



Ing. Claudia Zöberer

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien
Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach
Mobil: 0664/545 15 15, E-Mail: claudia.zoeberer@aon.at

Bezirksgericht Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

7 E 1/26 f
BG Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Volksbank Steiermark AG, FN 421966p
Schmiedgasse 31, 8010 Graz

vertreten durch

Dr. Helmut Klementsitz, RA
Friedrichgasse 6/12, 8010 Graz

Verpflichtete Partei

Sebastian Gerstenbrand, geb. 01.03.1995
Klein-Gaisfeld 126, 8564 Krottendorf-Gaisfeld

Liegenschaften

Eigentumswohnung „W 5“, DG
Schulstraße 19, 8582 Rosental an der Kainach
GB 63355 Rosenthal, EZ 666

Kleingartenanlage, private Parkanlage
GB 63355 Rosenthal, EZ 669

Garage
GB 63355 Rosenthal, EZ 671

Gehweg, Spielplatz
GB 63355 Rosenthal, EZ 676

Liegenschaftseigentümer

Sebastian Gerstenbrand
(104/376 Anteile, 50/2000 Anteile, 1/38 Anteil, 16/2000 Anteile)

Wegen

€ 148.136,68 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnis- und Forderungsexekution)

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 104/376 Anteile B-LNR 13 an der Liegenschaft EZ 666, der 50/2000 Anteile B-LNR 56 an der Liegenschaft EZ 669, des 1/38 Anteiles B-LNR 72 an der Liegenschaft EZ 671, sowie der 16/2000 Anteile B-LNR 137 an der Liegenschaft EZ 676, alle GB 63355 Rosenthal, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 5“ – Schulstraße 19 verbunden ist, als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Köflach, am 24.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftrag und Auftraggeber	4
Zweck des Gutachtens	4
Bewertungstichtag	4
Bewertungsgrundlagen	4
Befund.....	5
Grundbuch.....	5
Lage der Liegenschaften	13
Beschreibung der Liegenschaften.....	16
Aufschließung	17
Bodenkontaminierung	17
Flächenwidmung.....	18
Hochwasserrisikozone	19
Energieausweis	19
Einheitswert	19
Objektbestand.....	20
Ausstattung.....	22
Bau- und Instandhaltungszustand.....	22
Nutzung, Sonstiges.....	22
Zubehör, Inventar	23
Außenanlagen	24
Sonstige Feststellungen.....	24
Gutachten	25
Bewertungsgrundsätze	25
Vergleichspreise	27
Ermittlung des Sachwertes	29
Sachwert der Liegenschaften.....	31
Verkehrswert der Liegenschaften	32

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszüge

Lageplan – DKM

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Gemeinde Rosenthal an der Kainach

Schreiben DG-Ausbau samt Einreichplan vom 09.03.1988

Wohnungsplan (Bestandsplan) und Nutzflächenaufstellung vom 09.10.2001

TZ 1515/1989 – Auszug aus dem Beschluss

TZ 1515/1989 – Auszug aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

TZ 1122/1959 – Dienstbarkeit Unterlassung

TZ 6109/1989 – Dienstbarkeit Leitung

Baubewilligung 12 Garagenboxen - Bescheid vom 03.05.1974

Baubewilligung Dachgeschoss-Ausbau (Kabinett) – Bescheid vom 21.06.1988

Energieausweis

Mietvertrag

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

Das Bezirksgericht Voitsberg hat die zeichnende Sachverständige beauftragt, einen Befund und ein Gutachten über den Verkehrswert der am Deckblatt genannten Liegenschaften zu erstellen.

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der 104/376 Anteile B-LNR 13 an der Liegenschaft EZ 666, der 50/2000 Anteile B-LNR 56 an der Liegenschaft EZ 669, des 1/38 Anteiles B-LNR 72 an der Liegenschaft EZ 671, sowie der 16/2000 Anteile B-LNR 137 an der Liegenschaft EZ 676, alle GB 63355 Rosenthal, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 5“ – Schulstraße 19 verbunden ist, als wirtschaftliche Einheit betrachtet, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 1/26 f des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 24.03.2026 um 9:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme waren neben der Sachverständigen Herr RA Dr. Wolfgang Pfeifer, als Vertreter des Herrn RA Dr. Helmut Klementsitz, sowie die Mieter Frau Sabine Gaich und Herr Osman Grbesic anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **24.03.2026** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaften
- Grundbuchauszüge
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen bei der zuständigen Baubehörde
- Übermittelte Unterlagen der Hausverwaltung
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, Beschluss
- Mietvertrag
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2026 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand EZ 666

(der Grundbuchauszug liegt bei – an der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63355 Rosenthal
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 666

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 123/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
376/29 GST-Fläche * 763
Bauf.(10) 188
Gärten(10) 575 Schulstraße 19

```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

```

***** A2 *****
1 a gelöscht

```

Im A2-Blatt sind keine Rechte eingetragen.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

```

***** B *****
13 ANTEIL: 104/376
Sebastian Gerstenbrand
GEB: 1995-03-01 ADR: Werkstraße 5, Köflach 8580
a 1515/1989 Wohnungseigentum an W 5
b 1086/2023 IM RANG 557/2023 Kaufvertrag 2023-02-20 Eigentumsrecht

```

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

```
***** C *****
5   auf Anteil B-LNR 13
   a 1086/2023 Pfandurkunde 2023-03-06
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 180.000,--
      für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
   b 1086/2023 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 5
      EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 13
      EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 21
      EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 34
   c 123/2026 Zwangsversteigerung unter C-LNR 6
6   auf Anteil B-LNR 13
   a 123/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 148.136,68, Zinsen und
      Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-01-19 für
      Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
      (7 E 1/26f)
   b 123/2026 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 6
      EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 14
      EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 24
      EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 37
   c 123/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 5
```

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 6 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Gutsbestand EZ 669 (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 Grundbuch
 Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63355 Rosenthal
 BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 669

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 56 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 123/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 376/4 Gärten(10) * 3107
 Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
 2 a gelöscht

Im A2-Blatt sind keine Rechte eingetragen.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
 56 ANTEIL: 50/2000
 Sebastian Gerstenbrand
 GEB: 1995-03-01 ADR: Werkstraße 5, Köflach 8580
 a 1086/2023 IM RANG 557/2023 Kaufvertrag 2023-02-20 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****
 13 auf Anteil B-LNR 56
 a 1086/2023 Pfandurkunde 2023-03-06
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
 für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
 b 1086/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 5
 EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 13
 EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 21
 EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 34
 c 123/2026 Zwangsversteigerung unter C-LNR 14

- 14 auf Anteil B-LNR 56
 - a 123/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 148.136,68, Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-01-19 für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p) (7 E 1/26f)
 - b 123/2026 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 6
 - EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 14
 - EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 24
 - EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 37
 - c 123/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 13

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 14 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Gutsbestand EZ 671 (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 Grundbuch
 Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63355 Rosenthal
 BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 671

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Gerstenbrand ***
 *** Vorname 1: Sebastian ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 360/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
375/2	GST-Fläche *	1858	
	Bauf.(10)	573	
	Gärten(10)	1285	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
 2 a 1192/1989 1193/1989 1194/1989 Grunddienstbarkeit Duldung Bestand,
 Betrieb, Erhaltung eines Stromkabels für Gst 375/2 an EZ 662 663 664
 b 4868/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 263
 c 6109/1989 EZ 676 weiter dienend

Die Eintragungen im A2-Blatt wirken sich auf die Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant aus, sodass diese nicht weiter berücksichtigt werden.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
 72 ANTEIL: 1/38
 Sebastian Gerstenbrand
 GEB: 1995-03-01 ADR: Werkstraße 5, Köflach 8580
 a 1086/2023 IM RANG 557/2023 Kaufvertrag 2023-02-20 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

- 1 a 1122/1959
DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Errichtung eines Gebäudes auf einem 3 m breiten Streifen längs der nordwestlichen Grenze des Gst 375/2 für EZ 313
- b 4868/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 263
- 21 auf Anteil B-LNR 72
 - a 1086/2023 Pfandurkunde 2023-03-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
 - b 1086/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 5
EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 13
EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 21
EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 34
 - c 123/2026 Zwangsversteigerung unter C-LNR 24
- 24 auf Anteil B-LNR 72
 - a 123/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 148.136,68, Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-01-19 für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p) (7 E 1/26f)
 - b 123/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 6
EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 14
EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 24
EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 37
 - c 123/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 21

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 1 ist die Dienstbarkeit der Unterlassung der Errichtung eines Gebäudes auf einem 3 m breiten Streifen längs der nordwestlichen Grenze des Gst 375/2 für EZ 313 eingetragen.

Die unter C-LNR 1 eingetragene Dienstbarkeit wird bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Die TZ 1122/1959 liegt dem Gutachten bei.

Unter C-LNR 24 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Gutsbestand EZ 676 (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 Grundbuch
 Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63355 Rosenthal
 BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 676

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 137 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 365/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
375/4	Sonst(10)	205	
376/30	Gärten(10)	* 1143	
GESAMTFLÄCHE		1348	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****

- 2 a 3762/1984 Enteignung bezüglich Gst 375/4
- b 6109/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 253
- 3 a gelöscht

Die Eintragungen im A2-Blatt wirken sich auf die Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant aus, sodass diese nicht weiter berücksichtigt werden.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****

137 ANTEIL: 16/2000

Sebastian Gerstenbrand

GEB: 1995-03-01 ADR: Werkstraße 5, Köflach 8580

a 1086/2023 IM RANG 557/2023 Kaufvertrag 2023-02-20 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

- 1 a 6109/1989
DIENSTBARKEIT Bestand, Betrieb u. Erhaltung eines
Stromkabels über Gst 376/30 gem P 6. Kaufvertrag 1988-04-01
für Gst 375/2
- 34 auf Anteil B-LNR 137
 - a 1086/2023 Pfandurkunde 2023-03-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
 - b 1086/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 5
EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 13
EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 21
EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 34
 - c 123/2026 Zwangsversteigerung unter C-LNR 37
- 37 auf Anteil B-LNR 137
 - a 123/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 148.136,68, Zinsen und
Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-01-19 für
Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
(7 E 1/26f)
 - b 123/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 666 KG 63355 Rosenthal C-LNR 6
EZ 669 KG 63355 Rosenthal C-LNR 14
EZ 671 KG 63355 Rosenthal C-LNR 24
EZ 676 KG 63355 Rosenthal C-LNR 37
 - c 123/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 34

Unter C-LNR 1 ist die Dienstbarkeit Bestand, Betrieb u. Erhaltung eines Stromkabels über Gst 376/30 gem P 6. Kaufvertrag 1988-04-01 für Gst 375/2 einverleibt.

Die unter C-LNR 1 eingetragene Dienstbarkeit wird bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Die TZ 6109/1989 ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Unter C-LNR 37 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Lage der Liegenschaften

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 666, KG 63355 Rosenthal, besteht aus dem Grundstück 376/29. Die gegenständliche Wohnung ist unter der Orientierungsnummer „Schulstraße 19“ situiert und befindet sich im Ortsgebiet der Gemeinde Rosenthal an der Kainach. Die Liegenschaft mit der EZ 669, KG 63355 Rosenthal besitzt das Grundstück 376/4 und verfügt über eine Kleingartenanlage bzw. eine private Parkanlage. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 671, KG 63355 Rosenthal, beinhaltet das Grundstück 375/2 und ist mit Garagen bebaut. Die gegenständliche Liegenschaft mit der EZ 676, KG 63355 Rosenthal, besteht aus den Grundstücken 375/4 sowie 376/30 und stellt in der Natur einen Gehweg bzw. einen Spielplatz dar. Die Wohnlage kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als gut beschrieben werden.

Die Zufahrt erfolgt über die asphaltierte Schulstraße mit den Grundstücksnummern 376/35 sowie 376/36 – öffentliches Gut.

Die üblichen Nahversorger sind in der näheren Umgebung fußläufig erreichbar.

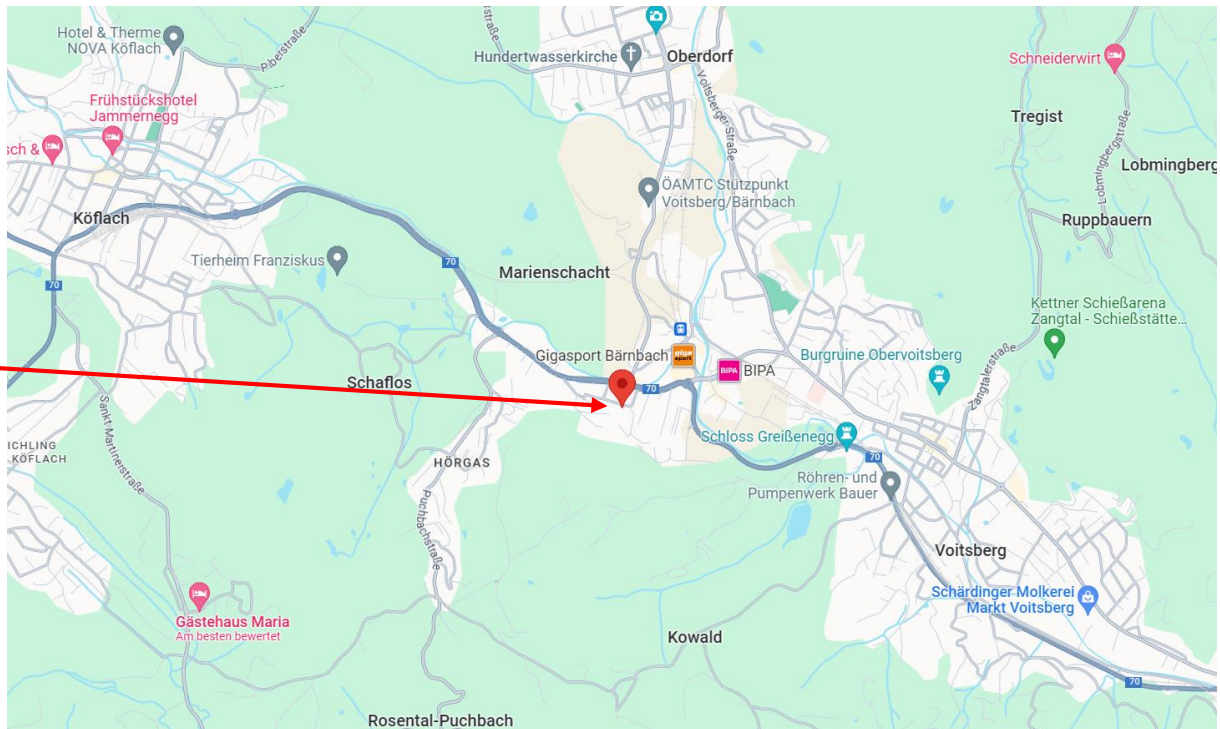
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form der Grundstücke und der Gebäude, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Mehrfamilienwohnhaus, Kleingartenanlage bzw. private Parkanlage, Garagen, Gehweg, Spielplatz, (weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

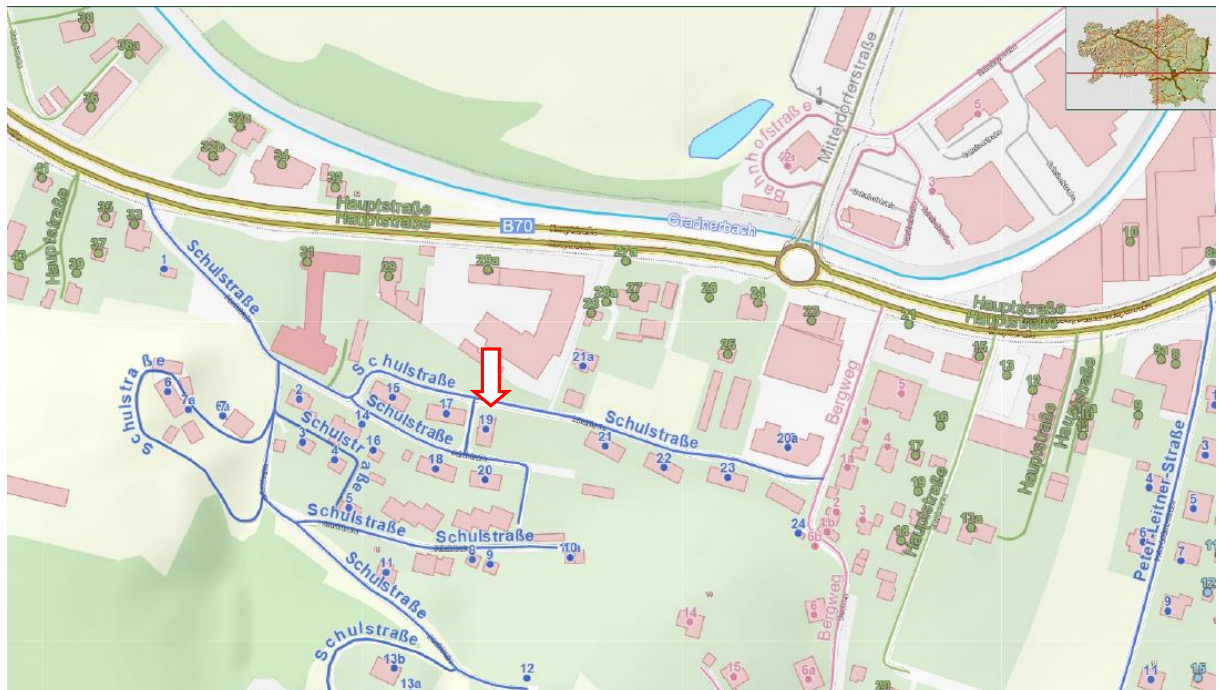




Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaften

Die Liegenschaft mit der EZ 666, KG 63355 Rosenthal, besteht aus dem Grundstück 376/29 und besitzt eine fast rechteckige Grundstücksform. Das Grundstück ist annähernd eben und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 763m² auf. Die maximale Länge des Grundstückes beträgt rund 30m, die maximale Breite beläuft sich auf etwa 25m. Auf der Liegenschaft wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist zur Gänze unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die bewertungsgegenständliche Wohnung „W 5“ ist unter der Orientierungsnummer „Schulstraße 19“ im Dachgeschoss situiert. Laut Grundbuchauszug sind aktuell insgesamt 5 Wohnungen im Wohnhaus untergebracht, wobei in der Natur die Wohnungen im Dachgeschoss (W 5 und W 6) zusammengelegt sowie vergrößert wurden und sich über das gesamte Dachgeschoss erstrecken.

Die Liegenschaft mit der EZ 669, KG 63355 Rosenthal, besitzt das Grundstück 376/4 und ist eine Kleingartenanlage bzw. eine private Parkanlage. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 3.107m². Die Grundstücksform ist annähernd rechteckig und fast eben. Die Kleingartenanlage befindet sich nördlich des Mehrfamilienwohnhauses und liegt direkt an der Schulstraße.

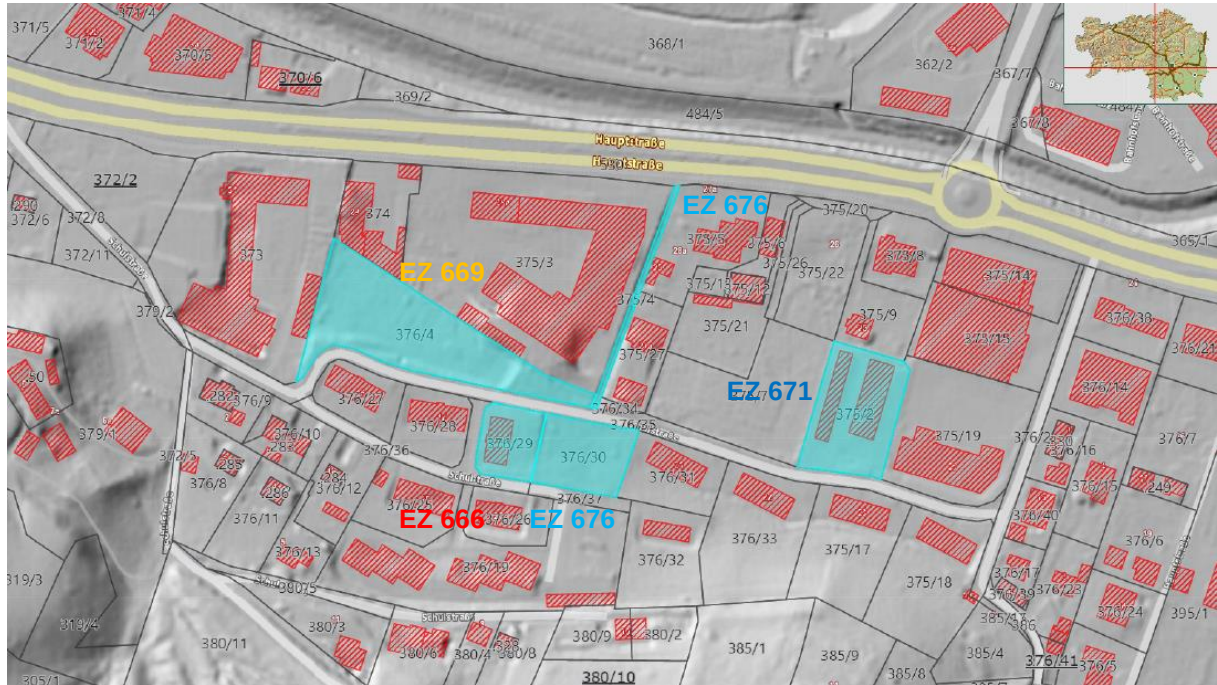
Die Liegenschaft mit der EZ 671, KG 63355 Rosenthal, beinhaltet das Grundstück 375/2 und ist mit Garagen bebaut. Laut Grundbuchauszug weist diese Liegenschaft eine Gesamtfläche von 1.858m² auf. Die Grundstücksform ist trapezförmig. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 53m und die Breite beläuft sich auf etwa 35m.

Die Liegenschaft mit der EZ 676, KG 63355 Rosenthal, besteht aus den Grundstücken 375/4 sowie 376/30 und stellt in der Natur einen Gehweg bzw. einen Spielplatz dar. Der Gehweg – Grundstück 375/4 – hat 205m² und der Spielplatz besitzt 1.143m². Die Gesamtfläche beträgt 1.348m². Der Gehweg ist lang sowie schmal und der Kinderspielplatz ist annähernd rechteckig. Beide Grundstücke sind leicht von Süden nach Norden geneigt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die öffentliche, asphaltierte Schulstraße.

Die genaue Lage und Form der Grundstücke ist aus dem Gutachten beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Des Weiteren ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden.

Bodenkontaminierung

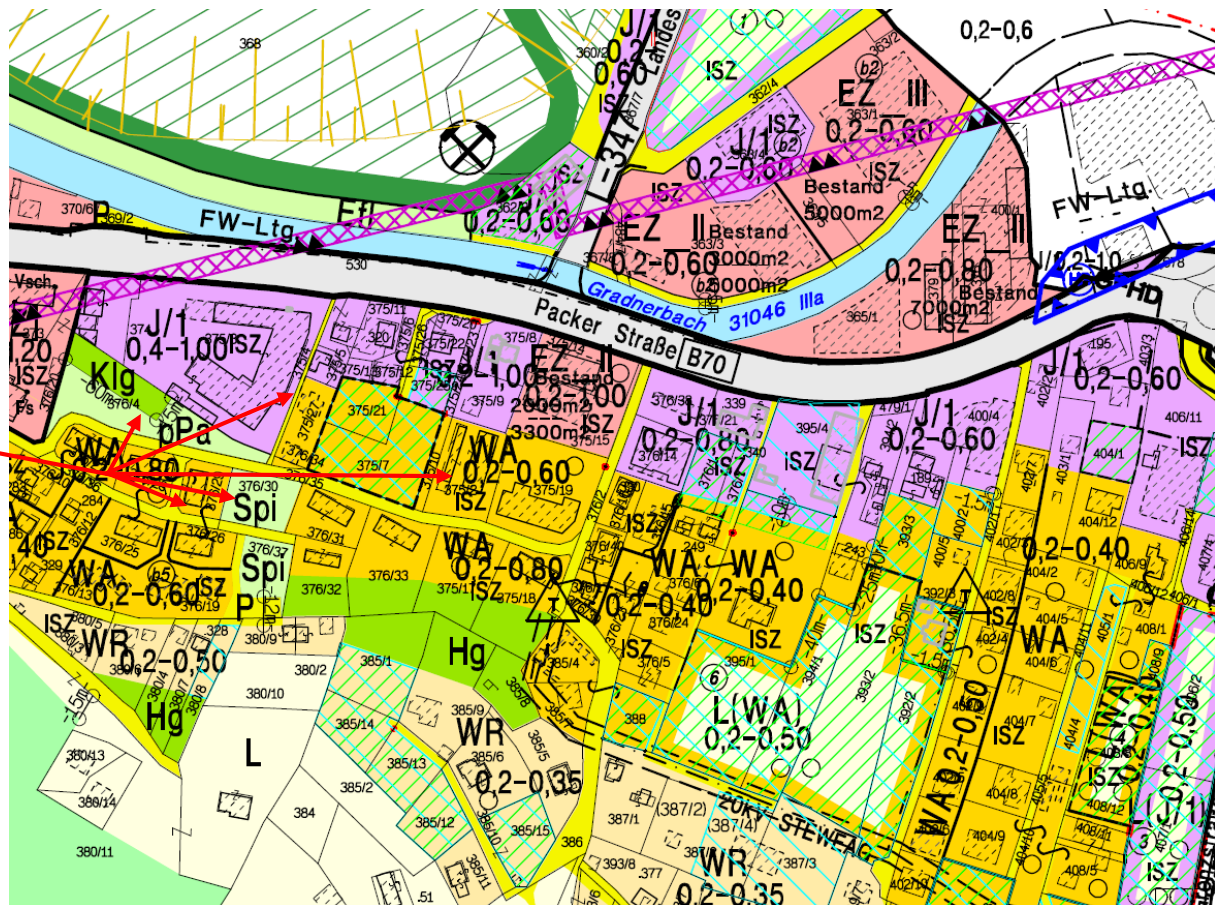
Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar und finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und wären gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Sachverständigen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.

Im Altlastenatlas sind die Bewertungsgrundstücke 376/29, 376/4, 375/2, 375/4 und 376/30 nicht verzeichnet.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rosenthal an der Kainach ist das Bewertungsgrundstück 376/29 als Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Immissionsschutzzone (ISZ) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen. Das Grundstück 376/4 ist als Kleingartenanlage (Klg) bzw. private Parkanlage (pPa) deklariert. Das Grundstück 375/2 ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Immissionsschutzzone (ISZ) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen. Das Grundstück 375/4 ist als Verkehrsfläche deklariert. Das Bewertungsgrundstück 376/30 ist als Sondernutzung im Freiland für Spielzwecke (Spi) ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Gemeinde Rosenthal an der Kainach



ALLGEMEINES WOHNGEBIET – WA

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

VERKEHRSFLÄCHEN

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie die für Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlichen Flächen und Einrichtungen.

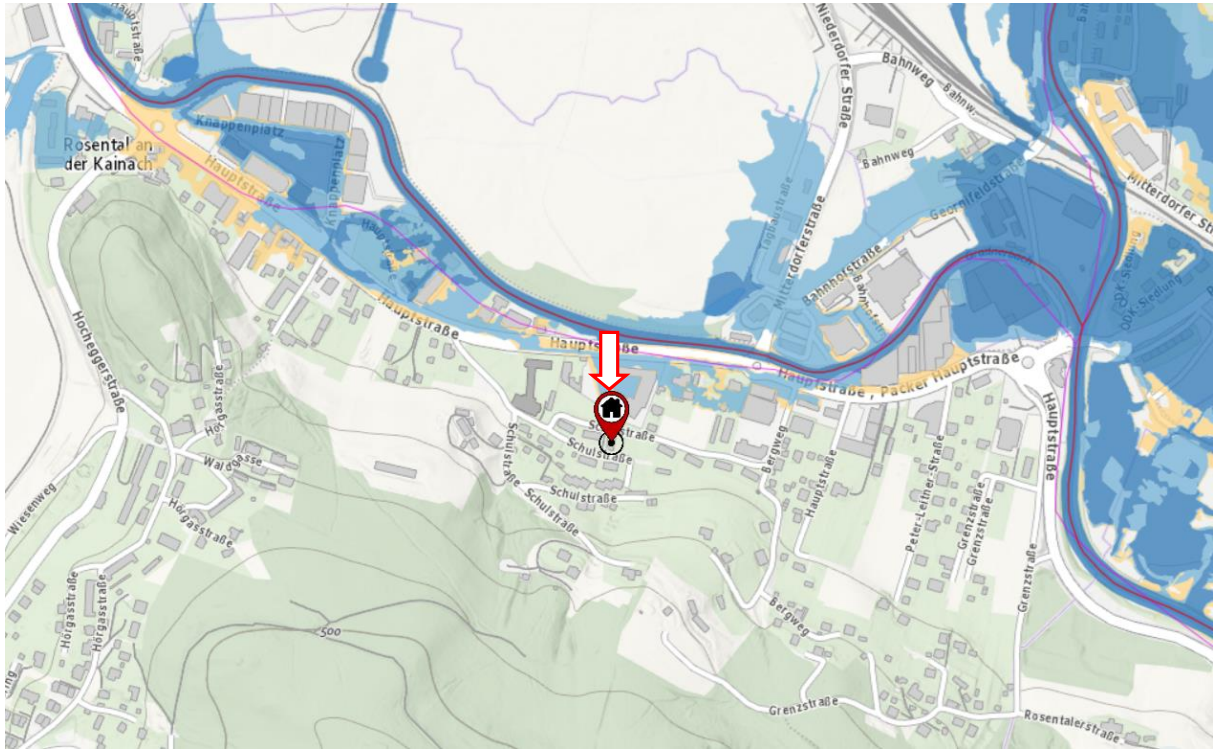
FREILAND

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs. 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

Hochwasserrisikozone

Für die Grundstücke 376/29, 376/4, 375/2, 375/4 sowie 376/30 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft keine Gefährdung für Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser vor.

Auszug aus der Gefahrenlandkarte, eHORA - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft



Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) von der e+msa EnergieBeratungs GmbH vom 14.02.2019 vor. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 103,3 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor wird mit 1,39 angegeben.

Einheitswert

Der Einheitswert hat für die gegenständliche Verkehrswertermittlung keine Relevanz und wurde daher nicht erhoben.

Objektbestand

Beschreibung Mehrfamilienwohnhaus, Wohnung „W 5“

Für das bewertungsgegenständliche Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1955 von der zuständigen Baubehörde, der Gemeinde Rosenthal an der Kainach, die Baubewilligung erteilt.

Das in Massivbauweise errichtete und mit einem Satteldach in Ziegeleindeckung ausgestattete Gebäude ist zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebauten Dachgeschoss.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung „W 5“ befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses und besteht laut Beschluss aus 2 Zimmern, einer Küche, einer Dusche, einem WC, einem Waschraum und einem Vorraum mit einer Wohnnutzfläche von 39,57m². In der Natur sind ein Vorraum, ein WC, eine Küche, ein Bad/WC, ein Büro sowie fünf Zimmer untergebracht. Die Wohnnutzfläche beträgt laut Nutzflächenaufstellung vom 09.10.2001 109,30m². Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass es kein Nutzwertgutachten sowie keinen Parifizierungsplan für die Wohnungszusammenlegung mit der „W 6“ gibt und trotzdem die Wohnungsanteile von 104/376 neu verbüchert wurden. Ebenso wird vom Wohnungseigentümer ein Kellerabteil benutzt.

Das Wohnhaus verfügt über keinen Personenaufzug.

Die Beheizung der Wohnung „W 5“ erfolgt durch eine Zentralheizung mittels Fernwärme über Heizkörper.

An Instandsetzungsarbeiten wurden laut Angaben folgende Maßnahmen durchgeführt: Ungefähr im Jahr 2002 wurden neue Kunststoffenster samt Rollos eingebaut. die Fassaden gefärbelt und das Dach saniert. Darüber hinaus wurden keine wesentlichen Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Wohnhaus durchgeführt.

Die Zubehörfläche ist nicht eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen sowie asphaltierten bzw. befestigten Flächen. Auf der Liegenschaft mit der EZ 671 sind Garagen vorhanden. Die beiden Garagengebäude wurden laut Angaben etwa um 1955 errichtet und ca. im Jahr 1974 erweitert. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 573m². Eine Garage für ein Kraftfahrzeug wird vom Wohnungseigentümer genutzt.

Für die Bewertung wurde von der zeichnenden Sachverständigen der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sowie der Beschluss mit der TZ 1515/1989 beim zuständigen Bezirksgericht erhoben. In der Urkundensammlung liegen kein Nutzwertgutachten und kein Parifizierungsplan vor.

Der Beschluss und die darin angeführten Flächen sowie Werte werden für die weiterführende Berechnung als Grundlage herangezogen. Ergänzend werden die verbücherten Anteile der „W 5“ und „W 6“ aus dem Grundbuchauszug entnommen und die Nutzflächen aus dem Grundriss bzw. der Nutzflächenaufstellung aus dem Jahr 2001, den die Hauverwaltung zur Verfügung gestellt hat.

Ein Auszug des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages und des Beschlusses sowie der Grundriss samt Nutzflächenaufstellung sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus/Wohnung:

Baujahr:	ca. 1955
Baujahr fiktiv:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	2002: Kunststofffenster samt Rollos 2002: Fassadenfärbelung 2002: Sanierung Dach
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme I Heizkörper
Baubewilligung Wohnhaus:	GZ: 76/55 vom 17.01.1955
Benutzungsbewilligung Wohnhaus:	nicht vorhanden
Baubewilligung 12 Garagenboxen:	GZ: 354/74 vom 03.05.1974
Benutzungsbewilligung 12 G.:	GZ: 1013/76 vom 15.09.1976
Baubewilligung DG-Ausbau Kabinett:	GZ: 698/88 vom 21.06.1988
Benutzungsbewilligung DG-Ausbau:	nicht vorhanden
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 2,5 (von 1,0 – 5,0) [Wohnung]

Aufstellung der Nutzflächen:

Diese Aufstellung der Nutzflächen wurde aus dem beigelegten Beschluss entnommen.

Wohnung „W 5“ B-LNR 13:

2 Zimmer
Küche
Dusche
WC
Waschraum
Vorraum

Summe Wohnnutzfläche „W 5“ **39,57 m²**
(Laut Beschluss - wird für die Berechnung **nicht** verwendet)

Der Wohnung ist **kein** Kellerraum lt. Beschluss zugeordnet.

Der Wohnung ist **kein** KFZ-Abstellplatz lt. Beschluss zugeordnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die „W 5“ und die „W 6“ in der Natur zusammengelegt und vergrößert wurden, weshalb die **Wohnnutzfläche** von **109,30m²** (ohne neuem Nutzwertgutachten) für die weiterführende Berechnung verwendet wird.

Allgemeinteile:

Die Hausallgemeinteile umfassen u.a. Stiegenhaus, Gänge, diverse Kellerräume, Gehwege, Fahrwege und Grünflächen.

Das Wohnhaus verfügt über **keinen** Personenaufzug.

Ausstattung

Sämtliche Räume sind verputzt und gestrichen. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und Heizkörper. An den Decken sind vereinzelt Holzverschalungen angebracht. Die Wohnräume verfügen über Laminatböden. Die Sanitärräume sind verflies. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind mit manuell zu bedienenden Rollos ausgestattet. Die Dachflächenfenster sind aus Holz.

Die Wohnung wird mit einer Zentralheizung mittels Fernwärme über Heizkörper beheizt.

Die Sanitärausstattung im Bad umfasst eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC. Darüber hinaus gibt es ein separates WC. Der Waschmaschinenanschluss ist im Bad situiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Boiler. Der Boiler ist im allgemeinen Spitzboden installiert und über eine Dachbodeneinschubtreppe erreichbar.

Die Ausstattung der Wohnung kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich der gesamten Wohnung als normal erhalten beschrieben werden. Es sind dem Alter und der Nutzung übliche Erhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge sowie die Türstöcke und die Türblätter sind überarbeitungsbedürftig. Im Kellergeschoss konnte augenscheinlich leichte Feuchtigkeit an den Wänden festgestellt werden. Die Dachflächenfenster aus Holz sind zu erneuern. In einem Zimmer und im Bad ist teilweise Feuchtigkeit und Schimmelbildung erkennbar. Das WC besitzt keinen Heizkörper. Die Lichtschalter sind fallweise defekt. Generell fehlen zeitgemäße Dämmungen. Die Garagengebäude sind deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig. Es konnte nicht festgestellt werden, welche Garage vom Eigentümer verwendet wird.

Der Instandhaltungsrückstau wird durch die Zustandsnote im Bereich der Sachwertermittlung berücksichtigt. In der Ertragswertberechnung findet der Instandhaltungsrückstau in den erhöhten Bewirtschaftungskosten seinen Niederschlag.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Gebäude und keine weitere bauliche Untersuchung, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird für die Wohnung die Note 2,5 für die Bewertung festgesetzt.

Nutzung, Sonstiges

Die gegenständliche Wohnung „W 5“ ist vermietet – die Bewertung erfolgt bestandsfrei. Der Mietvertrag liegt zur Information dem Gutachten bei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör wird die Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation Küche Wohnung „W 5“, DG



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	Küche mit Ober- und Unterschränken inkl. E-Geräte (Baujahr und Neupreis unbekannt)	€ 500,00

Betriebskosten | Hausverwaltung

Die Verwaltung des Wohnhauses erfolgt durch die Drau Wohnbau Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Karnerstraße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee.

Nachstehende Vorschriften wurden seitens der Hausverwaltung übermittelt:

Nutzfläche der Wohnung „W 5“	109,30 m²
Aufwandsvorsreibung	
Betriebskosten (10 % USt)	€ 164,66
Rücklage § 31 (0 % USt)	€ 119,02
Verwaltungskosten (10 % USt)	€ 41,48
USt 10 %	€ 20,62
Gesamtsumme	€ 345,78

Nutzfläche der Garagenbox	12,50 m²
Aufwandsvorsreibung	
Betriebskosten (20 % USt)	€ 2,45
Instandhaltung (0 % USt)	€ 14,13
Verwaltungskosten (20 % USt)	€ 7,06
USt 20 %	€ 1,91
Gesamtsumme	€ 25,57

Die Hausverwaltung teilt mit, dass aus den monatlichen Vorschreibungen ein Betriebskostenrückstand in der Höhe von € 423,83 per 25.03.2026 besteht.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell € 1.367,92.

Gemäß Information der Hausverwaltung sind keine größeren Instandsetzungsmaßnahmen geplant.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung gelangen keine Sanierungsdarlehen zur Vorschreibung.

Es wurden keine Informationen bezüglich Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der Aufwendungen übermittelt.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern usw. Durchschnittlich betragen die Außenanlagen je nach Art der Anlage nachstehende Prozentsätze der Herstellungskosten:

Bauwert der Außenanlagen:

Art der Anlage	einfach	durchschnittlich	aufwändig
Prozent der Herstellungskosten	2,0 - 4,0 %	5,0 - 7,0 %	8,0 - 12,0 %

Bei der hier zu bewertenden Liegenschaft wird von einer einfachen Außenanlage ausgegangen. Diese besteht maßgeblich aus den asphaltierten bzw. befestigten Flächen und ist in den Neuherstellungskosten der Wohnung mitberücksichtigt.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Gemeinde Rosental an der Kainach sind keine offenen Abgabenrückstände vorhanden.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass In der Urkundensammlung kein Nutzwertgutachten und kein Parifizierungsplan vorliegen. Für die Bewertung wurden von der zeichnenden Sachverständigen der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sowie der Beschluss mit der TZ 1515/1989 beim zuständigen Bezirksgericht erhoben. Der Beschluss und die darin angeführten Flächen sowie Werte werden für die weiterführende Berechnung als Grundlage herangezogen. Ergänzend werden die verbücherten Anteile der „W 5“ und „W 6“ aus dem Grundbuchauszug entnommen und die Nutzflächen aus dem Grundriss bzw. der Nutzflächenaufstellung aus dem Jahr 2001, den die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt hat.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die diversen baulichen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der 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.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke 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 jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 in Abs. 1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. 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 und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

In jedem Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, welches für Liegenschaften wie den bewertungsgegenständlichen das geeignete Verfahren ist.

Sachwert

Bodenwert

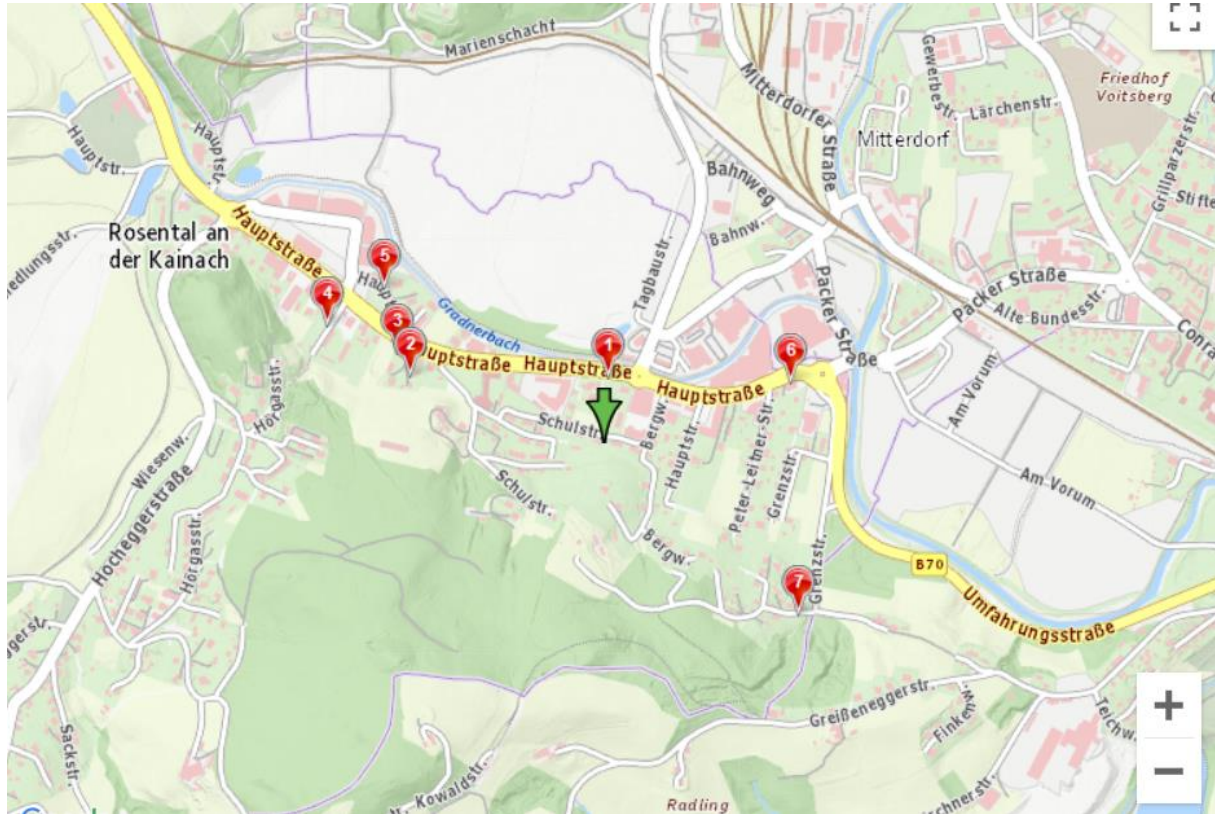
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Bauwert

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Flächenmeterpreise bzw. Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung bzw. nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung bzw. nach der Zustandswertminderung nach E. Heideck ermittelt.

Vergleichspreise I Bauland

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Voitsberg sowie in der Vergleichspreissammlung der zeichnenden Sachverständigen wurden Preise für die Vergleichspreisermittlung erhoben.



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m²	Kaufpreis €	Preis/ m² €
63355	Rosenthal	3512	2020	375/7 ...	B	Jauk	Freiraum Imm. GmbH	4.430	310.000,00	69,98
63355	Rosenthal	1363	2018	372/4	B	KR Ing. Birnstingl	Gressenberger	1.002	63.000,00	62,87
63355	Rosenthal	2654	2018	372/1	B	KR Ing. Birnstingl	Lind	533	35.000,00	65,67
63355	Rosenthal	3156	2016	327/1	B	Fuchs	SGK Köflach	1.825	100.000,00	54,79
63355	Rosenthal	306	2021	336/1 ...	B	ÖVG Imm. GmbH	Vision Imm. GmbH	2.808	235.000,00	83,69
63355	Rosenthal	1541	2016	403/3	B	Beneschowsky	Scheicher	1.149	80.000,00	69,63
63355	Rosenthal	4017	2018	424/2	B	Schnabl	Gressenberger	1.000	30.000,00	30,00
63355	Rosenthal	1947	2023	297/1	B	GKB-Bergbau GmbH	SGK Köflach	5.862	450.000,00	76,77
63355	Rosenthal	290	2023	385/4	B	Sochaky	Dolamic	925	48.500,00	52,43

Erläuterung:

Unter Berücksichtigung der **Lage, Größe, Form, Flächenwidmung, Beschaffenheit, Aufschließung und des Verkaufszeitpunktes** wurden für die Vergleichsgrundstücke entsprechende Abschläge/Zuschläge angesetzt und für die zu bewertenden Liegenschaften ein angemessener Vergleichspreis abgeleitet. Die gegebene Bebauung wurde dabei bereits berücksichtigt.

Angepasster Vergleichspreis Bauland Gst. 376/29: € 89,00/m²

Angepasster Vergleichspreis Bauland Gst. 375/2: € 40,00/m²

Angepasster Vergleichspreis Freiland - Kleingarten: € 15,00/m²

Angepasster Vergleichspreis Verkehrsfläche: € 9,00/m²

Angepasster Vergleichspreis Spielplatz: € 17,00/m²

In der Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichtes wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in den gegenständlichen Mehrfamilienwohnhäusern „Schulstraße 15 - 23“ für die Plausibilitätsprüfung erhoben.

Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	Größe m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €
63355	Rosenthal	1086	2023	376/29 ...	E	Rauscher	Gerstenbrand	109,30	110.000,00	1.006,40
63355	Rosenthal	645	2020	376/29 ...	E	Steinberger	Winterleitner	68,00	70.000,00	1.029,41
63355	Rosenthal	3579	2020	376/27 ...	E	Jurosek	Schuster	79,00	84.000,00	1.063,29
63355	Rosenthal	328	2026	375/17 ...	E	Fatkic	Culotta-Radosavl.	90,00	80.000,00	888,89
63355	Rosenthal	160	2022	376/33 ...	E	Bonstingl	Hackl	83,00	89.000,00	1.072,29

Das arithmetische Mittel beträgt € 1.012,06 je Quadratmeter Nutzfläche.

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstück Nr. 376/29, EZ 666

Allgemeines Wohngebiet (WA), Immissionsschutzzone (ISZ), 0,2 – 0,8, bebaut

763 m² à 89,00	67.907,00
davon 104/376 Anteile	18.782,79

Grundstück Nr. 376/4, EZ 669

Sondernutzung im Freiland - Kleingartenanlage (Klg) bzw. private Parkanlage (pPa)

3.107 m² à 15,00	46.605,00
davon 50/2000 Anteile	1.165,13

Grundstück Nr. 375/2, EZ 671

Allgemeines Wohngebiet (WA), Immissionsschutzzone (ISZ), 0,2 – 0,6, bebaut

1.858 m² à 40,00	74.320,00
davon 1/38 Anteil	1.955,79

Grundstück Nr. 375/4, EZ 676

Verkehrsfläche

205 m² à 9,00	1.845,00
davon 16/2000 Anteile	14,76

Grundstück Nr. 376/30, EZ 676

Sondernutzung im Freiland für Spielzwecke (Spi)

1.143 m² à 17,00	19.431,00
davon 16/2000 Anteile	155,45

Bodenwert Wohnung „W 5“

22.073,92

Gebäudewert

Eigentumswohnung „W 5“

Baujahr ca. 1955, fiktives Baujahr 1976, Alter des Objektes 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung „W 5“, DG
109,30 m² à 2.950,00 322.435,00

Neubauwert 322.435,00

Bauwert

Neubauwert 322.435,00
65,53 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 2,5) - 211.291,66

Bauwert zum Stichtag 24.03.2026 111.143,34

Gebäudewert 111.143,34

Garage

Baujahr ca. 1955, Zubau 1974, fiktives Baujahr 1976, Alter des Objektes 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 10 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Garage, EG
12,50 m² à 1.330,00 16.625,00

Neubauwert 16.625,00

Bauwert

Neubauwert 16.625,00
88,85 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 3,5) - 14.771,31

Bauwert zum Stichtag 24.03.2026 1.853,69

Gebäudewert 1.853,69

Sachwert der Liegenschaften

Grundwert EZ 666	18.782,79
Gebäudewert EZ 666	<u>111.143,34</u>
	129.926,13

Grundwert EZ 669	1.165,13
------------------	----------

Grundwert EZ 671	1.955,79
Gebäudewert EZ 671	<u>1.853,69</u>
	3.809,48

Grundwert EZ 676	170,21
------------------	--------

Sachwert der Liegenschaften**135.070,95**

Verkehrswert der Liegenschaften

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Im Sinne der Bestimmungen des § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist der ermittelte Wert einer kritischen Nachkontrolle zu unterziehen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der herrschenden Marktverhältnisse abzuleiten.

Für die Nachkontrolle wurde der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen, wobei hier ein Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert in normaler bis guter Wohnlage in der Höhe von € 1.078,38 bis € 1.425,02 je Quadratmeter Nutzfläche hervorgeht. Der ermittelte Sachwert ergibt rund € 1.230,00 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Weiters kann bei der gegenständlichen Wohnung jedenfalls von einem durchschnittlichen Wohnwert ausgegangen werden. Darüber hinaus scheint die Eigentumswohnung um den ermittelten Wert absetzbar, sodass im Rahmen der Nachkontrolle keine weitere Anpassung erforderlich ist. Somit wird der Sachwert ohne weitere Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt.

Sachwert EZ 666	129.926,13
Sachwert EZ 669	1.165,13
Sachwert EZ 671	3.809,48
Sachwert EZ 676	<u>170,21</u>
	135.070,95
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	135.070,95

Der Verkehrswert der 104/376 Anteile B-LNR 13 an der Liegenschaft EZ 666, der 50/2000 Anteile B-LNR 56 an der Liegenschaft EZ 669, des 1/38 Anteiles B-LNR 72 an der Liegenschaft EZ 671, sowie der 16/2000 Anteile B-LNR 137 an der Liegenschaft EZ 676, alle GB 63355 Rosenthal, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 5“ – Schulstraße 19 verbunden ist, als wirtschaftliche Einheit betrachtet. beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 135.000,00

Bewertung des Zubehörs

Der Zeitwert der Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte wird pauschal bewertet mit

€ 500,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 1a (Unterlassung), EZ 671

Der Barwert der Dienstbarkeit der Unterlassung der Errichtung eines Gebäudes auf einem 3 m breiten Streifen längs der nordwestlichen Grenze des Gst 375/2 für EZ 313 beträgt

€ 20,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 1a (Leitungsrecht), EZ 676

Der Barwert der Dienstbarkeit Bestand, Betrieb u. Erhaltung eines Stromkabels über Gst 376/30 gem P 6. Kaufvertrag 1988-04-01 für Gst 375/2 beträgt

€ 30,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaften im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 17.03.2026 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 666, EZ 669, EZ 671 und der EZ 676, alle KG 63355 Rosenthal.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Köflach, am 24.04.2026

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige