

# Gutachten

zu

**GZ: 11 E 8/23 s, BG Murau**

**Betreffend die Liegenschaft:** Einfamilienwohnhaus  
EZ 167, GB 65315 St. Georgen  
8820 Neumarkt in der Steiermark, Sankt Georgen bei Neumarkt 114

**In der Exekutionssache:** Andreas und Andrea Höritzer

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Murau

**Zweck der Schätzung:** Feststellung des Verkehrswertes



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Befundaufnahme .....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag .....	3
1.4	Eigentümer .....	3
<b>2</b>	<b>Befund</b> .....	<b>4</b>
2.1	Allgemeines .....	4
2.1.1	Unterlagen .....	5
2.2	Gutsbestand .....	6
2.2.1	Grundbuch .....	6
2.2.2	Einheitswert .....	7
2.3	Grundstück .....	7
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage .....	7
2.3.2	Aufschließung .....	11
2.4	Bebauung Wohnhaus .....	12
2.4.1	Konstruktive Merkmale - Wohngebäude .....	13
2.4.2	Nutzung / Aufteilung / Objektdatei .....	14
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand .....	15
2.4.4	Außenanlagen .....	16
2.4.5	Objektdatei .....	16
<b>3</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>17</b>
3.1	Bewertungsgrundsätze .....	17
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	17
3.3	Bewertung .....	18
3.3.1	Sachwert .....	18
3.3.1.1	Bodenwert .....	18
3.3.1.2	Bauwert – Bebauung .....	19
3.3.2	Verkehrswertableitung .....	22
<b>4</b>	<b>Zubehör</b> .....	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenstellung</b> .....	<b>24</b>

**Beilagen ab Seite 25**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Murau in der Exekutionssache Andreas Höritzer und Andrea Höritzer, GZ: 11 E 8/23 s, BG Murau, Beschluss vom 26.03.2024.

### 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 13.05.2024 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Herr Andreas Höritzer, 1/2 Eigentümer

Frau Andrea Höritzer, 1/2-Eigentümerin

Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

**Befundaufnahme: 13.05.2024, 09:00 Uhr – 09:45 Uhr**

### 1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

**Wohnhaus** befindlich auf dem Grundstück Nr. 714/5 mit 827 m<sup>2</sup>

EZ 167, GB 65315 St. Georgen

8820 Neumarkt in der Steiermark, St. Georgen bei Neumarkt 114

**Bewertungsstichtag: 13.05.2024**

### 1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

**Andreas Höritzer, geb. 05.08.1970**

**Andrea Höritzer, geb. 26.11.1973**

**je zur Hälfte**

## 2 Befund

### 2.1 Allgemeines

Ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden.

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Laut Abfrage beim Umweltbundesamt sind die Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

## Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Ergebnis für:

---

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murau
Gemeinde	Neumarkt in der Steiermark
Katastralgemeinde	St. Georgen (65315)
Grundstück	714/5

---

Information:

---

Das Grundstück 714/5 in St. Georgen (65315) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Quelle: Umweltbundesamt ([www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/](http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/))

## 2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Erhebungen im Grundbuch des BG Murau
- Katastralmappe – BEV
- Abfrage Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2023
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Sachverständigen Zeitschrift 3/2023 – Publikation Roland Popp
- Grundbuchsauszug vom 31.03.2024
- Katasterplan vom 01.04.2024
- Erhebungen im Grundbuch des BG Murau
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Neumarkt in der Steiermark
- Naturmaßaufnahmen vom 13.05.2024
- Unterlagen aus dem Bauakt
- Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 23.05.1959, Zl. B-153/9-2/59
- Benützungsbewilligung vom 13.07.1960; Zl. B-164-153/9-60
- Bewilligung für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage vom 23.01.1978
- Baufreistellung für die Errichtung einer Eingangs- und Terrassenüberdachung vom 09.10.2013 – *wurde nicht ausgeführt*
- Verkehrswertgutachten SV Kogler vom 04.11.2021

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 167 aus folgendem(n) Grundstück(en):

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65315 St. Georgen EINLAGEZAHL 167  
BEZIRKSGERICHT Murau

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1650/2023  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
714/5 GST-Fläche \* 827  
Bauf.(10) 88  
Gärten(10) 739 Sankt Georgen bei Neumarkt 114

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
E \*\*\*\*\*

- 4 ANTEIL: 1/2  
Andreas Höritzer  
GEB: 1970-08-05 ADR: St. Georgen bei Neumarkt 114, Neumarkt 8820  
a 2361/2006 Kaufvertrag 2006-11-02 Eigentumsrecht  
b 2361/2006 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 5 ANTEIL: 1/2  
Andrea Höritzer  
GEB: 1973-11-26 ADR: St. Georgen bei Neumarkt 114, Neumarkt 8820  
a 2361/2006 Kaufvertrag 2006-11-02 Eigentumsrecht  
b 2361/2006 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 3 auf Anteil B-LNR 4  
a 2361/2006  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Höritzer Andrea geb 1973-11-26  
b 2738/2009 VORRANG von LNR 7 vor 3
- 4 auf Anteil B-LNR 5  
a 2361/2006  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Höritzer Andreas geb 1970-08-05  
b 2738/2009 VORRANG von LNR 7 vor 4
- 7 a 2738/2009 Pfandurkunde 2008-07-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b 2738/2009 VORRANG von LNR 7 vor 3 4  
e 663/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNr 11
- 11 a 663/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 258.780,34 samt  
Zinsen u Kosten lt Beschluss 2023-03-30 für  
UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p  
(11 E 8/23s)  
b 663/2023 Pfandrecht siehe C-Lnr 7

**Anmerkungen:** Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet; lt. GIS Steiermark (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) wird eine Fläche von 893 m<sup>2</sup> angegeben – eine Neuvermessung erscheint zweckmäßig.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei; es sind keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

### 2.2.2 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

### 2.3 Grundstück

#### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das **Grundstück Nr. 714/5** ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Neumarkt als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

**Anmerkung:**

Der Zusatz der Ausweisung als SG (Sanierungsgebiet) resultiert aus einer ursprünglichen Gefahrenzonenausweisung.

