



Ing. Claudia Zöberer

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien
Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach
Mobil: 0664/545 15 15, E-Mail: claudia.zoeberer@aon.at

Bezirksgericht Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

7 E 1/24 b
BG Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Volksbank Steiermark AG, FN 421966p
Schmiedgasse 31, 8010 Graz

vertreten durch

Dr. Helmut Klementsitz, RA
Friedrichgasse 6, 8010 Graz

Verpflichtete Partei

Josef Kertz, geb. 09.05.1953
Gründerstraße 58, 8580 Köflach

Liegenschaft

Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude
Gründerstraße 58, 8580 Köflach
GB 63351 Pichling bei Köflach, EZ 643

Liegenschaftseigentümer

Josef Kertz (1/1 Anteil)

Wegen

€ 20.294,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnis- und Forderungsexekution)

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 643,
GB 63351 Pichling bei Köflach.**

Köflach, am 23.04.2024

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag und Auftraggeber.....	3
Zweck des Gutachtens	3
Bewertungsstichtag	3
Bewertungsgrundlagen	3
Befund	4
Grundbuch.....	4
Lage der Liegenschaft	6
Beschreibung der Liegenschaft.....	9
Aufschließung.....	9
Flächenwidmung.....	10
Bodenkontaminierung	10
Einheitswert	11
Sonstige Feststellungen.....	11
Objektbestand.....	12
Ausstattung.....	13
Bau- und Instandhaltungszustand.....	14
Energieausweis	14
Nutzung, Sonstiges.....	14
Zubehör, Inventar	15
Außenanlagen	16
Gutachten	17
Bewertungsgrundsätze	17
Vergleichspreise	19
Ermittlung des Sachwertes	21
Sachwert der Liegenschaft	23
Verkehrswert der Liegenschaft	24
Beilagen	
Fotodokumentation I Grundbuchauszug I Lageplan – DKM	
Grundrisse Wohnhaus: KG, EG, DG -1953	
Grundriss Wohnhauszubau: EG – 2008	
Grundriss Gerätehütte: EG – 2008	
Lageplan Carport - 2011	
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Köflach	
Baubewilligung Wohnhaus – Bescheid aus dem Jahr 1953	
Baufreistellung Wohnhauszubau – aus dem Jahr 2008	
Mitteilung Gerätehütte – aus dem Jahr 2008	
Mitteilung Carport – aus dem Jahr 2011	

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

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

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 643, GB 63351 Pichling bei Köflach, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 1/24 b des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 21.03.2024 um 09:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme waren neben der Sachverständigen Herr RA Dr. Wolfgang Pfeifer, als Vertreter des Herrn RA Dr. Helmut Klementsitz, und Herr Josef Kertz anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **21.03.2024** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen beim zuständigen Gemeindeamt
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2023 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 Grundbuch
 Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63351 Pichling bei Köflach EINLAGEZAHL 643
 BEZIRKSGERICHT Voitsberg

 Letzte TZ 96/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
313/19	GST-Fläche *	1035	
	Bauf.(10)	132	
	Gärten(10)	903	Gründerstraße 58

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

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****

Im A2-Blatt sind keine Rechte eingetragen.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Josef Kertz
 GEB: 1953-05-09 ADR: Gründerstr. 58, Köflach 8580
 a 2484/2008 Beschluss 2007-11-28 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****
3 a 2484/2008 Pfandurkunde 2008-05-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
für Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
c 3502/2023 Hypothekarklage (LGZ Graz - 13 Cg 54/23 h)
d 96/2024 Zwangsversteigerung unter C-LNR 13
4 a 3783/2008 Pfandurkunde 2008-09-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 13.000,--
für Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
c 3502/2023 Hypothekarklage (LGZ Graz - 13 Cg 54/23 h)
d 96/2024 Zwangsversteigerung unter C-LNR 13
13 a 96/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.294,-- s.A. lt Beschluss
2024-01-16 für
Volksbank Steiermark AG, FN 421966p (7 E 1/24 b)
b 96/2024 Pfandrecht haftet unter C-LNR 3 und 4

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 13 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

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

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 643, KG 63351 Pichling bei Köflach, umfasst das Grundstück 313/19. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Gründerstraße 58“ in der Stadtgemeinde Köflach situiert und liegt rund 3,4km vom Rathausplatz Köflach entfernt. Die Wohnlage kann als gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann ebenfalls als gut beschrieben werden. Der Golfplatz Erzherzog Johann in Maria Lankowitz und der Pibersteinersee liegen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gründerstraße, Grundstück 313/1 – asphaltiertes, öffentliches Gut. Am eigenen Grundstück gibt es eine Zufahrt im Norden sowie eine Zufahrt im Osten.

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

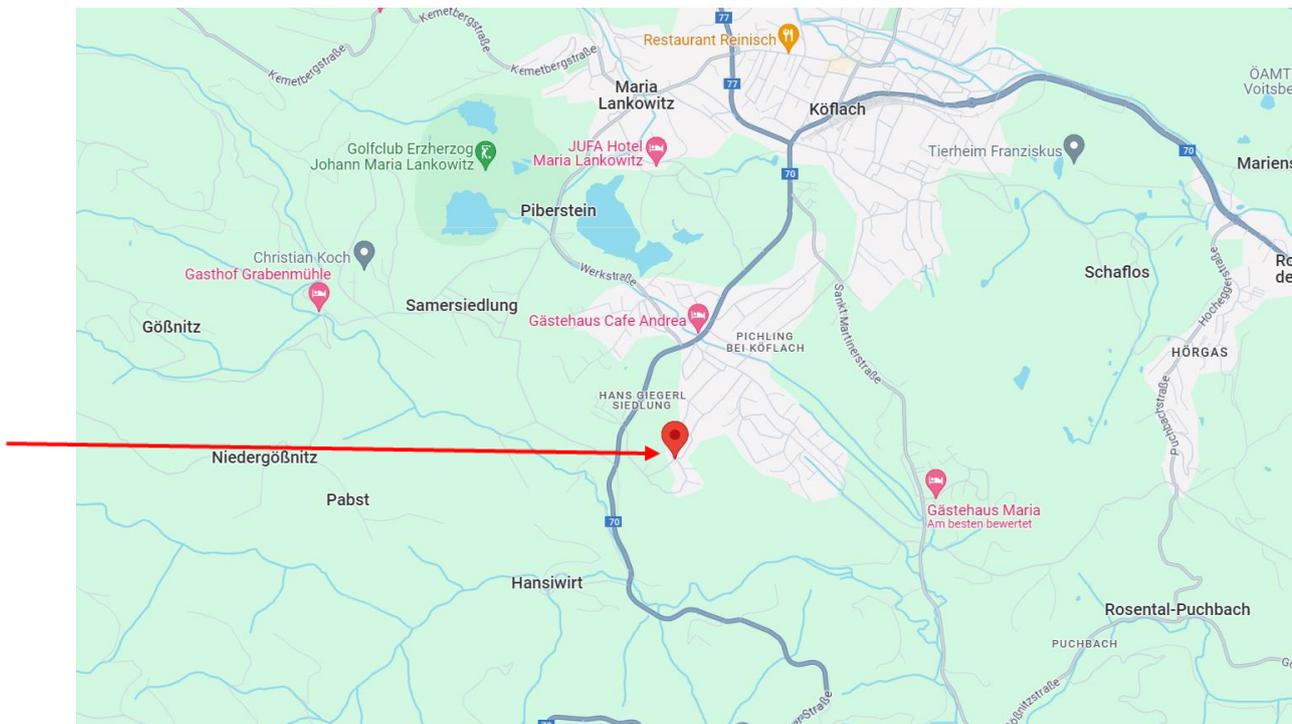
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form des Grundstückes und der Gebäude, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Wohnhaus, Gerätehütte, Carport
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)





Adressortsplan – Google Maps



Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft mit der EZ 643, KG 63351 Pichling bei Köflach, besteht aus dem Grundstück 313/19 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 1.035m² auf. Die Liegenschaft hat eine annähernd trapezförmige Grundstücksform und befindet sich in einer leichten Hanglage von Südwesten nach Nordosten. Die maximale Länge des Grundstückes beträgt rund 33m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 31m. Auf der Liegenschaft wurden ein Wohnhaus und ein Wirtschaftsgebäude errichtet. Das in Massivbauweise erbaute Wohnhaus ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss. Das Wirtschaftsgebäude ist erdgeschossig. Des Weiteren sind eine Gerätehütte, ein Carport, diverse Überdachungen sowie ein Gartenhaus am Grundstück situiert.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die asphaltierte, öffentliche Gründerstraße - Grundstück 313/1. Am eigenen Grundstück gibt es östlich eine geschotterte Zufahrt und es ist eine weitere asphaltierte bzw. geschotterte Zufahrt im Norden vorhanden.

Die genaue Lage und Form des Grundstückes ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



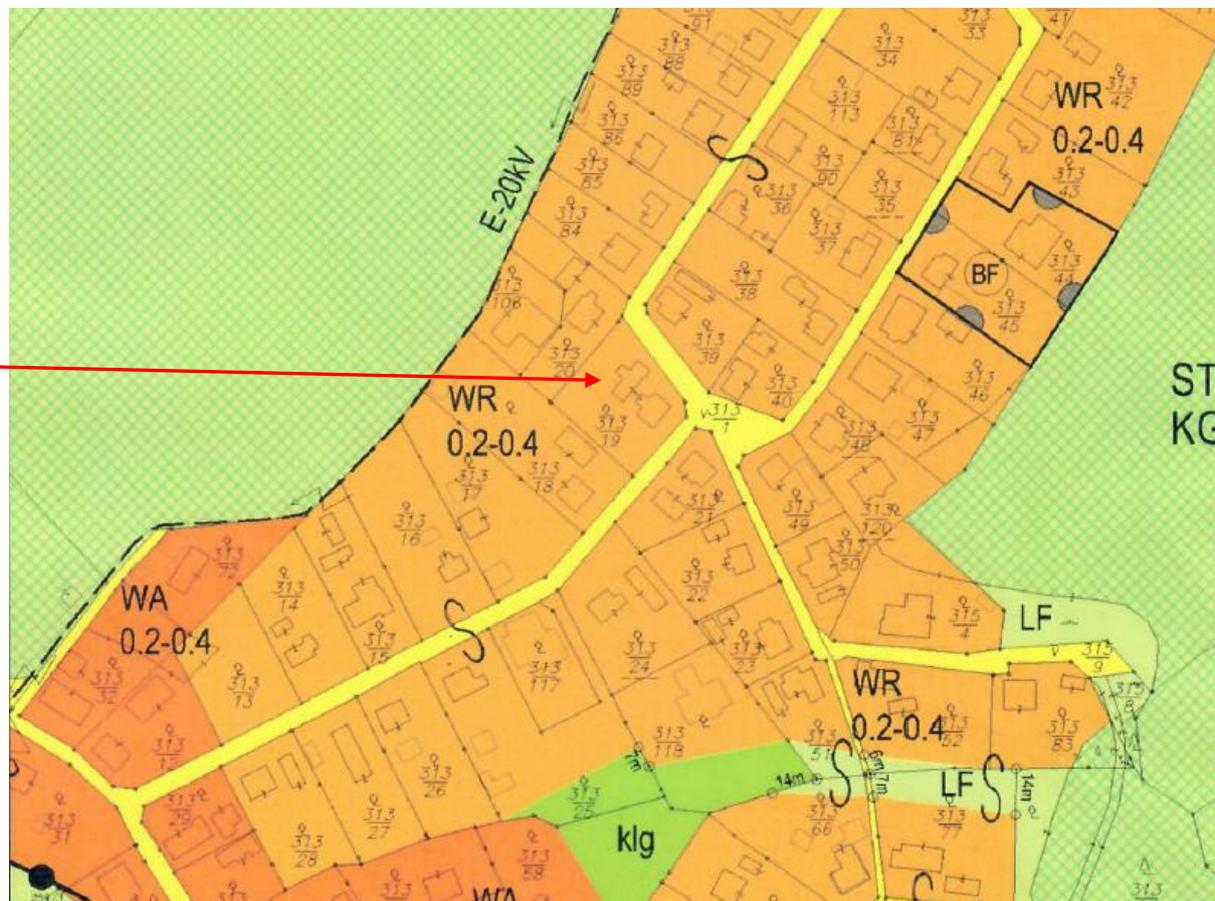
Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Laut Angaben wurde der Strom vom Elektro-Versorgungsunternehmen abgedreht. Darüber hinaus ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden. Des Weiteren gibt es am Bewertungsgrundstück einen Brunnen für Brauchwasser, wobei die Pumpe im Kellergeschoss situiert ist. Ob der Brunnen funktionstüchtig ist, konnte von der zeichnenden Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Köflach ist das Bewertungsgrundstück 313/19 als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Köflach



REINES WOHNGEBIET - WR

Reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Nutzungen, die zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen u. dgl.) oder die den Gebietscharakter nicht widersprechen, zulässig sind.

Bodenkontaminierung

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

Im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas ist das Bewertungsgrundstück 313/19 nicht verzeichnet.

Einheitswert

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

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Köflach sind keine offenen Abgabenrückstände vorhanden.

Im bewertungsgegenständlichen Wohnhaus und teilweise auch außerhalb des Wohnhauses ist enormer Unrat gelagert. Das gesamte Wohnhaus kann als „Messihaus“ bezeichnet werden, da es extrem vermüllt und verschmutzt ist. Der Innenbereich des Wohnhauses ist ungepflegt und das Gebäude ist in dem aktuellen Zustand nicht bewohnbar. Die anfallenden Entrümpelungs-, Abtransport- und Entsorgungskosten des Unrates sowie die Kosten für die Reinigung werden in der gegenständlichen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen. Die Pläne stimmen mit der Natur nicht überein, da diverse Zu- und Umbauten durchgeführt wurden bzw. die Lage sowie Größe der Bauwerke verändert wurde. Nach Auskunft der Gemeinde erfolgte keine Feststellung des rechtmäßigen Bestandes.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuerkataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuerkataster sind die Grenzen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Bezüglich des tatsächlichen Verlaufes der Grundstücksgrenzen empfiehlt die Sachverständige einen Geometer mit der Vermessung der Liegenschaft zu beauftragen. Als Grundlage für die Bewertung wird die im Grundbuchauszug ausgewiesene Gesamtfläche der EZ 643, KG 63351 Pichling bei Köflach, herangezogen.

Objektbestand

Beschreibung Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude „Gründerstraße 58“

Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde von der zuständigen Baubehörde im Jahr 1953 die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses erteilt. Die diesbezügliche Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1957 ausgestellt. Im Jahr 2008 wurde ein Zubau zum Wohnhaus genehmigt. Die dazugehörige Benützungsbewilligung fehlt. Des Weiteren wurden im Jahr 2008 die Errichtung einer Gerätehütte und im Jahr 2011 der Bau eines Carports der Stadtgemeinde Köflach mitgeteilt.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtete sowie mit einem Satteldach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattete Wohnhaus ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss sind zwei Kellerräume untergebracht, wobei in einem Kellerraum die Fernwärmeübergabestation situiert ist. Das Kellergeschoss ist nur über eine außenliegende Stiege nordseitig zugänglich. Die Raumhöhe der Kellerräume ist sehr niedrig.

Das Erdgeschoss beinhaltet einen Vorraum, eine Dusche/WC, ein Stiegenhaus, eine Küche und zwei Zimmer.

Im Dachgeschoss sind eine Küche und ein Zimmer situiert. Im Zimmer ist eine Dusche vorhanden.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung mit Fernwärme über Heizkörper. Zusätzlich gibt es in der Küche im Erdgeschoss einen Tischherd.

Die Zubehörfläche ist teilweise eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen, den asphaltierten bzw. befestigten Flächen, der Gerätehütte, dem Carport und dem Gartenhaus. Das Wirtschaftsgebäude ist erdgeschossig, hat eine Nutzfläche von ca. 53,08m² und ist mit einem Satteldach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattet.

An Instandsetzungsarbeiten wurden gemäß Angaben folgende Maßnahmen vorgenommen: Ungefähr im Jahr 1992 wurde die Fernwärme eingeleitet. Mit dem Zubau wurde laut Angaben durch die Errichtung der Fundamente (nicht sichtbar) im Jahr 2008 begonnen. Die Gerätehütte aus Holz wurde im Jahr 2008 hergestellt. Im Jahr 2009 wurde der Tischherd in der Küche aufgestellt. Einige Heizkörper wurden ca. im Jahr 2010 ausgetauscht. Ein Carport wurde ca. im Jahr 2011 erbaut. Im Jahr 2014 erfolgte der Einbau der Kunststoffenster in der Küche und Dusche/WC. Bei der Außenanlage wurden diverse Gestaltungen durchgeführt.

Die von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobenen Einreichpläne aus den Jahren 1953, 2008 und 2011 wurden im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Es konnten Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden. Die Pläne stimmen mit der Natur nicht überein, da diverse Zu- und Umbauten durchgeführt wurden bzw. die Lage sowie Größe der Bauwerke verändert wurde. Das Wirtschaftsgebäude ist laut Parteienangaben seit Ende 1950 vorhanden, ist jedoch im Einreichplan nicht dargestellt. Nach Auskunft der Gemeinde erfolgte keine Feststellung des rechtmäßigen Bestandes.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen.

Für die weiterführende Berechnung werden die in den Einreichplänen angeführten Werte und Flächen, ergänzt durch die Naturmaße, herangezogen. Die Grundrissdarstellungen sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus

Baujahr:	1953 - 1957
Baujahr fiktiv:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	generalsanierungsbedürftig im Innenbereich 1992: Installation Fernwärme 2008: Baubeginn Zubau, Errichtung Gerätehütte 2009: Montage Tischherd 2010: teilweise Austausch der Heizkörper 2011: Errichtung Carport 2014: Einbau Kunststofffenster – Küche, Dusche/WC
Nettonutzflächen:	ca. 22,03m ² (KG)
(Laut Einreichplan aus dem Jahr 1953 bzw. Naturmaß)	ca. 54,14m ² (EG) ca. 34,80m ² (DG)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 88,94m ² (EG + DG)
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme I Heizkörper Zusätzlich: Tischherd in der Küche im Erdgeschoss
Baubewilligung Wohnhaus:	GZ: 6/2785/53 0/K vom 03.09.1953
Benützungsbewilligung Wohnhaus:	GZ: 6/5153/57 vom 17.12.1957
Baufreistellung Wohnhauszubau:	GZ: BA131-91-282K40/2-2008NN/Pa/JS vom 28.05.2008
Benützungsbewilligung Wohnhausz.:	nicht vorhanden
Mitteilung Gerätehütte:	GZ: K 27/1 vom 07.03.2008
Mitteilung Carport:	GZ: K 43/1 vom 12.04.2011
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 4,0 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Sämtliche Räume des Wohnhauses sind verputzt und gestrichen bzw. fallweise tapeziert. An den Decken und Wänden sind zum Teil Holzverkleidungen angebracht. Die Fassaden sind vereinzelt mit Holz verkleidet. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und Heizkörper. Die Wohnräume verfügen über PVC- und Laminatböden. Der Sanitärraum ist verflies. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Holz-Kastenstockfenstern und sind teils mit Balken ausgestattet. Zwei Fenster sind in Kunststoff ausgeführt. An der Fassade ist eine SAT-Schüssel montiert. Beheizt wird das Wohnhaus durch eine Zentralheizung mit Fernwärme über Heizkörper.

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss beinhaltet eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Der Waschmaschinenanschluss ist in der Dusche/WC situiert. Eine weitere Dusche ist im Zimmer im Dachgeschoss installiert.

Die Ausstattung des Wohnhauses kann als sehr einfach und nicht mehr zeitgemäß bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im gesamten Innenbereich des Wohnhauses als generalsanierungsbedürftig beschrieben werden. Es sind aufgrund des unsachgemäßen Gebrauches umfangreiche Instandsetzungen erforderlich.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Im Kellergeschoss konnte augenscheinlich Feuchtigkeit und Schimmelbildung an den Wänden festgestellt werden. Derzeit steht das Wasser am Kellerfußboden. Die Raumhöhe im Kellergeschoss ist sehr niedrig. Sämtliche Wand- und Bodenbeläge sind zu erneuern. Die Sanitärgegenstände sind beschädigt. Die Heizungsleitungen sind Aufputz verlegt. Der Tischherd ist aufgrund der Verunreinigungen nicht funktionsfähig. Die Fenster sind renovierungsbedürftig. Die Elektro-, Heizungs- und Sanitärleitungen sind veraltet und entsprechen mehrheitlich nicht mehr dem Stand der Technik. Der Kaminkopf ist schadhaft. Die Fassaden sowie das Dach sind sanierungsbedürftig. Es sind keine zeitgemäßen Dämmungen vorhanden. Die Fertigstellung der Terrasse sowie des Traufenpflasters fehlt. Im bewertungsgegenständlichen Wohnhaus und teilweise auch außerhalb des Wohnhauses ist enormer Unrat gelagert. Das gesamte Wohnhaus kann als „Messihaus“ bezeichnet werden, da es extrem vermüllt und verschmutzt ist. Der Innen- und Außenbereich des Wohnhauses ist ungepflegt und das Gebäude ist in dem aktuellen Zustand nicht bewohnbar.

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

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

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

Energieausweis

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

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – das Wohnhaus ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör werden eine Küche im Erdgeschoss mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte sowie eine Küche im Dachgeschoss mit Unterschränken inkl. E-Geräte erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation Küche - Erdgeschoss



Fotodokumentation Küche - Dachgeschoss



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	Küche im Erdgeschoss mit Unter- und Oberschränken inkl. Geschirrspüler (Baujahr unbekannt)	€ 0,00
2	Küche im Dachgeschoss mit Unterschränken inkl. E-Herd und Spüle (Baujahr unbekannt)	€ 0,00

Anmerkung: Durch die starke Verschmutzung und Vermüllung weisen beide Küchen keinen Zeitwert mehr auf.

Außenanlagen

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

Bauwert der Außenanlagen:

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

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist eine durchschnittliche bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus der Einfriedung, den asphaltierten bzw. befestigten Flächen, der Gerätehütte, dem Carport und dem Gartenhaus.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

Sachwert

Bodenwert

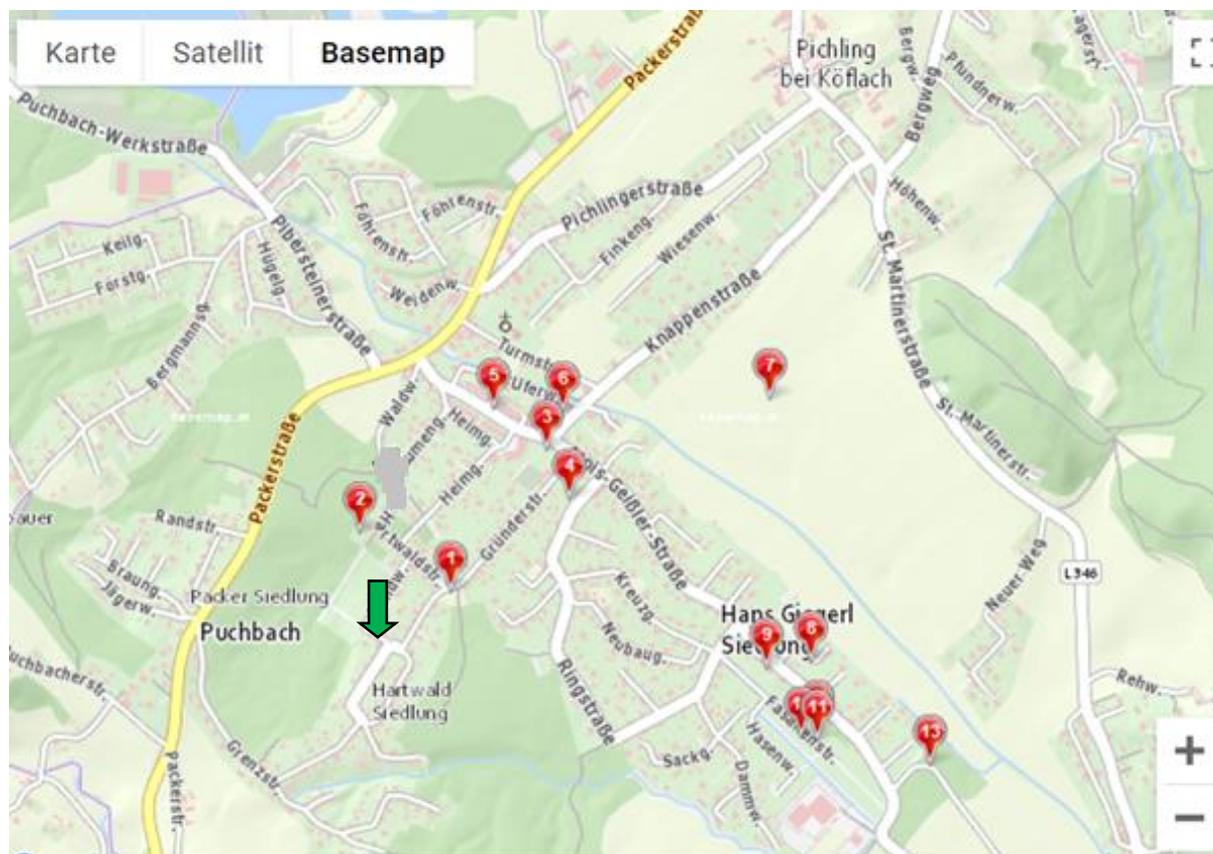
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich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

Bauwert

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

Vergleichspreise I Bauland

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



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €
63351	Pichling b. Köflach	1170	2020	312/21	B	Herberstein	Brandstätter Grundner	1.000	67.000,00	67,00
63351	Pichling b. Köflach	1631	2018	312/9	B	Diebald, Schiffner	Steinscherer Grabar	850	45.000,00	52,94
63351	Pichling b. Köflach	1678	2019	296/9	B	Scheicher	Wipfler Beingrübl	1.714	51.420,00	30,00
63351	Pichling b. Köflach	1205	2019	296/15	B	Schmidt	Rothleitner	501	15.030,00	30,00
63351	Pichling b. Köflach	997	2020	298/16	B	Stolz	Schriebl	364	12.740,00	35,00
63351	Pichling b. Köflach	719	2020	297/8	B	Scherr	Edler	368	20.000,00	54,35
63351	Pichling b. Köflach	3534	2017	200/15	B	GKB Bergbau GmbH	Wittmann Jäger	898	67.350,00	75,00
63351	Pichling b. Köflach	3581	2017	323/28	B	Kiendler	Kalcher	999	40.000,00	40,04
63351	Pichling b. Köflach	4046	2018	323/41	B	Königsberger	Ressler	955	38.200,00	40,00

63351	Pichling b. Köflach	2458	2019	325/34	B	Janger	Zapfl	738	33.600,00	45,53
63351	Pichling b. Köflach	831	2020	325/13	B	Janger	Münzer	835	53.225,00	63,74
63351	Pichling b. Köflach	2889	2019	325/15	B	Janger	Lais Wagnest	715	32.600,00	45,59
63351	Pichling b. Köflach	1198	2019	325/15	B	Peiner	Steidl	785	60.000,00	76,43
63351	Pichling b. Köflach	1469	2021	312/42	B	ZMA GmbH	Pfennich	752	56.400,00	75,00
63351	Pichling b. Köflach	3480	2021	325/40	B	Bachatz	Nebel	847	48.528,00	57,29
63351	Pichling b. Köflach	9	2022	312/45	B	ZMA GmbH	Nedok Traumüller	935	70.125,00	75,00

Erläuterung:

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

Angepasster Vergleichspreis Bauland:

€ 75,00/m²

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstück Nr. 313/19

Reines Wohngebiet (WR), 0,2 – 0,4, bebaut

1.035 m² à 75,00

Grundstückswert

77.625,00

Bodenwert

77.625,00

Gebäudewert

Wohnhaus

Baujahr 1953-1957, Baujahr fiktiv 1974, Alter des Objektes 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

22,03 m² à 1.540,00 33.926,20

Erdgeschoss

54,14 m² à 2.570,00 139.139,80

Dachgeschoss

34,80 m² à 1.930,00 67.164,00

Neubauwert

240.230,00

Bauwert

Neubauwert 240.230,00

86,43 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 4,0) - 207.630,79

Bauwert zum Stichtag 21.03.2024 32.599,21

Wirtschaftsgebäude

Baujahr 1953-1957, Baujahr fiktiv 1974, Alter des Objektes 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Erdgeschoss**

53,08 m² à 2.570,00 136.415,60

Neubauwert

136.415,60

Bauwert

Neubauwert 136.415,60

86,43 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 4,0) - 117.904,00

Bauwert zum Stichtag 21.03.2024 18.511,60

Gebäudewert

51.110,81

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	77.625,00
Gebäudewert	51.110,81
Pauschale Außenanlage	15.000,00

Sachwert der Liegenschaft**143.735,81**

Verkehrswert der Liegenschaft

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der ausgewiesene Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem Bodenwert, welcher durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt wurde, bei welchem von tatsächlich am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Weiters zeigt die Marktbeobachtung, dass die unterstellten Neuherstellungskosten und die Restnutzungsdauer für die Sachwertberechnung plausibel und marktüblich sind. Der ermittelte Sachwert umgelegt auf die Nettowohnnutzfläche ergibt einen Wert von rund € 1.600,00 pro Quadratmeter Nutzfläche. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	143.735,81
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	143.735,81

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 643, GB 63351 Pichling bei Köflach, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 144.000,00

Bewertung des Zubehörs

Der Zeitwert der Küchen mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte wird pauschal bewertet mit

€ 0,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 19.03.2024 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 643 der KG 63351 Pichling bei Köflach.

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

Köflach, am 23.04.2024

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige