Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das

Bezirksgericht Feldbach

Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29

8330 Feldbach

Kirchbach, am 04.04.2025

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 573 Katastralgemeinde 62131 Leitersdorf

mit der Adresse

Leitersdorf 261 in 8330 Feldbach

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

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

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

Liegenschaft:	Einlagezahl 573, Grundbuch 62131 Leitersdorf Leitersdorf 261 8330 Feldbach
Eigentümer:	Thomas Johannes Koch Dorfstraße 3 8114 Unterfriesach Dr. med. Michaela Tappauf Leitersdorf 261 8330 Feldbach
Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldbach **GZ 15 E 17/24a**
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	26.03.2025
Befundaufnahme:	26.03.2025



Quelle: eigene Aufnahme 8330 Leitersdorf 261

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN 4

1.1 AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND 4
1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG 4
1.3 BEFUNDAUFNAHME 4
1.4 EIGENTÜMER 4
1.5 ZWECK DES GUTACHTENS 5
1.6 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG 5
1.6.1 Allgemeine Grundlagen 5
1.6.2 Objektspezifische Unterlagen 6
1.7 ALLGEMEINE HINWEISE 6

2 BEFUND 10

2.1 GRUNDBUCH 10
KG 62131 LEITERSDORF EZ 573 10
2.2 LAGE 11
2.3 GRUNDBESITZ 13
2.4 FLÄCHENWIDMUNG 13
2.5 BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO / IMMISSIONEN 14
2.6 AUFSCHLIEßUNG 14
2.7 EINHEITSWERT 15
2.8 WOHNHAUS 15
2.9 AUßENANLAGEN 26
2.10 RECHT DES GEHENS UND FAHRENS 26
2.11 ZUBEHÖR 27

3 GUTACHTEN 28

3.1 ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN 28
3.2 METHODIK DER WERTERMITTLUNG 29
3.3 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 30
3.4.1 Bodenwert 30
3.4.2 Bauwerte 32
3.4.2.1 Wohngebäude 32
3.4.3 Außenanlagen 34
3.4.4 Dienstbarkeit 34
3.4.5 Zubehör 34
3.5 SACHWERT 35

4. VERKEHRSWERT 36

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Mag. Elisabeth Schwarz mit Beschluss vom 15. Jänner 2025 beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 573 KG 62131 Leitersdorf zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz im Ausmaß von 929 m^2 handelt es sich um eine mit einem Wohnhaus und mit einer Garage bebauten Grundstücksfläche.

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 26.03.2025; das ist der Zeitpunkt der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 26.03.2025 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

- Dr. Michaela Tappauf, betreibende Partei
- Mag. Claudia Sorgo, rechtliche Vertretung von Dr. Michaela Tappauf
- DI Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Von der Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente. Einer Dokumentation wird zugestimmt.

1.4 Eigentümer

Thomas Koch, geb. am 27.06.1981 ½ Anteil
Dorfstraße 3, 8114 Unterfriesach

Dr. Michaela Tappauf, geb. 22.03.1981 ½ Anteil
Leitersdorf 261, 8330 Feldbach

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 Allgemeine Grundlagen

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

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/24
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

1.6.2 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 15. Jänner 2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Finanzamt Österreich, Standort Feldbach: Einheitswertbescheid
- Erhebung beim Bauamt der Stadtgemeinde Feldbach: Bauakt, Anschlüsse, Flächenwidmung
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Satellitenbild (Google Maps)

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens der Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den Sachverständigen festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

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

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

Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

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

Kontaminierungsprüfung

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

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

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

Baurechtlicher Konsens

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme nur augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benützungsbewilligt sind

und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördlichen Bau- und Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen oder Teilen davon nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführung bewilligungsfähig war bzw. sein wird. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Die Sachverständige behält sich in diesem Fall eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Energieausweis

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

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

Haftung der Sachverständigen

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

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Die gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreift darum alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen.

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüber hinaus gehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen, bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Sachverständige erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch

KG 62131 Leitersdorf EZ 573

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
551/5	G	GST-Fläche	*	929	
		Bauf.(10)		257	
		Gärten(10)		672	Leitersdorf im Raabtal 261

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

```
2  a 1713/2021 RECHT Gehen, Fahren, Leitung über Gst 556/3 560/3
       für Gst 551/5
   b 2678/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 562
```

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

```
1 ANTEIL: 1/2
  Thomas Johannes Koch
  GEB: 1981-06-27 ADR: Leitersdorf im Raabtal 261, Feldbach   8330
   a 2678/2022 Kaufvertrag 2022-03-05 Eigentumsrecht
   b 2678/2022 Vorkaufsrecht
   c 4034/2023 Teilungsklage (64 Cg 42/23v, LG für ZRS Graz)
   d 2865/2024 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO
       (15 E 17/24a)
2 ANTEIL: 1/2
  Dr. Michaela Tappauf
  GEB: 1981-03-22 ADR: Leitersdorf im Raabtal 261, Feldbach   8330
   a 2678/2022 Kaufvertrag 2022-03-05 Eigentumsrecht
   b 2678/2022 Vorkaufsrecht
   c 4034/2023 Teilungsklage (64 Cg 42/23v, LG für ZRS Graz)
   d 2865/2024 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO
       (15 E 17/24a)
```

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

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

Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Der vollständige Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

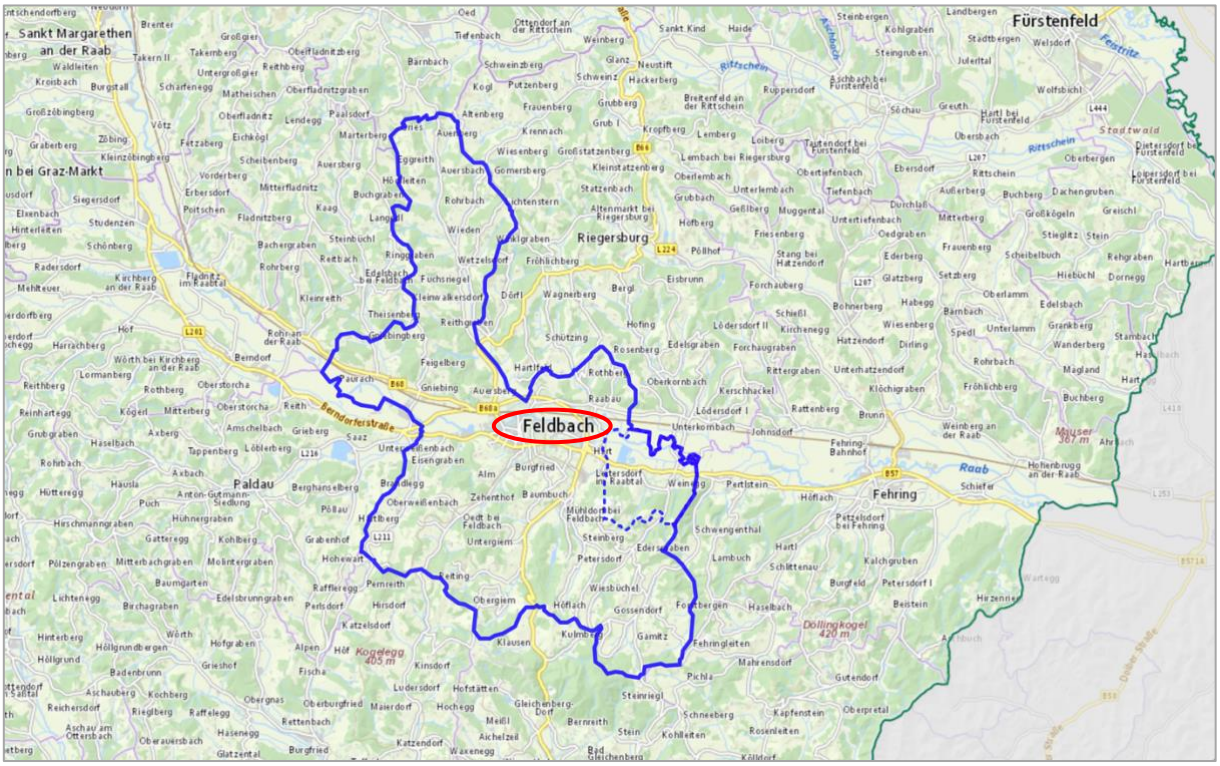
2.2 Lage

Leitersdorf im Raabtal war bis zur Gemeindefusion eine eigenständige Gemeinde mit knapp 800 Einwohnern.

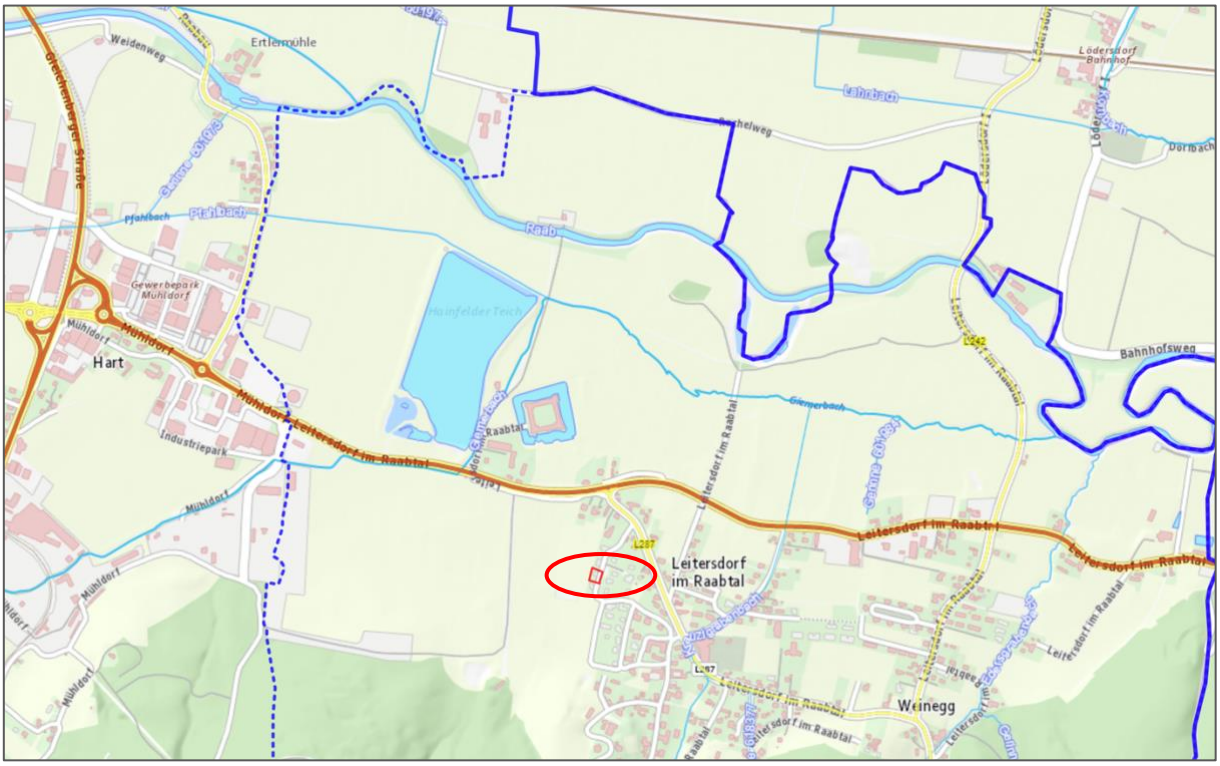
Mit 1. Jänner 2015 wurde Mühldorf bei Feldbach mit den Gemeinden Auersbach, Feldbach, Gniebing-Weißenbach, Gossendorf, Leitersdorf im Raabtal und Raabau zusammengeschlossen. Die neue Gemeinde führt den Namen Feldbach und zählt nun 13.500 Einwohner. Als Bezirksmetropole ist Feldbach nicht nur Schulstadt, sondern auch Verwaltungsstadt und hat damit viele öffentliche Beschäftigte. Feldbach ist ein Ort des Kleingewerbes und der Industrie. Mit dem Landeskrankenhaus und zahlreichen niedergelassenen Ärzten ist die Stadt ein wichtiges Ärztezentrum.

Leitersdorf liegt ca. 40 km südöstlich der Landeshauptstadt Graz und etwa 4 km östlich des Stadtzentrums Feldbach am Fuße des Steinbergs.

Zum Grundbesitz gelangt man, von Feldbach kommend, ca. 1 km über die B 57 Güssinger Straße, anschließend über ca. 100 m auf der L 287 Leitersdorferstraße, und weiter rechtshaltend über die Servitutszufahrtsstraße bis zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.



Quelle: GIS Stmk Gemeindegebiet Feldbach



Quelle: GIS Stmk

Lage der Bewertungsliegenschaft
in der Katastralgemeinde Leitersdorf



Quelle: GIS Stmk

Mikrolage

2.3 Grundbesitz

Der ebene Grundbesitz mit einer Länge von etwa 28 m und einer Breite von etwa 34 m liegt auf einer Seehöhe von 280 m.



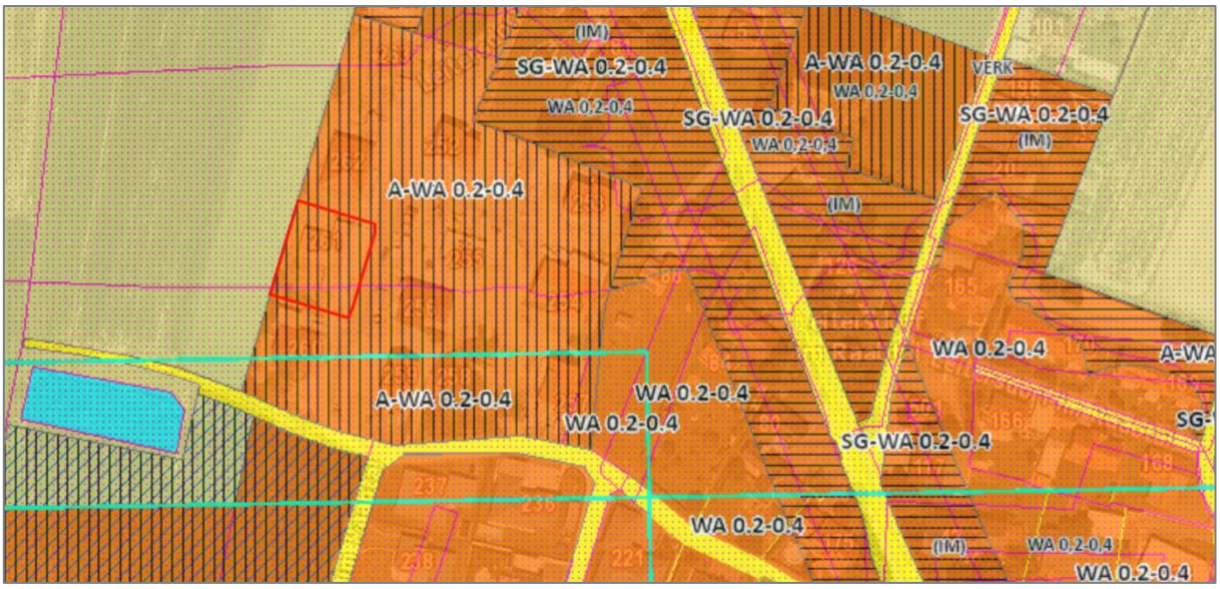
Quelle: GIS Steiermark KG Leitersdorf, EZ 573, Gst. Nr. 551/5

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan befindet sich die Liegenschaft im Bauland der Widmung „Wohnen allgemein“.

Auszug aus dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 in der geltenden Fassung:

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



Quelle: GIS Steiermark Baulandausweisung

2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko / Immissionen

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein hat keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben. Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im ‚Geographischen Informationssystem Altlasten' liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie weist auf entsprechenden Lärmkarten im Portal http://maps.laerminfo.at keine Lärmbelästigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus.

2.6 Aufschließung

Wasserversorgung: öffentliches Wassernetz

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

Zufahrt: Abzweigend vom öffentlichen Gut ist die Zufahrt durch die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts über die Grundstücke 556/3 und 560/3 der EZ 507 KG 62131 Leitersdorf gesichert.

2.7 Einheitswert

Der Grundbesitz ist im Finanzamt Oststeiermark unter dem Aktenzeichen 67 014-8-0850/4 mit Bescheid zum 01.01.2023 mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 25.700,00 bewertet.

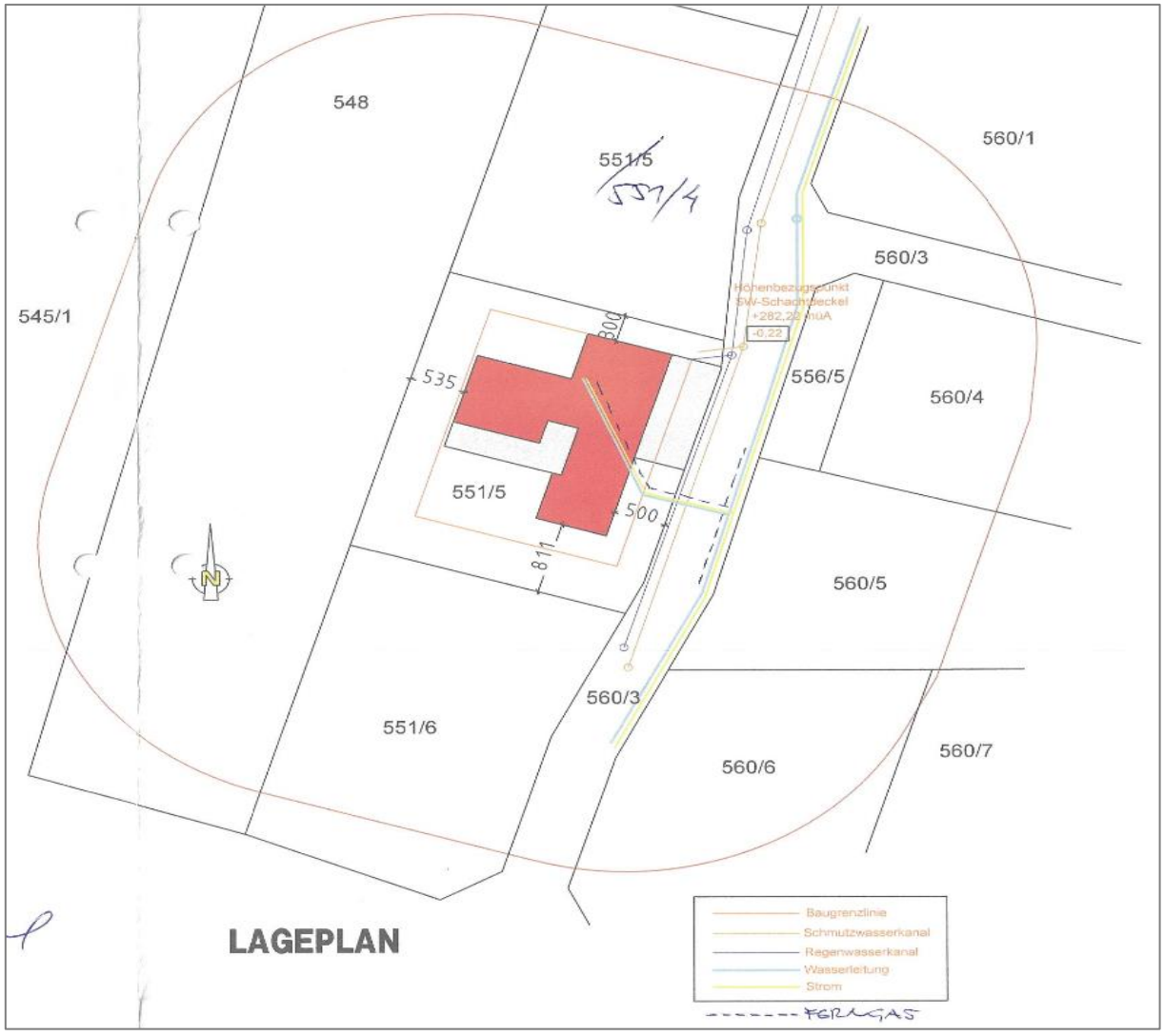
Der Einheitswertbescheid ist dem Anhang zu entnehmen.

2.8 Wohnhaus

Baubewilligung: 10.05.2021

Benützungsbewilligung: wurde nicht vorgelegt

Bruttogeschossfläche: 235,03 m²



Quelle: Bauakt

Das Wohnhaus besteht aus einem barrierefreien Erdgeschoss mit nicht ausgebautem, von der Garage über eine ausziehbare Dachbodenleiter zugänglichem Dachraum. Das Objekt gliedert sich in einen Nord-Süd-Trakt und in einen West-Ost-Trakt mit Walmdach (Ziegeldeckung). Im Nord-Süd-Trakt sind neben einer Doppelgarage mit Lagerraum der Wohnküchenbereich mit nachgelagertem Wohnzimmer untergebracht. Der West-Ost-Trakt besteht aus einem Eingangsbereich/Foyer, sowie Technik/Wirtschaftsraum und zwei Schlafräumen. Der Wohnbereich ist auch über die angebaute Garage direkt zugänglich. Wände, Decken und Bodenplatte wurden in Massivbauweise errichtet und mit den entsprechenden Wand- bzw. Bodenaufbauten versehen. Die Außenwände wurden mit Ziegel (HLZ 50 cm) gemauert und anschließend innenseitig verputzt und gestrichen, ein Wärmedämmverbundsystem ist augenscheinlich nicht vorhanden. Die Innenwände wurden mit Ziegel (HLZ 25 bzw. 12 cm) ausgeführt. Die vorhandenen Kunststofffenster verfügen über eine Beschattung durch außenliegende Raffstores. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. Die Fußbodenzentralheizung wird über einen Ferngas-Brenner betrieben.

Die Ausstattung entspricht einem normalen bis gehobenen Standard.

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

Gebäudetyp	Wohngebäude, Einfamilienhaus
Geschoße	▪ Erdgeschoß ▪ Dachraum – nicht ausgebaut
Baujahre	2021 - 2022
Nutzung	Wohnobjekt
Standard	normal bis gehoben
Räumlichkeiten	Erdgeschoß: Vorraum – Gang, WC, Badezimmer, Technikraum, Wohnzimmer/Küche, 3 Zimmer Garage mit 2 KFZ-Abstellplätzen Lagerraum überdachte Terrasse
Ausrichtung	Nord – Süd und West – Ost (Nebenräume, Schlafräume)

Bauweise	Ziegelmassivbauweise
Fundamente/Boden-aufbau	Rollierung 30 cm, 20 cm XPS-Dämmung, 25 cm Stahlbetonplatte, 3,5 cm EPS-Hartschaumplatte, 7cm Estrich
Dach	Walmdach 25° mit Ziegeldeckung als Kaltdach ausgebildet. 20 cm Sparren, 2,4 cm Rauhschalung, Unterdachbahn, 5 cm Hinterlüftung, 2,4 cm Lattung, Tonziegeldach West-Ost-Trakt als Flachdach ausgebildet, Attika aus Blech, außenliegende Wasserabflüsse
Stiege	Der Dachraum ist über eine nordseitig eingebaute Tür in der Giebelwand über eine provisorische Holzrampe erreichbar.
Terrasse	westseitig aus dem Küchenbereich über Glasschiebetüre zugänglich
Fassade	Silikat-Außenputz, keine Dämmung der Außenwand
Böden	Fliesen
Wände	Außenwände 50 cm, Innenwände 25 cm bzw. 12 cm. 1,5 cm verputzt und gestrichen, teilw. verfliest (Sanitärbereiche)
Decken	Massivdecken 20 cm Stahlbeton, 28 cm Deckendämmung unten, 10 cm XPS-Dämmung im Dachraum Unteransichten verputzt, gestrichen, teilweise Gipskarton-platten, gestrichen
Fenster	Kunststoff-Mehrfachverglasung, Beschattung mittels außenliegenden Raffstores
Türen	Haupteingangstür- Kunststoff, teilw. verglast, mehrfach Haken-Verriegelung Röhrenspan- Innentüren, furniert Garagen-Sektionaltor mit elektrischem Deckenantrieb
Heizung Warmwasser Kühlung	Gaszentralheizungsanlage/Fußbodenheizung, Boiler ca. 500 l im Technikraum Kühlung nicht möglich

Sanitärbereiche	WC: WC-Anlage mit Innenwand-Spülkasten, Belüftung über Fenster Bad: WC, Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne. Belüftung über Fenster
Sonstiges	Sat-Anlage Waschmaschinenanschluss im Technikraum

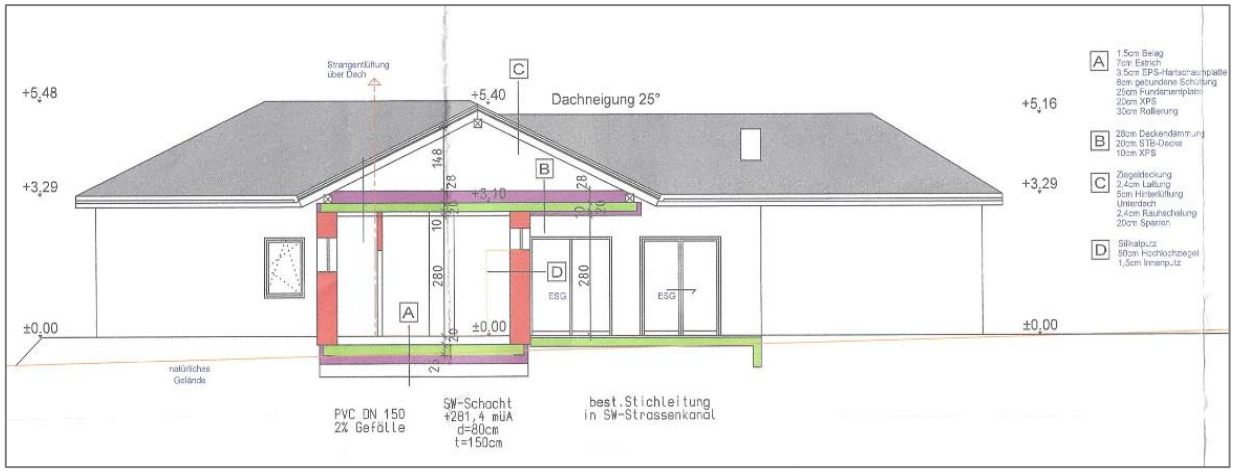
Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude wurde seit dem Bezug ständig bewohnt und weist bereits einige Mängel auf. Im Wesentlichen sind es Setzungen am Boden, welche sich am Übergang zum aufgehenden Mauerwerk zeigen (Randleisten). Am Türstock der Eingangstür und an Fenstern sind ebenfalls Fugen erkennbar.
Generell wurden Materialien mit unterdurchschnittlichem Qualitätsanspruch (Fenster, Türen, Armaturen, etc.) verwendet.

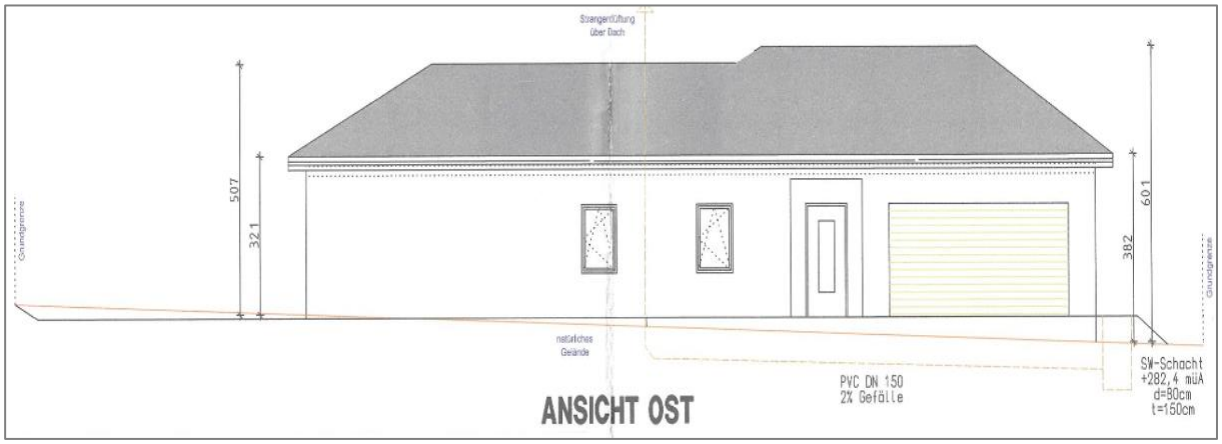
Der Bauzustand entspricht in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 2,0 (entsprechende Erhaltungsarbeiten).

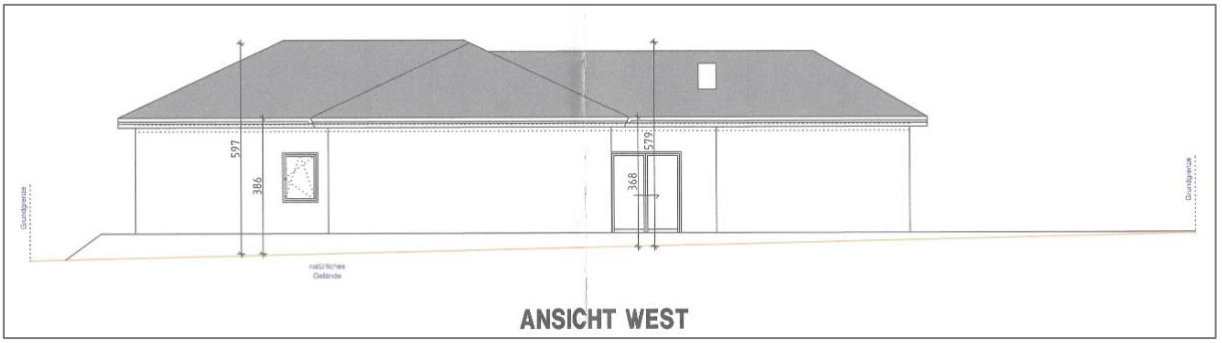
Hinweis: Die folgenden Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabsgerecht.

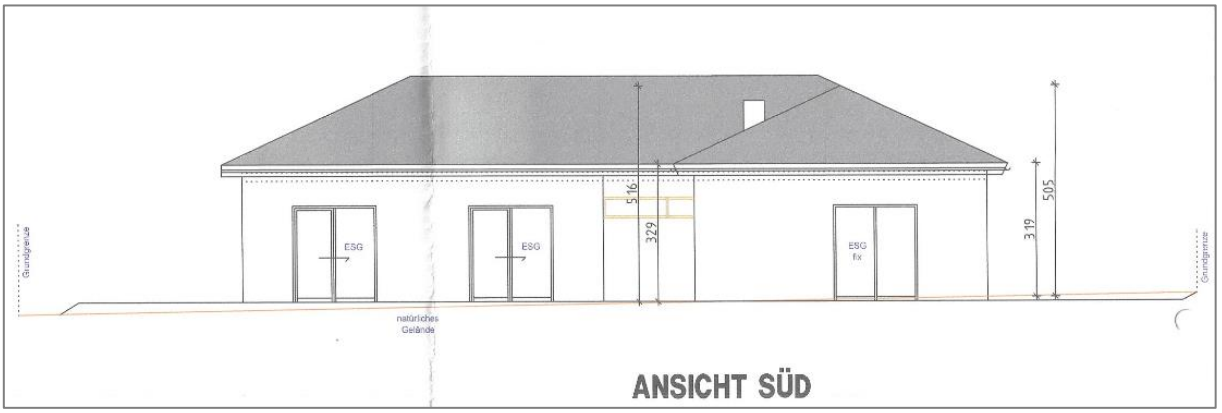
Schnitt

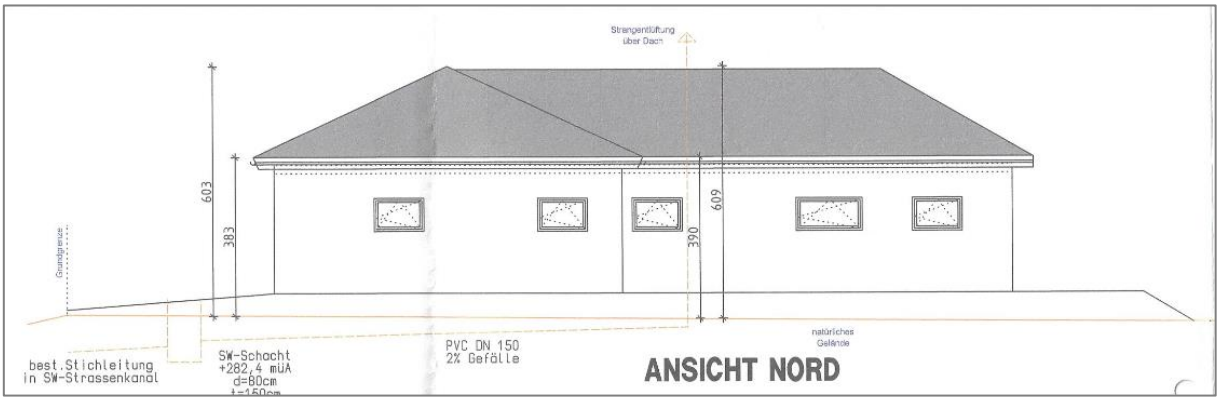


Ansichten


Strangentlüftung über Dach
507
321
601
382
Grundgrenze
Grundgrenze
natürliches Gelände
PVC DN 150
2% Gefälle
SW-Schacht
+282,4 müA
d=80cm
t=150cm
ANSICHT OST


597
386
579
368
Grundgrenze
Grundgrenze
natürliches Gelände
ANSICHT WEST


516
329
505
319
ESG
ESG
ESG fix
Grundgrenze
Grundgrenze
natürliches Gelände
ANSICHT SÜD


Strangentlüftung über Dach
603
383
609
390
Grundgrenze
natürliches Gelände
best.Stichleitung in SW-Strassenkanal
SW-Schacht
+282,4 müA
d=80cm
PVC DN 150
2% Gefälle
ANSICHT NORD

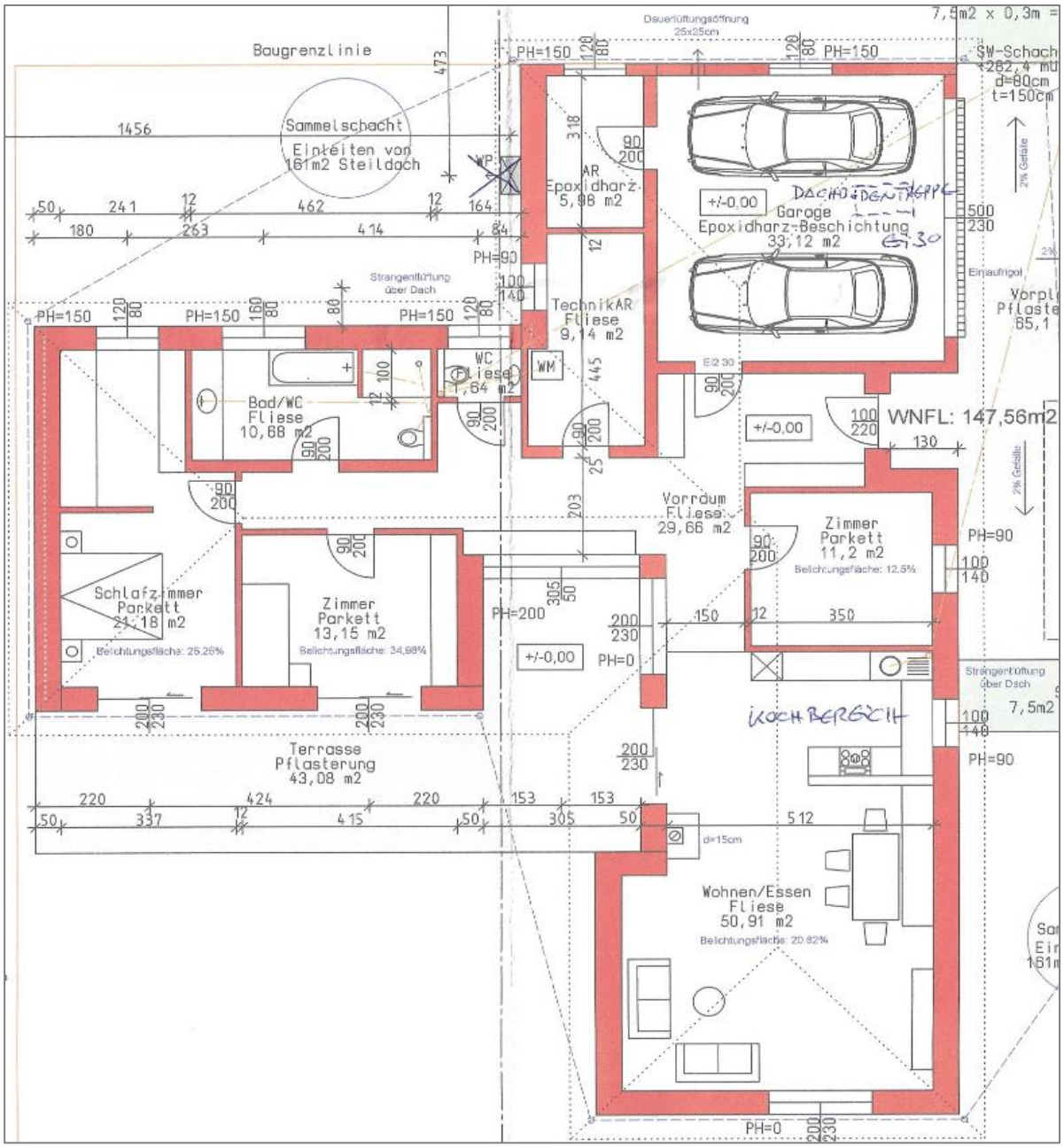
Erdgeschoß:

Nutzfläche = 147,56 m²

lichte Raumhöhe = 2,85 m

Garage = 33,12 m²

Lagerraum = 5,98 m²



Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoß

Das Erdgeschoß ist über den ostseitig überdachten Windfang und die Eingangstür barrierefrei erreichbar. Alternativ ist der Zugang über die direkt angebaute Garage möglich. Über den Vorraum/Gang (29,66 m²) gelangt man in den Wohn-Essraum mit offener Küche (50,91 m²), ebenso in das Spiel-Kinderzimmer (11,20 m²). Vom Gang sind direkt die Sanitärraume, ein Bad/WC (10,68 m²), ein weiteres WC (1,64 m²), sowie das Schlafzimmer (21,18 m²), das Kinderzimmer (13,15 m²) und ein Wirtschafts-Technikraum (9,14 m²) angeordnet.
Sämtliche Räume sind mit Fliesenboden (auf Fußbodenheizung) ausgestattet.

Die überdachte Westterrasse erreicht man von der Wohnküche über eine Glas-schiebetüre.

Im Norden ist direkt der Garagentrakt mit einer Doppelgarage (33,12 m²) und einem Lagerraum (5,98 m²) angebaut.

Dachraum:

nicht ausgebaut

Fotodokumentation

Außenansichten

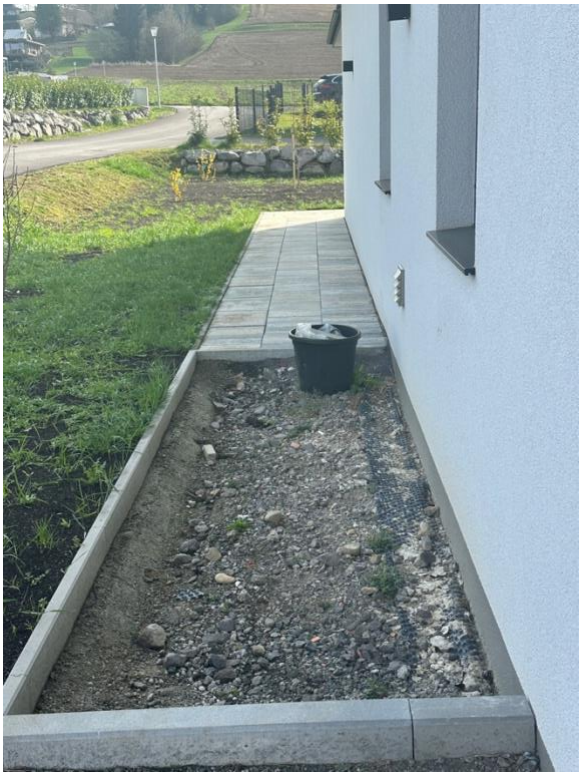


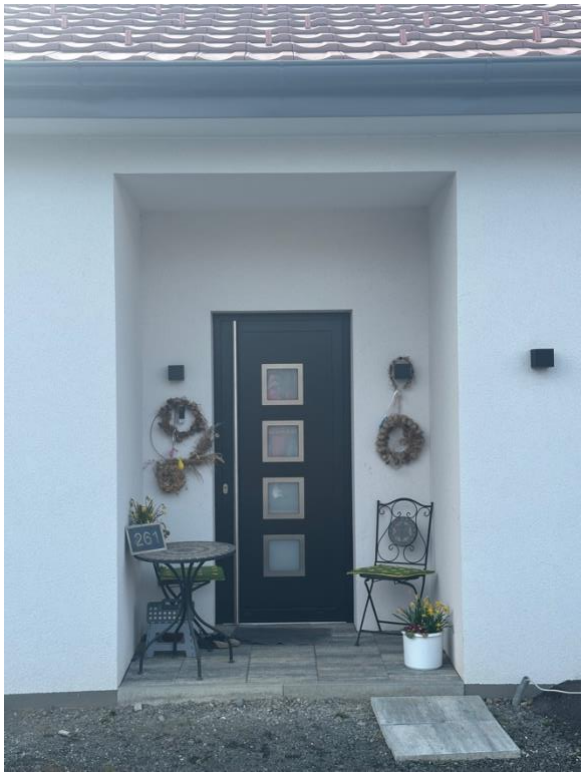








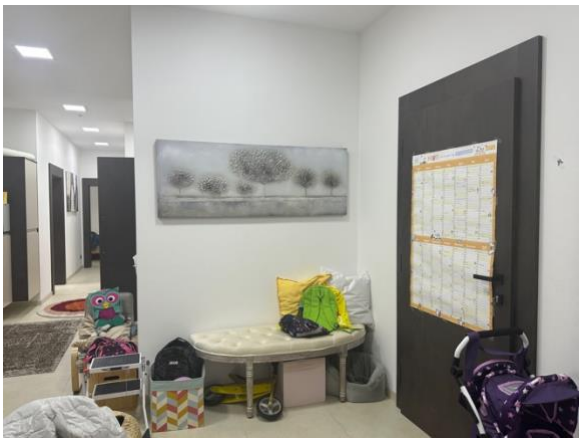



261

Innenansichten - Erdgeschoß





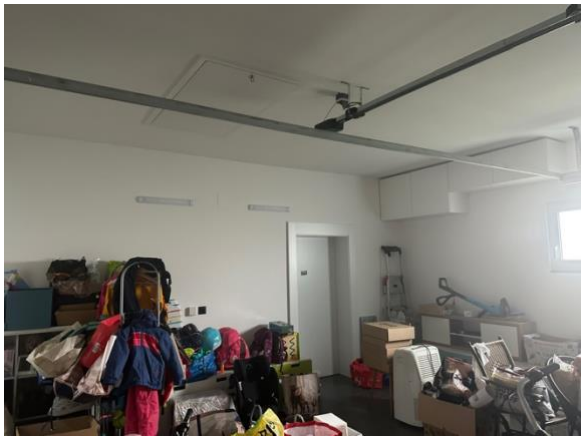


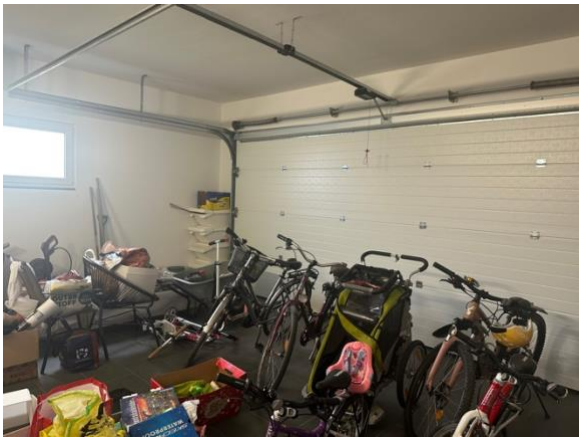


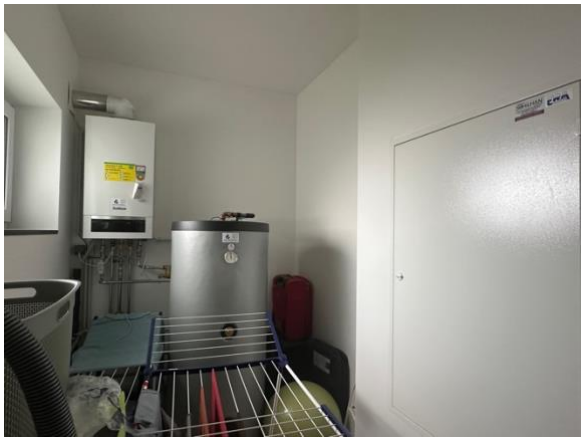




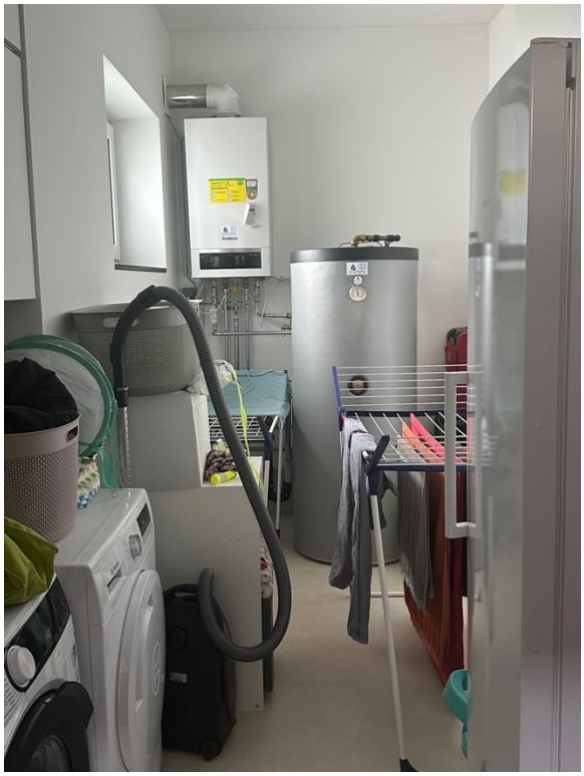

uvex























2.9 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach allgemeinem Sprachgebrauch all jene Anlagen und Einrichtungen, die sich außerhalb des Gebäudes und innerhalb der Liegenschaftsgrenzen befinden. Das LBG und die ÖNORMEN B 1802 -1 zählen die Außenanlagen insgesamt nicht zum Bauwert, sondern zum Wert der sonstigen Bestandteile.

Zu den Außenanlagen zählen beispielsweise befestigte Einfahrtsflächen, KFZ-Abstellplätze, gemauerte Einfriedungen, Zäune, Wege, Befestigungen aus Naturstein, Stützmauern, die Gartengestaltung sowie das Gartenhaus und die Bepflanzung mit Ziersträuchern und Bäumen.

Bewertungsgegenständlich sind einige Zierbäume und Sträucher sowie ein Metallzaun an der Westseite des Grundstücks und die Betonplattengehwege vor allem an der Süd- und Westseite des Gebäudes bzw. am Terrassenausgang. Die Abgrenzungen zum Nachbargrundstück an der Südseite mittels Steinschlichtung und Bepflanzung, wie auch die Abgrenzung an der Nordseite durch eine Heckenanpflanzung befinden sich beide am jeweiligen Nachbargrundstück – wobei nach Angabe der Hälfte-Eigentümerin diese Begrenzungen in Abstimmung und Kostenteilung mit den Nachbarn durchgeführt wurden.

2.10 Recht des Gehens und Fahrens

Die Zufahrt sowie das Recht der Leitungsverlegung über die Grundstücke 556/3 und 560/3 ist grundbücherlich sichergestellt.



2.11 Zubehör

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.
Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. vom verlorenen Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt.
Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert.

Das fest verbundene Inventar (z.B. Einbauküche) wird als Zubehör in der Verkehrswertermittlung mitberücksichtigt. Es sei jedoch angemerkt, dass Zubehör lediglich für den Eigentümer einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch kaum einen Wert darstellt.

Gegenständlich ist die Küche (Marke DAN, E-Geräte Marke Bosch) als relevantes Zubehör zu bewerten.



3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.
Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

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

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

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

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.
Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

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

3.2 Methodik der Wertermittlung

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

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

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.
Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.
Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.
Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum 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 (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter bzw. anhand der Wohnnutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.
Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.
Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.
Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für diese wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

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

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

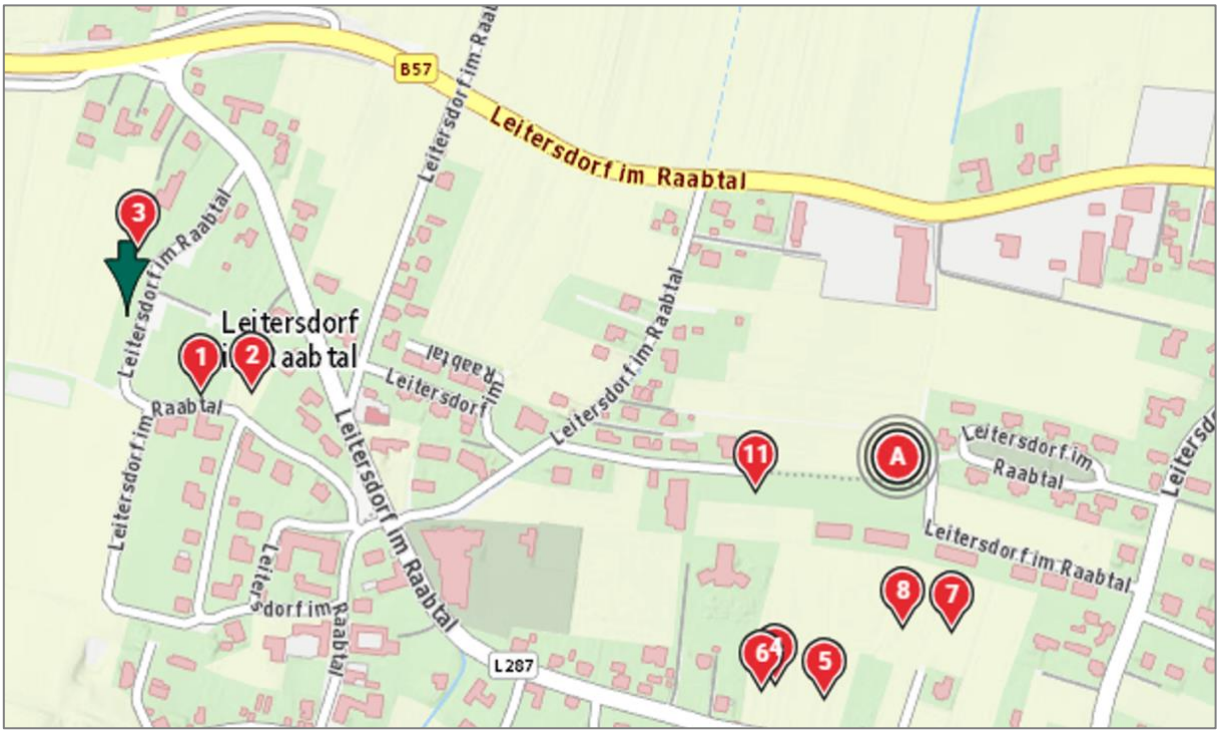
3.4.1 Bodenwert

Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.
Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.
Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, Zeitschrift Gewinn)

und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

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

Bauland: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	11
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	10
arith. valorisiertes Mittel	59,79 €
Standardabweichung	4,65 €
Variationskoeffizient (%)	7,78 %
Streuintervall	56,91 € - 62,68 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 4,40 % und Stichtag: 25.03.2025)	

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 4,40 % p.a.. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand der ImmoMarktAnalyse (ZT datenforum eGen) ableiten.

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks-fläche m²	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	6931/2020	07.04.2020	810,00	50,00 €	60,93 €	*
2	Bauland	6825/2020	05.02.2020	236,00	42,37 €	51,95 €	*
3	Bauland	1713/2021	13.03.2020	2.806,00	48,00 €	58,63 €	*
4	Bauland	8033/2022	20.12.2021	713,00	46,98 €	53,73 €	*
5	Bauland	8032/2022	14.01.2022	849,00	55,00 €	62,73 €	*
6	Bauland	8034/2022	20.12.2021	1.453,00	51,00 €	58,32 €	*
7	Bauland	8036/2022	18.02.2022	2.739,59	56,90 €	64,65 €	*
8	Freiland	8035/2022	20.12.2021	7.646,00	52,31 €	59,83 €	
9/A	Bauland	2457/2024	12.04.2023	392,00	55,00 €	59,73 €	*
10/A	Bauland	2457/2024	12.04.2023	833,00	55,00 €	59,73 €	*
11	Bauland	2939/2020	23.01.2020	2.503,00	55,00 €	67,52 €	*

*Transaktion bei der Berechnung berücksichtigt

Nach Ausscheiden des Kauffalls 8 aufgrund der überdurchschnittlichen Baulandgröße und der Freilandausweisung wurde aus 10 Kauftransaktionen ein valorisierter arithmetischer Mittelwert von € 59,79/m², gerundet **€ 60,00/m²** ermittelt.

Grundstücksnummer	Fläche m²	Preis € je m²	Bodenwert €
555/5	929	60,00	55.740,00
Bodenwert gerundet			56.000,00

Wert der Grundstücksfläche
zum Bewertungsstichtag **€ 56.000,00**

3.4.2 Bauwerte

3.4.2.1 Wohngebäude

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2024, Seite 150 „Empfehlungen für Herstellungs-

kosten 2024“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2024 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt und gelten für mehrgeschossige Wohngebäude. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke.
Der Ausgangswert 2024 für Wohnhäuser mit normal bis gehobener Ausstattung beträgt € 2.950,00.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
ø Preisbasis für Hauptgeschosse	normale bis gehobene Ausstattung	€ 2.950,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.507,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.758,00
Neubauwert je m² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss), gerundet		€ 2.800,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche liegt unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke bei gerundet € 2.800,00.

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

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

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.
Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer fiktiven Restnutzungsdauer von 67 Jahren eine lineare Wertminderung von 4,28 %.
Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 2,0 zu beurteilen, wodurch sich eine Zustandswertminderung von 6,68 % errechnet.
Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für die Wohnnutzfläche in der Höhe von € 2.800,00/m² werden für den Bauteil Garage mit Lagerraum aufgrund der baulichen Ausführung 50% (€ 1.400,00/m²) unterstellt.
Für die Fertigstellungsarbeiten (Zugang/Zufahrt, Zaun) werden 2% der Herstellungskosten in Abzug gebracht.

Wohngebäude				
		~Nutzfläche m²	Preis €/m²	Neubauwert €
Erdgeschoß:		147,56	2.8000,00	413.168,00
Garage, Lagerraum:		39,10	1.400,00	54.740,00
Herstellungskosten				467.908,00
- gemeinsame techn. Wertminderung (linear, Heideck)	Zustandsnote	2,0		
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	- 6,68%	- 31.256,00
	Restnutzungsdauer	67 Jahre		
	fikt. Baualter	3 Jahre		
Fertigstellung			- 2,00%	- 9.358,00
				427.294,00
Bauwert Wohngebäude, ger.				427.000,00

3.4.3 Außenanlagen

In der Bewertungspraxis wird bei der Bewertung der üblichen Außenanlagen von Einzelwertermittlungen abgesehen und der Sachwert nach Erfahrungssätzen am Wertermittlungsstichtag angesetzt.

Laut Literaturangaben beträgt der Wert der Außenanlagen bei einfachen Anlagen wie bei der gegenständlichen zwischen 2% - 4% des Bauwertes.

Bei gegenständlicher Liegenschaft kommt ein Satz von 3 % zur Anwendung.

€ 427.000 x 0,03 = € 12.810,00

Wert der baulichen Außenanlagen, ger.	12.800,00

3.4.4 Dienstbarkeit

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist gegenständlich wertneutral zu betrachten.

3.4.5 Zubehör

Für die Einbauküche mit Küchengeräten kommt ein pauschaler Wert zum Ansatz.

Wert des Zubehörs, pauschal	15.000,00

3.5 Sachwert

Bodenwert	€	56.000,00
Bauwert	€	427.000,00
Außenanlagen	€	12.800,00
Summe	**€**	**495.800,00**

Sachwert zum Bewertungsstichtag, gerundet	496.000,00

4. VERKEHRSWERT

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

Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Es ist von einer sehr guten bis guten Marktgängigkeit auszugehen.

Aus dieser Einschätzung leitet sich aus der Fachliteratur ein Abschlag in der Höhe von 7,9 %, **gerundet 8 %** ab.

Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren	**Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)**				
	sehr gut gut	befriedigend durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig schlecht	schlecht keine
€ 10 000,00	15,0%	9,0%	-2,0%	-20,0%	-43,0%
€ 50 000,00	5,0%	0,0%	-11,0%	-27,0%	-48,0%
€ 100 000,00	1,0%	-4,0%	-14,0%	-29,0%	-50,0%
€ 200 000,00	-3,0%	-8,0%	-18,0%	-32,0%	-52,0%
€ 400 000,00	-6,0%	-11,0%	-20,0%	-34,0%	-53,0%
€ 500 000,00	-8,0%	-13,0%	-22,0%	-36,0%	-54,0%
€ 1 000 000,00	-11,0%	-15,0%	-24,0%	-38,0%	-56,0%
€ 496 000,00	**-7,9%**	**-12,9%**	**-21,9%**	**-35,9%**	**-54,0%**

Sachwert	496.000,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG): - 8,00 %	- 39.680,00 €
Verkehrswert	456.320,00 €
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 26.03.2025, gerundet	**456.000,00 €**

Unter Berücksichtigung aller im Gutachten angeführten Umstände wird folgender Verkehrswert ausgewiesen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 573 in der KG 62131 Leitersdorf

mit der Adresse Leitersdorf 261, 8330 Feldbach

beträgt zum Bewertungsstichtag 26.03.2025

€ 456.000,00

in Worten: vierhundertsechsundfünfzigtausend Euro

Der Wert des Zubehörs

beträgt zum Bewertungsstichtag 26.03.2025

€ 15.000,00

in Worten: fünfzehntausend Euro



Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhänge:

Grundbuchauszug 62131 EZ 573

Grundbuchauszug 62131 EZ 507

Einheitswertbescheid

Baubewilligung