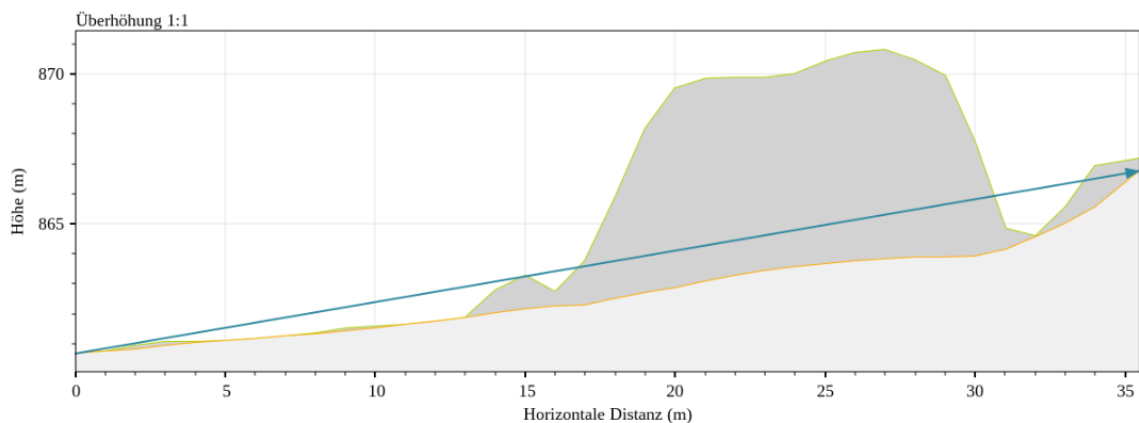
Quelle: GIS Steiermark



Das **Grundstück** ist trapezförmig konfiguriert sowie von Ost nach West terrassenförmig abfallend bzw. angelegt – siehe nachstehendes Höhenprofil:

Profildarstellung

Quelle: GIS Steiermark

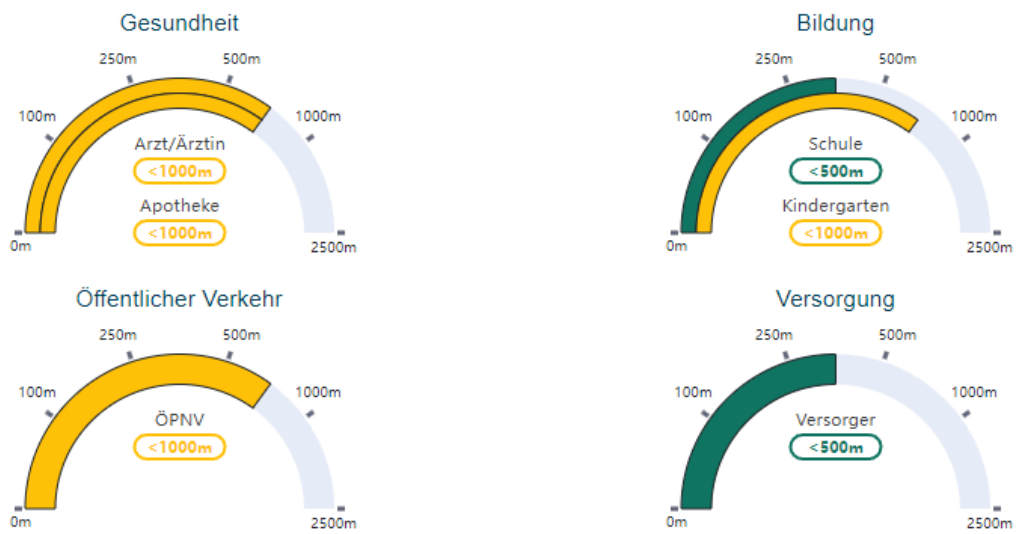


Seehöhe westlicher Grenzpunkt ca. 860 m, östlicher Grenzpunkt rund 867 m.

Es ist mit dem Wohnhaus bebaut. Die Bewertungsliegenschaft raint im Westen an eine Straßenanlage (öffentliches Gut) – über diese erfolgt ebenso die Zufahrt. Im Norden, Süden und Osten grenzen jeweils mit Einfamilienhäusern bebaut Liegenschaften an.



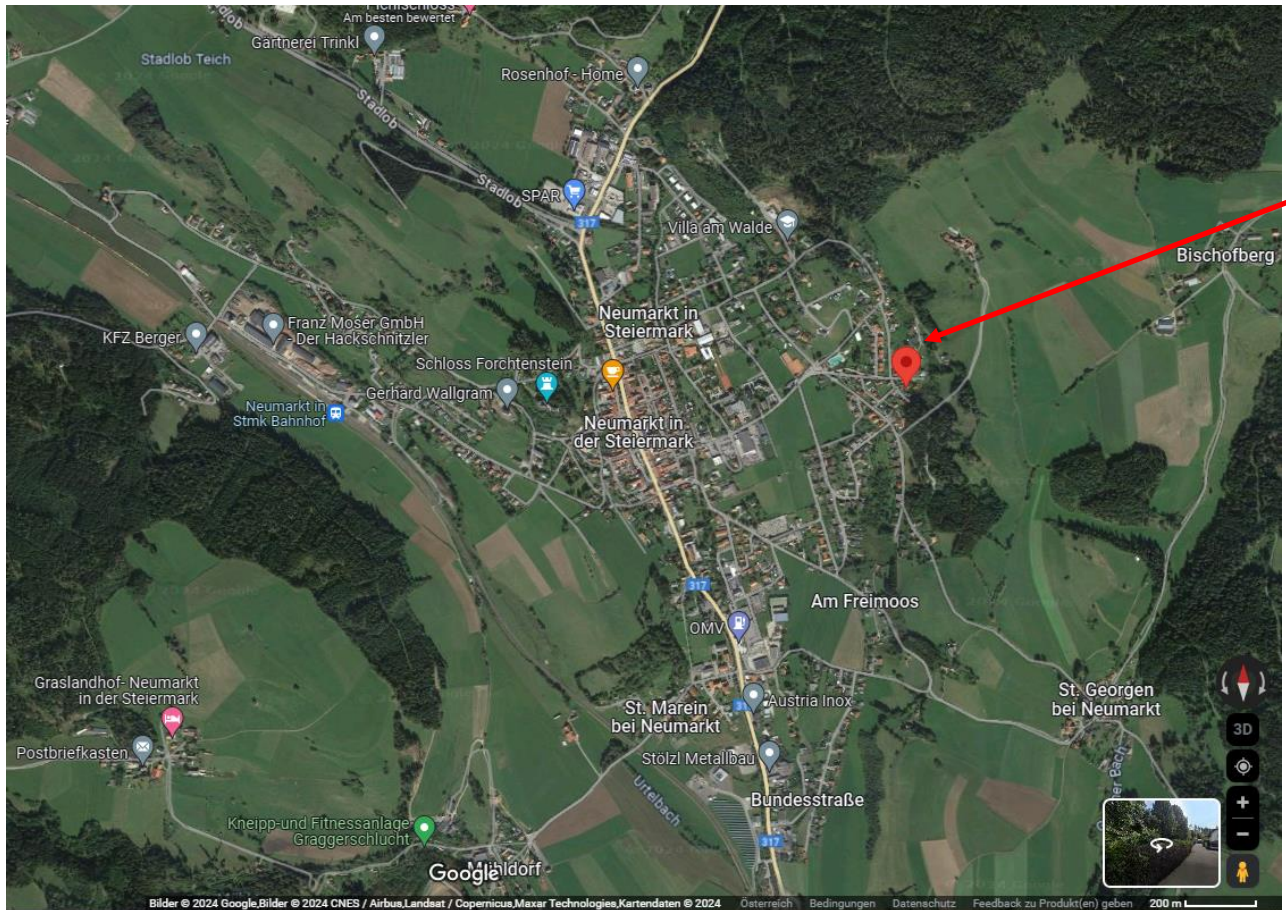
Das Objekt befindet sich in einer leicht erhöhten und sonnigen Lage am östlichen Ortsrand bzw. am Fuße eines nach Osten aufragenden Bergrückens. Die direkte Umgebung ist geprägt von Wohnbauten. Das Ortszentrum von Neumarkt ist fußläufig in ca. 15 Gehminuten erreichbar (siehe nachstehenden Auszug Immonet-ZT).



