



Mag. Volker Schneidhofer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A-8641 St. Marein im Mürztal, Schlossweg 2
Tel.: +43 (0) 660 70 35 072
E-Mail: sv@schneidhofer.net, www.schneidhofer.net

An das:

Bezirksgericht Bruck an der Mur
An der Postwiese 8
8600 Bruck an der Mur

Exekutionssache: 5 E 1 / 26 v

GUTACHTEN

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 162, KG 60013 Fölz, je Hälfteanteil BLNr. 5 und 7
unter der Adresse „Fölz 104, 8621 Thörl“**



Betreibende Partei:

Bankhaus Denzel AG (FN 49597m)

Erdbergstraße 189, 1030 Wien

vertreten durch:

Dr. Friedrich Schubert, Rechtsanwalt

Reisnerstraße 40, 1030 Wien

Verpflichtete Partei:

Herbert Pierer, geb.: 19.12.1992

Fölz 104, 8621 Thörl

wegen:

Zwangsversteigerung (€ 45.089,44 s.A.)

Inhaltsverzeichnis

1.) ÜBERSICHT / ZUSAMMENFASSUNG.....	4
2.) ALLGEMEINES	5
2.1.) Auftraggeber.....	5
2.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens	5
2.3.) Bewertungsstichtag	5
2.4.) Befundaufnahme	5
2.5.) Grundlagen der Bewertung	6
2.5.1.) Erhobene Unterlagen.....	6
2.5.2.) Beigestellte Unterlagen	6
2.5.3.) Bewertungsgrundlagen.....	6
2.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen.....	7
3.) BEFUND	11
3.1.) Liegenschaft EZ 162, KG 60013 Fölz	11
3.1.1.) Grundbuchdaten	11
3.1.1.1.) Gutsbestand	11
3.1.1.2.) Eigentum	12
3.1.1.3.) Rechte und Lasten	12
3.1.2.) Grundstück	14
3.1.2.1.) Makrolage.....	14
3.1.2.2.) Mikrolage	15
3.1.2.3.) Standort	16
3.1.2.4.) Topografie	17
3.1.2.5.) Zufahrt.....	17
3.1.2.6.) Versorgungsleitungen / Leitungsplan.....	17
3.1.2.7.) Raumordnung / Flächenwidmung	18
3.1.2.8.) Auszug Katastralmappe.....	18
3.1.2.9.) Bodenmechanik und Baustatik.....	19
3.1.2.10.) Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung	19
3.1.2.11.) Naturgefahren.....	20
3.1.2.12.) Hochwasser	21
3.1.3.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekte	22
3.1.3.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens.....	22
3.1.3.2.) Technische Beschreibung Wohngebäude.....	23
3.1.3.3.) Ausstattung / Raumkonzept Wohngebäude	24
3.1.3.4.) Technische Beschreibung Garage	26
3.1.3.5.) Pläne / Grundrisse	27
3.1.3.6.) Bauzustand	30
3.1.3.7.) Energieausweis.....	30
3.1.3.8.) Flächenaufstellung	30

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

4.)	GUTACHTEN	31
4.1.)	Verfahren	31
4.2.)	Wertermittlung	33
4.2.1.)	Bodenwert	33
4.2.1.1.)	Vergleichspreise	33
4.2.1.2.)	Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte	34
4.2.1.3.)	Valorisierung der Vergleichspreise	34
4.2.1.4.)	Harmonisierung der Vergleichsliegenschaften	35
4.2.1.5.)	Gesamtwertberechnung Bodenwert je m ²	36
4.2.2.)	Berechnung Bauwert	37
4.2.2.1.)	Neuherstellungskosten Wohngebäude	37
4.2.2.2.)	Berechnung Bauwert Wohngebäude	39
4.2.2.3.)	Berechnung Bauwert Garage	41
5.)	VERKEHRSWERT	42
6.)	Beilagen	43
6.1.)	Fotodokumentation vom 06.05.2026	43

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

1.) ÜBERSICHT / ZUSAMMENFASSUNG

Die im Folgenden zusammengefasste Übersicht ist eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie des Ergebnisses des Gutachtens auf Grundlage des erteilten Auftrages und Befundes:

Auftraggeber: Bezirksgericht Bruck an der Mur
Geschäftszahl: 5 E 1 / 26 v
Grund der Bewertung: Zwangsversteigerung

Betreibende Partei: Bankhaus Denzel AG (FN49597m)
Erdbergstraße 189, 1030 Wien
vertreten durch: RA Dr. Friedrich Schubert
Reisnerstraße 40, 1030 Wien
Verpflichtete Partei: Herbert Pierer, geb.: 19.12.1992
Fölz 104, 8621 Thörl
wegen: Zwangsversteigerung (€ 45.089,44 s.A.)

Liegenschaften: EZ 162, KG 60013 Fölz, bestehend aus GRSt.: .164, .206
und 451/13, je 1 / 2 - Anteil, BLNr. 5 und 7
Bewertungsgegenstand: Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden
Liegenschaftsadresse: Fölz 104, 8621 Thörl
Grundstücksfläche gesamt: 1.137 m²
Widmung: Reines Wohngebiet (WR)
Bebauungsdichte: 0,2 – 0,6
Bewertungstichtag: 06. Mai 2026
Bewertungsverfahren: Sachwertverfahren gem. § 6 LBG i.d.g.F.

Verkehrswert EZ 162, KG 60013 Fölz	
Bewertungstichtag:	06.05.2026
Bodenwert - EZ 162, KG 60013 Fölz (gerundet)	€ 54 750,00
Bauwert - Wohnhaus mit Garage (gerundet)	€ 51 000,00
Bauwert - Garage (gerundet)	€ 1 500,00
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 107 250,00
Marktanpassung	7,50% € 8 043,75
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 06.05.2026	€ 115 293,75
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 06.05.2026 gerundet	€ 115 000,00

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

2.) ALLGEMEINES

2.1.) Auftraggeber

Das gegenständliche Schätz - / Bewertungsgutachten wurde mit Beschluss des Bezirksgericht Bruck an der Mur, An der Postwiese 8, 8600 Bruck an der Mur, GZ: 5 E 1/26 v, vom 06.03.2026, in der Exekutionssache gegen die verpflichtete Partei Herbert Pierer, beauftragt.

2.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens

Auftrag und Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Schätzwertes / Verkehrswertes der je Hälfteanteile BLNr. 5 und 7, der EZ 162, KG 60013 Fölz, bestehend aus den Grundstücken .164, .206 und 451/13 mit dem darauf errichteten Einfamilienhaus und zugehöriger Garage unter der Adresse „Fölz 104, 8621 Thörl“, samt Zubehör zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderungen von € 45.089,44 s.A. im Wege der Zwangsversteigerung der Liegenschaft.

2.3.) Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme / Begehung der Liegenschaft, sohin der

06. Mai 2026.

2.4.) Befundaufnahme

Die Befundaufnahme / Begehung hat am **06. Mai 2026 in der Zeit von 14.00 bis 15.00** stattgefunden und wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Volker Schneidhofer durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

- 1) Christian Rumpler, Gerichtsvollzieher des BG Bruck an der Mur, An der Postwiese 8, 8600 Bruck an der Mur
- 2) SV Mag. Volker Schneidhofer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.5.) Grundlagen der Bewertung

2.5.1.) Erhobene Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 09. März 2026
- Auszug Flächenwidmungsplan
- Auszug Leitungsplan
- Baubewilligung – Bescheid der Gemeinde Thörl, Zl.: 153-00-605/60, vom 25. Juli 1960
- Benützungsbewilligung – Bescheid der Gemeinde Thörl, Zl.: 153-00-1091/61, vom 10 November 1961
- Baubewilligung Garage – Bescheid der Gemeinde Thörl, Zl.: 153-00-845/74, vom 08. Oktober 1974
- Benützungsbewilligung Garage – Bescheid der Gemeinde Thörl, Zl.: 131-9-236/81, vom 6. Mai 1981
- Bau- und Betriebsbewilligung Ölfeuerungsanlage – Bescheid der Marktgemeinde Thörl, Zl.: 131-6-155/97, vom 20. Oktober 1997
- Wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung und Betrieb einer Ölfeuerungsanlage, Bescheid der Marktgemeinde Thörl, Zl.: 620-0-155/97, vom 21. Oktober 1997
- Planunterlagen aus dem Bauakt
- Fotodokumentation vom 06. Mai 2025
- Erhebungen im Geo-informationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen Kartenservice des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen
- Erhebungen im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (www.altlasten.umweltbundesamt.at) des Umweltbundesamtes
- Erhebungen Lärm (www.laerminfo.at) und Naturgefahren (www.hora.gv.at)
- Erhebungen von Baugrundpreisen nach Vergleichswerten (immonetZT)

2.5.2.) Beigestellte Unterlagen

- Keine Unterlagen beigestellt

2.5.3.) Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 06. Mai 2026
- Einsichtnahme Bauakt am 20. März 2026

- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Thörl Nr.: 1.00 am 20. März 2026
- Einsichtnahme Leitungsplan der Marktgemeinde Thörl am 20. März 2026
- erhobene und beigelegte Unterlagen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discount-Cash-Flow-Verfahren, i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren, i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und Zugehörigen Außenanlagen i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 – Beiblatt 1 i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Der Wert der Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, (Seiser und Kainz, 1. Auflage, 2011)
- Die Nutzungsdauer (Seiser & Seiser, 1. Auflage 2020)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Zeitschrift „Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

2.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen

Einheitswert

Dem Sachverständigen liegt der Einheitswert nicht vor, dieser ist jedoch für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht von Relevanz.

Prüfung der Kontamination der Liegenschaft – Altlasten

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der Ausführungen des Auftraggebers erfolgte und keine Untersuchung des Erdreiches durchgeführt wurde.

Zur Beurteilung dieser Umstände wäre ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu bestellen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war.

Für die Bewertung wird von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit der Liegenschaft ausgegangen.

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich kein Aufmaß der Liegenschaft durchgeführt wurde. Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung gestellten bzw. ausgehobenen Plänen berechnet.

Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- und Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Bauliche Untersuchung / Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionsfähigkeit von Anlagen

Es wurde lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile / Gebäudeteile wurde nicht durchgeführt und war nicht beauftragt.

Die Funktionalität der E- und Wasserinstallationen, des Heizsystems, sowie anderer technischer Einrichtungen wurden nicht überprüft, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Umsatzsteuer

Sämtliche im Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Beträge sind **Bruttobeträge in Euro, somit inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.**

Rechte und Lasten

Gemäß § 9 Abs. 2 Liegenschaftswertungsgesetz (LBG) sind als allgemeine Erfordernisse eines Gutachtens Rechte und Lasten, wenn sie mit der zu bewertenden Liegenschaft verbunden sind, anzugeben und zu begründen, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen. Etwaige Vorteile des Berechtigten bzw. Nachteile für den Belasteten sind gem. § 10 Abs. 5 LBG zu beschreiben und deren Dauer anzugeben. Eine Bewertung kann nur insofern unterbleiben, als von Seiten des Auftraggebers darauf verzichtet wird. Das C-Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

(dinglichen) Belastungen, wie z.B. Reallasten, persönliche oder dingliche Dienstbarkeiten, Bestandrechte bzw. Vor- und Wiederkaufrechte. Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Bedarf an der Bewertung der im Grundbuch einverlebten Rechte und Lasten kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Genauigkeitserfordernis - Hinweispflicht nach ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Der Auftraggeber ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehenden Unterlagen eingehend geprüft. Er haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde. Dies gilt ebenso für die Statik des Hauses. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformation

Der gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz.

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtertätigkeit als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlich Verantwortlicher sind / ist jeweils die / der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht, die jeweilige Behörde, der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie ein etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und / oder Widerspruch heranzuziehen.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie die Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des fertigenden Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung, oder Vervielfältigung des Gutachtens – sei es zum Teile oder zur Gänze – darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

3.) BEFUND

3.1.) Liegenschaft EZ 162, KG 60013 Fölz

3.1.1.) Grundbuchdaten

3.1.1.1.) Gutsbestand

Die Bewertungsliegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgenden Gutsbestand auf:

KATASTRALGEMEINDE 60013 Fölz EINLAGEZAHL 162
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

Letzte TZ 386/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.164	Bauf. (10)	*	84	Fölz 104
.206	GST-Fläche	*	43	
	Bauf. (10)		25	
	Bauf. (20)		18	
451/13	GST-Fläche		1010	
	Bauf. (10)		38	
	Gärten(10)		972	
GESAMTFLÄCHE			1137	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

Das zur Bewertung stehenden Grundstücke .164, .206 und 451/13 der Liegenschaft EZ 162, KG 60013 Fölz, sind nicht im Grenzkataster erfasst. Die im Grundbuchsatzug eingetragenen Flächen stammen aus dem Grundsteuerkataster und bieten keinen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen. Vermessungsurkunden sind nicht vorhanden, daher sind die Angaben über Grenzen und Flächen dem Vertrauensschutz entzogen und es besteht kein Rechtsschutz.

Im Grundbuchsatzug vom 09. März 2026 ist eine **Gesamtgrundstücksfläche von 1.137 m²** ausgewiesen und wird diese der Bewertung / Schätzung zugrunde gelegt.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

3.1.1.2.) Eigentum

In der EZ 162, KG 60013 Fölz, ist zu BLNr.: 5 und 7, das Eigentumsrecht für

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Herbert Pierer

GEB: 1992-12-19 ADR: St. Ilgen 103, Thörl 8621

a 130/2024 IM RANG 3010/2023 Kaufvertrag 2023-11-16 Eigentumsrecht

b gelöscht

7 ANTEIL: 1/2

Herbert Franz Josef Pierer

GEB: 1992-12-19 ADR: Fölz 104, Thörl 8621

a 2773/2025 IM RANG 682/2025 Scheidungsvergleich 2025-02-11

Eigentumsrecht

***** C *****

einverleibt.

3.1.1.3.) Rechte und Lasten

Rechte

Die zu bewertende Liegenschaft weist zu den Bewertungsstichtagen keinerlei Berechtigungen an anderen Liegenschaften auf.

***** A2 *****

2 gelöscht

***** B *****

Lasten

Die zu bewertende Liegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgende Belastungen auf:

***** C *****

3 a 130/2024 Pfandurkunde 2023-11-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 168.000,--

für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)

6 auf Anteil B-LNR 5

a 2223/2025 Exekutionsbewilligung 2025-09-02

PFANDRECHT

vollstr EUR 263,58

samt 4 % Z aus EUR 247,67 ab 2025-08-01, Kosten EUR 74,50

für Marktgemeinde Thörl

(8 E 1730/25d)

7 a 195/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 35.089,44 samt 20,38 % Z

seit 2025-06-25, Titelkosten EUR 5.198,28 samt 4 % Z seit

2025-11-26, Exekutionskosten EUR 1.638,84 für

Bankhaus Denzel Aktiengesellschaft (FN 049597m)

(5 E 1/26v)

Mag. Volker Schneidhofer
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der einverleibten Pfandrechte oder vollstreckbaren Forderungen, sowie bestandsfrei.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Nach Rückmeldung der Marktgemeinde Thörl, E-Mail vom 17.04.2026, bestand zu 17.04.2026 ein Zahlungsrückstand an die Gemeinde Thörl.

Sehr geehrter Herr Mag. Schneidhofer!

Danke für die Übermittlung!

Derzeit besteht ein Zahlungsrückstand in der Höhe von € 74,50 (Verfahrenskosten Exekution). Die Gemeindeabgaben für das 1. Quartal 2026 in der Höhe von € 105,17 wurden von Herrn Pierer noch nicht beglichen, dieser Rückstand wurde jedoch noch nicht gerichtlich eingeklagt.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen!
Für die Marktgemeinde Thörl
Elke Ehgartner



ELKE EHGARTNER

BUCHHALTUNG
ABGABENVERWALTUNG

Marktgemeinde Thörl
8621 Thörl, Palbersdorf 73

T: +43 3861 2307 DW 217
E: elke.ehgartner@thoeri.gv.at
H: www.thoeri.gv.at
E: gde@thoeri.gv.at

Nach telefonischer Rücksprache mit der Marktgemeinde Thörl am 08.05.2026 haften diese Beträge zum Bewertungsstichtag 06.05.2026 nach wie vor unberichtigt aus.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

3.1.2.) Grundstück

3.1.2.1.) Makrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 20.03.2025)

Makrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Geographische Lage	Bundesland	Steiermark
	Landeshauptstadt	Graz
	politischer Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
	Bezirkshauptstadt	Bruck an der Mur
	Gemeinde	Marktgemeinde Thörl
	nächste größere Stadt	Kapfenberg
	Entfernung zur nächsten Stadt	ca. 14 km
Demographische Daten	Einwohner	2.159 (Stand 01.01.2025)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss	S6 - ca. 16 km
	Bahnhof	Bahnhof Kapfenberg - ca. 14 km
	Flughafen	Graz ca. 60 min
	Busverbindung - regional	ja - ca. 500 m
	Busverbindung - überregional	ja - ca. 500 m
Arbeitsmarkt / Beschäftigung	Industrie	eingeschränkt vorhanden
	Tourismus	vorhanden
	Dienstleistungen	vorhanden
	Handel	vorhanden

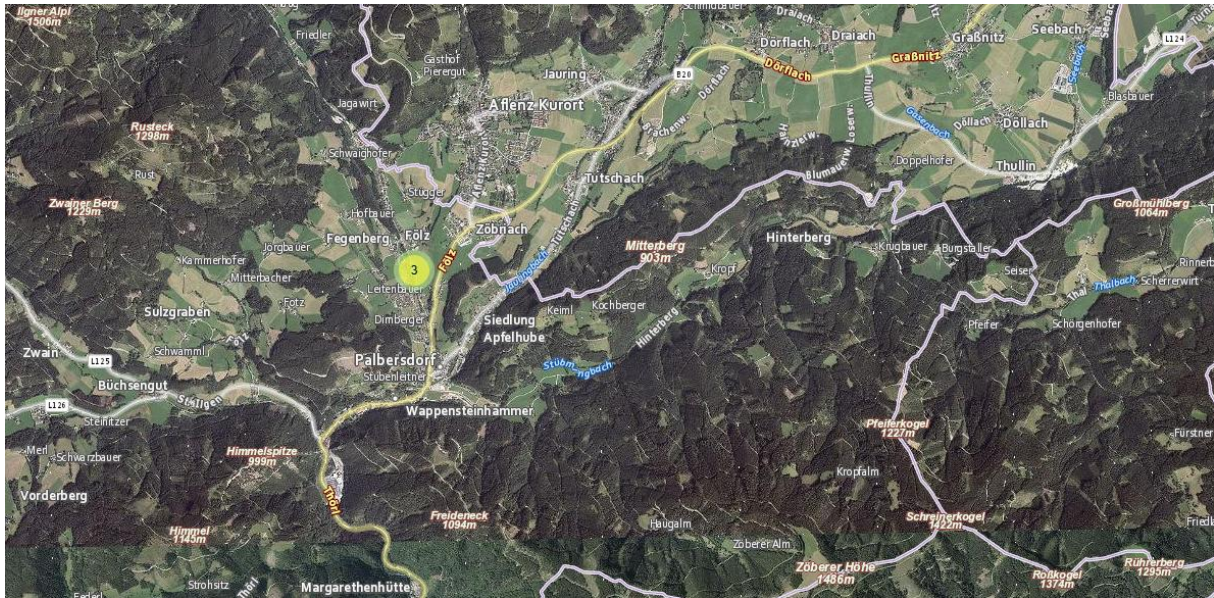
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

3.1.2.2.) Mikrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 20.03.2026)

Mikrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Allgemeine Infrastruktur	Krankenhaus	LKH Hochsteiermark - ca. 18 km
	Ärztzentrum	Kapfenberg bzw. Bruck an der Mur
	Arzt für Allgemeinmedizin	ja
	Fachärzte	ja
	Apotheke	ja - ca. 1 km
	Nahversorger	ja- ca. 700 m
Schule / Ausbildung	Kindergarten	ja - ca. 1,2 km
	Volksschule	ja - ca. 1,2 km
	Neue Mittelschule	ja - ca. 1,4 km
	Gymnasium	BRG Kapfenberg
	berufsbildende Schule	Kapfenberg bzw. Bruck an der Mur
	Fachhochschule	FH Kapfenberg
	Universität	Leoben bzw. Graz
Lagemerkmale - Großraum	Lage - Allgemein	ländliche Umgebung
	Erholung	ja
	Sportangebot	ja
	Freizeit	ja

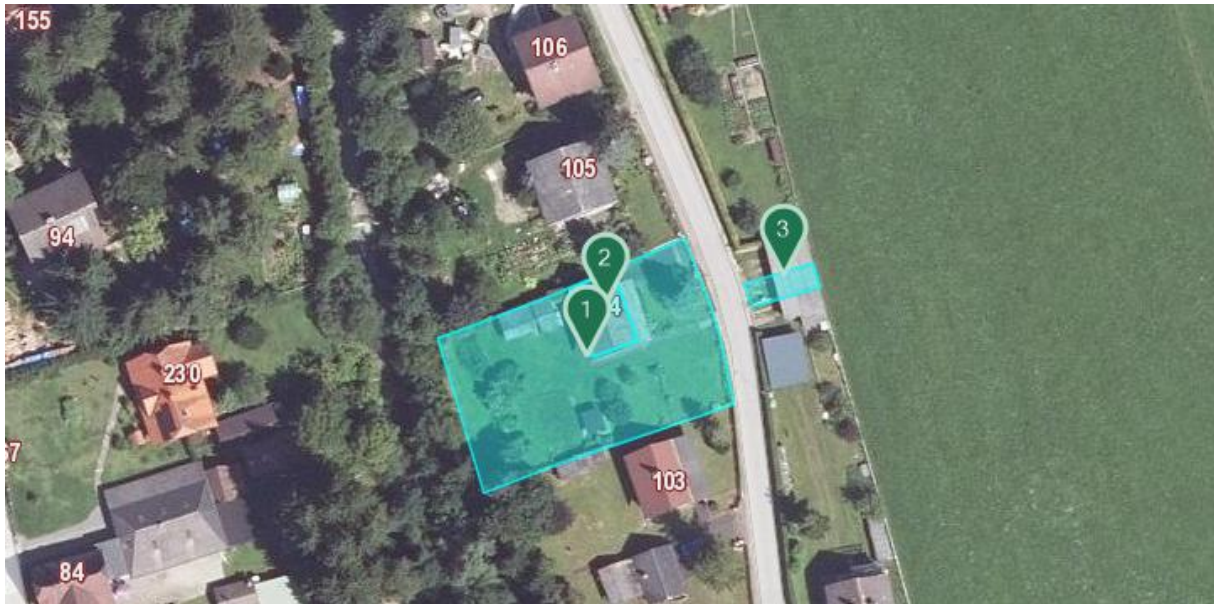
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

3.1.2.3.) Standort



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 20.03.2026)

Tabellarische Auflistung

Standort - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Liegenschafts- / Grundbuchdaten	Adresse	Fölz 104, 8621 Thörl
	Grundbuchsgericht	Bruck an der Mur
	Einlagezahl	162
	Katastralgemeinde	60013 Fölz
	Grundstück / Grundstücke	.164, .206, 451/13
	Grundstücksfläche gesamt	1.137 m ²
	Katasterart	Grundsteuernkataster
Zufahrt	Zufahrtsart	öffentlich
Flächenwidmung	Ausweisung	reines Wohngebiet (WR)
	Bebauungsdichte	0,2 - 0,6
Lagekriterium / Lagemerkmale	Entfernung zum Zentrum	ca. 700 m
	Erreichbarkeit	gut
	Aussichtslage	nein
	Alleinlage	nein
	Sonnenlage	ja
Liegenschafts- Beschreibung	Ruhelage	bedingt
	Grundstücksform	rechteckig
	Topografie	eben
	Oberfläche Liegenschaft	Rasen
	Oberfläche Verkehrsfläche	Garage – geschottert, teilweise Asphalt

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Versorgung / Entsorgung	Wasserversorgung	Gemeinde Thörl
	Kanalentsorgung	Gemeinde Thörl
	Stromversorgung	zuständiges EVU
	Gasversorgung	nein
	Fernwärme / Nahwärme	nein
	Müllentsorgung	Gemeinde Thörl
	Oberflächenentwässerung	auf Grundstück
Standortrisiken	Naturgefahren	Hochwasser
	Hochwasserrisiko	gelbe Zone, teilweise rote Zone
	Kontamination	nein
Immissionen	Lärmimmissionen	nein
	sonstige Immissionen	nein

3.1.2.4.) Topografie

Die Grundstücke .164, .206 sowie 451/13 weisen eine annähernd rechteckige Grundstücksform auf. Das Grundstück .164 und .206 sind bebaut.

3.1.2.5.) Zufahrt

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche und ist sichergestellt.

3.1.2.6.) Versorgungsleitungen / Leitungsplan

Der Kanal ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

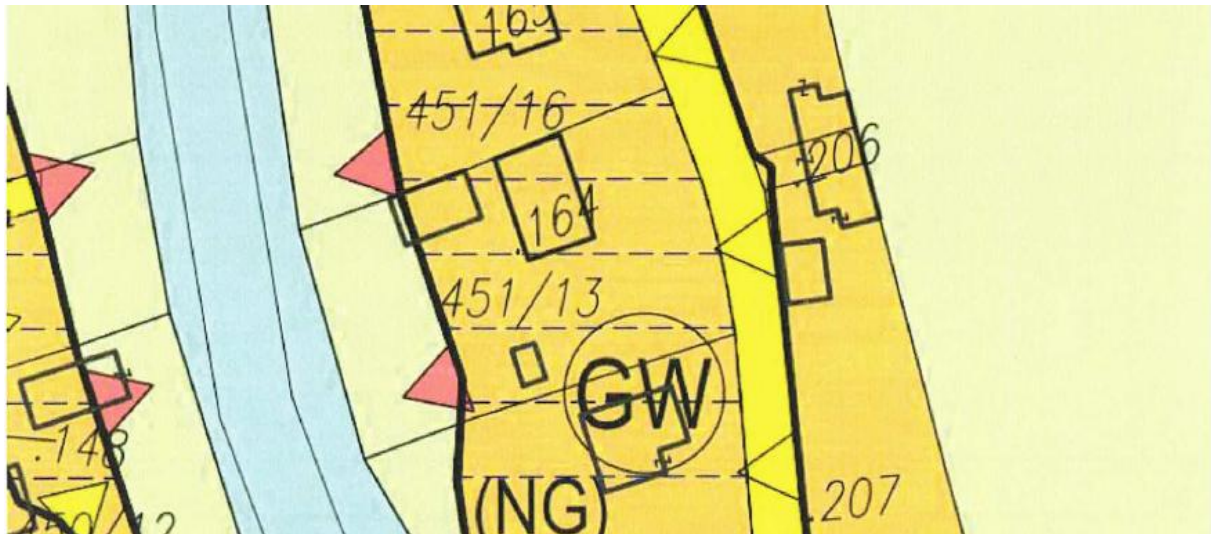
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserleitung der Gemeinde.

Die Stromversorgung erfolgt über das zuständige EVU und ist vorhanden.



3.1.2.7.) Raumordnung / Flächenwidmung

Die zur EZ 162, KG 60013 Fölz, gehörigen Grundstücke sind im gültigen Flächenwidmungsplan 1.00 i.d.g.F der Marktgemeinde Thörl als reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen. Festgehalten wird, dass der westlich gelegene Teil des Grundstückes 451/13 in einer Fläche von ca. 300 m² als Freiland (LF) ausgewiesen ist.



(Quelle: Flächenwidmungsplan 1.00 i.d.g.F der Marktgemeinde Thörl, entnommen am 20.03.2026)

3.1.2.8.) Auszug Katastralmappe



(Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, www.bev.gv.at, entnommen am 20.03.2026)

3.1.2.9.) Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grundes und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorhandenen Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

3.1.2.10.) Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Der Verdachtsflächenkataster steht für Abfragen nicht mehr zur Verfügung.

Eine Abfrage ist nur mehr hinsichtlich von Altablagerungen, Altstandorten und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ möglich.

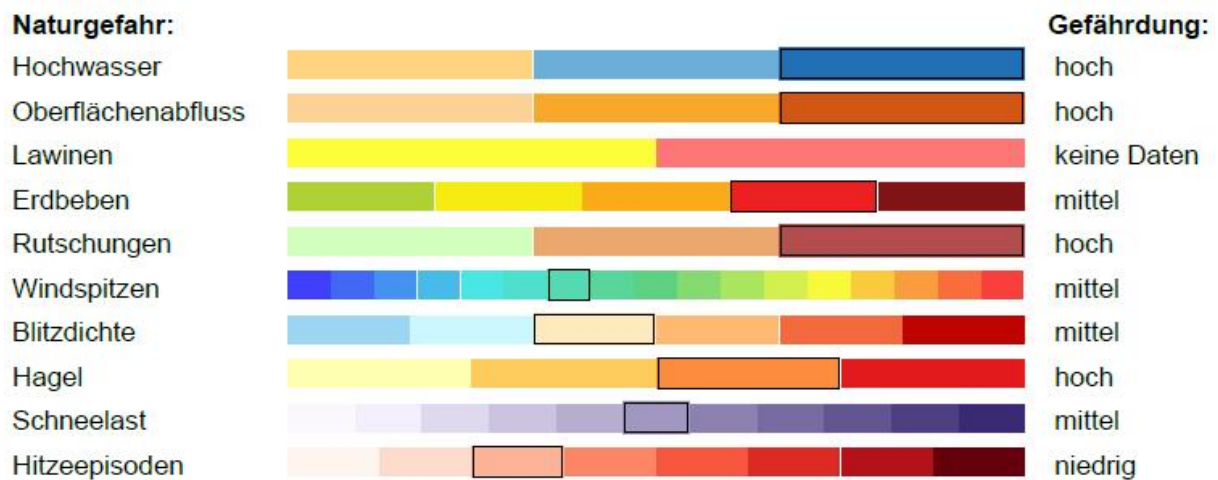
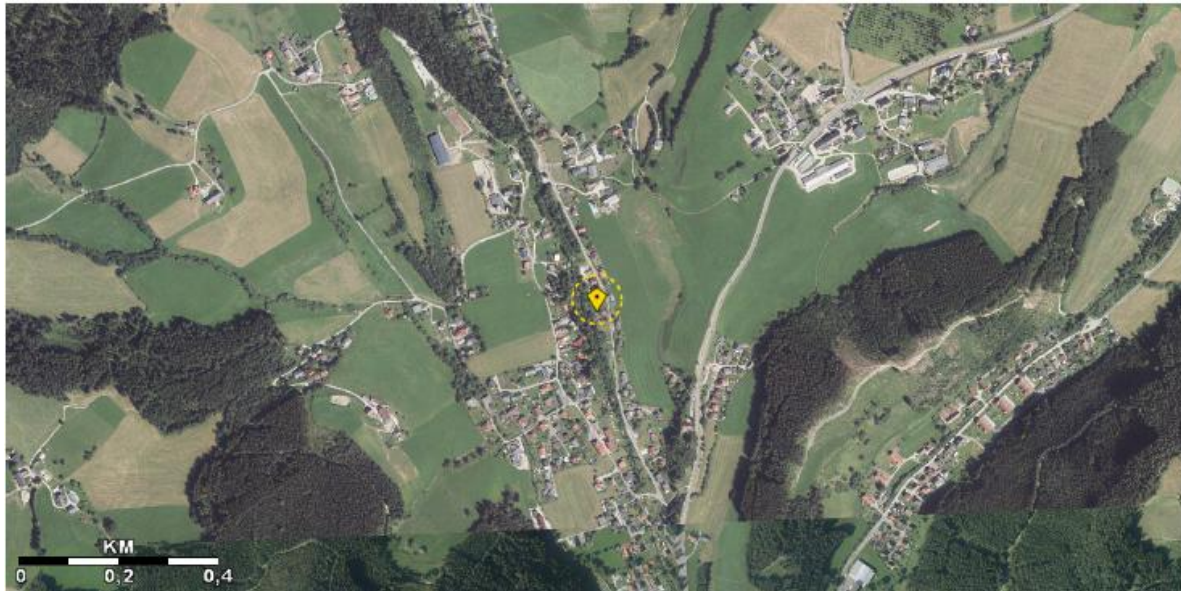


(Quelle: Umweltbundesamt, www.altlasten.gv.at, entnommen am 20.03.2026)

Das gegenständliche Grundstück ist lt. Erhebung vom 20.03.2026 im Altlastenkataster nicht verzeichnet.

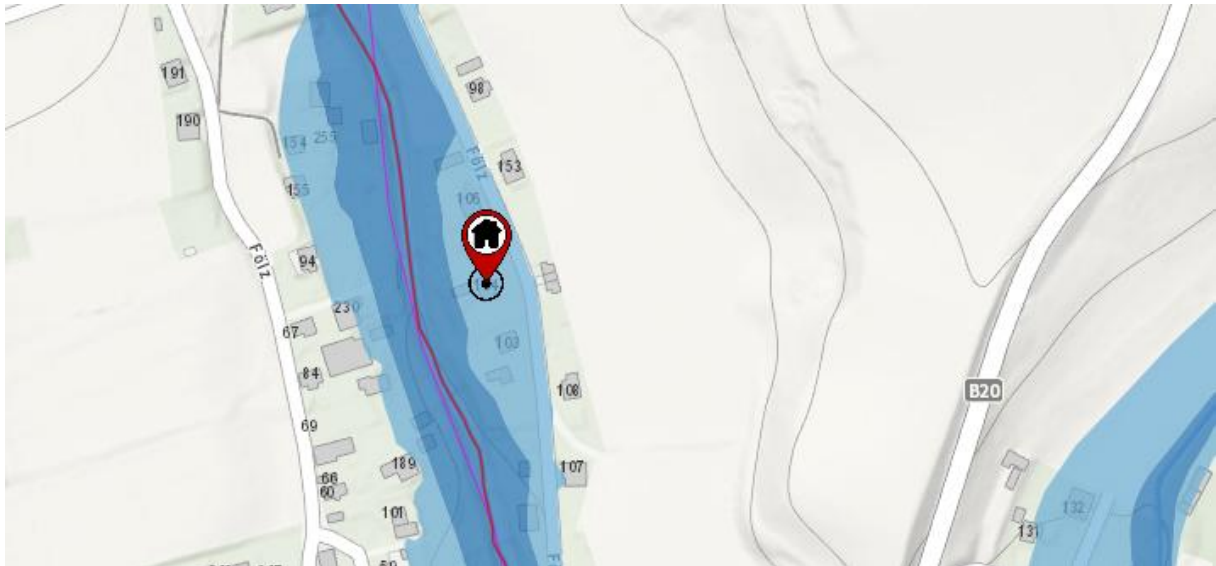
3.1.2.11.) Naturgefahren

lt. Erhebung vom 20.03.2026



- Hochwasserrisiko: hoch (Auswertung Radius von 50 m zum Hauptgebäude)
- Oberflächenentwässerung: hoch
- Lawinen: keine Daten
- Erdbeben: mittel - Zone 3: (Grad VII) schwere Gebäudeschäden
- Rutschungen: mittlere bis hohe Anfälligkeit für Rutschungen
- Windspitzen: mittel, 90 – 99 km/h
- Blitzdichte: mittel, Blitzeinschläge/km²/Jahr: $\geq 2,0 - 3,0$
- Hagel: hoch, Hagelgefährdung – max. Hagelkorngröße 30-jährlich (4 – 5 cm)
- Schneelast: mittel
- Hitzeperioden: niedrig

3.1.2.12.) Hochwasser



(Quelle: Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, www.hora.at , entnommen am 20.03.2026)

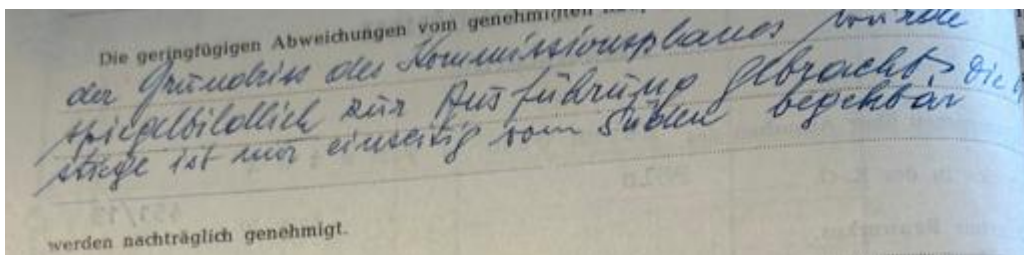
Festgehalten wird, dass das Grundstück 451/13 mit dem als Freifläche gewidmeten Anteil von ca. 300 m² in der roten Zone liegt. Der restliche Teil des Grundstückes 541/13, sowie das Grundstück .164, liegen in der gelben Zone. Das Grundstück .206 liegt nicht im Hochwassergefahrenbereich.

3.1.3.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekte

3.1.3.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens

Das zur Bewertung stehende Wohnhaus wurde mit Bescheid der Marktgemeinde Thörl, Zahl 135-00-605/60, vom 25. Juli 1960 baubewilligt. Grundlage bildete die Einreichplanung – Punkt 3.1.3.5. des Gutachtens –, welche um einen an der Südseite gelegenen Balkon ergänzt wurde. Mit Bescheid der Marktgemeinde Thörl, Zahl: 153-00-1961/61, vom 10. November wurde die planmäßige Ausführung bestätigt und die Benützungsbewilligung erteilt.

Festgehalten wird, dass in der Niederschrift zur Bau-Endschau vom 09. November 1961 festgehalten ist, dass der im Einreichplan festgehaltene Grundriss spiegelverkehrt ausgeführt wurde.



Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über einen Keller, Erdgeschoß, sowie ausgebautes Dachgeschoß, Das Dach ist als Satteldach ausgeführt, welches mit Eternitplatten gedeckt ist. Die Außenwände des Kellers sind in Beton errichtet, die Zwischenwände sind mit Ziegel ausgeführt. Die Geschoßdecke sind betonierte, die Außenwände mit 25 cm Hohlblockziegel errichtet.

Die Beheizung des Objektes erfolgt mit einer Festbrennstoffheizung, welche im Jahre 1997 um eine vollautomatische Ölheizung mit Öllagererraum ergänzt wurde. Hinsichtlich der Funktionsfähigkeit beider Anlagen können keine Angaben gemacht werden.

An der Nordostseite des Hauses wurde ein Windfang angebaut, an der Nordwestseite wurde eine Garage mit Abstellraum in Massivbauweise angebaut, wobei jedoch diesbezüglich keine Bewilligungen vorliegen. Aufgrund der Ausgestaltung und Bauführung, sowie dem äußeren Erscheinungsbild ist jedoch davon auszugehen, dass diese zusätzlichen Bauteile vor 1995 angebaut wurden.

Es wird somit von rechtmäßigem Bestand der baulichen Anlagen ausgegangen.

Hinsichtlich der Detailbeschreibung wird auf die Punkte 3.1.3.2 und 3.1.3.3 verwiesen.

Festgehalten wird, dass sich das Bewertungsobjekt im Wesentlichen in seinem ursprünglichen Zustand befindet. Teilweise wurden einzelne Fenster modernisiert, Großteil findet sich jedoch die Ausstattung wie diese ursprünglich bestanden hat. Im Jahr 1974 wurde der Bau einer Garage baubewilligt, welche im Jahre 1981 benützungsbewilligt wurde. Die Garage wurde an eine bereits bestehende Garage angebaut. Die Errichtung erfolgte in Massivbauweise mit einfacher Dachkonstruktion aus Holz mit

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Eindeckung aus Welleternit. Zusätzlich bestehen noch insgesamt drei Holzhütten, wobei diese als Lagerräume und Werkstätten ausgestaltet sind.

3.1.3.2.) Technische Beschreibung Wohngebäude

Technische Beschreibung / Ausstattung Allgemein Wohnhaus	
Baubewilligung:	Zahl: 153-00-605/60, vom 25. Juli 1960
Benützungsbewilligung:	Zahl: 153-00-1091/61, vom 10. November 1961
Gebäudetyp:	Wohngebäude
Baujahr:	1960 / 1961 - Zeitpunkt des Anbaus der Garage und des Windfangs nicht bekannt
Fundament	nicht bekannt
Tragende Konstruktion:	Massivbauweise
Kellerwände:	Kelleraußenwände Beton 35 cm
Kellertrennwände:	Ziegel 25 cm
Außenwände:	Hohlblockziegel 25 cm
Innentrennwände:	Ziegel 12 cm
Geschoße:	Keller, Erdgeschoß, Dachgeschoß
Räumlichkeiten:	Keller: Vorräum, 2 Kellerräume, Technik- / Heizraum, Öllageraum, Erdgeschoß: Vorräum, Küche, Wohnzimmer, 1 weiteres Zimmer, WC und Abstellraum, Windfang Dachgeschoß: Vorräum, Bad, Giebelzimmer (Schlafzimmer) mit Balkon, Kinderzimmer
Geschoßtreppen:	Betontreppe von Keller in EG, Holztreppe von EG in DG
Fassade:	Putzfassade
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Geschoßdecken:	massiv
Bodenaufbauten:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	asymmetrisches Satteldach
Dacheindeckung:	Eternit Dachplatten
Firstrichtung:	Südosten nach Nordwesten
Dachneigung:	nicht bekannt
Kamine:	vorhanden
Raumhöhen:	Keller - 215 cm, Erdgeschoß - 250 cm, Dachgeschoß - 240 cm
Fenster:	teilweise Kastenfenster, teilweise Holzverbundfenster mit Doppelverglasung, teilweise Kunststofffenster

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Außenfensterbänke:	nicht bekannt
Beschattung:	Holzbalken, teilweise Rollläden
Eingangstüre:	Holztüre
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Wände:	verputzt, teilweise gemalt, teilweise tapeziert, teilweise mit Holzlamellen verkleidet
Heizsystem:	Festbrennstoffheizung, Ölheizung (1997)
Wärmeabgabe:	Radiatoren
Alternativheizung:	nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Teilweise in ursprünglichem Zustand, teilweise wurden die Schalter und Steckdosen erneuert, Sicherungskasten veraltet
Wasseraufbereitung:	Boiler im Keller
Blitzschutz:	nicht vorhanden
Balkon:	Holzkonstruktion mit Holzverschalung
Terrasse:	nicht vorhanden
Garage:	an Nordwestseite angebaut - Baujahr nicht bekannt, nicht von der Baubewilligung umfasst, Massivbauweise mit Flachdach, Deckung Welleternit, Abstellraum an der Nordwestseite
Zufahrt:	asphaltiert

3.1.3.3.) Ausstattung / Raumkonzept Wohngebäude

Keller

Keller	
Raum	Ausstattung
Vorraum/Gang	Wände teilweise verputzt und tapeziert, Decke teilweise Rohbeton geweißt, Boden Fliesen
Waschküche	Wände teilweise verputzt und tapeziert, Decke teilweise Rohbeton geweißt, Boden Fliesen
Kellerraum	Wände teilweise verputzt und tapeziert, Decke teilweise Rohbeton geweißt, Boden Fliesen
Technikraum	Wände teilweise Rohbeton geweißt, teilweise verputzt und geweißt, Decke Rohbeton, Boden Fliesen, zwei Heizsysteme, Boiler für Wasseraufbereitung
Öllageraum	Wände teilweise Rohbeton geweißt, Decke Rohbeton, Boden Fliesen, 3 Kunststofftanks zu je 800 Liter

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Erdgeschoß

Erdgeschoß	
Raum	Ausstattung
Windfang	Wände mit Holzpaneelen verkleidet, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Boden Laminat
Vorraum	Wände verputzt und tapeziert, Decke verputzt und tapeziert, Boden Fliesen, Einrichtung wertlos
Küche	Wände verputzt und tapeziert, im Bereich des Küchenblock gefliest, Decke verputzt und geweißt, Boden PVC, Einrichtung wertlos
Wohnzimmer	Wände verputzt und tapeziert, Decke verputzt und tapeziert, Großteils mit Holzpaneelen verkleidet, Boden Holzboden, Einrichtung wertlos
Zimmer	Rohzustand - offensichtlich wurde gerade begonnen zu modernisieren
WC	Wände verputzt und gemalt, Boden gefliest, einfache Ausstattung und WC-Anlage
Stiegenabgang EG zu KG	Treppe betoniert

Dachgeschoß

Dachgeschoß	
Raum	Ausstattung
Vorraum	Wände verputzt und tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Boden Parkett
Gästezimmer	Wände verputzt und geweißt, Decke Altholzdachstuhl, Boden Parkett, Altholztüre
Giebelzimmer / Schlafzimmer	Wände verputzt und tapeziert, teilweise mit Holzpaneelen verkleidet, Decke tapeziert, Boden Holzboden
Balkon	Holzkonstruktion mit Sichtschalung aus Holz
Zimmer	Wände verputzt und tapeziert, Decke tapeziert, Boden Holzboden
Bad	Wände gefliest, Boden gefliest, Decke abgehängte Holzdecke, Badewanne und Waschbecken, mechanische Belüftung
Stiegenabgang OG zu EG	Wände mit Holzpaneelen verkleidet, Treppe Holzkonstruktion

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

3.1.3.4.) Technische Beschreibung Garage

Technische Beschreibung / Ausstattung Allgemein Garage	
Baubewilligung:	Zahl: 153-00-845/74, vom 08. Oktober 1974
Benützungsbewilligung:	Zahl: 131-9-236/81, vom 6. Mai 1981
Gebäudetyp:	Garage
Baujahr:	nicht genau bekannt
Fundament	Beton
Tragende Konstruktion:	Massivbauweise
Außenwände:	Hohlblockziegel 25 cm
Innentrennwände:	nicht vorhanden
Fassade:	Putzfassade
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holz - einfache Unterkonstruktion, kein Kaltdach
Dacheindeckung:	Welleternit
Raumhöhen:	im Mittel 235 cm
Garagentor:	Metalltor
Zufahrt:	geschottert

Mag. Volker Schneidhofer

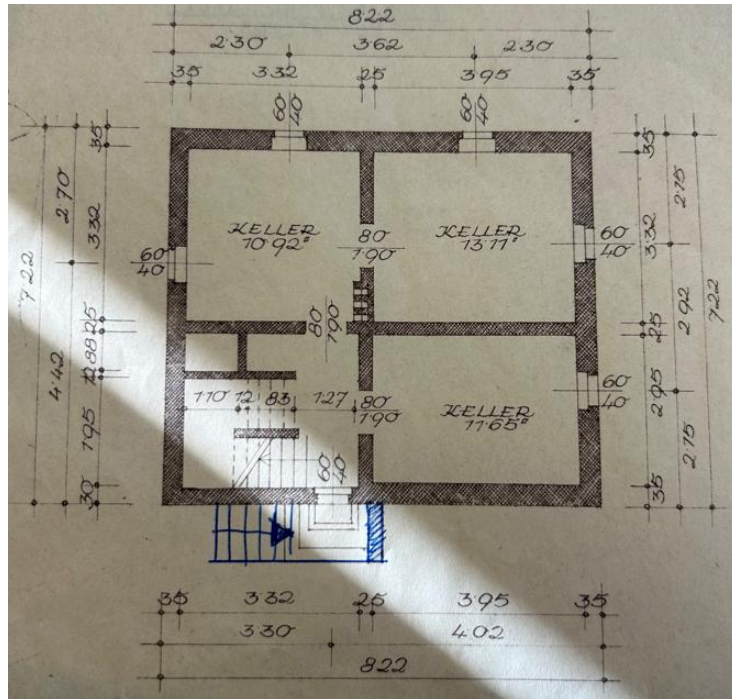
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

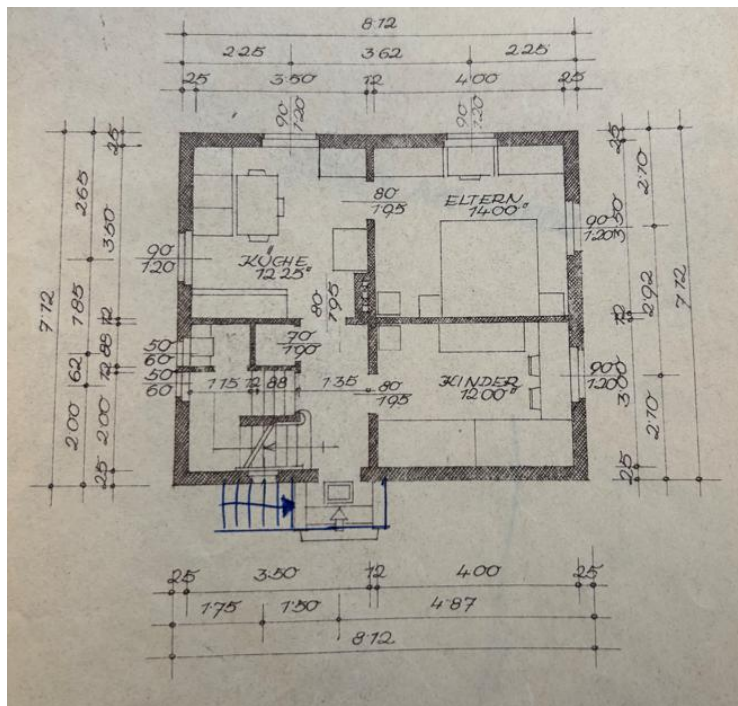
GZ: 5 E 1 / 26 v

3.1.3.5.) Pläne / Grundrisse

Plan Keller - Einreichplanung



Plan EG – Einreichplanung



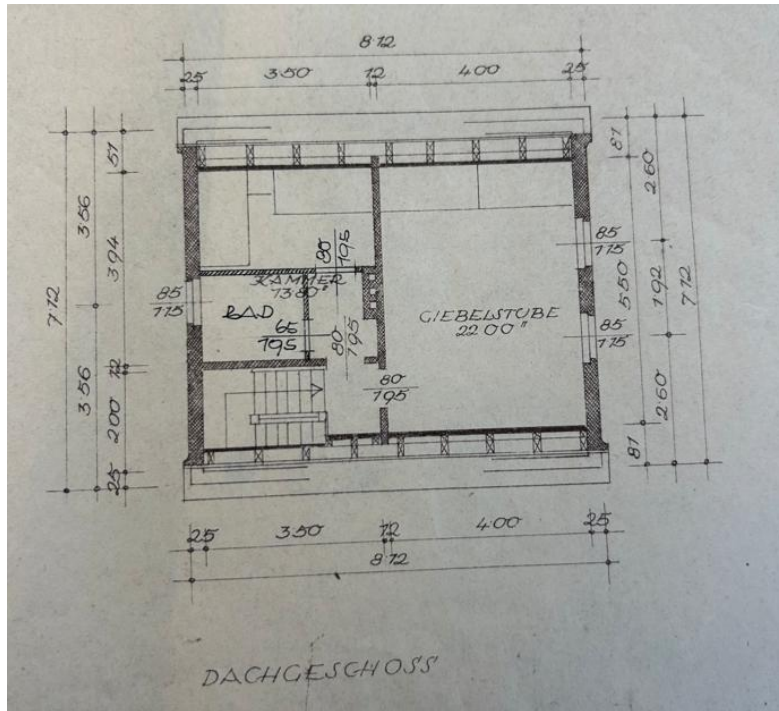
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

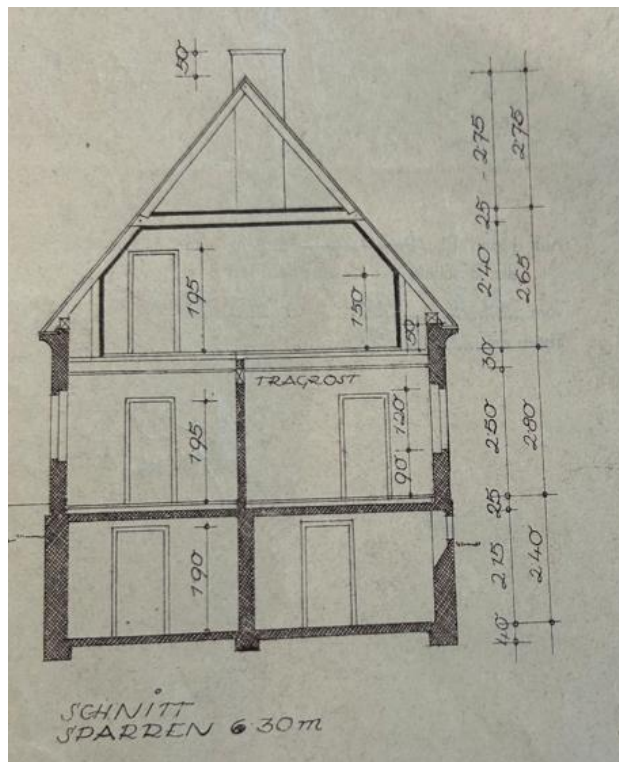
Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Dachgeschoß - Einreichplanung



Schnitt - Einreichplanung



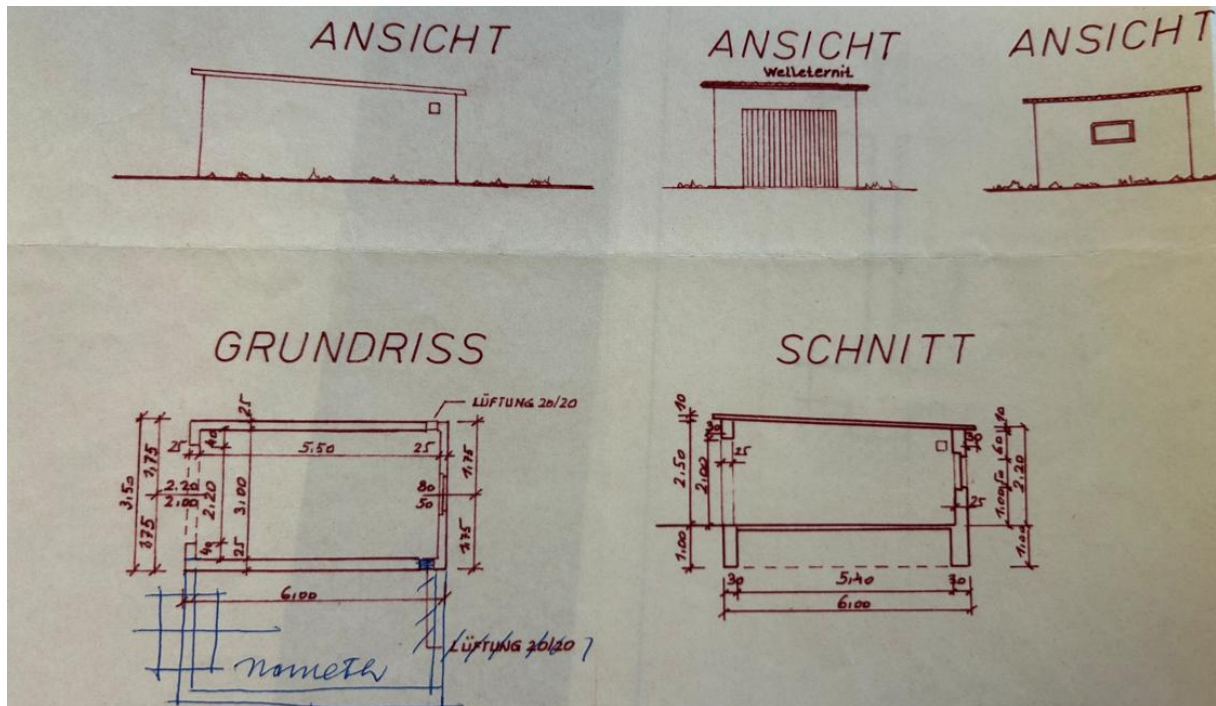
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

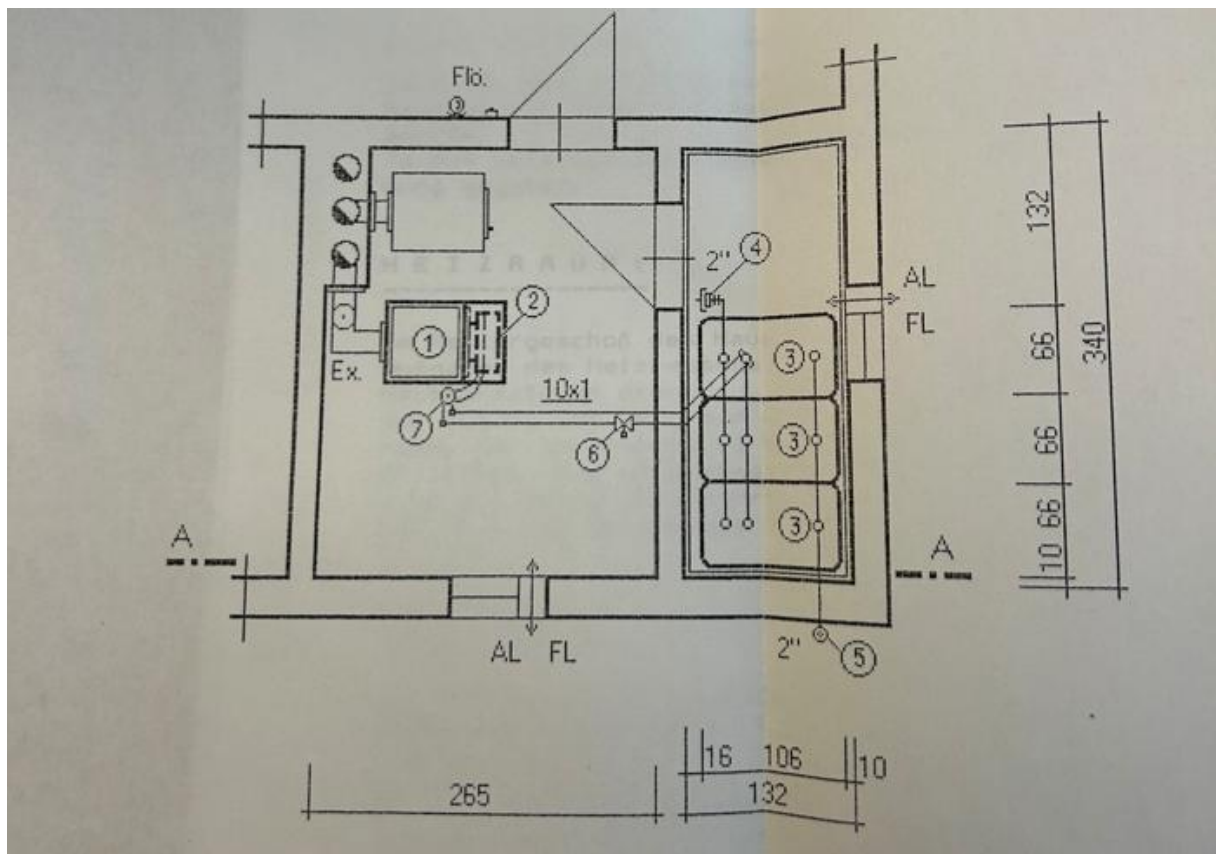
Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Garage - 1974



Ölfeuerungsanlage - 1997



Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

3.1.3.6.) Bauzustand

Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend. Es besteht erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, wobei sich dieser auf das gesamte Gebäude bezieht.

Offenkundige / Sichtbare Baumängel und Bauschäden finden sich nicht.

Die Garage befindet sich ebenfalls in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Die aus Holz errichteten Nebengebäude sind teilweise desolat.

3.1.3.7.) Energieausweis

Ein Energieausweis steht für die Bewertung nicht zur Verfügung und wird für die Bewertung nicht benötigt.

3.1.3.8.) Flächenaufstellung

Die Flächenberechnung erfolgt auf Basis der Bruttogrundfläche und wurde auf Basis, der im Zuge der im Rahmen der Befundaufnahme Überprüfung der vorhandenen Einreichpläne im Naturmaß aufgenommen.

Flächenberechnung - Fölz 104, 8621 Thörl			
Bezeichnung des Geschoßes	Nutzfläche - Naturmaß		
	Fläche / m ²		
	Länge	Breite	Gesamt
Keller	8,40	7,40	62,16
Keller gesamt			62,16
Erdgeschoß	8,40	7,40	62,16
Windfang	1,45	4,10	5,95
Erdgeschoß gesamt			68,11
Garage mit Abstellraum	2,85	7,40	21,09
Garage mit Abstellraum gesamt			21,09
Dachgeschoß	8,40	7,40	62,16
Dachgeschoß gesamt			62,16
Garage solitär	2,90	2,90	8,41
Garage solitär gesamt			8,41

4.) GUTACHTEN

4.1.) Verfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann. Die Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen objektiv auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf.

Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Die Ermittlung des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Bewertungsmethode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen, wobei der Sachverständige, sofern keine Vorgaben durch Auftraggeber bestehen, in der Wahl der Bewertungsmethode frei ist.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung, BGBl. Nr. 150/1992, sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor, die dem jeweiligen Stand der Technik und Wissenschaft entsprechen. Dies sind:

⇒ **§ 4 LBG 1992 - das Vergleichswertverfahren**

⇒ **§ 5 LBG 1992 - das Ertragswertverfahren**

⇒ **§ 6 LBG 1992 - das Sachwertverfahren**

Diese drei Verfahren können als gleichwertig angesehen werden und ist für jeden Bewertungsfall zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

Darüber hinaus sind für die Verkehrswertermittlung auch folgende Verfahren zur Verkehrswertermittlung anerkannt:

⇒ **Ö-Norm B-1802-2 „Discount Cash Flow-Verfahren“**

⇒ **Ö-Norm B 1802-3 „Residualwertverfahren“**

welche für spezielle Bewertungen Anwendung finden.

Für die Ermittlung von Verkehrswerten von Ein- und Zweifamilienhäusern findet grundsätzlich das Sachwertverfahren nach § 6 LBG i.d.g.F Anwendung.

Dabei wird der **Bodenwert** im Rahmen des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bzw. herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück. Darunter sind insbesondere zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage
- die Erschließung
- die Form, Größe und Gestalt
- die Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Flächenwidmung)

Wenn nun die Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes von jenen der Vergleichsgrundstücke abweichen, so sind diese Wertunterschiede im Rahmen der **Harmonisierung** durch entsprechend begründete Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Berücksichtigung abweichender Eigenschaften der Vergleichsobjekte hat ein zeitlicher Preisvergleich – **Valorisierung** – hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag zu erfolgen. Dabei werden die geänderten Marktverhältnisse und Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt, welche ebenfalls Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben beispielsweise durch die Verwendung einer Indexierung mit durchschnittlichen Preissteigerungsraten der Vergangenheit berücksichtigt.

Die **Bewertung des Wohngebäudes** erfolgt grundsätzlich nach dem **Sachwertverfahren (§ 6 LBG)**. Dabei wird der Bauzeitwert aus den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, der gleichen Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten. Der Herstellungswert wird in der Regel nach der Nutzfläche, Bruttogrundfläche oder dem Rauminhalt (Kubikmeter umbauter Raum) multipliziert mit dem angemessenen Preis / m² oder m³ berechnet. Unterschiedliche Ausführungen im Bewertungsobjekt sind dabei mit unterschiedlichen Preisansätzen zu berücksichtigen.

Von diesen Herstellungskosten werden sodann für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes Abschläge für die wirtschaftliche und technische Wertminderung vorgenommen. In diesen Abschlägen wird die Wertminderung infolge des Alters, allfälliger disponibler und nicht disponibler Mängel und Instandhaltungsmängel berücksichtigt, wobei eine getrennte Anführung zu erfolgen hat.

Vor dem Gesichtspunkt der Eigennutzung wird die gegenständliche Bewertung nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

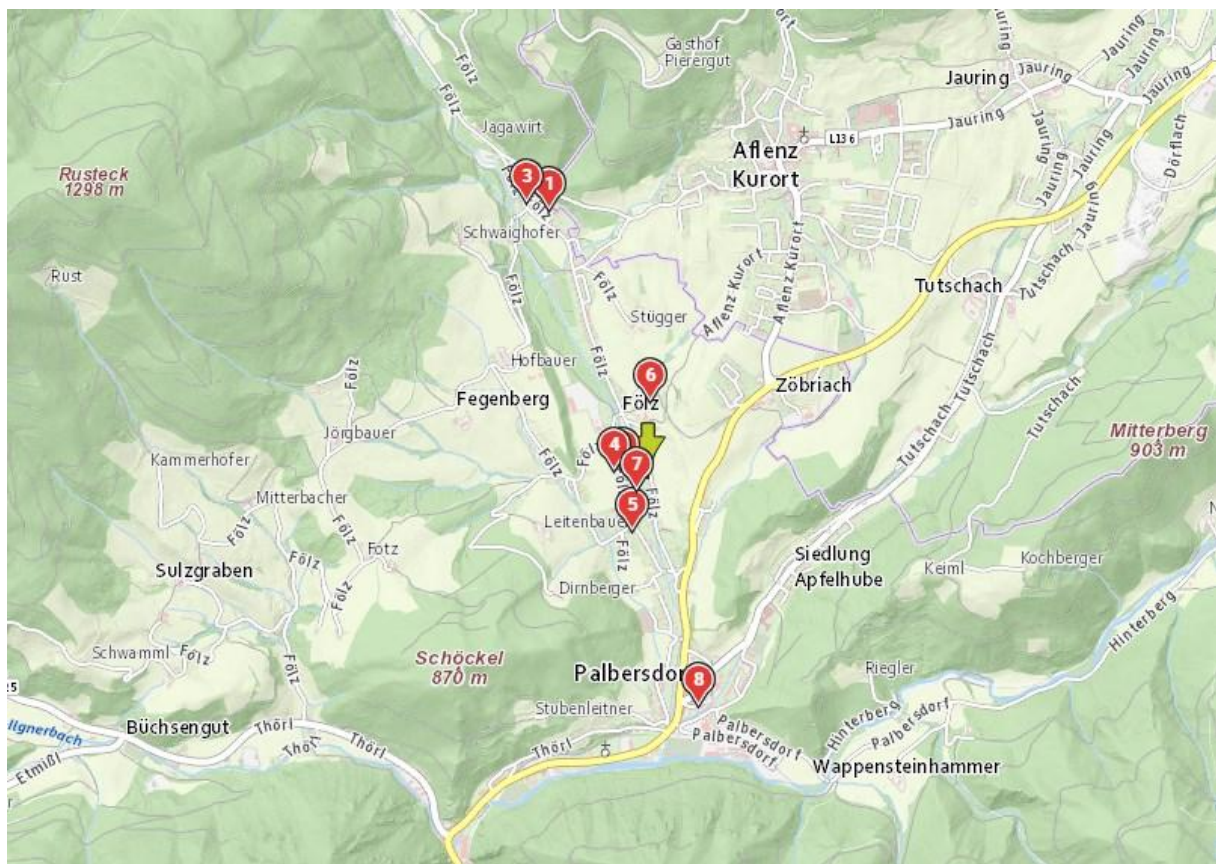
4.2.) Wertermittlung

4.2.1.) Bodenwert

4.2.1.1.) Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes für Bauland wurden Kaufvorgänge in der näheren Umgebung der zu schätzenden Liegenschaften über die Auswertung des ZT-Datenforums für den Zeitraum 2020 bis 2026 erhoben.

Die Lage der Vergleichsgrundstücke ist nachfolgendem Plan zu entnehmen:



(Quelle: ZT datenforum eGen – www.immonetz.at – Abfragen vom 07.05.2026)

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

4.2.1.2.) Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte

Tabellarische Auflistung der selektierten Vergleichliegenschaften - Bauland										
Grundstück	EZ	KG - Nr.	KG - Name	GSt-Nr.	TZ	Jahr	Verkauf-Datum	Kaufpreis	Fläche (m ²)	Preis / m ²
VGL 1	314	60013	Fölz	554/19	1125	2021	11.03.2021	€ 37 760,00	944	€ 40,00
VGL 2	374	60013	Fölz	477/1, 477/2, 478	1871	2021	27.05.2021	€ 83 776,00	1496	€ 56,00
VGL 3	379	60013	Fölz	354/26	3354	2021	11.10.2021	€ 44 000,00	794	€ 55,42
VGL 4	274	60013	Fölz	385/2	1832	2023	04.05.2023	€ 50 000,00	833	€ 60,02
VGL 5	265	60013	Fölz	479/11	2111	2024	24.04.2024	€ 40 000,00	767	€ 52,15
VGL 6	296	60013	Fölz	468/1	981	2025	14.03.2025	€ 100 000,00	930	€ 107,53
VGL 7	145	60013	Fölz	449/3, 449/16, 450/13	168	2026	23.10.2025	€ 25 000,00	916	€ 27,29
VGL 8	43	60038	Palbersdorf	68	2816	2022	23.06.2022	€ 86 304,00	1488	€ 58,00

4.2.1.3.) Valorisierung der Vergleichspreise

Um die unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen, erfolgt eine Wertanpassung mit einer durchschnittlichen jährlichen (linearen) Wertänderung.

Für die Valorisierung der Grundstückspreise wird der Valorisierungsfaktor aus den Gemeindegennzahlen der Datenbank der ZT Datenforum eGen unter www.immonetz.at herangezogen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die jährliche lineare Veränderung der Grundstückspreise im Vergleichszeitraum 2020 bis 2025 bei **+ 4,29 %**.

(Die Kennzahlen werden aus den Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre zum Stichtag gewonnen.).

lineare Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichliegenschaften - Bauland							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertzuwachs pro Jahr	Wertzuwachs effektiv	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		06.05.2026	in Jahren	4,29%	linear	€ / m²	€ / m²
VGL 1	11.03.2021	06.05.2026	5,16	4,29%	22,14%	€ 40,00	€ 48,84
VGL 2	27.05.2021	06.05.2026	4,95	4,29%	21,24%	€ 56,00	€ 67,87
VGL 3	11.10.2021	06.05.2026	4,57	4,29%	19,61%	€ 55,42	€ 66,27
VGL 4	04.05.2023	06.05.2026	3,01	4,29%	12,91%	€ 60,02	€ 67,77
VGL 5	24.04.2024	06.05.2026	2,03	4,29%	8,71%	€ 52,15	€ 56,70
VGL 6	14.03.2025	06.05.2026	1,15	4,29%	4,93%	€ 107,53	€ 112,81
VGL 7	23.10.2025	06.05.2026	0,53	4,29%	2,27%	€ 27,29	€ 27,92
VGL 8	23.06.2022	06.05.2026	3,87	4,29%	16,60%	€ 58,00	€ 67,63

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

4.2.1.4.) Harmonisierung der Vergleichsliegenschaften

Im Rahmen des Vergleichswertverfahren sind die abweichenden Eigenschaften und Merkmale der Vergleichsliegenschaften im Verhältnis zur Bewertungsliegenschaft durch geeignete Zu- und Abschläge im Rahmen des qualitativen Preisvergleichs zu berücksichtigen.

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsliegenschaften						
	Flächenwidmung		Bebauungsdichte		Größe	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWL	WR		0,2 - 0,6		1137	
VGL 1	WR	0,00%	0,2 - 0,5	0,00%	944	0,00%
VGL 2	WR	0,00%	0,2 - 0,6	0,00%	1496	5,00%
VGL 3	WR	0,00%	0,2 - 0,5	0,00%	794	0,00%
VGL 4	WR	0,00%	0,2 - 0,6	0,00%	833	0,00%
VGL 5	WR	0,00%	0,2 - 0,6	0,00%	767	0,00%
VGL 6	DO	5,00%	0,2 - 0,6	0,00%	930	0,00%
VGL 7	WR	0,00%	0,2 - 0,6	0,00%	916	0,00%
VGL 8	KG	-10,00%	0,5 - 2,5	-10,00%	1488	5,00%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsliegenschaften						
	Topographie		Lage		Naturgefahren	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWL	eben		gut		ja	
VGL 1	eben	0,00%	gut	0,00%	ja	0,00%
VGL 2	eben	0,00%	gut	0,00%	ja	0,00%
VGL 3	eben	0,00%	gut	0,00%	ja	0,00%
VGL 4	eben	0,00%	gut	0,00%	nein	-10,00%
VGL 5	eben	0,00%	gut	0,00%	ja	0,00%
VGL 6	leichte Hanglage	0,00%	gut	0,00%	nein	-10,00%
VGL 7	eben	0,00%	gut	0,00%	ja	0,00%
VGL 8	eben	0,00%	gut	0,00%	ja	0,00%

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

4.2.1.5.) Gesamtwertberechnung Bodenwert je m²

Für die Berechnung des unbelasteten Bodenwertes werden die valorisierten und harmonisierten Vergleichswerte zusammengefasst. Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Befundaufnahme wird entsprechend der Widmung der Grundstücke im Flächenwidmungsplan eine Differenzierung in Bauland und Freiland vorgenommen. Dabei werden von der Gesamtgrundstücksfläche der EZ 162, KG 60013 Fözl von 1.137 m² ein Flächenanteil von 837 m² als vollwertiges Bauland bewertet, eine Fläche von 300 m² als Freiland mit einem Abschlag von 75% des Baulandpreises.

Vergleichswertberechnung - unbelasteter Bodenwert								
Bewertungsliegenschaften	EZ 162, KG 60013 Fözl - Fözl 104, 8621 Thörl							
Grundstücksfläche BWL in m ² gesamt	1137							
Bewertungsstichtag	06.05.2026							
Valorisierung Bauland pro Jahr in Prozent	4,29%							
Bewertung Bauland								
Valorisierung Bauland	VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8
Verkaufspreise Bauland in € / m ²	€ 40,00	€ 56,00	€ 55,42	€ 60,02	€ 52,15	€ 107,53	€ 27,29	€ 58,00
Valorisierung in % (gerundet)	22,14%	21,24%	19,61%	12,91%	8,71%	4,93%	2,27%	16,60%
Valorisierte Verkaufspreise Bauland in € / m ²	€ 48,84	€ 67,87	€ 66,27	€ 67,77	€ 56,70	€ 112,81	€ 27,92	€ 67,63
Harmonisierung der VGL - Bauland	VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8
Flächenwidmung	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Bebauungsdichte	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Größe	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Topographie	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lage	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Naturgefahren	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
Harmonisierung in % gesamt	0,00%	5,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-15,00%
Valorisierte und Harmonisierte VK in € / m ²	€ 48,84	€ 71,26	€ 66,27	€ 60,99	€ 56,70	€ 101,53	€ 27,92	€ 57,49
Anzahl der Vergleichsliegenschaften	8 Vergleichsliegenschaften							
arithmetischer Mittelwert der VK - Preise	€ 61,38							
Ausreißertest - Bereichsgrenze in %	plus bis minus 35 % Bereichsgrenze							
obere Bereichsgrenze in € / m ²	€ 82,86							
untere Bereichsgrenze in € / m ²	€ 39,89							
VK - Preise innerhalb der Bereichsgrenze in €	€ 48,84	€ 71,26	€ 66,27	€ 60,99	€ 56,70			€ 57,49
Anzahl der berechnungsrelevanten VGL	6 Vergleichsliegenschaften							
arithmetischer MW Bauland € / m ²	€ 60,26							
MW Bauland gerundet € / m ²	€ 60,00							
Bewertung Bauland Größe in m ²	837,00							
Bodenwert Bauland gesamt	€ 50 220,00							
Abschlag Freiland - landwirtsch. Fläche in %	75,00%							
Abschlag Freiland - landwirtsch. Fläche in €	-€ 45,00							
Freiland je m ² in €	€ 15,00							
Bewertung Freiland Größe in m ²	300,00							
Bodenwert Freiland	€ 4 500,00							
Bodenwert Gesamt	€ 54 720,00							
Bodenwert Gesamt gerundet	€ 54 750,00							
Standartabweichung Bauland	€ 7,17							
Variationskoeffizient Bauland	11,90%							

Es errechnet sich ein unbelasteter Bodenwert von gesamt gerundet € 54.750, --, welcher als dem Markt entsprechend angesehen wird.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

4.2.2.) Berechnung Bauwert

4.2.2.1.) Neuherstellungskosten Wohngebäude

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 des Hauptverbandes der allgemein beedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2025, Seiten 149ff, ermittelt.

Die Herstellungskosten beinhalten folgende Berechnungspositionen:

	Baugliederung	Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Herstellungskosten HK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
0	Grund	GRD					
1	Aufschließung	AUF					
2	Bauwerk - Rohbau	BWR					
3	Bauwerk - Technik	BWT					
4	Bauwerk - Ausbau	BWA					
5	Einrichtung	EIR					
6	Außenanlagen	AAN					
7	Planungsleistungen	PLL					
8	Projektnebenleistungen	PNL					
9	Reserven	RES					

(Quelle: Informationsblatt Herstellungskosten, vom 13.09.2022)

Ansatzpunkt sind die Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude für das Bundesland Steiermark, wobei die Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche inklusive USt. nach Ausstattungsqualität und Bundesland den Ansatz bilden. Bei der Bewertung ist von einer einfachen Ausstattung auszugehen, wobei sich unter Interpolation mit dem Faktor 0,9 der einfachen Ausstattung, Herstellungskosten von € 2.430, -- je m² Wohnnutzfläche (inkl. 20 % USt) den Ansatz errechnen.

Berechnung der Herstellungskosten 2025			
Interpolation Herstellungskosten für Steiermark - Wohngebäude			
Ausstattung	Bewertung	Faktor	Wert in €
normale Ausstattung - unter 1,00 bis 1,50	1	100,00%	€ 2 700,00
Zwischenstufe normal - gehoben	0	0,00%	
gehobene Ausstattung - 1,51 bis 2,50	2	0,00%	€ 3 200,00
Zwischenstufe gehoben - hochwertig	0	0,00%	
hochwertige Ausstattung - 2,51 bis 3,00	3	0,00%	€ 3 700,00
Bewertung Ausstattung		normal	
Herstellungskosten in € / m ² WNF			€ 2 700,00
Interpolationsfaktor in %		90,00%	
Abzug in % von normaler Ausstattung		-10,00%	
Abzug in €			-€ 270,00
Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark brutto WNF			€ 2 430,00

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Diese Herstellungskosten sind mit einem Faktor von 0,85 von der Wohnnutzfläche auf Bruttogrundfläche umzurechnen.

Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark brutto WNF			€ 2 430,00
Wohnnutzfläche	Faktor	1	
Umrechnungsfaktor Bruttogrundfläche	Faktor	0,85	-€ 364,50
Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark brutto BGF			€ 2 065,50

Diese sind sodann mit dem Baupreisindex für Wohn- und Siedlungsbau zu indexieren, sowie ein Zuschlag für Kleinbauwerke (bis maximal 30%), eine Gebietsabschlag für ländliche Gebiete (Steiermark bis -15%), zu ergänzen.

Indexierung Herstellungskosten - Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau 2025			
Interpolierte Herstellungskosten			€ 2 065,50
Ausgangsbasis BPI - 1. Quartal 2025	99,4	100,0%	
Vergleichsindex BPI – 1. Quartal 2026	101,5	102,1%	
Indexsteigerung in %		2,1%	€ 43,38
Indexierte Herstellungskosten brutto			€ 2 108,88
Zuschlag für Kleinbauwerke - Empfehlung SV bis 30 %		15,00%	€ 316,33
Indexierte Herstellungskosten inkl. Zuschlag Kleinbauwerke			€ 2 425,21
Abschlag für ländliche Gebiete Stmk. - bis -15%		-5,00%	-€ 121,26
Indexierte Herstellungskosten abzgl. Gebietsabschlag			€ 2 303,95
Herstellungskosten inkl. Zu- und Abschläge - € / m² brutto gerundet			€ 2 300,00

Es ist zum Bewertungszeitpunkt von Herstellungskosten in der Höhe von gerundet

€ 2.300, --

je m² Bruttogrundfläche auszugehen und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

4.2.2.2.) Berechnung Bauwert Wohngebäude

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Bruttogrundfläche je Stockwerk unter Berücksichtigung der Raumhöhe – Basis Planunterlagen - ermittelt. Für die Herstellungskosten des Kellers wird auf Basis der Ausstattung und Ausführung zur Flächenberechnung ein Abschlag von 60 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Für das Dachgeschoß, wird ob der gegebenen Ausstattung kein Abschlag vorgenommen.

Die angebaute Garage mit Abstellraum wird mit einem Abschlag von 70 % bewertet.

Bauwertberechnung - Wohnhaus			
Herstellungskosten - € je m ² BGF			€ 2 300,00
Referenzraumhöhe - 2,50 m bis 2,70 m	Raumhöhe	Ab-/Zuschlag	Betrag in €
Keller	215 cm	-15,00%	€ 1 955,00
Erdgeschoß mit Windfang	250 cm	0,00%	€ 2 300,00
Dachgeschoß	240 cm	0,00%	€ 2 300,00
integrierte Garage und Abstellraum	210 cm	-15,00%	€ 1 955,00
Berechnung Herstellungskosten	Fläche in m ²		
Keller	62,16	-60,00%	€ 48 609,12
Erdgeschoß mit Windfang	68,11	0,00%	€ 156 653,00
Dachgeschoß	62,16	0,00%	€ 142 968,00
integrierte Garage und Abstellraum	21,09	-70,00%	€ 12 369,29
Herstellungskosten inkl. USt.			€ 360 599,41

Für die Außenanlagen – Verkehrsfläche, Zaunanlage und Nebengebäude Holz - werden 6 % der Herstellungskosten (vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, S 83) in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	2 - 12 % der Herstellungskosten	
Herstellungskosten / Bauwert		€ 360 599,41
Außenanlagen	6,00%	€ 21 635,96
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		€ 382 235,37

Die für den Bewertungsstichtag ermittelten Herstellungskosten sind der Alterswertminderung zu unterziehen.

Das Wohnhaus wurde in seiner gegenwertigen Form 1961 benützungsbewilligt. Zwar wurden immer wieder Modernisierungen durchgeführt, doch ergibt sich auf Basis des derzeitigen Bauzustandes für den fertigenden Sachverständigen eine geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer - jener Zeitraum, in der das Gebäude zu den herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist - von 10 Jahren. Die übliche

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

Gesamtnutzungsdauer wird in der Literatur (vgl.: Seiser & Seiser „Die Nutzungsdauer“, 1. Auflage 2020, Seite 51) für Wohnhäuser in Massivbauweise mit 60 - 80 Jahren angeführt. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und einem realen Baujahr 1961 errechnet sich ein Alter des Gebäudes von 65 Jahren, wodurch sich eine wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren ergibt. Angemerkt wird, dass die nachträglich errichtete Garage mit Abstellraum sowie der Windfang, für welche das Baujahr nicht bekannt ist, durch die untergeordneten Stellung im Vergleich zum Hauptgebäude hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer als Einheit zu bewerten sind.

Alterswertminderung Wohnhaus linear		
übliche GND - Wohnhaus Massivbauweise		60 - 80 Jahre
übliche GND - Annahme	100,00%	75 Jahre
Bewertungsjahr		2026
Baujahr der baulichen Anlagen		1961
Alter der baulichen Anlage	65 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage - Einschätzung SV	10 Jahre	
Alterswertminderung in % - linear		-86,67%
Alterswertminderung in €		-€ 331 270,65
Herstellungskosten inkl. Ust		€ 382 235,37
Alterswertminderung in €		-€ 331 270,65
Bauwert der baulichen Anlage inkl. Ust		€ 50 964,72
Bauwert der baulichen Anlage inkl. Ust gerundet		€ 51 000,00

Für das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag von einem Bauwert in der Höhe von gerundet € 51.000,00 auszugehen.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

4.2.2.3.) Berechnung Bauwert Garage

Für die Berechnung des Bauwertes der Garage wird auf Basis der bestehenden Ausstattung von Herstellungskosten von € 600,- netto ausgegangen.

Bauwertberechnung - Garage		
Herstellungskosten Garage BGF		€ 600,00
	USt	Betrag in €
Mehrwertsteuer / Umsatzsteuer	20,00%	€ 720,00
Berechnung Herstellungskosten	Fläche in m²	
Bruttogrundfläche	21,00	€ 15 120,00
Herstellungskosten inkl. USt.		€ 15 120,00

Die Garage wurde 1974 bau und 1981 benützungsbewilligt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in der Literatur (vgl.: Seiser & Seiser „Die Nutzungsdauer“, 1. Auflage 2020, Seite 53) für Garagen in Massivbauweise mit 25 - 50 Jahren angeführt. Ausgehend von einem der Benützungsbewilligung entsprechendem Baujahr von 1981 errechnet sich zum Bewertungsstichtag ein Alter der Garage von 45 Jahren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich somit mit 5 Jahren und wird dies vom Sachverständigen als realistisch eingeschätzt.

Alterswertminderung Garage linear		
übliche GND - Garage Massivbauweise		25 - 50 Jahre
übliche GND - Annahme	100,00%	50 Jahre
Bewertungsjahr		2026
Baujahr der baulichen Anlagen		1981
Alter der baulichen Anlage	45 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage - Einschätzung SV	5 Jahre	
Alterswertminderung in % - linear		-90,00%
Alterswertminderung in €		-€ 13 608,00
Herstellungskosten inkl. Ust		€ 15 120,00
Alterswertminderung in €		-€ 13 608,00
Bauwert der baulichen Anlage inkl. USt		€ 1 512,00
Bauwert der baulichen Anlage inkl. Ust gerundet		€ 1 500,00

Für die Garage ist zum Bewertungsstichtag von einem Bauwert in der Höhe von gerundet

€ 1.500,00

auszugehen.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v

5.) VERKEHRSWERT

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist aus dem Ergebnis eines dem Stand der Technik entsprechenden Wertermittlungsverfahrens, der Liegenschaftswert vor dem Hintergrund der herrschenden Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr (Marktsituation) abzuleiten.

Entscheidend für die Preisbildung bei Immobilien sind die herrschenden Marktverhältnisse, wobei zum Bewertungszeitpunkt durch die bestehende restriktive Kreditvergabe und der allgemeinen Verunsicherung am Immobilienmarkt auszugehen ist. Allerdings besteht am Immobilienmarkt Nachfrage nach Immobilien mit Sanierungsbedarf, wodurch eine Marktanpassung von + 7,5 % als gerechtfertigt und dem Markt entsprechend angesehen wird.

Verkehrswert EZ 162, KG 60013 Fölz		
Bewertungstichtag:		06.05.2026
Bodenwert - EZ 162, KG 60013 Fölz (gerundet)		€ 54 750,00
Bauwert - Wohnhaus mit Garage (gerundet)		€ 51 000,00
Bauwert - Garage (gerundet)		€ 1 500,00
Sachwert der baulichen Anlagen		€ 107 250,00
Marktanpassung	7,50%	€ 8 043,75
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 06.05.2026		€ 115 293,75
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 06.05.2026 gerundet		€ 115 000,00

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der konkreten Verwertung nicht der volle ermittelte Verkehrswert bzw. auch ein höherer Verkaufspreis erzielt werden kann. Dieses spekulative Element ist jedoch im Zuge der Liegenschaftsbewertung nicht zu berücksichtigen.


Mag. Volker Schneidhofer
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

St. Marein, am 13. Mai 2026

6.) Beilagen

6.1.) Fotodokumentation vom 06.05.2026



Bild 1: Übersichtsbild



Bild 2: Übersichtsbild mit Garten



Bild 3: Übersichtsbild mit Zaun



Bild 4: Ansicht Südostseite



Bild 5: Balkon Südostseite



Bild 6: Ansicht Südwestseite

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v



Bild 7: Zugang Abstellraum Südwestseite



Bild 8: Garage – Anbau Nordwestseite



Bild 9: Garage - Nordwestseite



Bild 10: Garage



Bild 11: Windfang – Anbau Nordostseite



Bild 12: Windfang – Eingang Wohnhaus

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v



Bild 13: Vorraum EG



Bild 14: Abgang Keller



Bild 15: Küche EG



Bild 16: Küche EG



Bild 17: Wohnzimmer EG

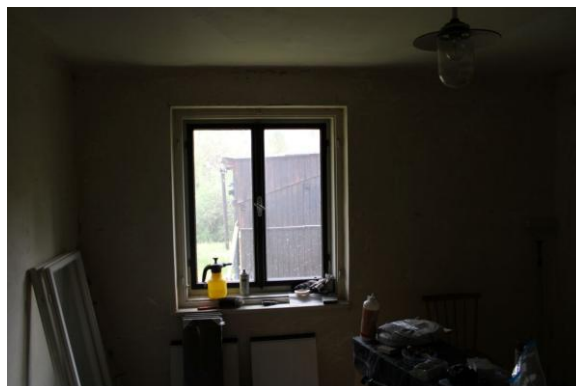


Bild 18: Zimmer EG

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v



Bild 19: Zimmer EG



Bild 20: Schlafzimmer DG



Bild 21: Schlafzimmer DG



Bild 22: Balkon



Bild 23: Zimmer DG



Bild 24: Zimmer DG

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v



Bild 25: Badezimmer DG



Bild 26: Abgang Keller



Bild 27: Keller



Bild 28: Keller



Bild 29: Keller Heizraum



Bild 30: Keller Tankraum

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 1 / 26 v



Bild 31: Sicherungskasten



Bild 32: Garage



Bild 33: Garage – Innenaufnahme



Bild 34: Gartenhäuser



Bild 35: Garten – Bereich „rote Zone“ Hochwasser



Bild 36: Garten