



Andreas Glettler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kapellenweg 2c, 8562 Mooskirchen

Tel.: 0664/62 75 102

e-mail: sv.glettler@gmail.com

Verlass Gerhard Rößl

15 A 185 / 25a-47

Gutachten

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der 288/3468- Anteile der Liegenschaft EZ 1480 Grundbuch 63351 Pichling bei Köfach, Bezirksgericht Voitsberg, verbunden mit Wohnungseigentum an Top W 1, befindlich im Hause Alois-Geißler-Straße 5, 8580 Köflach.



1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes der am Deckblatt angeführten Wohnung aus dem Verlass nach dem am 21.03.2025 verstorbenen Gerhard Röbl erfolgt über Auftrag der Verlassabteilung des Bezirksgericht Voitsberg.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Todestag ist zugleich der Bewertungsstichtag.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und Ortsaugenschein am 13.02.2026 im Beisein des gerichtl. bestellten Verlassenschaftskurators, Herrn Mag. Markus Peißl.
- Aktueller Grundbuchauszug
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Köflach
- Diverse Abfragen über digitalem Atlas Steiermark
- Vergleichspreiserhebung über ZT Datenforum
- Recherchen in der Urkundensammlung des BG Voitsberg
- Nutzwertgutachten des SV Dipl.-Ing. Florian Riegler vom 09.09.2001
- Fotodokumentation
- Lagedarstellung
- Immobilienpreisspiegel 2007-2025 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschafts-Bewertungs-Akademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz und ÖNORM B 1802

2. Befund

2.1. Grundbuchauszug

GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63351 Pichling bei Köflach
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 1480

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 20 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 900/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
298/5	GST-Fläche	1429	
	Bauf.(10)	23	
	Bauf.(20)	398	
	Gärten(10)	1008	
.123	Bauf.(10)	518	Alois-Geißler-Straße 5
.209	Bauf.(10)	109	
GESAMTFLÄCHE		2056	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 4647/2002 Kaufvertrag 2002-03-06 Zuschreibung Gst 298/5 .209 aus EZ 35

***** B *****

20 ANTEIL: 288/3468

Gerhard Rößl

GEB: 1955-04-14 ADR: Alois Geißler-Str. 5, Köflach 8580

a 4615/1991 IM RANG 3787/1991 Kaufvertrag 1991-07-23 Eigentumsrecht

b 3448/2002 Urkunde 2002-01-29 Eigentumsrecht

c 3448/2002 Wohnungseigentum an W 1

***** C *****

1 a 1772/1983 DIENSTBARKEIT Schadensverzicht für Graz-Köflacher
Eisenbahn- und Bergbau- Gesellschaft

11 auf Anteil B-LNR 20

a 2806/2008 Pfandurkunde 2008-07-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 56.000,--

für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG

13 auf Anteil B-LNR 20

a 4822/2011 Urkunde 2011-08-31

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.198,32 Zinsen und Kosten lt Beschluss vom

2011-11-28 für Santander Consumer Bank GmbH (12 E 4149/11 w)
16 auf Anteil B-LNR 20
a 1885/2015 Zahlungsbefehl 2015-03-11
PFANDRECHT
vollstr EUR 1.225,22 Zinsen und Kosten lt Beschluss vom
2015-05-20 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft u. Österr.
Postsparkasse AG, FN 205340 x (12 E 1538/15 f)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchauszug vom: 26.08.2025 08:27:25

Grundstücksinformation erstellt am: 05.01.2026 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.
Kontakt: servicedesk@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

2.2. Gutsbestand

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 298/5, .123 und .209 mit nachstehend angeführten Flächen und Nutzungsarten:

Gärten	1.008m ²
Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	398m ²
Bauflächen (Gebäude)	650m ²
Gesamtfläche	2.056m²

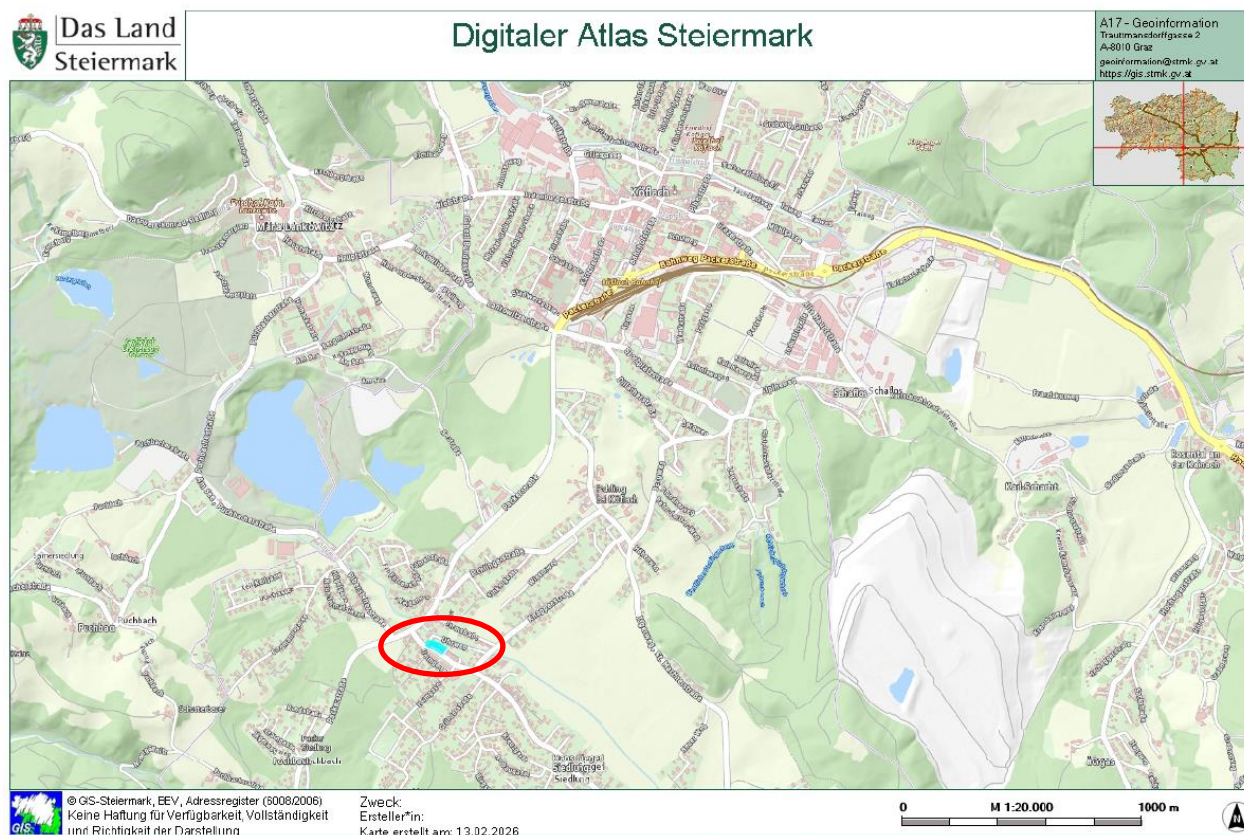
Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind weder als Vermessen (durch *) gekennzeichnet noch im Grenzkataster (G) eingetragen.
Als Grundstücksadresse ist Alois-Geißler-Straße 5 ersichtlich gemacht.

2.3. Belastungen

Die im Grundbuch eingetragene Belastung des Bergschadensverzicht für Graz-Köflacher Eisenbahn- und Bergbaugesellschaft wirkt sich auf den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung nicht aus, die eingetragenen Pfandrechte sind ebenso nicht wertrelevant. Bei der Befundaufnahme vor Ort konnten auch keine offensichtlich wertbeeinflussenden Belastungen festgestellt werden, die nachfolgende Bewertung kann somit lastenfrei erfolgen.

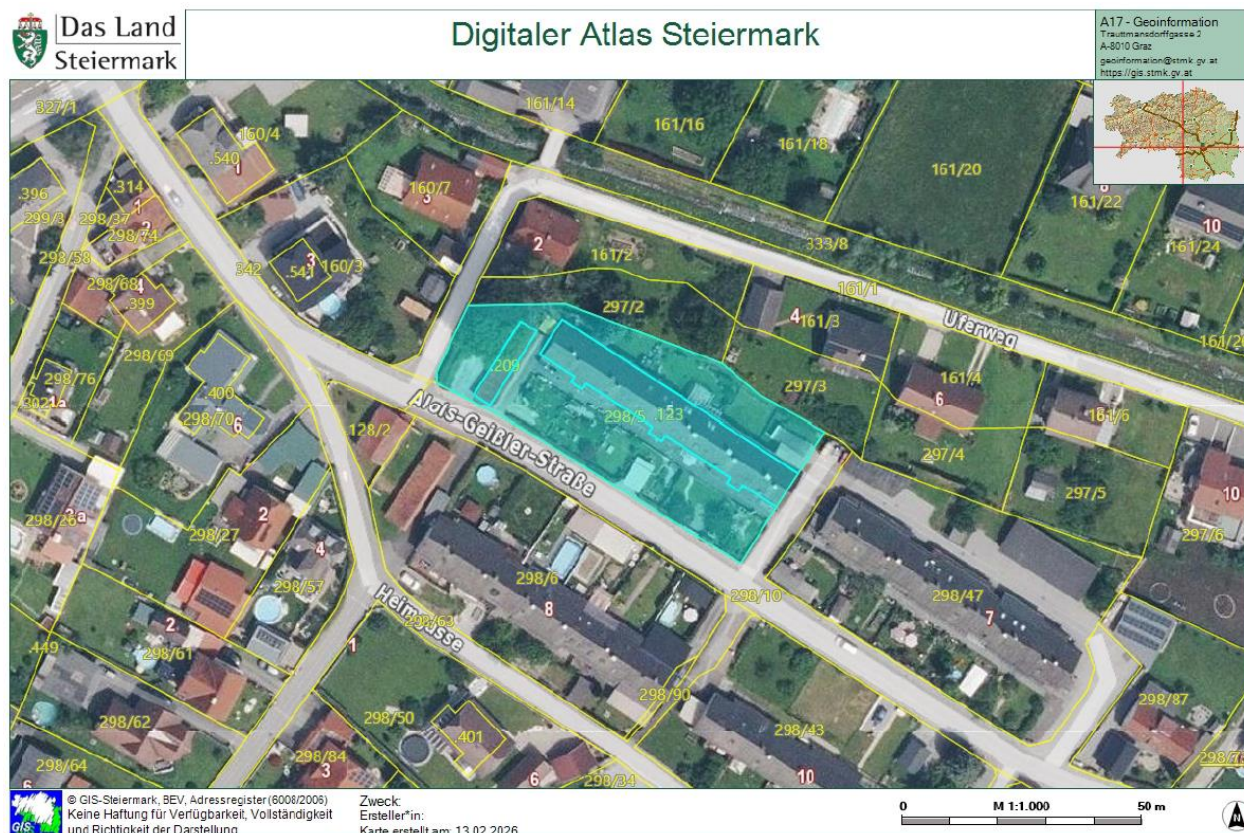
2.4. Grundstücke und Lage

2.4.1. Lage



Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Pichling, zugehörig zur Stadtgemeinde Köflach, einer Kleinstadt mit rd. 9.500 Einwohnern im Gerichtsbezirk Voitsberg. In fußläufiger Entfernung sind Apotheke, diverse Gewerbebetriebe, ein kleiner Nahversorger auf SB-Basis sowie eine Bushaltestelle vorhanden, im rd. 1,5 km entfernten Stadtgebiet von Köflach sind umfangreiche infrastrukturelle Angebote sowie eine S-Bahn-Anbindung nach Graz gegeben.

2.4.2. Grundstück

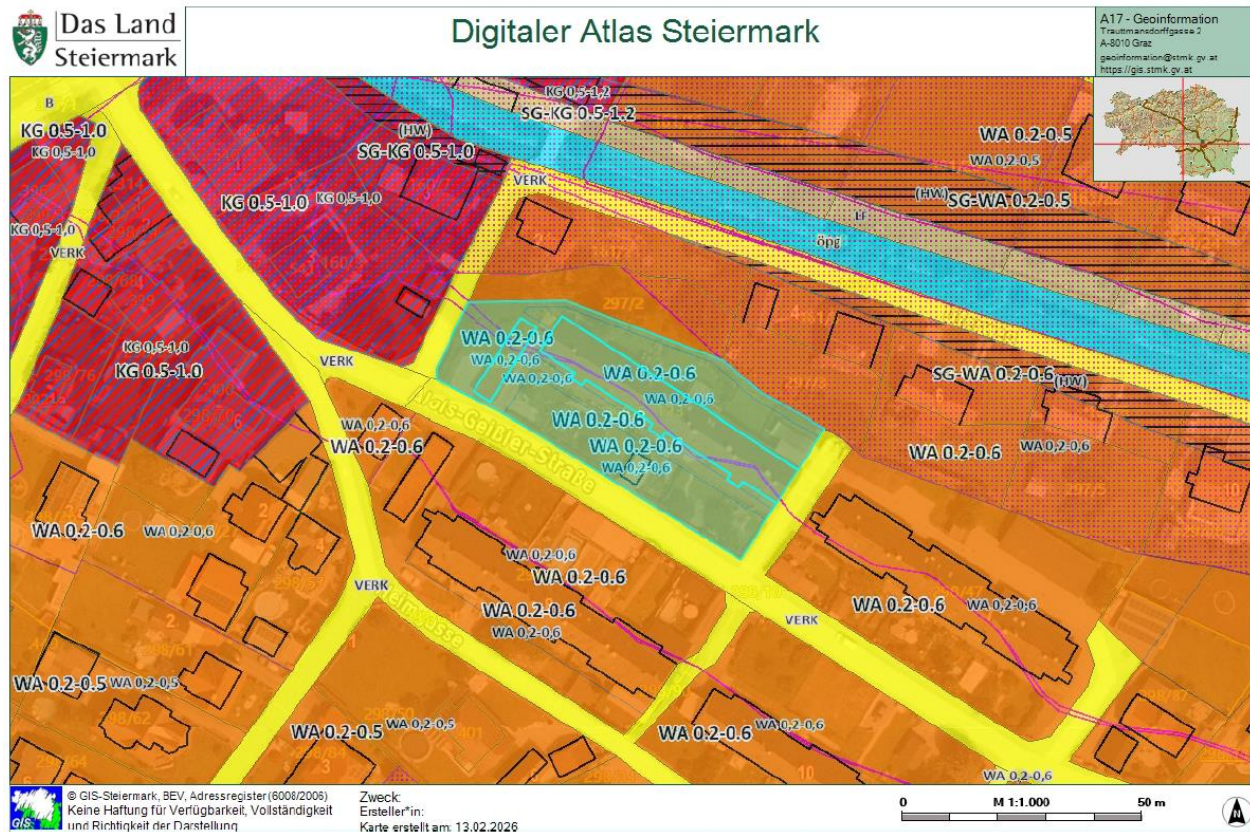


Das bewertungsgegenständlichen Grundstücke bilden zusammenhängend ein unregelmäßiges, annähernd rechteckiges Areal mit weitgehend ebenen Lageverhältnissen.

Die Parzelle .123 ist zur Gänze mit dem vorliegenden Mehrfamilienhaus bebaut, die Parzelle .209 mit einem Holzschuppen, in dem die Kellerersatzräume für die jeweiligen Wohneinheiten untergebracht sind. Die eingezäunten Gärten wurden im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung den jeweiligen Eigentümern zugeordnet, die restlichen unbebauten Grundstücksflächen, welche grundsätzlich im Allgemeineigentum der Liegenschaft stehen, dienen als weitgehend befestigte Weg- und Parkflächen.

Die Zufahrt erfolgt direkt vom öffentlichen Gut aus, die Liegenschaft ist an das öffentliche Leitungsnetz für Strom, Kanal, Wasser und Telekom angeschlossen.

2.4.3. Flächenwidmung



Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Köfach sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke als Bauland der Kategorie „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ausgewiesen.

2.4.4. Bodenkontaminierung

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas des Umweltamtes verzeichnet. Aus der örtlichen Besichtigung ergeben sich keine offenkundigen Hinweise auf eine Kontaminierung.

2.5. Gebäudebeschreibung

Das Wohnhaus Alois-Geißler-Straße 5 ist ein Mehrparteienhaus, welches als einstiges Bergarbeiterquartier vor rd. 100 Jahren errichtet wurde. Die ältesten Aufzeichnungen, welche im Bauamt der Stadtgemeinde Köflach erhoben werden konnten, stammen aus dem Jahr 1924. Das Gesamtgebäude hat ein Ausmaß von rd. 58m x 8,6m und wurde in massiv gemauerter Bauweise ohne Unterkellerung und nur mit einem Vollgeschoß auf Streifenfundamenten errichtet. Das Dachgeschoß wurde nicht ausgebaut, den baulichen Abschluss bildet ein Satteldach, dessen ursprüngliche Ziegel-Eindeckung nunmehr aus (vermutlich asbesthaltigen!) Eternit-Rhomben besteht. Die Zugänge zu den Wohneinheiten erfolgen an der Südwestseite, hier wurden Eingangsveranden in Holzbauweise angebaut.

Die Außenfassade ist verputzt und gefärbelt, die Fensterkonstruktionen wurden vor rd. 30 Jahren erneuert und sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung und vorgesetzten, mittels sogenannten Gurtschluckern manuell zu bedienenden Rollläden zur Beschattung.

Eine zeitgemäße Wärmedämmung ist weder an der Außenwand noch im Dachbereich vorhanden.

Mit Nutzwertgutachten des SV Dipl.-Ing. Florian Riegler vom 09.09.2011 wurde (teilweises!) Wohnungseigentum begründet. Insgesamt sind 5 selbstständige Wohneinheiten mit Wasserentnahmestellen sowie WC-Anlagen untergebracht an denen Wohnungseigentum begründet werden kann. 4 weitere Einheiten sind Substandardwohnungen, an denen gem. § 1 Abs.3 WEG 1975 nur schlichtes Miteigentum bestehen kann. Sämtliche Miteigentümer haben untereinander aber eine Benützungsregelung zur ausschließlichen Nutzung sowie alleinigen Verfügung der jeweiligen Einheiten in der vorliegenden Wohnungseigentumsvereinbarung beschlossen.

2.5.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnung

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 1** befindet sich am nordwestlichen Rand des Gebäudes mit jeweils einem Fenster nach Nordost sowie Südwest. Der räumliche Bestand umfasst einen Vorraum, Bad/WC, eine Wohnküche sowie ein Schlafzimmer mit einer Wohnnutzfläche von 35,53m², als Zubehör sind der Dachboden, ein Abteil im Nebengebäude, PKW-Abstellplatz 1 (genaue Situierung nicht erkennbar!), ein Garten (60m²) sowie die Eingangsveranda angeführt.

Vom Schlafzimmer gelangt man über eine teilweise vermorschte Treppenkonstruktion aus Holz in den nordöstlich vorgelagerten Garten. Hier ist ein Holzschuppen situiert, welcher im Zuge der Befundaufnahme nicht geöffnet werden konnte, vermutlich aber vollgeräumt mit diversem Unrat sowie stark renovierungsbedürftig zu beschreiben ist und wohl keinen gesonderten Wert aufweist.

Der Innenausbau der Wohnung kann als einfach und zweckmäßig aber bereits stark beansprucht und renovierungsbedürftig beschrieben werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über einen Pellets-Ofen, welcher im Jahr 2015 eingebaut wurde (Funktionstüchtigkeit konnte nicht geprüft werden!), die Warmwasseraufbereitung mittels E-Boiler.

2.5.2. Bau- und Instandhaltungszustand

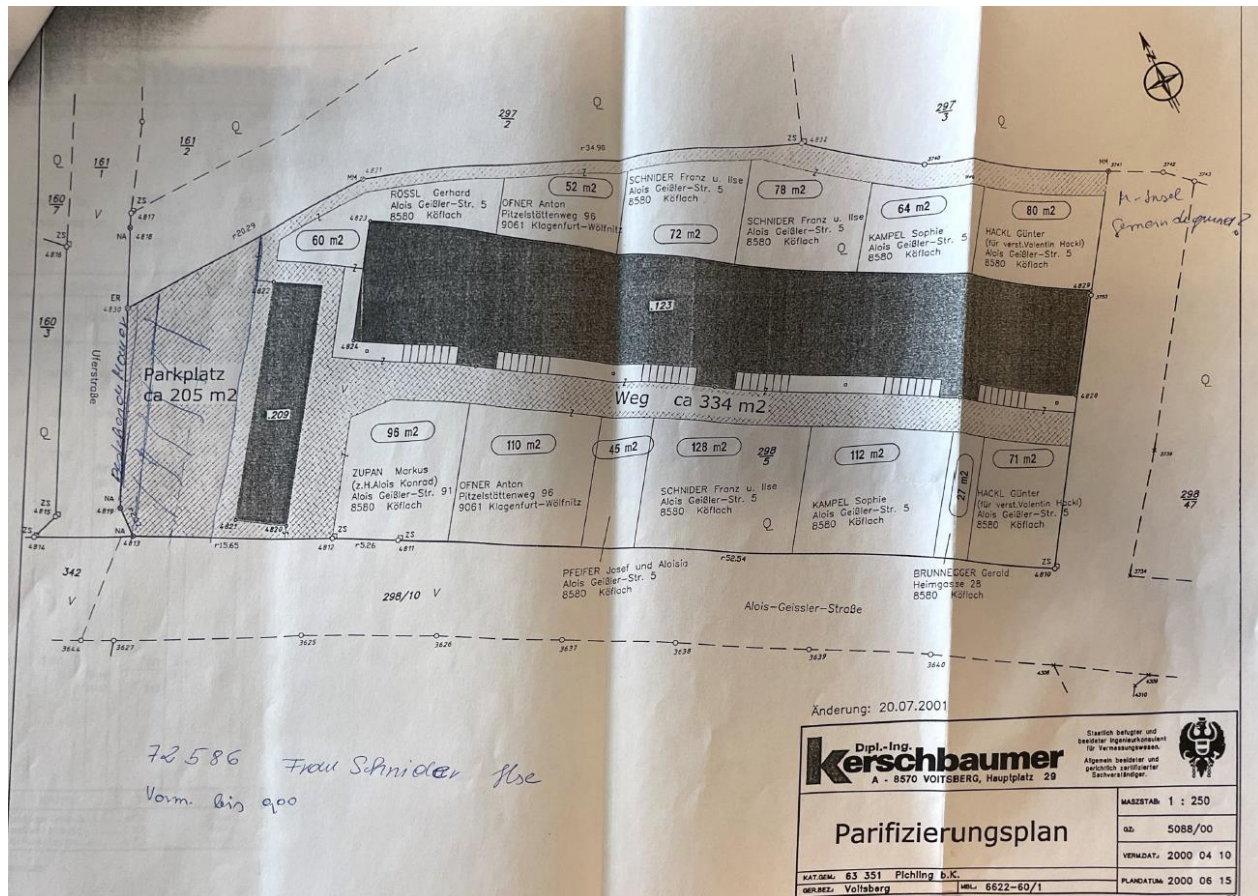
Der Gesamtzustand der gegenständliche Wohnung Top 1 wird mit der Zustandsnote 3,0 (Ableitung der Einstufung siehe nachstehende Tabelle) bewertet.

Zustandsnote	Erhaltung
1	Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
2	Normale Unterhaltung geringen Umfangs
3	Reparaturbedürftig
4	Große Reparaturen erforderlich
5	Abbruchreif, wertlos

2.2 Nutzwertfeststellung:

Top Geschöß	Einheit:	Fläche	Nutzwert	Nutzwert	Nutzwert	Mindest-
	Raum/Zubehör	(m²)	Wohnung/Zubehör	Einzel	Gesamt	anteil %
1	EG					
	Vorraum	3,08				
	Bad/WC	3,29				
	Wohnküche	14,59				
	Schlafzimmer	14,57				
	Wohnung 1	35,53	1,00		36	
	Dachboden	37,31		0,15	6	
	Abteil im NG	5,85		0,10	1	
	PKW Abstellplatz 1	1 Stück		3,00	3	
	Garten	60,00		0,02	1	
	Veranda	1,72		0,20	1	
					48	8,30

Auszug aus dem Nutzwertgutachten



Parifizierungsplan

3. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft. Als gesetzliche Grundlage dient das Liegenschaftsbewertungsgesetz. 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. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussende Umstände des Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten.

Aus diesem Grund muss schließlich der tatsächlich erzielte Preis bei einer Veräußerung nicht mit dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen.

Für die Bewertung sieht das Liegenschaftsbewertungsgesetz vor Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Es sind dies vor allem

- Das Vergleichswertverfahren
- Das Sachwertverfahren und
- Das Ertragswertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen welche Bewertungsmethode die Zielführendste ist und ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden grundsätzlich alle 3 genannten Verfahren als Methoden 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 (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Für Wohnungseigentumsobjekte wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren verwendet. Da im gegenständlichen Fall aber nur wenige aussagekräftige Vergleichswerte erhoben werden konnten und ein Ertrag durch Vermietung beim vorliegenden Zustand der bewertungsgegenständlichen sehr unwahrscheinlich ist,

wird auf das **Sachwertverfahren** zurückgegriffen und das Ergebnis mit den erhobenen Vergleichswerten plausibilisiert.

Für die Ermittlung des Bodenwertes kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Hier ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen von Grundstücken in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in der Umgebung herzuleiten, wobei die wertbeeinflussenden Umstände (Lage, Form, Besonnung, Größe, Umgebung, Aufschließung, etc.) der zu vergleichenden Grundstücke weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmend zu sein haben.

Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, haben außer Betracht zu bleiben, sofern dieser Einfluss nicht wertmäßig erfasst und die Kaufpreise dementsprechend berichtigt werden können.

Der Bauwert ergibt sich aus den Kosten, die aufzuwenden sind, um ein gleiches Bauwerk an selber Stelle, in gleicher Ausführung und Ausstattung neu zu Errichten (=Neubauwert), abzüglich der technischen Wertminderung wegen Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und Instandhaltungsmängel (Der Beurteilung liegt eine eingehende Befundaufnahme zugrunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von nicht durch den Augenschein erkennbaren oder versteckten Mängeln nicht ausgeschlossen werden).

3.1. Bodenwert

Nach Recherche über die Datenbank von ImmonetZT wurden tatsächlich erzielte Preise von Grundstückstransaktionen der Jahre 2021 bis 2023 aus der näheren Umgebung in einer Bandbreite von rd. € 33,-/m² bis € 70,-/m² erhoben und anhand den jeweiligen Lagemerkmalen analysiert. Der arithmetische und mit 5% p.a. valorisierte Mittelwert beträgt € 65,14/m², in Anbetracht der spezifischen Lagemerkmale ist dieser auch für die gegenständliche Liegenschaft als plausibel zu sehen und wird gerundet der weiteren Bewertung unterstellt.

2.056m ² x € 65,-	€ 133.640,-
Davon 288/3468 Anteile Top W 1	€ 11.098,-

3.2. Neubauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normalherstellungskosten in Flächenmeterpreisen, wie sie in der einschlägigen Bewertungsliteratur nach Richtwerten vorgeschlagen sind. Unter Berücksichtigung der regionalen Preisansätze inkl. Umsatzsteuer, der Bauweise, Ausstattung, des Zubehörs sowie des Fertigstellungsgrades ergeben sich:

Berechnungsgrundlage	Ausstattung	Basiswert	Stadt/Land	Wert	Ansatz	Wert
Wohnnutzfläche	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	85,00%	1.950,75 €

Wohnung Top 5

35,53m ² x € 1.951,-	€ 69.319,-
Neubauwert	€ 69.319,-

3.3. Wertminderung

Bei der technischen Alterswertminderung (Lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach Heideck) wird bei derartigen Gebäuden von einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von 70 Jahren ausgegangen. Auf Grund der bereits vorgenommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und dem bei der Befundaufnahme vor Ort festgestellten Bau- und Erhaltungszustand wird dem Gebäude ein (fiktiv) jüngeres Baujahr unterstellt und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 10 Jahren eingeschätzt. In Verbindung mit der vergebenen Zustandsnote von 3,0 wird die technische Alterswertminderung im Ausmaß von 88,31% bestimmt, sodass ein Bauzeitwert von 11,69% des Neubauwertes verbleibt.

€ 69.319,- x 0,1169

€ 8.103,-

Für eine erfolgreiche Vermarktung sollten allerdings die in der Wohnung befindlichen Fahrnisse sowie der vorhandene Unrat im Abteil im Nebengebäude sowie im Holzschuppen beseitigt werden. Der Aufwand für diese „Verkaufsaufbereitung“ wird mit rd. € 3.500,- eingeschätzt.

3.4. Aufstellung der Sachwerte

Bauzeitwert Wohnung	€ 8.103,-
Zuzüglich Bodenwertanteil 66/1065 von € 412.200,-	€ 11.098,-
<u>Abzüglich Beseitigung von Fahrnissen bzw. Unrat</u>	<u>- € 3.500,-</u>
Sachwert	€ 15.701,-

3.5. Vergleichswert

Es wurden Vergleichspreise von ähnlichen, einfach ausgeführten, ehemaligen Bergarbeiterwohnungen recherchiert, da nur sehr eingeschränkt auffindbar wurde die Suche nach Transaktionen bis auf das Jahr 2017 ausgeweitet. Wiederum mit 5% p.a. valorisiert beträgt der Durchschnitt der Vergleichswerte € 507,70/m²

35,53m² x € 507,70

€ 18.039,-

3.6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne jeden Zwang handelt.

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

Die Marktbeobachtung ergibt, dass renovierungsbedürftige Eigentumswohnungen dieser Preisklasse am Markt einigermaßen gut nachgefragt sind.

Zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahrens ermittelten Wertes wurden Kauftransaktionen von Wohnungen aus der Umgebung mit ähnlichen Kriterien recherchiert. Der errechnete Sachwert befindet sich etwas unterhalb der Bandbreite der erhobenen Vergleichswerte, erscheint aber auf Grund des gegebenen Renovierungsbedarfs sowie des nicht genau zu beziffernden Räumungsaufwandes aber trotzdem plausibel und wird deshalb ohne weitere Anpassungen als Verkehrswert übernommen.

**Der Verkehrswert der der 288/3468- Anteile der Liegenschaft EZ
1480 Grundbuch 63351 Pichling bei Köflach,
verbunden mit Wohnungseigentum an Top W 1, Alois-Geißler-
Straße 5 zum Stichtag 21.03.2025 beträgt gerundet**

€ 15.700,-

Mooskirchen, am 21.02.2025

4. Fotodokumentation



Südwestansicht



Nordostansicht



Vorraum



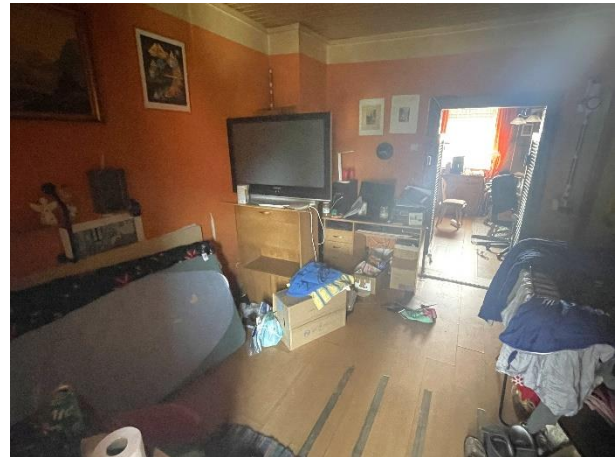
Badezimmer



Wohnküche



Pellets-Ofen in Wohnküche



Schlafzimmer



Garten / Nordostansicht

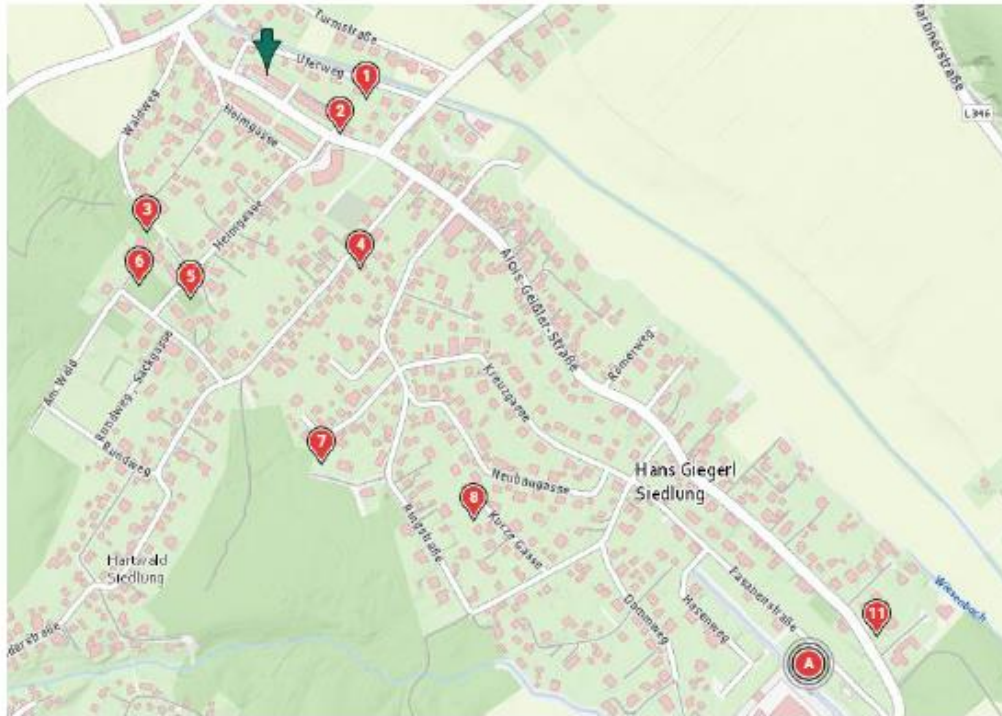


Holzschuppen im Garten



Abteil im Nebengebäude

5. Vergleichspreise Bauland



Zusammenfassende Statistik

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	11
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	11
arith. valorisiertes Mittel	65,14 €
Standardabweichung	14,65 €
Variationskoeffizient (%)	22,49 %
Streuintervall	56,48 € - 73,80 €

(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 5,00 % und Stichtag: 21.03.2025)

Bewertungsobjekt - Bauland

Grundstück	KG: 63351 Grundstück: 123 EZ: 1480 Fläche: 518,00 m²
Adresse	Hemmerweg 4, 8580 Köflach, Österreich
Katastralgemeinde	63332 Köflach
Bewertungsstichtag	21.03.2025
Bewertungsfläche in m²	
Wert/m²	65,14 €
Gesamtwert	



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Quellen für Kartendarstellungen:
www.openstreetmap.org/

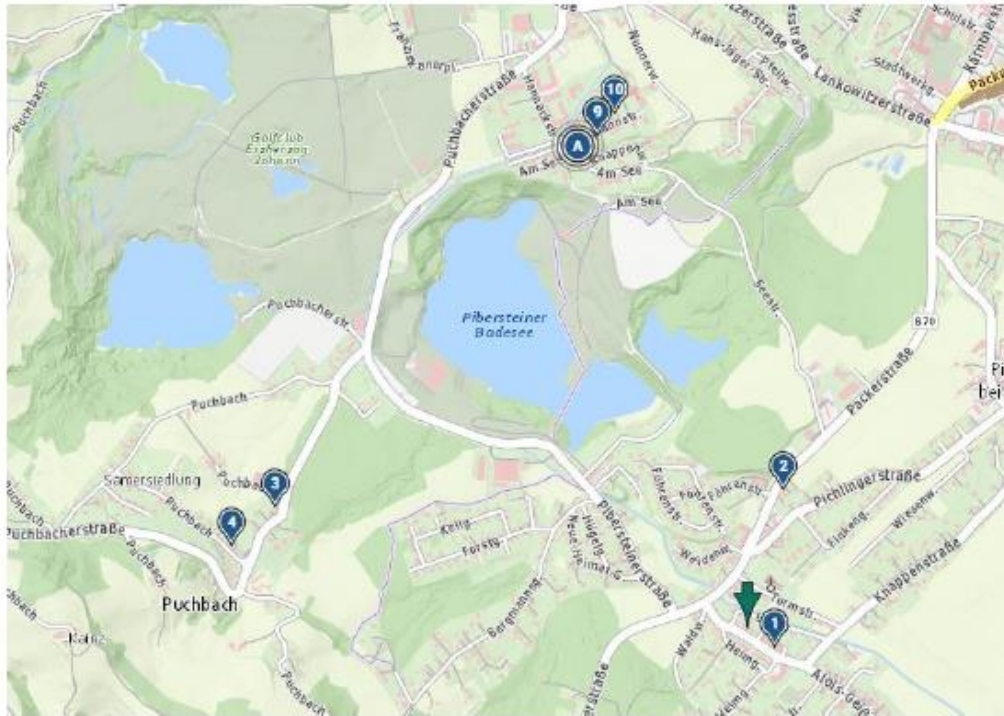
Aufstellung der Vergleichswerte						
Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	759/2021	13.01.2021	456,00	59,00 €	71,34 € *
2	 Bauland	759/2021	13.01.2021	360,00	59,00 €	71,34 € *
3	 Bauland	1532/2022	22.04.2022	852,00	70,00 €	80,20 € *
4	 Bauland	2997/2022	06.04.2022	447,00	67,11 €	77,04 € *
5	 Bauland	2114/2022	31.05.2022	1.131,00	69,94 €	79,75 € *
6	 Bauland	3799/2023	12.12.2023	1.000,00	36,50 €	38,82 € *
7	 Bauland	3726/2021	09.09.2021	727,00	55,02 €	64,73 € *
8	 Bauland	84/2022	19.11.2021	618,00	32,36 €	37,76 € *
9/A	 Bauland	3480/2021	16.07.2021	847,00	57,29 €	67,84 € *
10/A	 Bauland	3480/2021	11.06.2021	847,00	57,29 €	68,11 € *
11	 Bauland	2375/2021	11.05.2021	800,00	50,00 €	59,65 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



ZT datenforum eGen
 Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6. Vergleichspreise Wohnungen



Zusammenfassende Statistik

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	10
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	10
arith. valorisiertes Mittel	507,70 €
Standardabweichung	165,08 €
Variationskoeffizient (%)	32,52 %
Streutintervall	405,38 € - 610,01 €

(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 5,00 % und Stichtag: 21.03.2025)

Bewertungsobjekt – Eigentumswohnung

Grundstück	KG: 63351 Grundstück: .123 EZ: 1480 Fläche: 518,00 m²
Adresse	Hemmerweg 4, 8580 Köflach, Österreich
Katastralgemeinde	63332 Köflach
Bewertungsstichtag	21.03.2025
Bewertungsfläche in m²	
Wert/m²	507,70 €
Gesamtwert	



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Quellen für Kartendarstellungen:
www.openstreetmap.org/

Aufstellung der Vergleichswerte						
Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	3504/2019	10.07.2019	35,00	571,43 €	734,22 € *
2	 Eigentumswohnung	3681/2020	08.09.2020	117,45	510,86 €	626,60 € *
3	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2210/2020	26.05.2020	45,98	500,22 €	620,74 € *
4	 Eigentumswohnung	1028/2021	02.07.2019	63,43	583,32 €	750,14 € *
5/A	 Eigentumswohnung	3101/2018	31.08.2018	46,56	343,64 €	456,26 € *
6/A	 Eigentumswohnung	3974/2017	04.10.2017	54,11	314,17 €	431,38 € *
7/A	 Eigentumswohnung	4143/2017	15.09.2017	44,56	314,18 €	432,20 € *
8/A	 Eigentumswohnung	4143/2017	15.09.2017	63,95	218,92 €	301,16 € *
9	 Eigentumswohnung	3974/2017	04.10.2017	60,53	214,77 €	294,89 € *
10	 Eigentumswohnung	4142/2017	15.09.2017	41,65	312,12 €	429,37 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at