Neumarkt in der Steiermark ist eine Marktgemeinde mit ca. 4.920 Einwohnern im Bezirk Murau, die Bewertungliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 861 m.

Demografische Entwicklung von 2001 - 2023:	
Bezirk Murau:	Bevölkerungsrückgang von rund 13,21 %
Gemeinde Neumarkt	Bevölkerungsrückgang von rund 11,40 %
<b>Quelle: Statistik Austria</b>	





Quelle: Google Maps

**Besonnung:**

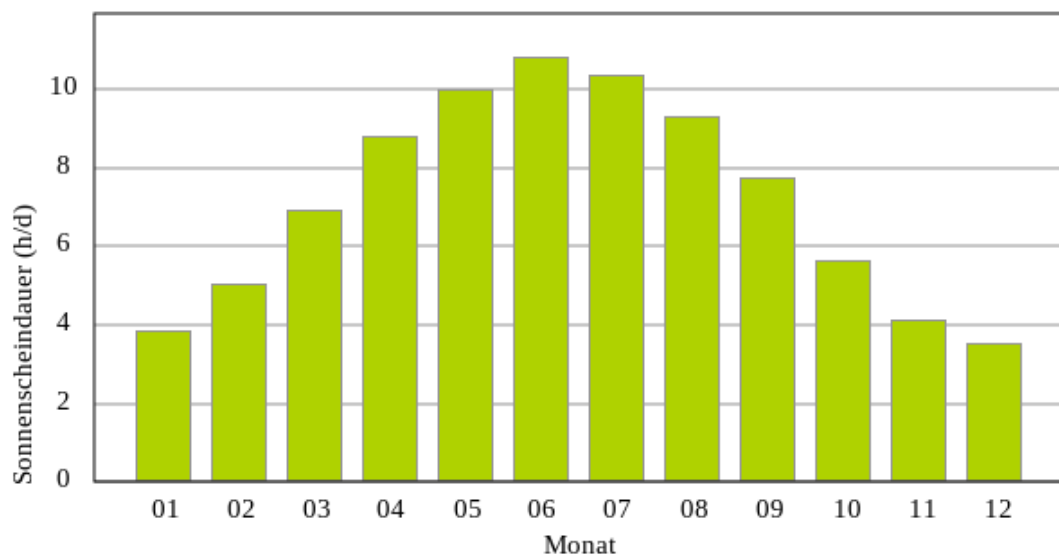
**Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel**

Abfragekoordinaten (EPSG:32633): 457208.30, 5213549.08

Abfragehöhe (m): 863.8 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2011



Gefahrenzonen lt. HORA – siehe nachstehenden Auszug:

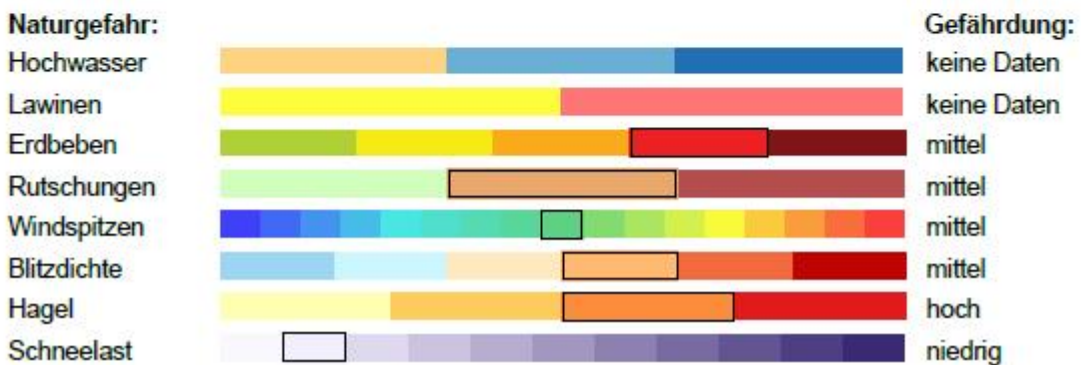
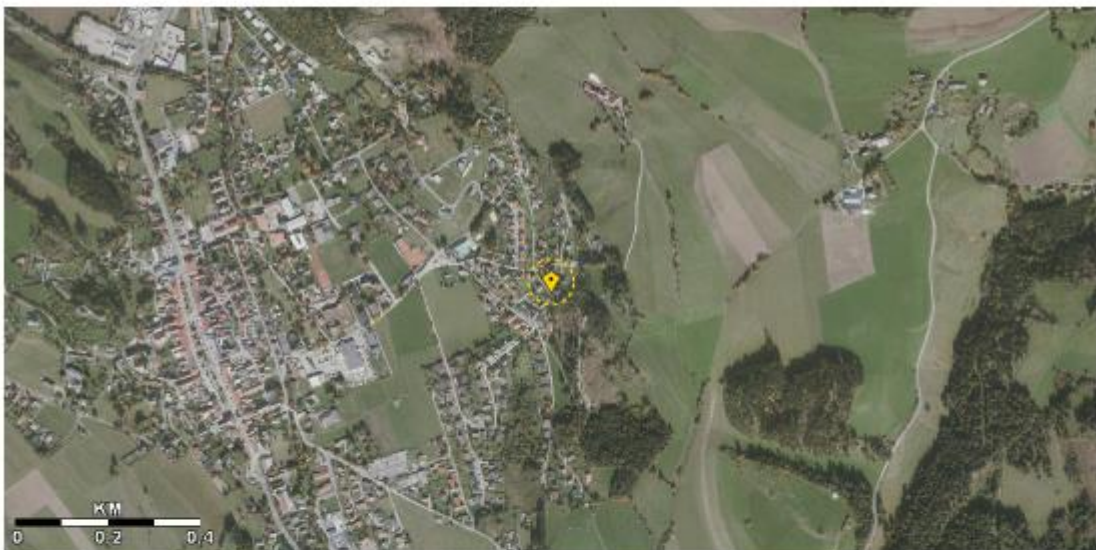
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

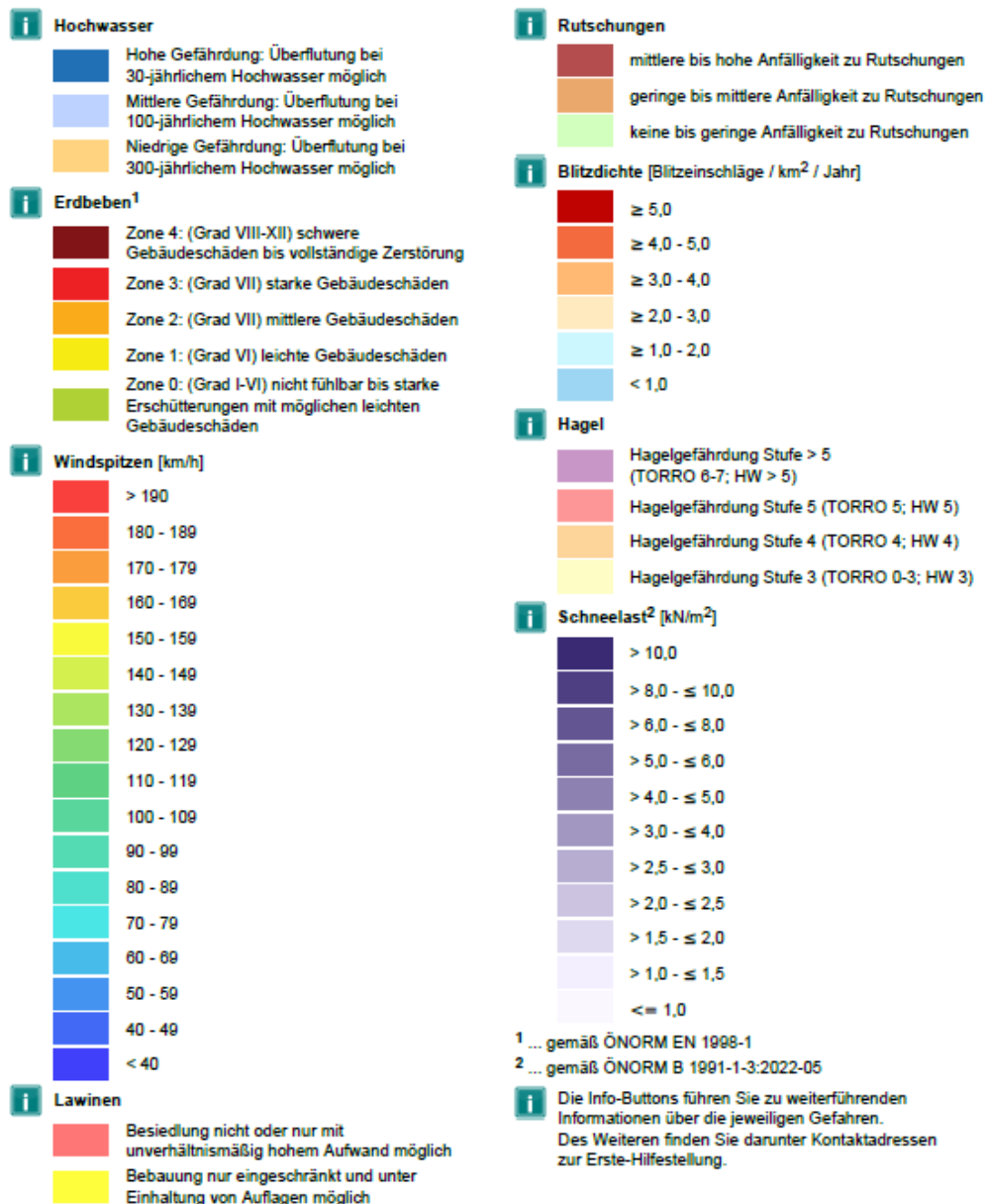
**HORA-Pass**

Adresse: Sankt Georgen bei Neumarkt 114, 8820 Neumarkt in der Steiermark  
 Seehöhe: 862 m  
 Auswerteradius: 50 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,07412° N | 14,43629° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



**Legende und weiterführende Informationen**



Örtlich ist von einer guten Wohnlage, überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung von einer leicht eingeschränkten Marktängigkeit auszugehen.

**2.3.2 Aufschließung**

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

## 2.4 Bebauung Wohnhaus

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde laut vorliegenden Bauunterlagen beginnend mit dem Jahr 1959 in Massivbauweise mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoß errichtet. Aufgrund der Hanglage ist das Kellergeschoß bergseitig unter und talseitig über Erdniveau. Die Außenabmessungen des Wohnobjekts betragen ca. 9,25 m x 9,75 m (ohne Eingangs- und Terrassenbereich).



West-Ansicht



Nordost-Ansicht



Südwest-Ansicht



West-Ansicht

Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 23.05.1959

Benützungsbewilligung vom 13.07.1960

### 2.4.1 Konstruktive Merkmale - Wohngebäude

Konstruktion:	Massivmauerwerk; die Außenwände sind im Dachgeschoss innenseitig teils mit Heraklithplatten vorgesetzt die DG-Decke ist laut Eigentümerangaben gedämmt
Fassade:	Wärmedämmfassade (Plattenstärke ca. 140 mm, 2013 erneuert)
Dach/Deckung:	Satteldachstuhl mit Ziegeldeckung – Kaltdachkonstruktion (2013 erneuert)
Elektroinstallation:	Sicherungskasten: veraltet mit Drehsicherungen
Heizung:	Ölzentralheizungsanlage (Kessel BJ 2005) Öltank als Stahlgebäude (ca. 5.000 l) Wärmeabgabe über Heizkörper (teils veraltete Rippenheizkörper) Warmwasserboiler (ca. 13 Jahre alt) Kaminofen im Wohnzimmer EG situiert
Stiegen:	KG-EG: steile, gedrehte und schmalläufige Massivstiege mit keramischen Aufritten; Geländer als einfacher Holzhandlauf EG-DG: Lärchenstiegenlauf mit Zwischenpodest und Holzgeländer
Fenster:	KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ 2013) (Heizraum mit Drahtglasfensterelement) Wohnbereich EG + DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ 1996) und Außenrollläden (Kunststofflamellen) mit mechanischen Zuggurten
Türen:	Eingangstüre: „Internorm“ Alutürenelement mit Glaslichte und schmiedeeisener Vergitterung Innentüren: mittelbraune Holzwabentürblätter auf Holzstöcken (Durchgangslichte ca. 1,88 m) teils Schiebetürenelemente Kellergeschoß: teils Falttürenelemente

## 2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Objekt von den Eigentümern bewohnt. Der vorgelegte Plan entspricht in Teilbereichen nicht der Natur. Auf eine planerische Darstellung wird aus Kostengründen verzichtet. Die angegebenen Flächen wurden teilweise den Planunterlagen entnommen bzw. zum größten Teil in der Natur ermittelt und sind ohne Gewähr.

Kellergeschoß: Raumhöhe ca. 2,32 m

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
Vorraum	8,00	keramischer Belag
Abstellraum	9,70	keramischer Belag, Boiler
Lageraum	1,90	Rohbetonboden
Heizraum	9,00	keramischer Belag
Tankraum	9,50	alter Stahltank
Wirtschaftsraum	16,90	Rohbetonboden, Waschmaschinenanschluss, beheizt
Garage	18,00	Rohbetonboden, elektr. Sektionaltor (Abmessungen von ca. 5,3 m x 3,4 m)
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>73,00</b>	

Erdgeschoß: Raumhöhen ca. 2,63 m; der Eingang erfolgt nordseitig und ist nicht überdacht; das Bad weist einen I-förmigen Grundriss auf - im Bereich des Doppelwaschtisches beträgt die Raumhöhe ca. 1,85 m.

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
Vorraum	9,00	keramischer Belag
WC	1,87	halbhoch verflies, mit Fenster, WC-Schale und kleinem Handwaschbecken
Bad	6,00	raumhoch verflies, mit Fenster, Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und Handtuchheizkörper, Decke teils abgehängt mit Spotsbeleuchtung - vor ca. 10 Jahren adaptiert
Zimmer	17,60	Parkett, "Raucherzimmer"
Wohnzimmer	18,00	Parkett, Kaminofen, Ausgang auf die Terrasse
Küche/Essbereich	17,00	Laminat, RH von 2,58 m - 2,63
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>69,47</b>	

Dachgeschoß: Raumhöhe ca. 2,48 m; der Außenwandbereich ist mit Mansarden ausgeführt - Kniestockhöhe ca. 1,10 m.

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
Vorraum	4,70	Parkett
Zimmer	18,04	Parkett, Wände teils mit Nut&Feder Bretter verkleidet
Schlafzimmer	18,50	Parkett, Wände teils mit Holzpaneelen verkleidet, Ausgang auf den Balkon
Zimmer	16,50	Parkett, Wände teils mit Nut&Feder Bretter verkleidet, Ausgang auf den Balkon
Zimmer	10,30	Stabparkett
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>68,04</b>	
Balkon	8,00	keramischer Belag, Stahlrahmen-/Alubrüstung mit beschichteten Faserplatten - <i>erneuert</i>

Dachraum: Der Dachraum ist vom Vorraum über eine Dachluke begehbar, konnte jedoch nicht besichtigt werden.

### 2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Wohnhaus wurde ursprünglich in einem gebietstypischem Ausführungsstil errichtet. Nach dem Erwerb im Jahre 2006 erfolgten sukzessive Instandhaltungs- bzw. teilweise Modernisierungsarbeiten (Dach, Dachableitungsrohre, Wärmedämmfassade, Sanitärbereiche, teilweise Erneuerung der Heiz- und Sanitärinstallationsleitungen, Innenausführung - Malerei, teilweise Bodenbeläge, etc.).

Das Kellergeschoß weist teilweisen Fertigstellungsbedarf auf – Verputzarbeiten, diverse Anschlussarbeiten, etc.

Der Ausführungsstandard im Wohnbereich entspricht im Wesentlichen einem teilmodernisierten Zustand. Die Unterbodenkonstruktion ist teils uneben, die mechanischen Zuggurte der Rollläden sind zum Teil defekt.

Der Balkon wurde samt Bodenbelag und Brüstung innerhalb des Zeitraums seit 2021 erneuert.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde beginnend mit dem Jahr 1959 errichtet. Aufgrund der durchgeführten Arbeiten wird ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1985 angesetzt. Sohin errechnet sich zum Stichtag 2024 ein fiktiv verjüngtes Baualter von rund 39 Jahren. Bei einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von rund 70 Jahren errechnet sich eine Restnutzungsdauer von rund 31 Jahren - siehe nachstehende Tabelle:

#### Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser – normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser – Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen – Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50

(Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017)

## 2.4.4 Außenanlagen

Die Zufahrt zur Garage ist geschottert bzw. ist Asphaltrecycling aufgebracht. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt nordseitig über ein mehrstufiges Massivpodest, der Vorplatz (ca. 10 m<sup>2</sup>) ist mit Wellenverbundsteinen ausgelegt (mit Setzungen).

Süd- bzw. westseitig ist eine Terrassenfläche (als Rundbogen, Rohbetonboden mit schmiedeeisernem Geländer) konzipiert – Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup>. Auf Kellergeschoßniveau wurde ein überdachter Sitzplatzbereich (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Platten ausgelegt.

Das Massivpodest bzw. die Stützmauer der Terrasse sind teils brüchig.

Der Freigrund ist begrünt und terrassenförmig angelegt. Es sind gebietstypische Sträucher vorhanden.

Einfriedung: Thujenhecke, Betonsockelmauer mit Maschendrahtzaun bzw. Metallgitterelementen

**Anmerkung:** Die an der Ostgrenze befindliche, bergseitige Stützmauer ist laut Eigentümerangaben zur angrenzenden Nachbarliegenschaft zugehörig. Das Mauerwerk befindet sich in einem desolaten, baufälligen Gesamtzustand – eine Sanierung ist zwingend erforderlich. Eine mögliche Kostenbeteiligung im Falle einer Sanierung konnte im Zuge der Befundung nicht verifiziert werden.



## 2.4.5 Objektdaten

<b>Grundstück Nr. 714/5</b>		<b>827 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzflächen</b>	<b>Kellergeschoß (inkl. Garage)</b>	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erdgeschoß</b>	<b>69,47 m<sup>2</sup></b>
	<b>Dachgeschoß</b>	<b>68,04 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohngeschoße</b>	<b>137,51 m<sup>2</sup></b>



### 3 Gutachten

#### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das gegenständliche Objekt ist derzeit zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze brutto, d. h. inkl. UST, zu erfolgen haben.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

#### 3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

##### **Ermittlung:**

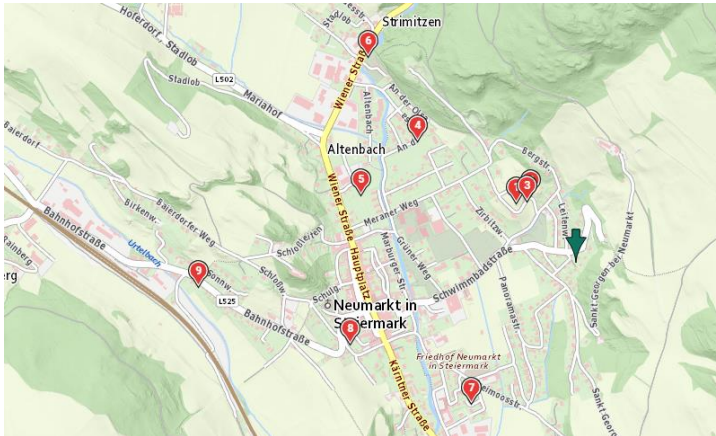
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

### 3.3 Bewertung

#### 3.3.1 Sachwert

##### 3.3.1.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind zeitnahe Kauffälle von unbebauten Grundstücken im Gemeindegebiet:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
1	Bauland	2497/2021	16.08.2021	958,00	30,00 €	40,88 €
2	Bauland	60/2022	01.10.2021	1.312,00	30,49 €	41,04 €
3	Bauland	2279/2021	08.06.2021	870,00	65,00 €	90,20 €
4	Bauland	2308/2019	07.09.2019	1.503,00	60,00 €	97,16 €
5	Bauland	339/2022	18.11.2021	3.049,00	72,00 €	95,64 €
6	Bauland	1973/2021	25.05.2021	430,00	93,02 €	129,56 €
7	Bauland	179/2020	19.11.2019	986,00	75,00 €	119,44 €
8	Bauland	864/2021	11.03.2021	665,00	27,07 €	38,42 €
9	Bauland	652/2023	27.02.2023	683,00	65,89 €	76,40 €

Die Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 27,07 bis EUR 93,02. Es ergibt sich ein valorisierter (jährliche Preisanpassung lt. ImmonetZT 13,22 %; Zeitraum 2018 - 2023) Mittelwert von EUR 80,97. In Anlehnung der angeführten Kauffälle sowie der im Befund beschriebenen Merkmale wird ein **Baulandpreis von EUR 85,00** als realistisch erachtet.

Berechnung Bodenwert Grundstück 714/5			
Fläche in m <sup>2</sup>		Preis pro m <sup>2</sup>	
827	Bauland	€ 85,00	€ 70 295
			€ 70 295
<b>BODENWERT</b>			<b>€ 70 295</b>

**3.3.1.2 Bauwert – Bebauung**

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Zusammenarbeit mit den Landesverbänden unter der Leitung von DI Roland Popp - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 3/2023“ entnommen und entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023</b>						
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien (-)	3.200 €	interpolieren ↔ 3.800 €	interpolieren ↔ 5.100 €	(++)		
Niederösterreich (-)	2.800 €	interpolieren ↔ 3.500 €	interpolieren ↔ 4.200 €	(++)		
Burgenland (-)	2.600 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
Oberösterreich (-)	2.700 €	interpolieren ↔ 3.400 €	interpolieren ↔ 3.900 €	(++)		
Salzburg (-)	3.000 €	interpolieren ↔ 3.900 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)		
Steiermark (-)	2.700 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.800 €	(++)		
Kärnten (-)	2.700 €	interpolieren ↔ 3.100 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
Tirol (-)	3.600 €	interpolieren ↔ 4.000 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)		
Vorarlberg (-)	3.800 €	interpolieren ↔ 4.100 €	interpolieren ↔ 5.000 €	(++)		
<b>Österreich (Medianwert)</b>	<b>2.800 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>4.200 €</b>			
<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)			aus Erhebung			
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel			
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2% - 10%			
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)			ca. 7% - 20%			
* Umsatzsteuer			20%			
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5% - 15%			
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf			
* Erschwernisse			nach Bedarf			
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf			
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf			
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf			
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf			
<b>Ergänzende Angaben:</b>						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (zB Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30%			
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu -10%			
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (zB Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40% bis 70%			
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20% bis 50%			

Quelle: Sachverständigen Zeitschrift 3/2023 – Publikation Roland Popp

<b>Ausstattungsqualität</b>						
<b>Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden</b>						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,2	0,30
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	2	0,16
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steifensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	2	0,18
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,5	0,12
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,2	0,05
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,5	0,09
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestaumaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,5	0,06
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1,2	0,08
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,5	0,18
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,5	0,14
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2	0,08
<b>Gesamt</b>	100				<b>1,48</b>	
<b>Einstufung</b>		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

Die **Neuherstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der umseitig angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.900** (normaler bis guter Ausführungsstandard) angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>			
			nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>			<b>€ 2 900</b>
<u>Herstellungskosten</u>	m <sup>2</sup>	à	
Kellergeschoß	73,00	€ 1 450	€ 105 850
Erdgeschoß	69,47	€ 2 900	€ 201 463
Dachgeschoß	68,04	€ 2 610	€ 177 584
<b>Summe</b>			<b>€ 484 897</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre		
Bestandsdauer	39		
Restnutzungsdauer	31		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70		
Relatives Alter 39/70	<b>56%</b>		
<b>Technische Wertminderung linear</b>	56% von	484 897	-€ 271 542
Gebäudesachwert			€ 213 355
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	10% von	213 355	-€ 21 336
			€ 192 019
<b>Bauwert</b>			<b>€ 192 019</b>

\* Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (steile Stiegenläufe, Raumkonfiguration im Badezimmer, fehlende Sanitäreinheit im DG, etc.) begründet.

### Außenanlagen

Begrünung, Schotterung Zufahrt, Einfriedung, etc.	€	6 000
<b>*Außenanlagen</b>	<b>€</b>	<b>6 000</b>

\* d.s. rund 3 % des Bauwertes - entspricht einfachen bis durchschnittlichen Anlagen

### Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	€	70 295
Bauwert Wohnhaus	€	192 019
Außenanlagen	€	6 000
<b>Sachwert</b>	<b>€</b>	<b>268 314</b>

### 3.3.2 Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.). Gegenständlich ist von einer guten bis durchschnittlichen Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Begründung:

- - Demografische Entwicklung
- - Aktuelle Kosten- und Zinssituation
- + Gute Nachfrage nach ähnlich konzipierten Wohnobjekten

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes ein wert angemessener Marktanpassungsabschlag von 5 % vorgenommen.

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung (Zu- / Abschlag in %) für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend - durch- schnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Sachwerte		€	268 314
Marktanpassung	5%	-€	13 416
		€	254 898
<b>Verkehrswert der EZ 167, GB 65315 ger.</b>			<b>€ 255 000</b>

#### 4 Zubehör

Allgemeines:

*Bei der gegenständlichen Bewertung des Zubehörs werden Erfahrungswerte – durchschnittliche Nutzungszeiten – in Haushalten mit 2 bis 4 Personen bei normaler Benützung und Lebensgewohnheiten – Wohnfunktion – verwendet.*

*Vorausgesetzt wird bei der Anschaffung gute Qualität des Materials und der Verarbeitung, sowie sorgfältige Pflege und Behandlung, guter Erhaltungszustand.*

*Bei fix eingepassten Einbauten, Wandverbauungen, Schrankkabinen u. ä., die an anderer Stelle nicht oder nur mit bedeutendem Kostenaufwand verwendet werden können, wird ein Abschlag vom Restwert von 20 bis 40 % (Streuung nach Bauart und Material usw.) vorgenommen.*

Im Wohnhaus befindet sich teils noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt.

Raum	Wert
<b>Küche (EG):</b> Einbauküche mit Unterbau- und Oberschränken (Zeilenlänge von ca. 6,0 m) und div. E-Geräten (E-Herd, Ceranfeld, Spülbecken mit Tropfasse, Kühlschrank, Mikrowelle) Alter ca. 23 Jahre, ohne Zeitwert	€ -
<b>Gesamt pauschal</b>	€ -



Auszug Fotodokumentation

## 5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes

EZ 167, KG 65315 St. Georgen  
8820 Neumarkt in der Steiermark  
Sankt Georgen bei Neumarkt 114

Objekt	Adresse	Verkehrswert
<b>Wohnhaus</b> EZ 167, GB 65315 St. Georgen	8820 Neumarkt i.d. Steiermark St. Georgen bei Neumarkt Nr. 114	€ 255 000
<b>Zubehör</b>		€ -

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Werner Kogler



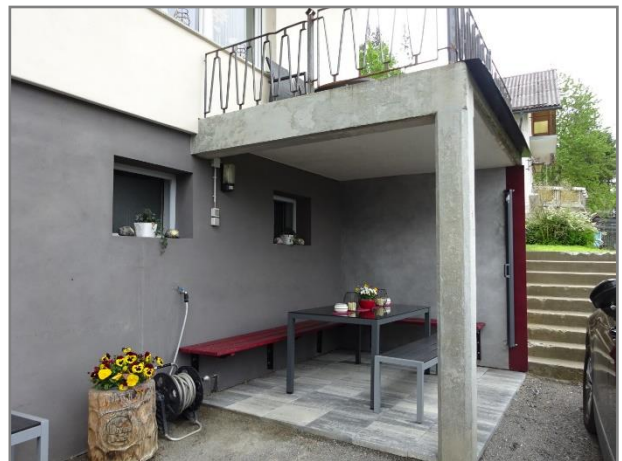
Weißkirchen, am 12.06.2024

### Beilagen

Fotodokumentation  
Plankopien



## FOTODOKUMENTATION

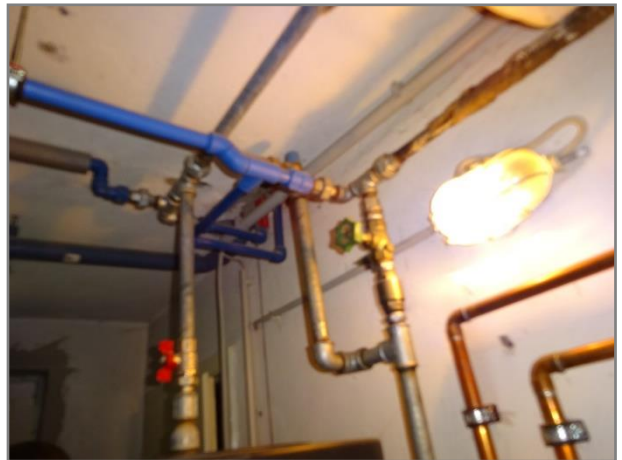




**desolate Stützmauer ostseitig**



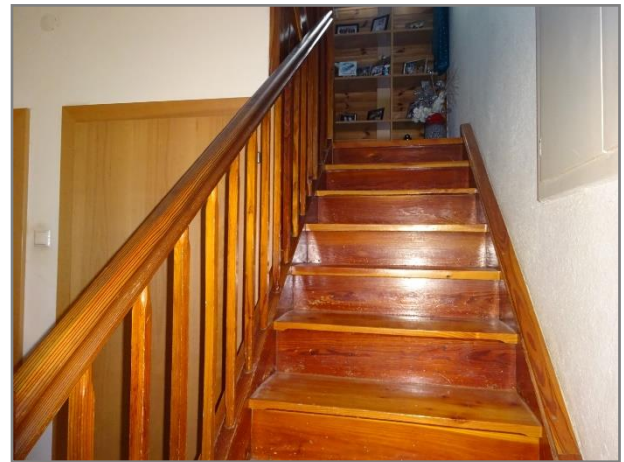
**Kellergeschoß**



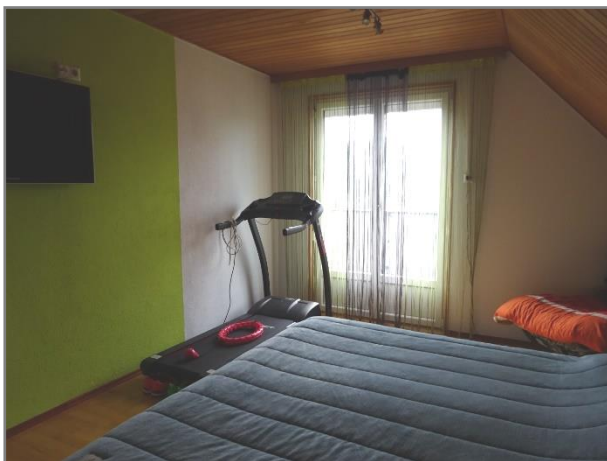


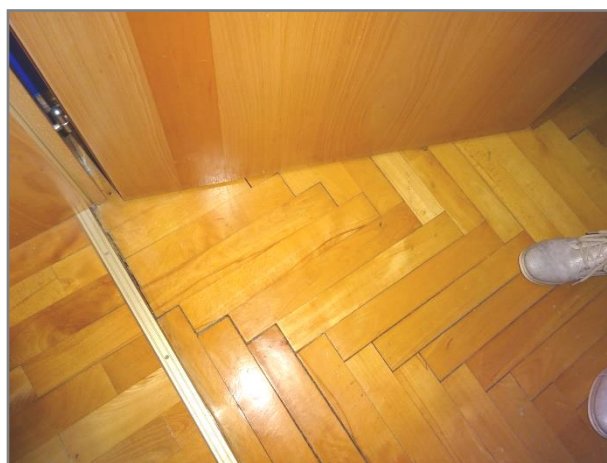
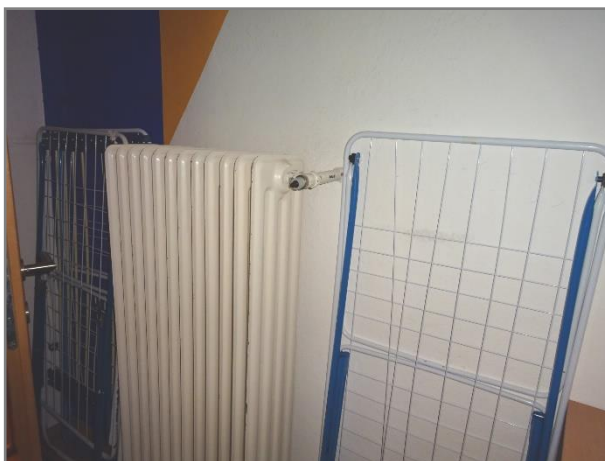
**Erdgeschoß**



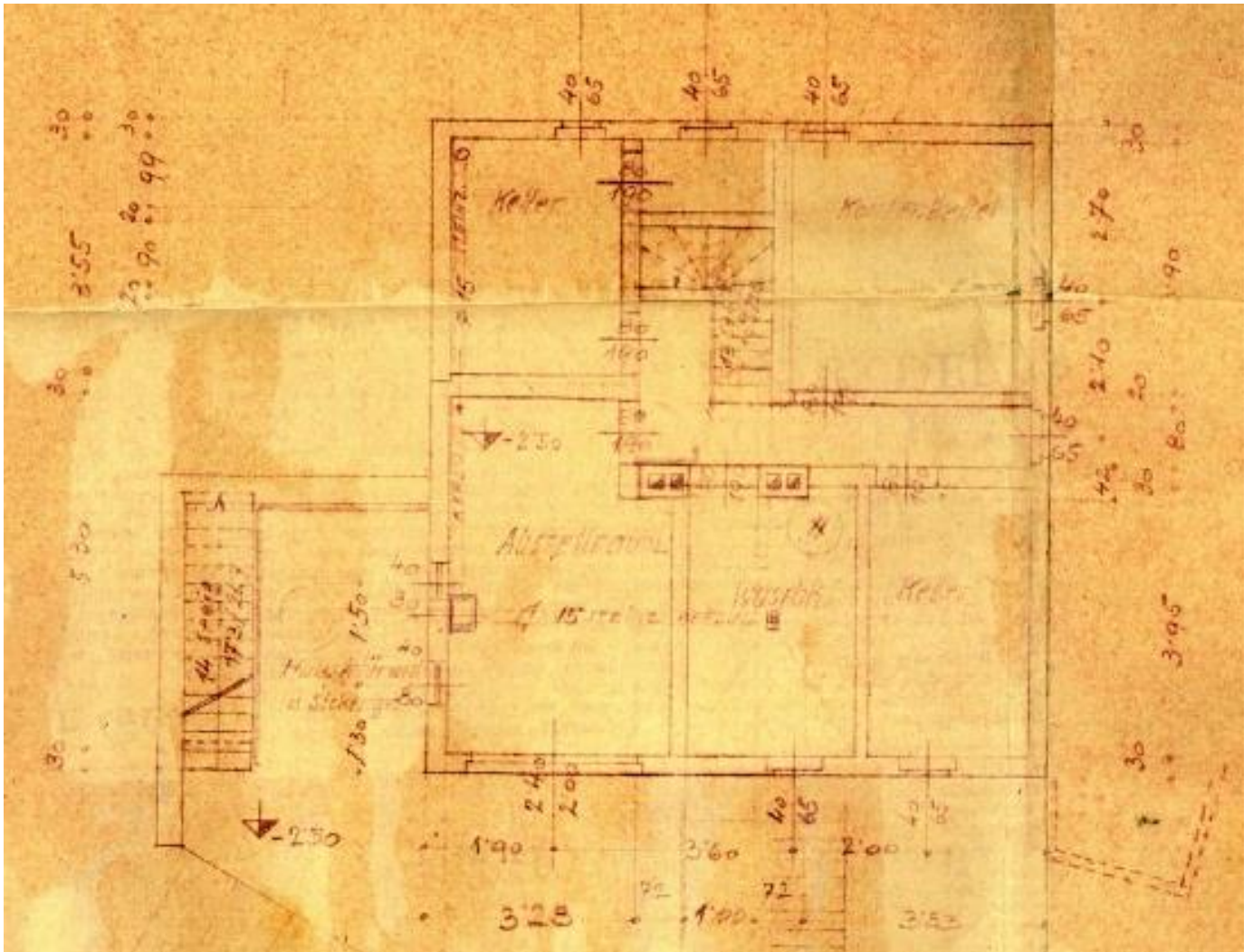


**Dachgeschoß**

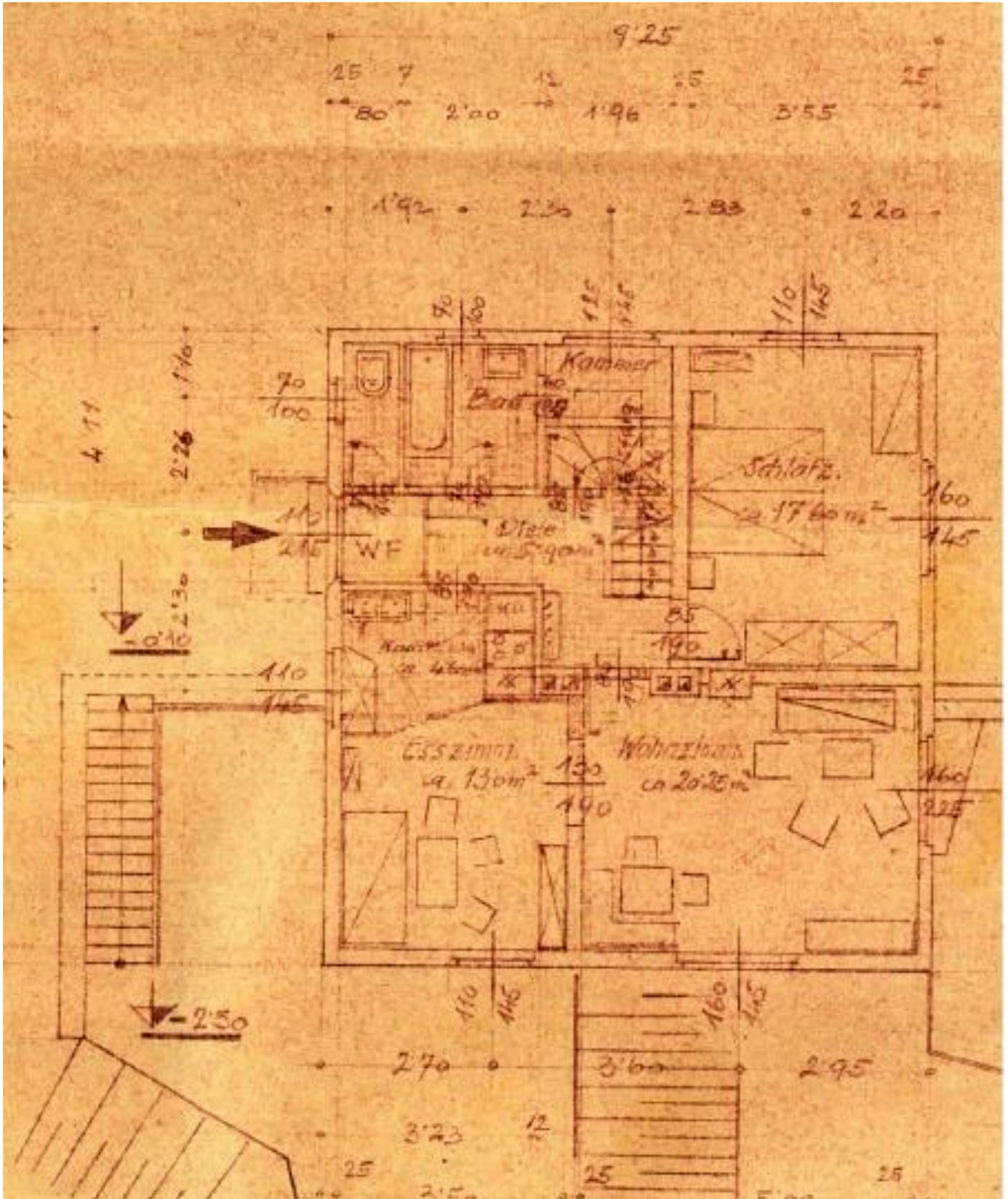




# GRUNDRISSE KELLERGESSCHOSS



# ERDGESCHOSS





# DACHGESCHOSS

