



# Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das  
Bezirksgericht Feldbach  
Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29  
8330 Feldbach

Kirchbach, am 8. Juli 2025

## GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**KG 62034 Waltra, EZ 393, Gst. Nr. 1061/2 und 1061/3 mit der**

**Liegenschaftsadresse Sichauf 34, 8354 St. Anna am Aigen**

**GZ 15 E 8/25d**

**ALLGEMEIN BEEIDETE UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

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



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

**Liegenschaft:** KG 62034 Waltra, EZ 393, Gst. Nr. 1061/2 und 1061/3  
Sichauf 34, 8354 St. Anna am Aigen

**Eigentümer:** Gertrude Fischer ½ Anteil  
Michaela Fischer ½ Anteil  
Sichauf 34, 8354 St. Anna am Aigen

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldbach  
**GZ 15 E 8/25d**

**Zweck des Gutachtens:** Verkehrswertermittlung

**Bewertungsstichtag:** 24. Juni 2025

**Befundaufnahme:** 24. Juni 2025



Quelle: eigene Aufnahme

**Sichauf 34, 8354 St. Anna am Aigen**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND.....	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG.....	4
1.3	BEFUNDAUFNAHME .....	4
1.4	GRUNDBÜCHERLICHE EIGENTÜMER.....	4
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS.....	5
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG .....	5
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen .....</i>	<i>5</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen .....</i>	<i>5</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE .....	6
<b>2</b>	<b>BEFUND.....</b>	<b>9</b>
2.1	GRUNDBUCH 66328 PICHLA BEI RADKERSBURG EZ 92.....	9
2.2	LAGE.....	9
2.3	GRUNDBESITZ .....	12
2.4	FLÄCHENWIDMUNG .....	14
2.5	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO / IMMISSIONEN .....	14
2.6	AUFSCHLIEßUNG.....	15
2.7	EINHEITSWERT .....	15
2.8	WOHNHAUS .....	15
2.9	AUßENANLAGEN.....	34
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR .....	35
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN.....</b>	<b>36</b>
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN .....	36
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG .....	37
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	38
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES.....	39
3.4.1	<i>Bodenwert.....</i>	<i>39</i>
3.4.2	<i>Bauwert Wohnhaus .....</i>	<i>41</i>
3.4.3	<i>Wert der baulichen Außenanlagen .....</i>	<i>43</i>
3.4.4	<i>Sachwert.....</i>	<i>44</i>
3.5	ZUBEHÖR.....	44
3.6	VERKEHRSWERT .....	44

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

## 1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

---

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, mit Beschluss vom 25. Mai 2025 beauftragt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Wohnliegenschaft Sichauf 34 in 8354 St. Anna am Aigen zu erstatten.

## 1.2 Bewertungsstichtag

---

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 24. Juni 2025; das ist der Tag der Befundaufnahme.

## 1.3 Befundaufnahme

---

Die Befundaufnahme fand am 24. Juni 2025 in der Zeit von 12.30 Uhr bis 14.00 Uhr in Anwesenheit folgender Personen statt:

- Gertrude Fischer, Hälteeigentümerin
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Michaela Winter, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

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

## 1.4 Eigentümer

---

Gertrude Fischer                      ½ Anteil

Michaela Fischer                      ½ Anteil

Sichauf 34, 8354 St. Anna am Aigen

## **1.5 Zweck des Gutachtens**

---

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft für das Exekutionsverfahren festzustellen.

## **1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

---

### **1.6.1 Allgemeine Grundlagen**

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

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk, 2007
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

### **1.6.2 Objektspezifische Unterlagen**

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 24. Mai 2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung

- Erhebung im Bauamt der Gemeinde St. Anna am Aigen: Bauaktunterlagen
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Erhebung des Einheitswertes beim Finanzamt Österreich, Standort Radkersburg
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Abfrage der aktuellen Lärmkarte: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)
- Internetrecherchen über die Marktlage

## **1.7 Allgemeine Hinweise**

---

### **Aufmaß und Flächenprüfung**

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

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

### **Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen**

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

### **Kontaminierungsprüfung**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens

war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

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

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

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

#### **Energieausweis**

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

auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

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

### **Haftung der Sachverständigen**

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

### **Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige**

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch 62034 Waltra EZ 393

#### Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1061/2	GST-Fläche (*	3155)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	141	
	Landw (10)	2594	
	Gärten (10)	420	Sichauf 34
1061/3	Gärten (10)	89	
	GESAMTFLÄCHE	(3244)	Änderung in Vorbereitung

#### Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

1 a 5003/2023 Beurkundung gem. §13 LiegTeilG 2023-06-23 Zuschreibung Gst  
1061/3 aus EZ 386

#### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

2 ANTEIL: 1/2  
Gertrude Fischer  
GEB: 1953-02-25 ADR: Sichauf 34/1, St. Anna am Aigen 8354  
a 3/1979 Urkunde 1978-10-20 Eigentumsrecht  
b 3/1979 Vorkaufsrecht  
g gelöscht

3 ANTEIL: 1/2  
Michaela Fischer  
GEB: 1976-02-10 ADR: Sichauf 34/1, St. Anna am Aigen 8354  
a 3/1979 Vorkaufsrecht  
b 2461/2023 Einantwortungsbeschluss 2021-07-21 Eigentumsrecht  
c gelöscht

#### Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

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

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

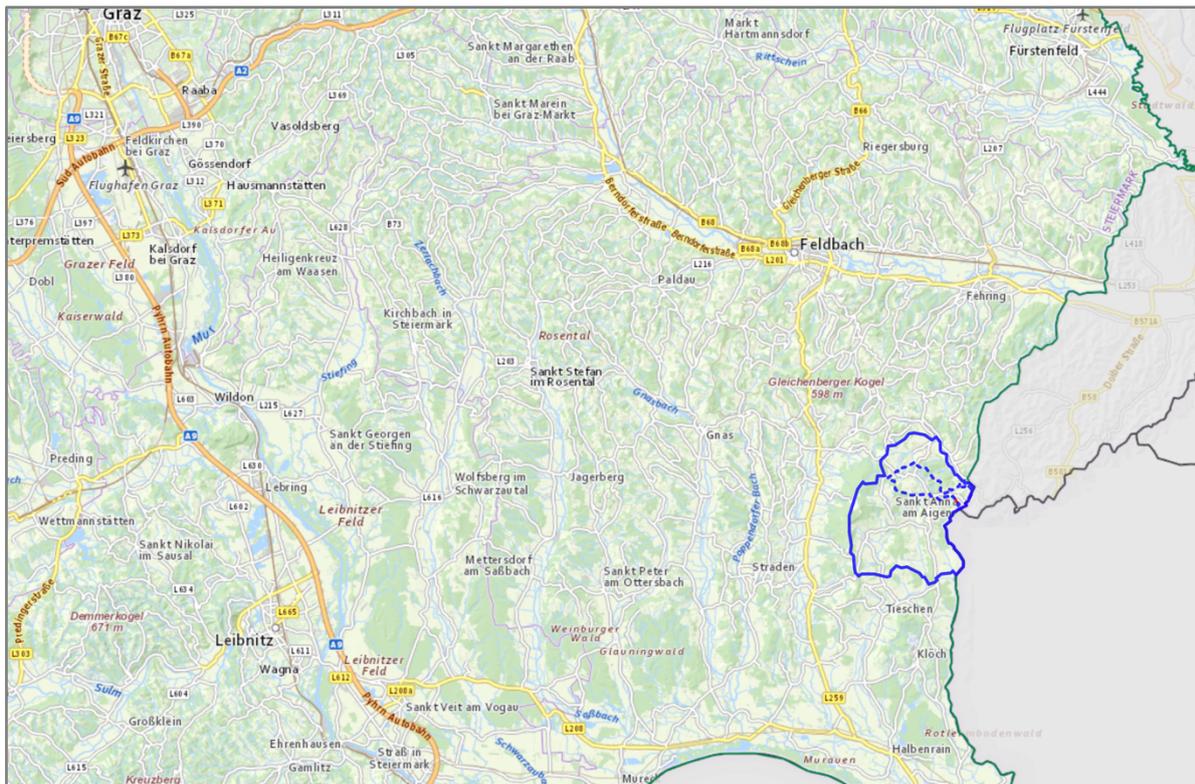
### 2.2 Lage

St. Anna am Aigen ist eine Marktgemeinde im Bezirk Südoststeiermark, die ungefähr 2.300 Einwohner zählt. Riedel und Täler des Hügellands verlaufen zumeist in Nord-Süd Richtung. Auf einem erhöhten Riedel liegt das Ortszentrum auf ca. 400m. Das Gelände weist eine starke Reliefausprägung mit erheblichen Höhenunterschieden auf.

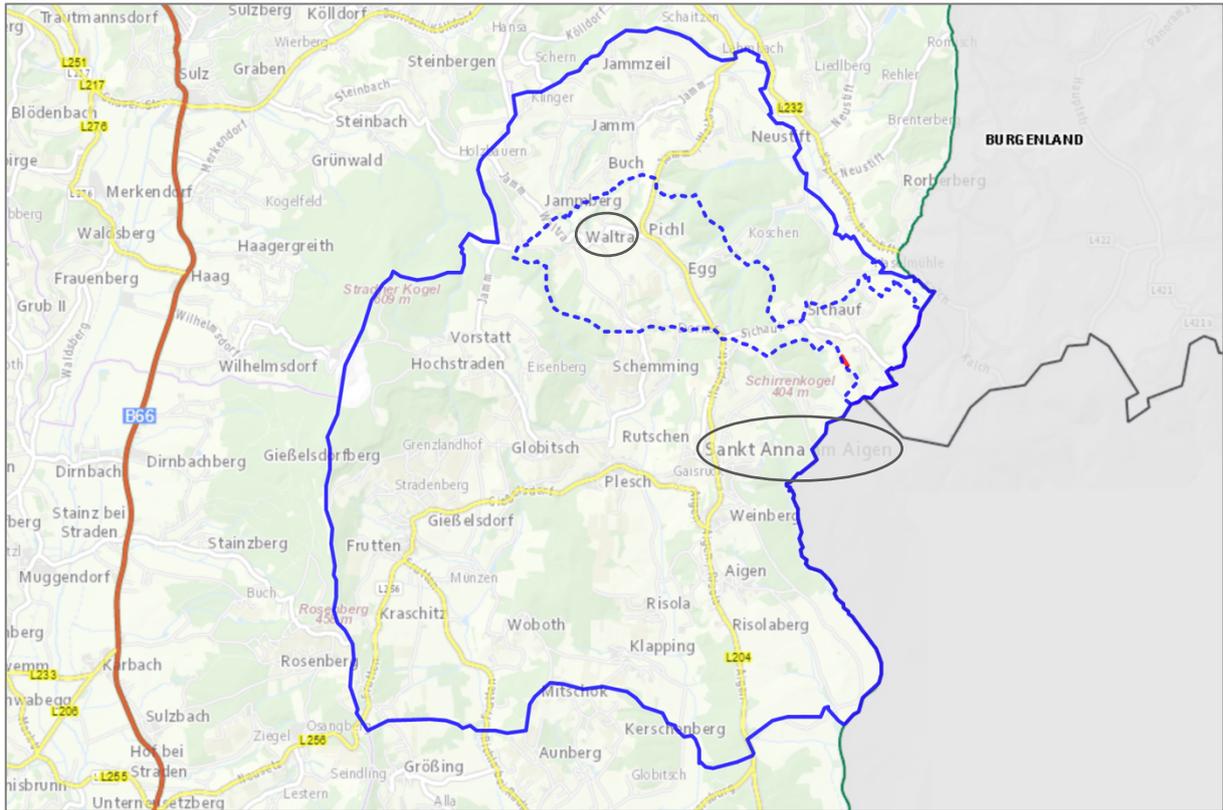
Das Gemeindegebiet umfasst zehn Ortschaften bzw. neun Katastralgemeinden. Der Wirtschaftssektor Land- und Forstwirtschaft, vor allem Weinbau dominiert. Trotz der demografischen Herausforderungen hat St. Anna am Aigen durch Bemühungen zur Förderung von Familien und Wirtschaft versucht, seine Bevölkerungszahl durch gezielte Maßnahmen stabil zu halten.

Ausgehend von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt eine Entfernung zum Gemeindeamt St. Anna von ca. 3 km vor, zur Bezirkshauptstadt Feldbach ca. 25 km und zur Landeshauptstadt Graz sind es ca. 70 km.

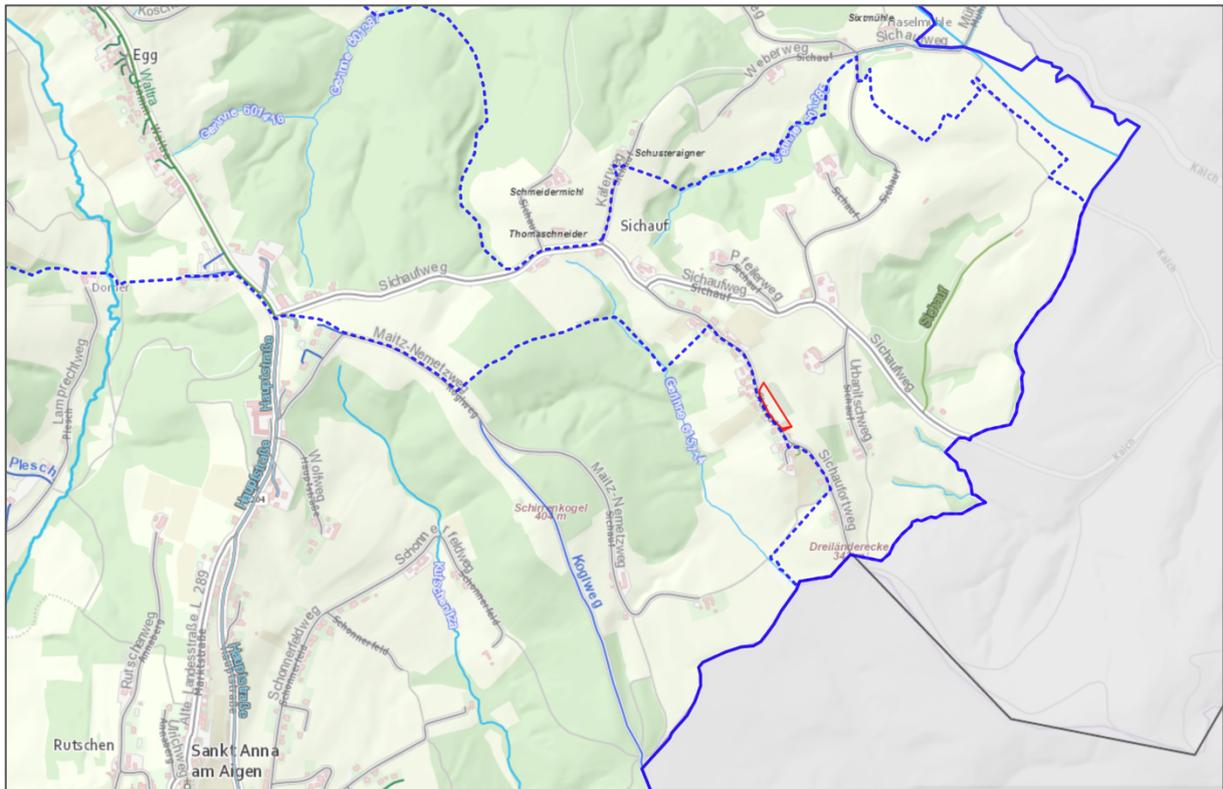
Der an der Bewertungsliegenschaft vorbeiführende Gemeindeweg ‚Sichaufortweg‘ bildet die Grenze zur Katastralgemeinde Plesch. Rund 400 m südöstlich befindet sich das Dreiländereck zwischen Burgenland, Slowenien und der Steiermark.



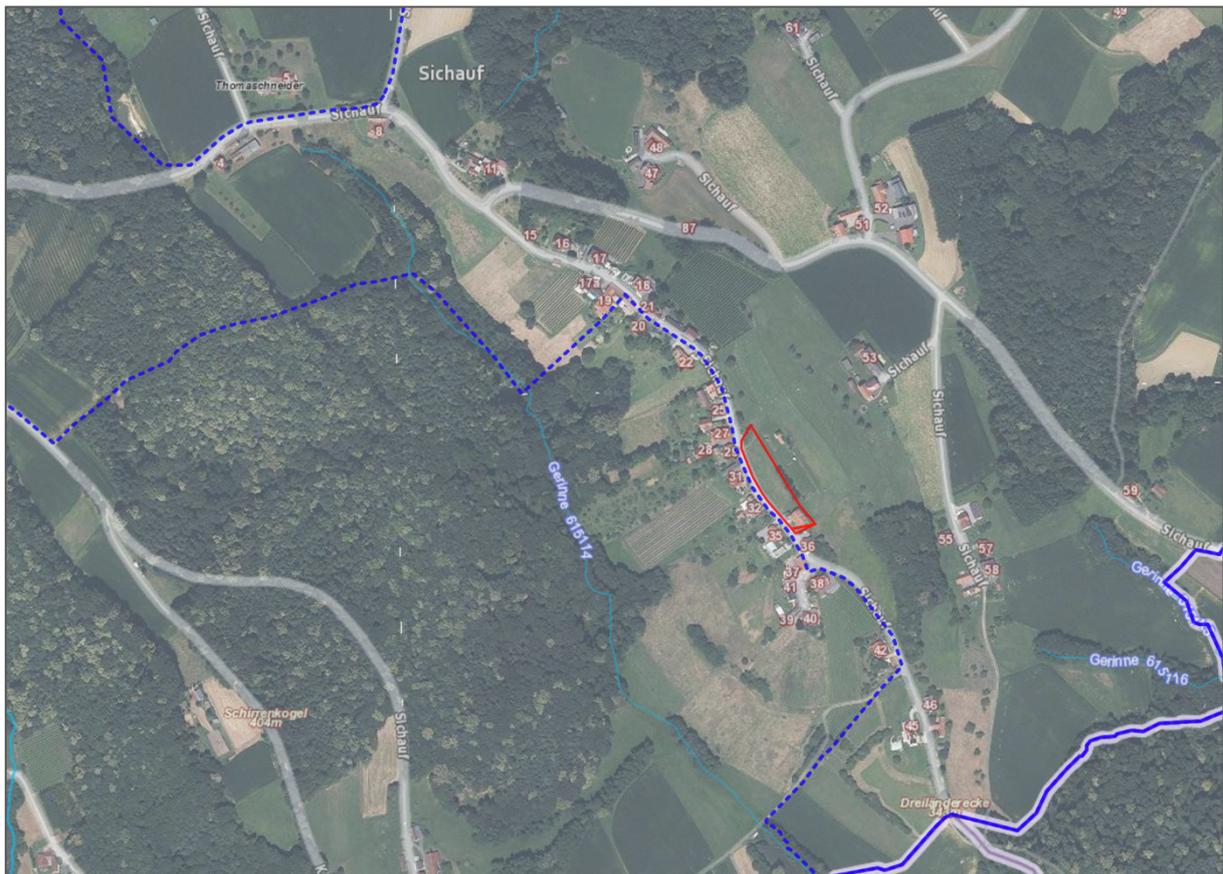
Quelle: GIS Steiermark Lage der Marktgemeinde St. Anna am Aigen  
im Bezirk Südoststeiermark



Quelle: GIS Steiermark Lage der Katastralgemeinde Waltra in der politischen Gemeinde St. Anna am Aigen



Quelle: GIS Steiermark Lage der Liegenschaft Fischer in der Katastralgemeinde Waltra



Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage

## 2.3 Grundbesitz

Der auf einer Seehöhe von ca. 370 m gelegene und nach Osten fallende Grundbesitz ist mit einer Länge von etwa 130 m und einer Tiefe von etwa 25 m nahezu rechteckig konfiguriert und hat ein Gesamtausmaß von 3.244 m<sup>2</sup>.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Gemeindestraße.

Bebaut ist die Parzelle 1061/2 (3.155 m<sup>2</sup>) auf der Südseite mit dem Wohnhaus.

Das zweite kleine dreiecksförmige Grundstück (89 m<sup>2</sup>) dient im Wesentlichen als Zufahrt zur Garage.

Der unbebaute Grundbesitz weist eine durchschnittliche Neigung von etwa 10° bis 15° in östlicher Richtung auf und wird als Wiesenfläche genutzt.



Quelle: GIS Steiermark

KG 62034 Waltra, Gst. Nr. 1061/2, 1061/3

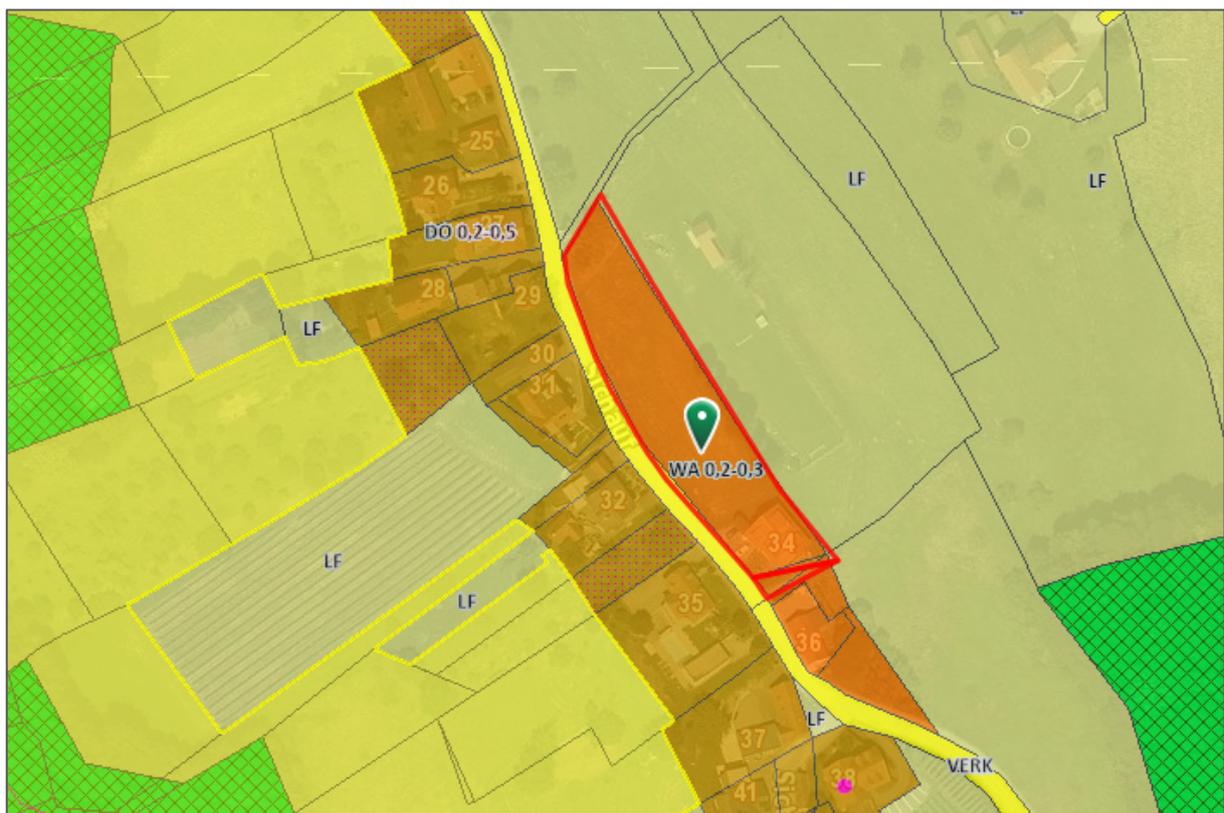


Quelle: eigene Aufnahme Grundstücksfläche 1061/2, Blickrichtung Kapfenstein

## 2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Anna am Aigen befindet sich der Grundbesitz in der Katastralgemeinde Waltra im Bauland der Widmung „Wohnen allgemein“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3.

Auszug aus dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 in der geltenden Fassung:  
*Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30 Abs 1 Z 2 sind **allgemeine Wohngebiete** Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.*



Quelle: GIS Steiermark

Widmung „Wohnen Allgemein“

## 2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko / Immissionen

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

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

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

## **2.6 Aufschließung**

---

Wasserversorgung: öffentliches Wassernetz

Abwasserentsorgung: öffentliches Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

Zufahrt: Gemeindestraße

## **2.7 Einheitswert**

---

Der Grundbesitz ist im Finanzamt Österreich, Standort Radkersburg, als Einfamilienhaus unter dem Aktenzeichen 67 540-2-5034/6 mit Bescheid zum 01.01.2022 mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 24.800,00 bewertet.

Der Einheitswertbescheid ist dem Anhang zu entnehmen.

## **2.8 Wohnhaus**

---

Baubewilligung: nicht in der Gemeinde aufliegend

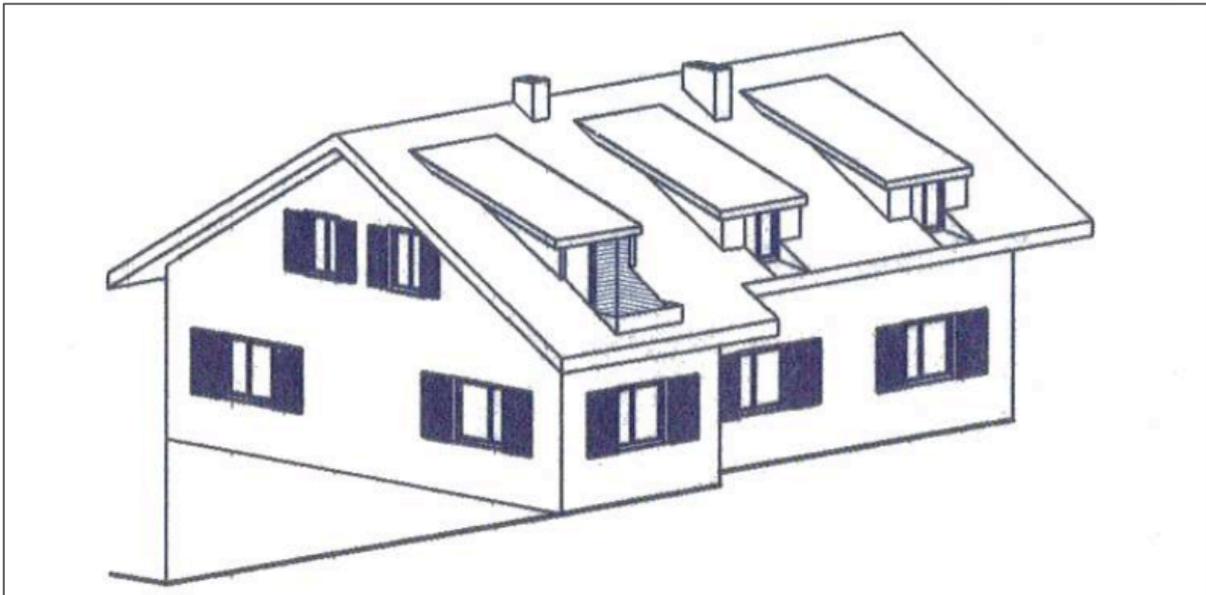
Baubewilligung: 13.11.1996 für Dachgeschoßwohnung

Benützungsbewilligung: nicht vorhanden

Bezug: 1986

Bebaute Fläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: 312,89 m<sup>2</sup>



Quelle: Bauakt

Perspektivenansicht

Das Bestandsgebäude mit einem annähernd rechteckigen Grundriss wurde in den Jahren 1985 - 1986 von Josef und Gertrude Fischer errichtet. Es besteht aus einem ganzflächigen Kellergeschoß, einem Erd- sowie einem Dachgeschoß, welche mit einer innenliegenden Stiege in Massivbauweise miteinander verbunden sind. Die Raumeinteilung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab.

Von Keller- und Erdgeschoß konnten keine Planunterlagen im Bauamt der Marktgemeinde vorgefunden werden.

Eine Einreichplanung Dachgeschoßausbau ist vorhanden, die Ausführung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab.

Im Kellergeschoß ist südseitig eine Garage integriert, die sowohl von innen über den Gangbereich als auch von außen über eine Rampe befahrbar ist und somit einen zweiten Zugang ins Hausinnere gewährt. Der Eingang in das Gebäude erfolgt über den außenliegenden Balkon über dem Kellergeschoß.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet sowie mit dem zugehörigen Wandaufbau versehen. Tragende Außen- und Innenwände in den Geschossen wurden mit 30 cm Hochlochziegel, Zwischenwände mit 12 cm Ziegel errichtet. Die vorhandenen Ziegeleinhängedecken wurden mit den jeweiligen Fußbodenaufbauten bzw. Deckenuntersichten entsprechend verkleidet. Die Überdachung wurde als 30° geneigtes Satteldach und Ziegeldeckung ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Ölkessel (Buderus), ein Stückholzkessel (Bj. 2016) ist vorhanden, aber außer Betrieb.

Das Gebäude wird zum Zeitpunkt der Befundaufnahme von den Eigentümerinnen bewohnt.

Der Bauzustand entspricht unter Berücksichtigung des Alters in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 3,0 (instandhaltungsbedürftig).

Die Ausstattung entfällt in die Kategorie ‚normaler Standard‘.

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

### Bauliche Beschreibung:

<b>Gebäudetyp</b>	Wohngebäude
<b>Geschoße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kellergeschoß</li> <li>▪ Erdgeschoß</li> <li>▪ Dachgeschoß</li> </ul>
<b>Baujahre</b>	1985/86 1996 Dachgeschoßausbau
<b>Bestandverhältnis</b>	bewohnt
<b>Standard</b>	normal
<b>Räumlichkeiten</b>	<p><b>KG:</b> Garage, Gang, Tankraum, Heizraum, Erdkeller, Stiegenhaus, 4 Lagerräume</p> <p><b>EG:</b> Diele, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Zimmer, WC mit Vorraum, Bad</p> <p><b>DG:</b> Vorraum, WC, Bad, Schlafzimmer, Arbeitsraum, Wohnzimmer, Küche mit Esszimmer und Speis.</p> <p>Der Balkon ist von Schlafzimmer und Arbeitszimmer begehbar.</p>
<b>Ausrichtung</b>	Gebäudeachse von Norden nach Süden

<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeldeckung (keine Kaldachausbildung) Dachrinnen und Fallrohre verzinkt
<b>Fassade</b>	Ziegel-Massivbauweise, Außenputz, gemalt
<b>Böden</b>	Fliesen, Klebparkett, PVC, Laminat, Venyl, Beton im Keller
<b>Wände</b>	verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Sanitärbereiche)
<b>Decken</b>	Ziegeleinhängedecken - Unteransichten verputzt bzw. mit GFK verkleidet und gestrichen, teilweise Holzverschalung
<b>Fenster</b>	zweifachverglaste einflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenliegende Rollos
<b>Türen</b>	Haupteingangstür aus Kunststoff mit Glaselement Innen-Röhrenspantüren (furniert), Metalltüren bzw. Brandschutztüren im Keller, Sektionaltor mit E-Antrieb in der Garage furnierte Holztüren mit teilweise Glasoberlichten im DG
<b>Heizung, Warmwasser</b>	Zentralheizungsanlage Öl (Brenner Fa. Buderus) kombinierbar mit Stückholzkessel keine Abtrennung zwischen Tankraum und Heizraum!
<b>Sanitärbereiche</b>	WC: Stand-WC mit Fensterlüftung Bad: Dusche, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss Bad/WC im DG: behindertengerecht ausgeführt, WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken – mit Belüftung über Fenster
<b>Sonstiges</b>	Stiegenlift in das DG, Klimasplitgeräte in den Wohngeschoßen, SAT-Anlage

**Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baualter entsprechend bzw. teilweise sanierungsbedürftig. Im Zuge der Begehung wurde augenscheinlich festgestellt, dass diverse Instandhaltungsarbeiten in den letzten Jahren nicht durchgeführt wurden; insbesondere betrifft dies die Außenfassade (Abplatzungen) und andere Verbesserungsarbeiten. Der Heizraum wurde vom Öltankraum (3 x 1.000 l) nicht abgetrennt.

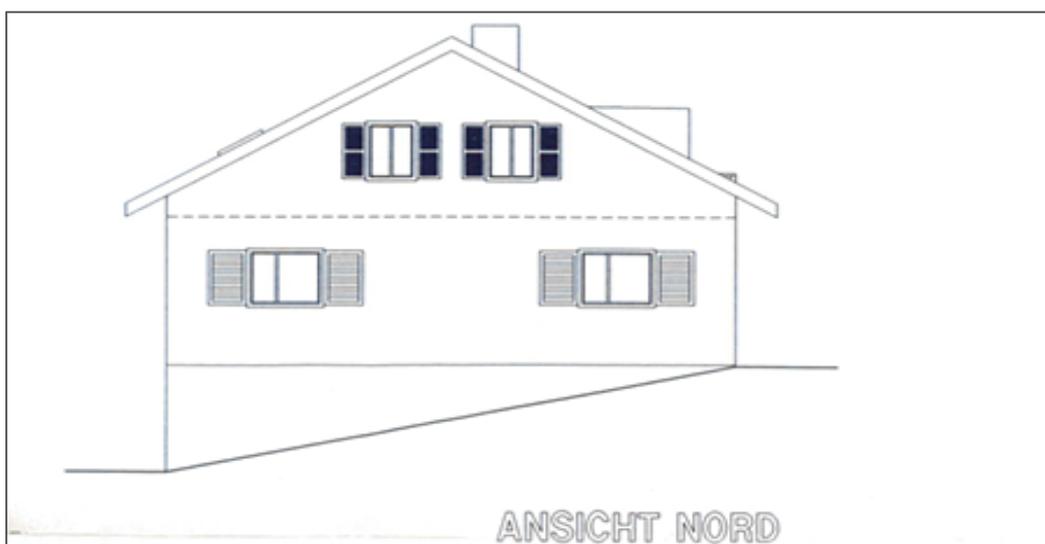
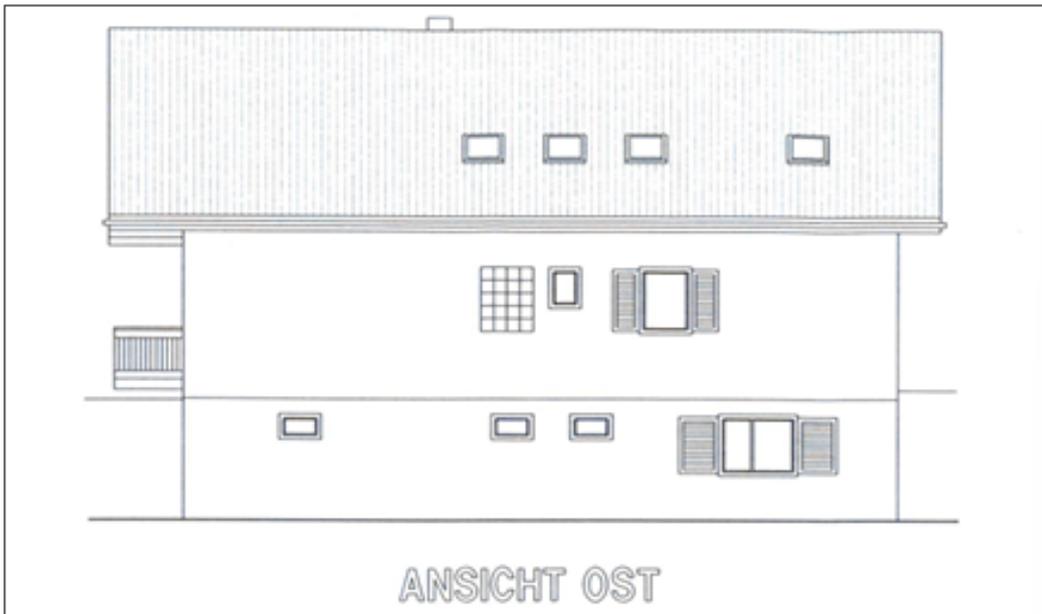
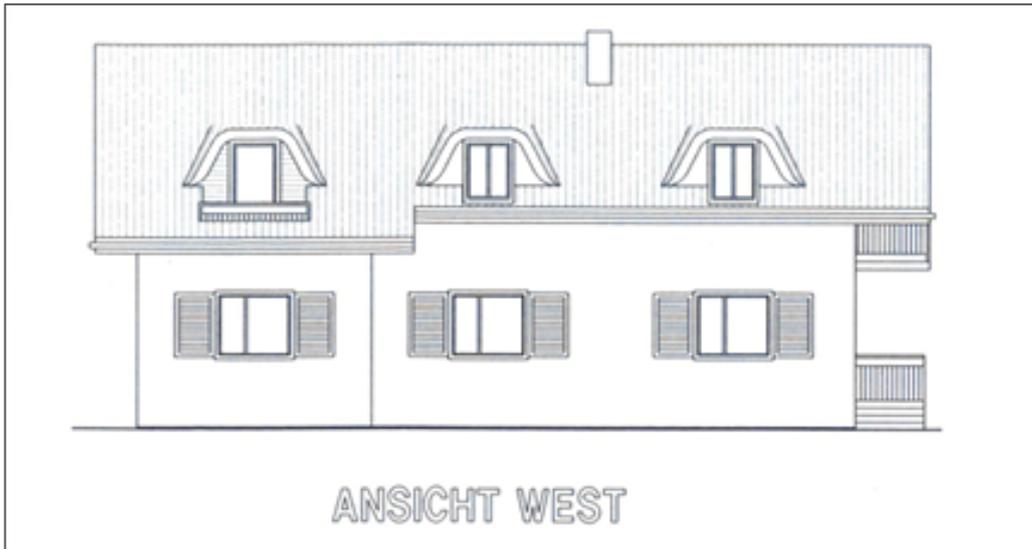
Im Kellergeschoß sind an den Wänden Mängel ersichtlich: fehlender Innenputz, freigelegte Installationsleitungen, fehlender Verputz an den Decken, fehlender Fußbodenaufbau.

Der Dachbodenausbau wurde ohne Kaltdachkonstruktion durchgeführt.

Der Bau- und Erhaltungszustand wird nach fachlicher Einschätzung mit der Zustandsnote 3,0 (entsprechende Erhaltungsarbeiten erforderlich) bewertet.

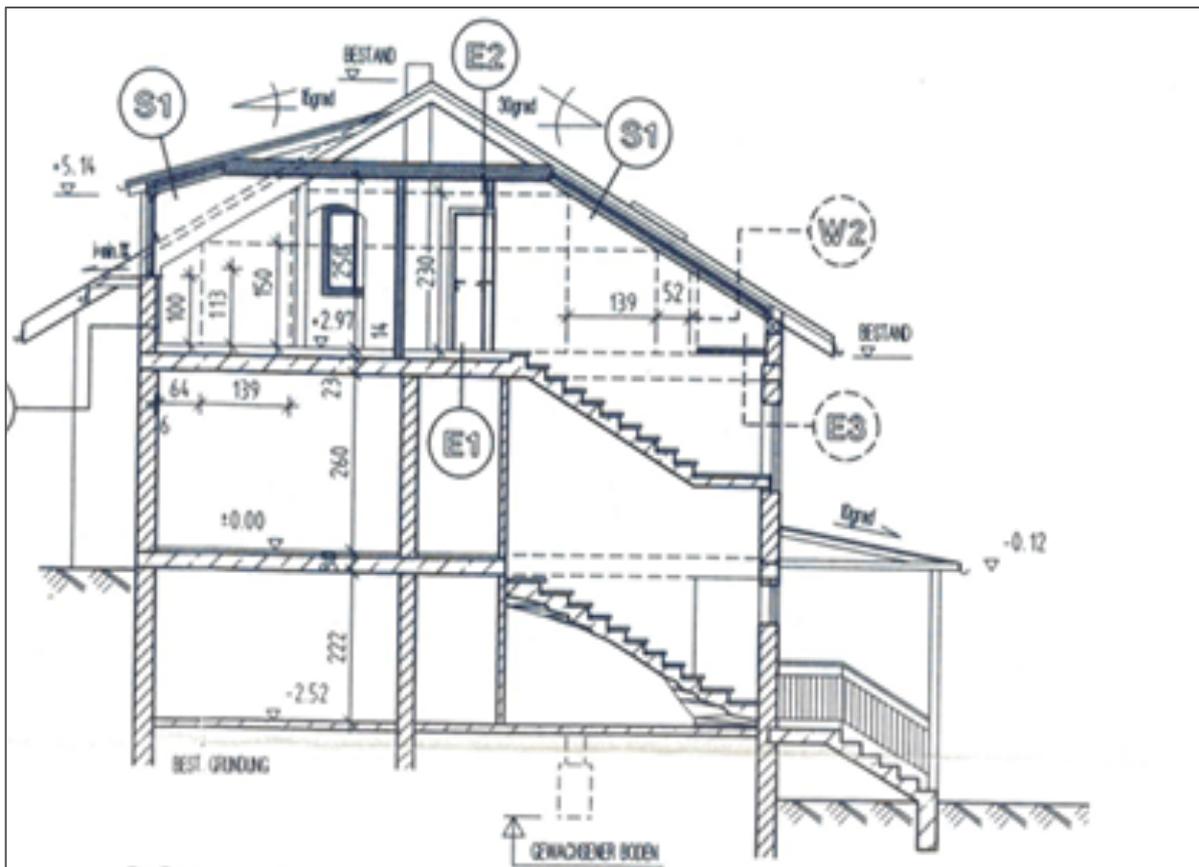
Die folgenden Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabsgerecht.

Ansichten:





Schnitt:



Quelle: Bauakt

Schnitt

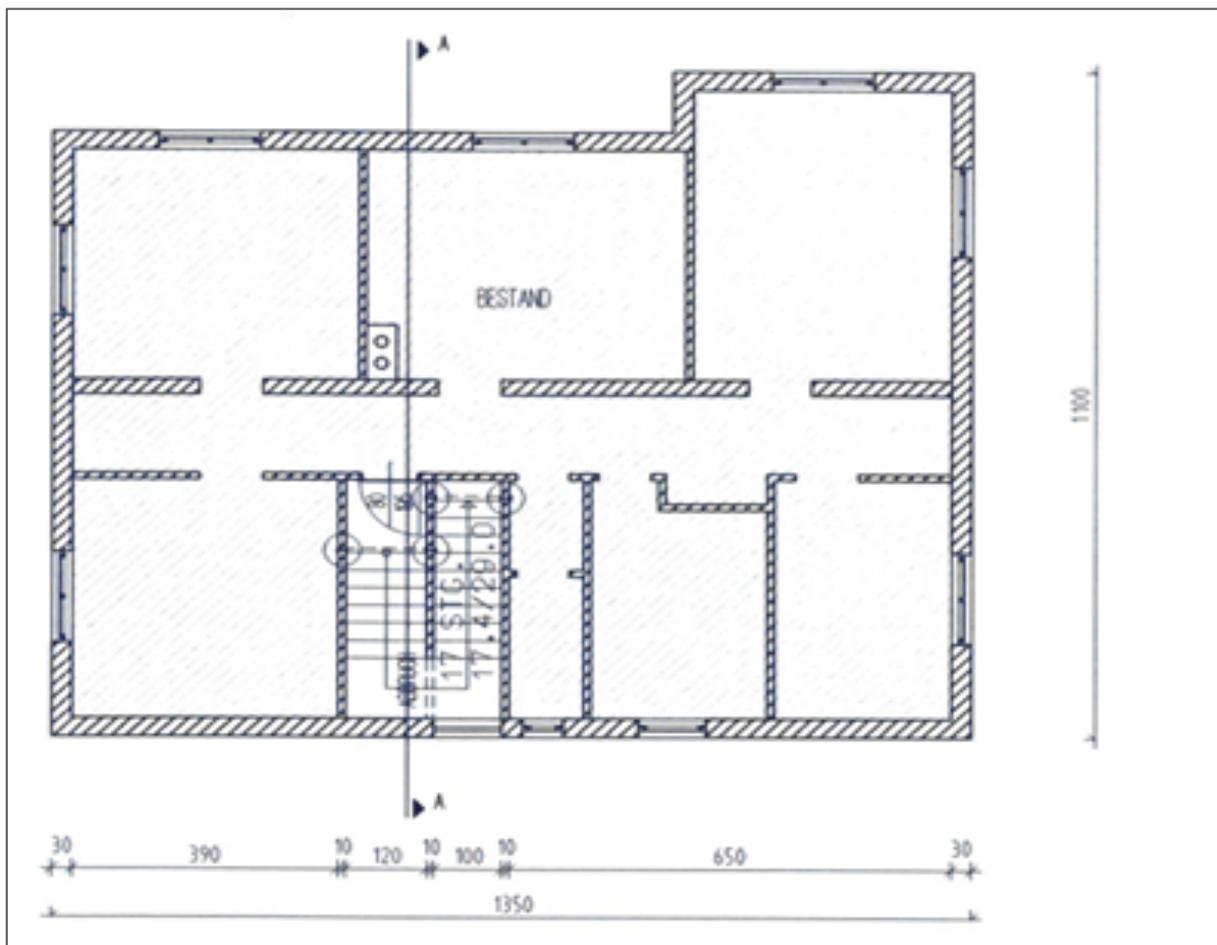
**Räumlichkeiten:**

Flächenangaben sind den Bauaktunterlagen entnommen bzw. wurden durch eigene Abmessungen ermittelt.

**Kellergeschoß:** 116,37 m<sup>2</sup>

lichte Raumhöhe = ca. 2,30 m

Die bauliche Ausführung der Räume entspricht im Wesentlichen der Einreichplanung. Die drei westlichen Räume (hangoberseits) wurden jeweils mittig mit einer Trennwand geteilt. Der Keller ist einerseits von innen mittels einer Stiege aus dem Erdgeschoß und andererseits durch die Garage direkt über die Einfahrtsrampe erschlossen. Über die Stiege gelangt man in den Gang (15,48 m<sup>2</sup>; Beton), welcher folgende Räumlichkeiten erschließt: Tankraum mit Heizraum (8,00 m<sup>2</sup>; Fliesen), Kesselraum für Festbrennstoffe (9,20 m<sup>2</sup>, PVC), Erdkeller (8,80m<sup>2</sup>; Erdboden), Stiegenhaus mit Nische (13,34 m<sup>2</sup>; Beton) und vier weitere Kellerräume (4,80 m<sup>2</sup>; 10,60 m<sup>2</sup>; 9,60 m<sup>2</sup>; und 17,55 m<sup>2</sup>; alle Beton) und eine Garage (19,00 m<sup>2</sup>; Beton).



Quelle: Bauakt

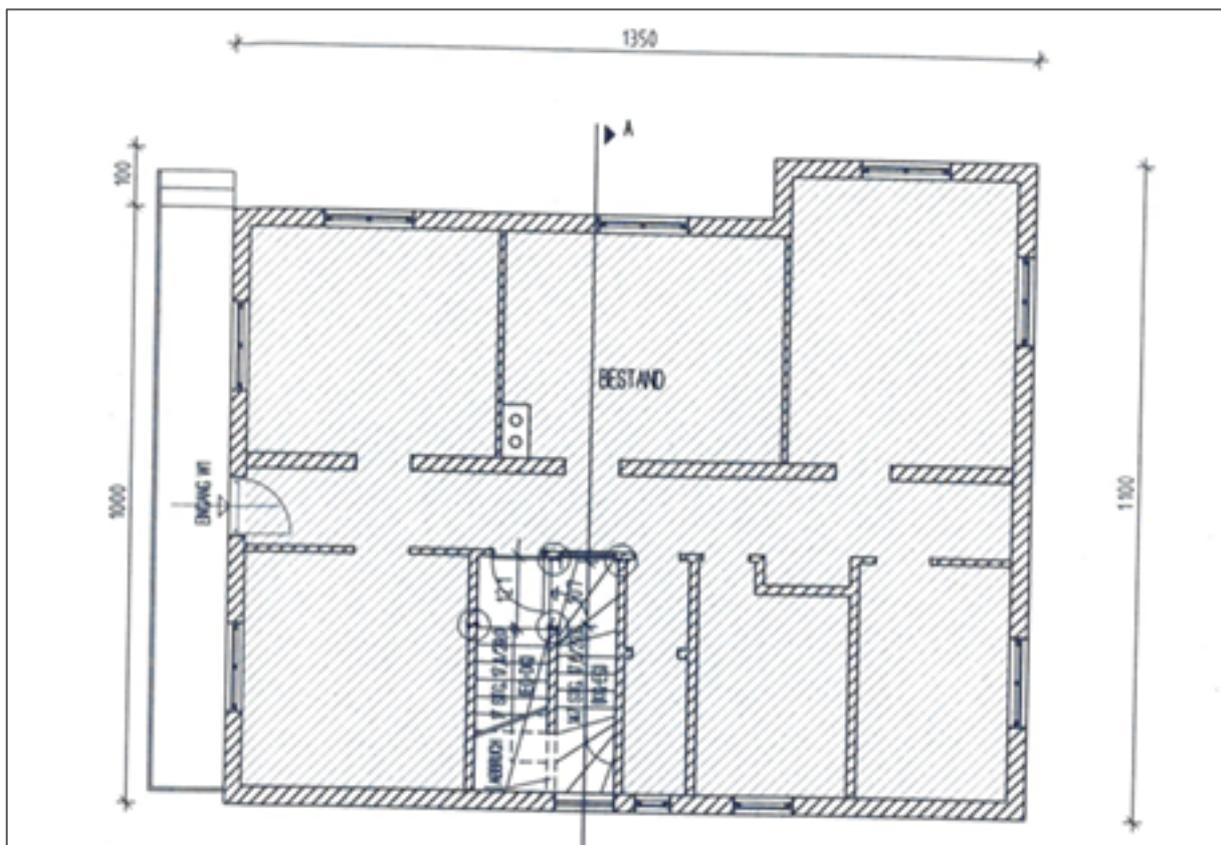
Grundriss Keller

**Erdgeschoß:** 105,16 m<sup>2</sup>

lichte Raumhöhe: 2,50 m

Über den balkonähnlichen Außenzugang (1 m x 10 m) gelangt man in den Vorraum/Gang (15,48 m<sup>2</sup>; PVC). Dieser erschließt das Schlafzimmer (15,20 m<sup>2</sup>; Laminat), die Küche (16,34 m<sup>2</sup>; Laminat), Zimmer (17,10 m<sup>2</sup>; Klebeparkett), Wohnzimmer (17,86 m<sup>2</sup>; Laminat), Speis/Lager (9,50 m<sup>2</sup>; Laminat), WC mit Vorraum (4,18 m<sup>2</sup>, Fliesen), und Bad (9,50 m<sup>2</sup>, Fliesen).

In Gangmitte führt eine mit Holz belegte Stiege in das Dachgeschoß. Diese ist mit einem Treppenlift ausgestattet.



Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoß

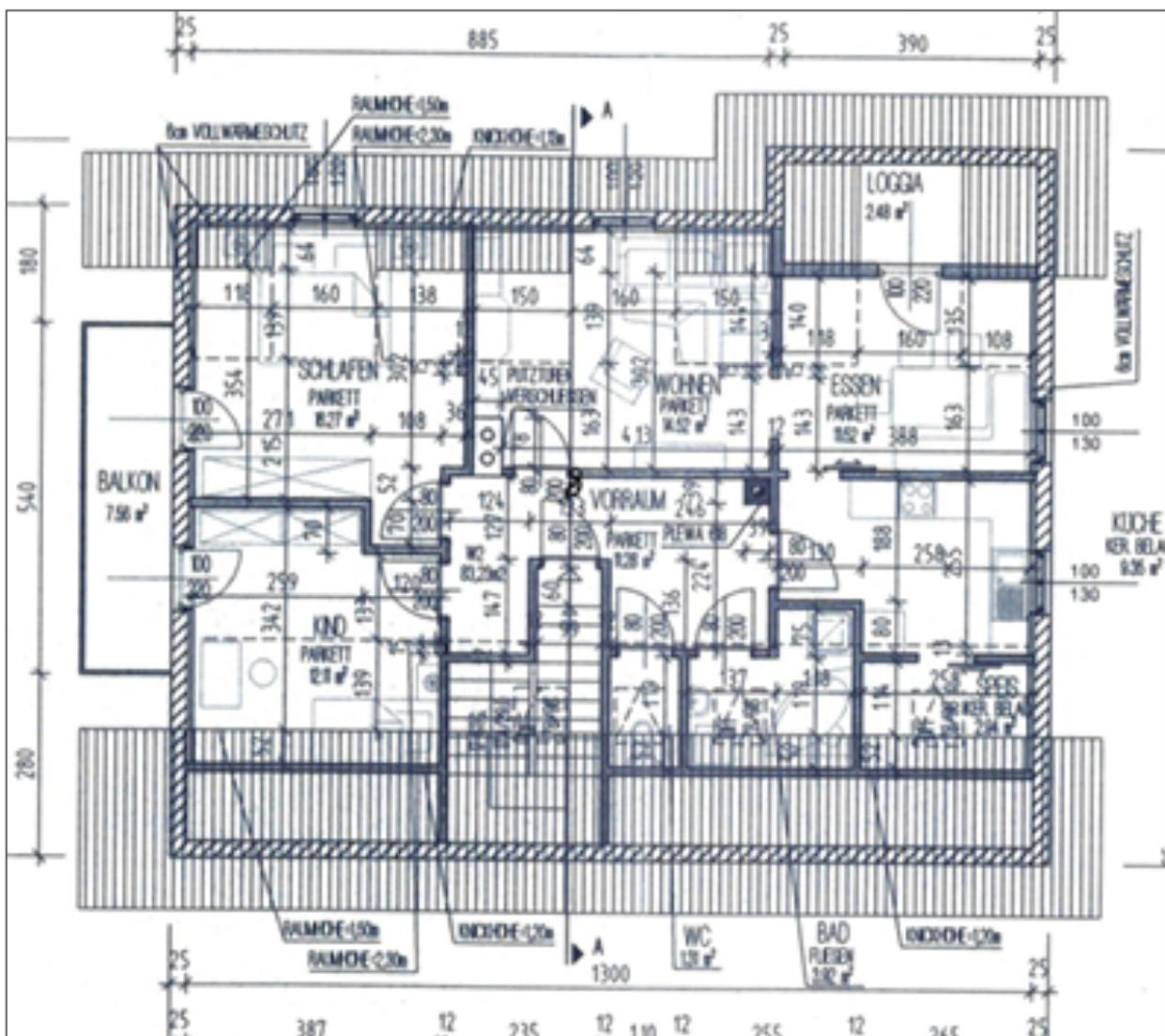
**Dachgeschoß:** 91,63 m<sup>2</sup> und Balkon 7,56 m<sup>2</sup>

lichte Raumhöhe: 2,50 m

Die bauliche Ausführung entspricht mit kleinen Abweichungen der Einreichplanung.

Über die Stiege mit Treppenlift gelangt man in den Vorraum (12,49 m<sup>2</sup>; Klebparkett). Dieser erschließt das Schlafzimmer (17,01 m<sup>2</sup>; Klebparkett), das Arbeitszimmer (13,14 m<sup>2</sup>; Klebparkett), Wohnzimmer (15,25 m<sup>2</sup>; Klebparkett), Küche/Esszimmer (24,08 m<sup>2</sup>; Klebparkett) mit Speis (3,45 m<sup>2</sup>; Klebparkett), WC (1,80 m<sup>2</sup>, Fliesen) und Bad (4,41 m<sup>2</sup>, Fliesen). Schlaf- und Arbeitszimmer verfügen über einen Ausgang auf den Südbalkon (7,56 m<sup>2</sup>; Aluboden).

Neben der Außenbeschattung durch Rollos können die Wohnräume durch eine Klimaanlage gekühlt werden.



Quelle: Bauakt

Grundriss Dachgeschoß

Fotodokumentation

Außenansichten





Kellergeschoß

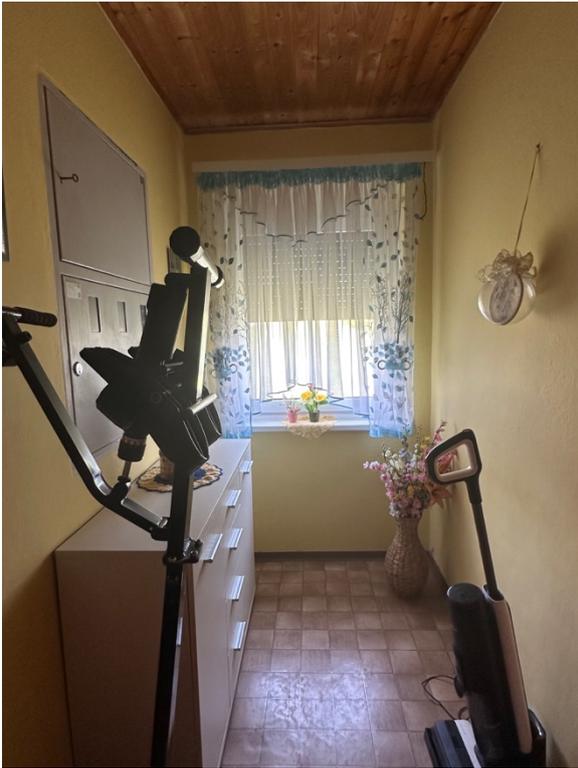






Erdgeschoß







Dachgeschoß







## 2.9 Außenanlagen

Der westliche Vorplatz vor dem Haus wurde mit Schotter befestigt (ca. 30 m<sup>2</sup>) und direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße eine Gartenmauer (ca. 10 lfm) mit Betonsteinen und Holzelementen errichtet.

Einige Thujen bilden einen Sichtschutz zur Straße.

Im Bereich des Stiegenaufgangs zum Hauseingang wurde der Platz mit Waschbetonplatten ausgelegt (ca. 15 m<sup>2</sup>).



## 2.10 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

---

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt. Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert.

Man kann von Glück sprechen, wenn man einen Abnehmer findet, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches abnimmt.

Das fest verbundene Inventar (z.B. Einbauküche) wird als Zubehör in der Verkehrswertermittlung mitberücksichtigt. Es sei jedoch angemerkt, dass Zubehör, das sich am Ende der Nutzungsdauer befindet, lediglich für den Eigentümer noch einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch keinen Wert darstellt.

**Gegenständlich ist die ca. 5 Jahre alte Küche im Dachgeschoß als relevantes Zubehör zu bewerten.**



## **3 GUTACHTEN**

### **3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen**

---

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

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

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

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

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

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

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

### **3.2 Methodik der Wertermittlung**

---

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

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

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

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

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand

gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter bzw. anhand der Wohnnutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

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

Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für diese wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

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

**Rechte und Lasten** sind, soweit sie den Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft oder des zu bewertenden Liegenschaftsanteiles beeinflussen, im Rahmen des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

### **3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

---

Bewertungsgegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

## 3.4 Berechnung des Sachwertes

### 3.4.1 Bodenwert

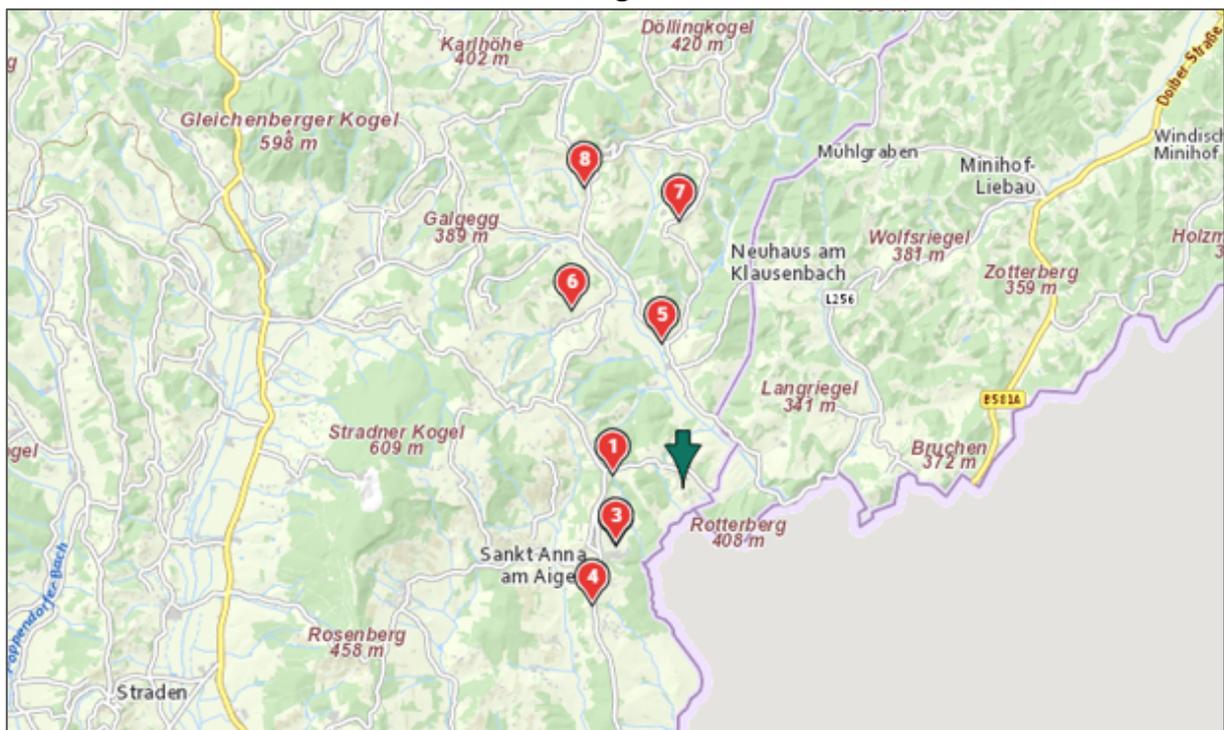
Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, Zeitschrift Gewinn) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

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

#### Bauland: Vergleichswerte



<b>Zusammenfassende Statistik</b>	
Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	8
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	8
arith. valorisiertes Mittel	24,98 €
Standardabweichung	13,22 €
Variationskoeffizient (%)	52,91 %
Streuintervall	15,82 € - 34,14 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 2,50 % und Stichtag: 24.06.2025)	
<b>Bewertungsobjekt - Bauland</b>	
Adresse	Sichauf 34, 8354 Sichauf, Österreich
Koordinaten	46,838436; 15,994047
Katastralgemeinde	62034 Waltra
Bewertungsstichtag	24.06.2025
Bewertungsfläche in m <sup>2</sup>	
Wert/m <sup>2</sup>	24,98 €
Gesamtwert	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	7446/2023	30.08.2023	432,00	27,78 €	29,04 €
2	Bauland	7085/2024	16.10.2024	883,00	43,14 €	43,88 €
3	Bauland	7085/2024	16.10.2024	902,00	43,14 €	43,88 €
4	Bauland	5435/2024	01.08.2024	1.058,00	23,63 €	24,16 €
5	Bauland	2840/2023	16.12.2022	1.073,00	9,32 €	9,91 €
6	Bauland	6445/2022	10.02.2022	2.397,00	11,26 €	12,21 €
7	Bauland	405/2022	19.01.2021	434,00	14,17 €	15,73 €
8	Bauland	1097/2023	23.11.2022	4.241,00	19,76 €	21,04 €

Aus 8 Kauffällen wurde ein mit jährlich 2,5 % valorisierter arithmetischer Mittelwert von gerundet € 24,98/m<sup>2</sup> , gerundet € 25,00 ermittelt.

Bezugnehmend auf die wertbestimmenden Merkmale (Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Lage sowie die noch zu errichtende Weganlage für die Nutzung als Bauplatz im Osten (talseitig) mit Durchfahrtmöglichkeit für die künftigen Bauwerber auf einer Länge von ca. 100 lfm x 4 m

Breite = 400 m<sup>2</sup>) sowie die ausstehenden Erschließungsmaßnahmen und erschwerte Bebauung durch die Hanglage kann ein um 20% verminderter m<sup>2</sup>-Wert (= € 25,00 minus € 5,00) von ger. **€ 20,00** unterstellt werden.

Werte - Harmonisierung	Zu/Abschlag in %
Fehlende Zufahrt	- 10 %
Fehlende Aufschließung (Ver-, Entsorgung)	- 5 %
Übergröße der Gesamtfläche	- 5 %
Bebauungserschwerung durch Hanglage	- 5 %
Sicht - Ausblick (bis nach Kapfenstein)	+ 5 %
<b>Summe</b>	<b>- 20 %</b>

Bodenwert				
		Fläche m <sup>2</sup>	Preis € je m <sup>2</sup>	Bodenwert €
Gst. Nr. 1061/2, 1061/3		3.244	20,00	64.880,00

### Bodenwert

zum Bewertungsstichtag, ger.

**€ 64.900,00**

### 3.4.2 Bauwert Wohnhaus

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2024, Seite 142 „Empfehlungen für Herstellkosten 2024“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2024 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke. Die Ausstattung des Gebäudes ist als gehoben zu bezeichnen.

Der Richtwert je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist mit € 3.000,00 anzusetzen.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschosse	normale Ausstattung	€ 3.000,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.550,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.805,00
Neubauwert je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss), gerundet		€ 2.800,00

Der Richtwert je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 2.800,00.

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

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

Der so ermittelte Neubauwert wird um die gemeinsame technische Wertminderung (Wertminderung linear, kombiniert mit Heideck) reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 3,0 zu beurteilen. Unterstellt werden eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie eine fiktive Restnutzungsdauer von 34 Jahren. Die Restnutzungsdauer ergibt sich durch Gewichtung der Geschoßflächen mit dem jeweiligen Baujahr der Errichtung.

Dadurch errechnet sich eine lineare Wertminderung von 51,43 % bzw. unter Einbeziehung der Zustandsnote 3,0 eine Wertminderung von 60,23 %.

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für Hauptgeschoße in der Höhe von € 2.800,00/m<sup>2</sup> werden für das Kellergeschoß 40 % des Richtpreises (= € 1.120,00/m<sup>2</sup>) unterstellt.

Eine wirtschaftliche Wertminderung ist aufgrund der überdurchschnittlich großen Wohnfläche und der nicht zeitgemäßen Raumaufteilung erforderlich.

<b>Bauwert Wohngebäude</b>			
	~Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubauwert €
Kellergeschoß:	116,37	1.120,00	130.334,00
Erdgeschoß:	105,16	2.800,00	294.448,00
Dachgeschoß:	91,63	2.800,00	256.564,00
Neubaukosten:			681.346,00
- gemeinsame technische	Zustandsnote	3,0	
Wertminderung (linear, Heideck)	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	- 60,23%
	Restnutzungsdauer	34 Jahre	- 410.375,00
- wirtschaftliche Wertminderung: 5,0 %			- 34.067,00
			236.904,00
Bauwert Wohngebäude, ger.			<b>237.000,00</b>

### 3.4.3 Wert der baulichen Außenanlagen

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

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

Bauwert	€ 237.000,00	2 %	€ 4.740,00
Außenanlagen, ger.			€ 4.700,00

### 3.4.4 Sachwert

Bodenwert:	€ 64.900,00
Bauwert:	€ 237.000,00
Außenanlagen:	€ 4.700,00
<b>Sachwert:</b>	<b>€ 306.600,00</b>

<b>Sachwert, gerundet</b>	<b>€ 307.000,00</b>
---------------------------	---------------------

### 3.5 Zubehör

---

Für die Einbauküche mit Küchengeräten kommt ein pauschaler Wert in der Höhe von € 3.000,00 zum Ansatz.

<b>Wert des Zubehörs, pauschal</b>	<b>€ 3.000,00</b>
------------------------------------	-------------------

### 3.6 Verkehrswert

---

Der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Es entspricht der Markterfahrung, dass die Marktanpassung auch von der absoluten Höhe des Sachwertes abhängt: Objekte mit einem geringen Sachwert können einen höheren Preis (Zuschlag zum Sachwert), Objekte mit hohen Sachwerten einen zunehmend geringeren Preis (Abschlag) erzielen. Zusätzlich hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei der Verwertung der gegenständlichen Liegenschaft ist zu bedenken, dass der potenzielle Käuferkreis für dieses Preissegment in dieser Region klein ist. Ein Interessent ist nicht bereit „jeden“ Preis für eine Immobilie zu bezahlen, die nicht ganz seinen Vorstellungen entspricht.

Durch die Höhe des Kaufpreises könnte sich der Verwertungszeitraum verlängern, weshalb die Literatur (Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien) einen Marktanpassungsabschlag für eine befriedigend – eingeschränkte Verkäuflichkeit in der Höhe von ger. 14 % vorschlägt.

Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren	Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)				
	sehr gut gut	befriedigend durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig schlecht	schlecht keine
€ 10 000,00	15,0%	9,0%	-2,0%	-20,0%	-43,0%
€ 50 000,00	5,0%	0,0%	-11,0%	-27,0%	-48,0%
€ 100 000,00	1,0%	-4,0%	-14,0%	-29,0%	-50,0%
€ 200 000,00	-3,0%	-8,0%	-18,0%	-32,0%	-52,0%
€ 400 000,00	-6,0%	-11,0%	-20,0%	-34,0%	-53,0%
€ 500 000,00	-8,0%	-13,0%	-22,0%	-36,0%	-54,0%
€ 1 000 000,00	-11,0%	-15,0%	-24,0%	-38,0%	-56,0%
<b>€ 307 000,00</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-9,6%</b>	<b>-19,1%</b>	<b>-33,1%</b>	<b>-52,5%</b>

Sachwert	307.000,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG): - 14,00 %	- 42.980,00 €
Verkehrswert	264.020,00 €
Verkehrswert gerundet	264.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 393, Grundbuch 62034 Waltra  
mit der Adresse Sichauf 34 in 8354 St. Anna am Aigen

beträgt zum Bewertungsstichtag 24. Juni 2025

gerundet € 264.000,00

in Worten: zweihundertvierundsechzigtausend Euro

Der Wert des Zubehörs

beträgt zum Bewertungsstichtag 24. Juni 2025

gerundet € 3.000,00

in Worten: dreitausend Euro



Die allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

---

HR DI Michaela Winter

**Anhänge:**

Grundbuchauszug KG Waltra, EZ 393

Einheitswertbescheid