



Ing. Claudia Zöberer

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach

Mobil: 0664/545 15 15, E-Mail: claudia.zoeberer@aon.at

Bezirksgericht Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

7 E 17/18 x

BG Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Hildegarde Hoffmann, geb. 15.04.1961
Lastenstraße 14, 8572 Bärnbach
als rk. eingentw. Erbin nach Hermine Esterl

vertreten durch

Mag. Werner-Felix Diebald, RA
Bahnhofstraße 21, 8580 Köflach

Verpflichtete Partei

Veronika Groß, geb. 20.01.1959
Ziegelwerkstraße 9/2, 8572 Bärnbach

vertreten durch

Mag. Karin Spiegl -Rafler, RA,
Erwachsenenvertreterin (14 P 139/20 h)
Joanneumring 11/III/7 A, 8010 Graz

Liegenschaft

Wohnhaus
Ziegelwerkstraße 9, 8572 Bärnbach
GB 63303 Bärnbach, EZ 1058

Liegenschaftseigentümer

Veronika Groß (1/2 Anteil)
Hildegarde Hoffmann (1/2 Anteil)

Wegen

€ 15.261,30 samt Anhang
(Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft)

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1058, GB 63303 Bärnbach (je ½ Anteil B-LNR 1 und B-LNR 2).

Köflach, am 22.05.2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftrag und Auftraggeber.....	4
Zweck des Gutachtens	4
Bewertungsstichtag	4
Bewertungsgrundlagen	4
Befund.....	5
Grundbuch.....	5
Lage der Liegenschaft	7
Beschreibung der Liegenschaft.....	10
Aufschließung	10
Flächenwidmung.....	11
Bodenkontaminierung	12
Hochwasserrisikozone	12
Einheitswert	12
Energieausweis	12
Objektbestand.....	13
Ausstattung.....	14
Bau- und Instandhaltungszustand.....	15
Nutzung, Sonstiges.....	15
Zubehör, Inventar	16
Außenanlagen	16
Sonstige Feststellungen.....	17
Gutachten	18
Bewertungsgrundsätze	18
Vergleichspreise	20
Ermittlung des Sachwertes	22
Sachwert der Liegenschaft	24
Verkehrswert der Liegenschaft	25

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Lageplan – DKM

Grundrisse Wohnhaus Um-, Zu- und Aufbau: KG, EG, OG - 1975

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Bärnbach

Abgabenrückstände bei der Stadtgemeinde Bärnbach

TZ 4868/2009 – Grunddienstbarkeit

Baubewilligung Wohnhaus Um-, Zu- und Aufbau – Bescheid vom 11.03.1976

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

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

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1058, GB 63303 Bärnbach (je ½ Anteil B-LNR 1 und B-LNR 2) im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 17/18 x des Bezirksamtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Beim Ersttermin am 21.01.2026 um 09:00 Uhr war neben der Sachverständigen Herr RA Mag. Werner-Felix Diebald anwesend. Die verpflichtete Partei war nicht anwesend, weshalb keine Befundaufnahme stattfinden konnte. Die Befundaufnahme erfolgte beim zweiten Termin am 14.04.2026 um 11:30 Uhr, an dem neben der Sachverständigen der Gerichtsvollzieher Herr FI Markus Maier, der Schlosser Herr Mario Burgstaller, Herr Dominik Maurer sowie Herr Marcel Kiedl von der Polizeiinspektion Voitsberg, Herr RA Mag. Werner-Felix Diebald, Frau Veronika Groß und ihr Gatte Herr Hans Groß teilnahmen.

Als Bewertungsstichtag wird der **14.04.2026** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksamtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen bei der zuständigen Baubehörde
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2026 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63303 Bärnbach
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 1058

Letzte TZ 1966/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.208	Bauf.(10)	100	Ziegelwerkstraße 9
315/3	GST-Fläche *	658	
	Bauf.(10)	88	
	Gärten(10)	570	
319/2	Gärten(10)	256	
	GESAMTFLÄCHE	1014	

Legende:

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

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
1 a 4868/2009 Grunddienstbarkeit Ein-, Ab- und Weiterleiten von Dach- und Meteorwässern an Gst 397/1 400/2
2 a 3781/2017 Einleitung des Teilungsverfahrens
(10 C 125/17 v - LG für ZRS Graz)

Unter A2-LNR 1 ist die Grunddienstbarkeit Ein-, Ab- und Weiterleiten von Dach- und Meteorwässern an Gst 397/1 400/2 eingetragen.

Unter A2-LNR 2 ist die Einleitung des Teilungsverfahrens (10 C 125/17 v - LG für ZRS Graz) angemerkt.

Die Eintragungen im A2-Blatt wirken sich auf die gegenständliche Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant aus, sodass diese nicht weiter berücksichtigt werden. Die TZ 4868/2009 liegt zur Information dem Gutachten bei.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2**Veronika Groß**

GEB: 1959-01-20 ADR: Ziegelwerkstr. 9, Bärnbach 8572

b 4867/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-05-11 Eigentumsrecht

c 4006/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 2713/2018 Einleitung Versteigerungsverfahren gem § 352 EO (7 E 17/18x)

3 ANTEIL: 1/2**Hildegarde Hoffmann**

GEB: 1961-04-15 ADR: Lastenstraße 14, Bärnbach 8572

a 2713/2018 Einleitung Versteigerungsverfahren gem § 352 EO (7 E 17/18x)

b 1966/2024 Beschluss 2024-05-27 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 1

a 4006/2011

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten

Hans Groß geb 1960-02-21

Im C-Blatt sind keine Geldlasten eingetragen.

Unter C-LNR 2 ist auf Anteil B-LNR 1 das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten Hans Groß geb 1960-02-21 einverleibt.

Das unter C-LNR 2 einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot wirkt sich auf die gegenständliche Verkehrswertberechnung nicht wertrelevant aus und wird daher nicht weiter berücksichtigt.

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

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 1058, KG 63303 Bärnbach, umfasst die Grundstücke .208, 315/3 sowie 319/2. Die gegenständliche Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Ziegelwerkstraße 9“ in der Stadtgemeinde Bärnbach situiert und liegt rund 1,4km vom Hauptplatz Bärnbach entfernt. Die Wohnlage kann als gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann ebenfalls als gut beschrieben werden.

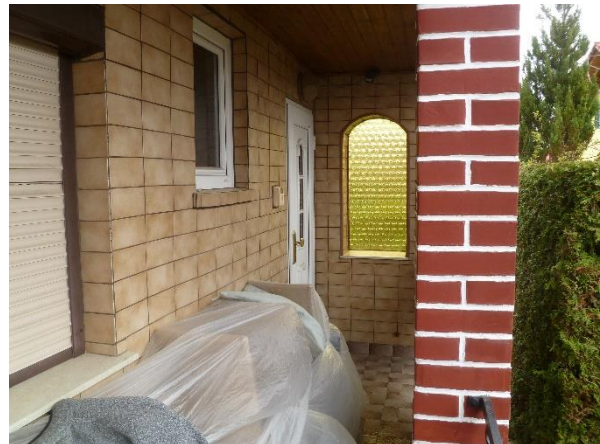
Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die asphaltierte, öffentliche Ziegelwerkstraße, Grundstück 721/2. Es gibt ein Zugangstürl auf der Westseite des Grundstückes 319/2. Die Zufahrt zur Liegenschaft findet über die asphaltierte Nelkenstraße, Grundstück 320/1 - öffentliches Gut - auf der Ostseite statt. Am Eigengrund ist die Zufahrt geschottert.

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

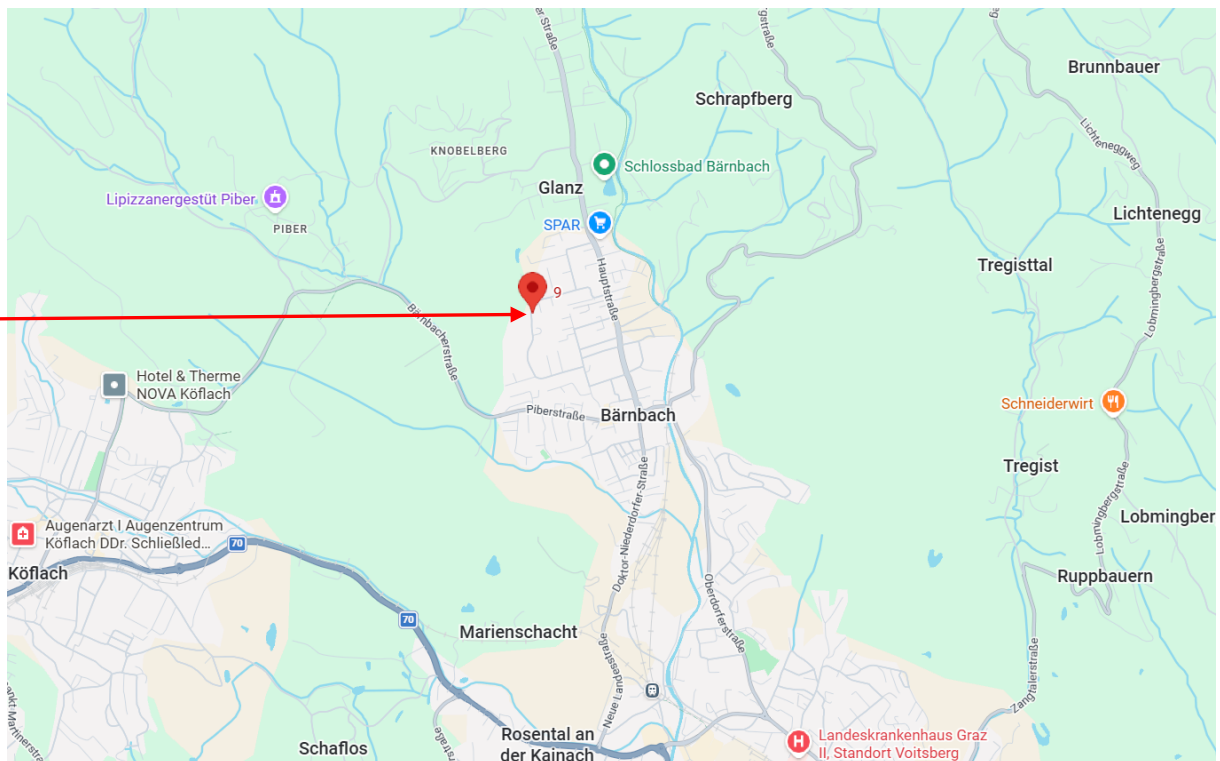
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form der Grundstücke und des Gebäudes, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zugang, Zufahrt, Wohnhaus
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

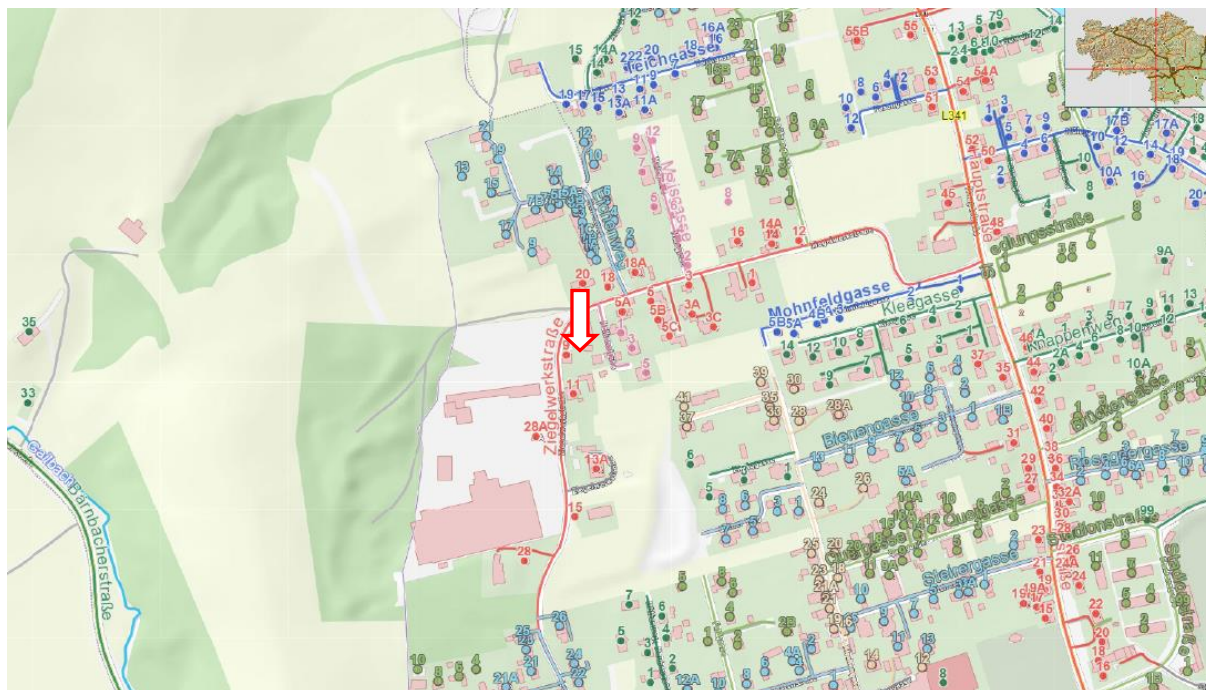




Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft mit der EZ 1058, KG 63303 Bärnbach, besteht aus den Grundstücken .208, 315/3 sowie 319/2 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 1.014m² auf. Die Liegenschaft hat eine unregelmäßige Grundstücksform und ist annähernd eben. Die maximale Länge des Grundstückes beträgt rund 50m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 20m.

Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus errichtet. Das in Massivbauweise erbaute Wohnhaus ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss. Darüber hinaus befinden sich ostseitig ein Wirtschaftsgebäude, eine Garage, eine überdachte Fläche und ein Gartenhaus. An drei Seiten sind die Grundstücke von bebauten Wohnliegenschaften umgeben. Im Westen grenzt unmittelbar an die Ziegelwerkstraße das ehemalige Ziegelwerk an.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Nelkenstraße - Grundstück 320/1.

Die genaue Lage und Form der Grundstücke ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



Anmerkung: Das Grundstück .208 stellt das Wohnhaus dar.

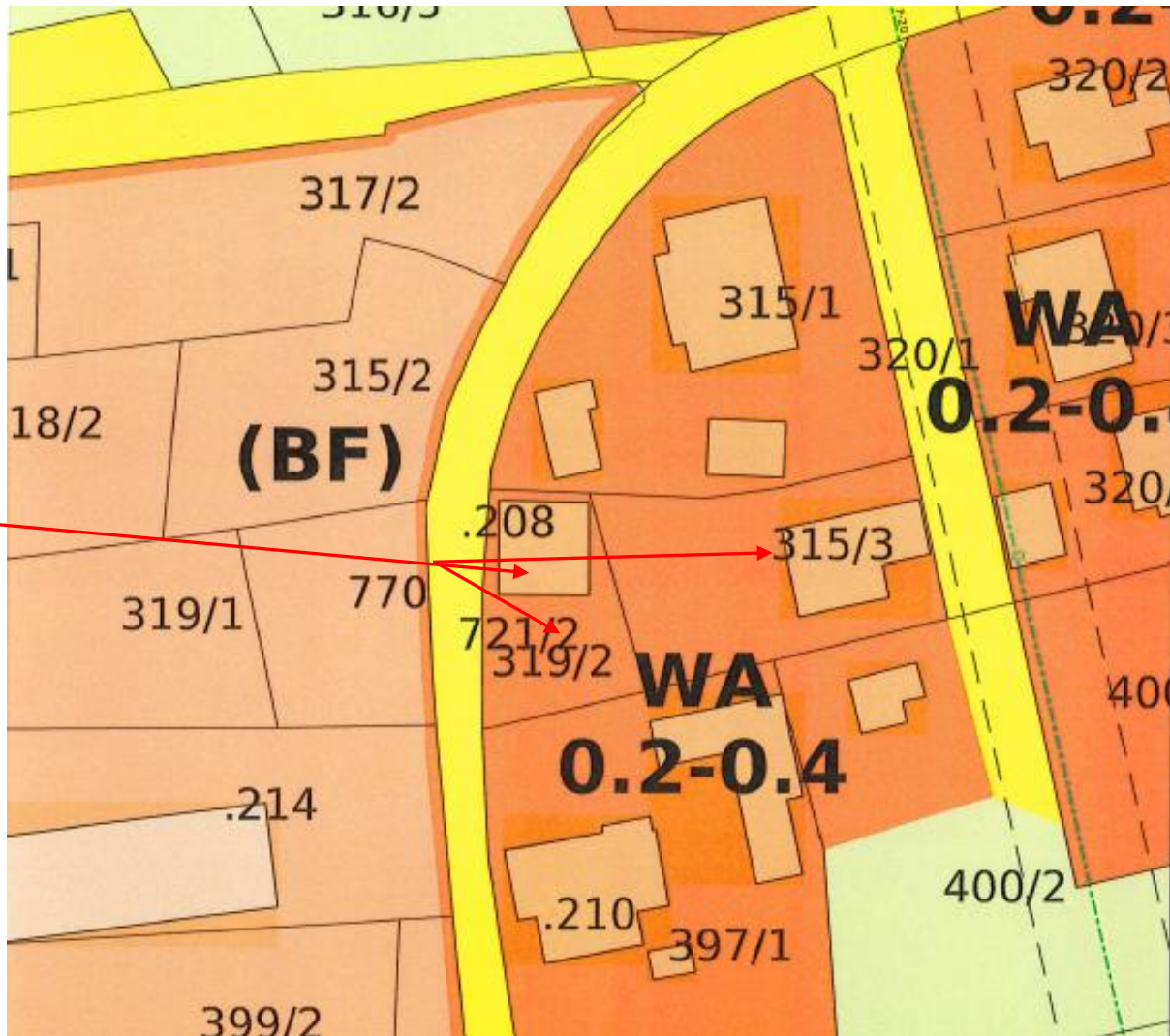
Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bärnbach sind die Bewertungsgrundstücke .208, 315/3 sowie 319/2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich die Liegenschaft im Bergbauggebiet.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Bärnbach



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE – WA

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

Bodenkontaminierung

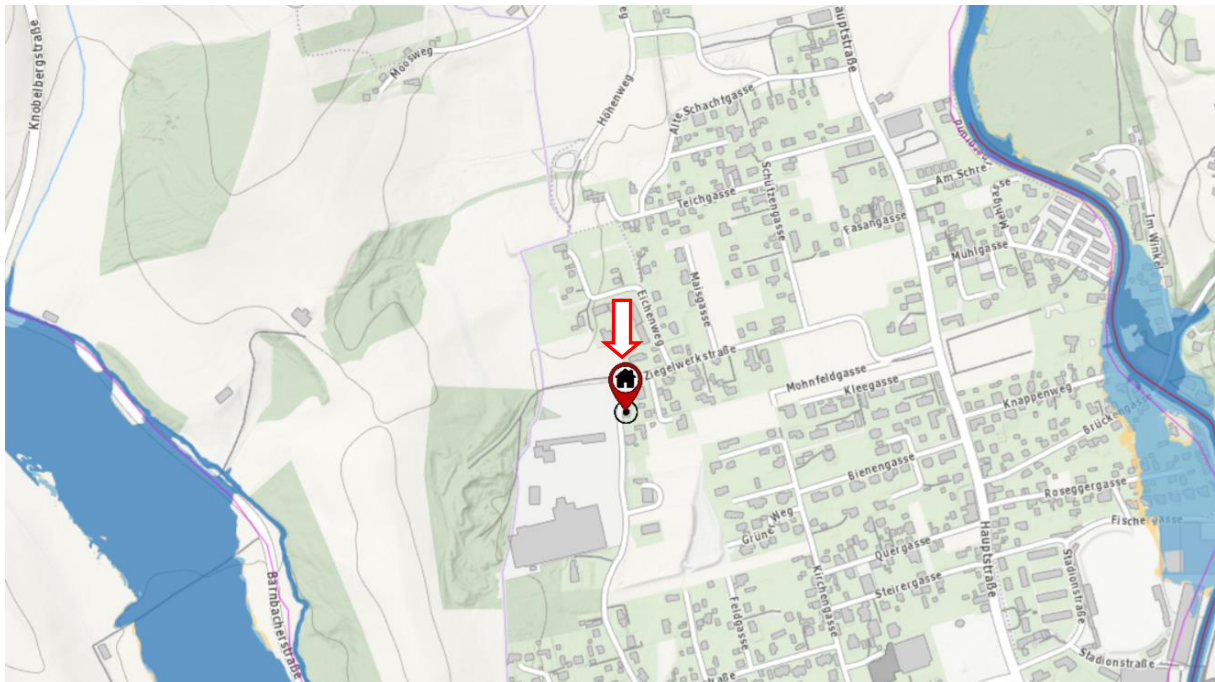
Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar und finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und wären gegen gesonderten Auftrag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

Im Altlastenatlas sind die Bewertungsgrundstücke .208, 315/3 sowie 319/2 nicht verzeichnet.

Hochwasserrisikozone

Für die Grundstücke .208, 315/3 sowie 319/2 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft keine Gefährdung für Überflutung bei 30-jährlichem bzw. 100-jährlichem Hochwasser vor.

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



Einheitswert

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

Energieausweis

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

Objektbestand

Beschreibung Wohnhaus „Ziegelwerkstraße 9“

Das ursprüngliche Erbauungsdatum des Wohnhauses ist der zuständigen Baubehörde, der Stadtgemeinde Bärnbach, nicht bekannt. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde vom Bauamt im Jahr 1976 die Baubewilligung für einen Um-, Zu- und Aufbau beim bestehenden Wohnhaus erteilt. Die diesbezügliche Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1980 ausgestellt. Im Wohnhaus sind in der Natur zwei separate Wohneinheiten untergebracht. Da am Bewertungsobjekt kein Wohnungseigentum begründet wurde und auch keine Bewilligungen für zwei getrennte Wohnungen vorhanden sind, erfolgt die Bewertung als wirtschaftliche Einheit.

Das in Massivbauweise errichtete, sowie mit einem Satteldach in Welleterniteindeckung ausgestattete Gebäude ist geringfügig unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss.

Im Kellergeschoss sind ein Heizraum und ein Kellerraum untergebracht. Das Kellergeschoss ist nur von außen über einige Stufen ostseitig zugänglich.

Die beiden nebeneinanderliegenden Hauseingänge sind im Erdgeschoss situiert und über eine Außenstiege sowie anschließend über einen überdachten Vorplatz auf der Ostseite erreichbar.

Das Erdgeschoss beinhaltet einen Vorraum, ein WC, einen Abstellraum, eine Küche, ein Bad, eine Speis, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer.

Das Obergeschoss ist über eine Innenstiege begehbar und beinhaltet einen Vorraum, einen Waschraum, eine Küche, eine Speis, ein Zimmer, einen Abstellraum, ein Bad/WC und zwei Zimmer. Auf der Ostseite gibt es einen überdachten Balkon.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen über Heizkörper.

Die Zubehörfäche ist eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen sowie den geschotterten bzw. mit Platten befestigten Flächen. Des Weiteren sind ein Wirtschaftsgebäude, eine Garage, eine überdachte Fläche und ein Gartenhaus auf der Liegenschaft situiert. Das Wirtschaftsgebäude besitzt ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss, wurde in Massiv-, bzw. Holzbauweise errichtet und ist mit einem Satteldach aus Betondachsteinen eingedeckt. Die Bruttogeschossfläche beträgt etwa 110,00m². Die Garage ist erdgeschossig, wurde in Holzbauweise erbaut und ist mit einem Satteldach in Welleterniteindeckung ausgestattet. Die Garage hat eine Bruttogeschossfläche von etwa 15,00m². Das Gartenhaus mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 17,00 m² besteht aus Holz und ist mit einem Pultdach mit Pappe eingedeckt.

An Instandsetzungsarbeiten wurden laut Angaben in den letzten Jahren keine wesentlichen Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Einreichplan für das Wohnhaus aus dem Jahr 1975 wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Es konnten diverse Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden. In Abänderung zum Einreichplan wurden unter anderem im Kellerraum die Zentralheizung für feste Brennstoffe sowie ein Boiler installiert und der südostseitige Raum unterkellert. Der Kellerabgang verfügt

über eine Abdeckung. Im Erdgeschoss gibt es die Stufen beim Vorplatz vor dem Hauseingang ins Obergeschoss nicht. Der Zugang zum Obergeschoss wurde der zeichnenden Sachverständigen von Frau Groß und Herrn Groß nicht gestattet. Laut Angaben von Frau Groß wurde das Bad als Waschraum ausgeführt und es ist keine Badewanne vorhanden. Stattdessen wurde ein Teil des Balkones geschlossen und dort eine Badewanne und eine Dusche eingebaut. Der Balkon im Obergeschoss wurde dadurch verkleinert.

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

Für die weiterführende Berechnung werden die im Einreichplan aus dem Jahr 1975 angeführten Werte und Flächen als Grundlage herangezogen.

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

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus

Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt
Baujahr Um-, Zu-, Aufbau:	1976
Baujahr fiktiv:	1981
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	umfangreich instandsetzungsbedürftig
Nettonutzflächen:	ca. 25,32m ² (KG)
(Laut Einreichplan aus dem Jahr 1975)	ca. 71,72m ² (EG)
	ca. 71,98m ² (OG)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 143,70m ² (EG + OG)
Heizung:	Zentralheizung mit festen Brennstoffen I Heizkörper
Baubewilligung Um-, Zu-, Aufbau W.:	GZ: 1370/3-1975 vom 11.03.1976
Benützungsbewilligung Um-, Zu-, A.:	GZ: 1370/6-1975 vom 28.11.1980
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 4,0 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Die Räume des Wohnhauses sind verputzt und gestrichen bzw. teilweise tapeziert. An den Decken und Wänden sind fallweise Holzverkleidungen angebracht. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und Heizkörper. Die Wohnräume verfügen über Holzbretter-, PVC-, oder Parkettböden. Die Sanitärräume sind verflies. Das WC verfügt über einen PVC-Boden. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind mit manuell zu bedienenden Rollos ausgestattet. An der südseitigen Fassade ist eine SAT-Schüssel montiert. Beheizt wird das Wohnhaus durch eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen über Heizkörper.

Die Sanitärausstattung im Bad des Erdgeschosses beinhaltet eine Dusche, einen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Darüber hinaus gibt es ein separates WC mit einem Handwaschtisch. Im Bad des Obergeschosses sind laut Angaben eine Badewanne, eine Dusche sowie ein WC untergebracht. Der Waschraum besitzt einen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Boiler.

Die Ausstattung des Wohnhauses kann als einfach bis durchschnittlich bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich des gesamten Wohnhauses als umfangreich instandsetzungsbedürftig bezeichnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nur das Kellergeschoss und das Erdgeschoss zugänglich waren. Das Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden, da der Zutritt vom Ehepaar Groß verweigert wurde. Im Einvernehmen der anwesenden Parteien wurde für das Obergeschoss derselbe Zustand wie im Keller- und Erdgeschoss festgesetzt.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss konnte augenscheinlich starke Feuchtigkeit und umfangreiche Schimmelbildung an den Wänden und am Fußboden festgestellt werden. Die Raumhöhe im Kellergeschoss ist sehr niedrig. Ob der Kessel für feste Brennstoffe funktionstüchtig ist, konnte von der zeichnenden Sachverständigen nicht festgestellt werden. Die Heizungsleitungen sind als Aufputz-Leitungen verlegt. Sämtliche Wand- und Bodenbeläge sind sanierungsbedürftig bzw. zu erneuern. Die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. An den Fassaden sind Putzabblätterungen sichtbar. Die Fassaden sowie das Dach sind sanierungsbedürftig. Generell sind keine zeitgemäßen Dämmungen vorhanden. Der Grenzabstand zur Ziegelwerkstraße und zum Nachbargrundstück 315/1 ist sehr gering. Es liegen für die diversen baulichen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vor. Für das Wirtschaftsgebäude, die Garage, die überdachte Fläche und das Gartenhaus liegen ebenso keine Bewilligungen beim Bauamt vor.

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

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

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird für das Wohnhaus die Note 4,0 für die Bewertung festgesetzt.

Nutzung, Sonstiges

Das Erdgeschoss steht seit einigen Jahren leer und ist nicht bewohnt. Das Obergeschoss wird von Frau Veronika Groß und Herrn Hans Groß bewohnt. Eigennutzung – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

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

Fotodokumentation – Küche im Erdgeschoss



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	EG: Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte, ohne Geschirrspüler (Baujahr unbekannt)	€ 0,00

Außenanlagen

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

Bauwert der Außenanlagen:

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

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist eine durchschnittliche bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus den geschotterten bzw. mit Platten befestigten Flächen, der Einfriedung, der Außenstiege, dem Wirtschaftsgebäude, der Garage, der überdachten Fläche und dem Gartenhaus.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Bärnbach besteht per 14.01.2026 ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 197,27.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuernkataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuernkataster sind die Grenzen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Bezüglich des tatsächlichen Verlaufes der Grundstücksgrenzen empfiehlt die Sachverständige einen Geometer mit der Vermessung der Liegenschaft zu beauftragen. Als Grundlage für die Bewertung wird die im Grundbuchauszug ausgewiesene Gesamtfläche der EZ 1058, KG 63303 Bärnbach, herangezogen.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass das Obergeschoss bei der Befundaufnahme nicht besichtigt werden konnte, da der Zutritt vom Ehepaar Groß verweigert wurde. Im Einvernehmen der anwesenden Parteien wurde für das Obergeschoss derselbe Zustand wie im Keller- und Erdgeschoss festgesetzt. Die Beschreibung für das Obergeschoss wurde laut Angaben von Frau Veronika Groß vorgenommen. Ebenso waren das Wirtschaftsgebäude, die Garage und das Gartenhaus versperrt und nicht zugänglich.

Es liegen für die diversen baulichen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vor. Für das Wirtschaftsgebäude, die Garage, die überdachte Fläche und das Gartenhaus liegen ebenso keine Bewilligungen beim Bauamt vor.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Grenzabstände des Wohnhauses zur Ziegelwerkstraße und zum Nachbargrundstück 315/1 sehr gering sind.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

Sachwert

Bodenwert

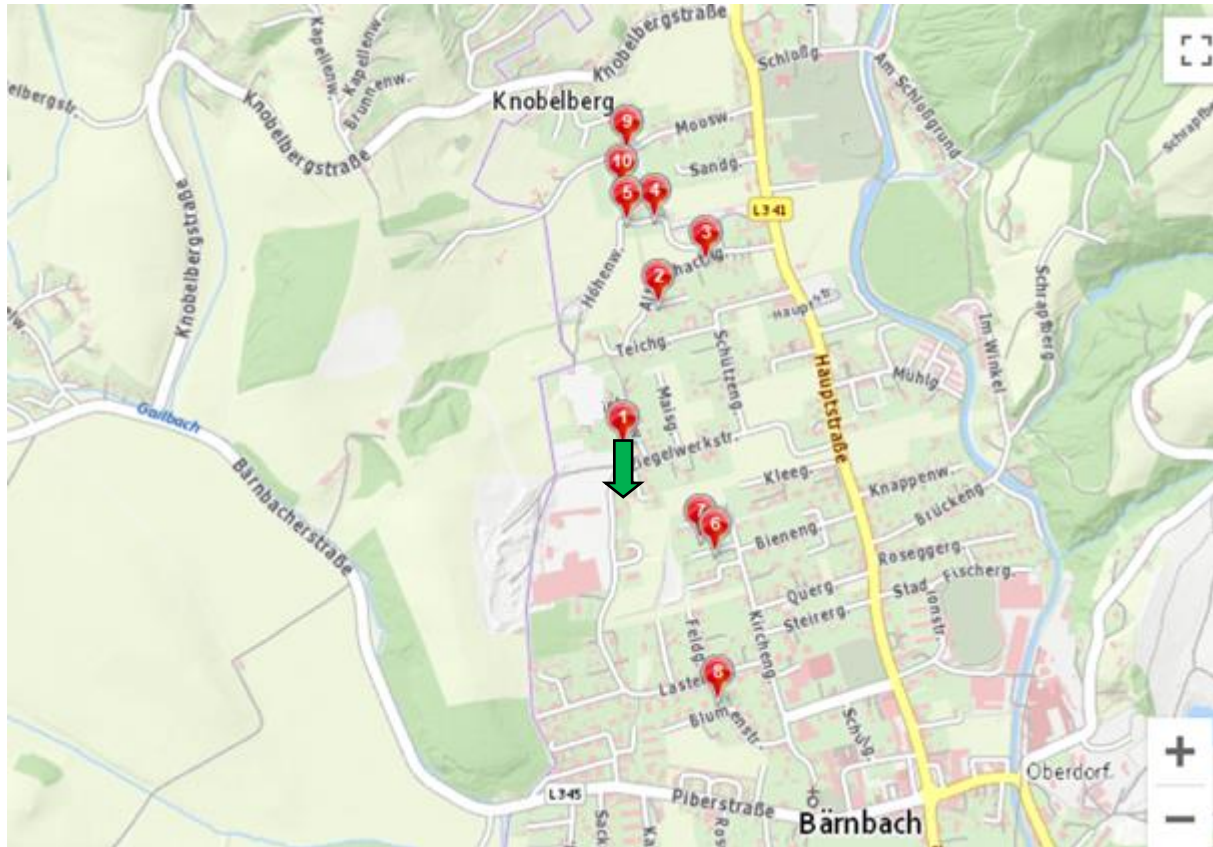
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich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

Bauwert

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

Vergleichspreise I Bauland

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



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m²	Kaufpreis €	Preis/ m² €
63303	Bärnbach	391	2017	314/6	B	GKB-Bergbau GmbH	Schmid	900	58.500,00	65,00
63303	Bärnbach	519	2017	291/1	B	Ostler, Pagger, Schweiger	Trummler	499	24.950,00	50,00
63303	Bärnbach	3042	2015	291/58	B	GKB-Bergbau GmbH	Bakota, Koren	836	54.340,00	65,00
63303	Bärnbach	3223	2020	297/2	B	GKB-Bergbau GmbH	Muralter	835	79.325,00	95,00
63303	Bärnbach	3489	2020	297/1	B	GKB-Bergbau GmbH	Heri	803	77.891,00	97,00
63303	Bärnbach	868	2018	411/3	B	Scherz	Böhmer	919	27.800,00	30,25
63303	Bärnbach	1218	2017	405/8	B	Prettenthaler	Prettenthaler	800	40.000,00	50,00

63303	Bärnbach	2775	2015	422/25	B	Konrad	Maier	999	70.000,00	70,07
63303	Bärnbach	70	2021	298/5 298/6	B	GKB-Bergbau GmbH	Jurje	1.445	124.992,50	86,50
63303	Bärnbach	293	2021	301	B	GKB-Bergbau GmbH	Kollegger, Bohle	732	64.416,00	88,00
63303	Bärnbach	528	2021	400/1	B	Reinweber	SGK Köflach	1.334	60.030,00	45,00
63303	Bärnbach	2221	2025	312/1	B	GKB-Bergbau GmbH	HN Imm. GmbH	726	75.834,00	99,00
63303	Bärnbach	990	2022	312/4	B	GKB-Bergbau GmbH	Höller Leitner	836	82.764,00	99,00
63303	Bärnbach	858	2026	290/9	B	Wiedner	Deutschl eLeL GmbH	318	20.000,00	62,89

Erläuterung:

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

Angepasster Vergleichspreis Bauland:

€ 84,00/m²

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstücke Nr. .208, 315/3, 319/2

Allgemeines Wohngebiet (WA), 0,2 – 0,4, bebaut

1.014 m² à 84,00

Grundstückswert

85.176,00

Bodenwert

85.176,00

Gebäudewert**Wohnhaus**

Ursprüngliches Baujahr unbekannt, Baujahr Um-, Zu-, Aufbau ca. 1976, Baujahr fiktiv 1981, Alter des Objektes 45 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

25,32 m² à 1.700,00 43.044,00

Erdgeschoss

71,72 m² à 2.830,00 202.967,60

Obergeschoss

71,98 m² à 2.830,00 203.703,40

Neubauwert

449.715,00

Bauwert

Neubauwert 449.715,00

83,03 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 4,0) - 373.398,37

3,00 % fehlende Bewilligungen - 13.491,45

Bauwert zum Stichtag 14.04.2026 62.825,19

Gebäudewert

62.825,19

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	85.176,00
Gebäudewert	62.825,19
Pauschale Außenanlage	18.800,00

Sachwert der Liegenschaft **166.801,19**

Verkehrswert der Liegenschaft

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der ausgewiesene Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert, welcher durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt wurde, bei welchem von tatsächlich am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Weiters zeigt die Marktbeobachtung, dass die unterstellten Neuherstellungskosten und die Restnutzungsdauer für die Sachwertberechnung plausibel und marktüblich sind. Der ermittelte Sachwert umgelegt auf die Wohnnutzfläche ergibt einen Wert von rund € 1.160,00 pro Quadratmeter. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	166.801,19
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	166.801,19

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1058, GB 63303 Bärnbach, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 167.000,00

Bewertung des Zubehörs

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

€ 0,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 10.01.2026 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 1058, KG 63303 Bärnbach.

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

Köflach, am 22.05.2026

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige