

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

105 E 20/23y

Exekutionssache

Betreibende Partei BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft
u. Österr. Postsparkassen AG, Wiedner
Gürtel 11, 1100 Wien,
vertreten durch Eger / Gründl Rechtsanwälte OG,
Elisabethstraße 22, 8010 Graz,
Verpflichtete Parteien 1. Andreas Horst, geb. 08.01.1982,
Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald,
2. Melanie Bachstein, geb. 13.06.1983,
Zeltingerstraße 24, 8490 Bad Radkersburg,
wegen Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 372 Grundbuch
61119 Hörmsdorf mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Hörmsdorf 83,
8552 Eibiswald.**

BANKVERBINDUNGEN:
RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Sachwert	Seite	14
3.3. Verkehrswert	Seite	18

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Aufmaßskizzen
„HORA“-Pass
Postenliste der Marktgemeinde Eibiswald
Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 22.01.2024 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 22.01.2024 um 15:00 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten, weiters war die erstverpflichtete Partei zugegen, welche die Liegenschaft bewohnt,
- Grundbuchauszug vom 11.12.2023,
- Katasterplan,
- vom Bauamt der Marktgemeinde Eibiswald wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Gebäude um einen Altbestand (vor 1969) handelt, für welches kein Bauakt existiert; es wurde daher anlässlich der Befundaufnahme ein Aufmaß des Gebäudes vorgenommen und wird auf die dem Gutachten beiliegenden Grundrisskizzen verwiesen,
- anlässlich der Befundaufnahme erteilte Informationen,
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,

- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbüchlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 372 Grundbuch 61119 Hörmsdorf, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	547/13	GST-Fläche	490 m ²
--------	--------	------------	--------------------

Im A1-Blatt ist die Flächenänderung in Vorbereitung ersichtlich gemacht. Laut Mitteilung des Vermessungsamtes Leibnitz bezieht sich diese auf eine Überprüfung der Koordinaten der im Grenzkataster eingetragenen Grundstücke, wobei sich am Flächenausmaß derselben nichts ändert.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über den im öffentlichen Gut stehenden Kolonieweg Hörmsdorf sowie über Privatgrundstücke, wobei die Dienstbarkeit zum Überfahren des Grundstückes Nr. 547/4 im A2-Blatt ersichtlich gemacht ist.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 5	1/4-Anteil	Andreas Horst, geb. 08.01.1982
B-LNR 6	1/4-Anteil	Melanie Bachstein, geb. 13.06.1983
B-LNR 7	1/4-Anteil	Andreas Horst, geb. 08.01.1982
B-LNR 8	1/4-Anteil	Melanie Bachstein, geb. 13.06.1983

Lasten, C-Blatt

In C-LNR 1a) ist die Dienstbarkeit des Gehens, Fahrens und Viehtriebes auf dem Grundstück Nr. 547/13 an der Nord- und Westfront des Hauses ON 83 eingetragen, welche Belastung bei der Bewertung berücksichtigt wird.

Hinsichtlich der in C-LNR 2a) intabulierten Reallast im Ausmaß eines Zehntels der Erhaltungs- und Erneuerungskosten des Brunnens auf dem Grundstück Nr. 547/1 beim Haus ON 82 ist nicht bekannt, inwieweit diese überhaupt noch aufrecht ist, zumal die Bewertungsliegenschaft laut Information des Wasserverbandes Eibiswald-Wies über einen Anschluss an die öffentliche Wasserleitung verfügt.

Darüber hinaus sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im ehemaligen Gemeindegebiet von Pitschgau (nunmehr Eibiswald) in der sogenannten „Kolonie Hörmsdorf“, einer Bergarbeiter-Siedlung aus dem frühen 20. Jahrhundert.

2.2.2. Beschaffenheit

Das gegenständliche Grundstück Nr. 547/13 hat ein katastrales Ausmaß von 490 m², es ist rechtecksförmig konfiguriert und leicht in südliche Richtung geneigt (ca. 10%).

Die Bebauung umfasst das Wohnhaus Hörmsdorf 83, bestehend aus Unterkellerung, Erdgeschoss und Dachgeschoss, an der Nordostseite ist ein Carport in Holzkonstruktion mit Pultdachüberdeckung angebaut. Auch für dieses Carport konnten keine Bauunterlagen erhoben werden, auch berichtete die erstverpflichtete Partei über einen in der Vergangenheit geführten Rechtsstreit mit dem Eigentümer der östlichen Nachbarliegenschaft im Zusammenhang mit der Ableitung von Meteorwässern vom Dach des Carports aus.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um Gartenflächen sowie um Verkehrsflächen (Teilflächen der Zufahrtsstraßen – Dienstbarkeitsbelastung).

Die Liegenschaften im Nahbereich sind mit ähnlichen Wohnhäusern (freistehend oder gekuppelt errichtet) sehr dicht verbaut.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich erst im Zentrum von Eibiswald.

2.2.3. Aufschließung

Diesbezüglich wurde darüber informiert, dass das Wohnhaus über die entsprechenden Aufschließungen verfügt (Strom, Kanal, Wasser).

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 05.02.2024) ist das gegenständliche Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Hinsichtlich möglicher Naturgefahren wird auf den beiliegenden Auszug des „HORA“-Passes verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Hinsichtlich der Abgaben- und Gebührenrückstände wird auf die beiliegende Postenliste, welche von der Marktgemeinde Eibiswald übermittelt wurde, verwiesen.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald

Das Gebäude weist eine Teilunterkellerung auf und besteht darüber hinaus aus Erdgeschoss und Dachgeschoss, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit einer von Nord nach Süd verlaufenden Firstrichtung und einer Deckung mit Eternitrhomben.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt an der Ostseite über einen annähernd gebäudemittig situierten Hauseingang, die vertikale Verbindung im Gebäudeinneren erfolgt über ein eingebautes Stiegenhaus mit ein- und zweiläufigen Stiegenanlagen, talseitig besteht eine Abgangsstiege zum Keller.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine mit festen Brennstoffen befeuerte Zentralheizungsanlage, wobei zur Raumheizung Radiatoren ersichtlich sind, laut Information sind in den Sanitärräumen des Erdgeschosses Fußbodenheizungen ausgeführt. Die Installation für eine PV-Anlage an der südlichen Fassade ist laut Information bereits vorgerichtet.

Die Räume im Erdgeschoss wurden in den letzten Jahren modernisiert, im Dachgeschoss ist ein altbestehender Ausbau mit umfangreichen Erneuerungs- und Modernisierungserfordernissen gegeben, ebenso weist die Unterkellerung umfangreiche Erneuerungs- und Modernisierungserfordernisse auf.

Die Belichtung der Räume erfolgt über unterschiedliche Fensterkonstruktionen (Holzverbundfenster, Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung), der Hauseingang ist mit einer Kunststofftüre mit

Glaslichter abgeschlossen, im Inneren des Erdgeschosses bestehen Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind.

Die Fußböden weisen im Erdgeschoss unterschiedliche Beläge auf (Granit, Vinyl, Fliesen), die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt sowie in den Sanitärräumen verflieset, die mit Leichtbauplatten ausgeführten Vorsatzschalen sind gespachtelt und gemalt.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch und Dusche sowie ein WC mit Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Pissoir und elektrischem Lüfter.

Die Räume im Dachgeschoss sind altbestehend und haben unterschiedliche Bodenbeläge (Holzpfostenböden, Betonfliesen, etc.), die Sanitärräume sind veraltet, als Türabschlüsse bestehen Holzrahmenfüllungstüren, an den Dachschrägen sind Feuchteschäden sichtbar, insgesamt sind diese Räume im derzeitigen Zustand als nicht brauchbar zu bezeichnen. Der nicht ausgebaute Dachraum konnte mangels Aufstiegsmöglichkeit nicht befundet werden.

Die Ausstattung der Kellerräume ist ebenfalls veraltet und dem Verwendungszweck entsprechend einfach, teilweise ist das aufgehende Mauerwerk nicht verputzt, als Decken bestehen Gewölbedecken mit roher Untersicht, am aufgehenden Mauerwerk sind zum Teil Feuchteschäden vorhanden, der Heizraum ist mit einem Kessel für feste Brennstoffe (mit 2.000 l Speicher) und einer Luftwärmepumpe ausgestattet.

Anhand des anlässlich der Befundaufnahme durchgeführten Aufmaßes ergeben sich die nachstehenden gerundeten Nutzflächen (im Sinne des WEG):

Unterkellerung	71,00 m ²
Erdgeschoss	114,00 m ²
Dachgeschoss	125,00 m ²

Der Bau- und Erhaltungszustand im Erdgeschoss kann als normal bezeichnet werden, infolge einer intensiven Hundehaltung bestehen gewisse Gebrauchsabnutzungen, zum Zustand der Räume im Kellergeschoss und im Dachgeschoss wird auf die obigen Feststellungen verwiesen.

Dem Gebäude kann zum Bewertungsstichtag insgesamt eine Restnutzungsdauer von rund 33 Jahren unterstellt werden, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre.

2.3.2. Außenanlagen

Diese sind insgesamt betrachtet als einfach zu qualifizieren, weiters besteht an der Nordostseite des Gebäudes ein Carport.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Zubehör im Sinne des ABGB konnte nicht identifiziert werden.

2.3.4. Nutzung

Gemäß Information wird die Liegenschaft von der erstverpflichteten Partei eigengenutzt, Bestandsverhältnisse wurden nicht bekanntgegeben.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden – wenn sie bestandsfrei sind – grundsätzlich zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten für solche Objekte bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (**= Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. (Der Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum 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 die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten Grundstücken im engeren und weiteren Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden.

Unter Verweis auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung ergibt sich ein durchschnittlicher Baulandwert von gerundet € 46,00 je m², welcher unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (Lage, Grundstücksgröße, Dienstbarkeitsbelastung in den Randbereichen, etc.) zu Grunde gelegt wird, wonach sich der folgende gebundene Bodenwert ergibt:

490 m² x € 46,00 je m² = € 22.540,00

gebundener Bodenwert gerundet € **22.500,00**

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² Nutzfläche (im Sinne des WEG), wie sich diese aus den Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur (z.B. Kranewitter⁷, a.a.O., Seite 305ff) ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad sowie regionalen Preisfaktoren:

Wohnhaus

Unterkellerung

71,00 m² x € 1.275,00 je m² = € 90.525,00

Erdgeschoss

114,00 m² x € 2.835,00 je m² = € 323.190,00

Dachgeschoss

125,00 m² x € 2.550,00 je m² = € 318.750,00

Neubauwert € 732.465,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Zustandsnote von 3,0 auf 61,42% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 38,58% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert Wohnhaus

€ 732.465,00 x 0,3858 = € 282.585,00

Bauwert Wohnhaus gerundet € 283.000,00

Der Zeitwert der **Außenanlagen einschließlich des Carports** an der Nordostseite wird mit pauschal

€ 10.500,00

eingeschätzt.

Sachwert – Zusammenstellung

Bodenwert € 22.500,00

Bauwert Wohnhaus € 283.000,00

Zeitwert Außenanlagen / Carport € 10.500,00

Sachwert € 316.000,00

3.3. Verkehrswert

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

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich derzeit die rechnerisch ermittelten Sachwerte nur mit Abstrichen am Markt realisieren lassen, weshalb gegenständlich ein Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 15% des ermittelten Sachwertes vorgenommen wird:

$$€ 316.000,00 \times 0,85 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 268.600,00}}$$

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 372 Grundbuch 61119 Hörmsdorf mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 269.000,00

Schlusskommentar

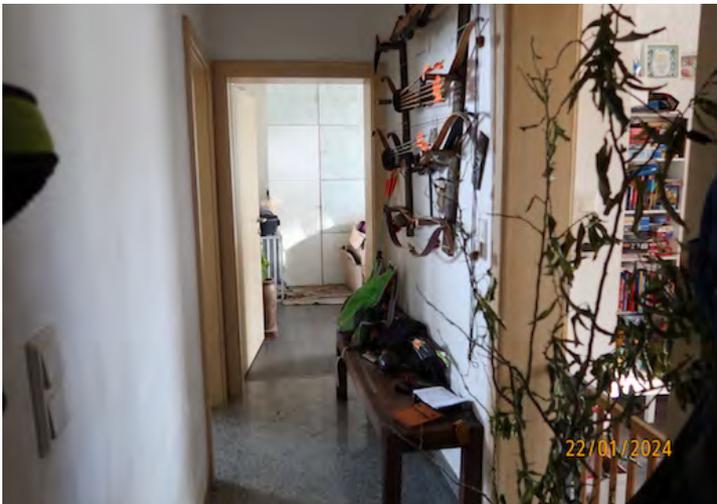
Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit

feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

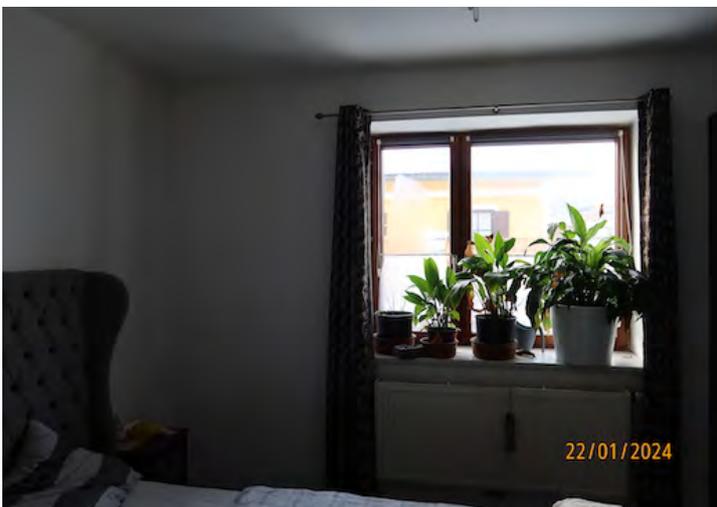
Graz, am 01. März 2024



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

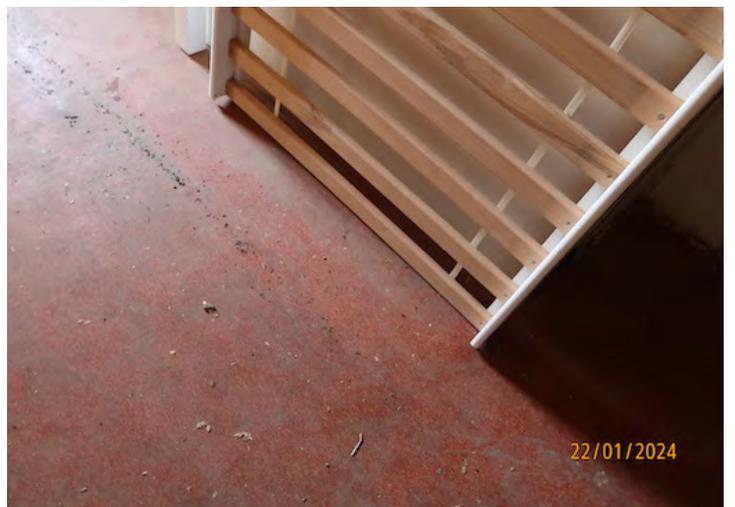
























Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61119 Hörnsdorf
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 372

Letzte TZ 4730/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
547/13	G GST-Fläche	(* 490)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	174	
	Gärten(10)	316	Hörnsdorf 83

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 1648/1998 Schenkungsvertrag 1998-06-19 Zuschreibung Gst 547/13 aus EZ 165
- 3 a 1648/1998 Einbeziehung Gst .115 in Gst 547/13
- 4 a 1184/1934 181/1971 157/2014 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/19
Zugang, Zufahrt an Gst 547/2 547/24 547/25 547/19
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 5 a 171/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren an Gst 547/3 548/1 551
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 6 a 312/1937 214/1967 27/1993 507/1998 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst .116/2 474 480/2 481/2
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 7 a 451/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/4
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 8 a 534/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/8
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 9 a 675/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/10
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 10 a 737/1937 Grunddienstbarkeit
Mitbenützung Brunnen, Zugang zu Brunnen an Gst 547/1
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 11 a 293/1938 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/12
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 12 a 458/1938 348/1948 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/11
- b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 13 a 867/1938 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/7

b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

***** B *****

5 ANTEIL: 1/4

Andreas Horst

GEB: 1982-01-08 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430

a 498/2016 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/4

Melanie Bachstein

GEB: 1983-06-13 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430

a 498/2016 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/4

Andreas Horst

GEB: 1982-01-08 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430

a 498/2016 IM RANG 4645/2015 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/4

Melanie Bachstein

GEB: 1983-06-13 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430

a 498/2016 IM RANG 4645/2015 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1018/1937 293/1938 867/1938 348/1948 181/1971

DIENSTBARKEIT

Gehen, Fahren, Viehtrieb auf Gst 547/13 an der Nord- und

Westfront Haus 83

für EZ 25 26 126 140 155 159 160 161 162 166 168 174 285

b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

165

c 3073/2005 weiter herrschend Gst 547/15

d 286/2008 weiter herrschend Gst 543/2 544/3 545/3

e 691/2014 weiters herrschend Gst 576

2 a 1018/1937

REALLAST

1/10 zu den Erhaltungs- und Erneuerungskosten des Brunnens

auf Gst 547/1 bei Haus 82 beizutragen für EZ 162

b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

165

11 a 2483/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

(FN 205340x)

c 2282/2023 Klage (21 Cg 92/23f, LGZ Graz)

12 auf Anteil B-LNR 5 7

a 1291/2021 Urkunde 2021-01-29

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.861,72

s. A. für

Mag. Jörg Maitz, geb 1974-02-21

(3 E 198/21x)

b 1291/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 372 KG 61119 Hörmsdorf

EZ 116 KG 66319 Laafeld

14 auf Anteil B-LNR 5 7

a 2433/2023 (Entscheidendes Gericht BG Feldbach - 4087/2023)

Zahlungsbefehl 2023-02-10

PFANDRECHT

vollstr EUR 659,17

4 % Z aus EUR 439,32 ab 2020-12-02,

Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2023-02-10,

Antragskosten EUR 219,10 für

Stadtgemeinde Bad Radkersburg

(3 E 2476/23d)

b 2433/2023 (Entscheidendes Gericht BG Feldbach - 4087/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 372 KG 61119 Hörnsdorf C-LNR 14
EZ 116 KG 66319 Laafeld C-LNR 8

15 auf Anteil B-LNR 5 7

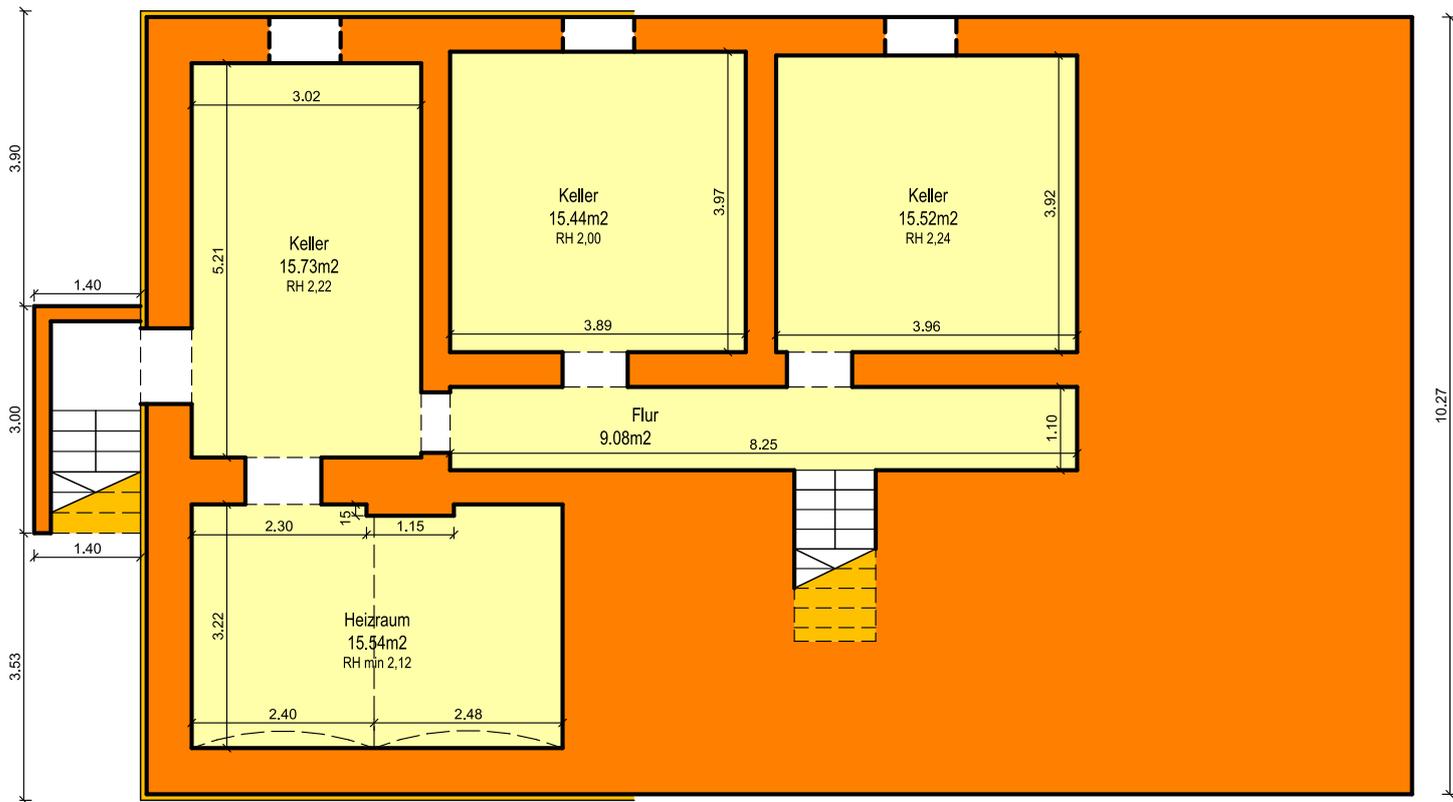
a 4461/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 117.765,02
s. A. lt. Beschluss 2023-10-20 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
(105 E 20/23 y)

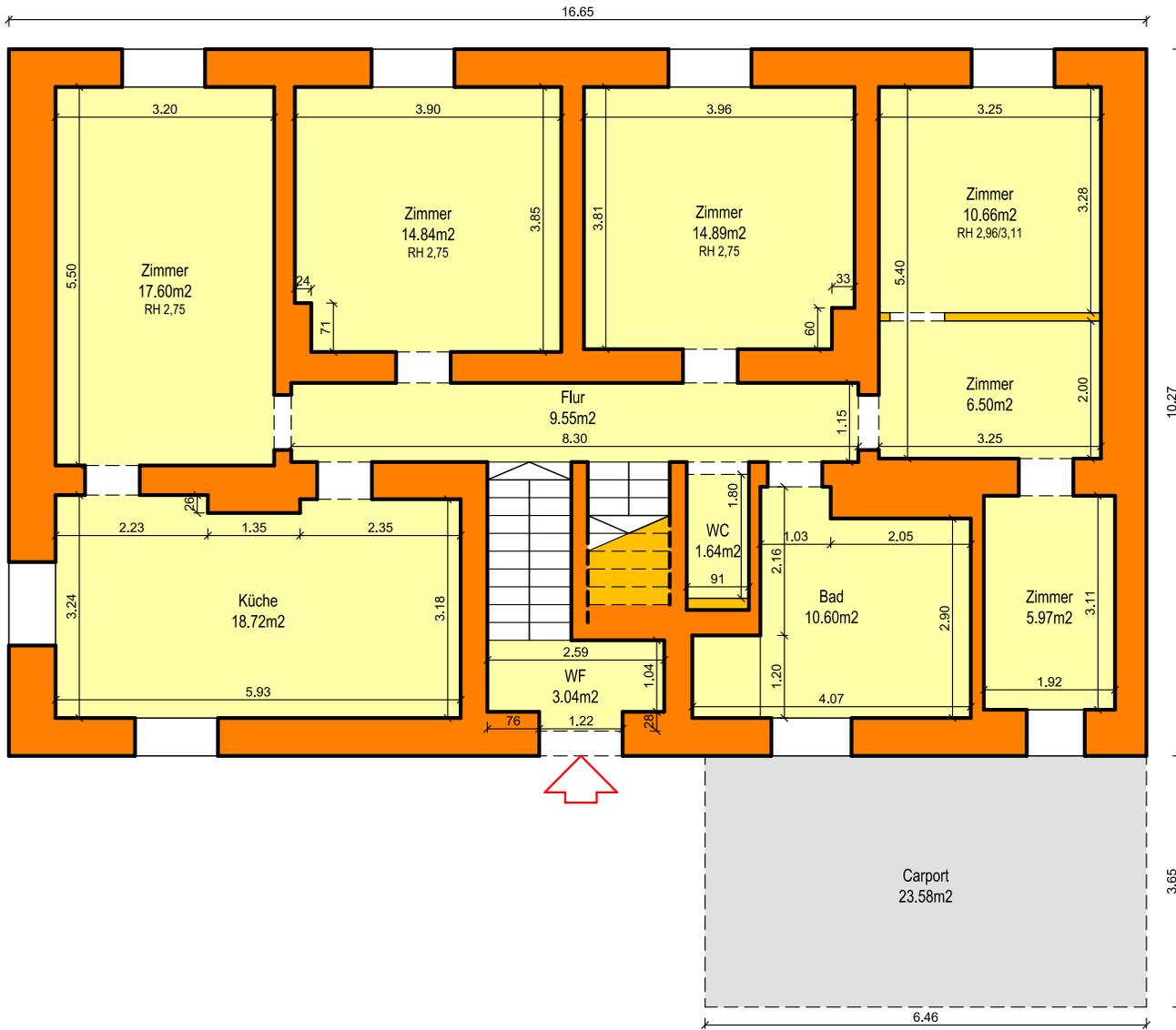
16 auf Anteil B-LNR 6 8

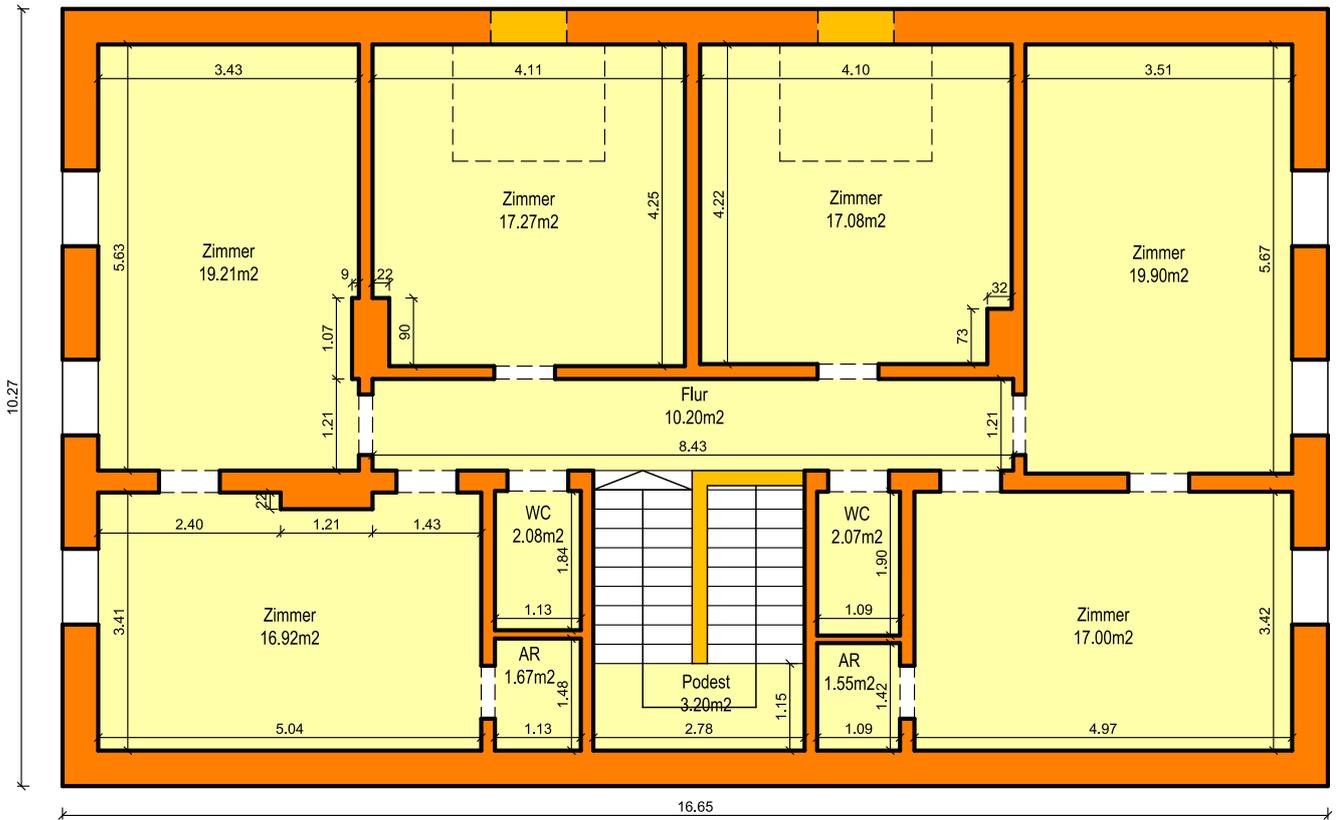
a 4461/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 117.457,50
s. A. lt. Beschluss 2023-10-20 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
(105 E 20/23 y)

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









HORA-Pass

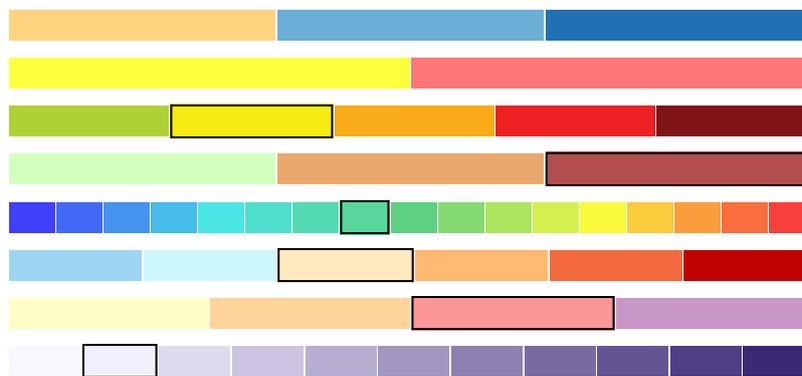
Adresse: Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald
 Seehöhe: 355 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 46,70024° N | 15,27070° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
 keine Daten
 niedrig
 hoch
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

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



Erdbeben¹

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



Windspitzen [km/h]

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



Lawinen

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



Rutschungen

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



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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



Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)



Schneelast² [kN/m²]

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

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **05.02.2024**
Bewertungstichtag

 **45,97 €**
Wert je m²

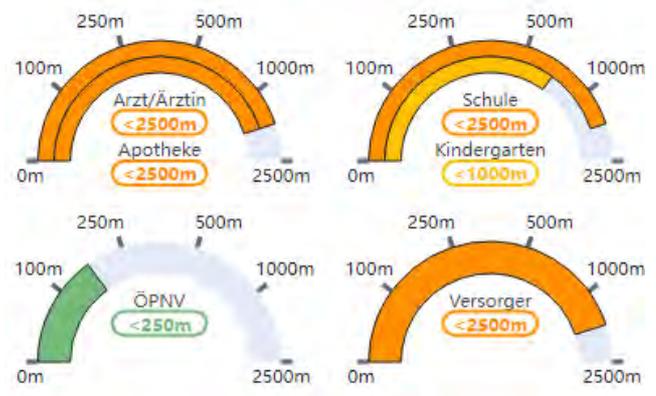
 **10,89 %**
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

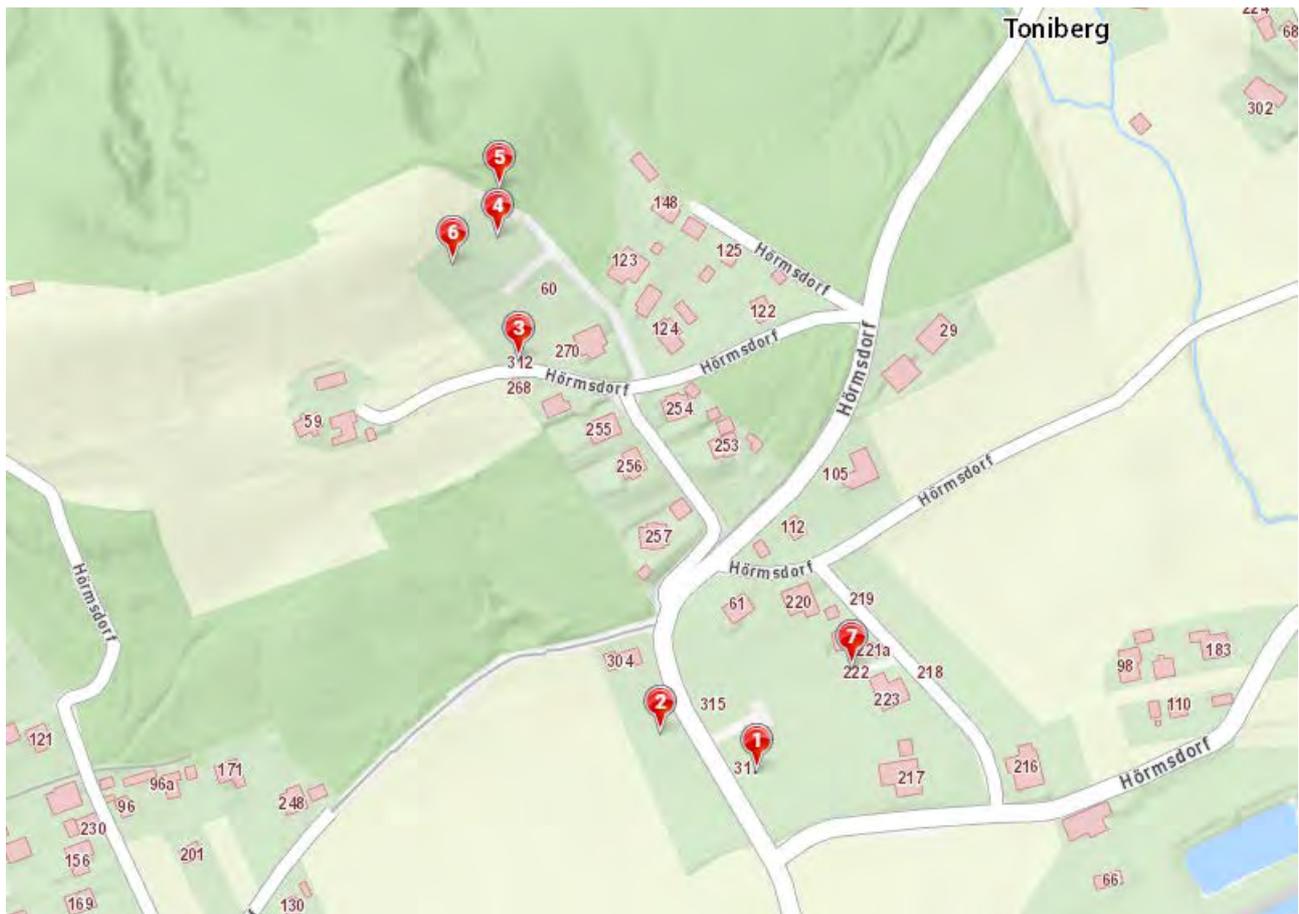
Erhobene Vergleichswerte	7
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	45,97 €
Standardabweichung	5,87 €
Variationskoeffizient	12,78 %
95%-Konfidenzintervall	41,62 € - 50,32 €
Stichtag	05.02.2024



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Hörmsdorf 239, 8552 Hörmsdorf, Österreich
Katastralgemeinde	61119 Hörmsdorf

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	5054/2022	22.04.2022	932,00	36,48 €	43,61 € *
2	Bauland	4306/2023	06.07.2023	974,00	52,36 €	55,72 € *
3	Bauland	4136/2020	12.08.2020	1.026,00	30,00 €	41,39 € *
4	Bauland	5095/2023	18.07.2023	1.200,00	45,00 €	47,72 € *
5	Bauland	5095/2023	18.07.2023	596,00	35,23 €	37,37 € *
6	Bauland	5095/2023	18.07.2023	1.100,00	45,45 €	48,21 € *
7	Bauland	855/2019	23.01.2019	875,00	30,86 €	47,79 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Stammdaten

Geschäftspartner: 1098006855
 Name: Andreas Horst
 Adresse: Hörmsdorf 83/EH / 8552 Eibiswald
 Geburtsdatum: 08.01.1982
 UID-Nummer: FASTNr:



- Übersicht
- Postenliste
- Salden
- Korrespondenz
- Zahlungsliste
- Rollen
- KS-Übersicht
- Erklärungen
- Finanzstrom
- Archivdaten
- Eigentümer

- Kontenstand
- Ausgeglichene Posten
- offene Posten



Kontenstand für 1098006855

BA	Ampel	BuchngsDat	Belegnr	Vertragskonto	Vertrag	Referenz	Nettofälligkei	Fällig	Noch offen	PerS	Text
LA	➔	01.02.2024	9480698032	881000136405	1098/1000000010730	990501933460	15.02.2024	163,49-	163,49-	2023	
							15.02.2024	163,49-	163,49-		
LR	⊗	11.01.2024	9300479654	882100364604	210241573	EXEKUTION	27.12.2023	35,00	35,00		AMS Dlb; Drittschuldnererklärung Horst An
							27.12.2023	35,00	35,00		
LR	⊗	11.01.2024	9300479678	882100364604	210241573	EXEKUTION	21.12.2023	42,80	42,80		OLG, Kosten Exekutionstitel Horst Andreas
LR	⊗	11.01.2024	9300479678	882100364604	210241573	EXEKUTION		1,51	1,51		OLG, Zinsen aus Kapital Exekution Horst An
							21.12.2023	44,31	44,31		
LA	⊗	01.11.2023	9570512992	881000136405	1098/1000000010730	990301897432	15.11.2023	81,09	81,09	Q423	
LA	⊗	01.11.2023	9570512993	881000136405	1098/1000000010734	990301897432		17,49	17,49	Q423	
LA	⊗	01.11.2023	9570512994	881000136405	1098/1000000010734	990301897432		8,56	8,56	Q423	
							15.11.2023	107,14	107,14		
GB	⊗	10.09.2023	1001356290	881000136405			10.09.2023	3,00	3,00		Gebühren (MG, SZ)
							10.09.2023	3,00	3,00		
LA	⊗	01.08.2023	9580175559	881000136405	1098/1000000010730	990401595798	15.08.2023	81,09	81,09	Q323	
LA	⊗	01.08.2023	9580175557	881000136405	1098/1000000010734	990401595798		17,49	17,49	Q323	
LA	⊗	01.08.2023	9580175558	881000136405	1098/1000000010734	990401595798		8,56	8,56	Q323	
							15.08.2023	107,14	107,14		