BGF 75 m ² x 0,8		60	1.560,00 93.600,00
pauschale Wertminderung: 70%			- 65.520,00
			28.080,00

Bauwert Nebengebäude

zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 28.100,00

3.4.3 Summe der Bauwerte

Wohnhaus	€ 62.100,00
Nebengebäude, Lager	€ 28.100,00
Gesamtsumme Bauwerte	€ 90.200,00

Bauwerte

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 90.200,00

3.4.4 Wert des Geh- und Fahrrechtes

Der Vorteil durch das Wegerecht nimmt ein Flächenausmaß von ca. 70 m² ein.

Der Eigentümer eines mit einem Wegerecht belasteten Grundstücks ist in seiner freien Verfügung über das Grundstück beschränkt. Im gegebenen Fall ist die Wertminderung mit 50% des örtlichen Bodenwertes bzw. der Wertvorteil des Berechtigten mit 50% zu berücksichtigen.

$$€ 44,00 \times 50\% = € 22,00/\text{m}^2$$

$$€ 22,00/\text{m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = € 1.540,00$$

Wert des Geh- und Fahrrechtes als Recht

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 1.540,00

3.4.5 Sachwert

Bodenwert	€ 97.500,00
Wert des Geh- und Fahrrechtes	€ 1.540,00
Bauwerte	€ 90.200,00
	€ 189.240,00

Sachwert

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 189.000,00

4 VERKEHRSWERT

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung) und eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen, da der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert übereinstimmt. 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.

Die Nachfrage nach Immobilien ist nach dem pandemiebedingten Boom und der erschwerten Kreditvergaben wieder rückläufig. Erschwerend beim Verkauf dieser Liegenschaft könnte der Sanierungsbedarf des Wohnhauses sein.

Die Fachliteratur gibt für die Einschätzung einer durchschnittlichen Marktgängigkeit bei gegebener Höhe des Sachwertes einen Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 8% vor.

Sachwert	189.000,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG): - 8,00 %	- 15.120,00 €
Verkehrswert	173.880,00 €
Verkehrswert, gerundet	174.000,00 €

Unter Berücksichtigung aller im Gutachten angeführten Umstände wird folgender Verkehrswert ausgewiesen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft**EZ 256 in der KG 66333 Sicheldorf****mit der Adresse Sicheldorf 2, 8490 Bad Radkersburg****beträgt zum Bewertungsstichtag 27.06.2024****€ 174.000,00****(in Worten: einhundertvierundsiebzigtausend Euro)**

Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter**Anhänge:**

Grundbuchauszug 66333 EZ 256

Grundbuchauszug 66333 EZ 303

Einheitswertbescheid

Vergleichspreisübersicht Bauland