

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 20/25z

An das
Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei: WEG EZ 493 KG 60335 Mautern v.d.
Siedlungsgenossenschaft Donawitz
gemeinnützige reg. Wohnbaugen.m.b.H.
Kerpelystraße 69
8700 Leoben

vertreten durch: Mag. Stefan Feldbacher
Radetzkystraße 18/II
8010 Graz
(Zeichen: SF-SGD/TOMBERGER)

Verpflichtete Partei: Natalie Tomberger
geb. 06.02.1994
Pestalozzistraße 68/4
8700 Leoben

wegen: € 2.620,70 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

Bewertungsstichtag: 09.07.2025, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 10.06.2025, 9 E 20/25z, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 2	101/480	Anteile
---------	-------------------------	---------	---------

an der Liegenschaft **EZ 493, Grundbuch 60335 Mautern**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 232/3, mit der Adresse 8774 Mautern, Bergmannstraße 14, zu erstellen.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 10.06.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 2	101/480	Anteile
----------------	--------------------------------	----------------	----------------

an der Liegenschaft **EZ 493, Grundbuch 60335 Mautern**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 232/3, mit der Adresse 8774 Mautern, Bergmannstraße 14

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 09.07.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 09.07.2025 von 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Weinzierl, Nachbarin von Frau Natalie Tomberger - Verpflichtete
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 13.06.2025

1.5.3. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1997

1.5.4. Nutzwertgutachten vom 14.07.1993

1.5.5. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 2

1.5.6. Fotos

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 09.07.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung W 2 vermietet ist. Anzumerken ist jedoch, dass laut Auskunft von Frau Weinzierl, Nachbarin von Frau Natalie Tomberger – Verpflichtete, die Wohnung schon länger nicht mehr bewohnt wird. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Hausverwaltung:

Laut schriftlicher Mitteilung der Siedlungsgenossenschaft Donawitz beträgt der Stand der Rücklage zum 29.09.2025 € 16.442,37.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2 beträgt gesamt € 1.012,57.

Hinzuweisen ist, dass in der aktuellen monatlichen Vorschreibung ein Posten „Volksbank Steiermark (Darlehen)“ in der Höhe von gesamt € 562,49 inkludiert ist.

Diesbezüglich ist an zu führen, dass dem Sachverständigen durch die Siedlungsgenossenschaft Donawitz vom 11.07.2025 ein Schreiben betreffend des Darlehens - Sanierungskosten (mit 29.04.2025 datiert) übermittelt wurde. Gemäß diesem Schreiben vom 29.04.2025 beträgt der anteilmäßige Darlehnsbetrag betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile € 119.251,30.

Aktuelle monatliche Vorschreibung W 2

EDV-NR: 506780

05 0005301 0002 02 E /2ZA

5301/2, EW/506780



**SIEDLUNGS
GENOSSENSCHAFT
DONAWITZ**

Frau
Natalie Tomberger
Bergmannstraße 14/2
8774 Mautern in Steiermark

Kerpelystraße 69 | 8700 Leoben
T 03842/21139 | F 03842/24197
office@donawitzer.at | www.donawitzer.at

Rechnungsnummer: M/0000017 00 2025 1

UID-Nummer: ATU59483008

Diese Rechnung gilt ab **01.09.2025** als Dauerrechnung im Sinne
des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Leoben, 29.09.2025

Vorschreibung gültig ab 01.09.2025

Eigentumswohnung Bergmannstraße 14/2, 8774 Mautern in Steiermark

Sehr geehrte Frau Tomberger,
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	0 %	Basis für Umsatzsteuer		Gesamt
			10 %	20 %	
Volksb Steiern, 53006	3,810%	562,49			562,49
Betriebskostenvorauszahlung			113,98		113,98
Verwaltungskosten			38,75		38,75
Rücklage gem. §31 WEG 2002		102,08			102,08
Heizkostenvorauszahlung				150,00	150,00
Nettovorschreibung		664,57	152,73	150,00	967,30
USt Vorschreibung			15,27	30,00	45,27
Gesamtanschreibung	monatlich		EUR		1.012,57

Achten Sie bitte darauf, diesen Betrag bis spätestens 5. des Monats unter Angabe Ihrer EDV-Nummer 506780 im Feld "Zahlungsreferenz" auf das Konto IBAN AT50 2081 5240 0090 0423 lautend auf ETG Mautern in Steiermark, Bergmannstraße 14 einzuzahlen.

Rechnungsnummer M/0000017 00 2025 1 ist eine Dauerrechnung im Sinne des UStG. Die Rechnung ist gültig bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung. UID-Nummer: ATU59483008



Schriftliche Mitteilung der Siedlungsgenossenschaft Donwaitz betreffend des Darlehens - Sanierungskosten vom 29.04.2025

Obj.Nr. 5301

Top Nr. 2

Darlehensverwaltung

Carolin Pfleger

+43 (0) 3614 2245 916

carolin.pfleger@rottenmanner.at

Frau
Natalie Tomberger
Bergmannstraße 14/2
8774 Mautern in Steiermark

Rottenmann, 29.04.2025

6-FH Mautern, BG 53
Sanierungskosten - Umfassende energetische Sanierung
EDV Nr. 506780

Sehr geehrte Frau Tomberger!

Die im Zuge der Sanierung durchgeführten Arbeiten beim gegenständlichen Objekt konnten abgeschlossen werden.

Lt. der uns übermittelten Zustimmungserklärung werden die anteilmäßig auf Ihre Wohnung entfallenden, noch zu finanzierenden Kosten für diese Sanierung von Ihnen mittels eines Darlehens (Laufzeit 30 Jahre), finanziert.

Aufgrund der nunmehr erstellten vorläufigen Finanzierung betragen diese Kosten:

zu finanzierende geförderte Kosten	€	30.000,00	
zu finanzierende ungeforderte Kosten	€	89.302,72	
zu finanzierende Direktkosten	€	8.948,58	
	€	128.251,30	
abzüglich voraussichtlicher Förderbeitrag Land Steiermark	- €	9.000,00	
Darlehensbetrag	€	119.251,30	*
*inkl. 10% MWSt.			

Anbei übermitteln wir Ihnen zur Information eine Kopie der technischen Abrechnungskosten, in welcher die gesamten vorläufigen Kosten ersichtlich sind. Die endgültigen Kosten werden im Zuge der sogenannten Schlussabrechnung erstellt, in welcher auch eine Annuitätenaufrollung samt der angefallenen Zinsen durchgeführt wird.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Carolin Pfleger

Anhang/Beilage: Technische Abrechnungskosten

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 13.06.2025

KATASTRALGEMEINDE 60335 Mautern

EINLAGEZAHL 493

BEZIRKSGERICHT Leoben

Letzte TZ 963/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

VERWALTER: Siedlungsgenossenschaft Donawitz

gemeinn. reg. Wohnbaugenossenschaft m.b.H.

8700 Leoben, Kerpelystr. 69

Plombe 1192/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
232/3	GST-Fläche	*	1435
	Bauf.(10)		431
	Gärten(10)	1004	Bergmannstraße 14

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.1. Gutsbestand:

12 ANTEIL: 101/480
Natalie Tomberger
GEB: 1994-02-06 ADR: Bergmannstraße 14/2, Mautern in Steiermark 8774
a 3943/1997 Wohnungseigentum an W 2
b 407/2022 IM RANG 3236/2021 Kaufvertrag 2021-09-22 Eigentumsrecht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 2	101/480	Anteile
Natalie Tomberger			

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A2 - Blatt:

***** A2 *****
4 a 3943/1997 Grunddienstbarkeit Geh-, Fahrweg, Kanal, Spielplatz an EZ 533

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die im A2-Blatt angeführten Grunddienstbarkeit nicht wertbeeinflussend ist.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60335 Mautern, EZ 493, BG Leoben

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
232/3	GST-Fläche	1435		
	Bauf. (10)	431		
	Gärten (10)	1004	Bergmannstraße 14	

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

2.3. Lage:

Abbildung 1:

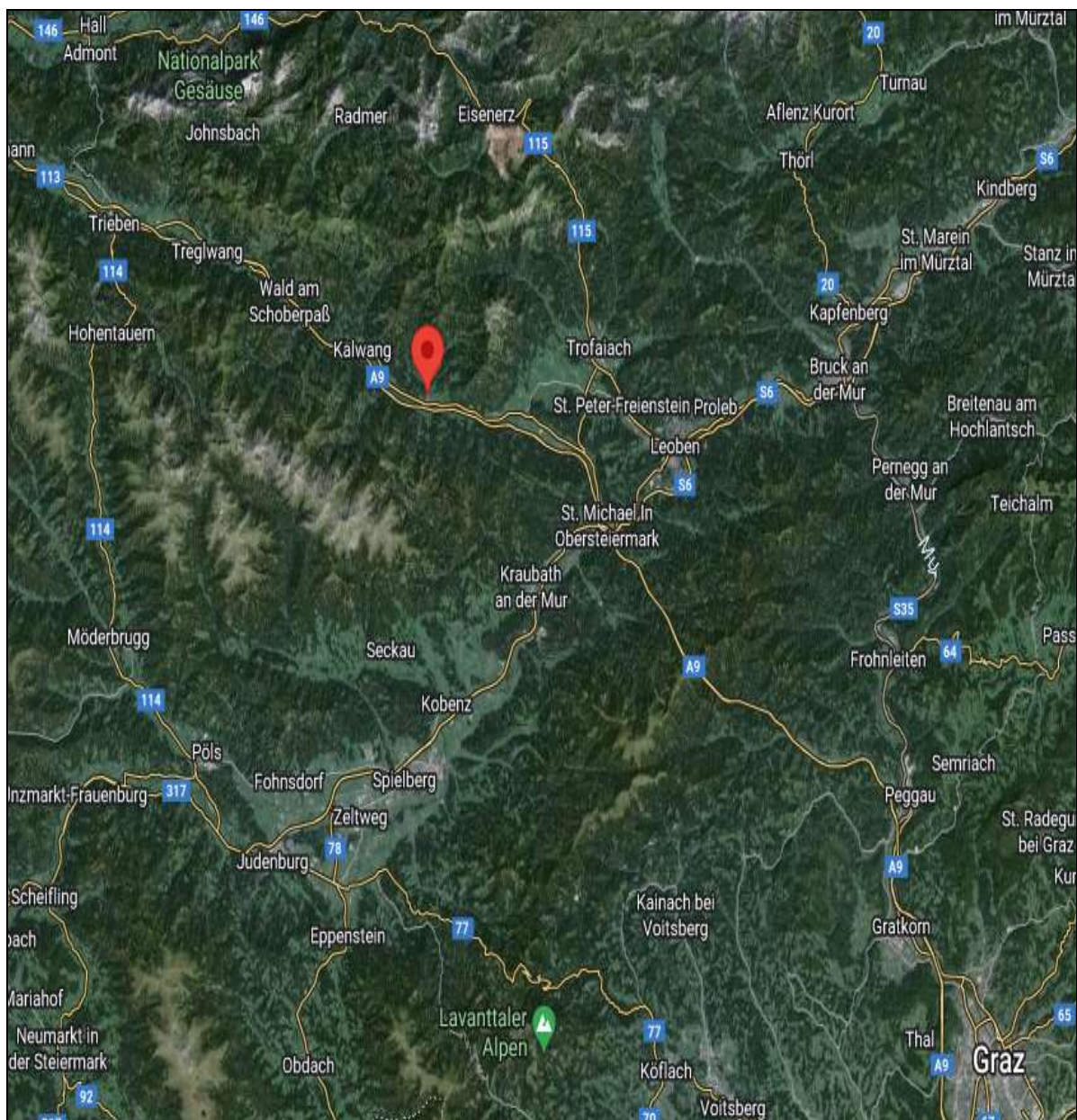


Abbildung 2:

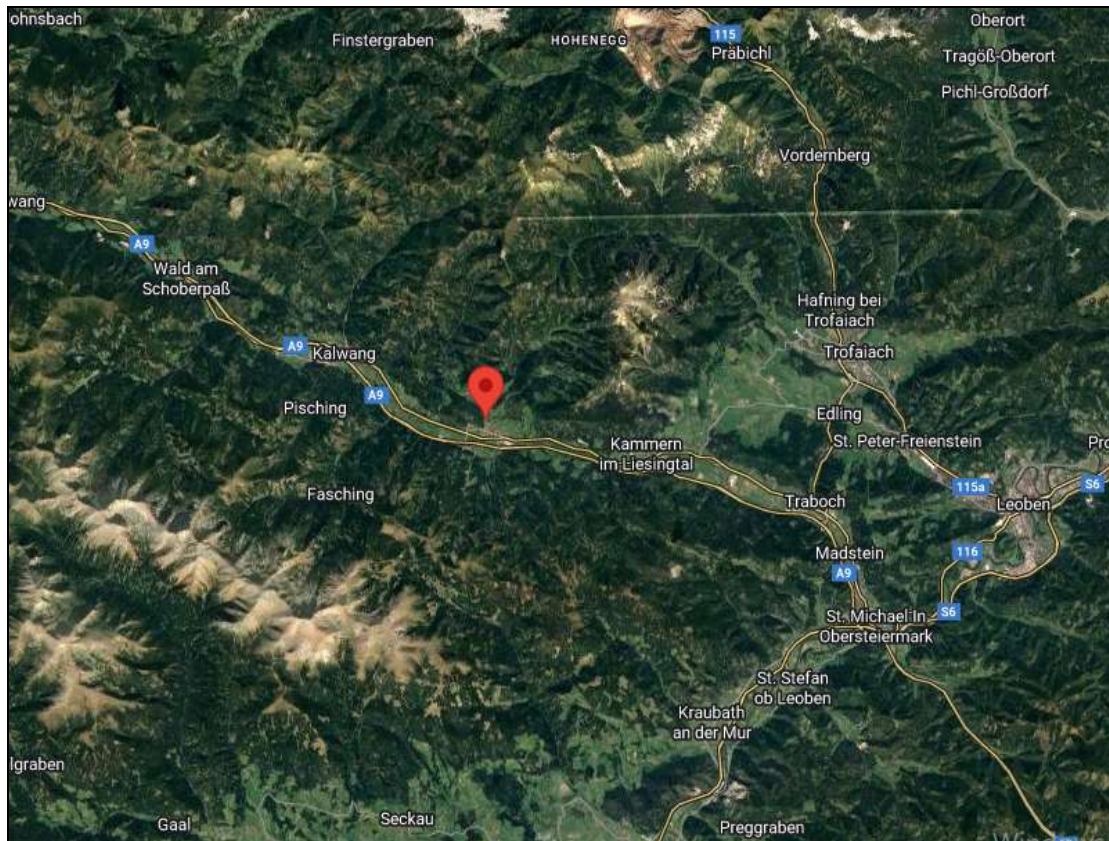


Abbildung 3:

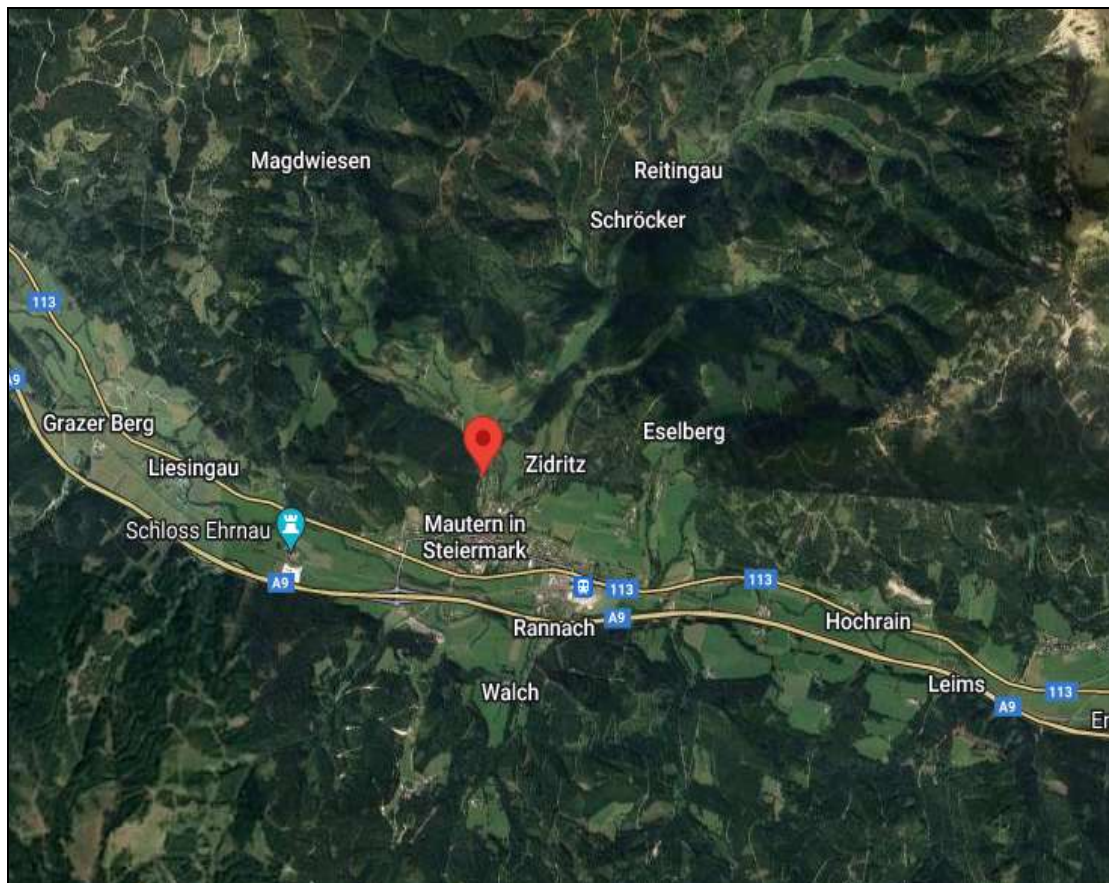


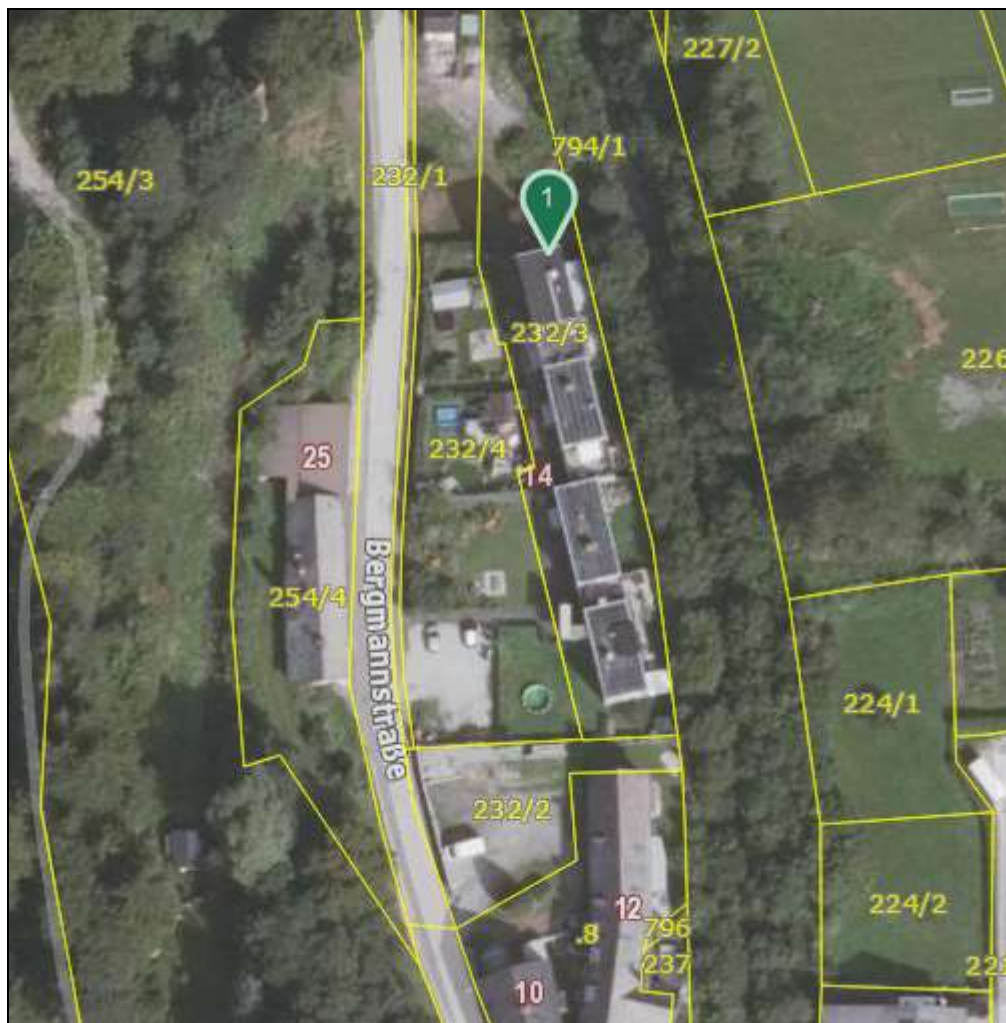
Abbildung 4:



Abbildung 5:



Abbildung 6 – GST. Nr. 232/3:



Mautern ist eine Marktgemeinde mit 1695 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) in der Steiermark (Österreich) und gehört zum Gerichtsbezirk Leoben im Bezirk Leoben.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende sechs Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2023):

- Eselberg (162)
- Liesingau (130)
- Magdwiesen (55)
- **Mautern in Steiermark (1152)**
- Rannach (139)
- Reitingau (57)

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

Lage von Mautern in Steiermark im Bezirk Leoben



2.4. Objektbeschreibung:

<u>Grundbuch 60335 Mautern, EZ 493, BG Leoben</u>
--



Hinzuweisen ist, dass seitens des Sachverständigen ein Gutachten betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am 31.07.2024 erstellt wurde. Die folgenden Angaben wurden zum Teil aus dem Gutachten vom 31.07.2027 übernommen bzw. angepasst.

<u>ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE</u>

Bezeichnung: Wohnhaus

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Baujahr: Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 13.07.1992

Dachung: Harte Dachung

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 2	101/480	Anteile
----------------	--------------------------------	----------------	----------------

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Gas – Zentralheizung(laut Mitteilung von Frau Weinzierl, Nachbarin von Frau Natalie Tomberger – Verpflichtete)
Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

Lage: Erdgeschoss und Obergeschoss

Zubehör: Laut Nutzwertgutachten ist folgendes Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig:
x) Terrasse – Obergeschoss
x) Abstellraum - Erdgeschoss
x) Garten

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Erdgeschoss

Vorraum:

Boden verfliest, Wände und Decke mit Holz verkleidet



WC:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC, Handwaschbecken



Abstellraum: PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Garten:



Obergeschoss

Stiegenaufgang/Flur:

Boden verflies und zum Teil Holzboden, Wände und Decke zum Teil gestrichen und mit Holz verkleidet



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Dusche



Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen







Terrasse:

Steinboden



Abstellraum/Zubehör:



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.5. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 2	101/480	Anteile
----------------	--------------------------------	----------------	----------------

Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.6. Objektgröße:

Laut Nutzwertgutachten vom 14.07.1993 beträgt die beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2 gesamt **97,07 m².**

x) Terrasse – Obergeschoss	26,16 m²
x) Abstellraum – Erdgeschoss	1,89 m²
x) Garten	19,14 m²

Hinzuweisen ist, dass die Objektgröße augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

	8
<u>Wohnung Top. A 2</u>	
Erdgeschoß und Obergeschoß	
Windfang (EG) 2,34 m x 1,20 m	2,81 m ²
Erdgeschoß:	
Vorraum 1,03 m x 2,15 m	2,21 m ²
Abstellraum (1,35 m x 1,005 m) - (0,72 m x 0,06 m)	1,31 m ²
WC 0,90 m x 1,90 m	1,71 m ²
Essküche (5,00 m x 2,95 m) + (2,79 m x 0,28 m) - (0,05 m x 0,12 m) - - (1,02 m x 0,21 m)	<u>15,31 m²</u>
Summe Erdgeschoß	20,54 m ²
Obergeschoß:	
Vorraum (8,17 m x 2,15 m) - [(0,10 m x 0,10 m x 3,14) x 2]	17,50 m ²
Zimmer 1 3,92 m x 3,20 m	12,54 m ²
Bad (1,60 m x 3,20 m) - (0,72 m x 0,22 m) - (0,81 m x 0,27 m)	4,74 m ²
Zimmer 2 (2,68 m x 3,20 m) - (0,36 m x 0,81 m)	8,28 m ²
Zimmer 3 (2,52 m x 3,20 m) - (0,10 m x 0,10 m x 3,14 m)	8,03 m ²
Wohnen (4,20 m x 5,50 m) + (0,28 m x 2,17 m) - (0,63 m x 1,35 m) - - (0,32 m x 0,60 m) - (0,10 m x 0,10 m x 3,14)	<u>22,63 m²</u>
Summe Obergeschoß	<u>73,72 m²</u>
Summe Erdgeschoß und Obergeschoß	97,07 m ²
Terrasse (OG) 5,45 m x 4,80 m	<u>26,16 m²</u>
	<u>123,23 m²</u>
Abstellraum, außerhalb (EG) 1,28 m x 1,48 m	1,89 m ²
Garten 6,60 m x 2,90 m	19,14 m ²

2.7. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegen.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Bundesland: Steiermark
Bezirk: Leoben
Gemeinde: Mautern in Steiermark 61109
Katastralgemeinde *: Mautern 60335
Grundstücksnummer *: 232/3
* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 232/3 in Mautern (60335) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 2	101/480	Anteile
---------	-------------------------	---------	---------

an der Liegenschaft **EZ 493, Grundbuch 60335 Mautern**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 232/3, mit der Adresse 8774 Mautern, Bergmannstraße 14

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

BLNR 12	Wohnungseigentum an W 2	101/480	Anteile
an der Liegenschaft EZ 493, Grundbuch 60335 Mautern , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 232/3, mit der Adresse 8774 Mautern, Bergmannstraße 14			

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	97,07 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 200,00	€	19 414,00
anteiliger Bodenwert		€	19 414,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 500,00
Wohnnutzfläche	97,07 m ²	€	242 675,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten bzw. derzeit durchgeführten umfassenden Sanierungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	33 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Benützungsbewilligung vom 13.07.1992)			
Wertminderung in %	37%	€	89 789,75
		€	152 885,25
Bauzeitwert		€	152 885,25
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	19 414,00
Bauzeitwert		€	152 885,25
		€	172 299,25
Gartenanteil, Terrasse (Obergeschoss) und Abstellraum im Erdgeschoss pauschal bewertet		€	5 000,00
		€	177 299,25
Abzüglich der anteiligen Sanierungskosten		€	119 251,30
Abzüglich einer Risikoreserve betreffend der anteiligen Sanierungskosten		€	5 000,00
		€	53 047,95
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 5% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage und Größe		€	2 652,40
VERKEHRSWERT		€	50 395,55

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch **101/480 Anteile, EZ 493, Grundbuch 60335 Mautern, BLNr. 12**, verbunden mit Wohnungseigentum an W 2, **(mit Berücksichtigung der anteilmäßigen Kosten der Sanierung)** zum Bewertungsstichtag 09.07.2025 beträgt gerundet:

EUR 50.000,-
(Euro Fünfzigtausend)

Wien, am 29.09.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angeichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.