

Josef Suppan

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
8741 Weißkirchen Reisstraße 19
Tel.: 0676/4264284 Email: josef.suppan-sv@aon.at

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

GZ: 11 E 24/24i - 4 Bezirksgericht Judenburg

Betreibende Partei:	Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG vertreten durch Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG 8010 Graz, Kalchberggasse 1
Verpflichtete Partei:	Dino Ceranic geb. 26.12.1995 8403 Lebring-St. Margarethen, Philipsstraße 90 H2/3
Auftraggeber:	Bezirksgericht Judenburg
Bewertungsgegenstand:	Unbebautes Grundstück, Baugrundstück
Liegenschaftsadresse:	8750 Judenburg Oberweg Seetalstraße-Dorfstraße
Grundbuchsdaten:	KG 65019 EZ 195 Grundstücke 194/26 u. 194/27
Liegenschaftsanteile:	BLNr. 4 1/1 Anteil
Bewertungsstichtag:	30.10.2024



Datum der Erstellung des Gutachtens: 26. November 2024



Josef Suppan

Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht / Zusammenfassung	4
2. Allgemeines.....	5
2.1 Auftrag.....	5
2.2 Bewertungsgegenstand	5
2.3 Bewertungsstichtag.....	5
2.4 Befundaufnahme.....	5
2.5 Grundlagen des Gutachtens	6
2.6 Unterlagen des Gutachtens	6
3. Vorbemerkungen	7
3.1 Vertraulichkeitserklärung.....	7
3.2 Aufmaß und Flächenprüfung.....	7
3.3 Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen	7
3.4 Ausrichtung der Kartenauszüge und Massstab der Darstellungen.....	7
3.5 Kontaminierungsprüfung.....	8
3.6 Weitergabe des Gutachtens.....	8
3.7 Genauigkeitsanforderung des Gutachtens	8
3.8 Baurechtlicher Konsens	8
3.9 Wertstellung der Beträge	9
4. Befund	10
4.1 Grundbuchsrechtliche Situation des Bewertungsgegenstandes	10
4.1.1 Katasterplanauszug.....	10
4.1.2 Grundbuchsauszug der Liegenschaft.....	11
4.1.3 Grundbuch Gutsbestandsblatt – Ersichtigmachungen im A1-Blatt	11
4.1.4 Ausserbücherliche Rechte.....	11
4.1.5 Grundbuch Lastenblatt – Dingliche Lasten (C-Blatt).....	12
4.1.6 Ausserbücherliche Lasten	12
4.1.7 Einheitswert	12
4.2 Lage	12
4.2.1 Lage Makrolage	12
4.2.2 Lage – Mikrolage	12
4.3 Standort – Tabellarische Beschreibung	13
4.3.1 Beschreibung.....	13
4.3.2 Orthofoto der Liegenschaft.....	15
4.3.3 Höhenprofil des Grundstückes	15
4.3.4 Kanalplan der Gemeinde Judenburg.....	16
4.3.5 Zufahrt zur Liegenschaft u. öffentlicher Verkehr	16
4.3.6 Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens	17
4.3.7 Gefahrenzonenplan - Hochwasserrisikozonierung.....	17

4.3.8	Kontaminierungsrisiko	19
4.3.9	Lärmimmissionen.....	20
4.3.10	Sonstige Grundstücksimmissionen	21
4.4	Grundstück – Raumordnungsrechtliche Situation.....	21
4.4.1	Örtliches Entwicklungskonzept – Erläuterungen	21
4.4.2	Flächenwidmungsplan	22
4.4.3	Fotodokumentation Grundstück	23
4.4.4	Bewertung des Zubehörs	24
5.	Bewertungsmethodik	25
5.1	Bewertungsgrundsätze	25
5.2	Auswahl des Verfahrens – Vergleichswertverfahren	25
6.	Gutachten – unbelasteter Bodenwert der Liegenschaft.....	26
6.1	Grundstücksbestand der Liegenschaft	26
6.2	Bodenwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren.....	26
6.3	Vergleichstransaktionen.....	26
6.3.1	Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen	27
6.4	Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes	27
6.4.1	Bodenwert der Gesamtliegenschaft	27
6.4.2	Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	28
6.4.3	Verkehrswert der Liegenschaft.....	28
7.	Ergebnis der Liegenschaftsbewertung – Verkehrswert	29
7.1	Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses	29

1. Übersicht / Zusammenfassung

Die im Folgenden zusammengestellte Übersicht ist komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und das Ergebnis des Gutachtens:

Auftraggeber:	Bezirksgericht Judenburg zu GZ: 11 E 24/24i - 4
Bewertungsgegenstand:	Unbebautes Grundstück, Baugrundstück
Liegenschaftsadresse:	8750 Judenburg Oberweg Seetalstraße-Dorfstraße
Grundbuchsdaten:	KG 65019 Oberweg, EZ 195, BLNr. 4
Grundstücksnummer:	194/26 u. 194/27
Grundstücksfläche:	908 m ²
Flächenwidmung:	Allgemeines Wohngebiet WA (0,2-0,5)
Zufahrt zur Liegenschaft:	Öffentlich über Gemeindestraße

Bewertungsstichtag:	30.10.2024
Verkehrswert der gesamten Liegenschaft gerundet	€ 64.000,00
Wert des Zubehörs (kein Zubehör vorhanden)	-

Der Verkehrswert des **gebundenen Bodenwertes** versteht sich ohne Umsatzsteuer.

Der Verkehrswert definiert sich im Sinne des § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 als jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

2. Allgemeines

2.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichtes Judenburg laut Beschluss vom 27.09.2024 GZ.: 11 E 24/24i - 4. Folgende Anknüpfungstatsachen werden ungeprüft übernommen. Es bestehen

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten
- keine Kontaminierungen

2.2 Bewertungsgegenstand

Gemäß Auftrag des Auftraggebers wird als Bewertungsgegenstand folgende Liegenschaft festgelegt:

Bewertungsgegenstand	
Liegenschaftsbezeichnung	Unbebaute Liegenschaft
Objektart	Baugrundstück
Katastralgemeinde	65019
Einlagezahl	195
Grundstücksnummern	194/26 u. 194/27
Grundstücksadresse	8750 Judenburg Oberweg Seetalstraße-Dorfstraße

2.3 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird vom Auftraggeber der **30.10.2024** festgesetzt.

2.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am 30.10.2024 zwischen 15:00 und 15:30 Uhr. Der Verpflichtete Herr Dino Ceranic ist trotz nachweislicher Ladung zur Befundaufnahme nicht erschienen. Es konnte im Rahmen der Befundaufnahme die gesamte Liegenschaft besichtigt werden.

Anwesend bei der Befundaufnahme waren:

Anwesende bei der Befundaufnahme		
Josef Suppan	Funktion	Sachverständiger für Immobilienbewertung
	Adresse	8741 Weißkirchen Reisstraße 19
Sabine Kupper MA	Funktion	Begleitung Sachverständiger
	Adresse	8763 Pöls

Anlässlich der Befundaufnahme wurden vom beauftragten Sachverständigen Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden darüber belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

2.5 Grundlagen des Gutachtens

- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1811 – ABGBG, i.d.g.F.
- Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 – GBG, i.d.g.F.
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG, i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 – LBG, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Baugesetz 1995 – StmK. BauG, i.d.g.F.
- ÖNORM B 1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauerwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe 2013-08-01
- ÖNORM B 1800 Beiblatt 1, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Anwendungsbeispiele, Ausgabe 2014-01-01
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen, Ausgabe 1997-12-01
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Teil 1 i.d.g.F.
- ÖNORM EN 15221-6 Facility Management, Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management, Ausgabe 2011-12-01
- Bienert / Funk (HRsg.), Immobilienbewertung Österreich, Wien, ÖVI Immobilienakademie, 3. Auflage, 2014
- Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, Wien, Manz Verlag, 7. Auflage, 2017
- Steppan / Orlainsky, Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterungen, Wien, SV Büro Orlainsky, Steppan, Fassung 2019
- Seminarskripten der Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- Fachzeitschrift „Sachverständige“ – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien, Linde Verlag Ges.m.b.H.

2.6 Unterlagen des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Auftrag zur Bewertung
- Grundbuchsauszug
- GIS-Abfrage Katasterplan
- Erhebungen bei der Baubehörde
- Erhebungen bei der Raumordnungsbehörde
- GIS-Abfrage Flächenwidmungsplan
- GIS-Abfrage Makro- und Mikrolage Übersicht
- Abfrage auf HORA Gefahrenzonenplan
- Abfrage Lärmimmission auf lärminfo.at
- Abfrage Verdachtsflächenkataster auf umweltbundesamt.at
- GIS-Abfrage Orthophoto
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Erhebungen ImmonetZT Datenforum

3. Vorbemerkungen

3.1 Vertraulichkeitserklärung

Der Sachverständige erklärt als Ersteller des nachfolgenden Gutachtens ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der Sachverständige erklärt, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung übermittelt worden sind, sowie auch den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte, Ergebnisse und Schlussfolgerungen, im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Zeitpunkt der Auftragserteilung bzw. Befundaufnahme und dem Erstellungsdatum des Gutachtens keine Änderungen ergeben haben oder rechtswirksam geworden sind. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass sich diese Änderungen, sofern sie nicht im Gutachten bereits berücksichtigt worden sind, auf den ermittelten Verkehrswert auswirken können. In diesem Fall behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

3.2 Aufmaß und Flächenprüfung

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

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Im Zuge einer Prüfung der in den Bauplänen ausgewiesenen Flächensumme mit dem Ergebnis der Addition der Einzelflächen wird auf eine Differenz hingewiesen. Als Grundlage für die Ermittlung des Herstellungswertes wird die Berechnung gem. ÖNORM EN 15221-6 Facility Management herangezogen.

3.3 Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

3.4 Ausrichtung der Kartenauszüge und Massstab der Darstellungen

Sämtliche im Gutachten enthaltenen Kartenauszüge sind grundsätzlich in Richtung Norden ausgerichtet, sodass Norden zur Kopfzeile der jeweiligen Seite zeigt. Sollte aus Gründen der besseren Darstellung eine andere Ausrichtung gewählt werden, wird auf dem jeweiligen Kartenauszug mittels eines nördlichen Richtungspfeiles darauf hingewiesen. Die im Gutachten enthaltenen Karten- oder Planauszüge sind aus Gründen der besseren Darstellbarkeit nicht maßstabsgetreu.

3.5 Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich auf Grund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. auf Grund der persönlichen Erklärung des Auftraggebers erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39 /2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

3.6 Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ist ausschließlich nur für den Auftraggeber gem. gedacht. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

Anlässlich der Auftragserteilung hat der Auftraggeber ausdrücklich klargestellt, dass die Wertermittlung nur wegen des oben angeführten Gutachtenszwecks beauftragt worden ist und nur für den oben angeführten Personenkreis bestimmt ist. Allfällige Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind somit ausgeschlossen.

3.7 Genauigkeitsanforderung des Gutachtens

Gem. ÖNORM B 1802 Punkt 3.3 wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auch auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der im Gutachten angeführte Wert wurde allerdings nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Es wird der Auftraggeber darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

3.8 Baurechtlicher Konsens

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

Sollten allfällige behördliche Bau- oder Benutzungsbewilligungen für die baulichen Anlagen, oder Teile davon, nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig waren bzw. sein werden. Sollte sich nach Gutachtenerstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten und das vorliegende Gutachten verliert seine

Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

3.9 Wertstellung der Beträge

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Berücksichtigung einer Umsatzsteuer. Umsätze mit Grundstücken sind gem. § 6 lit. A UStG von der Umsatzsteuer befreit.

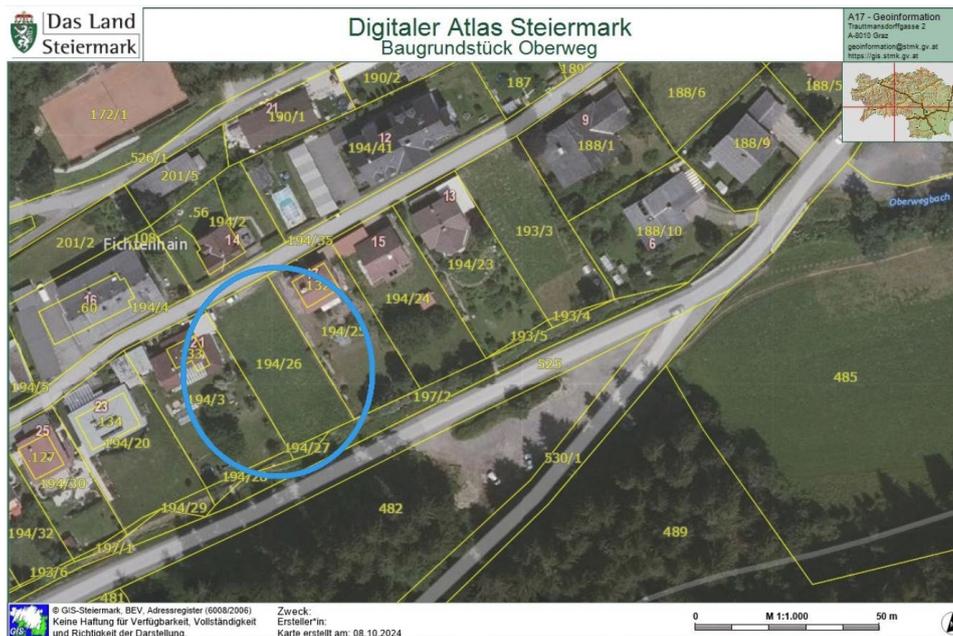
Für den gesamten Bewertungsgegenstand kommen primär Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes nicht als Unternehmer gelten und somit eine allenfalls in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend machen können. Aus diesem Grund handelt es sich bei den angegebenen Werten um Bruttobeträge in Euro, somit inklusive nicht abziehbarer Umsatzsteuerbeträge (Vorsteuern) des Verkäufers.

4. Befund

Gem. LBG § 9 Abs. 1 lit. 2 hat das Bewertungsgutachten den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art zu enthalten.

4.1 Grundbuchsrechtliche Situation des Bewertungsgegenstandes

4.1.1 Katasterplanauszug



4.1.2 Grundbuchsauszug der Liegenschaft



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65019 Oberweg EINLAGEZAHL 195
 BEZIRKSGERICHT Judenburg

 Letzte TZ 2624/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
194/26	Gärten(10)	* 874	
194/27	Gärten(10)	34	
GESAMTFLÄCHE		908	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****

4 ANTEIL: 1/1
 Dino Ceranic
 GEB: 1995-12-26 ADR: Schulgasse 9, Judenburg 8750
 a 3974/2018 Europäisches Nachlasszeugnis 2017-12-01, Kaufvertrag
 2017-12-21 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 3422/2022 Pfandurkunde 2022-04-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)

b 3422/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 219 KG 65035 Waltersdorf C-LNR 48
 EZ 195 KG 65019 Oberweg C-LNR 6

7 a 2624/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 26.995,74 s.A. für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 034274d) (11 E 24/24 i)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 08.10.2024 14:22:21

4.1.3 Grundbuch Gutsbestandsblatt – Ersichtigmachungen im A1-Blatt

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstücken 194/26 und 194/27 KG Oberweg 65019 mit einer Grundstücksfläche von 908 m².

4.1.4 Ausserbücherliche Rechte

Nach Informationen der Eigentümer bestehen zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages keine ausserbücherlichen Rechte. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.

4.1.5 Grundbuch Lastenblatt – Dingliche Lasten (C-Blatt)

Im Lastenblatt sind keine dinglichen Lasten eingetragen.

4.1.6 Ausserbücherliche Lasten

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages waren keine ausserbücherlichen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.

Hinweis: Am nordwestlichen Rand des Grundstückes 194/26 KG Oberweg 65019 befindet sich ein Verteilerschrank der A1-Telekom mit der Bezeichnung AR0003. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Einbau mit Wissen und Zustimmung des Eigentümers zum Zeitpunkt des Einbaues erfolgte. Die Bebauung des Grundstückes ist dadurch kaum beeinträchtigt.

4.1.7 Einheitswert

Laut Bescheid der Gemeinde Judenburg vom 13.02.2023 hat die bewertungsgegenständliche Liegenschaft einen Einheitswert in der Höhe von € 13.299,31. Diese Größe ist jedoch für die Bewertung nicht relevant.

4.2 Lage

4.2.1 Lage Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet in der Region bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.



4.2.2 Lage – Mikrolage

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet.

Die Liegenschaft liegt in der Steiermark im Bezirk Murtal, im Großraum Aichfeld-Murboden, in der Stadtgemeinde Judenburg im südlich gelegenen Ortsteil Oberweg. Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße. Die Erreichbarkeit der Infrastruktur der Stadtgemeinde Judenburg, sowie der Städte in der Region ist in einem Radius von 1 bis 10 km als sehr gut zu bezeichnen. Im unmittelbaren fussläufigen Umfeld gibt es keine nennenswerten Versorgungseinrichtungen.

4.3 Standort – Tabellarische Beschreibung

4.3.1 Beschreibung

Die Grundstücke Nr. 194/26 bzw. 194/27 KG Oberweg sind rechteckig und von Norden nach Süden geneigt sowie von zwei Seiten durch Gemeindestraßen (Seetalstraße im Süden und Dorfstraße im Norden) umgeben. Sämtliche umgebende Grundstücke sind mit sehr schönen gepflegten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Oberweg ist eine sehr beliebte Wohngegend innerhalb der Stadt Judenburg. Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Judenburg als Allgemeines Wohngebiet WA (0,2-0,6) ausgewiesen. Bei der Bebauung sind aufgrund der Hanglage erforderliche Maßnahmen mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Der tiefer gelegene südliche Teil des Grundstückes ist aufgrund der Lage im Hochwasserabflußgebiet nicht bebaubar. Vom Gemeindeamt wurde ein Plan mit der Situierung des Kanales der über das Grundstück führt vorgelegt.

Die Bebauung hat entsprechend dem Stmk. Baugesetz und passend ins Orts- und Landschaftsbild zu erfolgen. Ein Bebauungsplan- bzw. eine Bebauungsrichtlinie ist für diese Grundstücke nicht festgelegt.

Standort		
Standort - Kriterium	Standort - Merkmal	Beschreibung
Liegenschaftsdaten	Liegenschaftsadresse	Oberweg Seetalstraße-Dorfstraße
	Postleitzahl und Ort	8750 Judenburg
	Politische Gemeinde	Judenburg
	Politischer Bezirk	Murtal
Grundbuchsdaten	Grundbuchsauszug	08.10.2024
	Grundbuchsgericht	Bezirksgericht Judenburg
	Katastralgemeinde	65019
	Einlagezahl	195
	Grundstücksnummer	194/26 u. 194/27
	Gesamtfläche lt. Grundbuch	908 m ²
	Katasterart	Grundsteuerkataster
Flächenwidmung	Ausweisung Flächenwidmungsplan	Allgemeines Wohngebiet WA (0,2-0,6)
Zufahrt	Zufahrt	Öffentlich Gemeindestraße
Verkehrsinfrastruktur	Bushaltestelle Regionalbus	Regionalbuslinie vorhanden
	Autobahnanschlussstelle	Judenburg West
Allgemein, Infrastruktur	Arzt für Allgemeinmedizin	Judenburg
	Apotheke	Judenburg
	Krankenhaus	LKH Judenburg u. Knittelfeld
	Nahversorger	Judenburg

Verkehrswertgutachten

Exekutionssache: Dino Ceranic

GZ: 11 E 24/24i - 4 BG Judenburg

	Kindergarten	Judenburg
	Volksschule	Judenburg
	Neue Mittelschule	Judenburg
	Höhere Lehranstalten	Judenburg, Fohnsdorf, Zeltweg
	Gymnasium	Judenburg u. Knittelfeld
	Fachhochschule	Graz, Leoben, Kapfenberg
	Universität	Graz u. Leoben
Parkplatzsituation	Parkplatzsituation	am Grundstück ausreichend vorhanden
	Anzahl der verfügbaren Parkplätze	-
Lagekategorie	Wohngebiet	Siedlungslage
Lagemerkmale	Aussichtslage	Aussicht nach Süden
	Solitärlage	nein
	Ruhelage	ja
	Sonnenlage	Sehr gut
	Entfernung zum Zentrum	Judenburg ca. 1-2 km
	Erreichbarkeit	Gemeindestraße
Liegenschafts- beschreibung	Grundstücksform	Rechteckig
	Topographie	Nord-Südneigung
	Oberfläche der Liegenschaft	Wiese
	Verkehrsflächen am Grundstück	keine
Ver- und Entsorgung	Wasserversorgung	Öffentlich Gemeinde
	Kanalentsorgung	Öffentlich Gemeinde
	Stromversorgung	Örtliches EVU
	Müllentsorgung	Öffentlich Gemeinde
	Oberflächenentwässerung	auf Eigengrund
Standortrisiken	Naturgefahrenrisiko	nicht ausgewiesen
	Hochwasserrisiko	HQ 30 und HQ 100 ausgewiesen
	Oberflächenwasserrisiko	keine Fleißpfade ausgewiesen
	Kontaminierungsrisiko	nicht ausgewiesen
	Lärmimmissionen	laut GIS keine Belastung
	Sonstige Immissionen	nicht ausgewiesen

4.3.2 Orthofoto der Liegenschaft



4.3.3 Höhenprofil des Grundstückes

Das Grundstück weist eine Neigung Nord-West nach Süd-Ost auf. Bei der Planung ist auf diesen Umstand Rücksicht zu nehmen. Ein Höhenprofil ist nachstehend angeführt. Der untere Teil des Grundstückes liegt im Hochwasserabflussbereich des Oberwegbaches. Bei der Planung ist auf diesen Umstand im Einvernehmen mit der Baubehörde einzugehen.



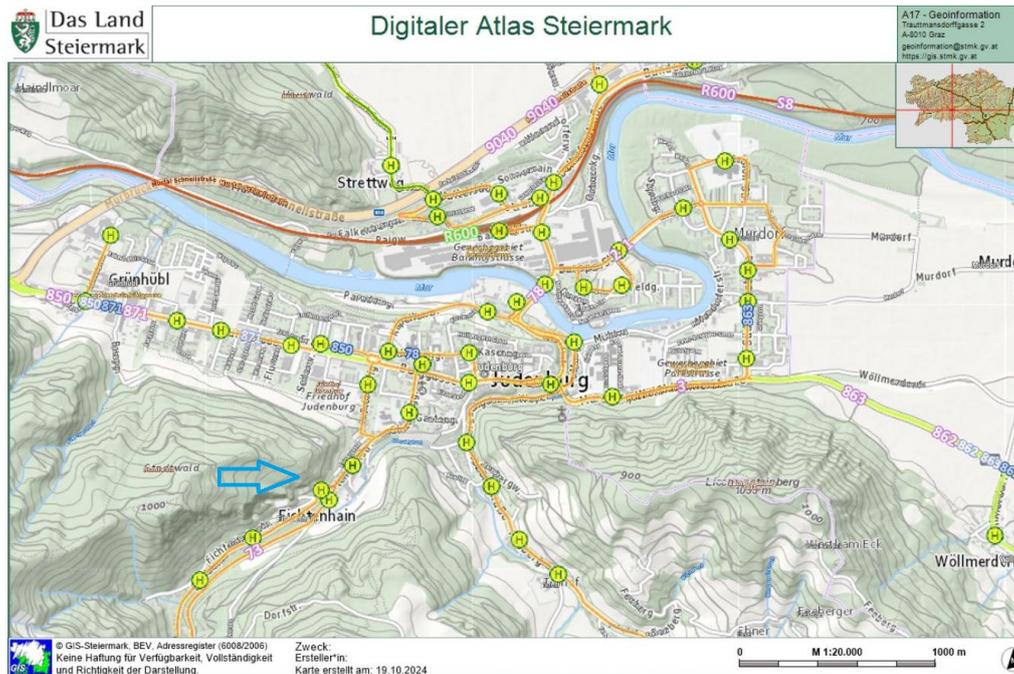
4.3.4 Kanalplan der Gemeinde Judenburg

Vom Gemeindeamt wurde ein Plan mit der Situierung des Kanales der über das Grundstück führt vorgelegt



4.3.5 Zufahrt zur Liegenschaft u. öffentlicher Verkehr

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt ausgehend von der Burggasse im Zentrum der Stadt Judenburg nach Süden über die Gemeindestraßen Friedhofgasse, Fichtenhainstraße bzw. Dorfstraße zum bewertungsgegenständlichen Grundstück. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Bahn ist als gut zu bezeichnen.



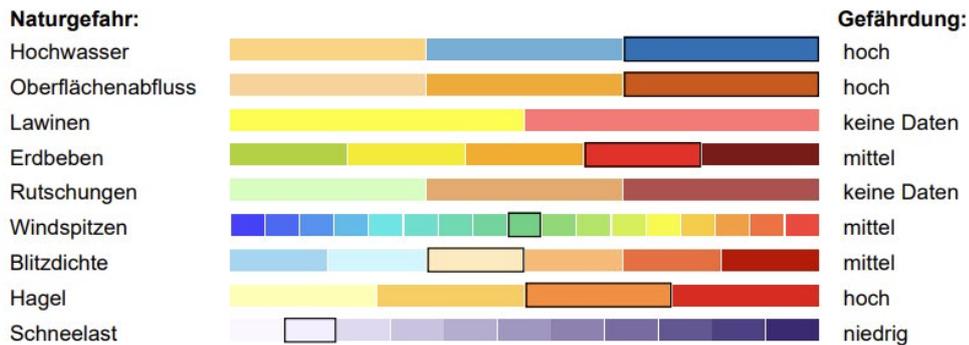
4.3.6 Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens

Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft keine Naturgefahr auf Grund von Rutschungen ausgewiesen. Die Bodenstruktur der Liegenschaft wurde für die Bewertung auftragsgemäß nicht untersucht. Es wird auf Grund der umgebenden Bebauung davon ausgegangen, dass ein tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Die Oberflächenentwässerung ist jedenfalls fachgerecht in Abstimmung mit der Baubehörde zu regeln.

4.3.7 Gefahrenzonenplan - Hochwasserrisikozonierung

Der Gefahrenzonenplan ist ein Plan, in dem die wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche und deren Gefährdungsgrad sowie jene Bereiche, für die eine besondere Bewirtschaftung oder deren Freihaltung für Schutzmaßnahmen erforderlich ist, dargestellt werden. Die nachstehende Ausweisung stellt den sogenannten HORA-Pass (www.hora.gv.at) dar. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.

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.

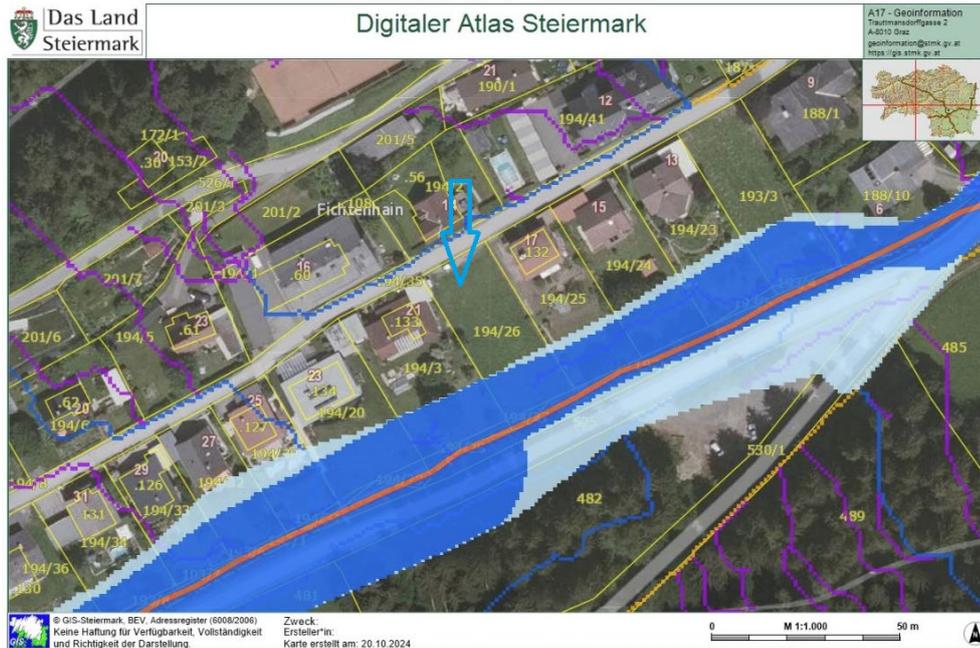


HORA-Pass 47,16115° N; 14,64851° O; Datum: 19.10.2024

Seite 1 / 2

Im GIS Steiermark ist nachfolgende Ausweisung erfasst. Demnach liegt der südöstliche Teil des Grundstückes 194/26 der KG 65019 im Hochwasserabflußbereich des Oberwegbaches, das kleinere Grundstück 194/27 liegt zur Gänze in diesem Bereich. Für die Bebauung ergibt das keine wesentlichen Einschränkungen, da die Objekte jeweils im oberen Bereich des Grundstückes situiert wurden.

Seitens des Bauamtes der Gemeinde wurde auf die teilweise Lage im HQ 30 bzw. HQ100 hingewiesen. Im Zuge der Planung ist jedenfalls eine enge Abstimmung mit der Gemeinde bzw. den zuständigen Behörden notwendig.



4.3.8 Kontaminierungsrisiko

Es wurde vom Sachverständigen im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten nachfolgende Recherche über das Kontaminierungsrisiko durchgeführt:

- Befragung des Liegenschaftseigentümers (aufgrund der Abwesenheit bei der Befundaufnahme nicht durchgeführt)
- Prüfung der aktuellen Nutzung
- Befragung über die Vornutzung der Liegenschaft bei der Befundaufnahme
- augenscheinliche Prüfung der Liegenschaft bei der Befundaufnahme
- Erhebung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
- Erhebungen in der digitalen Katastermappe bezüglich Abbruchgebäude

Die durchgeführte Recherche und die Online-Abfrage in der Verdachtsflächendatenbank sowie im Altlastenatlas bzw. Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes unter www.umweltbundesamt.at zeigt für das befundgegenständliche Grundstück keinen Hinweis auf eine Kontaminierung. Allerdings ist diese Auskunft freibleibend und bedeutet keineswegs, dass nicht trotzdem eine Kontaminierung auf dieser Liegenschaft vorliegen könnte. Eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murtal
Gemeinde	Judenburg
Katastralgemeinde	Oberweg (65019)
Grundstück	194/26

Information:

Das Grundstück 194/26 in Oberweg (65019) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

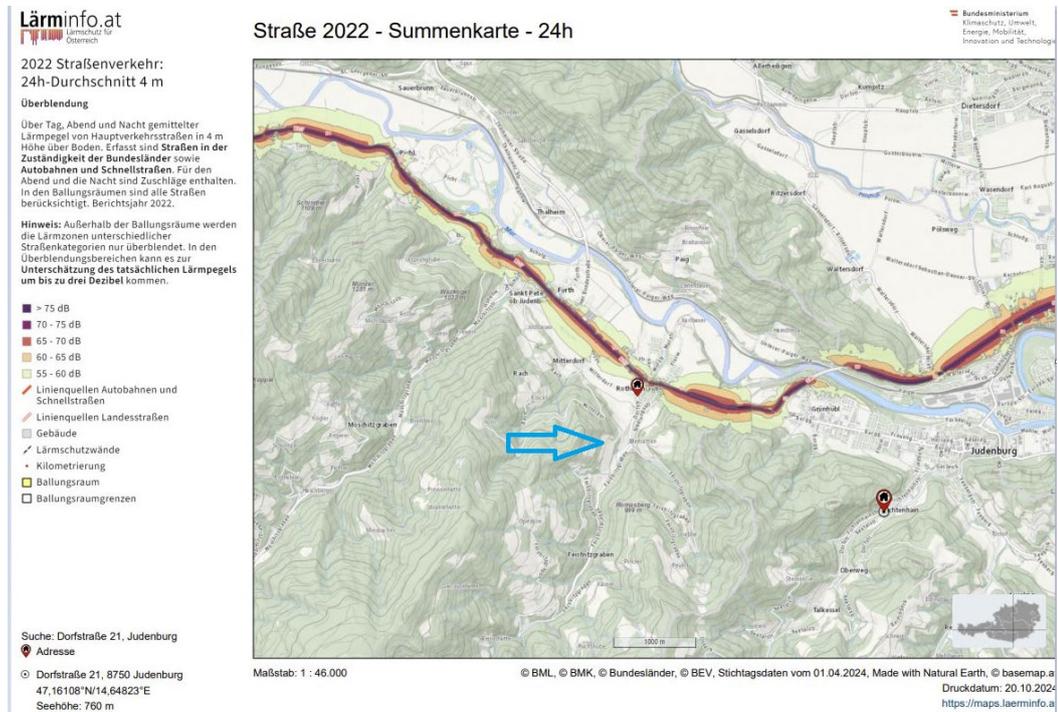
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murtal
Gemeinde	Judenburg
Katastralgemeinde	Oberweg (65019)
Grundstück	194/27

Information:

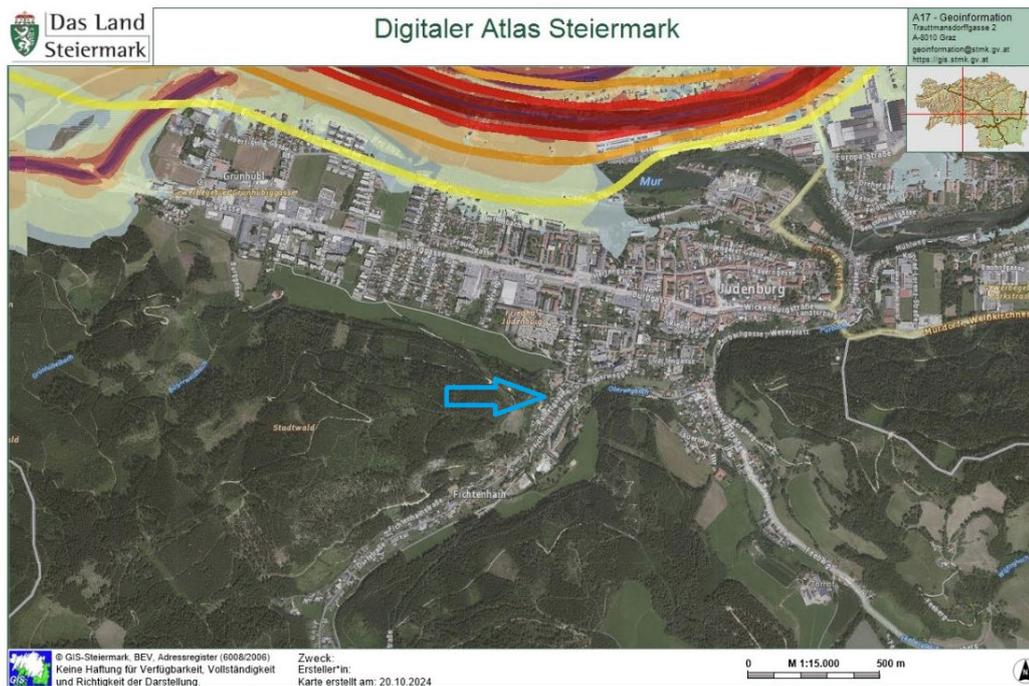
Das Grundstück 194/27 in Oberweg (65019) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

4.3.9 Lärmimmissionen

Laut Webseite des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück in den Lärmkarten für Straßen- bzw. Schienenverkehr (Berichtsjahr 2022) außerhalb der ausgewiesenen Lärmzonen.



Das geht auch aus dem GIS Steiermark laut nachstehender Lärmkarte hervor. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.



4.3.10 Sonstige Grundstücksimmissionen

Anlässlich der Befundaufnahme wurde augenscheinlich überprüft, ob auf die Liegenschaft zusätzliche Emissionen wie

- Lichtemissionen,
- Erschütterungen durch vorbeifahrenden Schwerverkehr oder Industriebetriebe,
- Staub-, Rauch- oder Geruchsemissionen,
- Elektromog oder Ähnliches

einwirken.

Auf die befundgegenständliche Liegenschaft wirken keine augenscheinlich erkennbaren bewertungsrelevanten sonstigen Immissionen von den benachbarten Grundstücken.

4.4 Grundstück – Raumordnungsrechtliche Situation

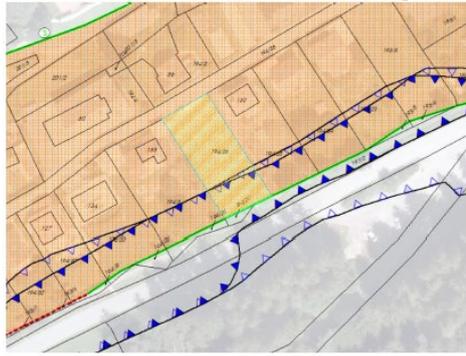
4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept – Erläuterungen

Der Siedlungsbereich ist laut Auskunft der zuständigen Raumordnungsbehörde im Örtlichen Entwicklungskonzept als Gebiet mit baulicher Entwicklung bzw. Wohnen Bestand als Allgemeines Wohngebiet WA mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen. Die nachstehende Information wurde vom Schreiben des Bauamtes in das Gutachten übernommen.

ÖEK: Kurzbeschreibung bzw. Ausweisung:

Gebiet mit baulicher Entwicklung:

Wohnen Bestand



FESTLEGUNGEN

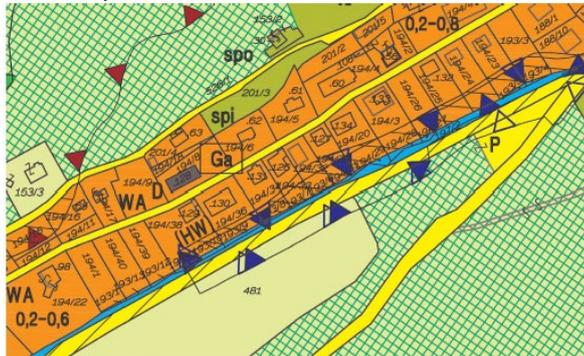
GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG



FWP: Ausweisung:

Gst. 194/26: Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässiger Bebauungsdichte vom 0.2 – 0.6

Gst. 194/27: Gewässer

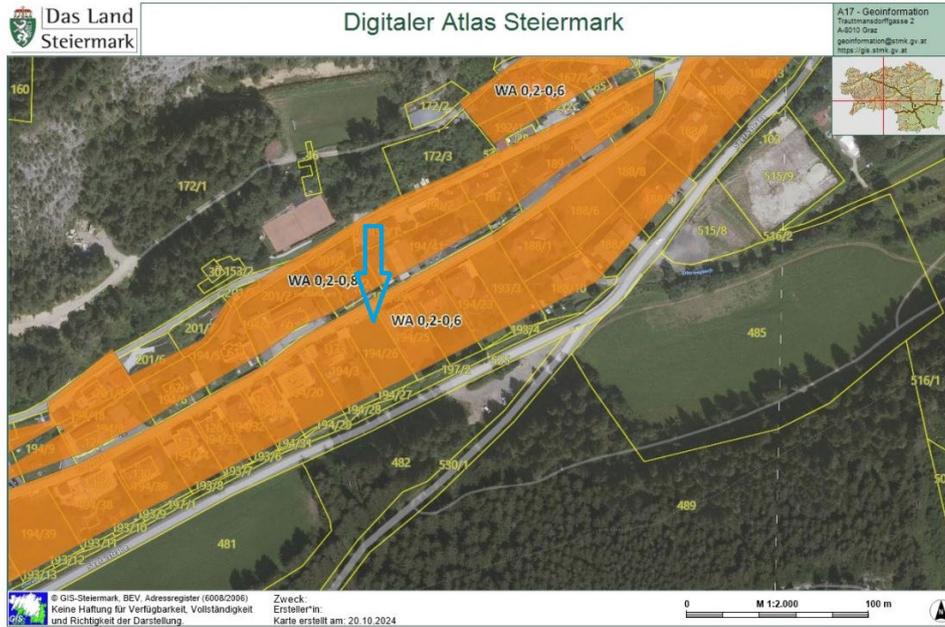


4.4.2 Flächenwidmungsplan

Flächenwidmungspläne legen die Nutzung einzelner Grundstücke fest. Der nachstehende Auszug wurde am 20.10.2024 dem digitalen Netz des GIS Steiermark entnommen.

Das Grundstück 194/26 ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Judenburg als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen. Eine Abfrage im Bauamt stimmt mit den Angaben im GIS Steiermark überein. Das Grundstück 194/27 entlang des Oberwegbaches ist als Freiland ausgewiesen. Die Grundstücksformation der EZ 195 KG 65019 ist allerdings als Einheit zu sehen.

Linien- oder flächenhafte Ersichtlichmachungen sind nicht vorhanden.



4.4.3 Fotodokumentation Grundstück





4.4.4 Bewertung des Zubehörs

Am Grundstück befinden sich keine baulichen Anlagen bzw. kein Zubehör. Ein Schaltkasten der A1 Telekom wird unter Punkt 4.1.6 beschrieben.

5. Bewertungsmethodik

5.1 Bewertungsgrundsätze

Gemäß Auftrag soll dieses Gutachten den Verkehrswert der im Befund beschriebenen Liegenschaft bestimmen. Daher ist gem. § 2 LBG abzuleiten, dass alle den Verkehrswert beeinflussenden Parameter objektiv zu beurteilen sind, und Faktoren, wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulationen oder sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nicht in der Betrachtung berücksichtigt werden dürfen.

5.2 Auswahl des Verfahrens – Vergleichswertverfahren

Gem. § 7 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Für die Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren ist gemäß ÖNORM B 1802 Punkt 5.4.2 das [Vergleichswertverfahren](#) im Sinne des § 4 LBG anzuwenden und stellt daher im gegenständlichen Gutachten die zielführende Methode für die Ermittlung des Bodenwertes dar.

6. Gutachten – unbelasteter Bodenwert der Liegenschaft

6.1 Grundstücksbestand der Liegenschaft

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstücken 194/26 u. 194/27 KG Oberweg 65019 mit einer Grundstücksfläche von 908 m².

6.2 Bodenwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren

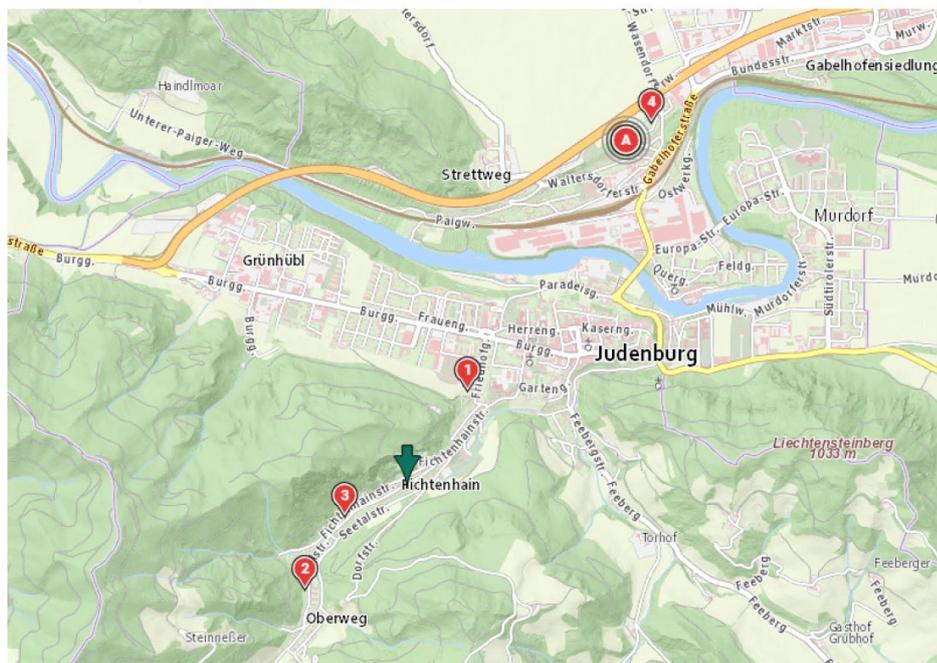
Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Hierbei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, sogenannte Vergleichswerte, ermittelt. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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.

6.3 Vergleichstransaktionen

Es wurden Vergleichstransaktionen von Grundstücken aus der Datenbank der Firma ZT Datenforum eGen, Graz, ausgewählt, die im Zeitraum von 2020 bis 2024 liegen und augenscheinlich im redlichen Geschäftsverkehr abgewickelt wurden. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsgrundstück befinden, und auch hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind. Die Vergleichsobjekte sind im nachstehenden Übersichtsplan dargestellt.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2572/2022	12.04.2022	1.041,00	109,00 €	90,91 € *
2	Bauland	3917/2020	07.10.2020	850,00	69,41 €	61,31 € *
3	Bauland	1969/2024	05.06.2024	737,00	44,95 €	44,42 € *
4	Bauland	2873/2021	02.06.2021	653,00	60,00 €	54,12 € *
5/A	Bauland	3203/2021	10.06.2021	706,00	60,00 €	54,16 € *
6/A	Bauland	946/2022	04.08.2021	720,00	62,58 €	56,76 € *
7/A	Bauland	2315/2022	11.05.2022	652,00	118,87 €	99,38 € *
8/A	Bauland	3187/2022	21.07.2022	652,00	122,70 €	103,20 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

6.3.1 Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen

Die Valorisierung der Verkaufspreise dient dazu, unterschiedliche Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen. Als Wertanpassung wird von einer marktüblichen, durchschnittlichen, jährlichen Veränderung von gerundet -2,87 % ausgegangen. Diese Veränderung wird durch die immonet-ZT mittels Regressionsanalyse aus dem Datenbestand der letzten 5 Jahre ab Stichtag ermittelt.



6.4 Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes

6.4.1 Bodenwert der Gesamtliegenschaft

Bei der Vergleichswertberechnung laut Anhang wurden 8 Vergleichswerte erhoben und berücksichtigt. Daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag 31.10.2024 ein Grundstückswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft von **70,53 pro m²**.

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	70,53 €
Standardabweichung	23,32 €
Variationskoeffizient	33,07 %
95%-Konfidenzintervall	54,37 € - 86,70 €
Stichtag	30.10.2024

Bei einer Grundstücksfläche von 908 m² ergibt sich daraus ein **Bodenwert** (Bauland) für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in der Höhe von **€ 64.041,24**.

6.4.2 Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

In der ÖNORM B1802-1-Liegenschaftsbewertung wird unter Punkt 4.7 Marktanpassung ausgeführt, dass für das Ertrags- und Vergleichswertverfahren **keine** Marktanpassung vorzunehmen ist, da die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen sind. Die Vergleichsgrundstücke wurde so gewählt, dass ein Vergleich innerhalb der Stadt insbesondere aus lagebedingten, aber auch von den allgemeinen Rahmenbedingungen möglich und sinnvoll ist. Es wurde bei einigen Grundstücken ein Lageabschlag berücksichtigt (siehe Anhang Vergleichswertberechnung). Die Auswertung aller Grundstückstransaktionen von 2019 bis 2023 in Judenburg liegt in guter Wohnlage im Mittel bei € 67/m². Das deckt sich gut mit dem Ergebnis der Vergleichswertberechnung für das Bewertungsgrundstück.



6.4.3 Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert entspricht demnach dem Grundstückswert ausgehend von den valorisierten und harmonisierten Vergleichswerten. Bei einer Grundstücksfläche von 908 m² mal € 70,53/m² ergibt einen **Verkehrswert des Grundstückes** von € 64.041,24, **gerundet € 64.000,00**.

7. Ergebnis der Liegenschaftsbewertung – Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses

Nach sorgfältig recherchiertem und erstelltem Befund ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgender Verkehrswert:

Auftraggeber:	Bezirksgericht Judenburg zu GZ: 11 E 24/24i - 4
Bewertungsgegenstand:	Unbebautes Grundstück, Baugrundstück
Liegenschaftsadresse:	8750 Judenburg Oberweg Seetalstraße-Dorfstraße
Grundbuchsdaten:	KG 65019 Oberweg, EZ 195, BLNr. 4
Grundstücksnummer:	194/26 u. 194/27
Grundstücksfläche:	908 m ²
Flächenwidmung:	Allgemeines Wohngebiet WA (0,2 - 0,5)
Zufahrt zur Liegenschaft:	Öffentlich über Gemeindestraße

Bewertungstichtag:	30.10.2024
Verkehrswert der gesamten Liegenschaft gerundet	€ 64.000,00
Wert des Zubehörs (kein Zubehör vorhanden)	-

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Umsatzsteuer.

Der Verkehrswert definiert sich im Sinne des § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 als jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Judenburg, am 26.11.2024



 Josef Suppan