

# Gutachten

zu

GZ: 11 E 24/25x, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft:

Wohnhaus  
EZ 741, GB 65316 St. Lambrecht  
8813 St. Lambrecht, Eben 18c

In der Exekutionssache:

Stefan Moser

Zweck der Schätzung:

Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG  
(Liegenschaftsbewertungsgesetz)



Südwest-Ansicht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Befundaufnahme .....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag .....	3
1.4	Eigentümer .....	3
<b>2</b>	<b>Befund</b> .....	<b>4</b>
2.1.1	Unterlagen .....	5
2.2	Gutsbestand .....	6
2.2.1	Grundbuch .....	6
2.2.2	Einheitswert .....	6
2.3	Grundstück .....	7
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage .....	7
2.3.2	Aufschließung .....	11
2.4	Bebauung .....	12
2.4.1	Konstruktive Merkmale – Wohngebäude .....	13
2.4.2	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten .....	16
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand .....	17
2.4.4	Außenanlagen .....	18
2.4.5	Objektdaten .....	18
<b>3</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>19</b>
3.1	Bewertungsgrundsätze .....	19
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	19
3.3	Bewertung .....	20
3.3.1	Sachwert .....	20
3.3.1.1	Bodenwert .....	20
3.3.1.2	Bauwert .....	22
3.3.2	Verkehrswert .....	24
<b>4</b>	<b>Zubehör</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenstellung</b> .....	<b>26</b>

**Beilagen ab Seite 27**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Stefan Moser, GZ: 11 E 24/25x, BG Murau, Beschluss vom 15.01.2026.

### 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Herr Stefan Moser, Verpflichteter und Hälfteigentümer

Frau Gudrun Hübler, Hälfteigentümerin

Frau Mag. Alexandra Eder, Rechtsanwaltskanzlei Dr. Erich & Dr. Martin Moser, 8850 Murau

Frau Claudia Grangl-Umundum, Raiffeisenbank Zirbenland eGen, 8750 Judenburg

Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

**Befundaufnahme: 03.02.2026, 09:00 Uhr – 10:00 Uhr**

### 1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

#### **Wohnhaus**

EZ 741, GB 65316 St. Lambrecht, Grundstück Nr. 155/37 mit 850 m<sup>2</sup>

8813 St. Lambrecht, Eben 18c

**Bewertungsstichtag: 03.02.2026**

### 1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

**Gudrun Hübler, geb. 12.12.1980**

**Stefan Moser, geb. 03.01.1979**

jeweils zur Hälfte

## 2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet.



## 2.1 Allgemeines

### 2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Erhebungen im Grundbuch des BG Murau
- Katastralmappe – BEV
- Abfrage Altlastenportal / Umweltbundesamt
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Abfrage Naturgefahren
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Grundbuchsauszug vom 26.01.2025
- Katasterplan vom 26.01.2026
- Erhebungen bei der Marktgemeinde St. Lambrecht am 03.02.2026
- Naturmaßaufnahmen 03.02.2026
- Diverse Planunterlagen
- Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Schutzüberdachung und Abstellraum vom 04.05.2022; Zl.: 131-9/2022-05-Mo-4
- Baubeschreibung
- Energieausweis vom 13.02.2022
- Bauführerbescheinigung MHH-Massiv-Haus-Handels GmbH, 8753 Fohnsdorf, vom 05.12.2022
- Elektro Attest, Fa. Elektro Markolin, 8820 Neumarkt, vom 31.10.2022
- Bestätigung Sicherheitsglas, REFORM Fenster und Türen, 4407 Steyr, vom 18.07.2022
- Standsicherheitsnachweis, Bauunternehmen Hartleb GmbH, 8733 St. Marein-Feistritz, vom 04.07.2022
- Bestätigung der Dachstuhlkonstruktion laut ÖNORM, Zimmerei Schopohl, 8800 Unzmarkt, vom 06.07.2022

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 741 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 65316 St. Lambrecht		EINLAGEZAHL 741	
BEZIRKSGERICHT Murau			
*****			
Letzte TZ 52/2026			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
155/37	G GST-Fläche	* 850	
	Bauf.(10)	77	
	Gärten(10)	773	Eben 18c
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1 b gelöscht			
***** B *****			
1 ANTEIL: 1/2			
Gudrun Hübler			
GEB: 1980-12-12 ADR: Schmittstraße 19/20, Knittelfeld 8720			
a 1174/2022 Kaufvertrag 2022-01-20 Eigentumsrecht			
b 2760/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (11 E 24/25x)			
2 ANTEIL: 1/2			
Stefan Moser			
GEB: 1979-01-03 ADR: Eben 18c, St. Lambrecht 8813			
a 1174/2022 Kaufvertrag 2022-01-20 Eigentumsrecht			
b 1351/2025 Teilungsklage (LG Leoben, 26 Cg 48/25i)			
d 2760/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (11 E 24/25x)			
***** C *****			
1 a 1175/2022 Pfandurkunde 2022-01-18			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 300.000,--	
für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 77960y)			
b gelöscht			
2 a 1538/2022 Pfandurkunde 2022-06-28			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 50.000,--	
für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 77960y)			
b gelöscht			
3 auf Anteil B-LNR 2			
a 52/2026 Exekutionsbewilligung 2026-01-16			
PFANDRECHT		vollstr EUR 0,--	
Kosten EUR 12.967,25, Antragskosten EUR 915,54 für			
Gudrun Hübler, geb 1980-12-12			
(5 E 35/26x)			

**Anmerkung:** Das Grundstück ist im Grenzkataster verzeichnet. Demnach ist von einer Verbindlichkeit der Grenzen und Größe auszugehen. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden

### 2.2.2 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

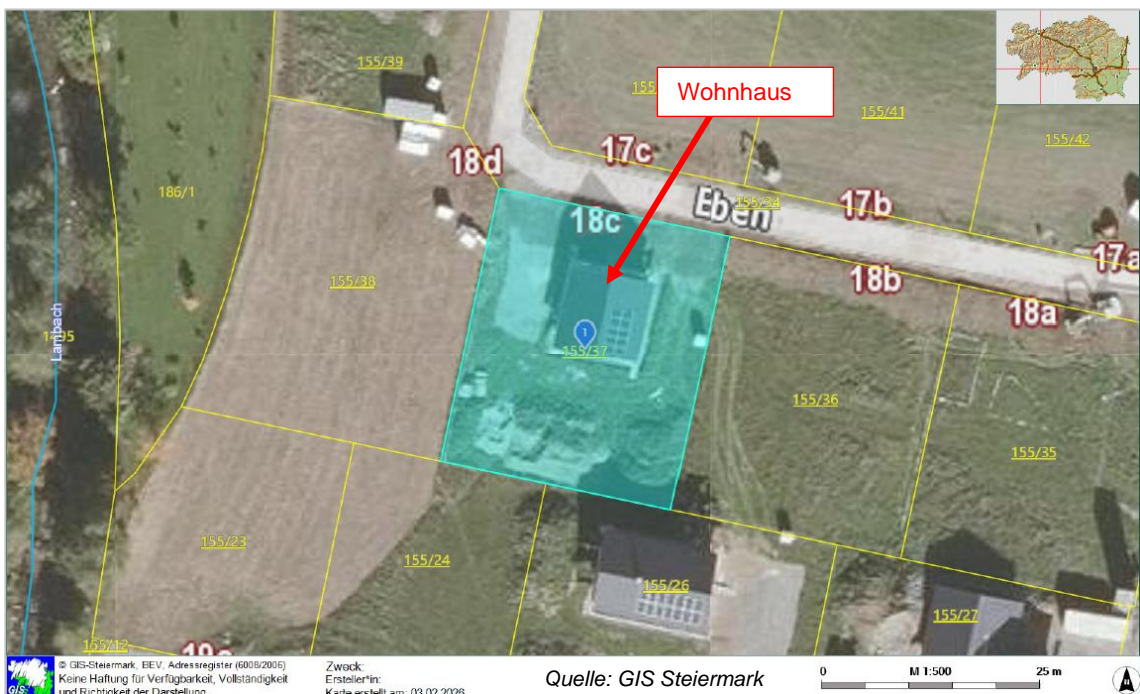
## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das Grundstück Nr. 155/37 mit einer Fläche von 850 m<sup>2</sup> ist im Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Sankt Lambrecht als **WR (Reines Wohngebiet)** mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich teilweise innerhalb der Hochwasserüberflutungszone für ein 300-jährliches Ereignis.

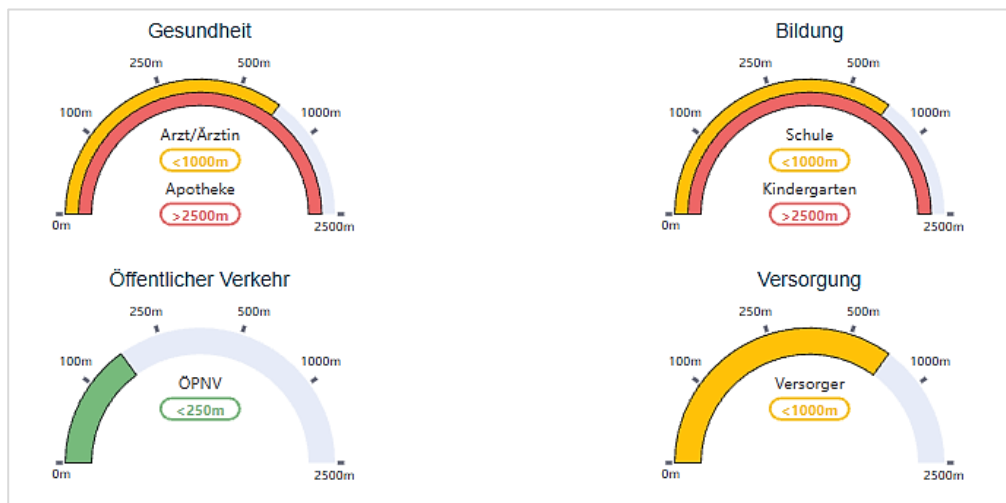


Das ebene Grundstück mit den Abmessungen von rund 26,7 x 31,5 m ist rechteckig konfiguriert und mit dem Wohnobjekt sowie einer Gartenhütte bebaut. Das Objekt grenzt im Norden an den „Eben-Weg“ (öffentliches Gut), über welchen die Zufahrt gegeben ist. Die restlichen Seiten rainen an ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück bzw. überwiegend an unbebaute Grundstücke.



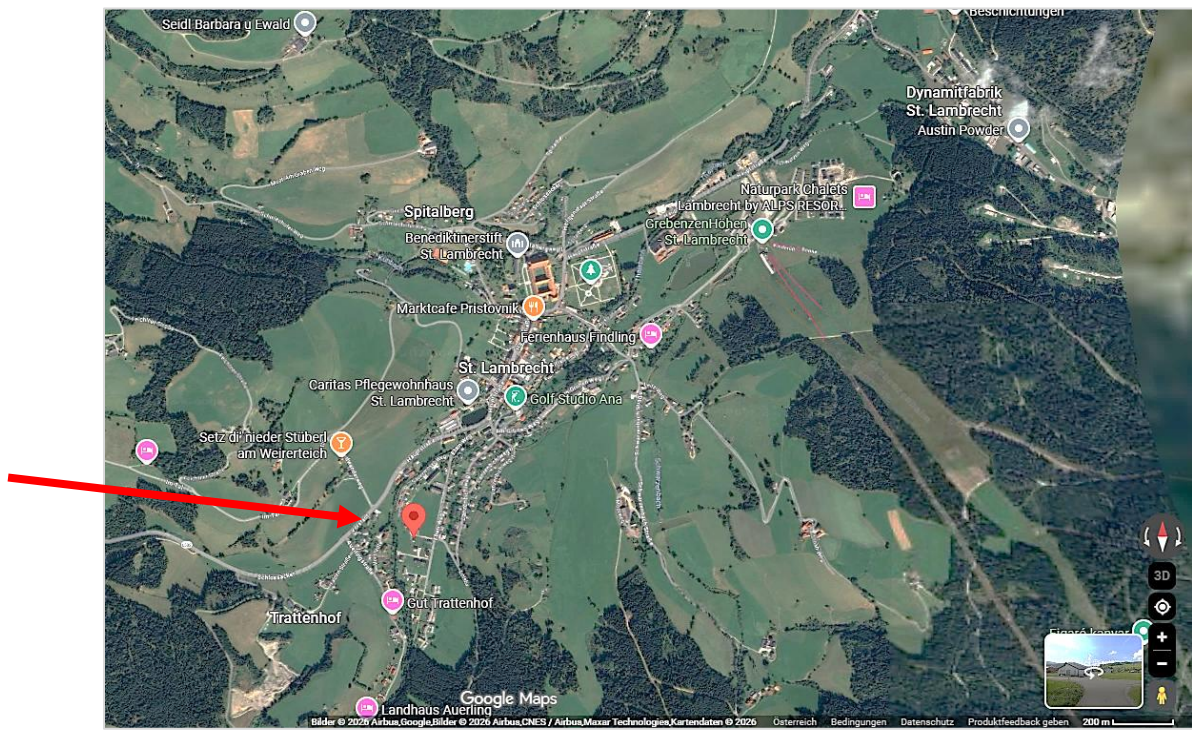
Die Bewertungsliegenschaft liegt ca. 700 südwestlich des Ortskerns von St. Lambrecht in einer vor ca. 5 Jahren entstandenen Wohnsiedlung / durchgeführten Parzellierung. Infrastrukturelle

Einrichtungen (Schulen, Ärzte, Bank, Lebensmittelhandel, Schwimmbad, Sportstätten, etc.) sind fußläufig erreichbar (siehe nachstehenden Immonet-ZT-Auszug):



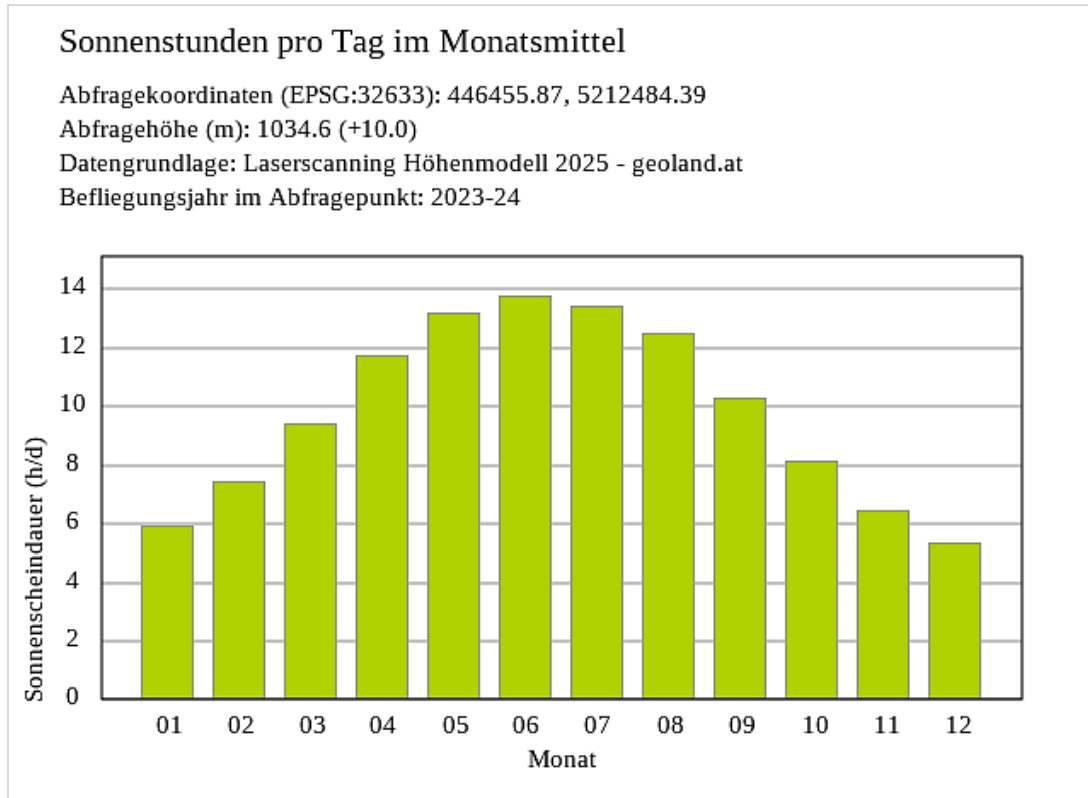
Die Bewerungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 1.035 m, die Marktgemeinde Sankt Lambrecht hat ca. 1.700 Einwohner, die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig - siehe nachstehend:

Demografische Entwicklung von 2001 - 2025:	
Bezirk Murau:	Bevölkerungsrückgang von rund 14,53 %
Gemeinde Sankt. Lambrecht:	Bevölkerungsrückgang von rund 24,85 %
<b>Quelle: Statistik Austria</b>	



Quelle: Google Maps

Örtlich ist von einer schönen und sonnigen Wohnlage zu sprechen - überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

**Besonnung:**

Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist für die Bewertungsliegenschaft nachstehende Gefahrenzonenausweisung (Hochwasser, Hangrutschung, etc.) gegeben – siehe Auszug aus dem HORA-Pass.

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
 Land- und Forstwirtschaft,  
 Klima- und Umweltschutz,  
 Regionen und Wasserwirtschaft

---

## HORA-Pass

Adresse: Eben 18c, 8813 Sankt Lambrecht

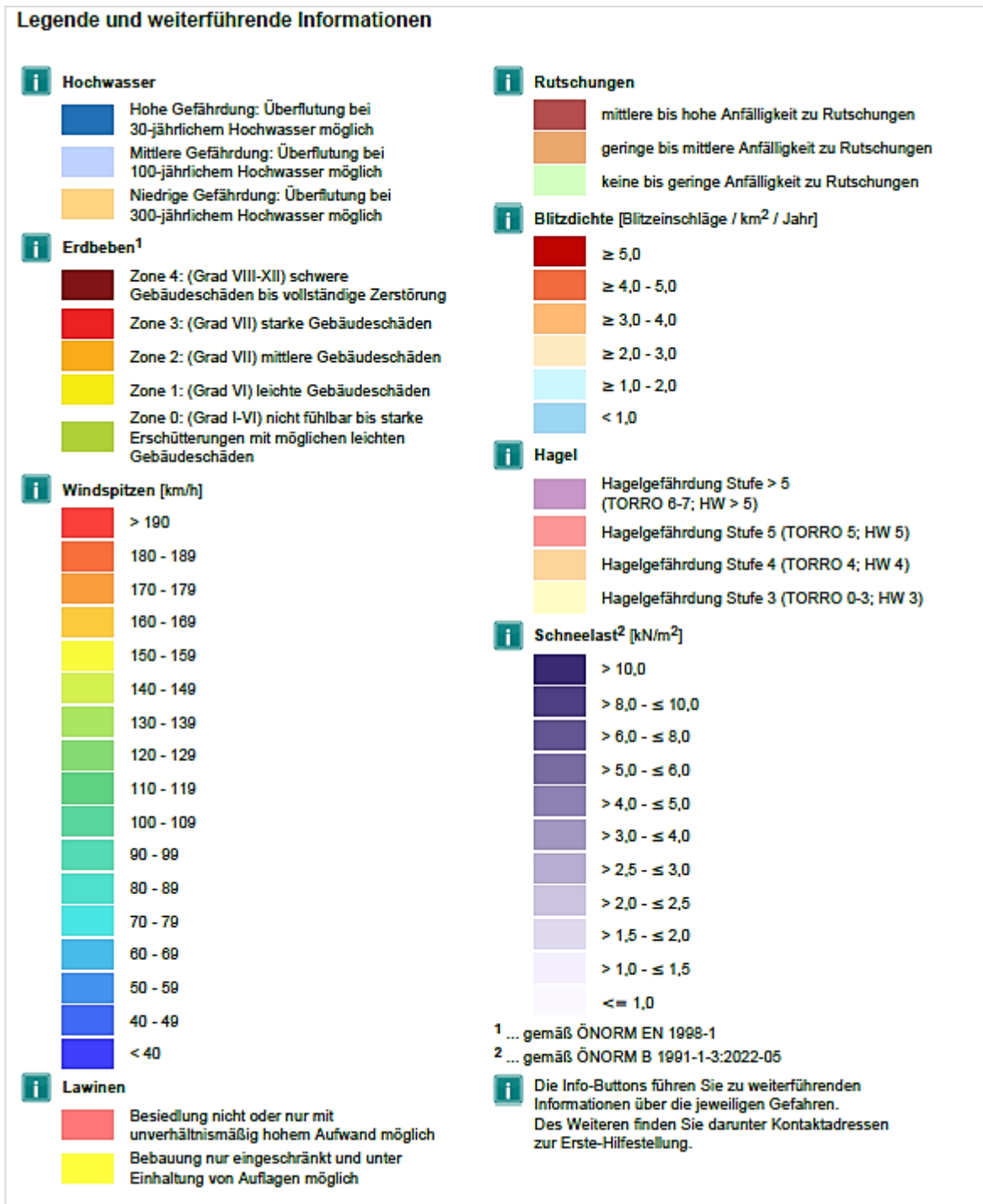
Seehöhe: 1035 m

Auswerteradius: 50 m

Geogr. Koordinaten: 47,06380° N | 14,29484° O

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

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		mittel
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig



### 2.3.2 Aufschließung

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

## 2.4 Bebauung

Das Wohnhaus wurde beginnend im Jahr 2022 ohne Unterkellerung mit Erd- und Dachgeschoß als „Town & Country“ - Fertighaus errichtet. Das Objekt ist insgesamt als architektonisch einfach geschnittener Baukörper einzustufen. Die Außenabmessungen des Wohnhauses ohne etwaige Anbauten (Terrasse, Eingangsüberdachung, etc.) betragen ca. 8,34 m x 9,09 m.



*Nord-Ansicht*



*West-Ansicht*



*Südost-Ansicht*



*Ost-Ansicht*

Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Schutzüberdachung und Abstellraum vom 04.05.2022; Zl.: 131-9/2022-05-Mo-4

- Bauführerbescheinigung MHH-Massiv-Haus-Handels GmbH, 8753 Fohnsdorf, vom 05.12.2022
- Elektro Attest, Fa. Elektro Markolin, 8820 Neumarkt, vom 31.10.2022
- Bestätigung Sicherheitsglas, REFORM Fenster und Türen, 4407 Steyr, vom 18.07.2022
- Standsicherheitsnachweis, Bauunternehmen Hartleb GmbH, 8733 St. Marein-Feistritz, vom 04.07.2022
- Bestätigung der Dachstuhlkonstruktion laut ÖNORM, Zimmerei Schopohl, 8800 Unzmarkt, vom 06.07.2022

**Anmerkung:** auf Basis der vorliegenden Bauführerbescheinigung ist von einem konsensmäßigen Bestand auszugehen.

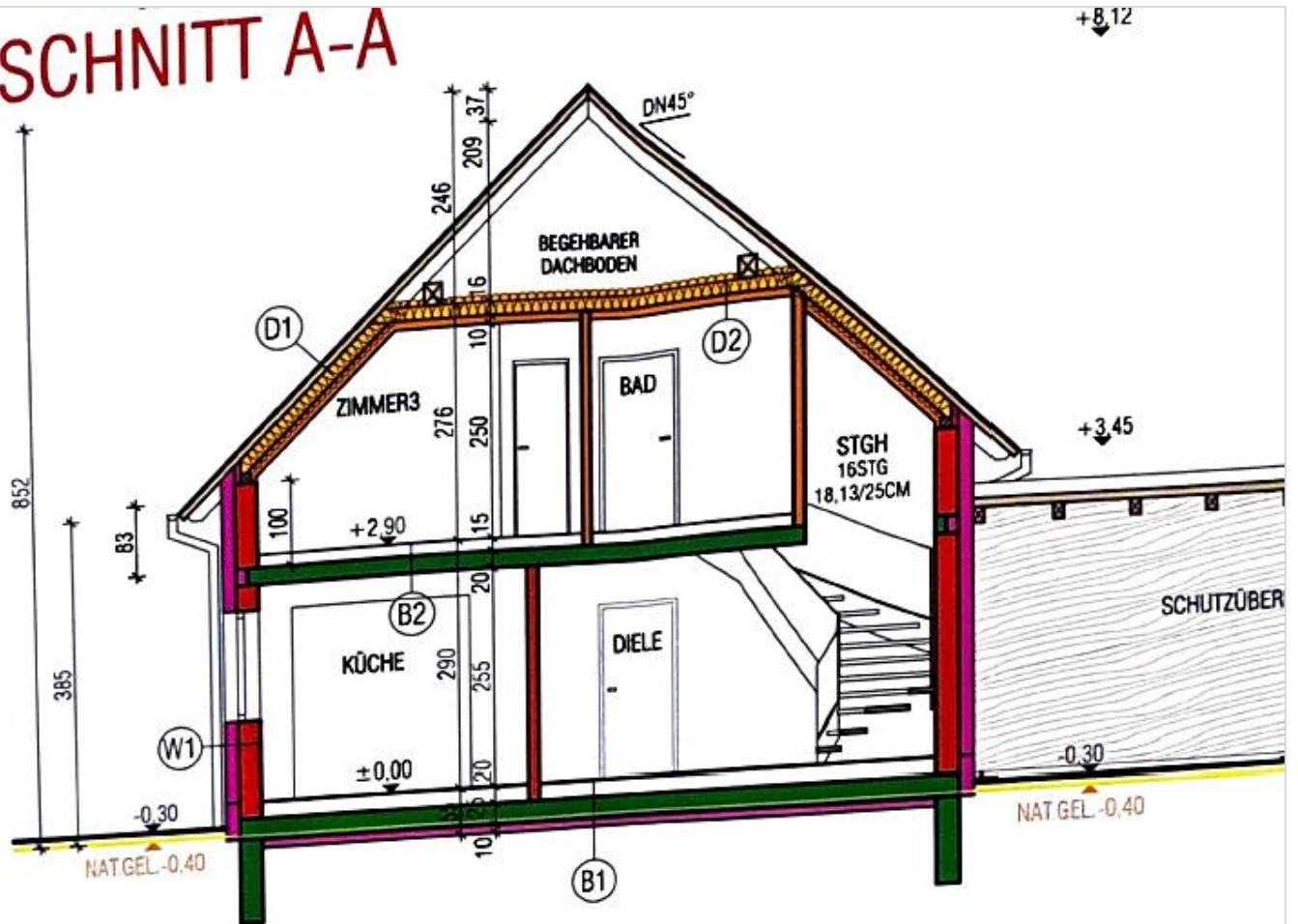
Entgegen der Baubewilligung wurde die eingangsseitige Schutzüberdachung, das westseitige Schutzdach inkl. einem Abstellraum jedoch noch nicht errichtet.

### 2.4.1 Konstruktive Merkmale – Wohngebäude

Konstruktion:	Fundamentplatte Wohngeschosse: Massivmauerwerk (Porenbeton – Ytong 25 cm bzw. 12 cm) EG-Decke: Elementplattendecke 20 cm; DG-Decke: Tramdecke
Fassade:	Wärmedämmfassade (16 cm)
Dach/Deckung:	Satteldach mit Ziegeldeckung (Kaltdachkonstruktion)
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit Fernwärme Wärmeabstrahlung über warmwasserführende Fußbodenleitungen Boiler für Warmwasser Photovoltaikanlage (ca. 3,25 kWp) - am Dach befindlich – 10 Paneele
Stiegen:	EG-DG: gedrehter Holzstiegenlauf
Türen:	Eingang über massiveres Alutürelement mit Glaslichte Innentüren: weiß-lackierte Holztürblätter auf Holzstöcken
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung

Auszug Einreichplan – Aufbauten:

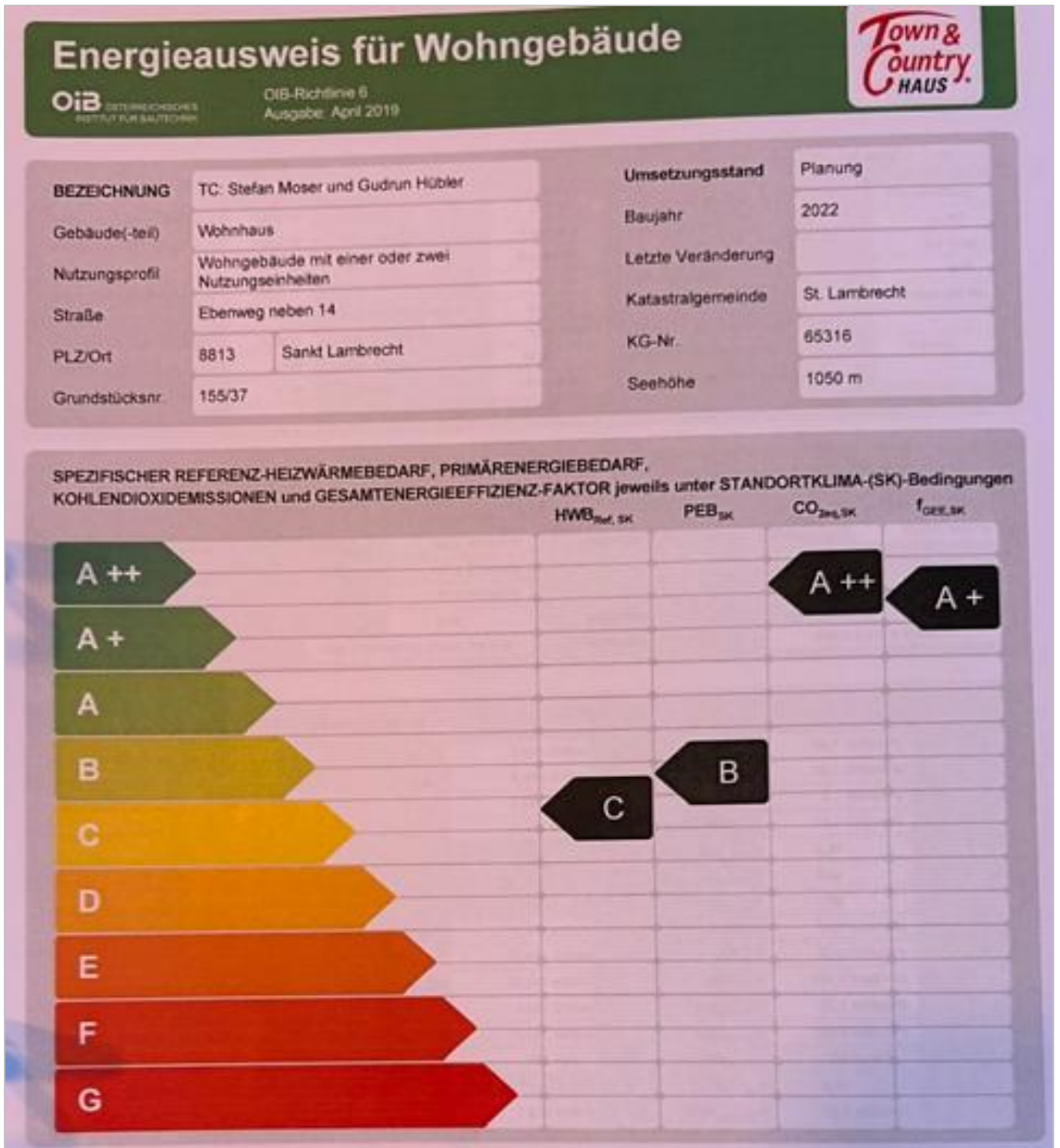
# SCHNITT A-A



## AUFBAUTEN

<b>B1:</b> 30CM ROLLIERUNG 10CM XPS 25CM FUNDAMENTPLATTE FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG 12,5CM THERMO TEC BEPS WD 130 R PAE FOLIE 6,0CM ESTRICH 1,5CM BELAG	<b>B2:</b> 20CM ELEMENTPLATTENDECKE 7,5CM THERMO TEC BEPS WD 130R PAE FOLIE 6,0CM ESTRICH 1,5CM BELAG	<b>W1:</b> 1,5CM INNENPUTZ 25CM PORENBETON 16CM EPS-F PLUS 0,5CM DÜNNPUTZ	<b>C1:</b> 40,0CM FROSTKOFFER 10,0CM FEINPLANUM 4,0CM KIESBETT 7,0CM PFLASTERUNG (DURCHLÄSSIG)
<b>D1:</b> 1,5CM GKF PLATTE DAMPFBREMSE 6/2,7CM KNAUF CD 60x27MM MIT DIREKTABHÄNGERN 8,0CM ISOVER PREMIUM MIT SCHWINGBÜGEL 8/16CM SPARREN 16CM ISOVER PASSIVHAUSDÄMMUNG 2,4CM RAUSCHALLUNG DAMPFDIFFUSIONSOFFENE BAHN 8/5CM KONTERLATTUNG 5/3CM DACHLATTUNG DACHDECKUNG	<b>D2:</b> 1,5CM GKF PLATTE DAMPFBREMSE SD > 100 6/2,7CM KNAUF CD 60x27MM MIT DIREKTABHÄNGERN 8/16CM ZANGE 16CM ISOVER PASSIVHAUSDÄMMUNG 8,0CM ISOVER PREMIUM MIT SCHWINGBÜGEL	<b>C2:</b> DACHFOLIE VLIES 3,0CM HOLZSCHALLUNG SPARREN	<b>C3:</b> 2,0CM 3-S-PLATTE 14,0CM HOLZRIEGEL

Energiekennzahl: HWB = 59,7 kWh/m²a



Quelle: MHH-MassivhausHandelGmbH

## 2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Objekt von Herrn Stefan Moser bewohnt.

*Der vorgelegte Plan entspricht offensichtlich im Wesentlichen der Natur. Die angegebenen Flächen wurden den Planunterlagen entnommen und sind ohne Gewähr.*

Erdgeschoß: Raumhöhe von ca. 2,56 m; der Eingang erfolgt nordseitig über ein zweistufiges Massivpodest und ist nicht überdacht

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
Diele/Garderobe	16,75	keramischer Belag
WC	2,25	halbhoch verflies, mit Fenster, WC-Schale und kleinem Handwaschbecken
Küche	8,46	Vinyl-Belag
Wohn-/Essbereich	27,07	Vinyl-Belag, Ausgang auf die Terrasse
Wirtschaftsraum	4,03	keramischer Belag
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>58,56</b>	
<b>Terrasse</b>	<b>37,53</b>	gepflastert, überdachte Fläche rund 25 m <sup>2</sup> - aufgeständerte Alukonstruktion mit Glasflächen

Dachgeschoß: Raumhöhe von ca. 2,50 m, der Außenwandbereich ist mit Mansarden ausgeführt, Kniestockhöhe ca. 1,10 m

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
Diele	2,77	Vinylbelag
Bad	10,22	halbhoch verflies, mit Fenster, Wanne, Dusche, WC-Schale, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
Schlafzimmer	15,75	Vinylbelag
Kinderzimmer	13,30	Vinylbelag
Kinderzimmer	13,68	Vinylbelag
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>55,72</b>	

Dachraum: Der Dachraum ist über eine Luke vom Dachgeschoß mit einer Einschubstiege begehbar. Die DG-Decke ist mit einer losen Dämmung (Steinwolle) überlegt.

### 2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Der Baukörper wurde dem Baujahr entsprechend in durchschnittlicher Ausführung errichtet und entspricht substantiell dem Errichtungszeitpunkt.

**Zustandsmerkmale:**

**Außenbereich:** Laut Eigentümerangaben war im Sockelbereich ein punktueller Feuchteschaden vakant – zwischenzeitlich saniert.

**Wohngeschoße:** Das Objekt weist eine annähernd übliche Wohnabnutzung auf; punktuell sind Beschädigungen an den Türblättern bzw. -zargen vakant. Kleinflächige Spannungsrisse sind im Dachgeschoss sichtbar (Dachschrägen zu Giebelwänden bzw. Decke)

Das Wohnhaus wurde beginnend im Jahr 2022 errichtet und ebenso fertiggestellt. Zum Bewertungsstichtag (03.02.2026) errechnet sich ein Baualter von rund 4 Jahren. Bei einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von rund 65 Jahren (Bandbreite 60 - 70 Jahre) ergibt sich eine fiktive Restnutzungsdauer von 61 Jahren - siehe nachstehend:

**Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern**

*(Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017)*

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertigaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50

#### 2.4.4 Außenanlagen

Der Zufahrts- bzw. Zugangsbereich sind geschottert, das Traufenpflaster ist bekiest und mit Rasenkantensteinen eingefasst.

Der Freigrund ist begrünt. Südseitig ist eine überdachte Terrassenfläche (siehe Pkt. 2.4.2) konzipiert.

Am Freigrund befindlich ist eine Gartenhütte (Holzkonstruktion „Eigenbau“ mit Pultdach und Bitumendeckung) - Nutzfläche ca. 7 m<sup>2</sup>.

Einfriedung:                    ostseitig - Maschendrahtzaun  
    restliche Seiten ohne Einfriedung

Für die geplante Überdachung nord- bzw. ostseitig des Wohnhauses sind Punktfundamente zum Teil vorbereitet.

#### 2.4.5 Objektdaten

<b>Grundstück Nr. 155/37</b>		<b>850 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzflächen</b>	<b>Erdgeschoß</b>	<b>58,56 m<sup>2</sup></b>
	(Terrassenüberdachung ca. 25 m <sup>2</sup> )	
	<b>Dachgeschoß</b>	<b>55,72 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohngeschoße gesamt</b>	<b>114,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebenflächen</b>	<b>Gartenhütte</b>	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>

### 3 Gutachten

#### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das gegenständliche Objekt ist derzeit zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze brutto, d. h. inkl. UST, zu erfolgen haben.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

#### 3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

##### **Ermittlung:**

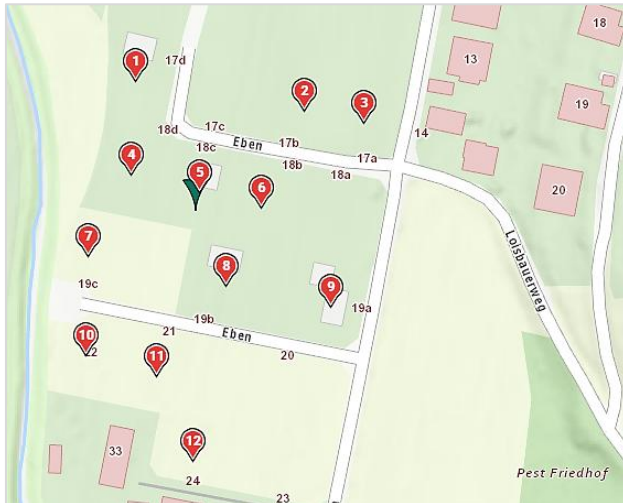
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

### 3.3 Bewertung

#### 3.3.1 Sachwert

##### 3.3.1.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind Kauffälle von unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung.




Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
1	Bauland	1531/2022	29.03.2022	850,00	62,00 €	74,76 €
2	Bauland	1529/2022	29.03.2022	820,00	58,00 €	69,94 €
3	Bauland	1534/2022	29.03.2022	820,00	77,00 €	92,85 €
4	Bauland	1530/2022	29.04.2022	1.027,00	58,00 €	69,68 €
5	Bauland	1174/2022	20.01.2022	850,00	58,00 €	70,52 €
6	Bauland	1533/2022	29.03.2022	850,00	62,00 €	74,76 €
7	Bauland	382/2021	19.01.2021	1.428,00	52,50 €	66,64 €
8	Bauland	1441/2021	16.03.2021	1.080,00	52,50 €	66,21 €
9	Bauland	1442/2021	14.04.2021	1.080,00	52,50 €	65,99 €
10	Bauland	881/2021	19.03.2021	836,00	43,00 €	54,21 €
11	Bauland	306/2024	04.01.2024	863,00	43,00 €	47,79 €
12	Bauland	1530/2021	28.04.2021	752,00	43,00 €	53,96 €

Beim Kauffall 5 handelt es sich um das bewertungsgegenständliche Grundstück, dieses wurde im Jahr 2022 um EUR 58,00 / m<sup>2</sup> erworben.

Die Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 43,00 bis EUR 77,00 / m<sup>2</sup>.

Informativ die Preisentwicklung für Sankt Lambrecht lt. Immonet ZT - Datenforum:

Laut Abfrage „Immonet ZT – Datenforum“ wird für das Gemeindegebiet „Sankt Lambrecht“ in den Jahren 2021 – 2025 eine jährliche Preisveränderung von 5,3 % angegeben. Der Mittelwert bei Baugrundstücken im gesamten Gemeindegebiet von Sankt Lambrecht ergibt einen Wert von EUR 57,45 - dieser Wert basiert auf 30 Transaktionen von 2021 bis 2025 – *siehe nachstehend*:

Sankt Lambrecht			
65316 Wohnbauwand <a href="#">↗</a> 2025 <a href="#">↗</a>			
Anzahl Werte	30	Stichtag	30.06.2025
Minimum	31,00 €/m <sup>2</sup>	Maximum	81,88 €/m <sup>2</sup>
Variationskoeffiz.	0,22	Standardabweichg.	12,37 €/m <sup>2</sup>
			57,45 €/m <sup>2</sup> mittlerer Wert (aktuelles Jahr)
5,3 % p.a.  Veränderung 2021 / 2025			
Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.			

Bei einer jährlichen Preisanpassung von rund 5,3 % errechnet sich zum Stichtag Februar 2026 ein **Mittelwert von rund EUR 67,28 / m<sup>2</sup>**.

In Anlehnung der angeführten Kauffälle sowie der im Befund beschriebenen Merkmale wird der errechnete Mittelwert von rund EUR 67,00 / m<sup>2</sup> als realistisch erachtet.

Berechnung Bodenwert Grundstück der EZ 741			
Fläche in m <sup>2</sup>	Widmung	Preis pro m <sup>2</sup>	
850	WR	€ 67,00	€ 56 950
			€ 56 950
<b>BODENWERT</b>			<b>€ 56 950</b>

**3.3.1.2 Bauwert**

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Zusammenarbeit mit den Landesverbänden unter der Leitung von DI Roland Popp - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 3/2025“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025</b>						
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	↔ 4.000 €	↔ 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ 3.600 €	↔ 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ 3.200 €	↔ 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ 3.400 €	↔ 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ 3.900 €	↔ 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ 3.200 €	↔ 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ 3.100 €	↔ 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	↔ 4.000 €	↔ 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ 4.100 €	↔ 5.000 €	(++)		
<b>Österreich (Medianwert)</b>	<b>2.900 €</b>	<b>3.600 €</b>	<b>4.300 €</b>			
<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Anschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2 % – 10 %		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)				ca. 7 % – 20 %		
* Umsatzsteuer				20 %		
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5 % – 15 %		
* sonstige Anschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf		
* Erschwernisse				nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf		
<b>Ergänzende Angaben:</b>						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30 %		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10 %		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 40 % bis 70 %		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 20 % bis 50 %		

Quelle: Sachverständigen Zeitschrift 3/2025 – Publikation Roland Popp

Die **Neuherstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der umseitig angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.700** (normaler Ausführungsstandard) angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>			
			nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>			<b>€ 2 700</b>
	m <sup>2</sup>	à	
*Erdgeschoß	58,56	€ 2 700	€ 158 112
*Dachgeschoß	55,72	€ 2 700	€ 150 444
<b>Summe</b>			<b>€ 308 556</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre		
Bestandsdauer	4		
Restnutzungsdauer	61		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	65		
Relatives Alter 4/65	<b>6%</b>		
<b>Technische Wertminderung linear</b>	6% von	308 556	-€ 18 513
Gebäudesachwert			€ 290 043
<b>** Wirtschaftliche Wertminderung</b>	10% von	290 043	-€ 29 004
			€ 261 039
<b>Bauwert</b>			<b>€ 261 039</b>

\* Preisansatz inkl. Fundamentplatte, Terrassenüberdachung sowie PV-Anlage

\*\* Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (jedermann hat individuelle Raumbedürfnisse, Situierung Fußbodenverteiler im DG, etc.) begründet.

### Außenanlagen

<b>Begrünung, Befestigung, Gartenhütte</b>	<b>€ 4 000</b>
--	----------------

\* d.s. rund 1 bis 2 % des Bauwertes - entspricht einfachen Anlagen

### Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	€ 56 950
Bauwert Wohnhaus	€ 261 039
Außenanlagen	€ 4 000
<b>Sachwert</b>	<b>€ 321 989</b>

### 3.3.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.). Gegenständlich ist von einer durchschnittlichen bis einschränkenden Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Begründung:

- - Demografische Entwicklung der Gesamtregion
- - gegebener Fertigstellungsbedarf Außenanlage
- - fehlende Unterkellerung
- + örtlich gut nachgefragte Wohnlage

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes ein Marktanpassungsabschlag von 15 % vorgenommen.

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung ( Zu- / Abschlag in % ) für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend - durch- schnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Sachwerte		€	321 989
Marktanpassung	15%	-€	48 298
		€	273 691
<b>Verkehrswert der EZ 741, GB 65316 ger.</b>			<b>€ 274 000</b>

#### 4 Zubehör

Im Wohnhaus befindet sich Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt, für welches nachstehender Ansatz getroffen wird.

Allgemeines:

*Bei der gegenständlichen Bewertung des Zubehörs werden Erfahrungswerte – durchschnittliche Nutzungszeiten – in Haushalten mit 2 bis 4 Personen bei normaler Benützung und Lebensgewohnheiten – Wohnfunktion – verwendet.*

*Vorausgesetzt wird bei der Anschaffung gute Qualität des Materials und der Verarbeitung, sowie sorgfältige Pflege und Behandlung, guter Erhaltungszustand.*

*Bei fix eingepassten Einbauten, Wandverbauungen, Schrankkabinen u. ä., die an anderer Stelle nicht oder nur mit bedeutendem Kostenaufwand verwendet werden können, wird ein Abschlag vom Restwert von 20 bis 40 % (Streuung nach Bauart und Material usw.) vorgenommen.*

Raum	Wert
<b>Küche (EG):</b> Einbauküche (Zeilenlänge von ca. 9 m, Arbeitshöhe von ca. 95 cm) mit Unterbau- und Oberschränken, div. E-Geräte; Alter ca. 3 Jahre, Neupreis von ca. 12.000 EUR, pauschaler Zeitwert	€ 5 000
<b>Gesamt pauschal</b>	<b>€ 5 000</b>



## 5 Zusammenstellung

**Zweck der Schätzung:** Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG  
(Liegenschaftsbewertungsgesetz)

EZ 741, KG 65316  
8813 Sankt Lambrecht, Eben 18c

Objekt	Verkehrswert
<b>Wohnhaus "Hübler / Moser"</b> EZ 741, GB 65316 Sankt Lambrecht 8813 Sankt Lambrecht, Eben 18 c	€ 274 000
<b>Zubehör</b>	€ 5 000

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Werner Kogler



Weißkirchen, am 28.02.2026

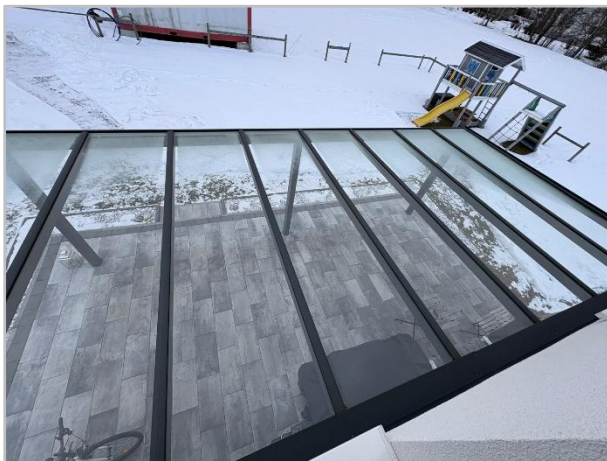
### Beilagen

Fotoaufstellung

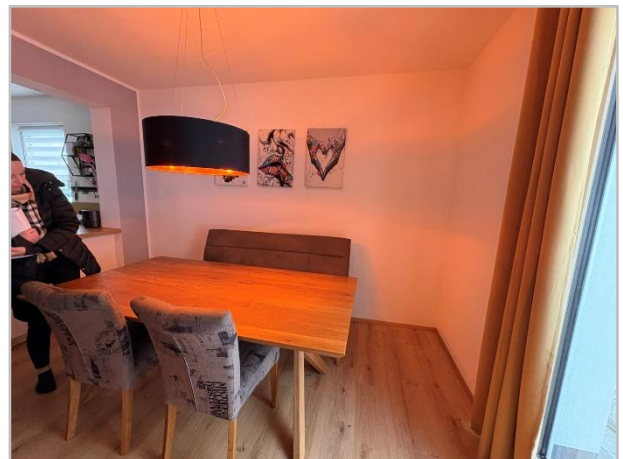
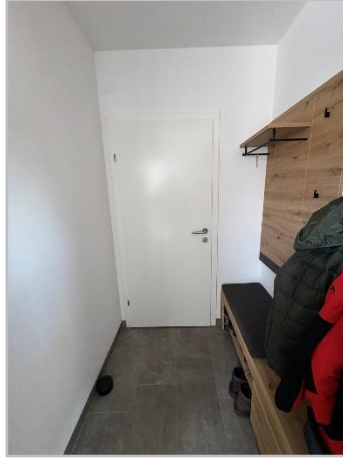
Plankopien

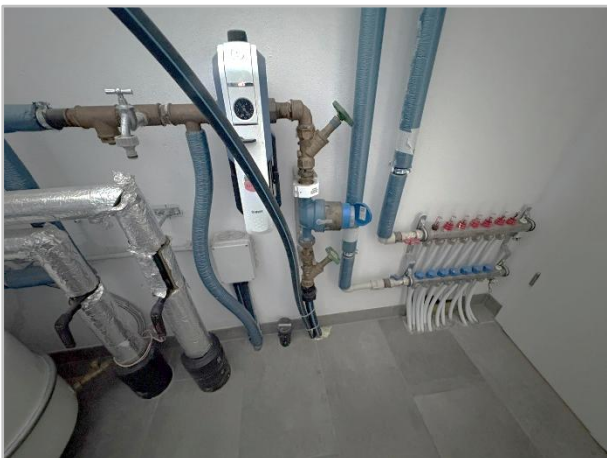
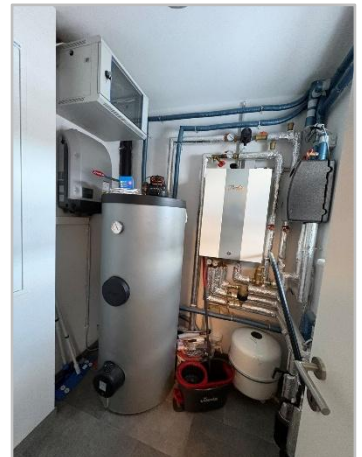
## Fotoaufstellung





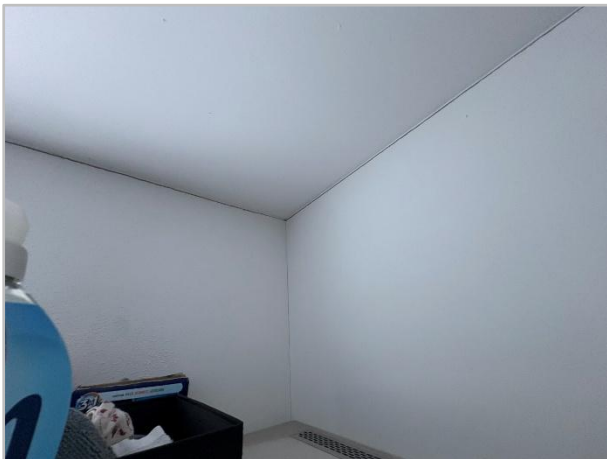
**ERDGESCHOSS**





Putzschnitte Erdgeschossdecke

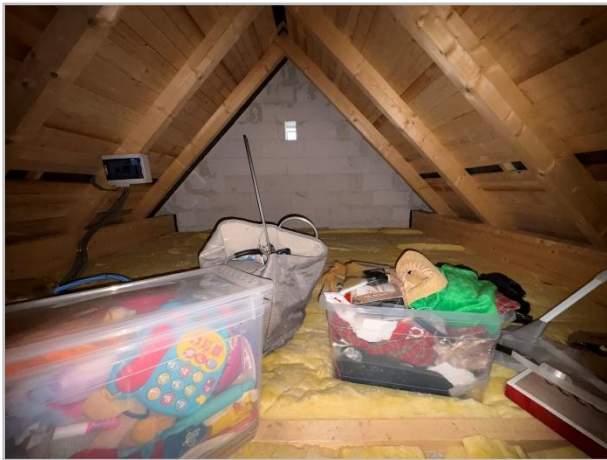
**DACHGESCHOSS**



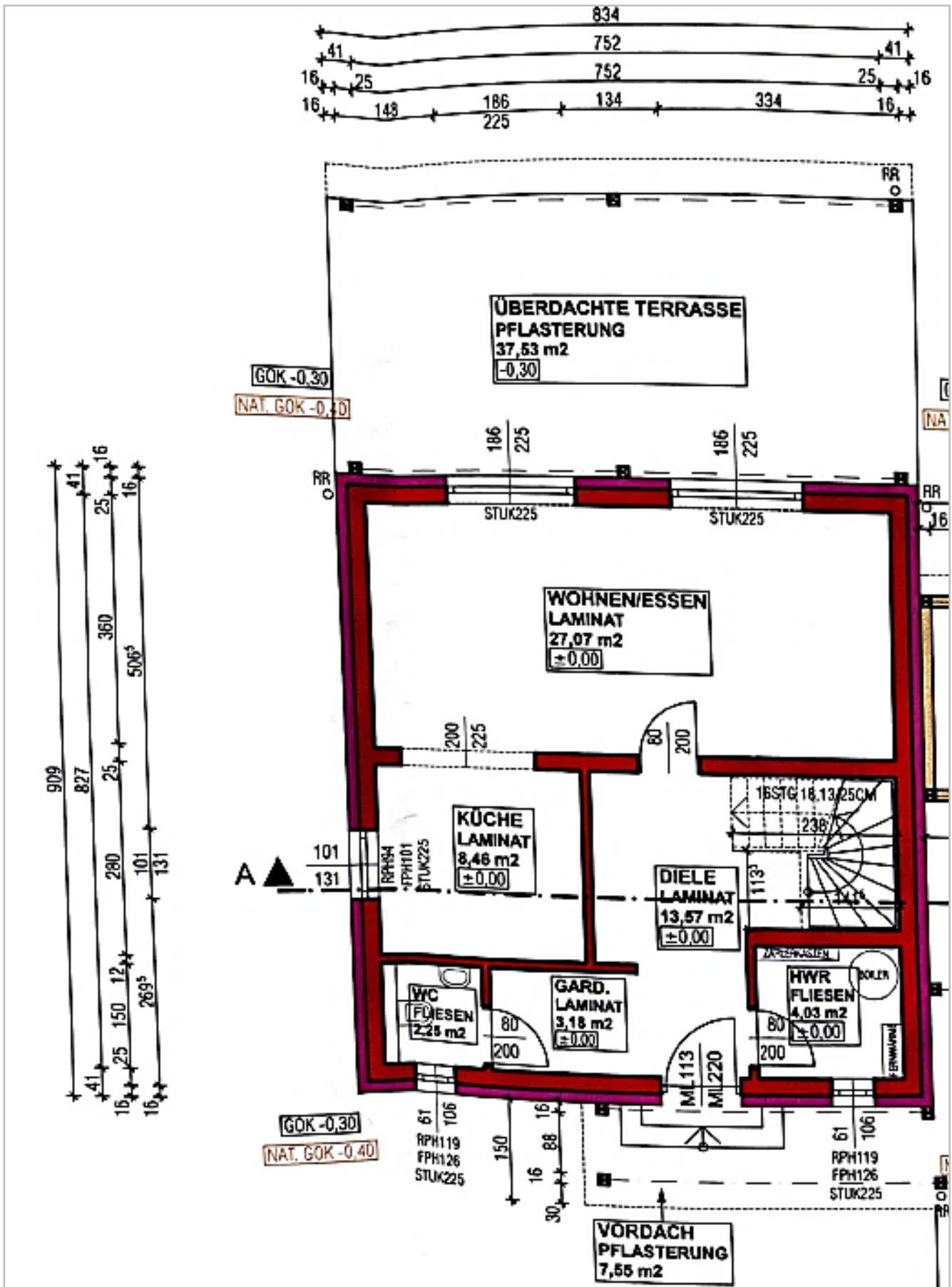
Fußbodenheizung  
- Heizkreisverteiler in Kinderzimmer



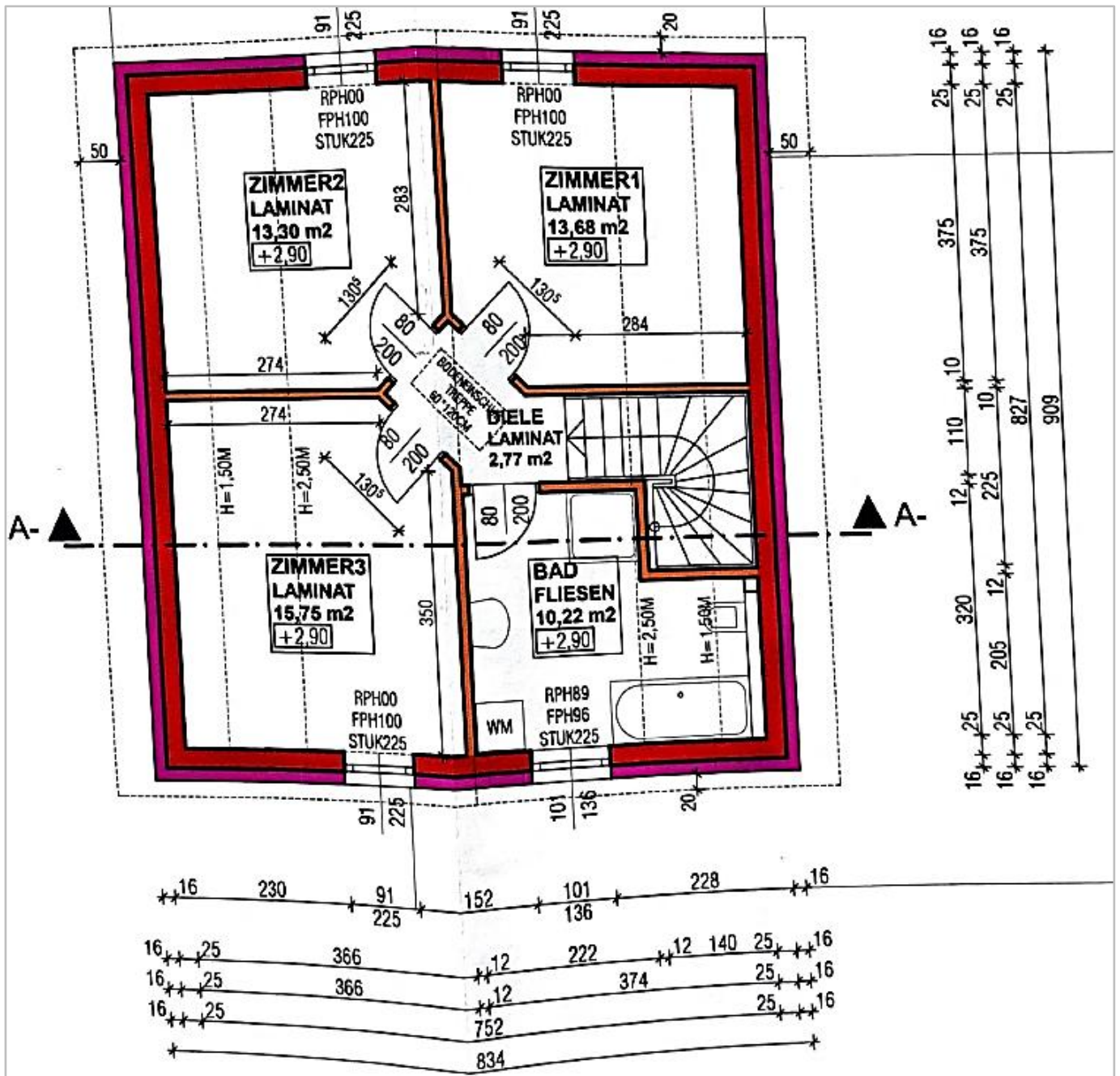
**Dachraum**



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# SCHNITT

