

**Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz**

7 E 33/25i

Exekutionssache

Betreibende Partei

BKS Bank AG, FN 091810s, St. Veiter
Ring 43, 9020 Klagenfurt am Wörthersee,
vertreten durch
MAXL & MÖTZ Rechtsanwälte GmbH,
Ebendorferstraße 6, 1010 Wien,

Verpflichtete Partei

HRH GmbH, FN 483637g, Ybbsstraße 22,
3300 Amstetten,

wegen

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 38 Grundbuch
66431 Wildon mit dem Mehrfamilienwohnhaus Unterer Markt 21,
8410 Wildon, samt Nebengebäude.**

BANKVERBINDUNGEN:

**RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtage	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	6
2.2. Grundstücke	Seite	7
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	13
3.2. Sachwert	Seite	15
3.3. Ertragswert	Seite	20
3.4. Bewertung	Seite	22

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
„HORA“-Pass
Auszug aus dem Waldatlas
Grundrisspläne
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtage

Bewertungsstichtage sind der 20.05.2025 und der 14.07.2025 als Tage der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 20.05.2025 um 15:00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Dietmar Helm für die verpflichtete Partei, weiters war Herr Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten zugegen; anlässlich dieser Befundaufnahme konnten die (vom Gehsteig der Ortsumfahrung aus betrachtet) linke Wohnung im Obergeschoss und die beiden Wohnungen im Dachgeschoss befundet werden, für die beiden übrigen Wohnungen im Erdgeschoss und die rechts im Obergeschoss gelegene Wohnung waren keine Schlüssel vorhanden, weshalb eine weitere Befundaufnahme am 14.07.2025 um 10:45 Uhr erfolgte, bei welcher Herr Gerichtsvollzieher Pechtigam mit den weiteren in seinem Protokoll angeführten Personen zugegen war und konnten die drei verbleibenden Wohnungen nach Aufsperrung befundet werden; nach Abschluss der Befundaufnahme wurde dem Gerichtsvollzieher der Haustorschlüssel übergeben, welcher dem Sachverständigen nach Abschluss der ersten Befundaufnahme ausgefolgt wurde,
- Grundbuchauszüge vom 16.04.2025 bzw. 24.07.2025,
- Katasterplan und Flächenwidmungsplan im GIS Steiermark,

- von der Marktgemeinde Wildon zur Verfügung gestellte Unterlagen aus dem Bauakt,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- 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 über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen sowie einer Rutschungsgefährdung nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten,

Kontaminationen und Kriegsmaterialien sowie vom Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird,

- die Beschreibung der Lage der einzelnen Wohnungen (links bzw. rechts) erfolgt von der Ortsdurchfahrt aus auf das Gebäude in Richtung Südwesten blickend.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 38 Grundbuch 66431 Wildon, Bezirksgericht Leibnitz, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	.47	GST-Fläche	273 m ²
GST-NR	79	Gärten	327 m ²
		Gesamtfläche	600 m²

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 4	1/2-Anteil	HRH GmbH, FN 483637g
B-LNR 5	1/2-Anteil	HRH GmbH, FN 483637g

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Wildon unmittelbar an der Ortsdurchfahrt in durchschnittlicher Wohnlage am Unteren Markt. Die Liegenschaft verfügt über keine PKW-Abstellmöglichkeit, was sich aufgrund des Umstandes, dass im gesamten Ortszentrum von Wildon eine Kurzparkzone verordnet ist und keine anderweitigen PKW-Abstellmöglichkeiten bestehen, nachteilig auf die Nutzung und Verwertung der gegenständlichen Liegenschaft auswirkt.

2.2.2. Beschaffenheit

Allgemeines

Das Grundstück Nr. .47 im katastralen Ausmaß von 273 m² ist länglich rechtecksförmig konfiguriert und in Gehsteigflucht geschlossen mit dem Gebäude Unterer Markt 21, bestehend aus einem Kellerraum, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, bebaut, südseitig daran schließt eine kleine Innenhoffläche an, an welche wiederum ein altes Nebengebäude grenzt. Dieses Grundstück steigt anfänglich leicht, dann etwas mehr in südwestliche Richtung an.

Das Grundstück Nr. 79 im katastralen Ausmaß von 327 m² steigt von der nordöstlichen Grenze des vorbeschriebenen Grundstückes steil in Richtung Süden an, die durchschnittliche Steigung beträgt knapp 50%, die Konfiguration dieses Grundstückes ist länglich und unförmig. Dieses Grundstück ist bewaldet (diverse Baumarten und Altersklassen), es handelt sich um einen Wald mit Objektschutzwirkung (vgl. beiliegenden Auszug aus dem Waldatlas).

Die benachbarten Liegenschaften weisen entlang der Ortsdurchfahrt grundsätzlich vergleichbare Bebauungen auf, südwestseitig bestehen gleichermaßen steile Grundstücke, welche überwiegend bewaldet sind.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich innerhalb des Gemeindegebietes.

Gebäude

Beim Gebäude Unterer Markt 21 handelt es sich um einen Altbestand (laut DEHIO Steiermark, Wien 1982, Seite 621, datiert die Fassade aus dem Jahr 1831 und erfolgte eine Restaurierung im Jahr 1959), welcher Altbestand aufgrund einer Baubewilligung vom 22.01.1996 zu sechs Wohnungen um- und ausgebaut wurde, die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 04.12.1997 erteilt.

Das Gebäude ist massiv errichtet, als Decken sind Massiv- und Holzdecken vorhanden, den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein Satteldach mit einer parallel zur Ortsdurchfahrt verlaufenden Firstrichtung und einer harten Eindeckung.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt vom Gehsteig aus über eine mit einem zweiflügeligen Holztor abgeschlossene Durchfahrt, über welche die beiden im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen zugänglich sind, weiters führt sogleich nach dem Eingang linksseitig eine Treppe in den einzigen Kellerraum, in welchem sich die Fernwärmeübergabestation befindet.

Über diese Durchfahrt gelangt man dann in den mit Wellverbundsteinpflaster befestigten Innenhof, wo eine überdeckte, dreiläufige Betonstiege angebaut wurde, welche auf einen Laubengang im Obergeschoss führt, über welchen die im Obergeschoss links gelegene Wohnung sowie der Vorraum des Stiegenhauses erreichbar

sind, über welchen die im Obergeschoss rechts gelegene Wohnung erreichbar ist.

Von diesem Vorraum führt eine Massivstiege in den Vorraum des Dachgeschosses, über welchen die beiden Dachgeschosswohnungen zugänglich sind.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt laut Information über Anschluss an das Fernwärmenetz, zur Raumheizung sind Radiatoren ersichtlich.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Holz- oder Kunststofffensterkonstruktionen mit Isolierverglasung, wobei die Belichtung einzelner Räume in den Wohnungen eingeschränkt ist.

Die Wohnungseingänge sind teilweise mit Holzrahmenfüllungstüren mit Isolierglaslichtern abgeschlossen, ansonsten bestehen Vollbautüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind, ebenso grundsätzlich im Inneren der Wohnungen.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf, die Wände und Decken sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt sowie in den erforderlichen Bereichen verfliest.

Die Sanitärausstattung umfasst jeweils WC, Handwaschbecken, Badewanne bzw. Duschkabine und Warmwasserbereitung über elektrischen Warmwasserboiler, wobei die Funktionsfähigkeit derselben nicht beurteilt werden kann.

Nebengebäude

Dieses erstreckt sich am Hangfuß über die gesamte Grundstücksbreite, es ist massiv (zum Teil aus Steinmauerwerk) errichtet und nach oben hin

mit einem stärker vermoosten Pultdach mit Welleterniteindeckung abgeschlossen. Es wurde in der Vergangenheit offensichtlich für die Unterbringung von Kellerersatzräumen genutzt, ist jedoch aufgrund des augenscheinlich schlechten, devastierten Bau- und Erhaltungszustandes nicht mehr brauchbar, weshalb für dieses kein Bauwert mehr anzusetzen ist.

2.2.3. Restnutzungsdauer – Bauzustand

Beim Gebäude handelt es sich um einen Altbestand, der in den Jahren 1996/1997 umfassend saniert wurde. Die Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude kann laut Bewertungsliteratur mit maximal 80 Jahren angenommen werden, umfassende Sanierungen führen in der Regel zu einer Restnutzungsdauer von etwa 80% der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer, das heißt, nach der Sanierung ist im Jahr 1997 von einer Restnutzungsdauer von 64 Jahren auszugehen, zum Bewertungsstichtag sohin von einer Restnutzungsdauer von rund 36 Jahren.

Das Gebäude und vor allem auch die Wohnungen sind überwiegend devastiert und in größerem Umfang sanierungsbedürftig, sodass eine Brauchbarkeit derselben im Ist-Zustand nicht gegeben ist.

An der Konstruktion sind teilweise Feuchteschäden vorhanden, deren Ursache augenscheinlich nicht ergründbar ist (z.B. in der Küche der Wohnung im Obergeschoss rechts), an vielen Stellen im Gebäude zeigen sich Ansätze von Schimmelbildung.

Die Oberflächen sind in weiten Bereichen schadhaft und zu erneuern, bei Fenstern fehlen teilweise Verglasungen und sind die Beschläge defekt, Türblätter fehlen bzw. sind beschädigt, Wandoberflächen wurden bemalt bzw. besprayt, E-Komplettierungen und Abdeckungen von

Revisionsöffnungen fehlen, etc. Inwieweit bei den Elektro- und Sanitärinstallationen sowie der Heizung eine Funktionsfähigkeit gegeben ist, war weder prüf- noch feststellbar, sodass insgesamt von einem „deutlich reparaturbedürftigen“ Bau- und Erhaltungszustand ausgegangen wird.

2.2.4. Flächenwidmung, Sonstiges

Das gegenständliche Grundstück Nr. 47 ist laut Abfrage im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen, das Grundstück Nr. 79 ist als „Freiland“ ausgewiesen.

Laut GIS ergibt sich beim Gebäude Unterer Markt 21 straßenseitig eine Lärmbelastung von 70 bis 74 dB bei Tag und von 65 bis 69 dB bei Nacht.

2.2.5. HORA-Abfrage

Die HORA-Abfrage zeigt jeweils eine hohe Gefährdung für Oberflächenabfluss sowie Rutschungen und wird diesbezüglich auf den beiliegenden Auszug verwiesen.

2.2.6. Objektdaten

Laut Information anlässlich der ersten Befundaufnahme sind sämtliche Wohnungen seit längerem leerstehend.

Hinsichtlich der Lage der Wohnungen, des Raumbestandes und der Nutzungen wird auf die beiliegenden Einreichpläne verwiesen, demnach ergeben sich die folgenden Nutzflächen:

Wohnung	m2
EG links	48,38
EG rechts	26,75
OG links	53,39
OG rechts	54,24
DG links	47,80
DG rechts	45,70
Summe	276,26

Die gesamte Nutzfläche der Wohnungen beträgt gerundet 276,00 m2 zuzüglich Nebenflächen.

Nach einer (neuerlichen) Sanierung des Gebäudes und der Wohnungen kann in Hinblick auf Lage, Art und Beschaffenheit von einem monatlichen Nettomietzins von etwa € 7,00 je m2 zuzüglich Umsatzsteuer, Betriebs- und Heizkosten ausgegangen werden, woraus der folgende Jahresnettomiettertrag erzielbar scheint:

276,00 m2 x € 7,00 je m2 x 12 Monate = € 23.184,00

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Aufgrund der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des dargestellten 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 des 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.

Gegenständlich werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht und aus dem Ergebnis der Verfahren der Verkehrswert im Sinne des § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz abgeleitet.

Aufgrund der unternehmerischen Nutzung derartiger Liegenschaften erfolgen sämtliche Wertansätze netto ohne Umsatzsteuer!

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

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten Baulandgrundstücken im Gemeindegebiet von Wildon durchgeführt wurden.

Diesbezüglich wird auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung verwiesen, in welcher zurückliegende Kaufvorgänge mit 4,21% p.a. auf den Bewertungsstichtag valorisiert wurden, wie diese Bodenwertsteigerung vom ZT-Datenforum für den Zeitraum der letzten Jahre ermittelt wurde.

Erhoben werden konnten Transaktionen mit (valorisierten) Kaufpreisen zwischen gerundet € 78,00 je m² und gerundet € 187,00 je m².

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale der als Bauland ausgewiesenen Grundstücksfläche (vergleichsweise geringe Grundstücksgröße, sehr dichte Bebauung, mäßige Lageverhältnisse) wird ein gebundener Bodenwert von € 200,00 je m² Grundstücksfläche für realistisch erachtet. Das Grundstück Nr. 79 wird als Zubehörfläche mit € 2,00 je m² als Anerkennungswert bewertet.

273 m ² x € 200,00 je m ² =	€	54.600,00
327 m ² x € 2,00 je m ² =	€	<u>654,00</u>
gebundener Bodenwert	€	<u>55.254,00</u>
gebundener Bodenwert gerundet	€	<u>55.300,00</u>

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten exklusive Umsatzsteuer je m² Nutzfläche (im Sinne des WEG), wie sich diese aus den in der einschlägigen Bewertungsliteratur veröffentlichten Richtwerten ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung und Zubehörfächen sowie der geringfügigen Unterkellerung.

Wohngebäude

276,00 m² x € 2.420,00 je m² = € 667.920,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung, Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, sodass sich bei einer Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag von 36 Jahren, einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Zustandsnote von 3,5 ein Abzug von 69,89% des Neubauwertes ergibt, sodass ein Restwert von 30,11% des Neubauwertes verbleibt:

€ 667.920,00 x 0,3011 = € 201.111,00

Bauwert Wohngebäude gerundet € **201.000,00**

Den vorhandenen **Außenanlagen** ist ebenso wenig ein Zeitwert zu unterstellen wie dem **Nebengebäude!**

Sachwert – Zusammenstellung

gebundener Bodenwert	€	55.300,00
Bauwert Wohngebäude	€	201.000,00
Zeitwert Außenanlagen / Nebengebäude	€	<u>0,00</u>

Sachwert € 256.300,00

Sachwert gerundet € 256.000,00

3.3. Ertragswert

3.3.1. Verfahren

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag der Liegenschaft im Sinne einer Ertragseinheit, der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallswagnisses ergibt.

Die Ertragswertberechnung erfolgt nach der Formel

$$EW = RE \times V + BW / q^n$$

wobei EW für Ertragswert, RE für den Reinertrag, V für den Vervielfältiger, BW für den Bodenwert und q^n für den Abzinsungsfaktor steht. Aufgrund der anzusetzenden Restnutzungsdauer nach Sanierung von rund 45 Jahren unterbleibt ein gesonderter Ansatz der Freilegungskosten.

Der Reinertrag wird im vorliegenden Fall von dem im Befund dargestellten, nachhaltig erzielbaren Ertrag abgeleitet, von welchem die laufenden Instandsetzungs- und Restaurierungskosten sowie das Mietausfallswagnis in Abzug gebracht werden, die Abschreibung wird unmittelbar bei der Kapitalisierung berücksichtigt.

Als Zinssatz werden 3,5% p.a. angesetzt, eine bei Gebäuden dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung, die sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage der Liegenschaft orientiert und aufgrund der zum Bewertungsstichtag gültigen Finanzierungskondition marktkonform war.

3.3.2. Berechnung des Ertragswertes

Wie in Punkt 2.2.6. ausgeführt, wird von einem Mietertrag von

€ 23.184,00

im Jahr ausgegangen und ergibt sich abzüglich der Bewirtschaftungsaufwendungen (Mietausfallswagnis, periodische Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, Verwaltungskosten) im Ausmaß von rund 31% des Rohertrages ein Reinertrag von jährlich

€ 15.997,00

Bei einer für das Wohngebäude anzusetzenden Restnutzungsdauer von 45 Jahren (nach Sanierung) und einem anzusetzenden Kapitalisierungszinssatz von 3,5% p.a. ergibt sich ein Vervielfältiger von 22,50. Für die Brauchbarmachung der Wohnungen sowie Allgemeinteile wird von einem Richtwert von € 600,00 je m² (zuzüglich 20% Umsatzsteuer) ausgegangen, was rund € 165.600,00 entspricht.

Demnach ergibt sich der folgende Ertragswert der Liegenschaft im Ist-Zustand:

€ 15.997,00 x 22,50 + € 55.300,00 / 1,035⁴⁵ - € 165.600,00 =

€ 206.093,00

Ertragswert der Liegenschaft gerundet

€ **206.000,00**

3.4. Bewertung

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Gegenständlich erfolgt die Bewertung ausgehend vom ermittelten Sachwert mit einem Abschlag von 15% zur Berücksichtigung der Marktsituation, welcher Wert knapp über dem ermittelten Ertragswert liegt und plausibel erscheint.

€ 256.000,00 x 0,85 = € 217.600,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 38 Grundbuch 66431 Wildon mit dem Mehrfamilienwohnhaus Unterer Markt 21, 8410 Wildon, samt Nebengebäude beträgt zum Bewertungsstichtag unter den im Gutachten angeführten Prämissen gerundet

€ 218.000,00

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. Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft und Gebäude im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden, Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Grundstücksdatenbank sowie in den Grundrissplänen ausgewiesenen Flächenmaße. 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. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

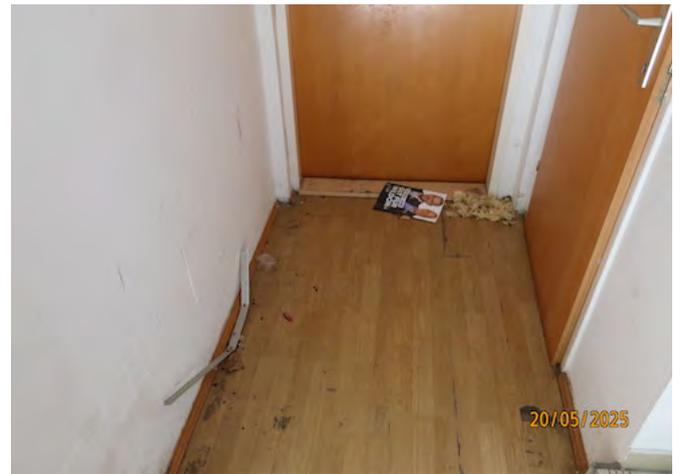
Graz, am 08. August 2025



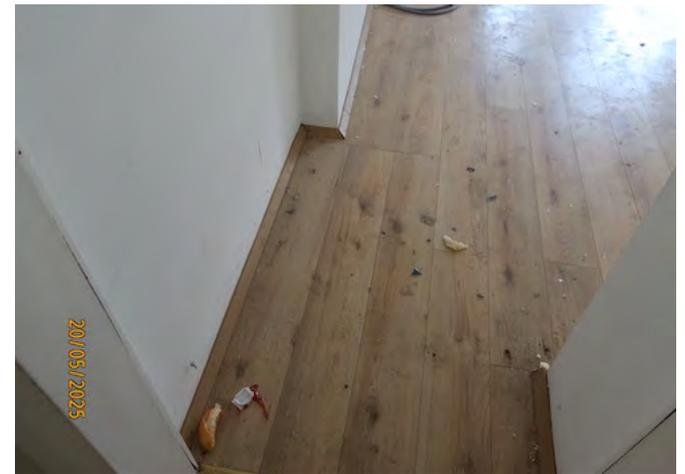
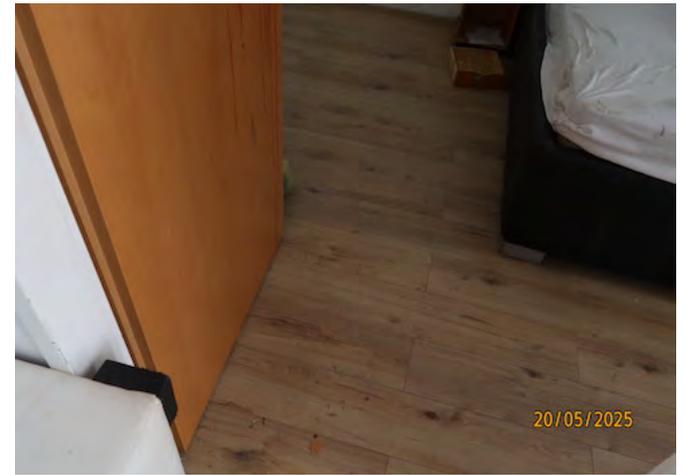
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



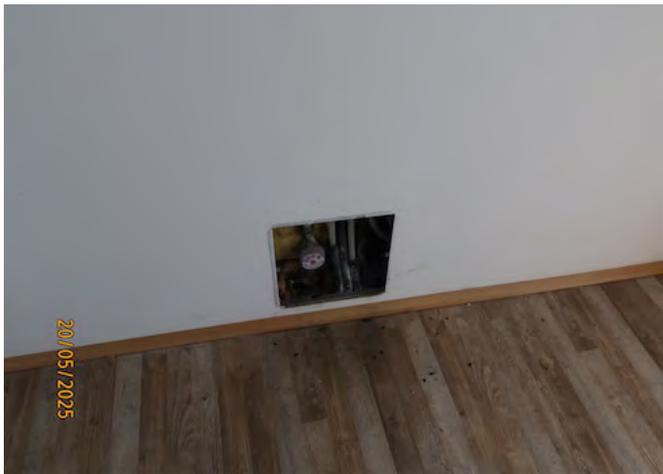




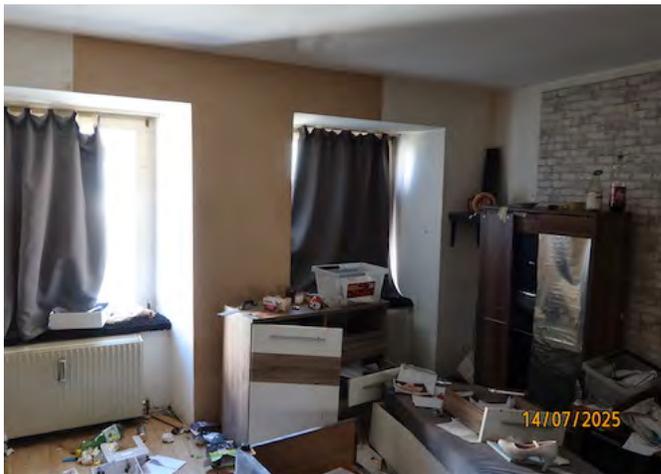
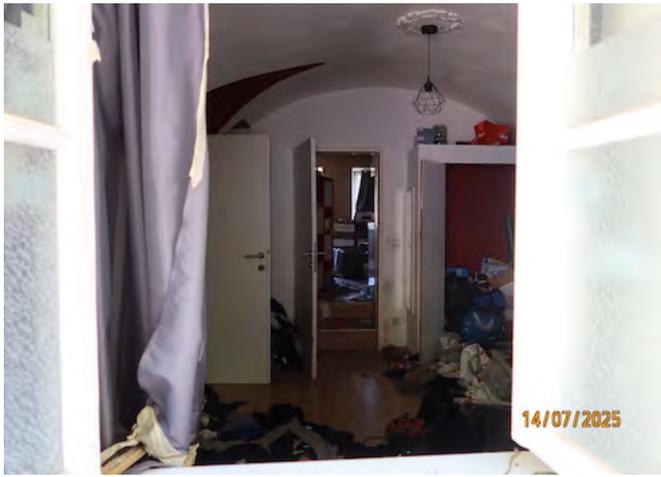


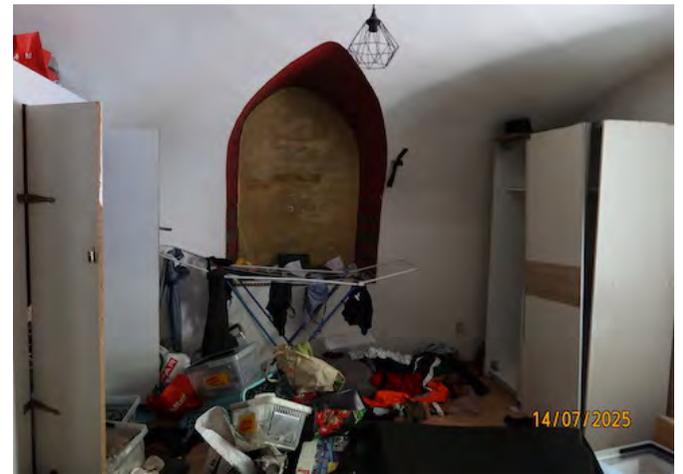


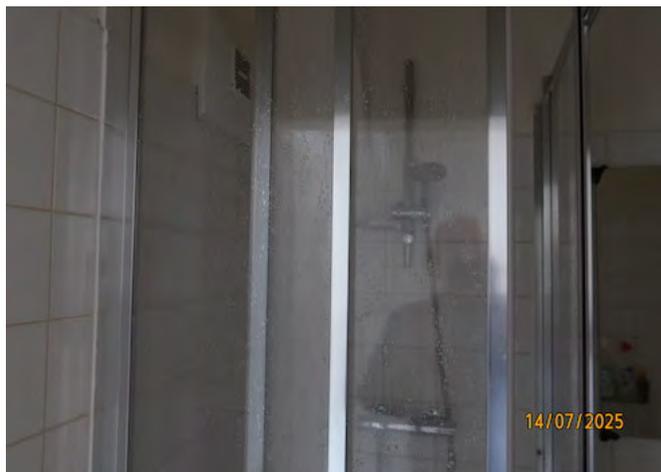


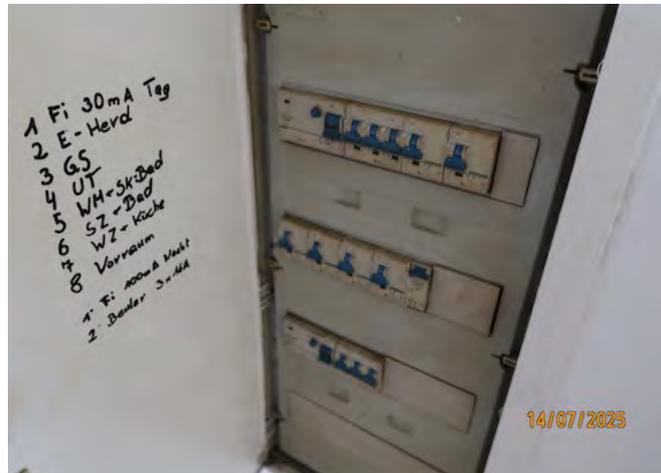


















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66431 Wildon
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 38

Letzte TZ 1240/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.47	GST-Fläche	273	
	Bauf.(10)	152	
	Bauf.(20)	121	Unterer Markt 21
79	Gärten(10)	327	
GESAMTFLÄCHE		600	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

HRH GmbH (FN 483637g)

ADR: Weitenfeldstraße 21/2, Amstetten 3300

a 4131/2021 IM RANG 1654/2021 Kaufvertrag 2021-03-01 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

HRH GmbH (FN 483637g)

ADR: Weitenfeldstraße 21/2, Amstetten 3300

a 4131/2021 IM RANG 604/2021 Kaufvertrag 2021-03-01 Eigentumsrecht

***** C *****

10 a 4131/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-05-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 288.000,--

für BKS Bank AG (FN 91810s)

b 1240/2025 VERSTEIGERUNG IN LNR 11

11 a 1240/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 231.637,21

s. A. lt. Beschluss 2025-03-14 für

BKS Bank AG (FN 91810s)

(7 E 33/25 i)

b 1240/2025 PFANDRECHT IN LNR 10

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



HORA-Pass

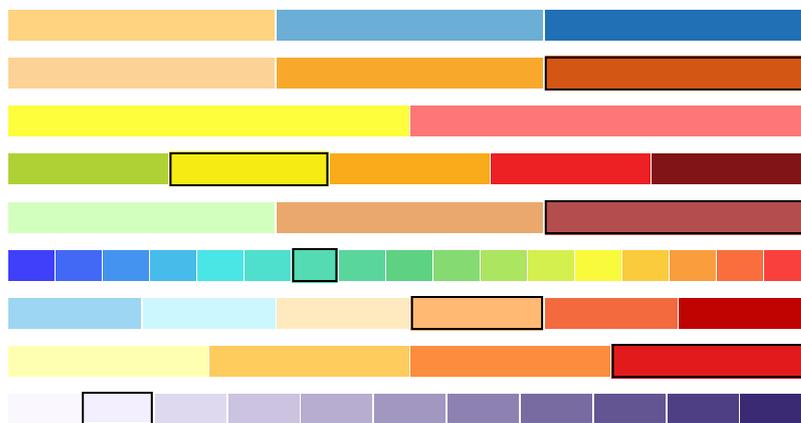
Adresse: Unterer Markt 21, 8410 Wildon
 Seehöhe: 311 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 46,88671° N | 15,51534° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
 hoch
 keine Daten
 niedrig
 hoch
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.



BEZIRKSRAHMENPLAN Leibnitz - Bad Radkersburg
Projektgebiet 2, Schloßberg Wildon

STAMMBLATT 610002

Ersteller: LFD-LFI/BFI: Liebfahrt, Forstner, Buchberger

Stand-Datum: 30.05.2017

Gebietsfläche: 60 ha

Waldfläche: 31 ha

Kurzbeschreibung der Schutzwirkung des Waldes

- Auslösung von Block-/Steinschlag durch die Bestockung und/oder aktiver Baumsturz.
- Spontane Rutschungs- und Erosionsaktivität (oder Humusschwund) auf Wald-Flächen oder mangelnde Entwässerung und Armierung permanenter (tiefgründiger) Hangbewegungen (z. B. aufgrund einer einschichtigen Bestandesstruktur).
- Derzeit keine unmittelbaren Defizite der Schutzwirkung des Waldes, die geplanten Maßnahmen dienen der Schutzwaldpflege.
- Techn. Steinschlagschutz

Kurzbeschreibung der waldbaulichen Situation

- Großflächige (> 1,0 ha), einschichtige, geschlossene Baum- und/oder Starkholzbestände oder Bestände mit auffallendem Rückgang der Vitalität ohne oder mit nur wenig Jungwald (Jungwuchs, Dickung, Stangenholz) bzw. ohne Vorverjüngung.
- Instabile Einzelbäume und/oder Baumgruppen oder Bestände, z. B. Hänger/Schiefstand (nicht an Uferrändern).
- Keine besondere waldbauliche Defizite, die Maßnahmen dienen der laufenden Verjüngung und Pflege.
- Buchenhallenbestände, femelartig Verjüngung einleiten

Gefahrenarten:	Gefahr	Angabe in %
	Lawine	0
	Block-/Steinschlag	6
	Rutschung	2
	Geschiebe- und Wildholzbildung	0
	Abfluss	0
	Winderosion	0



Geschützte Objekte: (Objektklasse in eckigen Klammern)

Wohngebäude (für Wohnzwecke geeignete Gebäude), Wohn- und Betriebsgebäude [III]

Betriebsgebäude für Verwaltung, Handel, Industrie, Gewerbe, Gastronomie, Gesundheit, Sicherheit, Kommunikation, Ver-/Entsorgung (Energie, Wasser, Abfall), Verkehr [III]

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude (insbesondere Almgebäude; mit Ausnahme von "Heustadeln" im Feld) [III]

Gebäude für Sport, kulturelle und religiöse Zwecke [III]

Unmittelbar an die Objekttypen 1 bis 5 angrenzende Gebäude und diese Typen umgebende, funktional in Verbindung stehende Flächen (Nebenflächen wie Hausumschwung, Betriebsflächen/-anlagen*, Parkplätze, Hausgärten, Nebengebäude, Gartenhäuser, Garagen, Lager) [III]

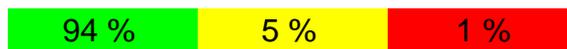
Betriebsanlagen der Ver-/ Entsorgung und Kommunikation (z. B. Kraftwerke, Kläranlagen, Trafostationen, Sendemasten, Wasserreservoirs) mit Ausnahme von Leitungen [III]

Straßen des höherrangigen Durchfahrtsnetzes (GIP Functional Road Class 0 bis 4) [III]

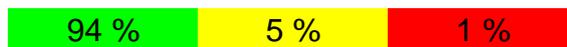
Sonstige öffentliche Straßen ("Gemeindestraßen") und Privatstraßen mit Verbindungsfunktion für permanent genutzte Wohn- und Arbeitsstätten [II]

Forststraßen, Güterwege (inklusive Almerschließungsstraßen) [I]

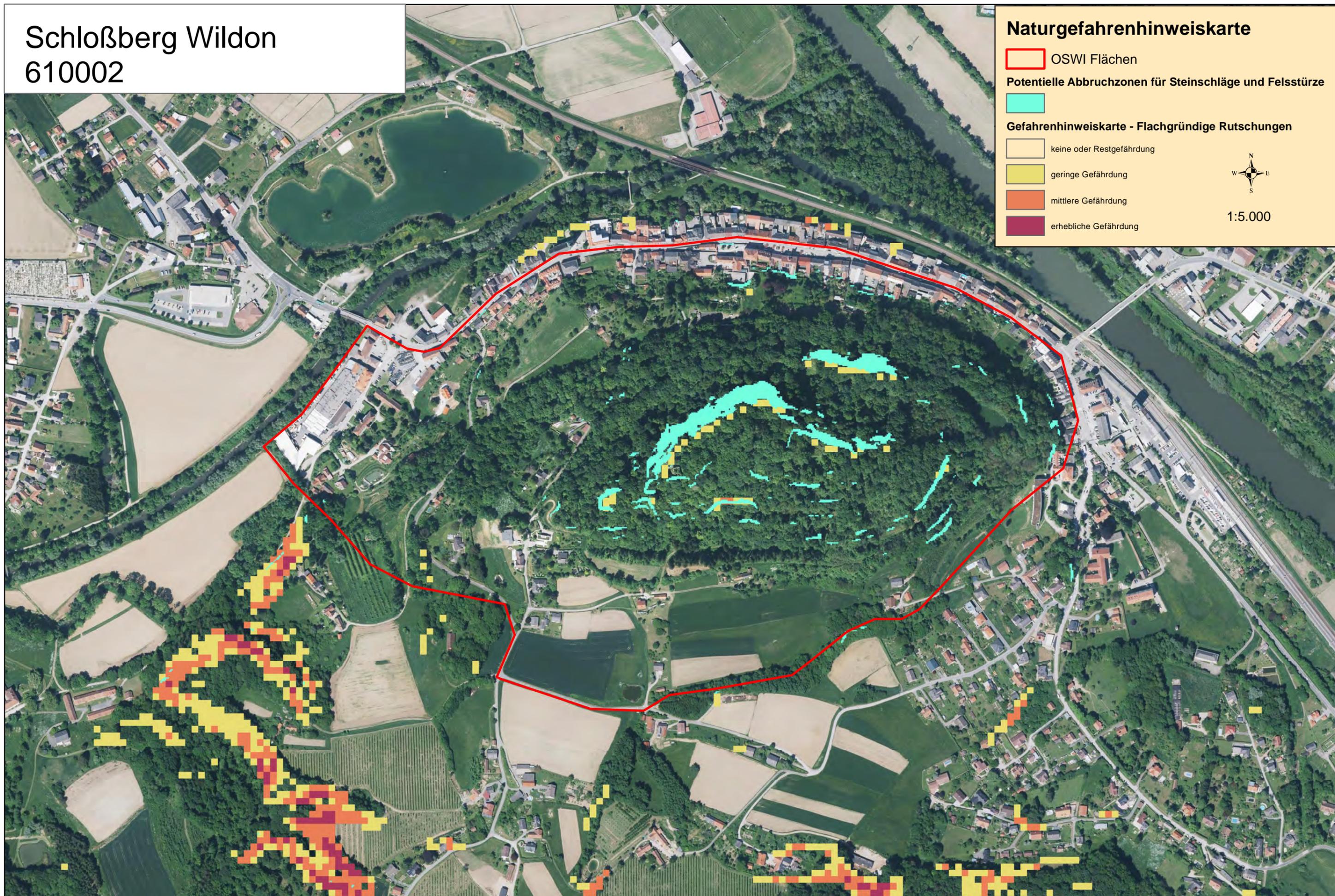
IST Zustand:



SOLL Zustand 2030:



Schloßberg Wildon 610002



Naturgefahrenhinweiskarte

OSWI Flächen

Potentielle Abbruchzonen für Steinschläge und Felsstürze

Gefahrenhinweiskarte - Flachgründige Rutschungen

keine oder Restgefährdung

geringe Gefährdung

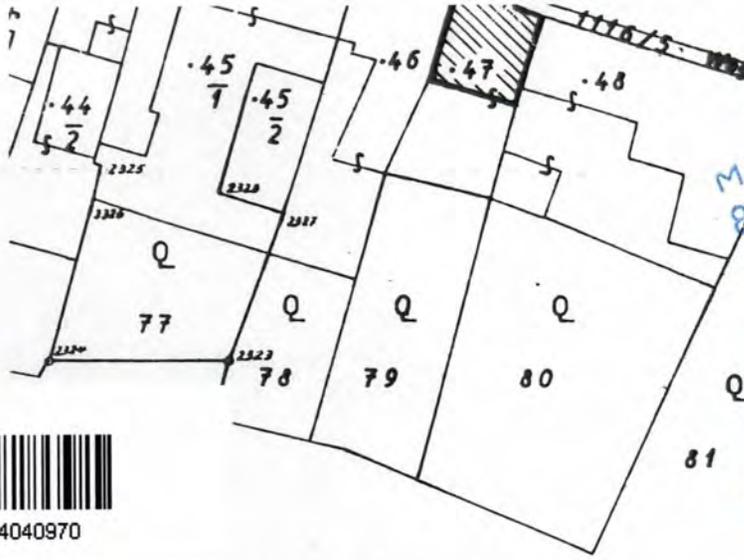
mittlere Gefährdung

erhebliche Gefährdung



1:5.000

Bez_neu	Name	Gesamtfläche (ha)	Waldfläche (ha)	Flgr_R (%)	Flgr_R_mit (%)	Flgr_R_erh (%)	Flgr_R_ges (%)	St_abbr (%)	X	Y	Seehöhe	FlgrRger_h (ha)	FlgrRmit_h (ha)	FlgrRerh_h (ha)	FlgrRges_h (ha)	St_abbr_h (ha)	FAST	Förster/in
610002	Schloßberg_Wildon	60,10	30,94	1,584	0,065	0,000	1,648	5,707	538914,734	5192439,54	443	0,490	0,020	0,000	0,510	1,766	Leibnitz	Buchberger Andreas, Ing.



LAGEPLAN 1:1000



Baubewilligung erteilt
 mit Zahl 131-9-1995/96
 vom 22.01.1996
 Der Bürgermeister:
Hej

Benützungsbewilligung erteilt
 mit Zahl 131-10-1997
 vom 04.12.1997
 Der Bürgermeister:
Hej

Der kommissionellen
 Verhandlung, am 5.12.95
 vorgelegen.
 Der Verhandlungsleiter:
[Signature]

LEGENDE:

-  BESTAND
-  ABBRUCH
-  NEU (ZIEGEL)
-  NEU (GIPSKARTONWÄNDE)

[Large signature]



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

Umfassende Sanierung des Wohnhauses
 Unterer Markt 21
 8410 Wildon

BAUHERR:

Hausgemeinschaft
 Michelitsch/Muchitsch
 Kaspar-Harb-Gasse 7
 8430 Leibnitz
[Signature]

PLANINHALT:

GRUNDRISS, SCHNITT, ANSICHTEN



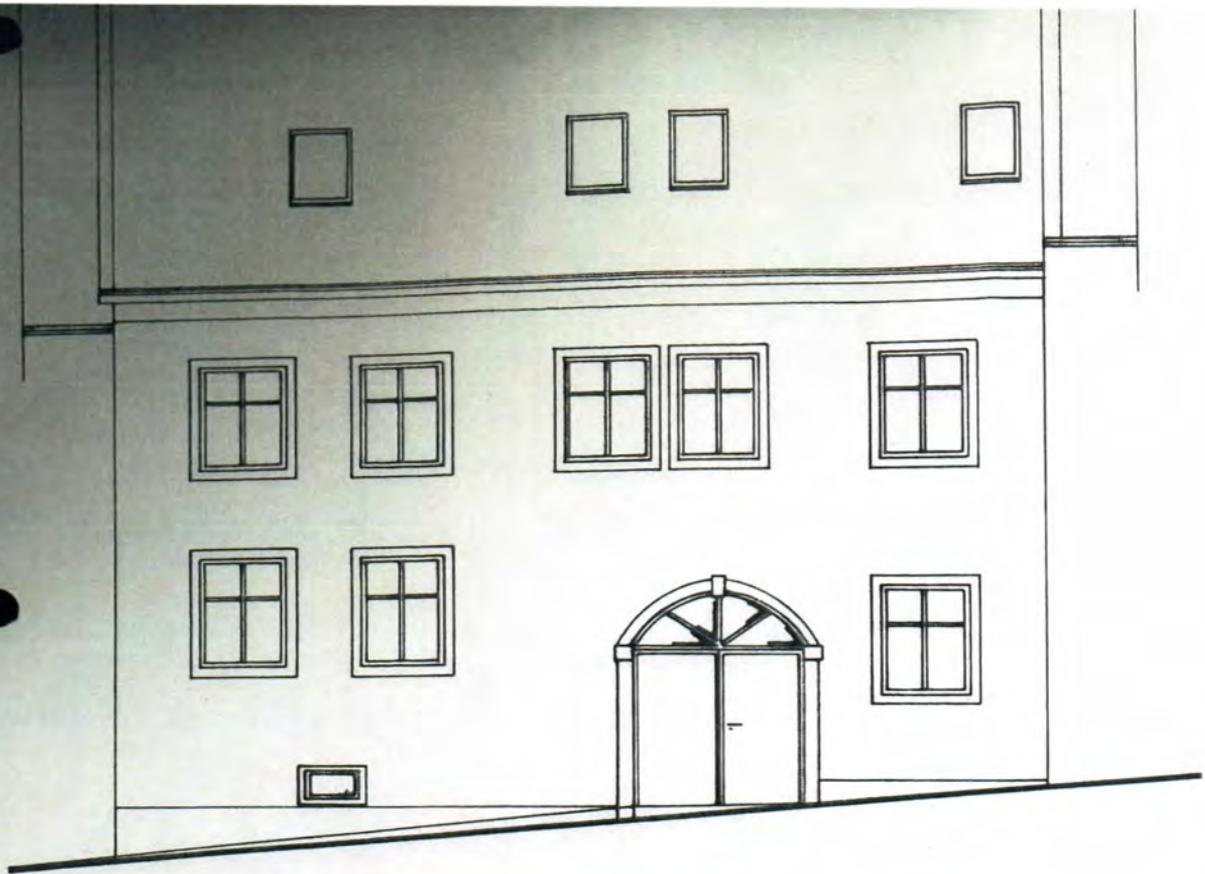
Dipl.-Ing.
HÜBERT MITTEREGGER

Zivilingenieur für Bauwesen
 8430 Leibnitz, Quergasse 2
 Tel.: 03452/86780 Fax: 867804

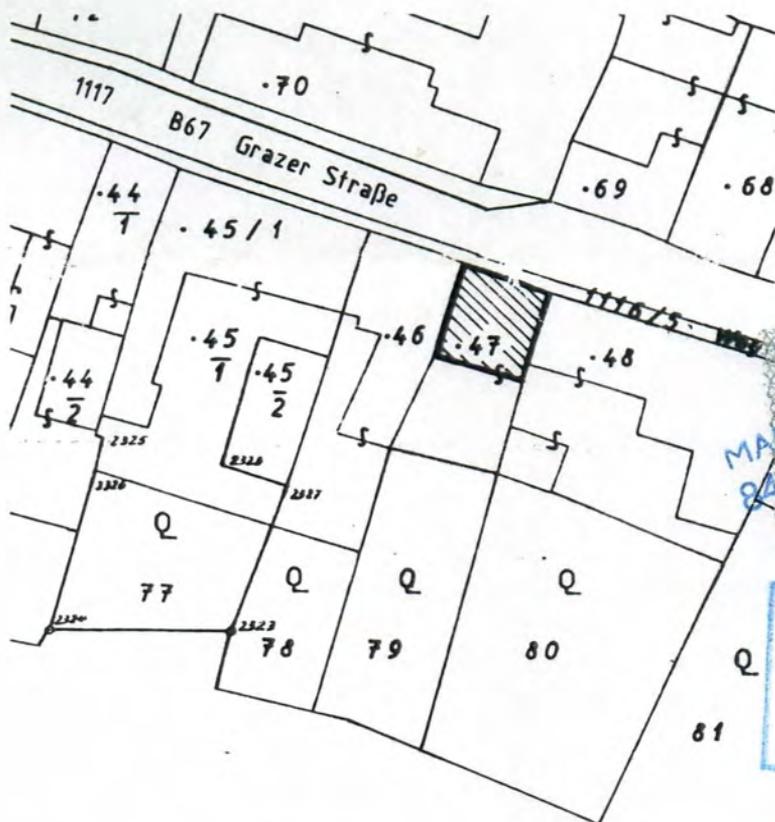
Gez.: Aug. 1995

Änd.:

Masstab:
 1:100
 1:1000



ANSICHT NORD

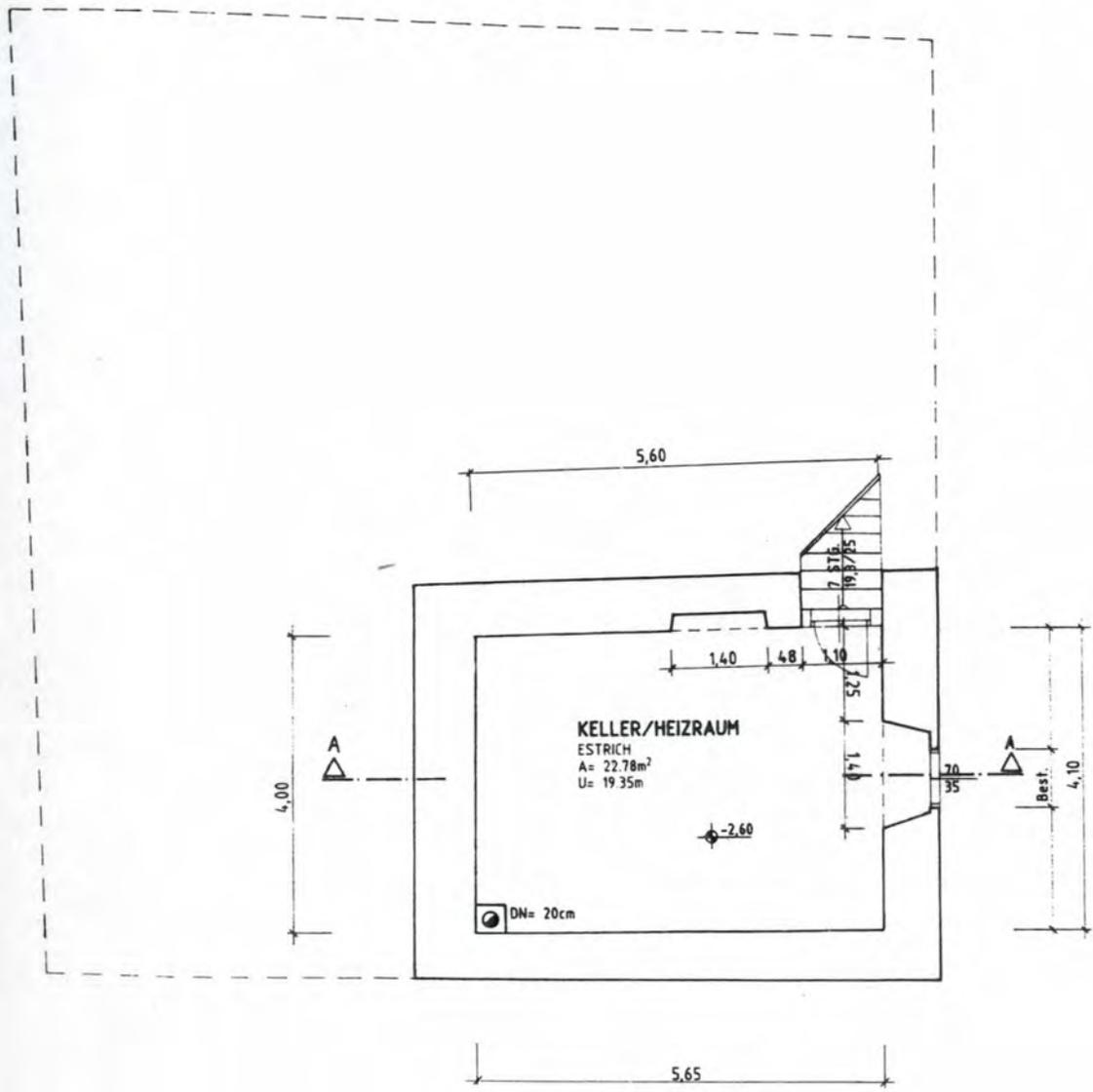


LAGEPLAN 1:1000



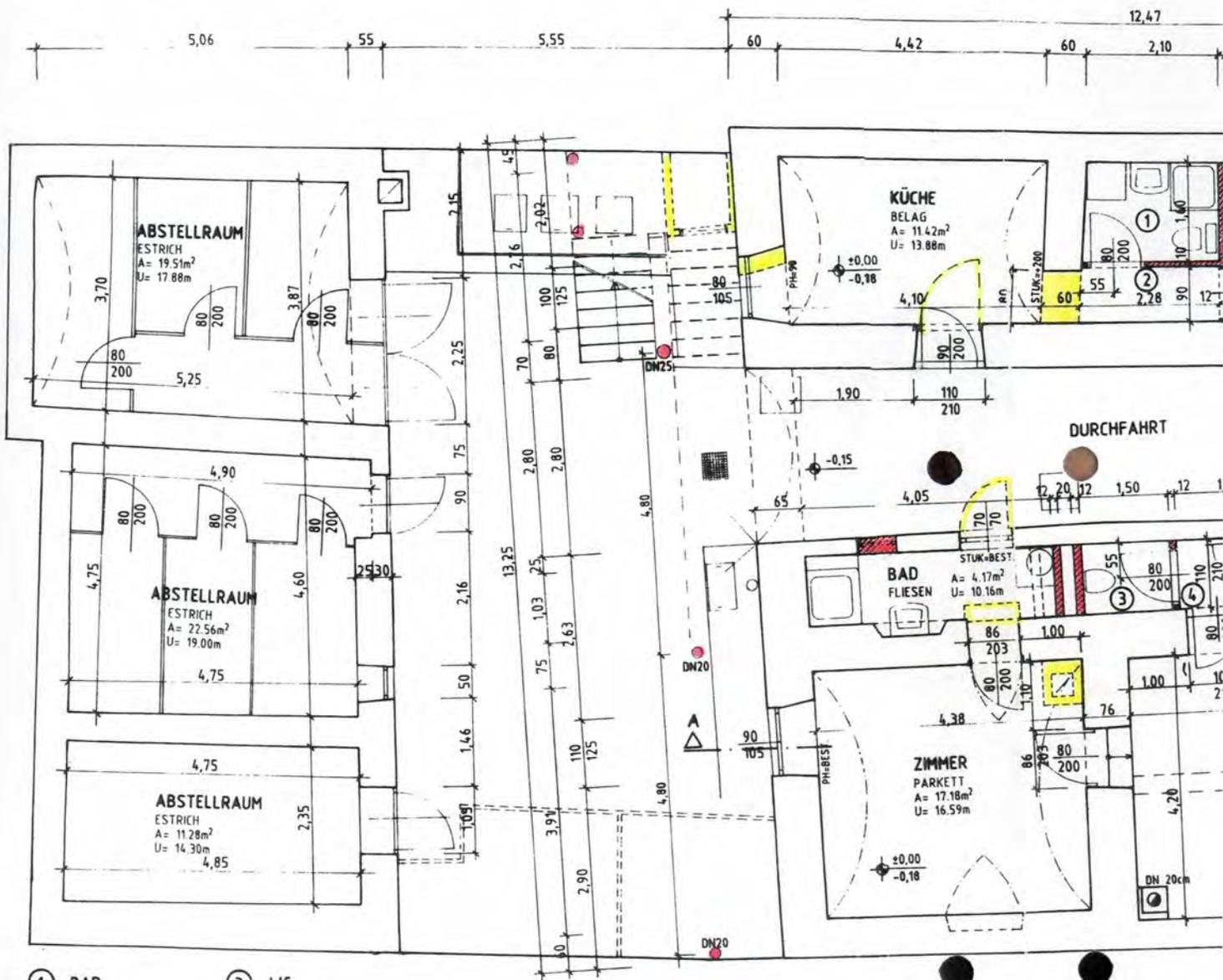
MA
BA
Baubewilligung erteilt
mit Zahl 101 9-1991/96
vom 22.01.1996
Der Bürgermeister:
Key

Benützungsbewilligung erteilt
mit Zahl 101-10-19
vom 04.12.1997



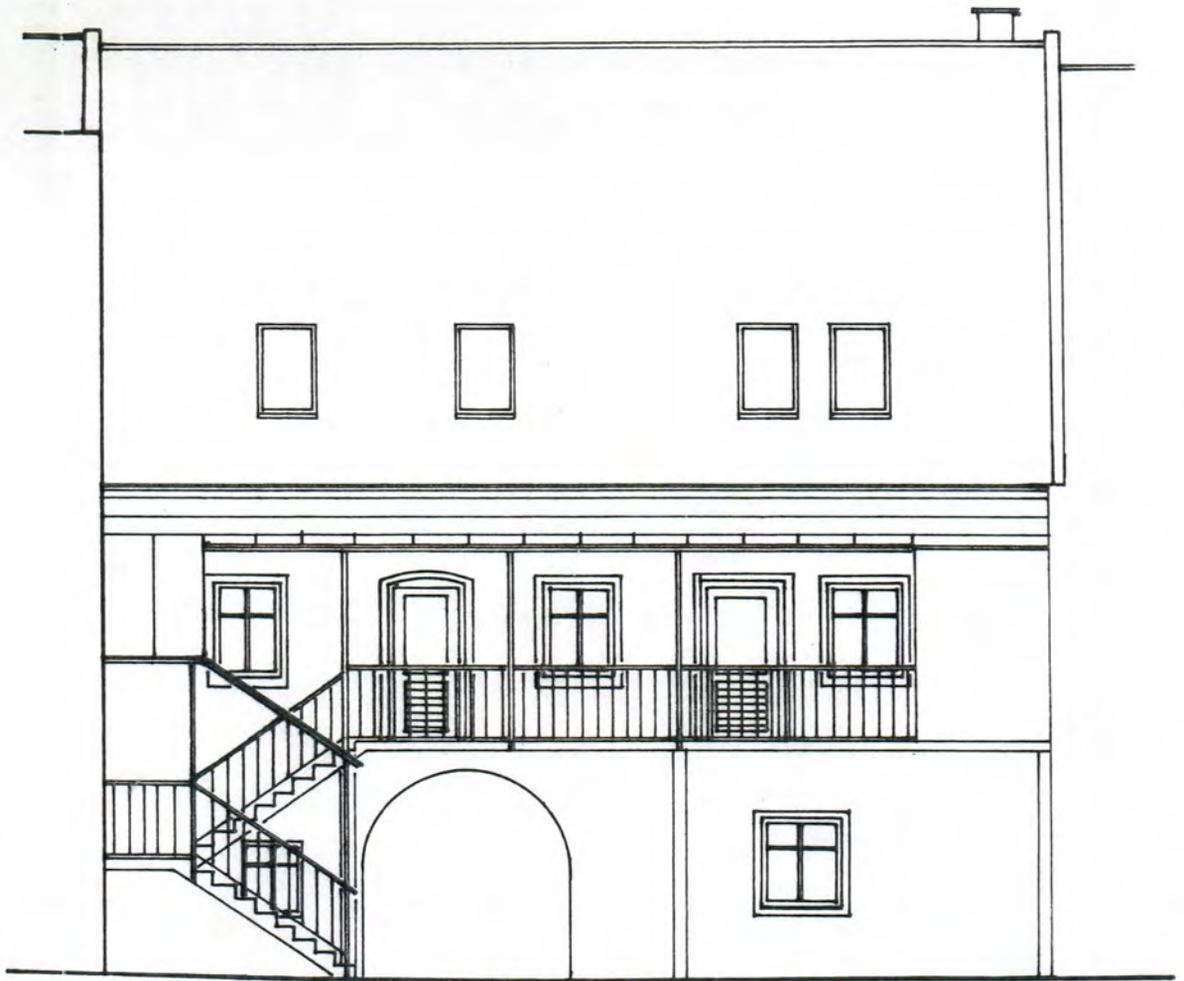
KELLERGESCHOSZ

WG3= 53.39m²



- ① **BAD**
FLIESEN
A= 3.50m²
U= 7.58m
- ② **VORRAUM**
FLIESEN
A= 2.05m²
U= 6.36m
- ③ **WC**
FLIESEN
A= 1.55m²
U= 5.06m
- ④ **VORRAUM**
FLIESEN
A= 1.44m²
U= 4.86m

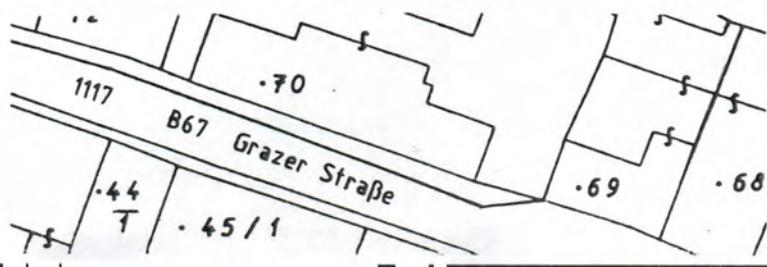
ERDGESCHOSZ



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD





Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



14.07.2025

Bewertungsstichtag



111,34 €

Wert je m²



4,21 %

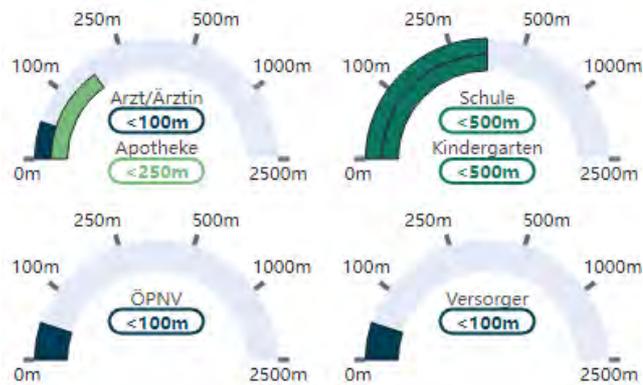
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

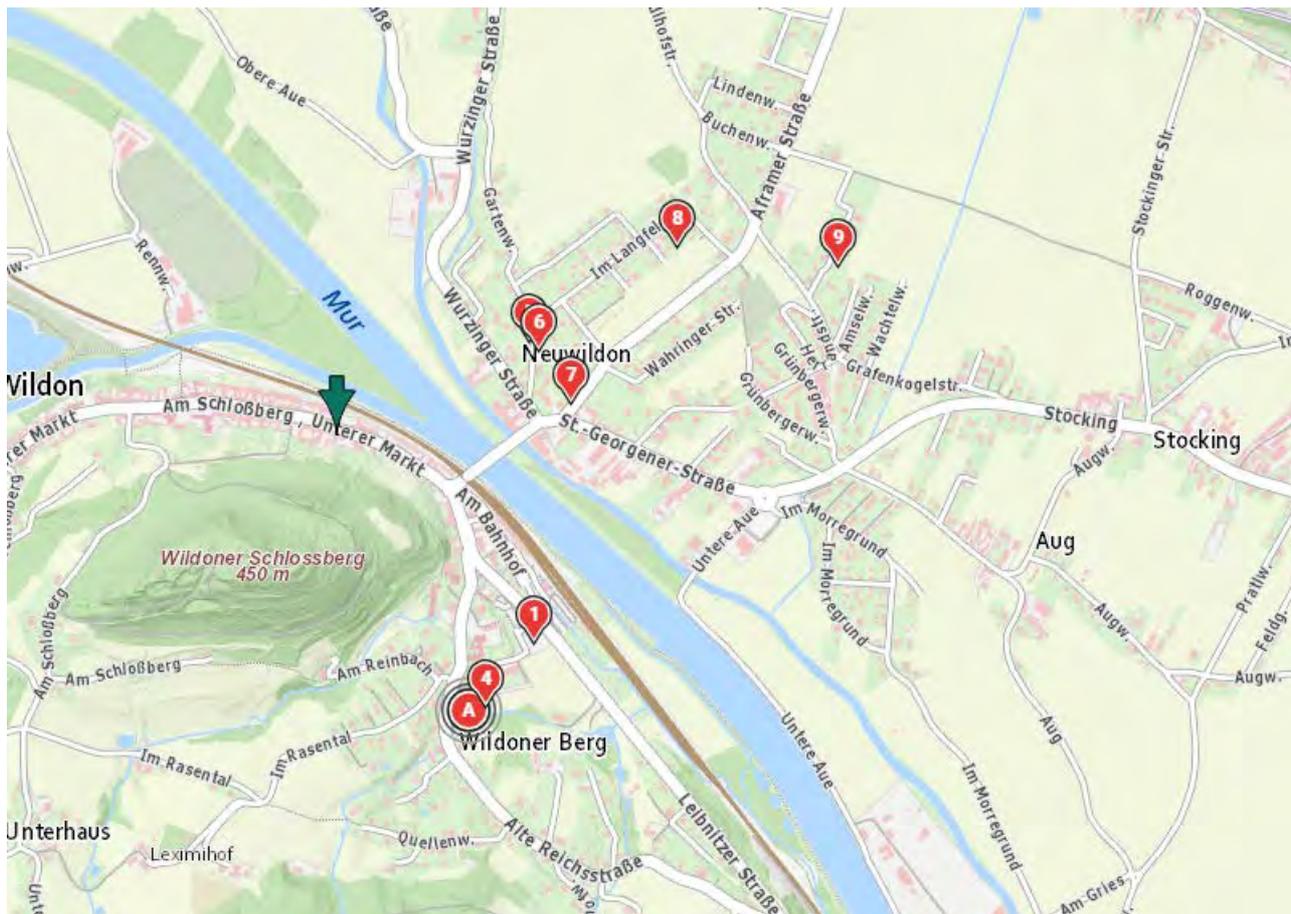
Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	111,34 €
Standardabweichung	39,45 €
Variationskoeffizient	35,43 %
95%-Konfidenzintervall	85,57 € - 137,12 €
Stichtag	14.07.2025



Adresse	Unterer Markt 21, 8410 Wildon, Österreich
Koordinaten	46,886725; 15,515288
Katastralgemeinde	66431 Wildon



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2503/2022	11.03.2022	2.000,00	75,00 €	85,56 € *
2/A	Bauland	3817/2022	18.03.2022	1.000,00	142,26 €	162,17 € *
3/A	Bauland	6679/2021	15.03.2021	1.000,00	73,00 €	86,31 € *
4	Bauland	6679/2021	15.03.2021	1.783,00	73,98 €	87,47 € *
5	Bauland	150/2022	17.11.2021	1.070,00	70,00 €	80,77 € *
6	Bauland	5153/2020	16.04.2020	2.447,00	153,25 €	187,08 € *
7	Bauland	6260/2023	08.05.2023	979,00	100,10 €	109,31 € *
8	Bauland	5001/2022	28.12.2021	591,00	67,68 €	77,78 € *
9	Bauland	240/2024	29.12.2023	848,00	118,00 €	125,66 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

