



Ing. Claudia Zöberer

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

Bezirksgericht Voitsberg

7 E 32/24 m

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

BG Voitsberg

8570 Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Bausparkasse der österr. Sparkassen AG, FN 38732i
Am Belvedere 1, 1100 Wien

vertreten durch

DLA Piper Weiss-Tessbach RAe GmbH, FN 239958f
Schottenring 2-6, 1010 Wien

1. Verpflichtete Partei

Claudia Holzer, geb. 06.09.1983
Packerstraße 58, 8580 Köflach

2. Verpflichtete Partei

Mario Lendl, geb. 05.12.1978
Harter Straße 117b, 8053 Graz-Neuhart

Liegenschaft

Einfamilienwohnhaus
Am Lobmingbach 21, 8570 Voitsberg
GB 63338 Lobming, EZ 516

Liegenschaftseigentümer

Mario Lendl (1/2 Anteil)
Claudia Holzer (1/2 Anteil)

Wegen

€ 27.558,10 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnis- und Forderungsexekution)

GUTACHTEN

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 516,
GB 63338 Lobming.**

Köflach, am 12.03.2025

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag und Auftraggeber.....	3
Zweck des Gutachtens	3
Bewertungsstichtag	3
Bewertungsgrundlagen	3
Befund	4
Grundbuch.....	4
Lage der Liegenschaft	6
Beschreibung der Liegenschaft.....	9
Aufschließung.....	9
Hochwasserrisikozone	10
Bodenkontaminierung	10
Einheitswert	10
Flächenwidmung.....	11
Objektbestand.....	12
Ausstattung.....	13
Bau- und Instandhaltungszustand.....	14
Energieausweis	14
Nutzung, Sonstiges.....	14
Zubehör, Inventar	15
Außenanlagen	15
Sonstige Feststellungen.....	16
Gutachten	17
Bewertungsgrundsätze	17
Vergleichspreise	19
Ermittlung des Sachwertes	21
Sachwert der Liegenschaft	23
Verkehrswert der Liegenschaft	24
Beilagen	
Fotodokumentation	
Grundbuchauszug	
Lageplan – DKM	
Grundrisse Einfamilienwohnhaus: KG, EG, DG	
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Voitsberg	
Baubewilligung – Bescheid vom 26.04.1958	

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

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

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 516, GB 63338 Lobming, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 32/24 m des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 06.02.2025 um 09:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme war neben der Sachverständigen Herr Mario Lendl anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **06.02.2025** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen beim zuständigen Gemeindeamt
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2024 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
REPUBLIC ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63338 Lobming
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 516

Letzte TZ 3713/2024

Plombe 141/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
457/3	GST-Fläche *	607	
	Bauf.(10)	123	
	Gärten(10)	484	Am Lobmingbach 21

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****

- 2 a 808/1951 Grunddienstbarkeit des Geh- Fahr- und Viehtriebsrechtes an EZ 6
 - b 1500/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 236 mit Gst 457/3
 - c 1257/2014 2448/2019 Gst 461/1 weiter dienend
- 3 a 808/1951 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges an EZ 6
 - b 1500/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 236 mit Gst 457/3
 - c 1257/2014 2448/2019 Gst 461/1 weiter dienend
- 4 a 3419/1955 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes an EZ 302
 - b 1500/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 236 mit Gst 457/3
- 5 gelöscht

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

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/2
 Mario Lendl
 GEB: 1978-12-05 ADR: Harterstr. 117b, Graz 8053
 a 2327/2006 IM RANG 930/2006 Kaufvertrag 2006-03-09 Eigentumsrecht
- 3 ANTEIL: 1/2
 Claudia Holzer
 GEB: 1983-09-06 ADR: St. Martinerstraße 31a 8, Köflach 8580
 a 2327/2006 IM RANG 930/2006 Kaufvertrag 2006-03-09 Eigentumsrecht
 b 1603/2015 Adressenänderung

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

- 2 b 2327/2006 IM RANG 320/2006 Schuldschein und Pfandurkunde
 2006-04-18
 PFANDRECHT EUR 47.380,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 9.470,--
 für Bausparkasse der österreichischen
 Sparkassen Aktiengesellschaft
- c 3232/2024 Hypothekarklage (LGZ Graz - 12 Cg 77/24 k)
 d 3713/2024 Zwangsversteigerung unter C-LNR 4
- 3 a 2328/2006 Pfandurkunde 2006-03-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 57.000,--
 für Steiermärkische Bank und
 Sparkassen Aktiengesellschaft
- b 3599/2024 Hypothekarklage (22 C 1841/24 w)
- 4 a 3713/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 27.558,10 s.A. für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft, FN 38732i
 (7 E 32/24 m)
- b 3713/2024 Pfandrecht haftet unter C-LNR 2

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen.

Unter C-LNR 4 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

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

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 516, KG 63338 Lobming, besteht aus dem Grundstück 457/3 und befindet sich in der Stadtgemeinde Voitsberg. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Am Lobmingbach 21“ situiert und liegt vom Hauptplatz Voitsberg etwa 3,8km entfernt. Die Wohnlage kann als mittelmäßig bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als mittelmäßig bis durchschnittlich beschrieben werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über L317 „Stallhofnerstraße“ - öffentliches Gut und anschließend über die „Lobmingbachbrücke“ über den asphaltierten Privatweg, Grundstück 460/8. Diesbezüglich ist die Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Am eigenen Grundstück ist eine mit Schotter befestigte Fläche im Bereich der Straße vorhanden.

Die üblichen Nahversorger sind in der näheren Umgebung mit einem Fahrzeug erreichbar.

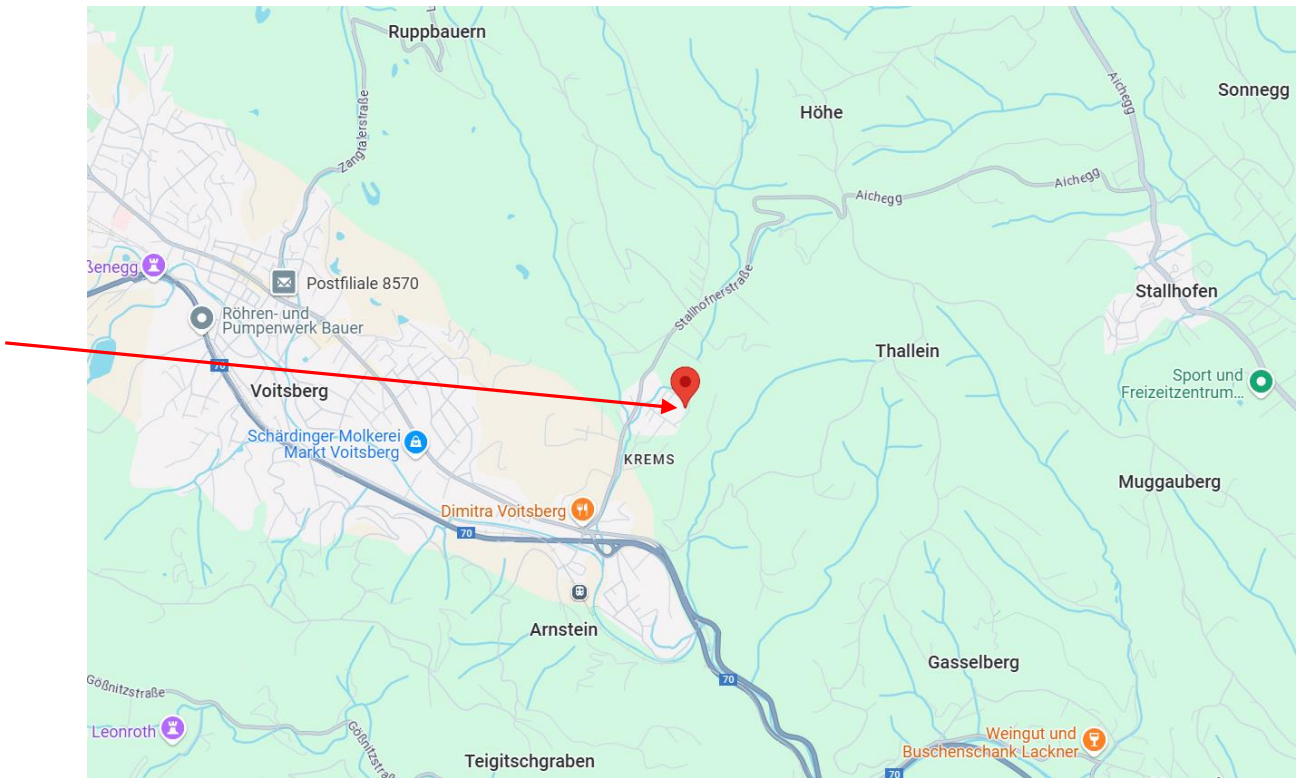
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form des Grundstückes und der Gebäude, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt, Einfamilienwohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Gartenhütten
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

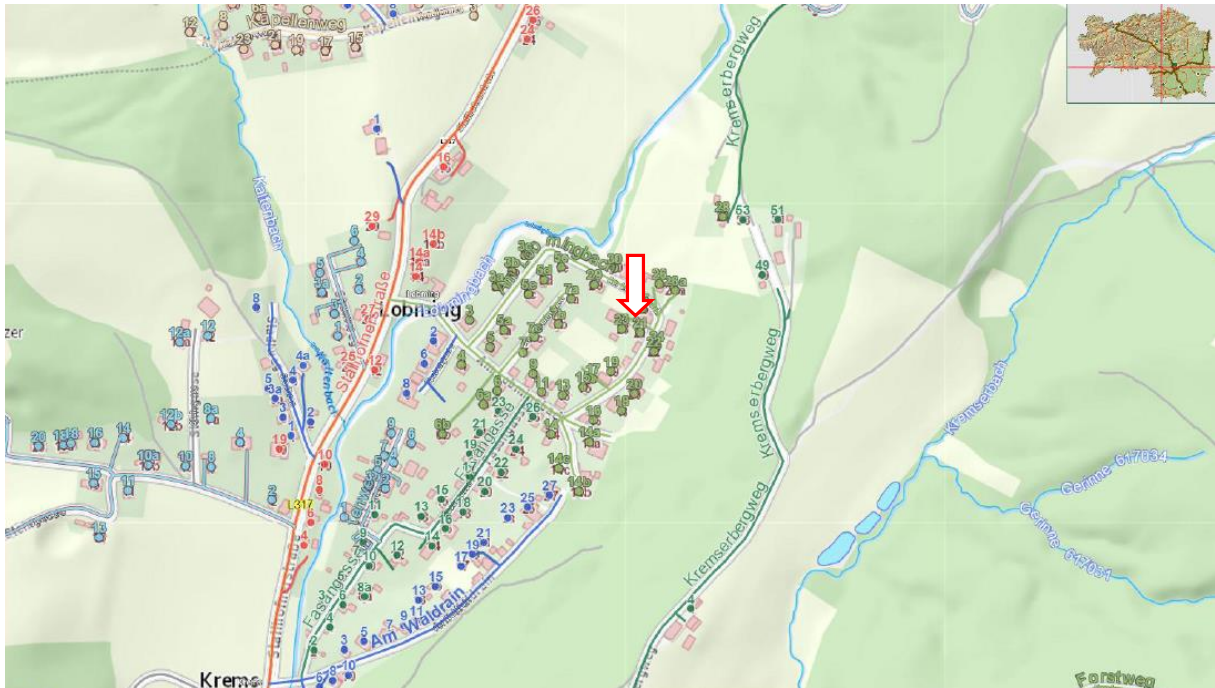




Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaft

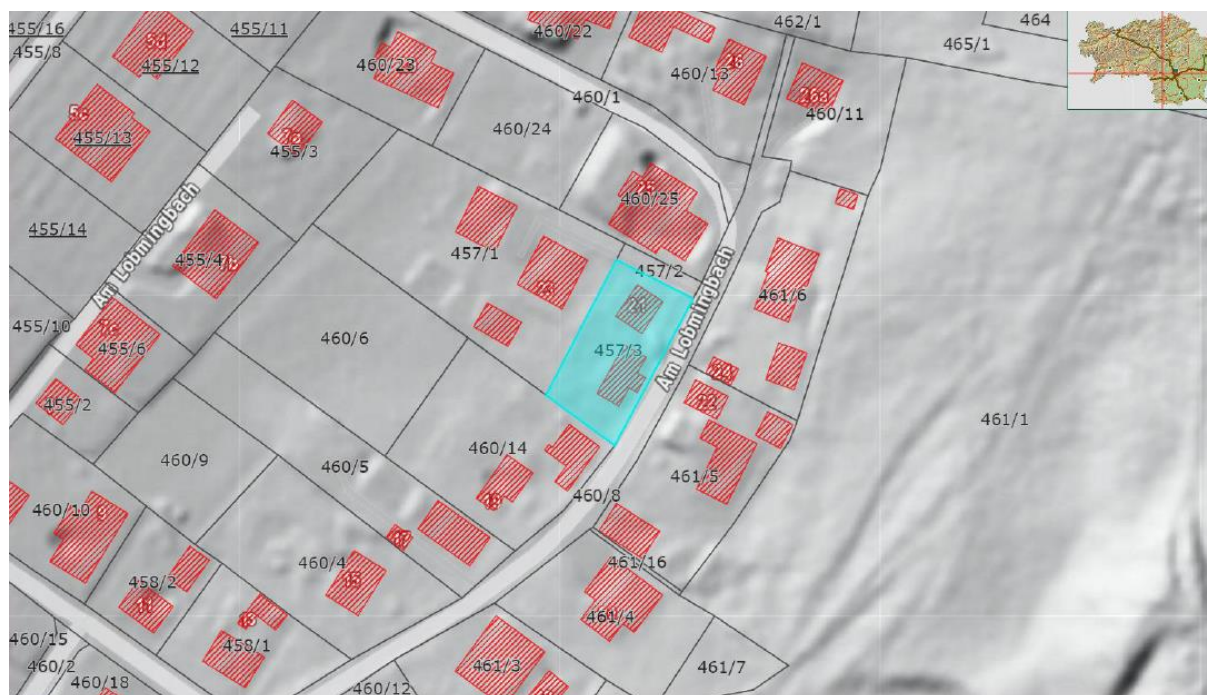
Die Liegenschaft mit der EZ 516, KG 63338 Lobming, besteht aus dem Grundstück 457/3 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 607m² auf. Die Liegenschaft hat eine annähernd trapezförmige Grundstücksform und ist leicht von Osten nach Westen geneigt. Die durchschnittliche Länge des Grundstückes beträgt rund 33m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 18m.

Auf der Liegenschaft wurde ein Einfamilienwohnhaus errichtet. Das in Massivbauweise erbaute Einfamilienwohnhaus ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss. Des Weiteren sind nördlich des Wohnhauses ein Wirtschaftsgebäude sowie diverse Gartenhütten am Grundstück situiert. Das Bewertungsgrundstück ist von bebauten Liegenschaften umgeben.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die asphaltierte, öffentliche „Stallhofnerstraße“ und danach über die „Lobmingbachbrücke“ über den asphaltierten Privatweg „Am Lobmingbach“. Am eigenen Grundstück befindet sich östlich eine geschotterte Fläche.

Die genaue Lage und Form des Grundstückes ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



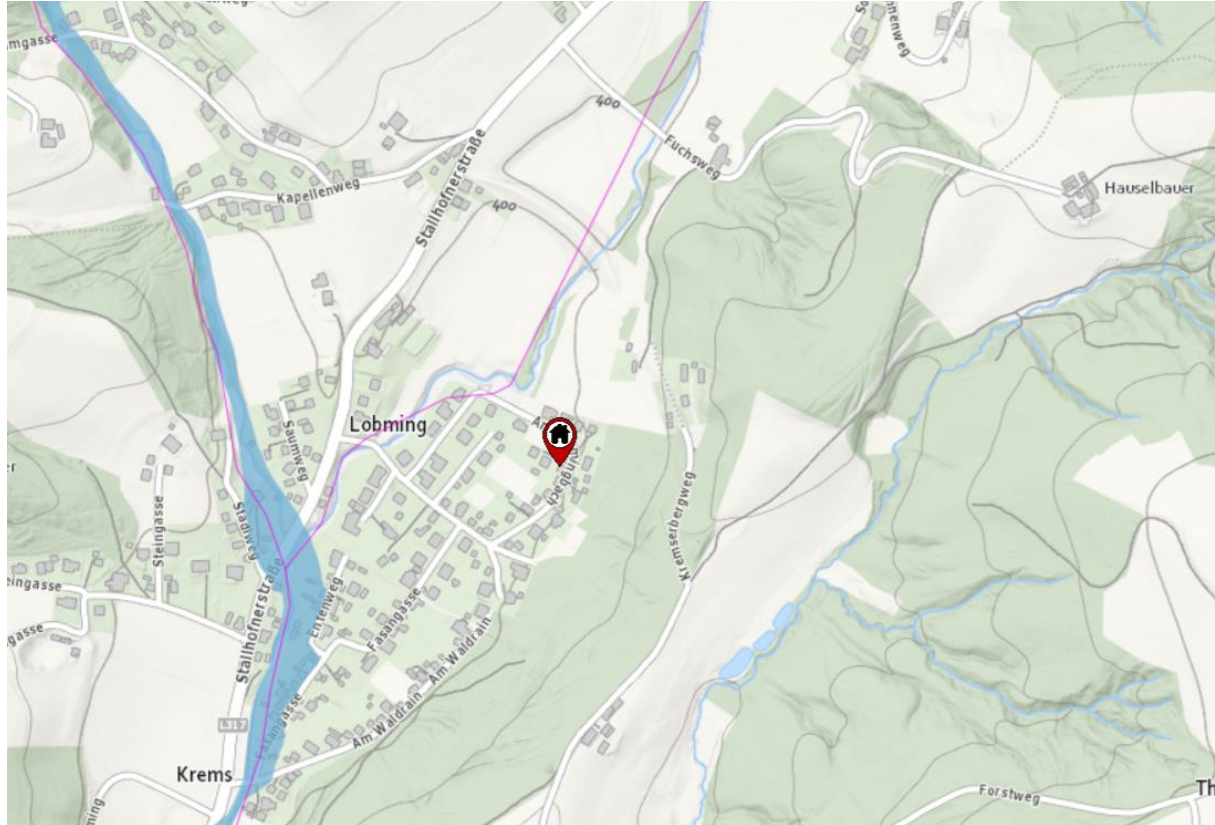
Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Des Weiteren gibt es einen Wasserbezug an der EZ 6 laut Eintragung im Grundbuch.

Hochwasserrisikozone

Für das Grundstück 457/3 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft keine Gefährdung für Überflutung bei 30-jährlichem bzw. 100-jährlichem Hochwasser vor.

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



Bodenkontaminierung

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

Im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas ist das Bewertungsgrundstück 457/3 nicht verzeichnet.

Einheitswert

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

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Voitsberg ist das Bewertungsgrundstück 457/3 als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Voitsberg



REINES WOHNGEBIET - WR

Reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Nutzungen, die zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen u. dgl.) oder die den Gebietscharakter nicht widersprechen, zulässig sind.

Objektbestand

Beschreibung Einfamilienwohnhaus „Am Lobmingbach 21“

Für das bewertungsgegenständliche Einfamilienwohnhaus wurde von der zuständigen Baubehörde, der damaligen Gemeinde Lobming, im Jahr 1958 die Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses erteilt. Die diesbezügliche Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1964 ausgestellt.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtete sowie mit einem Satteldach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattete Einfamilienwohnhaus ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss sind zwei Kellerräume untergebracht. Das Kellergeschoss ist nur über eine überdachte Außenstiege westseitig zugänglich.

Der Hauseingang im Erdgeschoss ist auf der Straßenseite erreichbar. Das Erdgeschoss beinhaltet zwei Vorräume, ein WC, eine Küche, ein Bad, einen Abstellraum und zwei Zimmer.

Im Dachgeschoss sind ein Vorraum und zwei Zimmer situiert.

Die Beheizung des Einfamilienwohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung mittels Tischherd mit festen Brennstoffen über Heizkörper.

Die Zubehörfläche ist teilweise eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen sowie den befestigten Flächen. Darüber hinaus sind ein Wirtschaftsgebäude und diverse Gartenhütten aus Holz nördlich am Grundstück situiert. Das Wirtschaftsgebäude ist in Massiv-, bzw. Holzbauweise ausgeführt und mit einem Satteldach in Welleterniteindeckung ausgestattet. Das Wirtschaftsgebäude sowie die Gartenhütten werden in der pauschalen Außenanlagenbewertung mitberücksichtigt.

An Instandsetzungsarbeiten wurden gemäß Angaben folgende Maßnahmen vorgenommen: Ungefähr im Jahr 2006 wurden der Tischherd als Zentralheizung sowie die Heizkörper eingebaut und der Kamin saniert. Das Bad wurde neu installiert und es wurden die Fliesen erneuert. Die Fußböden wurden mit Laminat oder Fliesen neu belegt und Malerarbeiten an den Innenwänden durchgeführt. Die Wasserleitungen und diverse Steckdosen wurden ausgetauscht. Die straßenseitige Außenwand wurde mittels Injektionen abgedichtet. Darüber hinaus wurden keine wesentlichen Erhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten vorgenommen.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Einreichplan aus dem Jahr 1958 wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Es konnten diverse Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden. In Abänderung zum Einreichplan wurden unter anderem im Kellergeschoss die Außenstiege anders errichtet und ein Kellerraum auf der Südseite dazu gebaut. Im Erdgeschoss wurde südseitig ein Zubau mit einem Zimmer, einem Bad und einem Abstellraum errichtet. Auf der Straßenseite wurde ein Zubau mit einem Vorraum und einem WC hergestellt. Der südseitige Zubau im Dachgeschoss enthält ein Zimmer. Anstatt des Dachbodenraumes sind ein Vorraum und ein Zimmer vorhanden. Die Baujahre der beiden Zubauten und des Ausbaues im Dachgeschosses zu Wohnzwecken sind nicht bekannt.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen. Für das Wirtschaftsgebäude und die verschiedenen Gartenhütten liegen ebenso keine Bewilligungen beim Bauamt vor.

Für die weiterführende Berechnung werden die im Einreichplan angeführten Werte und Flächen, ergänzt durch die Naturmaße, herangezogen.

Die Grundrissdarstellungen des Einfamilienwohnhauses sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Einfamilienwohnhaus

Baujahr:	1958 - 1964
Baujahr fiktiv:	1980
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	reparatur- und instandsetzungsbedürftig 2006: Einbau Tischherd als Zentralheizung I Heizkörper Sanierung Kamin Installation Bad und Fliesen Fußbodenbelag Laminat, Fliesen neu Malerarbeiten an den Innenwänden Austausch Wasserleitungen, Steckdosen Abdichtung straßenseitige Außenwand mit Injektionen
Nettonutzflächen:	ca. 29,03m ² (KG)
(Laut Einreichplan aus dem Jahr 1958 bzw. Naturmaß)	ca. 52,45m ² (EG) ca. 43,54m ² (DG)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 95,99m ² (EG + DG)
Heizung:	Zentralheizung mit Tischherd in der Küche I Heizkörper
Baubewilligung Einfamilienwohnhaus.:	GZ: - vom 26.04.1958
Benützungsbewilligung Efh.:	GZ: 3/64 vom 25.03.1964
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 3,0 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Sämtliche Räume des Einfamilienwohnhauses sind verputzt und gestrichen. An den Decken sind zum Teil Holzverkleidungen angebracht. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und Heizkörper. Der Vorraum im Erdgeschoss und die Wohnräume verfügen über Laminatböden. Die Sanitärräume, die Küche sowie der Vorraum im Dachgeschoss sind verfliest. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Holz und sind fallweise mit manuell bedienbaren Rollos ausgestattet. Laut Angaben sind ca. 5cm Vollwärmeschutz an den Fassaden vorhanden. An der südseitigen Fassade ist eine SAT-Schüssel montiert. Beheizt wird das Einfamilienwohnhaus durch eine Zentralheizung mittels Tischherd mit festen Brennstoffen über Heizkörper.

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss beinhaltet ein Bad mit einer Badewanne und einem Waschtisch. Darüber hinaus gibt es ein separates WC. Der Waschmaschinenanschluss ist im Kellergeschoss situiert.

Die Ausstattung des Wohnhauses kann als einfach und nicht mehr zeitgemäß bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich des gesamten Einfamilienwohnhauses als reparatur- und instandsetzungsbedürftig beschrieben werden.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Im Kellergeschoss konnte augenscheinlich Feuchtigkeit und Schimmelbildung an den Wänden festgestellt werden. Die Raumhöhen im Kellergeschoss sowie im Dachgeschoss sind sehr niedrig. Sämtliche Wand- und Bodenbeläge sind überarbeitungsbedürftig. Die Sockelleisten fehlen mehrheitlich. Die Türstöcke und die Türblätter sind zu erneuern oder fehlen. Die Badewanne ist beschädigt. Der Kühlschrank ist aufgrund der Schimmelbildung nicht funktionsfähig. Die Fenster sind renovierungsbedürftig. Die Elektroinstallationen - insbesondere die Sicherungen - sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Das Dach ist sanierungsbedürftig. Im Bereich des WC-Zubaus mit einer Pultdachkonstruktion aus Welleterniteindeckung ist das Dach undicht und Schimmelbildung an der Decke sichtbar. Ebenso weist die Holzkonstruktion im Bad Verformungen auf. Im Vorraum des Dachgeschosses gibt es keinen Heizkörper. Generell sind keine zeitgemäßen Dämmungen vorhanden. Es liegen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung für die diversen baulichen Änderungen vor.

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

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

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird für das Einfamilienwohnhaus die Note 3,0 für die Bewertung festgesetzt.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) vor bzw. wurde keiner der zeichnenden Sachverständigen übermittelt.

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – das Einfamilienwohnhaus steht seit ca. 5 Jahren leer. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

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

Fotodokumentation - Küche



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr: ca. 1970)	€ 0,00

Außenanlagen

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

Bauwert der Außenanlagen:

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

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist eine durchschnittliche bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus den befestigten Flächen, der Einfriedung, dem Wirtschaftsgebäude und den Gartenhütten.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Voitsberg sind keine offenen Abgabenrückstände vorhanden.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuerkataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuerkataster sind die Grenzen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Bezüglich des tatsächlichen Verlaufes der Grundstücksgrenzen empfiehlt die Sachverständige einen Geometer mit der Vermessung der Liegenschaft zu beauftragen. Als Grundlage für die Bewertung wird die im Grundbuchauszug ausgewiesene Gesamtfläche der EZ 516, KG 63338 Lobming, herangezogen.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen. Die Pläne stimmen mit der Natur nicht überein, da diverse Zu- und Umbauten durchgeführt wurden. Nach Auskunft der Gemeinde erfolgte keine Feststellung des rechtmäßigen Bestandes.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

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

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

Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 in Abs. 1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

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

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

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

Sachwert

Bodenwert

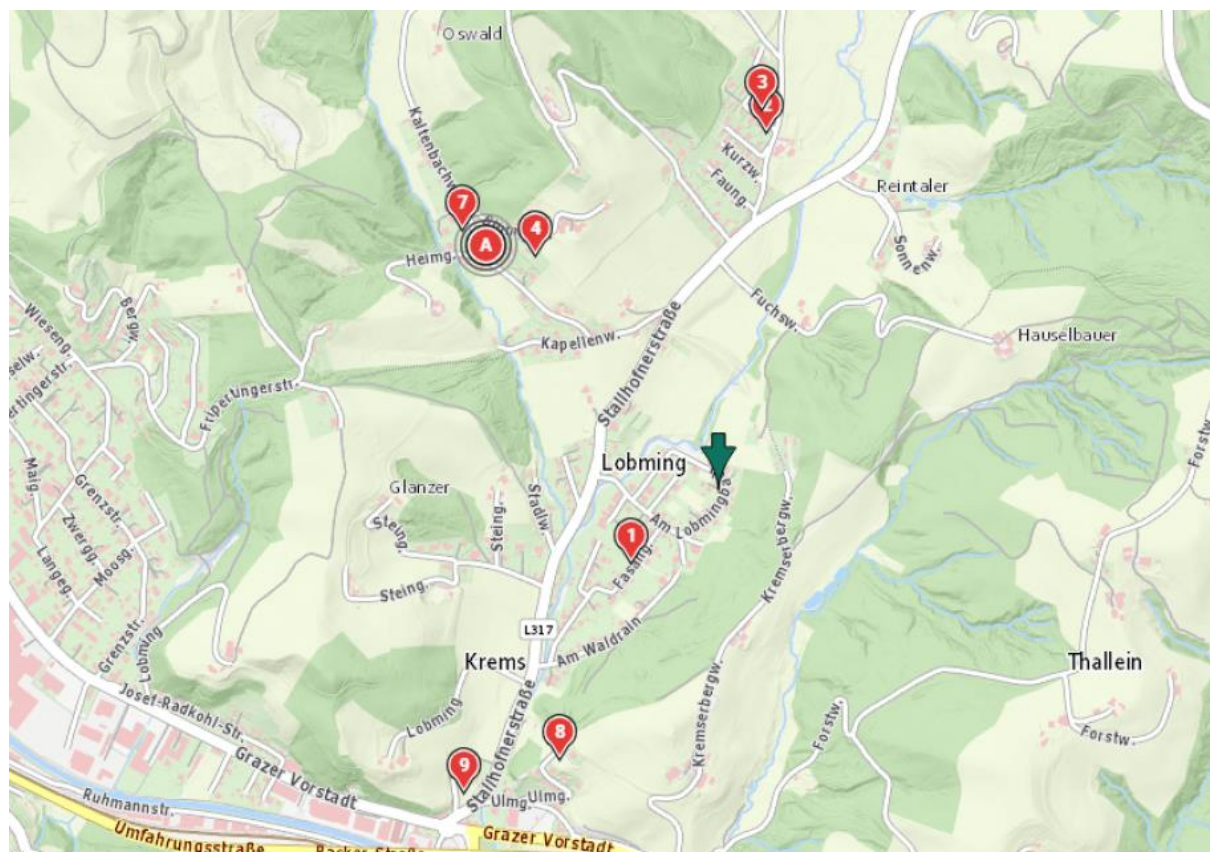
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich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

Bauwert

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

Vergleichspreise I Bauland

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



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €
63338	Lobming	2219	2016	496/28	B	Scheer	Kren	894	20.000,00	22,37
63338	Lobming	2377	2019	221/15	B	Real. u. Wohn. GmbH	Wiatr Szan.-Wiatr	796	30.248,00	38,00
63338	Lobming	1059	2017	221/22	B	Real. u. Wohn. GmbH	Moritz	652	24.776,00	38,00
63338	Lobming	3691	2018	171/13	B	Semlitsch	Wagner	654	26.160,00	40,00
63338	Lobming	1788	2021	171/11	B	Gußmack	Hofer	770	30.000,00	38,96
63338	Lobming	2057	2021	171/3	B	Gußmack	Sackl	1.208	50.000,00	41,39
63338	Lobming	1938	2021	172/2	B	Münzer	Kerzenberger	1.101	45.000,00	44,96
63338	Lobming	2223	2021	491/17	B	Nebel	Jantscher	760	35.000,00	46,05
63338	Lobming	1137	2023	543/2	B	Pock	Pardalis	1.189	83.000,00	69,81

Erläuterung:

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

Angepasster Vergleichspreis Bauland:**€ 58,00/m²**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstück Nr. 457/3

Reines Wohngebiet (WR), 0,2 – 0,4, bebaut

607 m² à 58,00

Grundstückswert

35.206,00

Bodenwert

35.206,00

Gebäudewert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1958-1964, Baujahr fiktiv 1980, Alter des Objektes 45 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

29,03 m² à 1.700,00 49.351,00

Erdgeschoss

52,45 m² à 2.830,00 148.433,50

Dachgeschoss

43,54 m² à 2.120,00 92.304,80

Neubauwert**290.089,30****Bauwert**

Neubauwert 290.089,30

70,78 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 3,0) - 205.325,21

4,00 % fehlende Bewilligungen - 11.603,57

Bauwert zum Stichtag 06.02.2025 73.160,52**Gebäudewert****73.160,52**

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	35.206,00
Gebäudewert	73.160,52
Pauschale Außenanlage	22.000,00

Sachwert der Liegenschaft **130.366,52**

Verkehrswert der Liegenschaft

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der ausgewiesene Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert, welcher durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt wurde, bei welchem von tatsächlich am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Weiters zeigt die Marktbeobachtung, dass die unterstellten Neuherstellungskosten und die Restnutzungsdauer für die Sachwertberechnung plausibel und marktüblich sind. Der ermittelte Sachwert umgelegt auf die Wohnnutzfläche ergibt einen Wert von rund € 1.360,00 pro Quadratmeter. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	130.366,52
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	130.366,52

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 516, GB 63338 Lobming, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 130.000,00

Bewertung des Zubehörs

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

€ 0,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 28.01.2025 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 516 der KG 63338 Lobming.

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

Köflach, am 12.03.2025

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige