



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 7/24 k
BG Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
Rothschildplatz 1, 1020 Wien

vertreten durch

ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2, 8010 Graz

1. Verpflichtete Partei

Florian Emil Taferner, geb. 17.07.1998
Puchbach 86, 8591 Maria Lankowitz

2. Verpflichtete Partei

Melanie Salasch, geb. 11.10.1998
Lindenhofgasse 5/4, 8580 Köflach

Liegenschaft

Wohnhaus und Garage
Jägerweg 19, 8580 Köflach
GB 63353 Puchbach, EZ 131

Liegenschaftseigentümer

Melanie Salasch (1/2 Anteil)
Florian Taferner (1/2 Anteil)

Wegen

€ 174.329,19 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 131,
GB 63353 Puchbach.**

Köflach, am 14.10.2024

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag und Auftraggeber	3
Zweck des Gutachtens	3
Bewertungsstichtag	3
Bewertungsgrundlagen	3
Befund	4
Grundbuch	4
Lage der Liegenschaft	7
Beschreibung der Liegenschaft	10
Aufschließung	10
Flächenwidmung	11
Bodenkontaminierung	11
Einheitswert	12
Energieausweis	12
Sonstige Feststellungen	12
Objektbestand	13
Ausstattung	14
Bau- und Instandhaltungszustand	14
Nutzung, Sonstiges	15
Zubehör, Inventar	15
Außenanlagen	15
Gutachten	16
Bewertungsgrundsätze	16
Vergleichspreise	18
Ermittlung des Sachwertes	20
Sachwert der Liegenschaft	22
Verkehrswert der Liegenschaft	23
Beilagen	
Fotodokumentation	
Grundbuchauszug	
Lageplan – DKM	
Grundrisse Wohnhaus: KG, EG, DG I Garage	
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Köflach	
Abgabenrückstände bei der Stadtgemeinde Köflach	
Baubewilligung – Bescheid vom 20.05.1970	

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 131, GB 63353 Puchbach, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 7/24 k des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungstichtag

Beim Ersttermin am 30.07.2024 um 09:00 Uhr war neben der Sachverständigen niemand anwesend. Die verpflichteten Parteien waren nicht anwesend, weshalb keine Befundaufnahme stattfinden konnte. Die Befundaufnahme erfolgte beim zweiten Termin am 17.09.2024 um 09:00 Uhr, an dem neben der Sachverständigen der Gerichtsvollzieher Herr FI Gerald Seidler und der Schlosser Herr Mario Burgstaller teilnahmen.

Als Bewertungstichtag wird der **17.09.2024** 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 - 2024 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Bewertungskatalog der Ziviltechniker für Land- und Forstwirtschaft
- 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
REPUBLIC ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63353 Puchbach
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 131

Letzte TZ 1180/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.237	Bauf.(10)	89	
273/4	GST-Fläche	1652	
	Bauf.(10)	24	
	Gärten(10)	1628	Jägerweg 19
GESAMTFLÄCHE		1741	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****

- 1 a 589/1936 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben an EZ 125 126
- b 1967/1938 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 108
- c 2927/1938 EZ 132 weiter dienend
- d 3210/1981 EZ 316 weiter dienend
- 2 a 1967/1938 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben an EZ 108
- b 127/1951 EZ 153 weiter dienend
- c 128/1951 EZ 154 weiter dienend
- d 129/1951 EZ 155 weiter dienend
- e 2181/1952 EZ 161 weiter dienend

Die im A2-Blatt eingetragenen Rechte wirken sich auf die gegenständliche Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant aus, sodass diese nicht weiter berücksichtigt werden.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****

- 9 ANTEIL: 1/2
Melanie Salasch
GEB: 1998-10-11 ADR: Jägerweg 19, Köflach 8580
a 2632/2019 IM RANG 485/2019 Kaufvertrag 2019-02-08 Eigentumsrecht
b 2632/2019 Vorkaufsrecht
c gelöscht
- 10 ANTEIL: 1/2
Florian Taferner
GEB: 1998-07-17 ADR: Jägerweg 19, Köflach 8580
a 2632/2019 IM RANG 485/2019 Kaufvertrag 2019-02-08 Eigentumsrecht
b 2632/2019 Vorkaufsrecht
c gelöscht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

- 13 auf Anteil B-LNR 9
a 2632/2019
VORKAUFRECHT gem Pkt IX.) Kaufvertrag 2019-02-08 für
Florian Taferner geb 1998-07-17
- 14 auf Anteil B-LNR 10
a 2632/2019
VORKAUFRECHT gem Pkt IX.) Kaufvertrag 2019-02-08 für
Melanie Salasch geb 1998-10-11
- 15 a 3168/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-09-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c 3843/2022 Hypothekarklage (LGZ Graz - 20 Cg 113/22 k)
d gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 10
b 967/2023 IM RANG 2375/2022 Beschluss 2023-03-30
PFANDRECHT vollstr EUR 1.877,70
s.A. für
UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (7 E 13/22 i)
c gelöscht
- 17 a 208/2023 Rückstandsausweis 2022-12-23
PFANDRECHT vollstr EUR 262,20
s.A. für Stadtgemeinde Köflach (Zeichen: D/0497/2023)
(12 E 167/23 z)
- 20 auf Anteil B-LNR 10
a 2152/2023 Rückstandsausweis 2023-07-03
PFANDRECHT vollstr EUR 751,36
s.A, für Stadtgemeinde Köflach (D/11906/2023)
12 E 1613/23 x
- 21 auf Anteil B-LNR 10
a 3249/2023 Zahlungsbefehl 2023-04-28
PFANDRECHT vollstr EUR 8.409,20
s.A für TeamBank Österreich, FN 305043v
(12 E 2732/23 f)
- 22 a 1180/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 174.329,19 s.A. lt Beschluss
2024-04-18 für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
(7 E 7/24 k)

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 13 ist das Vorkaufsrecht gem Pkt IX.) Kaufvertrag 2019-02-08 für Florian Taferner geb 1998-07-17 eingetragen.

Unter C-LNR 14 ist das Vorkaufsrecht gem Pkt IX.) Kaufvertrag 2019-02-08 für Melanie Salasch geb 1998-10-11 einverleibt.

Unter C-LNR 22 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die unter C-LNR 13 und C-LNR 14 einverlebten Vorkaufsrechte wirken sich auf die gegenständliche Verkehrswertberechnung nicht wertrelevant aus und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

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

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 131, KG 63353 Puchbach, umfasst die Grundstücke .237 sowie 273/4 und befindet sich in der Stadtgemeinde Köflach. Die gegenständliche Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Jägerweg 19“ situiert und liegt rund 3,2 km vom Rathausplatz Köflach entfernt. Die Wohnlage kann als durchschnittlich bezeichnet werden, die Verkehrslage kann ebenfalls als durchschnittlich beschrieben werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die asphaltierte B70 - Packer Straße, den asphaltierten Jägerweg – beide öffentliches Gut und anschließend über das Privatgrundstück 273/10. Diesbezüglich ist eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

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

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

Fotodokumentation Zufahrt, Wohnhaus, Garage
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

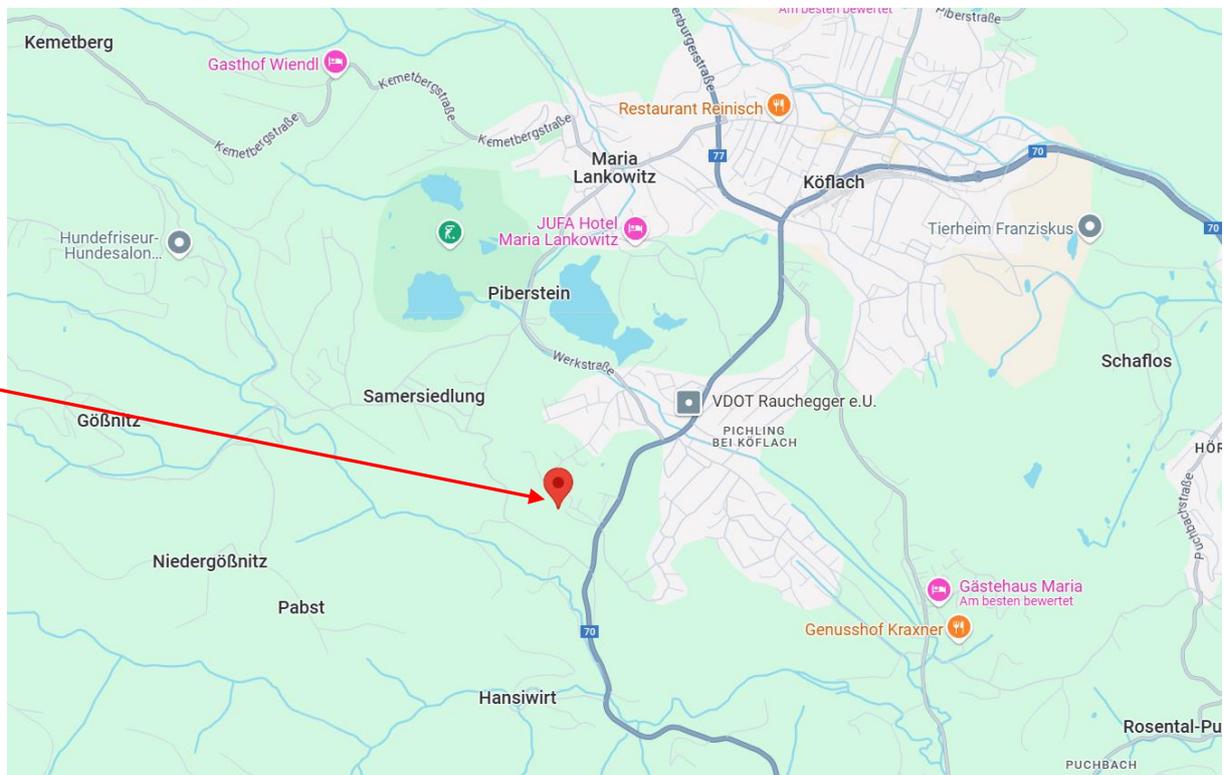


Fotodokumentation Wohnhaus, Nebengebäude
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)





Adressortsplan – Google Maps



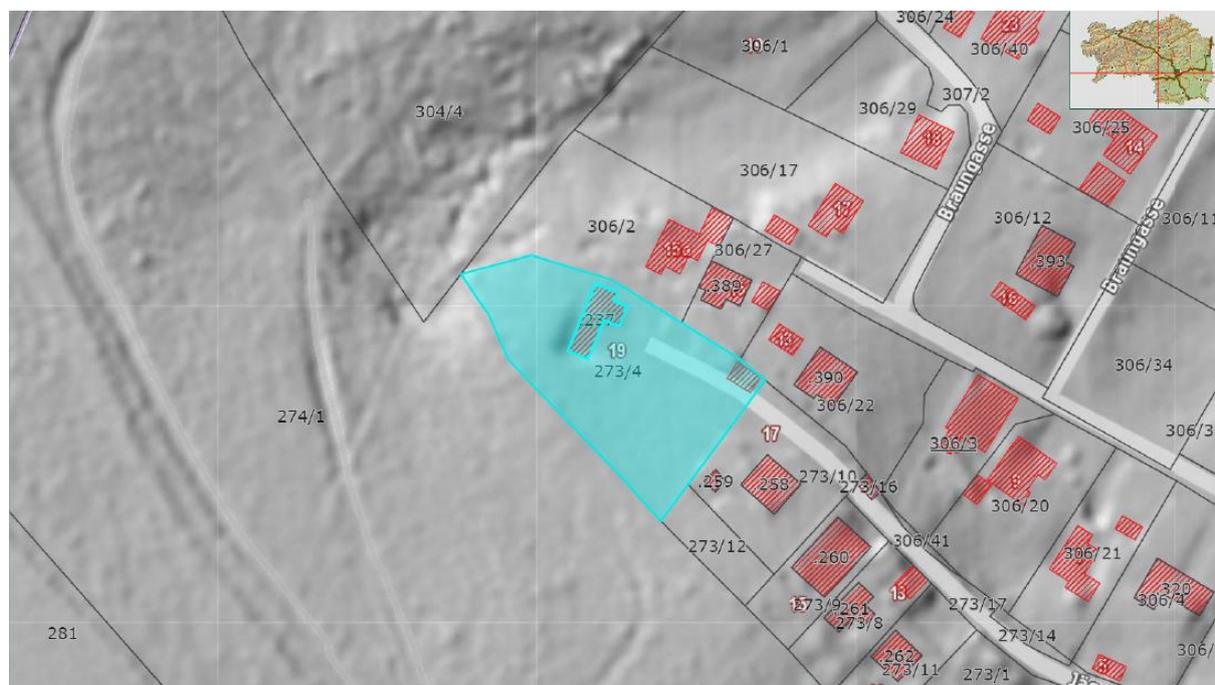
Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft mit der EZ 131, KG 63353 Puchbach, besteht aus den Grundstücken .237 sowie 273/4 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 1.741m² auf. Die Liegenschaft hat eine unregelmäßige Grundstücksform und befindet sich in einer leichten Hanglage von Südwesten nach Nordosten. Die maximale Länge der Grundstücke beträgt rund 62m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 28m. Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus errichtet. Das überwiegend in Massivbauweise erbaute Gebäude ist geringfügig unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss. Des Weiteren sind im Bereich der Zufahrt eine Garage und nordwestlich des Wohnhauses ein Nebengebäude situiert.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt anfangs über den schmalen, öffentlichen Jägerweg und anschließend über das Privatgrundstück 273/10. Die Umkehrmöglichkeit ist schwierig. Am eigenen Grundstück ist eine asphaltierte Zufahrt vorhanden.

Die genaue Lage und Form der Grundstücke 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. Des Weiteren ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Köflach sind die Bewertungsgrundstücke .237 und 273/4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Köflach



ALLGEMEINE WOHNGBIETE – WA

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

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 sind die Bewertungsgrundstücke .237 und 273/4 nicht verzeichnet.

Einheitswert

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

Energieausweis

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

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Köflach besteht per 17.09.2024 ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 217,63.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass sich das Wohnhaus, die Garage und das Nebengebäude im Nordosten unmittelbar im Bereich der Grundstücksgrenze befinden.

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 131, KG 63353 Puchbach, herangezogen.

Im bewertungsgegenständlichen Wohnhaus, in der Garage und im Nebengebäude ist diverser Unrat gelagert. Die anfallenden Entrümpelungs-, Abtransport- und Entsorgungskosten des Unrates werden in der gegenständlichen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Objektbestand

Beschreibung Wohnhaus und Garage „Jägerweg 19“

Das ursprüngliche Erbauungsdatum des Wohnhauses ist der zuständigen Baubehörde, der Stadtgemeinde Köflach, nicht bekannt. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus und der Garage wurde im Jahr 1970 die Baubewilligung für einen Zu- und Umbau erteilt. Die diesbezügliche Benützungsbewilligung ist nicht vorhanden.

Das in Massivbauweise errichtete, sowie mit einem Satteldach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattete Gebäude ist geringfügig unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss. Das nordseitige Zimmer wurde in einer einfachen Holzkonstruktionsbauweise erbaut. Die Garage ist in Metallkonstruktionsbauweise samt Welleternit hergestellt und mit einem Pultdach mit Welleterniteindeckung versehen.

Im Kellergeschoss ist ein Kellerraum untergebracht. Das Kellergeschoss ist nur von außen südostseitig zugänglich.

Das Erdgeschoss beinhaltet einen Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Küche/Wohnzimmer und zwei Zimmer.

Das Dachgeschoss ist im Nordwesten über eine steile Dachbodenstiege aus Holz erreichbar. Der Zugang erfolgt mit einer Türkonstruktion aus Spanplatten. Im Dachgeschoss sind drei Räume im Rohbau situiert. Diesbezüglich gibt es keine Baubewilligung für Wohnzwecke.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung mittels Fernwärme über Heizkörper.

Die Zubehörfläche ist eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen sowie asphaltierten bzw. befestigten Flächen. Darüber hinaus gibt es im Nordosten eine Stützwand zu den Nachbargrundstücken. Des Weiteren sind eine Garage mit einer Nutzfläche von etwa 20,25m² und ein Nebengebäude mit etwa 18,00m² vorhanden, welche in der pauschalen Außenanlagenberechnung mitberücksichtigt werden.

An Instandsetzungsarbeiten wurden folgende Maßnahmen vorgenommen: Es wurden neue Kunststoffenster samt Rollos eingebaut. Darüber hinaus wurden die Fernwärme installiert sowie die Bodenbeläge vereinzelt neu mit Laminat belegt.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Einreichplan des Wohnhauses und der Garage aus dem Jahr 1970 wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert. Es konnten Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden. In Abänderung zum Einreichplan wurde im Kellergeschoss der Kellerraum nordseitig vergrößert. Im Erdgeschoss gibt es die Zwischenwand zwischen Küche und Schlafzimmer nicht. Weiters wurde die Speis in den Vorraum integriert und eine zusätzliche Eingangstüre westseitig hergestellt. Der Ausgang ins Dachgeschoss wurde etwas abgeändert. Im Dachgeschoss sind drei Räume im Rohbauzustand vorhanden. Die Garage wurde anders ausgeführt.

Für die weiterführende Berechnung werden die im Einreichplan angeführten Werte und Flächen herangezogen.

Die Grundrissdarstellungen des Wohnhauses und der Garage sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus / Garage

Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt
Zu- und Umbau:	1970
Baujahr fiktiv:	1977
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich neue Kunststofffenster samt Rollos Installation der Fernwärme Bodenbeläge teilweise neu
Nettonutzflächen: (Laut Einreichplan 1970)	ca. 16,00m ² (KG) ca. 68,75m ² (EG - Wohnen) ca. 20,25m ² (EG - Garage) ca. 54,45m ² (DG - Rohbau)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 68,75m ² (EG - Wohnen)
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme Heizkörper
Baubewilligung:	GZ: S 34/1 – 1970 vom 20.05.1970
Benutzungsbewilligung:	nicht vorhanden
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 4,0 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Sämtliche Räume des Wohnhauses im Erdgeschoss sind verputzt und gestrichen. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und Heizkörper. Die Wohnräume sowie der Vorraum verfügen über Laminatböden. Die Sanitärräume sind verflies. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind vereinzelt mit manuell zu bedienenden Rollos ausgestattet. Im WC gibt es ein Holzfenster.

Beheizt wird das Wohnhaus durch eine Zentralheizung mittels Fernwärme über Heizkörper.

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss beinhaltet eine Dusche, einen Waschtisch und ein separates WC. Im Dachgeschoss ist eine WC-Muschel situiert.

Die Ausstattung des Wohnhauses kann als einfach bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich des gesamten Gebäudes als deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig beschrieben werden. Es sind umfangreiche Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Sämtliche Wand- und Bodenbeläge sind überarbeitungsbedürftig. Die Verfugungen sowie die Fliesen weisen Beschädigungen auf und es fehlen fallweise die Sockelleisten. Im Kellerraum und in der Küche im Erdgeschoss konnte augenscheinlich Feuchtigkeit und fallweise schwarze Schimmelbildung festgestellt werden. Die Holzeingangstür im Kellergeschoss ist sanierungsbedürftig. Die Raumhöhen im Kellergeschoss und im nordseitigen Zimmer sind sehr niedrig. Am Kellerfußboden steht das Wasser. Das Bad und das WC sind überarbeitungsbedürftig. Die Beleuchtungskörper fehlen fallweise. Die Hauseingangsstufen und der Asphalt im Bereich der Zufahrt sind beschädigt. An den Fassaden und beim Dach sind Sanierungsarbeiten erforderlich. Es sind keine zeitgemäßen Dämmungen vorhanden. Im bewertungsgegenständlichen Wohnhaus, in der Garage und im Nebengebäude ist diverser Unrat gelagert. Die komplette Außenanlage ist ungepflegt. Die Benützungsbewilligung ist nicht vorhanden.

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 der Gebäude 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 und die Garage die Note 4,0 für die Bewertung festgesetzt.

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – das Wohnhaus steht seit ca. 2 Jahren leer. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Im bewertungsgegenständlichen Wohnhaus ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

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 den asphaltierten bzw. befestigten Flächen, der Stützwand, der Einfriedung, der Garage und dem Nebengebäude.

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

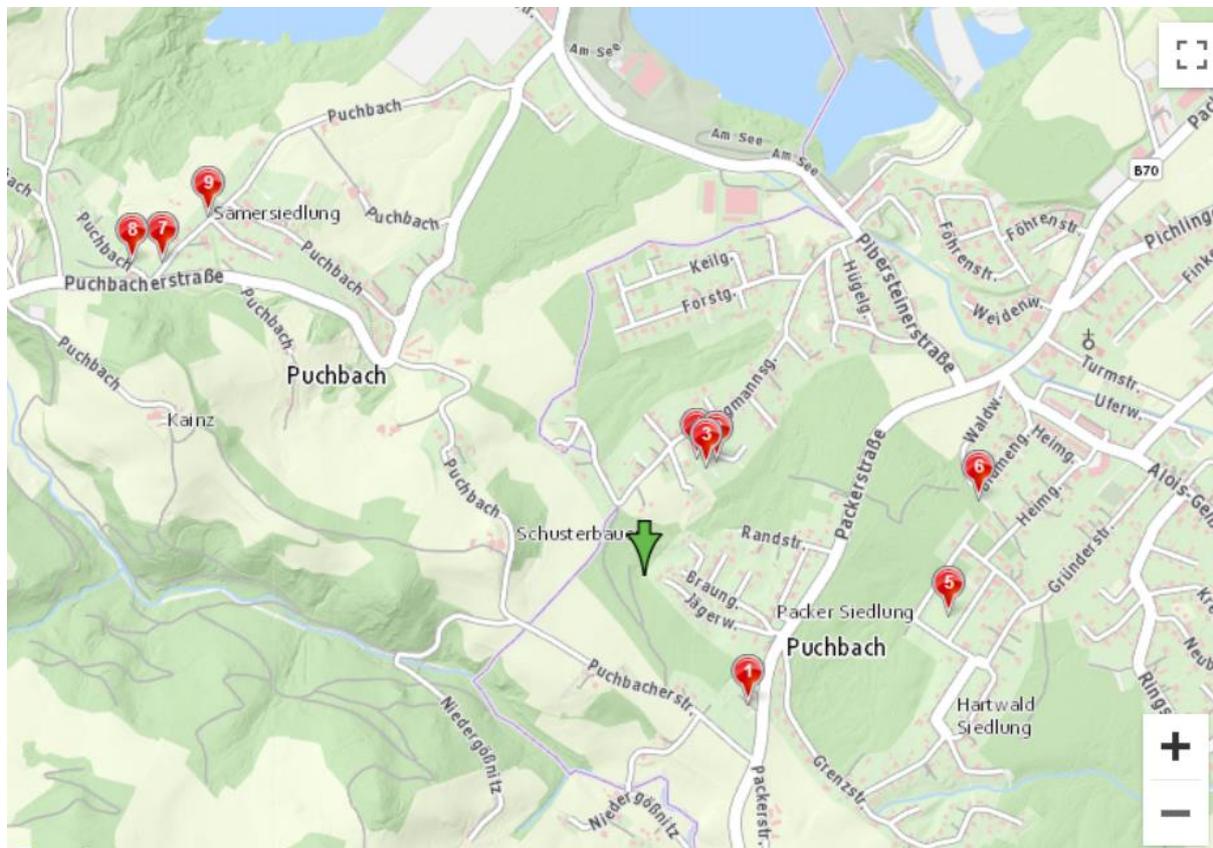
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich 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 €
63353	Puchbach	3282	2021	266/7	B	Neuburg Leitner	Winkelbauer	909	60.000,00	66,01
63351	Pichling bei Köflach	907	2021	304/48	B	Scherz	Scharf Kapellari	752	30.000,00	39,89
63351	Pichling bei Köflach	3248	2020	304/49	B	Scherz	Uhl	713	35.000,00	49,09
63351	Pichling bei Köflach	129	2018	304/39	B	Kanner	Hiebler Rieger	810	35.000,00	43,21
63351	Pichling bei Köflach	1468	2021	312/40	B	ZMA GmbH	Moser Zwanzger	886	66.450,00	75,00
63351	Pichling bei Köflach	1532	2022	312/14	B	Herberstein	Kuchinka Wrann	852	59.640,00	70,00
63336	Lankowitz	73	2021	619/2	B	GKB Bergbau GmbH	Stiboller Schmidt-P.	970	48.500,00	50,00
63336	Lankowitz	3809	2021	624/6	B	Maurer Keusch	Putnoki	749	42.000,00	56,07
63336	Lankowitz	783	2022	621	B	Roßmann	Götz	937	55.000,00	58,70

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:**€ 69,00/m²**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstücke Nr. .237, 273/4

Allgemeines Wohngebiet (WA), 0,2 – 0,4, bebaut

1.741 m² à 69,00

Grundstückswert

120.129,00

Bodenwert

120.129,00

Gebäudewert

Wohnhaus und Garage

Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, Baujahr fiktiv 1977, Alter des Objektes 47 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 23 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoss

16,00 m² à 1.380,00 22.080,00

Erdgeschoss

68,75 m² à 2.760,00 189.750,00

Dachgeschoss - Rohbau

54,45 m² à 1.240,00 67.518,00

Neubauwert

279.348,00

Bauwert

Neubauwert 279.348,00

83,39 % linear mit Zustandsnote

(Zustandsnote: 4,0) - 232.948,30

Bauwert zum Stichtag 17.09.2024 46.399,70

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	120.129,00
Gebäudewert	46.399,70
6,00 % Außenanlage	2.783,98

Sachwert der Liegenschaft

169.312,68

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. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	169.312,68
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	169.312,68

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 131, GB 63353 Puchbach, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 169.000,00

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 29.07.2024 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 131 der KG 63353 Puchbach.

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 14.10.2024

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige