

GUTACHTEN

- Zweck: **Feststellung des Verkehrswerts**
- Liegenschaft: **EZ 424, KG 63032 Übelbach-Land**
- Objekt: **Rohbau**
- Adresse: **Pulverwerksiedlung 238, 8124 Übelbach**
- Auftraggeber: **Bezirksgericht Graz-West**
- Verfahren: **Exekutionssache zu GZ 309 E 17/25a-9 vor dem Bezirksgericht Graz-Ost wegen EUR 256.057,51 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)**
- Betreibende Partei: **Steiermärkische Bank- und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz**
- Vertreten durch: **Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH
Kalchberggasse 1, 8010 Graz**
1. Verpflichtete Partei: **np dienstleistungen gmbh, Wiener Straße 204, 8051 Gösting**
2. Verpflichtete Partei: **Norbert Pospischil, Roßegg 34, 8045 Graz**

Graz, 10. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	ZWECK	3
1.3	BEFUNDAUFNAHME	3
1.4	BEWERTUNGSSICHTAG	3
1.5	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	3
1.6	GRUNDBUCHSTAND	5
2	BEFUND	6
2.1	MAKROLAGE	6
2.2	MIKROLAGE	7
2.3	FLÄCHENWIDMUNG	10
2.4	NATURGEFAHREN	10
2.5	RUTSCHGEFAHR	11
2.6	ALTLASTEN LAUT UMWELTBUNDESAMT	11
2.7	AUFSCHLIEßUNG	11
2.8	ZUFAHRT	11
2.9	Dienstbarkeiten	11
2.10	DINGLICHE LASTEN	12
2.11	PFANDRECHTE UND GELDLASTEN	12
2.12	VERÄUßERUNGSVERBOT	12
2.13	BELASTUNGSVERBOT	12
2.14	VORKAUFRECHT	12
2.15	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT	12
2.16	FRUCHTGENUSSRECHT	12
2.17	EINHEITSWERT	12
2.18	ROHBAU	12
2.19	ZUSTAND	14
2.20	BEWILLIGUNG, EINREICHPLAN UND BEILAGEN	14
2.21	ZUBEHÖR	14
2.22	ENERGIEAUSWEIS	14
2.23	ABGABENKONTO	14
3	GUTACHTEN	15
3.1	VERKEHRSWERT	15
3.2	VERGLEICHSWERT	16
3.3	INDIVIDUALWERT ÖNORM B 1802-2	16
3.4	SACHWERTVERFAHREN	17
3.5	BODENWERT	17
3.6	GEBÄUDEWERT	20
3.7	ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN JE M ² NETTOGRUNDFLÄCHE	21
3.8	AUßENANLAGEN	21
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	BODENWERT	22
4.2	GEBÄUDEWERT	22
4.3	SACHWERT	22
5	VERKEHRSWERT	23

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Entsprechend dem durch das

Bezirksgericht Graz - West
Grieskai 88
8020 Graz

erteilten Auftrag ist der **Verkehrswert** der

Liegenschaft EZ 424, KG 63032 Übelbach-Land mit einem Rohbau

zu ermitteln.

1.2 Zweck

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft in der Exekutionssache zu GZ 309 E 17/25a-9 vor dem Bezirksgericht Graz-Ost wegen EUR 256.057,51 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution).

1.3 Befundaufnahme

Die persönliche Befundaufnahme fand am 26. September 2025 um 11:00 statt. Von dieser Befundaufnahme stammen auch die im Gutachten abgebildeten Lichtbilder.

1.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der persönlichen Befundaufnahme, somit der 26. September 2025.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG 1992, BGBl 150/1992
- Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idgF
- Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögenschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955) idgF
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997

- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014
- Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007
- Prodingler, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010
- DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 2/2019, Empfehlungen für Herstellkosten
- Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes
- Bebauungsgrundlagen für die gegenständlichen Liegenschaften
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen im Grundbuch und der Urkundensammlung
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Änderungseinreichplan der A.R.S. Bauplanung KG, Parkstraße 1, 8010 Graz
- Einverständniserklärung gemäß § 42 Abs 3 Eisenbahngesetz der Steiermärkischen Landesbahnen vom 30.01.2019 – **abgelaufen!**
- Baubewilligung der Marktgemeinde Übelbach zu GZ 131-9/27/18ost vom 22.02.2019 für 3 Wohneinheiten, Carport, Nebengebäude, Einfriedung und Geländeänderung
- Baubewilligung der Marktgemeinde Übelbach zu GZ 131-9/27/18ost vom 09.01.2024 für 3 Wohneinheiten, Carport, Nebengebäude, Einfriedung und Geländeänderung
- Baubewilligung der Marktgemeinde Übelbach zu GZ 131-9/27/18ost vom 04.03.2024 für 3 Wohneinheiten, Carport, Nebengebäude, Einfriedung und Geländeänderung (Planänderung)

- Energieausweis
- Persönliche Befundaufnahme

1.6 Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63032 Übelbach Land EINLAGEZAHL 424
BEZIRKSGERICHT Graz-West

Letzte TZ 2223/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
719/19 G Gärten(10) * 800 Pulverwerksiedlung 238

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

np dienstleistungen gmbh (FN 322658y)

ADR: Wiener Straße 204, Graz 8051

a 3141/2019 Kaufvertrag 2018-11-14 Eigentumsrecht

***** C *****

2 b 6860/2022 IM RANG 8159/2021 Pfandurkunde 2021-08-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

c 4063/2024 Hypothekarklage (LGZ Graz, 37 Cg 37/24m)

d 2223/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 4

3 a 5865/2023 Zahlungsbefehl 2023-05-17

PFANDRECHT vollstr EUR 716,16
samt Anhang lt. Beschluss vom 2023-07-24 für
Ing. Peter-Ingo Harrer geb 1971-05-07
(409E 2494/23y)

4 a 2223/2025 IM RANG 6860/2022 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR

256.057,51 sA laut Beschluss 2025-04-01 für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 034274d)

(309 E 17/25a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

09.11.2025 11:52:10

2 Befund

2.1 Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Übelbach. Übelbach liegt im Bezirk Graz-Umgebung, rund 25 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Graz, im Übelbachtal. Sie gehört zum erweiterten Grazer Ballungsraum und weist eine ländlich geprägte, zugleich jedoch verkehrlich gut angebundene Lage auf. Durch die Nähe zur A9 / Pyhrn Autobahn sowie die Anbindung an das S-Bahn-Netz der Steiermark besteht eine enge funktionale Verbindung zur Landeshauptstadt Graz, wodurch Übelbach als attraktiver Wohn- und Betriebsstandort im Umland einzustufen ist.

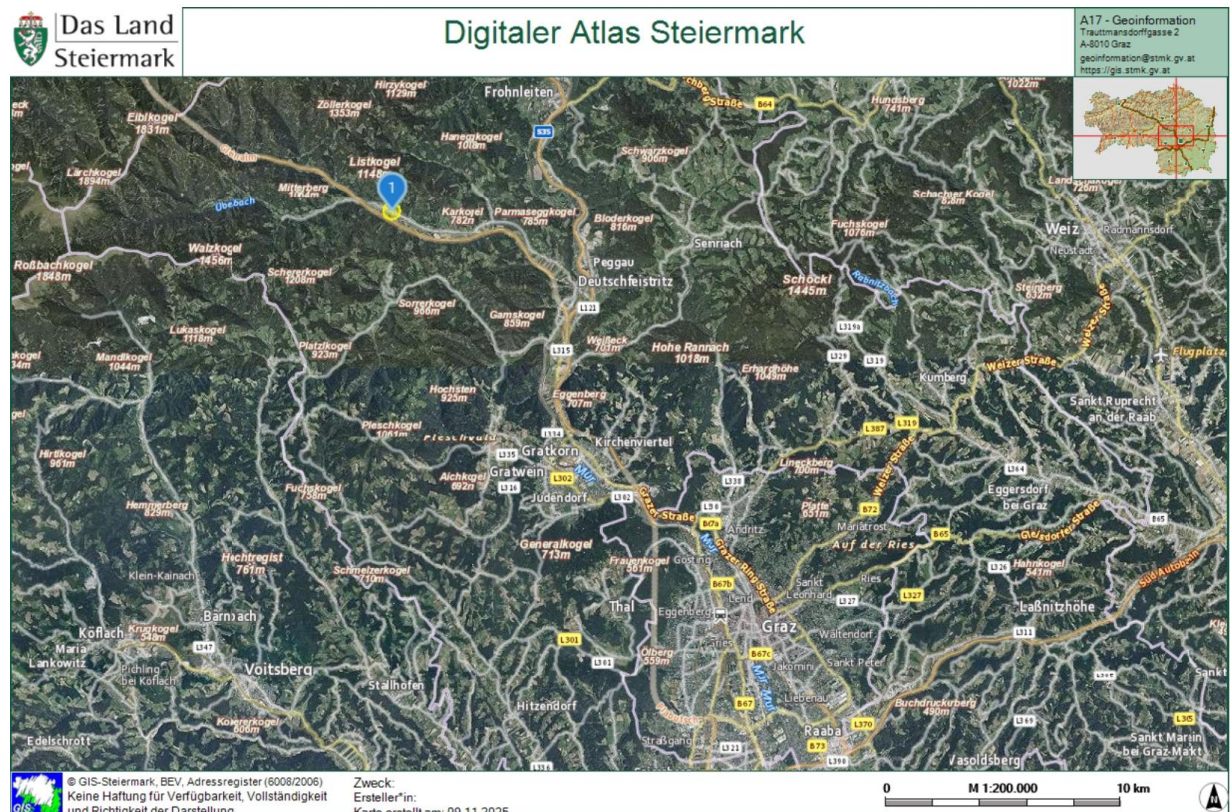
Für den Individualverkehr steht eine direkte Anschlussstelle an die A9 / Pyhrn Autobahn („Übelbach“) zur Verfügung. Über diese ist Graz in etwa 20 bis 25 Fahrminuten erreichbar, während in nördlicher Richtung über den Gleinalmtunnel eine schnelle Verbindung in die Obersteiermark (Richtung Bruck an der Mur und Leoben) besteht. Das ergänzende regionale Straßennetz bindet den Ort an Peggau-Deutschfeistritz sowie an die umliegenden Gemeinden im Tal an. Insgesamt ist Übelbach daher aus verkehrlicher Sicht für den Individualverkehr sehr gut erschlossen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Gemeinde als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Übelbach bildet den Endpunkt der S-Bahn-Linie S11 der Steiermärkischen Landesbahnen, die über Peggau-Deutschfeistritz eine direkte Verbindung nach Graz bietet. In Peggau besteht Anschluss an weitere S-Bahn-Linien in Richtung Graz Hauptbahnhof, wodurch eine regelmäßige und verlässliche Verbindung in das Stadtgebiet gewährleistet ist. Ergänzend verkehren regionale Buslinien, die die umliegenden Orte und Nahversorgungszentren anbinden.

Durch die Kombination aus Autobahnanschluss und öffentlicher Verkehrsanbindung ist Übelbach sehr gut in den Großraum Graz integriert. Der Flughafen Graz ist über die A9 / A2 in rund 35 bis 40 Minuten erreichbar. Einrichtungen der höheren Versorgung, wie Krankenhäuser, weiterführende Schulen und großflächige Handels- oder Verwaltungszentren, befinden sich in Graz beziehungsweise teilweise in Frohnleiten oder Peggau und sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar.

Insgesamt zeichnet sich der Makrostandort Übelbach durch eine verkehrlich günstige Lage mit sehr guter Anbindung an die Landeshauptstadt und das überregionale Verkehrsnetz aus. Für Wohnnutzungen bietet die Gemeinde ein ruhiges, naturnahes Umfeld bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Arbeitsplatz- und Bildungsstandortes Graz. Für gewerbliche und betriebliche

Nutzungen kleinerer und mittlerer Unternehmen stellt insbesondere die unmittelbare Autobahnanbindung einen klaren Standortvorteil dar. Leichte Einschränkungen ergeben sich lediglich durch die begrenzte lokale Versorgungsdichte, die jedoch durch die Nähe zu größeren Zentren weitgehend ausgeglichen wird.



Quelle: GIS Steiermark

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Pulverwerksiedlung 238 in 8124 Übelbach und liegt damit im südöstlichen Siedlungsbereich der Marktgemeinde, unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse der S-Bahn-Linie S11 (Peggau–Übelbach). Der Standort befindet sich in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld, das durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern charakterisiert ist. Die Bebauung weist insgesamt eine ruhige, kleinsiedlungsartige Struktur auf, wengleich durch die Nähe zur Bahnlinie eine gewisse Immissionsbelastung besteht.

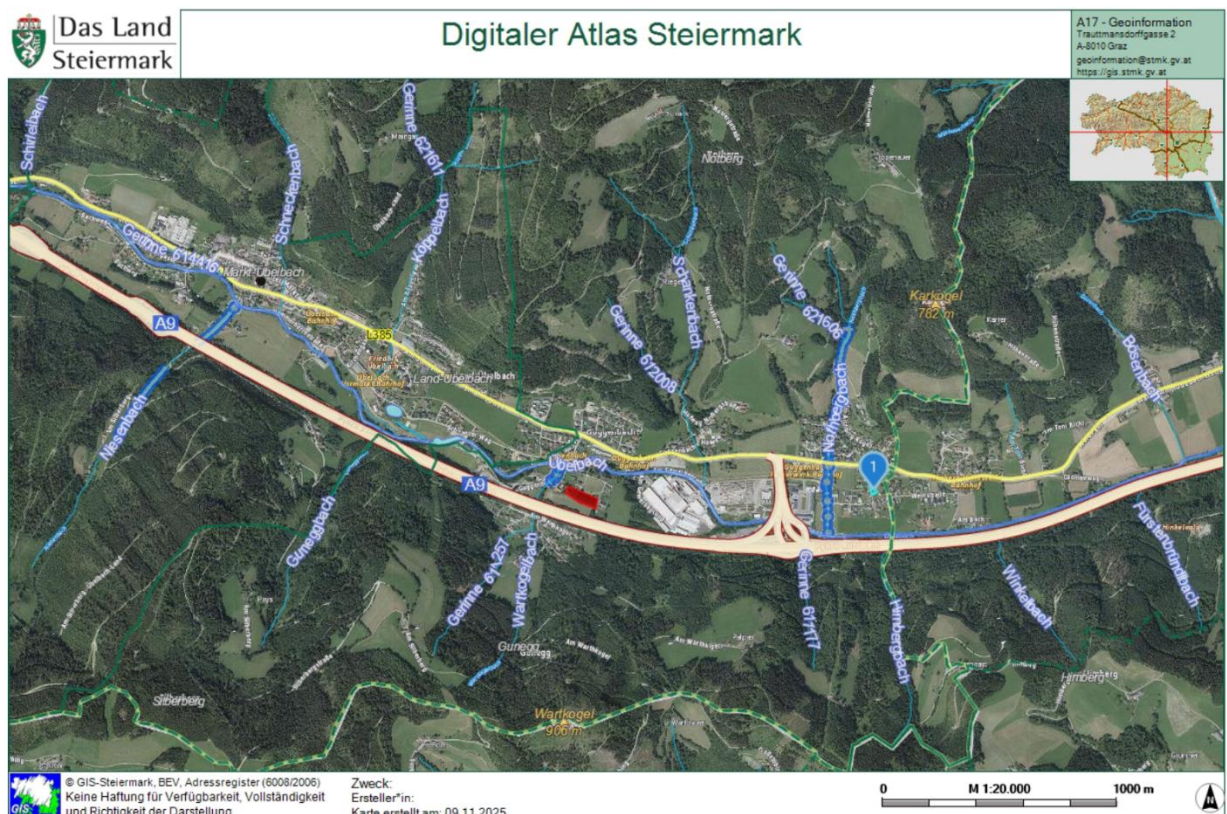
Die verkehrliche Erreichbarkeit des Grundstücks ist als gut zu bewerten. Über die Gemeindestraße „Pulverwerksiedlung“ besteht eine direkte Anbindung an das örtliche Straßennetz sowie weiterführend an die Landesstraße L385 Richtung Übelbach-Zentrum und zur Anschlussstelle der

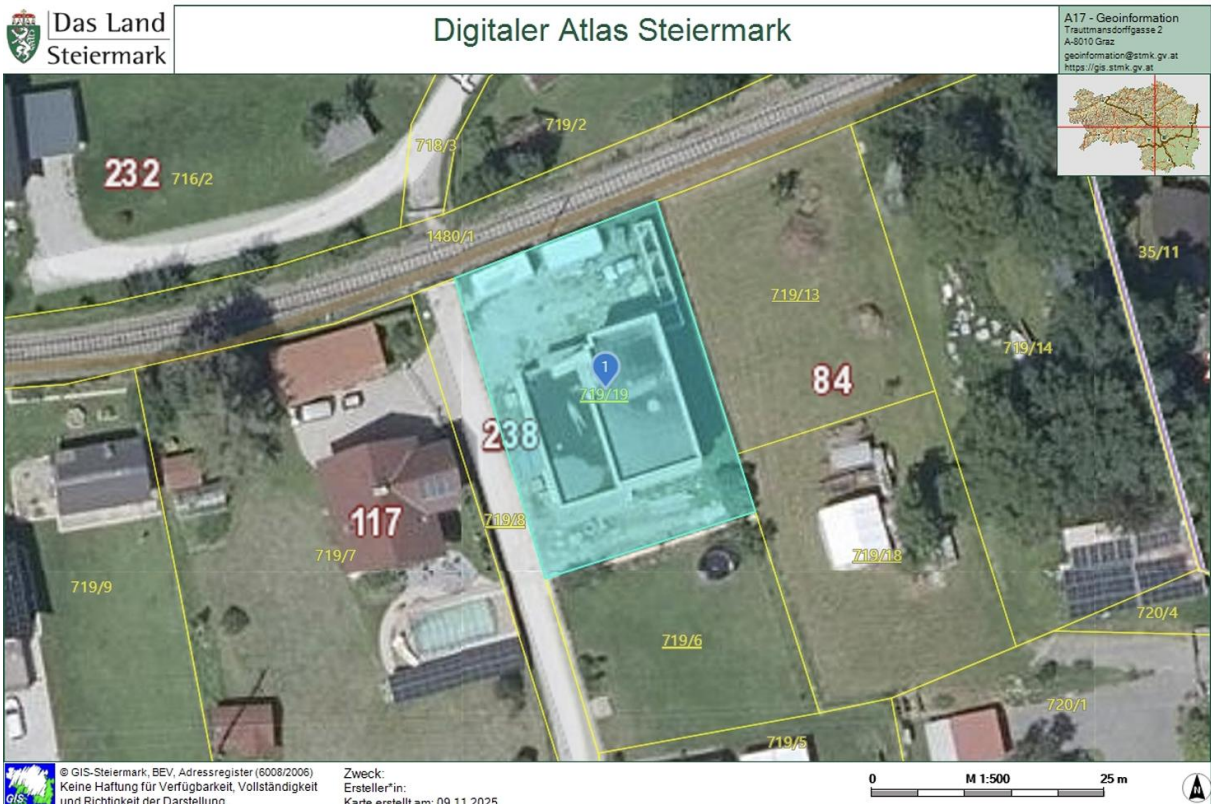
A9/Pyhrn Autobahn. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt beträgt nur wenige Fahrminuten, wodurch eine rasche Verbindung nach Graz oder in die Obersteiermark gegeben ist. Auch der öffentliche Verkehrsanschluss ist günstig, der Bahnhof Übelbach liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 5–10 Minuten) und bietet regelmäßige S-Bahn-Verbindungen nach Peggau und Graz.

Die Versorgungsinfrastruktur (Nahversorger, Gemeindeamt, Bildungseinrichtungen, Gastronomie, medizinische Grundversorgung) befindet sich im ca 3 km entfernten Ortszentrum von Übelbach.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Sachstraße, da die Gemeindestraße Pulverwerksiedlung vor dem Bahndamm endet. Die Straße steigt nach norden leicht an. Das GST-NR 719/19 bildet eine rechteckige Konfiguration und grenzt mit der nördlichen Grundgrenze an den Bahndamm der Steiermärkischen Landesbahnen an. Das Grundstück weist eine Länge von ca 34,30 m und eine Breite von ca 23,30 m auf.

Die Liegenschaft ist mit einem Rohbau bebaut.

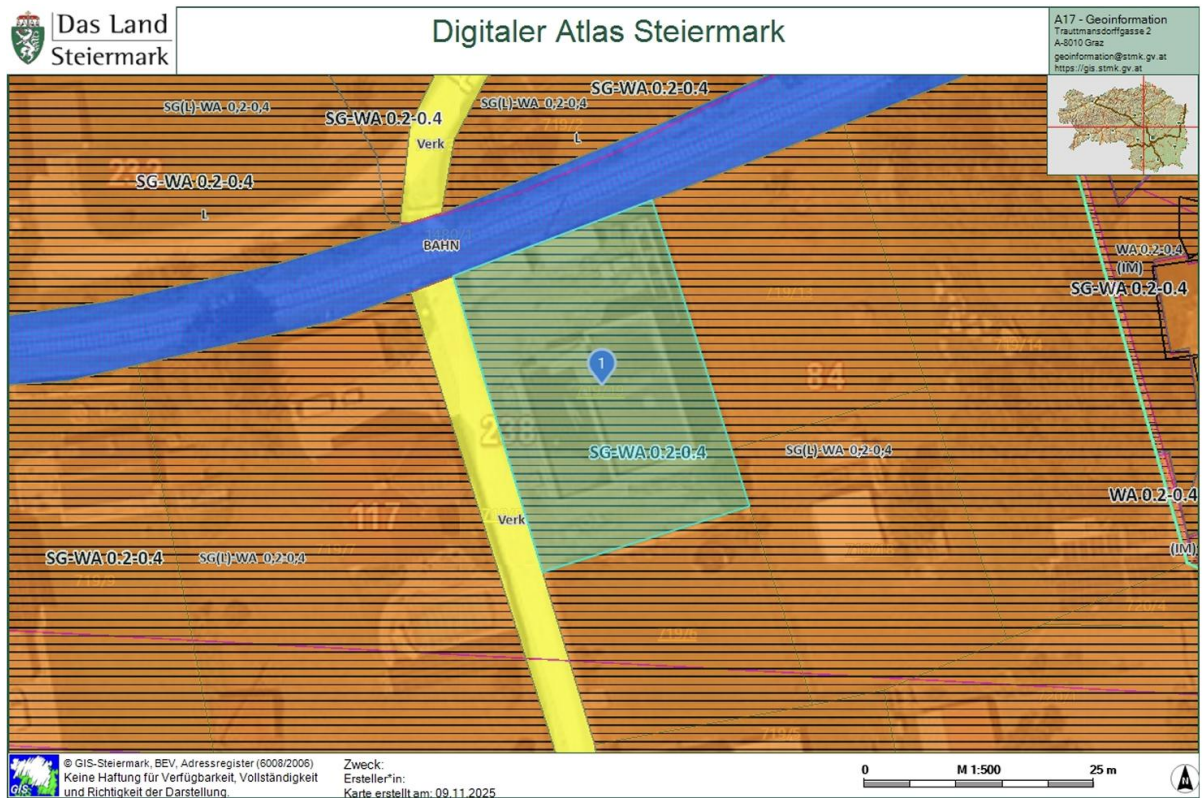




Lage, Quelle: GIS Steiermark

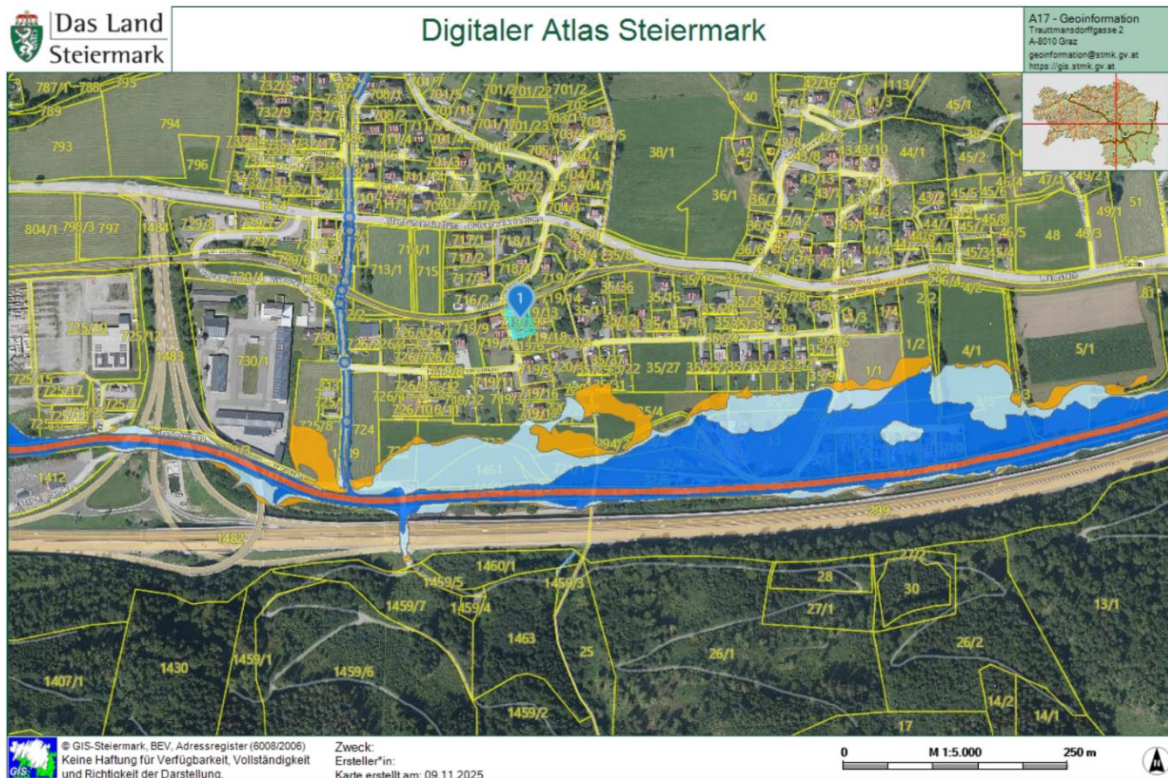
2.3 Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland in der Kategorie SG WA – Sanierungsgebiet Lärm, Wohnen Allgemein, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.



2.4 Naturgefahren

Die gegenständliche Liegenschaft ist laut dem GIS-Steiermark nicht durch Naturgefahren gefährdet.



2.5 Rutschgefahr

Nicht gegeben.

2.6 Altlasten laut Umweltbundesamt

Es bestehen keine objektiven Merkmale einer Kontaminierung oder einer minderwertigen Bodenqualität. Im Kataster des Umweltbundesamtes sind keine Altlasten ausgewiesen.

2.7 Aufschließung

In der Nähe des Grundstücks sind Anschlüsse für Wasser, Strom und den öffentlichen Schwemmkanal vorhanden. Die Liegenschaft ist noch nicht an diese Versorgungen angeschlossen.

2.8 Zufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft erfolgt direkt über öffentliches Gut.

2.9 Dienstbarkeiten

Es bestehen keine Dienstbarkeiten.

2.10 Dingliche Lasten

Es besteht keine dinglichen Lasten.

2.11 Pfandrechte und Geldlasten

Es bestehen Pfandrechte oder Geldlasten laut Grundbuch. Pfandrechte und Geldlasten bleiben bei der Bewertung ausdrücklich unberücksichtigt.

2.12 Veräußerungsverbot

Besteht nicht.

2.13 Belastungsverbot

Besteht nicht.

2.14 Vorkaufsrecht

Besteht nicht.

2.15 Wohnungsgebrauchsrecht

Besteht nicht.

2.16 Fruchtgenussrecht

Besteht nicht.

2.17 Einheitswert

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant und wurde nicht erhoben.

2.18 Rohbau

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist mit einem Rohbau bebaut. Der Rohbau ist noch zur Gänze ohne Installationen und sonstige Ausbauten (Fenster, Türen etc) ausgeführt. Die Geschosdecke des Zubaus wurde ebenfalls nicht errichtet.

Aus dem Einreichplan lassen sich folgende Nettogrundflächen ermitteln:

Rohbau		
Top 1 EG		
Raum	Geschoss	NGF/m2
Flur	EG	6,46
Schafen	EG	11,82
Bad	EG	6,86
WC	EG	2,47
Schlafen	EG	11,82
Zimmer	EG	15,09
Küche/Essen/Wohnen	EG	36,90
Summe		91,42
Top 2 EG		
Raum	Geschoss	NGF/m2
Flur	EG	4,70
Schafen	EG	10,97
Bad	EG	6,72
WC	EG	2,41
Schlafen	EG	11,04
Schlafen	EG	10,99
Schlafen	EG	11,00
Küche/Essen/Wohnen	EG	32,59
Summe		90,42
Top 3 OG		
Raum	Geschoss	NGF/m2
Flur	EG	6,46
Schafen	EG	11,84
Bad	EG	8,98
Ankleide	EG	4,97
Schlafen	EG	9,60
Kochen/Essen	EG	27,36
Wohnen	EG	21,39
Summe		90,60
Summe NGF		
Top	Summe	
Top 1 + Top 2 + Top 3	272,44	
Zwischensumme		

2.19 Zustand

Anlässlich der Befundaufnahme konnten keine relevanten Schäden am Rohbau festgestellt werden. Wassereintritte durch Regen und stehendes Wasser auf der Terrasse im Obergeschoss waren feststellbar.

2.20 Bewilligung, Einreichplan und Beilagen

Für die Liegenschaft und den Rohbau liegen vor:

- Änderungseinreichplan der A.R.S. Bauplanung KG, Parkstraße 1, 8010 Graz
- Die Einverständniserklärung gemäß § 42 Abs 3 Eisenbahngesetz der Steiermärkischen Landesbahnen vom 30.01.2019. Da diese auf 2 Jahre befristet war, muss neu angesucht werden.
- Baubewilligung der Marktgemeinde Übelbach zu GZ 131-9/27/18ost vom 04.03.2024 für 3 Wohneinheiten, Carport, Nebengebäude, Einfriedung und Geländeänderung (Planänderung)
- Energieausweis

2.21 Zubehör

Es ist kein Zubehör vorhanden.

2.22 Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz vor.

2.23 Abgabekonto

Nach Auskunft der Marktgemeinde Übelbach besteht ein geringer Rückstand am Abgabekonto in der Höhe von rund EUR 35,-. Die Bauabgabe wurde bezahlt.

3 Gutachten

3.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers, für dessen Ermittlung einzig objektive Gesichtspunkte gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die gängigsten sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Gemäß § 3 LBG ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht.

Diese Verfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Weiters sind nach § 3 LBG all jene Rechte und Lasten zu ermitteln und zu bewerten, die den Wert der zu bewertenden Liegenschaft beeinflussen. Lasten sind nach dem objektiven Nachteil für den belasteten Gegenstand zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert ermittelt. Der Bodenwert wird aus dem Vergleichswert ermittelt und der Gebäudewert aus dem Sachwert. Zur Wertermittlung des Rohbaus wurde als Grundlage ein Angebot für die Baumeisterarbeiten (Massenermittlung und Kostenaufstellung) eingeholt. Dem Ergebnis wird der Wert der Planung und der Baubewilligung zugerechnet.

3.2 Vergleichswert

Der Vergleichswert wird vom ortsüblichen Kaufpreis für Immobilien abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Werte müssen jedoch Immobilien betreffen, die mit dem Bewertungsgegenstand hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsobjekte von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Es liegen sodann 2 Variablen, in Gestalt des Kaufpreises und des Kaufzeitpunktes, vor. Mit der Regressionsanalyse wird nun untersucht, welcher funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Variablen Kaufpreis und Kaufzeitpunkt besteht.

Dieser Zusammenhang lässt sich mathematisch über den Korrelationskoeffizienten und die Steigung einer Geraden darstellen. Besteht zusätzlich ein linearer Zusammenhang, so wird von einer linearen Regression gesprochen und die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt kann mit Hilfe der Gleichung einer Geraden $y = kx + d$ berechnet werden.

3.3 Individualwert ÖNORM B 1802-2

Gemäß Kapitel 3.17 – Individualwert der ÖNORM B 1802-2 ist der Individualwert jener Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt.

3.4 Sachwertverfahren

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

3.5 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,

die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Der Bodenwert einer bebauten Liegenschaft leitet sich zunächst uneingeschränkt aus Vergleichswerten von unbebauten Liegenschaften ab. In einem zweiten Schritt wird untersucht, ob aufgrund der bestehenden Bebauung eine Mehr- oder Minderausnutzung der theoretisch vorgegeben Nutzungsmöglichkeit vorliegt und sodann bei Vorliegen einer vom Immobilienmarkt zu erwartenden

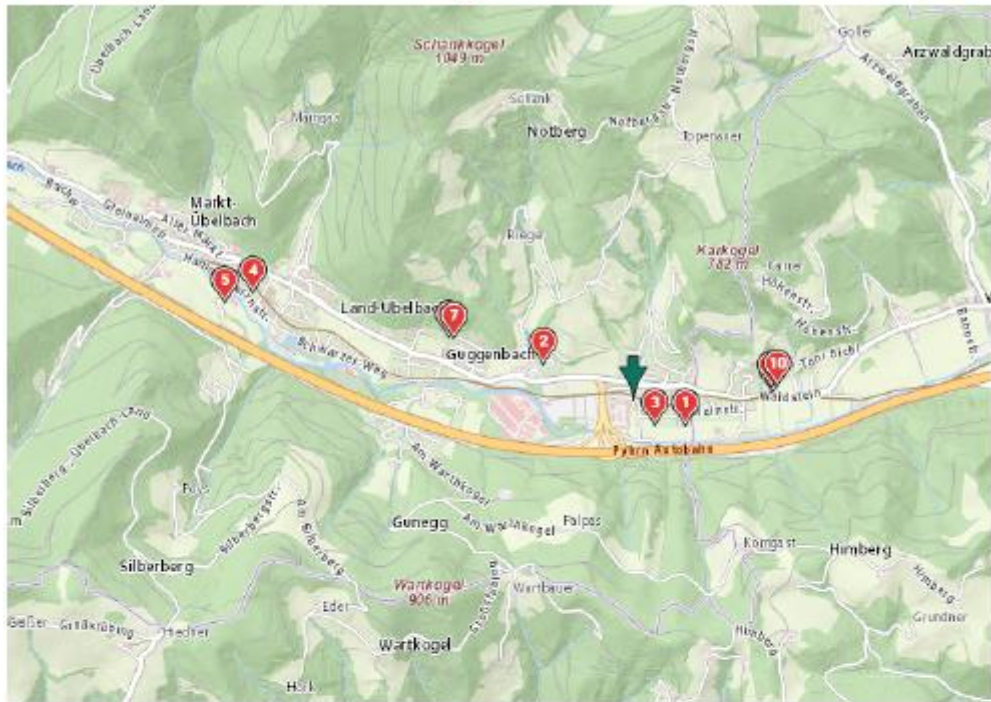
Reflexion dieser Abweichung (Marktrelevanz) durch einen Zu- oder Abschlag der sogenannte "gebundene Bodenwert" besteht.

Dazu muss jedoch bedacht werden, dass das Faktum einer Mehr- oder Minderausnutzung als eine technische Komponente in Konkurrenz zu anderen Überlegungen steht, die zu keiner Korrektur der rechnerisch ermittelte Vergleichspreise führen werden: So wird zB vielfach im Luxussegment die Minderausnutzung gerade als Vorteil eines Objekts angesehen, in Fällen, in denen Kaufinteressenten an eine Projektentwicklung denken, wird die Tatsache einer Bebauung grundsätzlich von untergeordneter Bedeutung sein, in Gebieten von Einfamilienwohnhausbauten im ländlichen Raum suchen Käufer überwiegend Eigenschaften wie Lage, ruhige Wohnumgebung, Sonneneinstrahlung etc., während der Faktor Nutzflächenmaximierung üblicherweise keine Rolle spielt. In den beispielsweise angeführten Fällen wird daher schon grundsätzlich kein Abschlag wegen Bebauung in Betracht kommen.

In einem innerstädtischen hochwertigen Baugebiet hingegen wird eine Minderausnutzung der Nutzfläche einer neueren Bebauung durch einen Abschlag zu berücksichtigen sein, weil der durchschnittliche präsumtive Käufer nach einer Nutzflächenoptimierung streben wird. Zusammengefasst kann daher gesagt werden, dass ein möglicher Bebauungsabschlag nicht nur seine Ursache in bautechnischen oder baurechtlichen Gegebenheiten haben kann, sondern auch „merkantile Wertkomponenten" eine Rolle spielen können.

Folgende Vergleichswerte wurden nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Werte und Harmonisierung betreffend die Bebauungsdichte, valorisiert zur Ermittlung des Bodenwerts erhoben werden:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



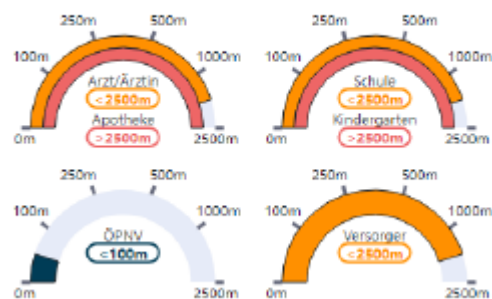
Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2849/2020	06.03.2020	914,00	50,00 €	53,41 € *
2	Bauland	10872/2020	27.04.2020	900,00	55,56 €	59,25 € *
3	Bauland	6698/2023	03.07.2023	705,00	56,74 €	58,34 € *
4	Bauland	5782/2020	17.06.2020	1.000,00	72,50 €	38,60 €
5	Bauland	1702/2022	19.11.2021	813,00	36,90 €	38,66 €
6	Bauland	4666/2022	24.06.2021	1.141,00	51,40 €	54,10 € *
7	Bauland	4666/2022	24.06.2021	845,00	51,40 €	36,25 €
8	Bauland	1639/2021	18.08.2020	1.102,00	55,00 €	58,45 € *
9	Bauland	1639/2021	18.08.2020	988,00	55,00 €	58,45 € *
10	Bauland	4115/2021	13.10.2020	792,00	55,00 €	58,35 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	57,19 €
Standardabweichung	2,38 €
Variationskoeffizient	4,16 %
95%-Konfidenzintervall	55,43 € - 58,96 €
Stichtag	10.11.2025



3.6 Gebäudewert

Ausgangsbasis für den Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen sind die Herstellungskosten oder Neubaukosten, die zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages aufzuwenden sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt in derselben Bauart, Bauweise, derselben Größe und Ausstattung an derselben Stelle zu errichten.

Der Neubauwert des Gebäudes berechnet sich anhand der Richtpreise je m² NGF (Nettogrundfläche aller Räume). Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards des bewertungsgegenständlichen Objekts. Dieser Ausstattungsstandard ist hinsichtlich seiner wertbestimmenden Faktoren (Fassade, Fenster, Dächer, Sanitäreinrichtungen, Bodenbeläge, Elektroinstallationen, Innentüren, Heizung, Bekleidung der Nassräume) für das bewertungsgegenständliche Objekt auf Basis der bekannten konstruktiven Merkmale und der Ausstattung zu beurteilen. Die angesetzten Neuherstellungskosten wurden aus der Kostenschätzung des Auftraggebers abgeleitet.

Der Neubauwert wird durch die Alterswertminderung reduziert, in der die Wertminderung infolge Alters und allfälliger Baugebrechen, sowie Bau- und Instandhaltungsmängel Berücksichtigung finden. Baumängel bzw. –schäden werden, soweit möglich, mit den Schadenbeseitigungskosten angesetzt. Für die gegenständlichen Objekte (Wohnhaus Bestand und Wohnhaus Neubau) ist aufgrund der Bauausführung und der Nutzung grundsätzlich von einer technischen Nutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen. Bei der Befundaufnahme hat sich dazu gezeigt, dass für das Objekt aufgrund des Allgemeinzustandes und der Erhaltungsqualität von dem Erreichen der technischen Nutzungsdauer auszugehen ist.

Zusätzlich ist allenfalls eine wirtschaftliche Wertminderung wie im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, wie etwa eine veraltete Bauweise, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung, die also alle Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes vermindern. Dazu gehört insbesondere auch der verlorene Bauaufwand, der im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft nicht abgegolten wird.

Generell ist festzuhalten, dass das Gutachten zwar auf Grundlage einer eingehenden persönlichen Befundaufnahme erstattet wurde, es jedoch dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel oder Schäden nicht erkennbar sind/waren.

3.7 Ermittlung der Herstellungskosten je m² Nettogrundfläche

Die Herstellungskosten für Bauwerke werden aus in den Empfehlungen für Herstellkosten des Sachverständigenverbandes, (Der Sachverständige, Heft 3/2024) dargestellten Richtwerten, entsprechend der Erhebung der Sachverständigen-Bürogemeinschaft Orlainsky/Steppan, abgeleitet. Dabei werden die Kosten inklusive Umsatzsteuer anhand der Ausstattung und Bauweise in die Kategorien „normal“, „gehoben“ und hochwertig unterteilt.

Die Zuordnung der Eigenschaften eines Gebäudes zu den jeweiligen Einstufungen erfolgt anhand der konstruktiven Kriterien, der Dachqualität, der Fassade, der Fenster und Türen, der Elektrik, der Heizung, der Sanitärausstattung und der Oberflächenbeläge.

Im vorliegenden Fall werden **die Kosten der Neuherstellung für den Bestand in der Natur** inklusive Umsatzsteuer aus dem **Angebot** laut Beilage übernommen. Diese betragen **EUR 264.872,22, was einem Wert von EUR 972,22 je m² Nettogrundfläche** entspricht.

3.8 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen ist den baulichen Anlagen der Liegenschaft hinzuzurechnen. Zu den Außenanlagen zählen etwa Garagentore, Einfahrtstore, Platzbefestigungen, Stützmauern oder Schwimmb Becken oder auch freistehende Garagen. Bei aufwendigen Außenanlagen ist zu prüfen, ob diese werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden. Für Außenanlagen üblichen Umfangs und üblicher Qualität hat sich in der Liegenschaftsbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert der Außenanlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Rolle ist. Es sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwert						
<i>KG</i>	<i>EZ</i>	<i>GST/NR</i>	<i>Widmung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Preis je m²</i>	<i>Bodenwert</i>
63032 Übelbach-Land	424	719/19	WA 0,2-0,4	800	57,00	45 600,00
Summe				800		45 600,00
Auf- Abwertungen						
<i>GST/NR</i>	<i>Titel</i>	<i>Aufwertung</i>	<i>Abwertung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Basis</i>	<i>Summe</i>
719/19	Bahntrasse	-	-10%	-	-	-4 560,00
Zwischensumme						-4 560,00
Bodenwert						41 040,00

4.2 Gebäudewert

Gebäudewert						
<i>Geschoss</i>	<i>NGF/m2</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>
Top 1	91,42	972,22	88 880,55			88 880,55
Top 2	90,42	972,22	87 908,33			87 908,33
Top 3	90,60	972,22	88 083,33			88 083,33
Zwischensumme		272,44	264 872,22			264 872,22

Wirtschaftliche Wertminderung						
<i>Top</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Abwertung</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>
Top 1 + Top 2 + Top 3	272,44	264 872,22	-5,00%			-13 243,61
Zwischensumme		264 872,22				251 628,61

4.3 Sachwert

Sachwert						
<i>Titel</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>	<i>Summe</i>
Bodenwert						41 040,00
Gebäudewert						251 628,61
Panung, Bewilligung						25 000,00
Zwischensumme						317 668,61

5 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft ist es notwendig eine Überprüfung der Marktverhältnisse gemäß § 7 LBG vorzunehmen. Aufgrund der allgemeinen Lage am Immobilienmarkt ist der Käuferkreis für Immobilienprojekte eingeschränkt, weshalb ein Abschlag zur Anpassung an die Marktverhältnisse von 10 % vorgenommen wird.

Verkehrswert						
Bodenwert						41 040,00
Marktanpassung			-10%			-31 766,86
Verkehrswert						285 901,75

Der Verkehrswert beträgt gerundet:

EUR 286.000,-

Graz, am 10. November 2025

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic

Beilagen:

- Fotodokumentation
- Massenermittlung
- Kostenaufstellung
- Einreichplan
- Baubewilligung
- Energieausweis
- Zustimmung Bahnunternehmen