



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Feldbach
Abteilung 2

Ringstraße 29
8330 Feldbach

Kirchbach, am 12. August 2026

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 66319 Laafeld, EZ 116

mit der Lageadresse **Zeltingerstraße 24, 8490 Bad Radkersburg**

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

HR DI Michaela Winter
Kirchbach 55, 8082 Kirchbach
+43 3116 / 23 95
+43 664 / 88 52 49 82
gutachten@swwinter.at



Eingetragen für die Fachgebiete
Größere/Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
Landwirtschaftliche Bauten

Liegenschaft: Einlagezahl 116, Grundbuch 66319 Laafeld
Zeltingerstraße 24
8490 Bad Radkersburg

Eigentümer: Andreas Horst
Zeltingerstraße 24, 8490 Bad Radkersburg

Auftraggeber: BG Feldbach, Abteilung 2
Ringstraße 29, 8330 Feldbach
GZ 15 E 14/26p

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes für das
Exekutionsverfahren

Bewertungsstichtag: 4. August 2026

Befundaufnahme: 4. August 2026



Quelle: eigene Aufnahme

Zeltingerstraße 24, 8490 Bad Radkersburg

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMER	6
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	6
	Allgemeine Grundlagen.....	6
	Objektspezifische Unterlagen	7
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	7
2	BEFUND	10
2.1	GRUNDBUCH 66319 LAAFELD EZ 116	10
2.2	LAGE	10
2.3	GRUNDBESITZ	13
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.5	AUFSCHLIEßUNG.....	14
2.6	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN	15
2.7	EINHEITSWERTBESCHEID.....	15
2.8	BAULICHKEITEN	15
2.8.1	WOHNHAUS	16
2.8.2	NEBENGEBÄUDE	22
2.9	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR.....	24
2.10	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE	25
3	GUTACHTEN.....	28
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	28
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	29
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	31
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES	31

Bodenwert	31
Bauwerte	35
3.4.1.1 Wohnhaus	35
3.4.1.2 Nebengebäude.....	37
3.4.1.3 Summe der Bauwerte	37
3.5 SACHWERT.....	37
3.6 VERKEHRSWERT.....	38

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde vom Bezirksgericht Feldbach beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 116 KG 66319 Laafeld, B-LNr 5, zu erstatten.

Der Grundbesitz mit einem Ausmaß von 5.846 m² besteht aus einem mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstücksteil mit 1.341 m² und einer landwirtschaftlichen Fläche mit 4.505 m².

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 4. August 2026; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Beim ersten Termin zur Befundaufnahme am 2. Juni 2026 war am Bewertungsobjekt niemand anwesend.

Beim zweiten Termin am 1. Juli 2026 wurde der Sachverständigen sowie dem Gerichtsvollzieher vom Eigentümer kein Zutritt gewährt.

Die Befundaufnahme konnte schließlich am 4. August 2026 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 11.30 Uhr in Anwesenheit folgender Personen durchgeführt werden:

- Eigentümer Andreas Horst
- Gerichtsvollzieher Thomas Gaube
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner; allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Michaela Winter; allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente. Die Anfertigung von Fotografien wurde nach Rücksprache mit RichterIn Mag. Schwarz von Herrn Horst geduldet.

1.4 Eigentümer

Andreas Horst 1/1 Anteil
Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft als Grundlage für einen Verkauf im Rahmen des Exekutionsverfahrens zu ermitteln.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk, 2007
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark

- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 04.05.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Erhebungen im Bauamt der Stadtgemeinde Bad Radkersburg
- Finanzamt Oststeiermark, Standort Radkersburg: Einheitswertbescheid
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Abfrage der aktuellen Lärmkarte: www.laerminfo.at
- Internetrecherchen über die Marktlage

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

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

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt, deren Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Kontaminierungsprüfung

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

Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2019) Pkt.4.4

Angesichts 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.

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

Energieausweis

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft. Sie haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminierungen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch 66319 Laafeld EZ 116

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1233	GST-Fläche *	5846	
	Bauf. (10)	129	
	Landw (10)	4505	
	Gärten (10)	1212	Zeltingerstraße 24

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

5 ANTEIL: 1/1
Andreas Horst
GEB: 1982-01-08 ADR: Hörmsdorf 83, Eibiswald 8552
a 6911/2020 IM RANG 3524/2020 Kaufvertrag 2020-05-28 Eigentumsrecht
b gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlasten- und Bestandfreiheit.

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

2.2 Lage

Die Katastralgemeinde Laafeld ist eine von 12 Katastralgemeinden der politischen Gemeinde Bad Radkersburg.

Die Stadtgemeinde Bad Radkersburg war vor der Fusion mit dem Bezirk Feldbach Bezirkshauptstadt des Bezirkes Radkersburg. Die neue Bezirksstadt Feldbach mit dem Bezirksnamen Südoststeiermark ist ca. 40 km entfernt.

Bad Radkersburg liegt auf einer Seehöhe von 208 m an der Mur, welche die Staatsgrenze zu Slowenien bildet. Seit der Gemeindefusion von Bad Radkersburg und Radkersburg Umgebung zählt die Gemeinde etwa 3.200 Einwohner in zehn Ortschaften.

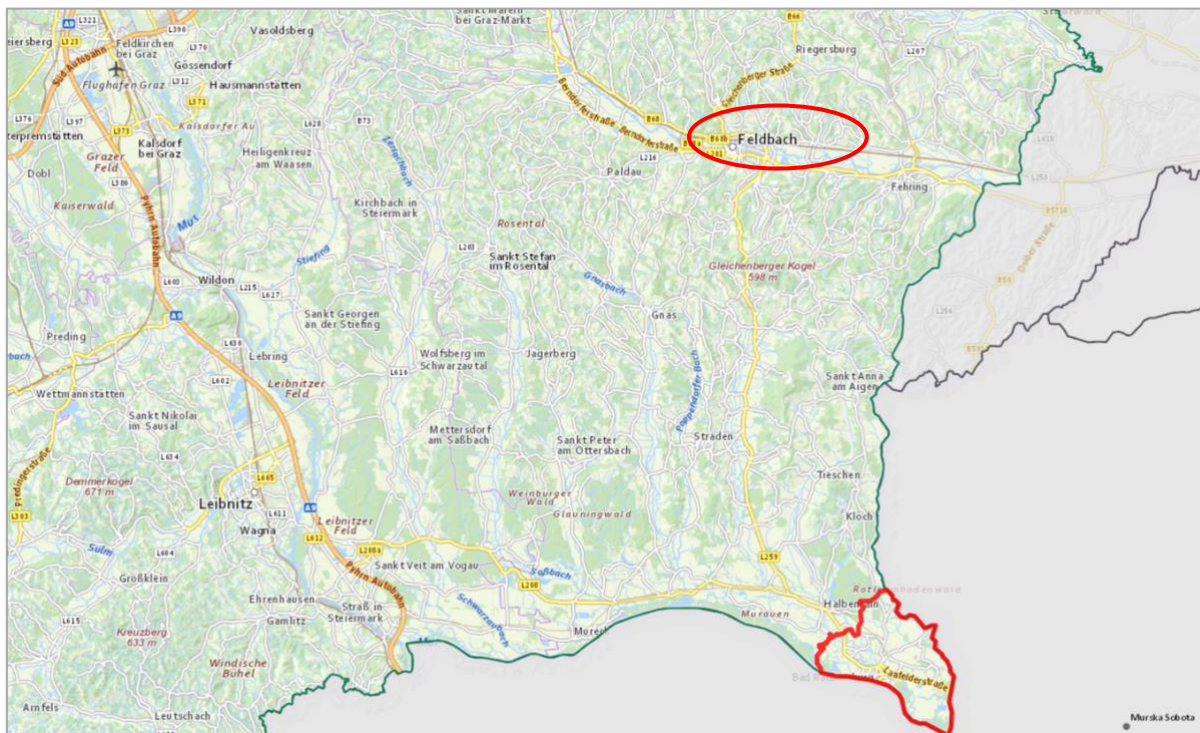
Bad Radkersburg ist ein Kurort mit einer 80° heißen Thermalquelle. Dies macht zusammen mit der längsten Sonnenscheindauer in Österreich die Stadt zu einem attraktiven Fremdenverkehrsziel. Mit ca. 50.000 Übernachtungen pro Jahr ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Neben einigen Kur- und Rehabilitationseinrichtungen gibt es auch mehrere Kur- und Gesundheitshotels.

Bad Radkersburg befindet sich am Murradweg, der ab der Grenze nahe Siehdorf weiter durch Slowenien verläuft.

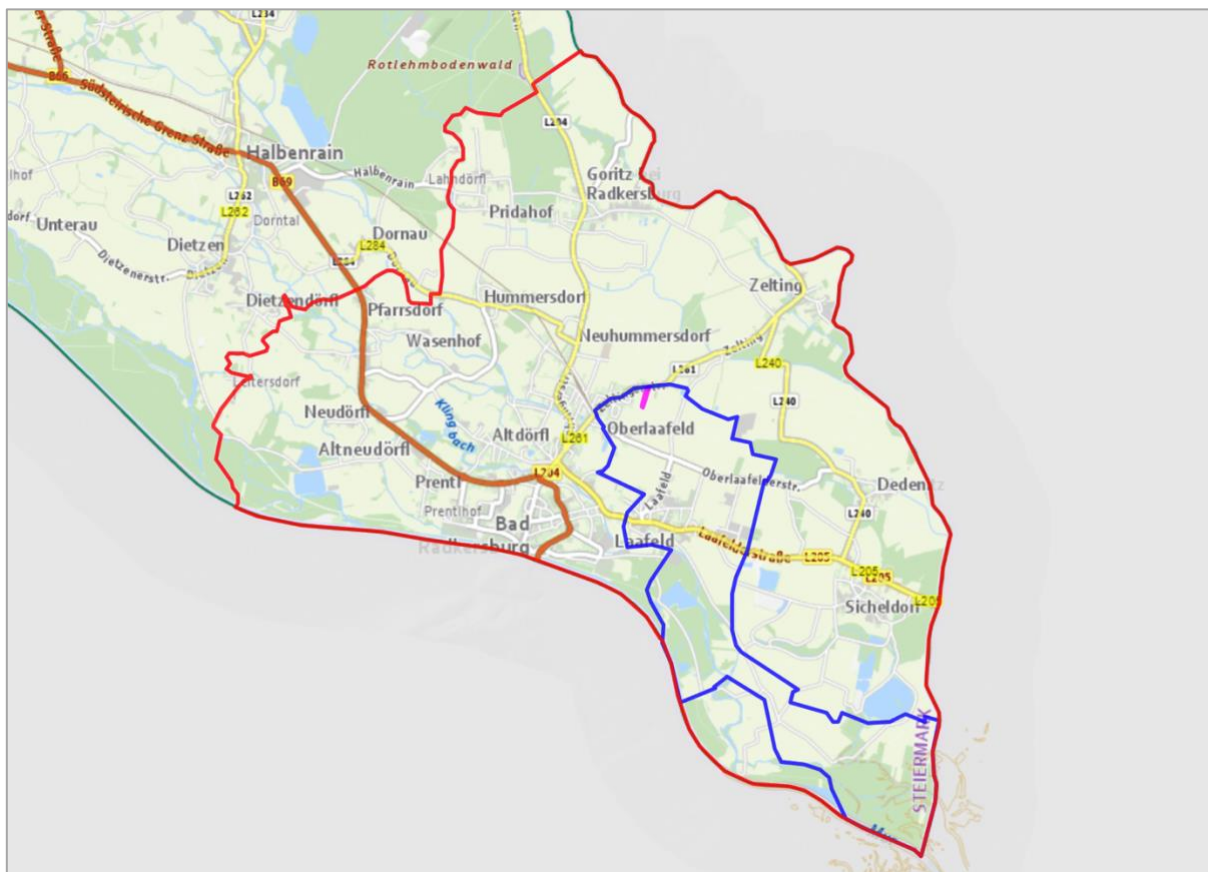
Bad Radkersburg ist auf der Radkersburger Bahn durch die S-Bahnlinie 51 mit stündlicher Taktfolge über Spielfeld-Straß mit der Landeshauptstadt Graz verbunden.

Durch das Stadtgebiet verläuft die Südsteirische Grenzstraße B 69, welche weiter nach Gornja Radgona in Slowenien führt.

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich an der L 261 Zeltingerstraße im nördlichen Bereich der Katastralgemeinde Laafeld, an der Grenze zur Katastralgemeinde Goritz bei Radkersburg. Das Stadtzentrum Bad Radkersburg liegt etwa 2 km südwestlich.

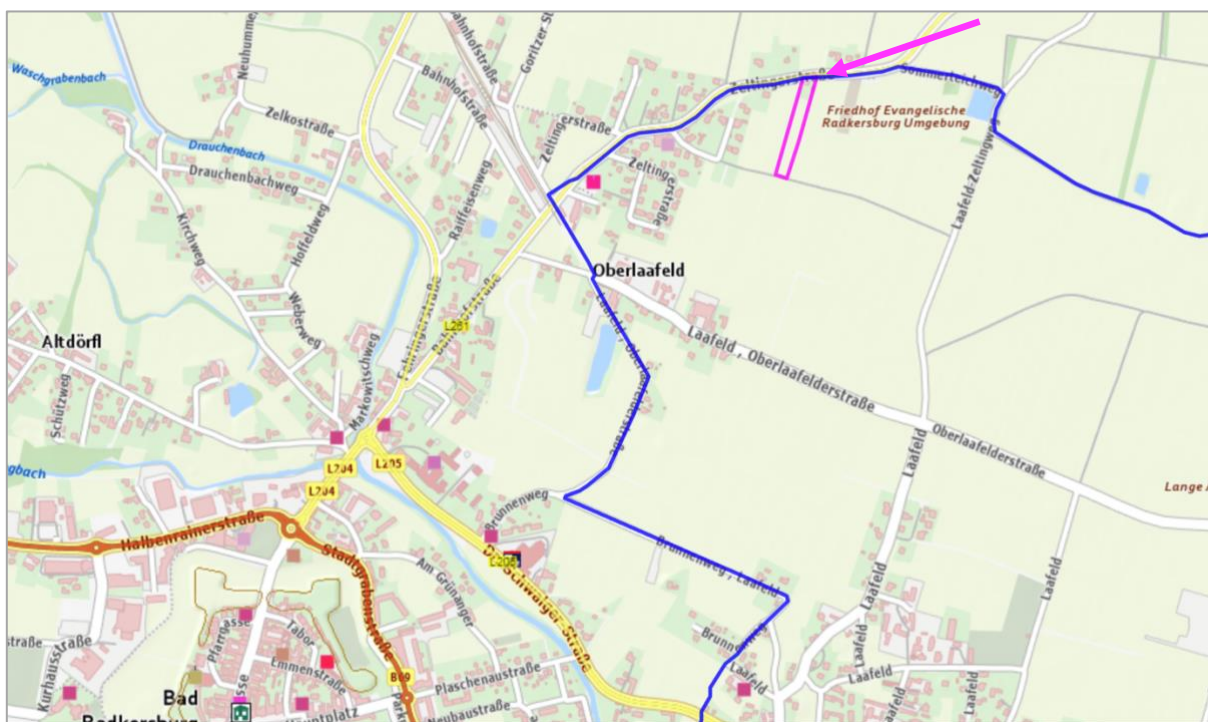


Quelle: GIS Stmk Lage der Stadtgemeinde Bad Radkersburg im Bezirk Südoststeiermark mit der Bezirksstadt Feldbach



Quelle: GIS Steiermark

Ortsgemeinde Bad Radkersburg (rote Umrandung)
Katastralgemeinde Laafeld (blaue Umrandung)



Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage der Bewertungsliegenschaft

2.3 Grundbesitz

Die ebene auf einer Seehöhe von 207 m gelegene Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 1233 weist ein Flächenausmaß von insgesamt 5.846 m² auf.

Der Grundstückszuschnitt ist im Wesentlichen rechteckig, bei einer Breite von ca. 28 m und einer Länge von ca. 210 m auf. Knapp ein Viertel der Fläche ist als Bauland gewidmet, die verbleibende Fläche im Ausmaß von 4.505 m² ist als landwirtschaftliche genutzte Fläche ausgewiesen.

Das Wohnhaus und das Nebengebäude befinden sich im straßenseitigen Bereich des Grundstücks.



Quelle: GIS Steiermark

KG Laafeld, EZ 116, Gst. Nr. 1233

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Radkersburg befindet sich der bebaute Teil des Grundbesitzes (= etwa 25%) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4. Die verbleibende Fläche liegt im Freiland.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30 Abs 1 Z 2 sind **allgemeine Wohngebiete** Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.



Quelle: GIS Steiermark

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan

2.5 Aufschließung

Wasserversorgung: Ortswasser
Abwasserentsorgung: öffentliches Kanalnetz
Stromversorgung: E-Werke Bad Radkersburg

2.6 Grundstücksimmissionen und -kontaminationen

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine augenscheinlichen Immissionen wie

- Lichtimmissionen
- Staub-, Rauch- oder Geruchsimmissionen
- Elektrosmog oder Ähnliches

wahrgenommen werden.

Im Altlastenportal des Geographischen Informationssystems sind keine Altablagerungen oder Altlasten veröffentlicht.

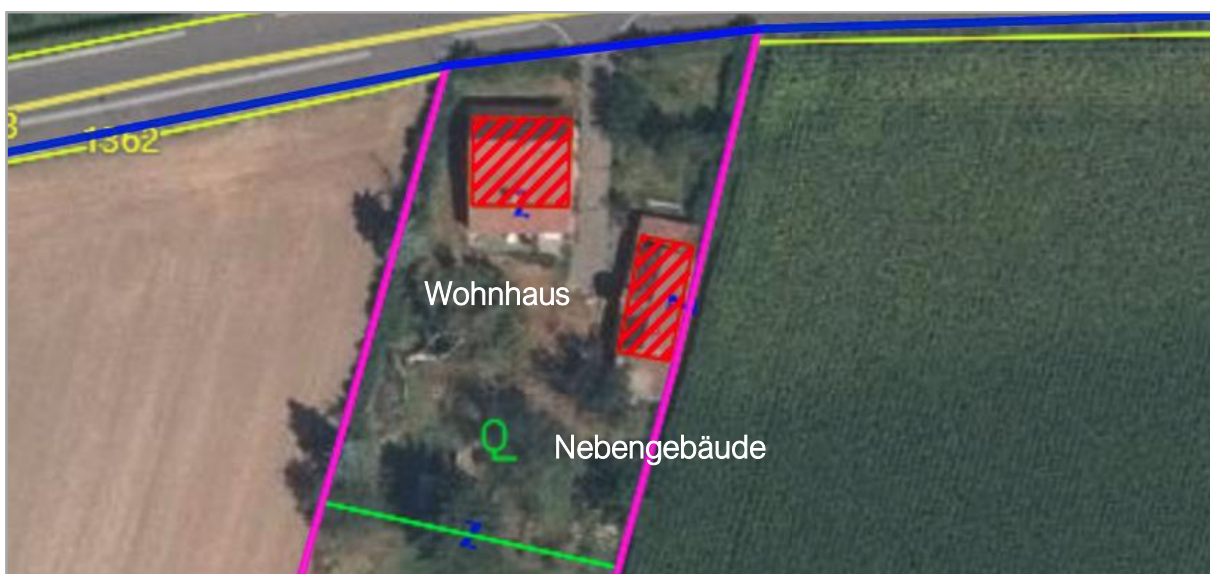
2.7 Einheitswertbescheid

Die landwirtschaftliche Fläche ist unter dem Einheitswertaktenzeichen 67 142-1-4010/1 mit einem Ertragswert von € 400,00 erfasst.

Mit Zurechnungsfortschreibung (Aktenzeichen 76 140-2-4039/1) zum 01.01.2021 ist das Wohnhaus und die Grundfläche von 1.341 m² mit einem Einheitswert von € 4.800,00 bewertet.

Die beiden Einheitswertbescheide sind dem Anhang zu entnehmen.

2.8 Baulichkeiten



Quelle: GIS Steiermark

Anordnung der Baulichkeiten

2.8.1 Wohnhaus

Baugenehmigung/Benützungsbewilligung:

Einreichplanunterlagen bzw. Bauakten liegen in der Gemeinde nicht auf.

Es ist davon auszugehen, dass das Objekt Zeltinger Straße 24 infolge Altbestand gemäß § 40 Stmk. Baugesetz als rechtmäßiger Bestand gilt.

Hinweis:

Die angegebenen Flächen durch Handvermessung der Sachverständigen ermittelt. Trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Aufnahme und Berechnung kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßgenauigkeit der Flächenangaben keine Haftung übernommen werden. Insbesondere können Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten oder zu späteren behördlichen Feststellungen nicht ausgeschlossen werden. Die Flächenangaben erfolgen daher ohne Gewähr und dienen ausschließlich der Orientierung im Rahmen dieses Gutachtens.

Bruttogeschossfläche Erdgeschoß: 99,40 m²

Der Grundriss des Wohnhauses weist eine annähernd quadratische Form auf, der Süd-Trakt wurde zu einem späteren Zeitpunkt mit einem tieferliegenden Niveau angebaut. Der Dachraum ist provisorisch ausgebaut und über eine Holzstufenleiter erreichbar.

Das Gebäude ist bewohnt.

Der Bauzustand entspricht in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 3,0 (teilweise instandsetzungsbedürftig).

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. liegt nicht vor.

Bauliche Beschreibung:

Fundament:	Flachgründung, Streifenfundamente aus Beton
Mauerwerk:	Ziegelmassivmauerwerk, Außenmauern ca. 25 cm, Zwischenmauern ca. 25 cm bzw. 12 cm verputzt, gestrichen; Sanitärräume und Nassbereiche gefliest Das Mauerwerk weist vor allem im bodennahen Bereich aufsteigende Feuchtigkeit auf (keine Unterkellerung).
Dach:	Pfettendachstuhl, Deckung mit Dachziegel, keine Kaltdachausbildung, Dachrinnen verzinkt
Fassade:	verputzt, gestrichen Abplatzungen vor allem an allen Wänden innen und außen.
Decken:	Holztramdecken teilweise erneuert, Unteransichten verputzt, gestrichen, teilweise Holzverkleidung
Stiege:	Innenstiege: Holzstiegenleiter mit einseitigem Holzgeländer
Fenster:	Holzfenster (2-Scheibenverglasung) mit Holzbalken
Türen:	Eingangstür: Holz mit Glas Innentüren: Holztüren bzw. furniert
Böden:	Holzdielen, Fliesen, Beton
Sanitär:	Bad/WC: WC mit Fensterlüftung, Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche
Heizung:	Öl-Zentralheizung (aus 1995)

Erdgeschoß

Nutzfläche: ca. 79,50 m²

lichte Raumhöhe = ca. 2,50 m

Der Zugang zum Erdgeschoß erfolgt über die südseitig gelegene Haupteingangstür in einen nachträglich errichteten Vorraum. Von diesem gelangt man über einige Stufen in den ursprünglichen Baukörper, in welchem sich Küche, Wohnzimmer sowie der Sanitärbereich befinden. Im Zuge bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen wurden die Bodenbeläge – mit Ausnahme des Wohnzimmers – überwiegend durch Fliesenbeläge ersetzt. Auch der Sanitärbereich ist verflies. Teilweise fehlen Innentüren; einzelne Raumöffnungen sind lediglich durch Vorhänge abgetrennt.

Über einen weiteren südseitigen Nebeneingang ist der Heizraum zugänglich. In diesem befinden sich ein Hoval-Heizkessel, Baujahr 1995, sowie ein Öltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.500 l.

Dachraum

Der Dachraum ist über eine Holzstiegenleiter vom Erdgeschoß aus erreichbar und wird derzeit als Schlafraum genutzt. Die Wärmedämmung im Dachbereich weist augenscheinlich eine mangelhafte bzw. teilweise nicht fachgerechte Ausführung auf. Teile der Elektroinstallation sind offen bzw. lose geführt.

Die derzeitige Nutzung des Dachraumes zu Wohn- bzw. Schlafzwecken ist baurechtlich nicht bewilligt. Aufgrund der vorgefundenen Ausführung und Erschließung bestehen darüber hinaus erhebliche Zweifel an einer Genehmigungsfähigkeit in der derzeitigen Form.

Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt als dem Baualter entsprechend, jedoch mit erheblichem Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf zu beurteilen.

In den letzten Jahren wurden einzelne Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem ein teilweiser Austausch der Fenster. Im Bereich der Außenwände wurden Teile der ursprünglichen Tragkonstruktion ersetzt bzw. durch Mauerwerk aus Tonziegeln ergänzt. Die Ausführung erscheint dabei teilweise nicht fachgerecht. Der Kamin der Zentralheizungsanlage weist augenscheinliche Schäden, insbesondere Putzabplatzungen, auf. Im Erdgeschoß sind Feuchtigkeitsschäden mit daraus resultierenden Putzschäden und Abplatzungen festzustellen.

Zur dauerhaften Sicherung des Gebäudezustandes sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen insbesondere Maßnahmen zur Drainagierung und geordneten Ableitung von Oberflächenwässern sowie die Sanierung bzw. Erneuerung des Außenputzes.

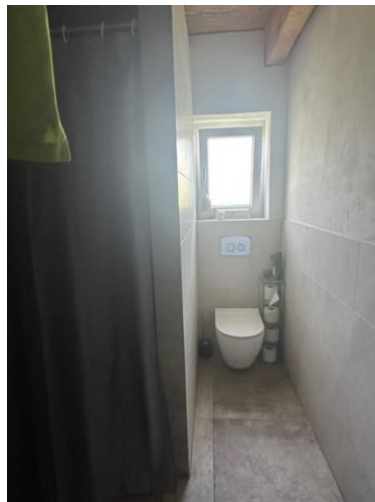
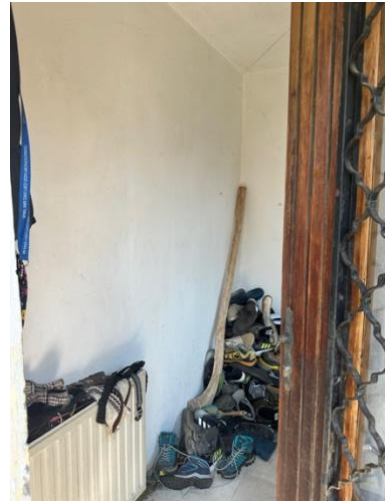
Fotodokumentation:

Außenansichten



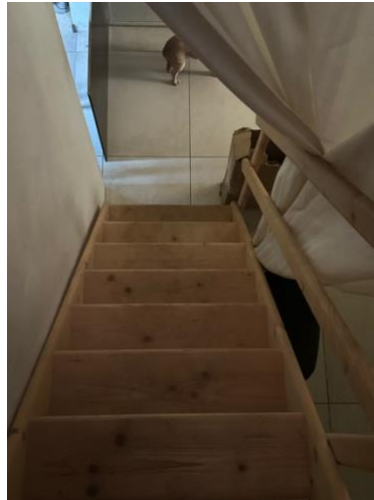
Innenansichten:

Erdgeschoß





Dachraum



2.8.2 Nebengebäude

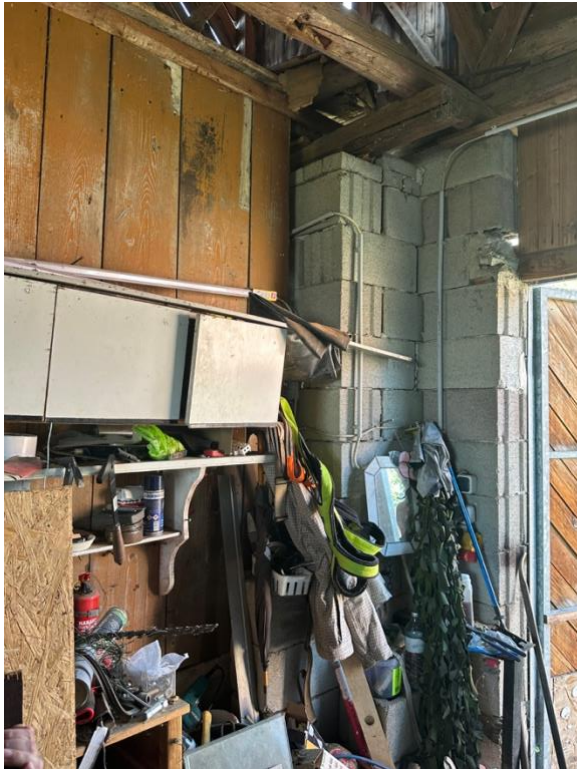
Bruttogeschoßfläche: ca. 55 m²

Der nördliche Teil des Nebengebäudes wurde in Ziegelmassivbauweise (Leca 25 cm) errichtet. Die Zufahrt in das Gebäude erfolgt über ein zweiflügeliges Holztor mit Metallrahmen. Die westseitigen Außenwände wurden ursprünglich in Holzständerbauweise ausgeführt und nachträglich teilweise durch Ziegelmauerwerk ersetzt. Eine Geschoßdecke wurde nicht hergestellt, sodass der Dachraum offen ist. Durch lose Holzbrettabdeckung können Teilbereiche als Lagerraum genutzt werden. Der Zugang zum Dachraum ist lediglich über eine Leiter über die westseitige Dachgaube bzw. über den Innenraum möglich. Die Deckung erfolgte mit Dachziegel und weist vor allem im Firstbereich erhebliche Lücken auf. Ein Verputz des Nebengebäudes wurde nicht

ausgeführt. An der gebäudenord- und südseitigen Giebelwand sind untergeordnete Holzhütten angebaut.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand.





2.9 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt. Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert.

Man kann von Glück sprechen, wenn man einen Abnehmer findet, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches abnimmt.

Das fest verbundene Inventar (z.B. Einbauküche) wird als Zubehör in der Verkehrswertermittlung mitberücksichtigt. Es sei jedoch angemerkt, dass Zubehör, das sich am Ende der Nutzungsdauer befindet, lediglich für den Eigentümer noch einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch keinen Wert darstellt.

Gegenständlich ist kein zu berücksichtigendes mit dem Wohnhaus verbundenes Zubehör vorhanden.

2.10 Landwirtschaftliche Fläche

Die Liegenschaft befindet sich im Vergleichsgebiet Ebenen des Murtales – Radkersburger Feld. Das Katastralgemeinde Laafeld liegt größtenteils auf der Niederterrasse der Mur. Die überwiegende Bodennutzungsform ist die ackerbauliche Bewirtschaftung.

Der anzusprechende Bodentyp ist die kalkfreie Lockersedimentbraunerde aus sandig-lehmigen Terrassensedimenten über Schotter.

Seitens der amtlichen Bodenschätzung der Finanzverwaltung wird die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen bei einer örtlichen Erhebung festgestellt und in Wertzahlen ausgedrückt. Das Ergebnis, nämlich die Bodenklimazahl, liegt in einer Bandbreite von 1 - 100. Ein Acker mit 100 Punkten hat hinsichtlich Bodenart, Bodenaufbau, Entstehungsart die besten Bodenverhältnisse bei besten klimatischen Bedingungen.

Die durchschnittliche Bodenklimazahl in der Katastralgemeinde Laafeld liegt bei 55 Punkten. Die gegenständliche Fläche weist eine Bodenklimazahl von 64,6 Punkten auf.

Die Ergebnisse dieser Bodenschätzung (Reinschätzungskarte) sind im Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen einsehbar und werden folgend abgebildet.

Aus diesen Kartenausschnitten ist die jeweilige Geländeneigung sowie die Neigungsrichtung (gegebenenfalls), die Bodenart, die Entstehungsart, der Bodenzustand sowie die Bodengüte aufgrund der ermittelten Bodenzahl/Ackerzahl ablesbar.

Erklärung der in den Abbildungen vorkommenden Abkürzungen:

Bodenarten:

SL stark lehmiger Sand

sL sandiger Lehm

SL/Scho stark lehmiger Sand auf Schotterhorizont

Zustandsstufen 1 -7:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner die Zahl, desto günstiger der Bodenzustand. Hauptkriterium ist die Durchwurzelbarkeit und damit der für Wasser und Nährstoffe verfügbare Bodenraum. Die Einstufung wird auch beeinflusst durch Staunässe, Grundwasser, hohe Lagerungsdichte, Steine, Schotter.

Zustandsstufe 3: gut, etwa 90 cm – 120 cm gut durchwurzelbar

Zustandsstufe 4: mittel bis gut, etwa 60 – 90 cm durchwurzelbar

Entstehungsarten:

D – Diluvium: Diluvialboden, tertiäre oder eiszeitliche Lockersedimente

Al – Alluvial- oder Schwemmlandboden: jüngere Ablagerungen durch Wasser, meist in Tälern, Niederungen und Auen

Folgend wird der Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte abgebildet:



Quelle: BEV

Reinschätzungskarte



Blick von Nordosten in Richtung Südwesten

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung

der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

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

3.2 Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** und auch für Eigentumswohnungen wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert **bebauter Liegenschaften** wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination beider Verfahren abgeleitet.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren und/oder Residualverfahren

abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter bzw. anhand der Wohnnutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für diese wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zu erzielenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Rechte und Lasten sind, soweit sie den Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft oder des zu bewertenden Liegenschaftsanteiles beeinflussen, im Rahmen des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.4 Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

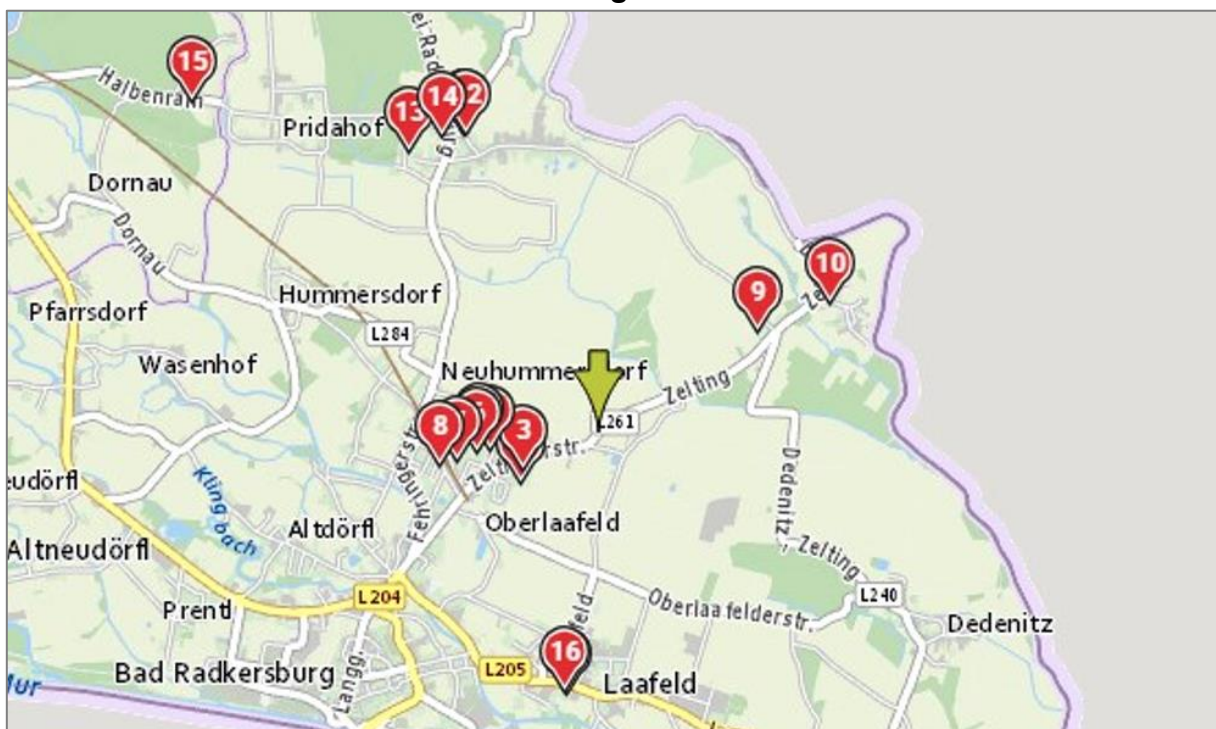
Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, Zeitschrift Gewinn) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Im Folgenden wird die Übersicht der Kaufpreisabfrage von Baulandflächen dargestellt.

Bauland: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	16
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	15
arith. valorisiertes Mittel	48,58 €
Standardabweichung	19,52 €
Variationskoeffizient (%)	40,18 %
Streuintervall	38,70 € - 58,46 €
mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 0,50 % und Stichtag: 04.08.2026)	

Die nachstehenden tabellarischen Auflistungen der verschiedenen Transaktionen sind in Hinblick auf die datenschutzrechtlich vorgegebenen Grundsätze der vorsorglichen Verwendung von personenbezogenen Daten im vollen Umfang bei der Unterfertigten aufliegend.

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m²	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	4253/2025	12.05.2025	1.124,00	57,83 €	58,13 €	*
2	Bauland	1868/2023	28.02.2023	944,00	70,00 €	71,14 €	*
3	Bauland	2714/2025	27.03.2025	800,00	67,50 €	67,90 €	*
4	Bauland	631/2025	22.11.2024	499,50	30,03 €	30,26 €	*
5	Bauland	6735/2025	14.05.2025	15.251,00	51,01 €	51,27 €	
6	Bauland	1669/2026	10.11.2025	7.102,00	85,00 €	85,23 €	*
7	abbruchsreifes Gebäude	5802/2025	16.07.2025	2.976,00	40,32 €	40,50 €	*
8	Bauland	3263/2024	12.01.2024	381,00	50,00 €	50,59 €	*
9	Bauland	10464/2021	03.08.2021	2.743,00	21,87 €	22,40 €	*
10	abbruchsreifes Gebäude	6174/2021	28.06.2021	995,00	20,10 €	20,59 €	*
11	Bauland	1883/2022	08.02.2022	713,00	42,08 €	42,98 €	*
12	Bauland	1583/2022	10.01.2022	705,00	63,83 €	65,23 €	*
13	Bauland	983/2026	29.12.2025	2.019,00	45,00 €	45,09 €	*
14	Bauland	1902/2022	28.01.2022	1.039,00	48,12 €	49,17 €	*
15	Bauland	1500/2022	18.11.2021	1.175,00	21,00 €	21,48 €	*
16	Bauland	400/2024	13.10.2023	925,00	57,30 €	58,05 €	*

Aus 15 vergleichenden Kauffällen (Kauffall 5 wurde aufgrund der überdurchschnittlichen Baulandgröße ausgeschieden) wurde entsprechend der Auswertungen vom ZT-Datenforum ein arithmetischer valorisierter Mittelwert von ger. € 49,00 errechnet.

Unter Berücksichtigung eines Abschlags von 15 % aufgrund der ungünstigen Wohnlage neben der Landesstraße sowie unter Beachtung der wertbestimmenden Merkmale (Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, Grundstücksgröße, Lage) und auf eigene Marktbeobachtungen kann ein m²-Wert von gerundet **€ 41,00** unterstellt werden.

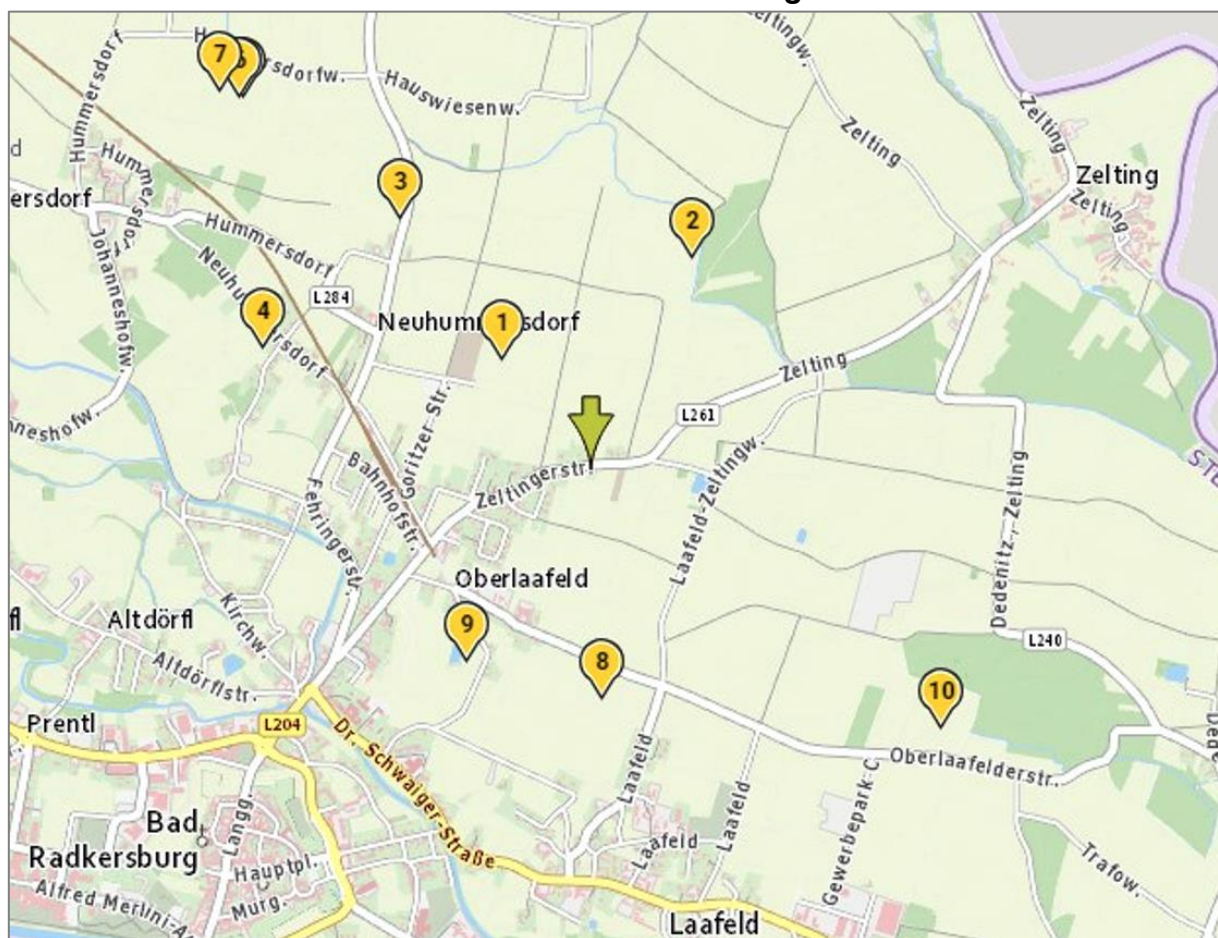
Bodenwert			
	Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
Gst. Nr. 1233: Baufl, Gärten	1.341	41,00	54.981,00

Bodenwert

zum Bewertungsstichtag, gerundet

€ 55.000,00

Landwirtschaftliche Nutzfläche: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	10
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	10
arith. valorisiertes Mittel	4,63 €
Standardabweichung	1,56 €
Variationskoeffizient (%)	33,64 %
Streuintervall	3,66 € - 5,59 €
mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 1,75 % und Stichtag: 04.08.2026)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m²	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Landwirtschaft nur Boden	4887/2023	31.05.2023	5.773,00	2,97 €	3,14 €
2	Landwirtschaft nur Boden	2554/2023	19.12.2022	33.069,00	4,54 €	4,82 €
3	Landwirtschaft nur Boden	8694/2022	25.11.2021	4.684,00	4,27 €	4,62 €
4	Landwirtschaft nur Boden	9829/2021	28.04.2021	1.260,00	3,17 €	3,47 €
5	Landwirtschaft nur Boden	3405/2023	17.02.2023	6.651,00	3,67 €	3,89 €
6	Landwirtschaft nur Boden	3405/2023	17.02.2023	4.117,00	5,00 €	5,30 €
7	Landwirtschaft nur Boden	5341/2021	28.04.2021	4.942,00	2,63 €	2,87 €
8	Landwirtschaft nur Boden	820/2025	04.12.2024	23.115,00	3,68 €	3,79 €
9	Landwirtschaft nur Boden	8885/2022	03.12.2021	8.432,00	7,00 €	7,57 €
10	Landwirtschaft nur Boden	7676/2024	03.10.2024	25.786,00	6,59 €	6,81 €

In der Gemeinde Bad Radkersburg konnten zehn zeitnahe Kauftransaktionen erhoben werden.

Der aus zehn Kauffällen arithmetische und mit 1,75% valorisierte Mittelwert liegt bei gerundet € 4,60/m² landw. Fläche.

Dieser Basiswert von € 4,60/m² ist als regionaler Durchschnittspreis für durchschnittlich ertragsfähige Flächen mit einer Bodenklimazahl von 55 Punkten zu unterstellen.

Pro Punkt Differenz des Feldstückes wird ein Zu-/Abschlag lt. Literatur von € 0,08 angesetzt.

Bodenklimazahl = 64,6

Punktedifferenz (64,6 : 55 Punkte) = 9,6 Punkte

$9,6 \times € 0,08 = € 0,768$; gerundet € 0,80

Basispreis: € 4,60/m² plus € 0,80/m²

Preis aufgrund der guten Bonität laut Bodenklimazahl = € 5,40/m²

Die geringe Flächengröße und die schmale Grundstücksform ist mit einem Abschlag von 10% wertmindernd zu berücksichtigen.

$€ 5,40/m^2 - € 0,54 (= 10\%) = € 4,86/m^2$, ger. € 4,90/m²

$4.505 m^2 \times € 4,90/m^2 = € 22.074,50$

Wert der landwirtschaftlichen Fläche

zum Bewertungsstichtag, gerundet € 22.100,00

Bauwerte

3.4.1.1 Wohnhaus

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2025, Seite 137 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2025 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt und gelten für mehrgeschoßige Wohngebäude. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschoße	normale Ausstattung	€ 3.200,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.720,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.992,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoß), gerundet		€ 3.000,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 3.000,00.

Die Alterswertminderung erfolgt als „gemeinsame technische Wertminderung“ (Lineare Alterswertminderung kombiniert mit Zustandswertminderung nach Heideck):

Wertminderung linear (WL): WL = a a = relatives Alter	Wertminderung nach Heideck (WH): $WH = \{(ZN - 1) * \pi/4 - \sin [(ZN - 1) * \pi/4]\} / \pi$ ZN = Zustandsnote 1 = neuwertig, mängelfrei 2 = normal erhalten, entspr. Erhaltungsarbeiten 3 = reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig 4 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich 5 = abbruchreif, wertlos
Gemeinsame Wertminderung (GW): GW = WL + WH – WL * WH	

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und einer fiktiven Restnutzungsdauer von 20 Jahren eine lineare Wertminderung von 73,33 %.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 3,0 zu beurteilen, wodurch sich eine Zustandswertminderung von 78,15 % errechnet.

Für die Wohnnutzfläche wird der Richtpreis in der Höhe von € 3.000,00/m² zur Anwendung gebracht. Der Dachraum ist in der derzeitigen Nutzung baurechtlich nicht genehmigungsfähig (kein Stiegenaufgang – nur Leiter; zu niedrige Raumhöhe) und bleibt deshalb außer Ansatz.

Mit einer wirtschaftlichen Wertminderung ist die nicht zeitgemäße Raumaufteilung und das unterschiedliche Raumniveau zu berücksichtigen. Diese wird mit 2 % zum Ansatz gebracht.

Bauwert Wohngebäude mit Stall/Heizhaus				
		Nutzfläche m ²	Preis €/m ²	Neubauwert €
Erdgeschoß:		79,50	3.000,00	238.500,00
Neubaukosten:				238.500,00
- gemeinsame techn. Wertminderung (linear, Heideck)	Zustandsnote	3,0	- 78,15 %	- 186.388,00
	Gesamtnutzungsd.	75 Jahre		
	Restnutzungsdauer	20 Jahre		
	Baualter	55 Jahre		
- wirtschaftliche Wertminderung (von Herstellungskosten)			- 2,00 %	- 4.770,00
Bauwert Wohngebäude				47.342,00

Zeitwert

zum Bewertungsstichtag, gerundet € 47.300,00

3.4.1.2 Nebengebäude

Die Nebengebäude werden – unter Berücksichtigung von Alter und wirtschaftlichem Restwert – mit folgendem Zeitwert angesetzt:

Nebengebäude	BGF m²	Richtwert	Abschlag	Preis/m²	Neubauwert €
Herstellungskosten	55 m²	€ 900,00	20 %	€ 720,00	39.600,00
-Wertminderung		-75 %			- 29.700,00
Bauwert					9.900,00

Zeitwert

zum Bewertungsstichtag € 9.900,00

3.4.1.3 Summe der Bauwerte

Wohnhaus € 47.300,00

Nebengebäude € 9.900,00

Summe der Bauwerte € 57.200,00
Bauwerte

zum Bewertungsstichtag, gerundet € 57.200,00

3.5 Sachwert

Bodenwerte: € 77.100,00

Bauwert: € 57.200,00

Sachwert: € 134.300,00

Sachwert zum Bewertungsstichtag, gerundet € 134.300,00

3.6 Verkehrswert

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung) und eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen, da der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert übereinstimmt. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Es entspricht der Markterfahrung, dass die Marktanpassung auch von der absoluten Höhe des Sachwertes abhängt: Objekte mit einem geringen Sachwert können einen höheren Preis (Zuschlag zum Sachwert), Objekte mit hohen Sachwerten einen zunehmend geringeren Preis (Abschlag) erzielen.

Außerdem wird der Verkehrswert von der Art und Größe der Liegenschaft, deren Verwertbarkeit sowie ihrer Marktgängigkeit beeinflusst.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Marktbeobachtungen ist davon auszugehen, dass insbesondere die unmittelbare Lage an der Straße, der bestehende Bau- und Erhaltungszustand sowie die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten die Verwertbarkeit der Liegenschaft beeinträchtigen. Insgesamt ist daher von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen der einschlägigen Bewertungsliteratur wird hierfür ein Marktanpassungsabschlag von 15 % als angemessen erachtet.

$$€ 134.000,00 \times 0,85 = € 113.900,00$$

Verkehrswert, gerundet: € 114.000,00

Plausibilisierung:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde vom derzeitigen Eigentümer mit Kaufvertrag vom 28.05.2020 zu einem Kaufpreis von € 95.000,00 erworben.

Unter Berücksichtigung der seither vorgenommenen Investitionen in die Gewerke Holzbau, Boden, Sanitär und Heizung und der laut ImmoMarktAnalyse des ZT-Datenforums ausgewiesenen negativen Marktentwicklung von 2,1 % innerhalb der vergangenen fünf Jahre erscheint der ermittelte Verkehrswert von € 114.000,00 plausibel und sachgerecht.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 116, GB 66319 Laafeld

beträgt zum Bewertungsstichtag 4. August 2026

gerundet

€ 114.000,00

in Worten: einhundertvierzehntausend Euro



Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhang:

Grundbuchauszug KG 66319 EZ 116

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Radkersburg

Einheitswertbescheid 67 142-1-4010

Einheitswertbescheid 76 140-2-4039