

**Bezirksgericht Weiz  
Radmannsdorf-gasse 22  
8160 Weiz**

**12 E 13/23x**

**Exekutionssache**

**Betreibende Partei**

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG  
(vormals: Landes-Hypothekenbank Steiermark), Radetzkystraße 15, 8010 Graz,

**vertreten durch**

Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH, Rooseveltplatz 10, 1090 Wien,

**Verpflichtete Partei**

Johannes Michael Strassegger,  
geb. 18.09.1971, Wünschendorf 91, 8200 Hofstätten an der Raab,

**wegen**

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

**G U T A C H T E N**

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 176 Grundbuch  
68161 Wünschendorf mit dem Wohnhaus Wünschendorf 91,  
8200 Hofstätten an der Raab.**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	6
2.2. Grundstück	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	10
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	15
3.2. Sachwert	Seite	17
3.3. Verkehrswert	Seite	22

### Beilagen

Fotodokumentation  
Grundbuchauszug  
Katasterplan  
Auszug Flächenwidmungsplan  
Einreichpläne für das Wohnhaus  
Vereinbarung TZ 2401/2016 (Wohnrecht)  
Urkunde der Gemeinde Hofstätten an der Raab  
Vergleichspreiserhebung

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag und Zweck**

Das Bezirksgericht Weiz hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

### **1.2. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 09.04.2024 als Tag der Befundaufnahme.

### **1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 09.04.2024 um 14:30 Uhr im Beisein von Herrn Mag. Leopold Müller als Hilfskraft des Sachverständigen, weiters war der Liegenschaftseigentümer zugegen,
- Grundbuchauszug vom 07.03.2024,
- Katasterplan,
- Erhebung des Bauaktes bei der Gemeinde Hofstätten an der Raab und telefonische Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde am 24.04.2024 zur Frage des bestehenden Baukonsens, der Flächenwidmung und des örtlichen Entwicklungskonzeptes,
- anlässlich der Befundaufnahme durch den Eigentümer erteilte Informationen,
- Erhebungen in der elektronischen Urkundensammlung,
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- im hg. Verfahren 10 E 14/15t erstelltes Verkehrswertgutachten vom 15.06.2015,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,

- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, einer Freiheit von

Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

## 2. Befund

### 2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 176 Grundbuch 68161 Wünschendorf, Bezirksgericht Weiz, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	232/9	GST-Fläche	1.709 m <sup>2</sup>
--------	-------	------------	----------------------

### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 6	1/1-Anteil	Johannes Strassegger, geb. 18.09.1971
---------	------------	---------------------------------------

### Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind eine Geldlast und ein Wohnungsgebrauchsrecht eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit dreifach im Sinne der Exekutionsordnung in Hinblick auf das Wohnungsgebrauchsrecht (Näheres siehe zu diesem in Punkt 2.2.6. des Gutachtens).

## **2.2. Grundstück**

### **2.2.1. Lage**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Gemeindegebiet von Hofstätten an der Raab in ca. 1,8 km Entfernung vom Hauptplatz der benachbarten Stadtgemeinde Gleisdorf, die Erreichbarkeit ist über die Landesstraße B65 bzw. B68 und eine Gemeindestraße gegeben, welche die Bewertungsliegenschaft im Südosten unmittelbar begrenzt.

### **2.2.2. Beschaffenheit**

Das Grundstück Nr. 232/9 im katastralen Ausmaß von 1.709 m<sup>2</sup> ist rechtecksförmig konfiguriert und weitgehend eben, lediglich das nordwestliche Drittel des Grundstückes fällt mäßig in nordwestliche Richtung hin ab.

Die Bebauung umfasst ein ab dem Jahr 1960 errichtetes Wohnhaus, bestehend aus Untergeschoss und Erdgeschoss, ein im Nahbereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtetes Nebengebäude sowie eine einfache Gartenlaube.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um durchschnittliche Außenanlagen mit entsprechender Begrünung und Bepflanzung, einer Einfriedung und Stützmauern sowie um eine mit Naturstein befestigte Abfahrtsrampe zu den eingebauten Garagen, ein Einfahrtstor und ein Gehrürl, eine Betonsichtschutzwand im nordwestlichen Anschluss an das Nebengebäude, etc.

Die benachbarten Liegenschaften sind mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes finden sich vollständig im nahen Stadtgebiet von Gleisdorf.

### **2.2.3. Aufschließung**

Laut Information durch die verpflichtete Partei ist das Wohnhaus der Lage entsprechend erschlossen (öffentlicher Wasseranschluss, öffentliche Kanalisation, örtliches EVU – Stromzuleitung über Dachständer).

### **2.2.4. Flächenwidmung**

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark ist das gegenständliche Grundstück mit einer Teilfläche von rund 1.084 m<sup>2</sup> als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen, die restliche Grundstücksfläche liegt im „Freiland“, gemäß dem örtlichen Entwicklungskonzept (laut GIS) besteht hinsichtlich dieser Freilandfläche eine Bauerwartung.

### **2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände**

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, laut Mitteilung der Gemeinde bestehen keinerlei Gebühren- oder Abgabenrückstände.

### **2.2.6. Rechte und Lasten**

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

Hinsichtlich des vereinbarten Wohnungsgebrauchsrechtes wird auf die dem Gutachten beiliegende Vereinbarung vom 07.04.2016 (verbüchert unter TZ 2401/2016) verwiesen, wobei hinsichtlich des eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes auf einen Widerspruch betreffend den Umfang desselben in Punkt 1. zwischen dem ersten und dem zweiten Absatz hinzuweisen ist. Nachdem die gegenständliche Vereinbarung zwecks Verbücherung einer bereits getroffenen Vereinbarung über das

Wohnrecht errichtet wurde, wird das eingeräumte Wohnungsgebrauchsrecht in dem im ersten Absatz dieser Urkunde beschriebenen Umfang der Bewertung zu Grunde gelegt.

## **2.3. Objektbestand, Nutzung**

### **2.3.1. Wohnhaus Wünschendorf 91, 8200 Hofstätten an der Raab**

Anhand der bei der Gemeinde Hofstätten an der Raab erhobenen Bauakte ergibt sich, dass die Errichtung des Wohnhauses mit Baubescheid aus dem Jahr 1960 bewilligt wurde, mit einem Bescheid aus dem Jahr 1969 wurde ein Zubau im Südwesten bewilligt, welcher das Untergeschoss und das Erdgeschoss betraf.

Das massiv errichtete Wohnhaus besteht aus Untergeschoss und Erdgeschoss, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein wellenterniteingedecktes Satteldach mit einer parallel zur Gemeindestraße verlaufenden Firstrichtung.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt an der Südostseite über eine gedeckte und seitlich abgeschlossene Aufgangsstiege in das Erdgeschoss, auf dem Niveau des Zwischenpodestes zwischen dem Untergeschoss und dem Erdgeschoss besteht ein Ausgang an der Nordwestseite des Gebäudes zum Garten, wobei die Vorlegestufe nur als Provisorium besteht, die vertikale Verbindung im Inneren erfolgt über ein eingebautes Stiegenhaus durch zweiläufige Massivstiegenanlagen. Die beiden in das Untergeschoss eingebauten Garagen werden über eine befestigte Abfahrtsrampe erschlossen und sind jeweils mit zweiflügeligen Holztoren abgeschlossen.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzflächen wird auf die dem Gutachten beiliegenden Einreichpläne verwiesen, die Räume im Untergeschoss weisen einen dem Verwendungszweck entsprechend einfacheren Ausstattungsstandard auf (teilweise Stahlblechtüren, Fußböden Fliesenbeläge, Terrazzoplatten bzw. Estrich).

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Warmwasserzentralheizungsanlage, als Heizquelle dient ein Kessel für feste Brennstoffe, über welchen auch die Warmwasserbereitung erfolgt, die Raumheizung erfolgt über Radiatoren, zusätzlich ist im Erdgeschoss ein Kaminofen vorhanden.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Holzfensterkonstruktionen mit Isolierverglasung bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, als Sonnenschutz sind grundsätzlich Rollläden ausgeführt.

Die Ausstattung des Erdgeschosses kann wie folgt beschrieben werden:

Der Hauseingang ist mit einer Holzrahmenfüllungstüre abgeschlossen, im Inneren des Erdgeschosses bestehen Vollbautüren aus Holz.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf, und zwar Fliesenbeläge, Laminatbeläge, Klebeparkettbelag.

Die Wandoberflächen sind verputzt und gemalt bzw. sind in den erforderlichen Bereichen Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten weisen zumeist Holzverkleidungen bzw. Paneelverkleidungen auf.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss ein WC (Stand-WC) sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken.

Anhand der erhobenen Einreichpläne ergeben sich die nachstehenden Bruttogrundflächen (gerundet):

Untergeschoss	94,00 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

Erdgeschoss	128,00 m <sup>2</sup> (plus Balkon)
Dachraum	128,00 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche der Wohnräume im Erdgeschoss beträgt rund 96,00 m<sup>2</sup>.

Das Baualter des Wohnhauses beträgt zum Bewertungsstichtag rund 62 Jahre hinsichtlich des Ursprungsbestandes bzw. rund 54 Jahre hinsichtlich des Zubaus, rücksichtlich des Bau- und Erhaltungszustandes, der Ausstattung sowie der Nutzungs- und Verwendungsmöglichkeit kann die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit rund 20 Jahren eingeschätzt werden, gemäß Bewertungsliteratur beträgt die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude rund 70 Jahre.

An Bauschäden zeigen sich Feuchteschäden am aufgehenden Mauerwerk im Untergeschoss, insgesamt erscheint das Gebäude hinsichtlich der Oberflächen als teilweise abgewohnt und ist ein Modernisierungsbedarf im größeren Umfang gegeben. Als nachteilig ist auch die Grundrisslösung zu bezeichnen, zumal jeweils Durchgangszimmer im mittleren Gebäudeteil bestehen.

### **Nebengebäude**

Dieses ist massiv errichtet, als Decken über dem Erdgeschoss sind Holztramdecken ersichtlich, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit kleinformatiger, harter Deckung, die Nutzung erfolgt als Werkstatt, Hobbyraum bzw. zu Lagerzwecken.

Laut seinerzeitigem Aufmaß (Gutachten im hg. Verfahren 10 E 14/15t) ergeben sich Nutzflächen von 12,80 m<sup>2</sup> und 33,40 m<sup>2</sup>, zusammen also von 46,20 m<sup>2</sup>, der im Nordwesten angebaute, überdeckte Freibereich hat die Ausmaße von ca. 5,90 m x 4,50 m, der Fußboden ist mit Betonplatten

belegt, den oberen Abschluss bildet eine Überdeckung mit Holzträger und Untersichtsschalung.

Laut Mitteilung des Liegenschaftseigentümers soll für dieses Nebengebäude kein Baukonsens bestehen, weiters sei der außerhalb des Nebengebäudes und der Sichtschutzwand befindliche Streifen des Grundstückes Nr. 232/9 von ihm an den nordöstlichen Nachbarn abgetreten worden, diese Grundabtretung jedoch grundbücherlich nicht durchgeführt worden.

Aus dem Bauakt ergibt sich eine Urkunde der Gemeinde Hofstätten an der Raab aus dem Jahr 2003, worin von einer Nachbarin bestätigt wird, dass betreffend den Zubau der Hütte durch die vormalige Eigentümerin der Bewertungliegenschaft im Jahr 1996 Einverständnis geherrscht hat sowie dass es sich bei diesem Nebengebäude um einen Bestand handelt, der im Jahr 1996 saniert wurde (siehe beiliegende Kopie dieser Urkunde).

Von Seiten des fertigenden Sachverständigen kann somit nicht abschließend beurteilt werden, ob für dieses Nebengebäude ein Baukonsens besteht bzw. ob ein solcher allenfalls erlangt werden kann. Die gegenständliche Bewertung erfolgt somit nur unter der ungesicherten Annahme, dass das Nebengebäude bestehen bleiben kann und nicht zu beseitigen sein wird (= Risiko eines Erstehers!).

Rücksichtlich des bei der Befundaufnahme festgestellten Bau- und Erhaltungszustandes wird die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit rund 30 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 60 Jahre.

**2.3.2. Außenanlagen**

Siehe Punkt 2.2.2.

**2.3.3. Inventar, Zubehör**

Die vorhandene Kücheneinrichtung sowie das sonstige Inventar werden nicht als Zubehör im Sinne des ABGB qualifiziert.

**2.3.4. Nutzung**

Laut Information wird die Liegenschaft eigengenutzt bzw. besteht ein Wohnrecht.

### **3. Gutachten**

#### **3.1. Allgemeines**

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden – wenn sie bestandsfrei sind – grundsätzlich zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten für solche Objekte bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

## 3.2. Sachwert

### 3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, 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.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag 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, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, 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 Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

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 die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

### 3.2.2. Berechnung des Sachwertes

#### Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren durch Erhebung von Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken im Gemeindegebiet von Hofstätten an der Raab.

Die erhobenen Kaufpreise wurden mit der durchschnittlichen Bodenwertsteigerung von 7,56% p.a. valorisiert, wie sich diese aus dem Immobilien-Preisspiegel 2023 ableitet, der Mittelwert für ausgewiesenes Bauland beträgt gerundet € 80,00 je m<sup>2</sup>.

Festzustellen ist, dass in der KG Wünschendorf selbst nur ein einziger Kaufpreis erhoben werden konnte (TZ 1509/2019, Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>, valorisierter Kaufpreis € 153,00 je m<sup>2</sup>, nicht unmittelbar vergleichbar).

Ausgehend von den Lagemerkmale des gegenständlichen Grundstückes im Nahbereich zur Stadtgemeinde Gleisdorf wird der gebundene Bodenwert in Verbindung mit der bestehenden Bebauung durch ein nicht mehr zeitgemäßes Wohngebäude mit einem Basispreis von € 100,00 je m<sup>2</sup> eingeschätzt, was einem Zuschlag von 25% zum ermittelten Durchschnittswert entspricht. Der als Freiland ausgewiesene Grundstücksteil wird in Hinblick auf die Bauerwartung mit 50% dieses Basispreises bewertet, sodass sich der nachstehende gebundene Bodenwert ergibt:

1.084 m <sup>2</sup> x € 100,00 je m <sup>2</sup> =	€	108.400,00
625 m <sup>2</sup> x € 50,00 je m <sup>2</sup> =	€	<u>31.250,00</u>
gebundener Bodenwert	€	<u>139.650,00</u>

**gebundener Bodenwert gerundet** € 140.000,00

### **Neubauwert – Bauwert**

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, wie sich diese aus den Veröffentlichungen in der einschlägigen Bewertungsliteratur (z.B. Veröffentlichung der Normalherstellungskosten 2023 durch den Sachverständigenverband) durch Rückrechnung ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad und Zubehörflächen (Balkon):

### **Wohnhaus**

Untergeschoss

94,00 m<sup>2</sup> x € 1.125,00 je m<sup>2</sup> = € 105.750,00

Erdgeschoss

128,00 m<sup>2</sup> x € 2.040,00 je m<sup>2</sup> = € 261.120,00

Dachraum

128,00 m<sup>2</sup> x € 305,00 je m<sup>2</sup> = € 39.040,00

Neubauwert € 405.910,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren, einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer Zustandsnote von 2,5 auf 73,74% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 26,26% des Neubauwertes verbleibt:

### **Bauwert Wohnhaus**

€ 405.910,00 x 0,2626 = € 106.592,00

**Bauwert Wohnhaus gerundet** € 107.000,00

Der Zeitwert des **Nebengebäudes** wird mit pauschal

€ 43.000,00

angesetzt.

Der Zeitwert der vorhandenen **Außenanlagen** wird in Ansehung der wertbestimmenden Merkmale mit pauschal

€ 7.000,00

eingeschätzt, was einem Wertansatz von rund 4,75% der Summe der Bauwerte entspricht und innerhalb der in der Bewertungsliteratur angeführten Bandbreite für derartige Außenanlagen gelegen ist.

#### **Sachwert – Zusammenstellung**

gebundener Bodenwert	€	140.000,00
Bauwert Wohnhaus	€	107.000,00
Bauwert Nebengebäude	€	43.000,00
Zeitwert Außenanlagen	€	<u>7.000,00</u>

**Sachwert** € 297.000,00

### 3.3. Verkehrswert

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Da die Nachfrage am Immobilienmarkt derzeit generell rückläufig ist, erscheint der ermittelte Sachwert am Markt nicht absetzbar, sodass eine Marktanpassung im wertangemessenen Ausmaß von 20% des ermittelten Sachwertes vorgenommen wird und der sich sodann ergebende Wert gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird:

$$€ 297.000,00 \times 0,80 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad 237.600,00}}$$

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 176 Grundbuch 68161 Wünschendorf mit dem Wohnhaus Wünschendorf 91, 8200 Hofstätten an der Raab, beträgt unter der Voraussetzung der Lastenfreiheit sowie unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet**

**€ \quad \quad 238.000,00**

### **Bewertung des Wohnungsrechtes zu Gunsten von Herrn Alexander Stoiser, geb. 10.06.1977**

Das **Wohnungsgebrauchsrecht** ist eine persönliche Dienstbarkeit, bei der der Berechtigte einen (bewohnbaren) Teil eines Gebäudes für Wohnzwecke verwenden darf; dieses Recht kann je nach Vereinbarung durch Zeitablauf oder durch den Tod des Berechtigten enden, wobei dieses Recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden kann; im gegenständlichen Fall wurde das Recht (teilweise) entgeltlich und auf die Lebenszeit des Berechtigten eingeräumt, wobei hinsichtlich der Heiz- und Betriebskosten in der Vereinbarung keine Regelung getroffen wurde, sodass gegenständlich angenommen wird, dass diese Kosten nicht vom Liegenschaftseigentümer zu tragen sind.

Das heißt, der Wert des eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes entspricht somit dem Barwert der Ersparnis der monatlichen Wohnkosten (der Miete) über die fernere Lebenserwartung des Wohnungsberechtigten, wobei das mit € 100,00 nicht wertgesicherte monatliche Benützungsentgelt davon in Abzug zu bringen ist.

Aufgrund der Lage, der Größe, des Zustandes und der Ausstattung des Wohnrechtsgegenstandes wird der monatliche Ansatz für diesen mit € 230,00 eingeschätzt. (Dies entspricht einem Ansatz von € 7,27 je m<sup>2</sup> für die ausschließlich genutzte Fläche im Ausmaß von 15,71 m<sup>2</sup> sowie einem Hälfte-Ansatz für die mitgenutzten Flächen im Ausmaß von 31,31 m<sup>2</sup> einschließlich der Nutzungsmöglichkeit der Grillterrasse, welche Wertansätze durch den Immobilien-Preisspiegel 2023 der Höhe nach belegt werden.)

Die Ermittlung des Barwertes einer Leibrente ist neben der Höhe der periodischen Leistungen und der Rentendauer (Lebenserwartung) auch

von der Höhe des zu Grunde zu legenden Kapitalisierungszinssatzes abhängig.

Für die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes wird für die Kapitalisierung der Liegenschaftszinssatz herangezogen, welcher gegenständlich mit 3,5% p.a. angesetzt wird – eine bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung, die sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes orientiert und innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen liegt.

Für die Kapitalisierung der nicht wertgesicherten Gegenleistung wird von einem Kapitalisierungszinssatz von 5,0% p.a. ausgegangen.

Nach der anhand der Sterbetafel 2020/2022 erstellten Leibrententabelle ergibt sich für einen zum Bewertungsstichtag rund 47 Jahre alten Berechtigten bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3,5% p.a. unter Berücksichtigung der monatlichen Vorschüssigkeit der Zahlungsweise ein Barwertfaktor von 19,1719 und bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5,0% p.a. unter Berücksichtigung der monatlichen Vorschüssigkeit ein Barwertfaktor von 15,3360:

$$€ 230,00 \times 12 \times 19,1719 - € 100,00 \times 12 \times 15,3360 =$$

€ 34.511,00

**Summe Belastung gerundet**

€ **34.500,00**

**Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung des in C-LNR 6a) intabulierten Wohnungsgebrauchsrechtes**

Die Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung dieser Belastung erfolgt ausgehend vom Verkehrswert dieser Liegenschaft ohne diese Belastung und unter Abzug des Wertes der Belastung, wobei ein weiterer Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 25% vorgenommen wird, um der deutlich eingeschränkten Nachfrage nach solcherart belasteten Liegenschaften Rechnung zu tragen:

$$(\text{€ } 238.000,00 - \text{€ } 34.500,00) \times 0,75 = \quad \text{€ } \underline{\underline{152.625,00}}$$

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 176 Grundbuch 68161 Wünschendorf mit dem Wohnhaus Wünschendorf 91, 8200 Hofstätten an der Raab, beträgt unter Berücksichtigung der Belastung in C-LNR 6a) sowie unter weiterer Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet**

**€ 153.000,00**

**Schlusskommentar**

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den 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 wurde. Es 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 daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 14. Mai 2024



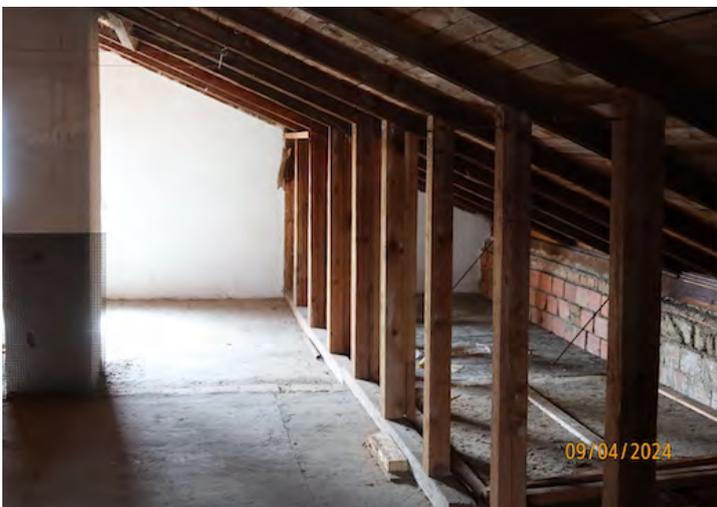
.....  
der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

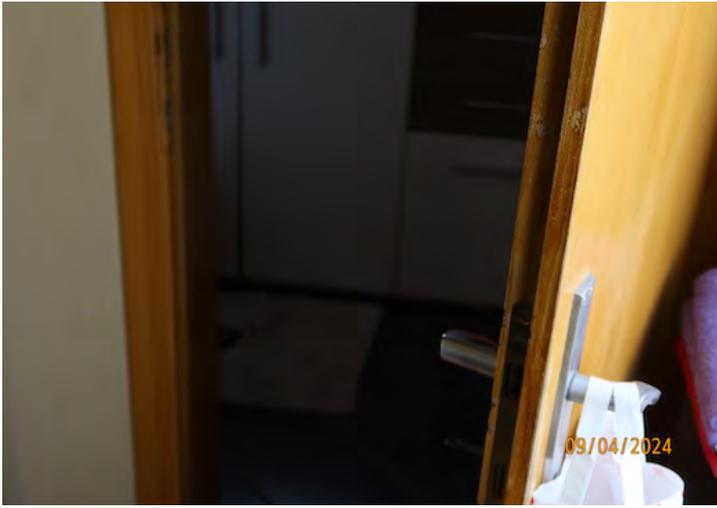


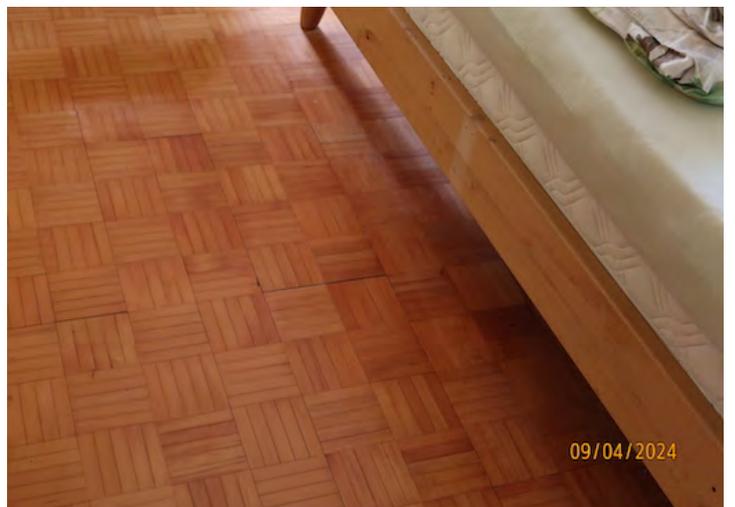
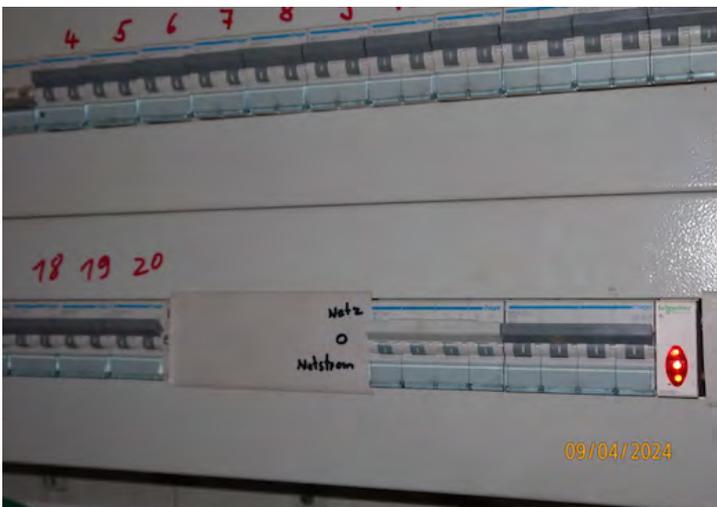
















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68161 Wünschendorf  
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 176

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5896/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
232/9	GST-Fläche	1709	
	Bauf.(10)	231	
	Landw(10)	626	
	Gärten(10)	852	Wünschendorf 91

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1

Johannes Strassegger

GEB: 1971-09-18 ADR: Wünschendorf 91, Hofstätten an der Raab 8200

a 1830/2006 IM RANG 977/2006 Kaufvertrag 2006-04-07 Eigentumsrecht

b 2528/2010 gerichtl Vergleich 2010-01-20 Eigentumsrecht

c 2528/2010 Zusammenziehung der Anteile

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 1830/2006 Pfandurkunde 2006-05-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 355.600,--

für Landes-Hypothekenbank Steiermark

Aktiengesellschaft

c 7962/2014 Hypothekarklage wegen EUR 35.000,-- s.A.

(21 Cg 38/14a-3; LG f ZRS Graz)

e 4117/2023 Versteigerungsverfahren in LNR 8

6 a 2401/2016

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt I. Vereinbarung 2016-04-07 für

Alexander Stoiser geb 1977-06-10

8 a 4117/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- s.A. für

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

(12 E 13/23x)

b 4117/2023 Pfandrecht in LNR 4

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

\*\*\*\*\*



Das Land  
Steiermark

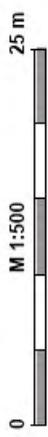
# Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation  
Trautmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>




© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 07.03.2024






Das Land  
Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation  
Trautmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



GG 0.2-1.0  
GG 0.2-1.0

WA 0.2-0.4

WA 0.2-0.4

F: 1083,55m<sup>2</sup>  
U: 96,29m  
EPSG:32633

VERK

WR 0.2-0.3

WR 0.2-0.3

© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 30.04.2024

0 12.5 25 m  
M 1:500







# VEREINBARUNG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

Herrn **Johannes Strassegger**, geb. 1971-09-18,  
wohnhaft in Wünschendorf 91, 8200 Hofstätten an der Raab  
einerseits

und

Herrn **Alexander Stoiser**, geb. 1977-06-10  
wohnhaft in Am Dürrgraben 21g, 8045 Graz  
andererseits

wie folgt:

I.

Mit Vereinbarung vom 01.01.2014 hat Herr Johannes Strassegger Herrn Alexander Stoiser ein Wohnrecht auf Lebenszeit hinsichtlich eines Zimmers im OG des Hauses Wünschendorf 91, 8200 Hofstätten an der Raab im Ausmaß von 15,7 m<sup>2</sup>, welches über den Vorraum betreten wird, eingeräumt. Des weiteren wurde Herrn Alexander Stoiser das Mitbenützungsrecht des Badezimmers und WC's, welches ebenfalls über den Vorraum betreten wird und an der südlich gelegenen Küche im Ausmaß von 16,7 m<sup>2</sup> eingeräumt. Des weiteren das Benützungsrecht an einer im Keller südöstlich gelegenen Grillterrasse im Ausmaß von 30 m<sup>2</sup> eingeräumt. Unter Berücksichtigung einer zu vereinbarenden Mithilfe im Garten wurde ein monatliches Benützungsentgelt von pauschal € 100,00 vereinbart. Die gegenständliche Vereinbarung wird zwecks Verbücherung des bereits vereinbarten Wohnungsrechtes abgeschlossen.

Herr Johannes Strassegger, geb. 1971-09-18 als grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft **EZ 176 Grundbuch 68161 Wünschendorf** räumt nunmehr Herrn Alexander Stoiser, geb. 1977-06-10 die Dienstbarkeit des Wohnungsrechtes im Hause Wünschendorf 91 bestehend im OG des Hauses aus 1 Zimmer im Ausmaß

von 15,7 m<sup>2</sup> samt Mitbenützungsrecht des Badezimmers und WC's sowie der Grillterrasse im Umfange des unter diesem Punkt angeführten Ausmaßes ein. Dieses Wohnungsrecht ist als Wohnungsgebrauchsrecht grundbücherlich sicherzustellen. Johannes Strassegger, geb. 1971-09-18 sowie Alexander Stoiser, geb. 1977-06-10 erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft **EZ 176 Grundbuch 68161 Wünschendorf** die Dienstbarkeit der Wohnung gemäß diesem Vertragspunkt für Alexander Stoiser, geb. 1977-06-10 einverleibt werden kann.

## II.

Die Vereinbarung ist Eigentum des Herrn Alexander Stoiser, geb. 1977-06-10, Herr Johannes Strassegger, geb. 1971-09-18 erhält eine einfache Kopie dieser Vereinbarung.

## III.

Die mit der Errichtung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt Herr Johannes Strassegger.

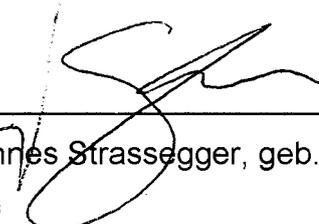
## IV.

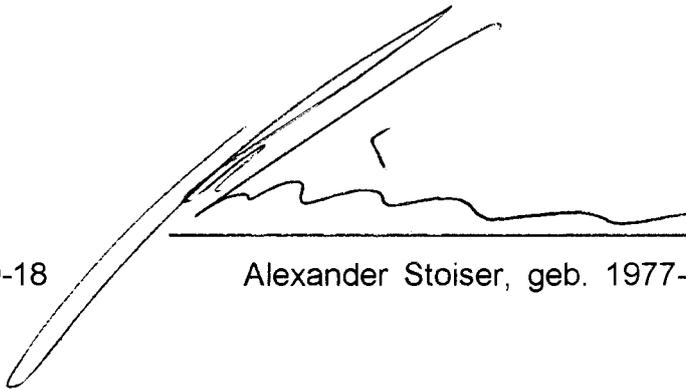
Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sind nur rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen, Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Die Vertragsteile bevollmächtigen und ermächtigen den Vertragsverfasser Mag. Dr. Hannes Hausbauer, Rechtsanwalt mit Notariatsprüfung, Neugasse 1, 8200 Gleisdorf unwiderruflich mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages. Die Vertragsteile erteilen ihr zu diesem Zwecke Vollmacht zum Einschreiten vor Gerichten, Behörden mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen, Pfandrechts- bzw. Servitutseintragungen oder Löschungen auf Grund entsprechender Urkunden zu beantragen und Ergänzungen sowie Aufsandungserklärungen bzw. Erklärungen über den Eintritt der Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Vertrages mit Wirksamkeit für die Parteien, auch durch

Selbstkontrahieren abzugeben und zu fertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des Vertrages erforderlich ist.

Gleisdorf, am 07.04.2016

  
\_\_\_\_\_  
Johannes Strassegger, geb. 1971-09-18  
06-10

  
\_\_\_\_\_  
Alexander Stoiser, geb. 1977-

Gebühr in Höhe von € 14,30  
gem. § 14 TP 13 GebG idF  
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 415/16

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften des Herrn Alexander S t o i s e r , geboren am 10.06.1977 (zehnten Juni neunzehnhundertsiebenundsiebzig), Am Dürrgraben 21g, A-8045 Graz und des Herrn Johannes S t r a s s e g g e r , geboren am 18.09.1971 (achtzehnten September neunzehnhunderteinundsiebzig), Wünschendorf 91, A-8200 Hofstätten an der Raab. -----  
Gleisdorf, am 07.04.2016 (siebenten April zweitausendsechzehn) -----



**Mag. Roland Reitbauer**  
Substitut des öffentl. Notars  
Dr. Arno Pichler in Gleisdorf

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Roland Reitbauer", written over a rectangular box.

FRAU BERTA UND HERRN KARL  
ZENGERER

WAREN AM JAHRE 1996 MIT  
DEM ZUBAU DER HÜTTE VON  
FRAU KOPEINIG EINVERSTANDEN.

MIT DEN UNTERSCHRIFT WIRD DIES  
BESTÄTIGT.

Wünschendorf 1 U: Berta Zengerer  
1901003

Gemeinde Hofstätten a. d. Raab  
Geb. Verz. Nr. 2.8 BAUAMT  
Kl. Nr. 2.1.0.3 Nr. 2.81/03  
i. D. ... entrichtet  
Bundgebühr e 3,60  
Verwaltungsgebühr e  
Untersch. Fa. Summe e 3,60

Lokalausweis am 21.5.2003 beim Haus Frau Kopeinig  
Adelgunde in Wünschendorf 91:  
Anwesend waren Frau Kopeinig, Frau Messer Gabi (Taxi) und  
ihr Lebensgefährte, DI Janisch und ich.

Auf dem Anwesen von Frau Kopeinig befindet sich nahe an der  
Grundstücksgrenze zur Frau Berta Zengerer ein Nebengebäude.  
Dieses Nebengebäude war Bestand und wurde im Jahre 1996  
saniiert. Der damalige Bürgermeister Anton Karner und die  
Nachbarn Berta und Karl Zengerer (mündliche Zusage) waren  
damit einverstanden. Darum wurde keine Kommission  
durchgeführt.

Jetzt wird das Anwesen veräußert und Frau Kopeinig hat die  
Unterschrift von Frau Berta Zengerer eingeholt. (Herr Zengerer  
ist am heutigen Tage im Pensionistenheim und nicht mehr fähig  
eine Unterschrift zu leisten).

Als Bürgermeisterin der Gemeinde Hofstätten/R. habe ich mit  
Zusage von Herrn DI Janisch (Pumpernig) den Bestand bestätigt.

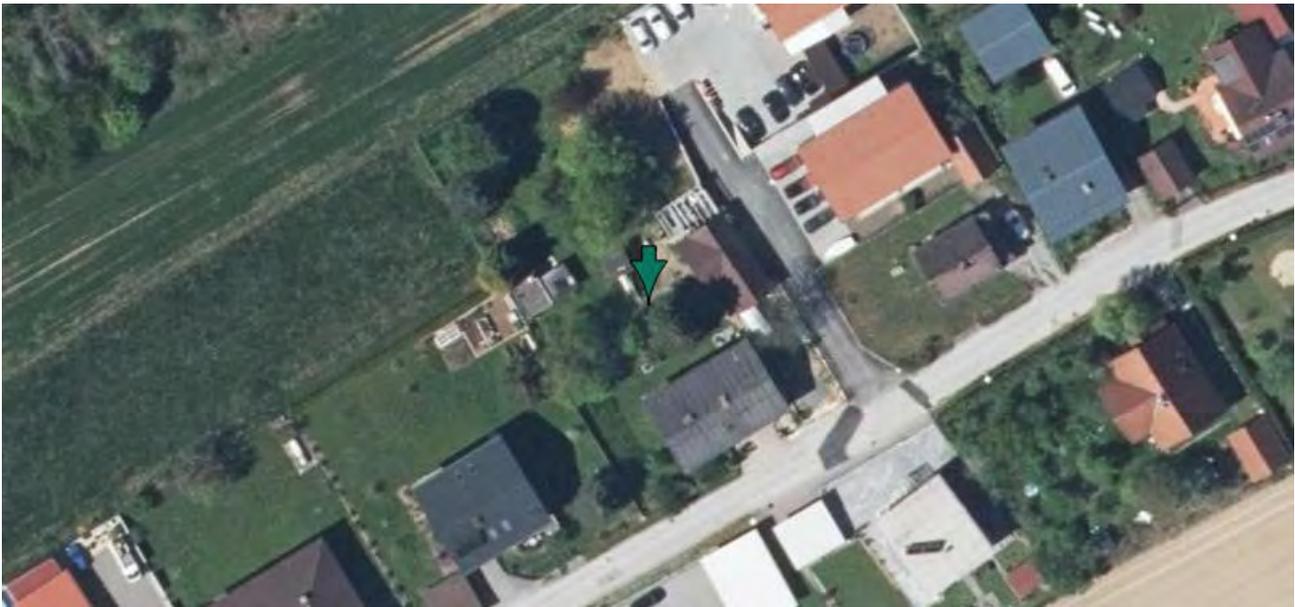
Hofstätten/R., 21.5.2003

Bgm. Taucher Hermine

*Taucher Hermine*



## Vergleichswertberechnung



**09.04.2024**

Bewertungstichtag



**79,93 €**

Wert je m<sup>2</sup>



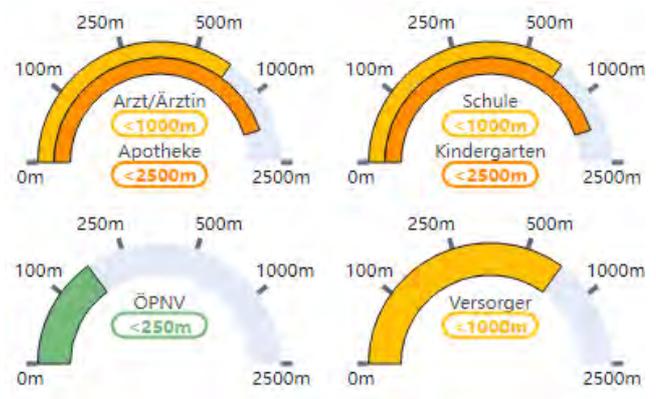
**7,56 %**

Valorisierungsfaktor



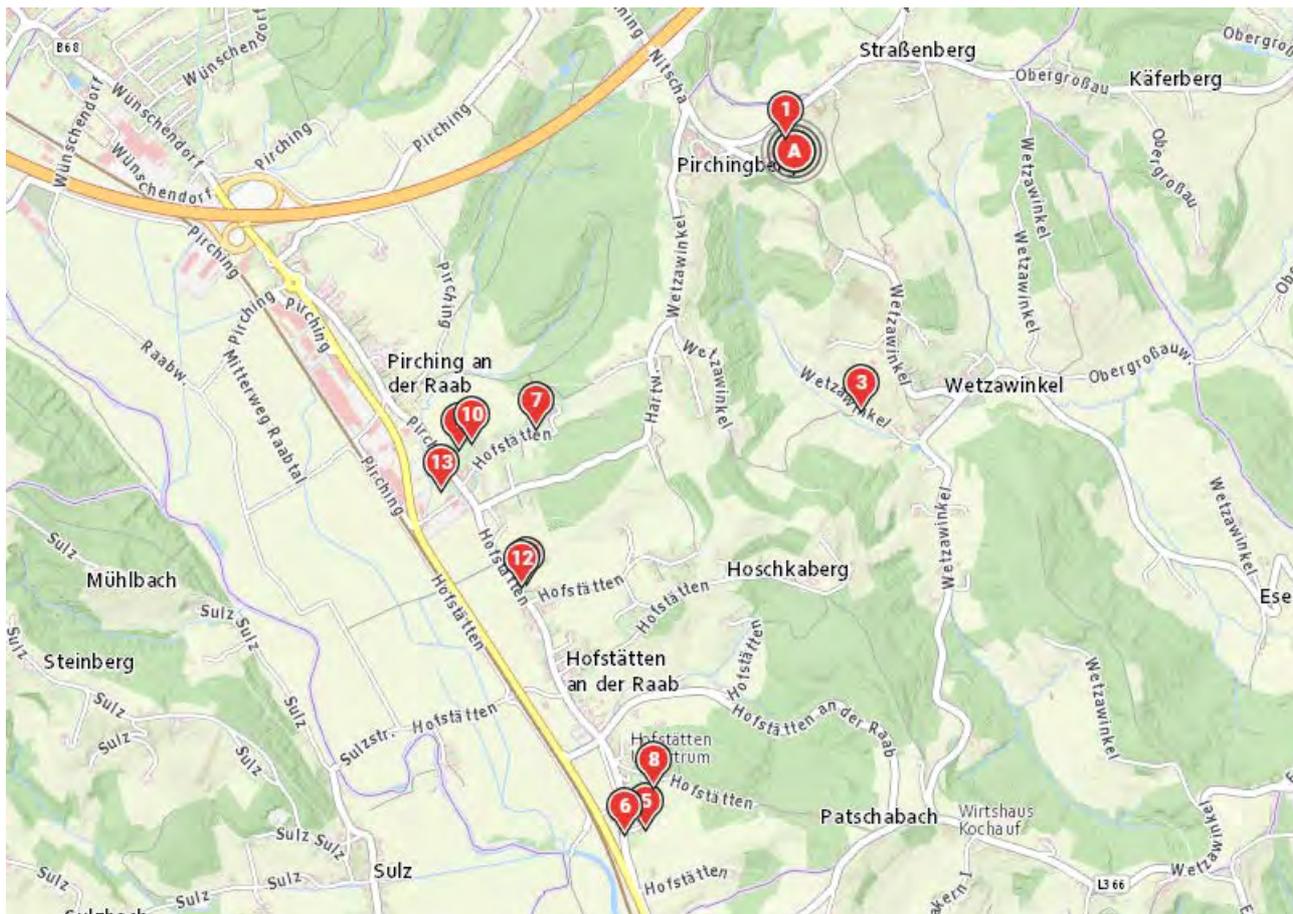
## Statistik

Erhobene Vergleichswerte	13
Gewählte Vergleichswerte	13
Arith. Mittel	79,93 €
Standardabweichung	15,47 €
Variationskoeffizient	19,35 %
95%-Konfidenzintervall	71,52 € - 88,34 €
Stichtag	09.04.2024



Grundstück	KG: 68161   Grundstück: 232/9   EZ: 176   Fläche: 1.709,00 m <sup>2</sup>
Adresse	Wünschendorf 91, 8200 Wünschendorf, Österreich
Katastralgemeinde	68161 Wünschendorf

## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	6394/2021	02.09.2021	1.771,00	65,00 €	77,78 € *
2/A	Bauland	3478/2019	25.04.2019	1.602,00	44,94 €	61,79 € *
3	Bauland	3701/2020	14.05.2020	1.126,00	53,29 €	69,01 € *
4/A	Bauland	1711/2023	07.11.2022	620,00	64,52 €	71,45 € *
5	Bauland	6594/2022	30.06.2022	900,00	72,22 €	81,92 € *
6	Bauland	4960/2020	10.07.2020	898,00	57,73 €	74,09 € *
7	Bauland	5268/2021	01.06.2021	700,00	55,00 €	66,87 € *
8	Bauland	1767/2023	16.02.2023	768,00	65,10 €	70,74 € *
9	Bauland	5300/2020	31.07.2019	1.897,00	58,00 €	78,58 € *
10	Bauland	5300/2020	30.07.2019	1.037,00	58,00 €	78,59 € *
11	Bauland	7131/2022	18.08.2022	958,00	100,21 €	112,65 € *
12	Bauland	7131/2022	18.08.2022	1.273,00	75,41 €	84,78 € *
13	Bauland	1306/2023	02.11.2022	1.078,00	100,00 €	110,85 € *