

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 6/26t

Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 21.04.2026, 9 E 6 /26t, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 34274d

vertreten durch: Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Kaiserfeldgasse 1/II/3
8010 Graz

Verpflichtete Partei: Jürgen Panner
geb. 17.04.1978
Heinritzbachgasse 3
8790 Eisenerz

Wegen: € 10.191,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 3, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 252**, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Heinritzbachgasse 3



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 21.04.2026 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 3, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 252**, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Heinritzbachgasse 3

1.3. Schätzungsstichtag:

- 28.05.2026 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 28.05.2026 von 11:00 Uhr bis 11:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Jürgen Panner, Verpflichtete Partei
2. Lebensgefährtin von Herrn Jürgen Panner
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 22.04.2026

1.5.4. Fotos

Bestandsverhältnis

Laut Auskunft von Herrn Jürgen Panner, Verpflichtete Partei, ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und steht im Eigengebrauch. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Auskunft von Herrn Jürgen Panner, Verpflichtete Partei, für das Wohnhaus nicht vorhanden.

Gemeinderückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtgemeinde Eisenerz vom 24.07.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 80,71 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

EZ 252, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den
Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz,
Heinritzbachgasse 3

Grundbuchauszug vom 22.04.2026

KATASTRALGEMEINDE 60101 Eisenerz	EINLAGEZAHL 252
BEZIRKSGERICHT Leoben	

Letzte TZ 761/2026	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
77/2 Landw(10)	227
.96 GST-Fläche	447
Bauf.(10)	157
Gärten(10)	290 Heinritzbachgasse 3
GESAMTFLÄCHE	674
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)	

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
3 ANTEIL: 1/1	
Jürgen Panner	
GEB: 1978-04-17 ADR: Heinritzbachgasse 3, Eisenerz 8790	
a 568/2021 IM RANG 4029/2020 Kaufvertrag 2020-12-16,	
Einantwortungsbeschluss 2019-11-12 Eigentumsrecht	

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 3 1/1 Anteil Jürgen Panner

2.1.3. C-Blatt:

***** C *****	
1 a 568/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-12-29	EUR 80.000,--
PFANDRECHT	
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 16.000,--	
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)	
b gelöscht	
3 a 761/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
Hereinbringung von vollstr. EUR 10.191,12 s.A.	
Zinsen und Kosten gem Beschluss 2026-03-24	
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft	
(FN 34274d) (9 E 6/26t)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

2.1.4. A 2 Blatt:

***** A2 *****	
1	gelöscht

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60101 Eisenerz, EZ 252, BG Leoben

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
77/2	Landw(10)	227	
.96	GST-Fläche	447	
	Bauf.(10)	157	
	Gärten(10)	290	Heinritzbachgasse 3
GESAMTFLÄCHE		674	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)			

2.3. Lage

Abbildung 1:

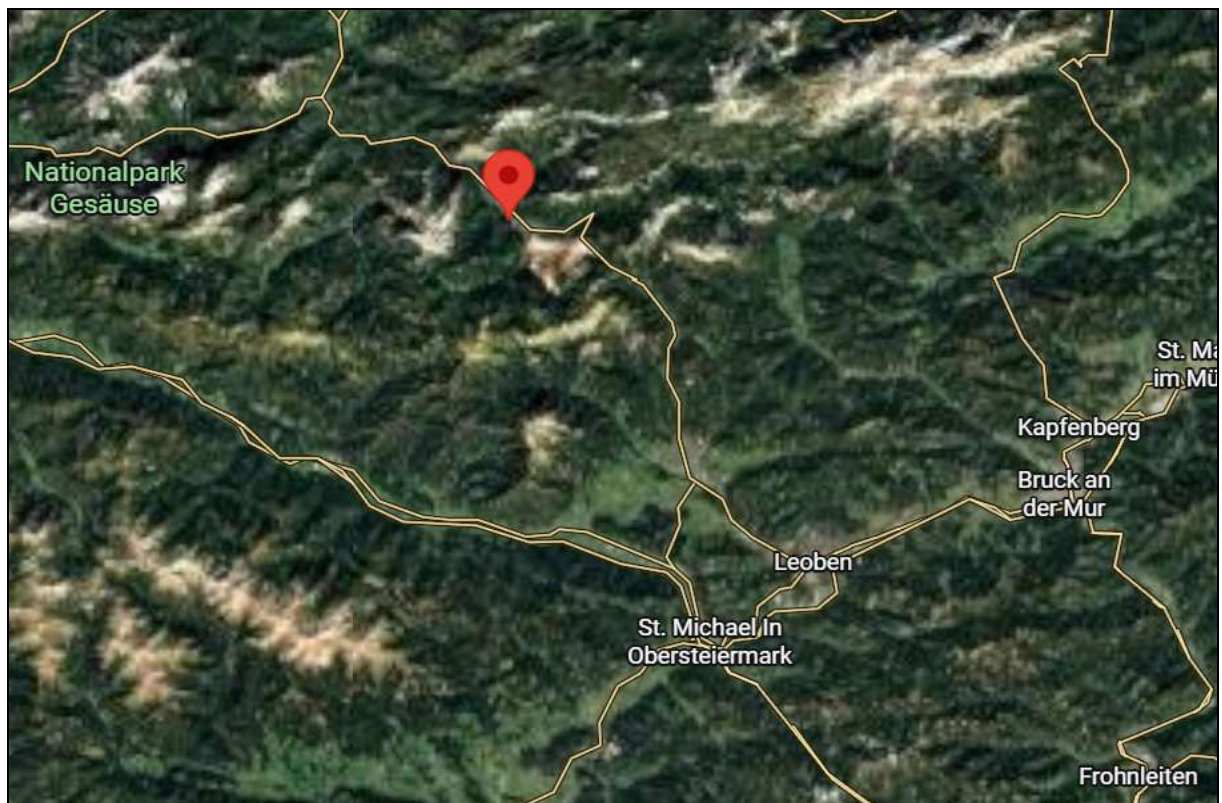


Abbildung 2:

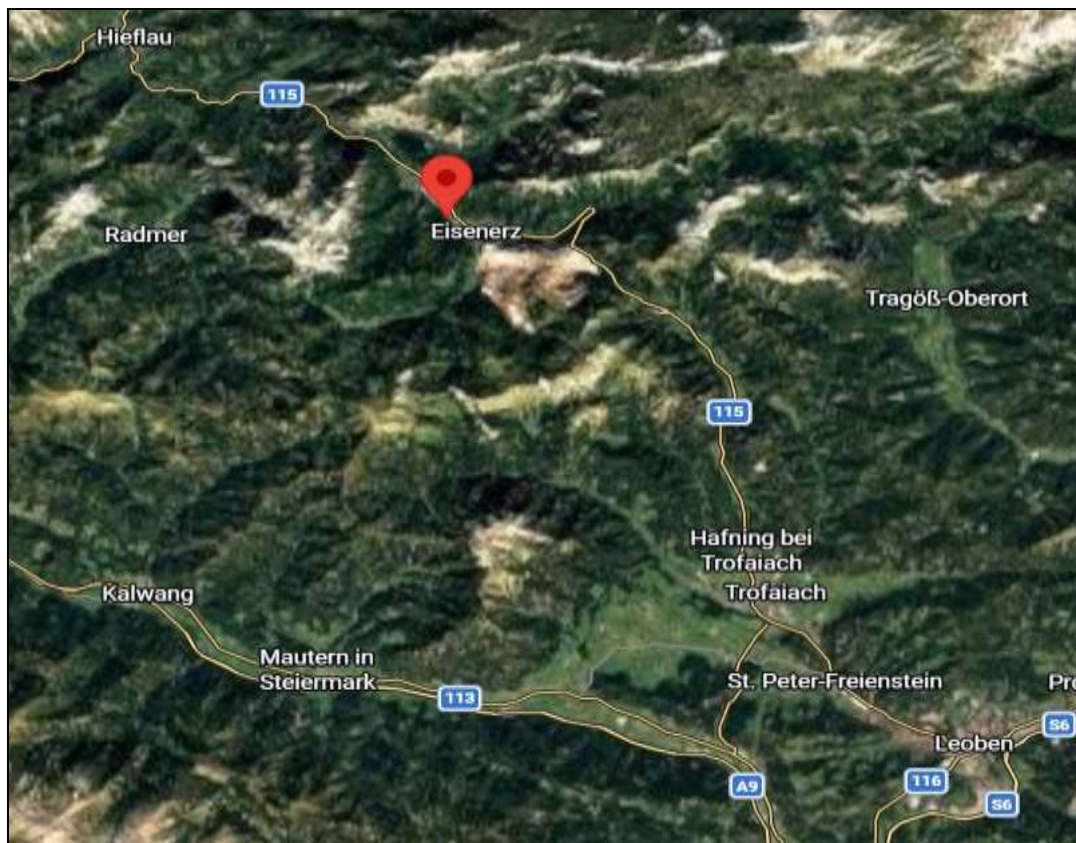


Abbildung 3:

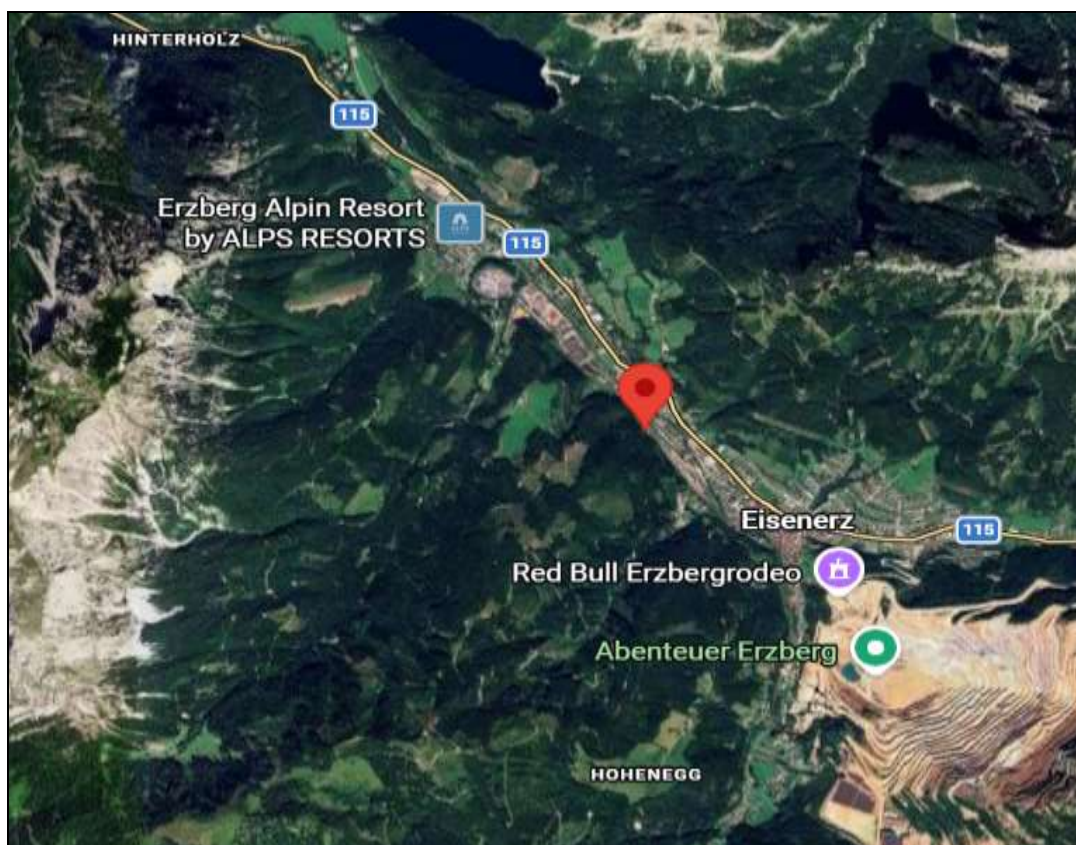


Abbildung 4:

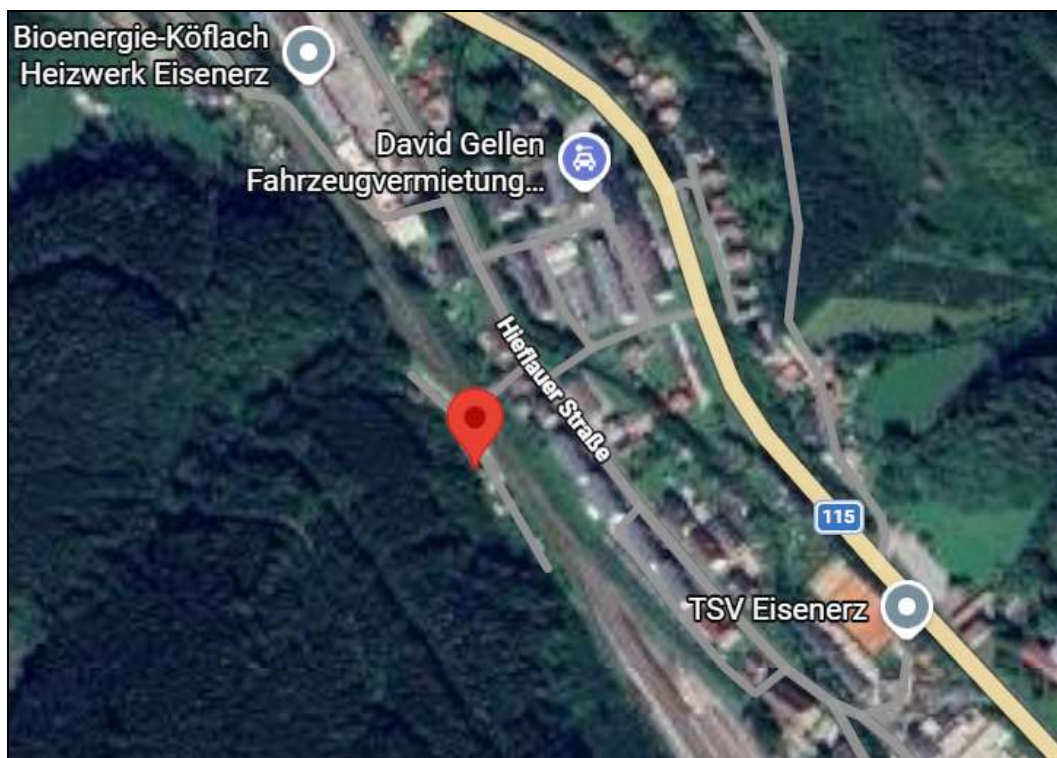


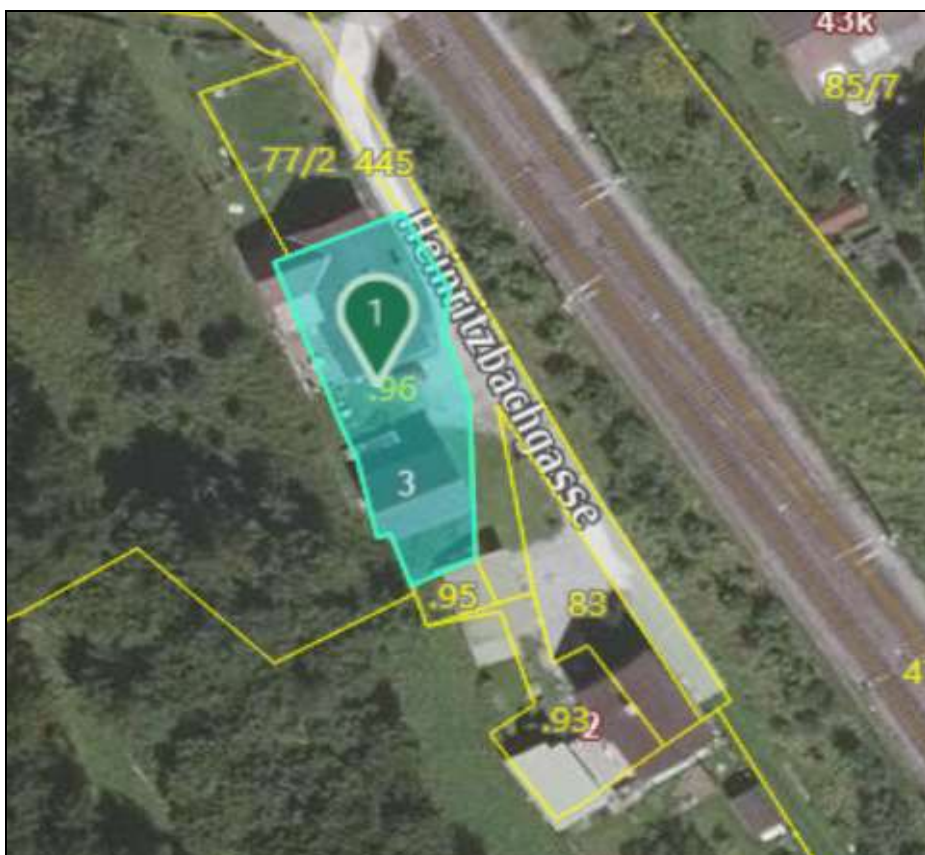
Abbildung 5:



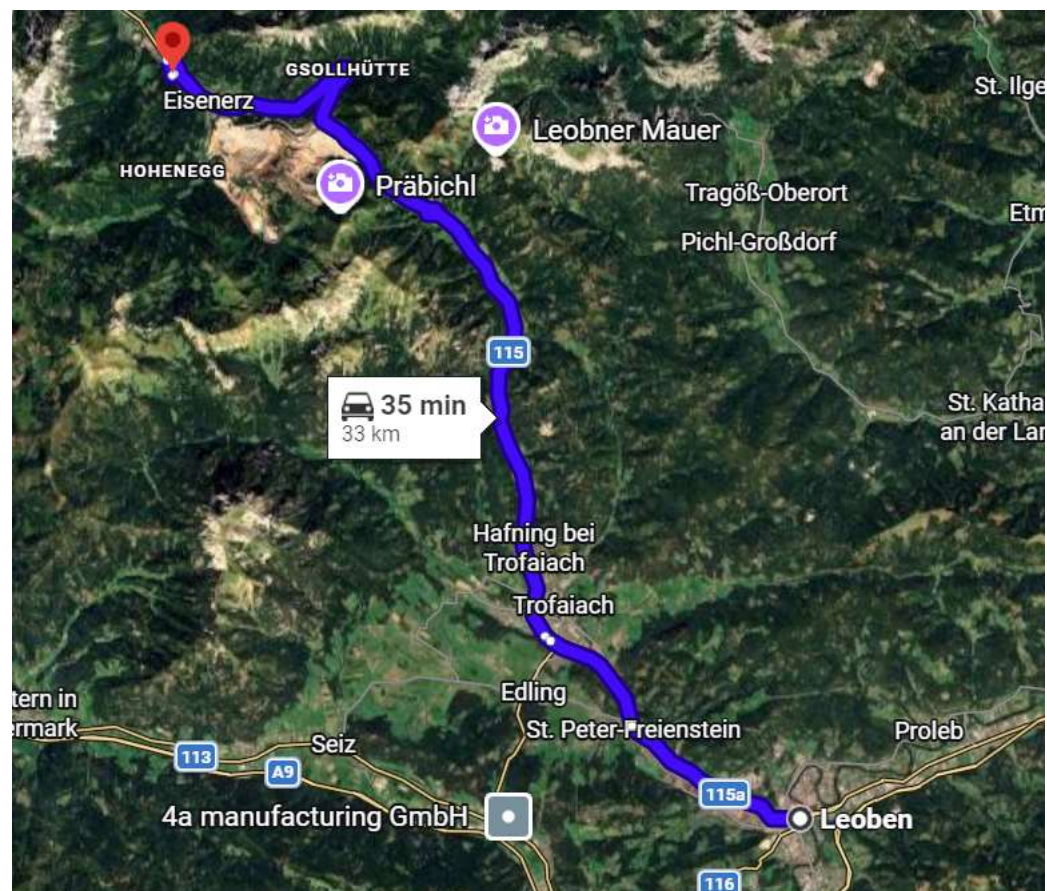
Abbildung 6 – GST – Nr. 77/2:



Abbildung 7 – GST – Nr. .96:

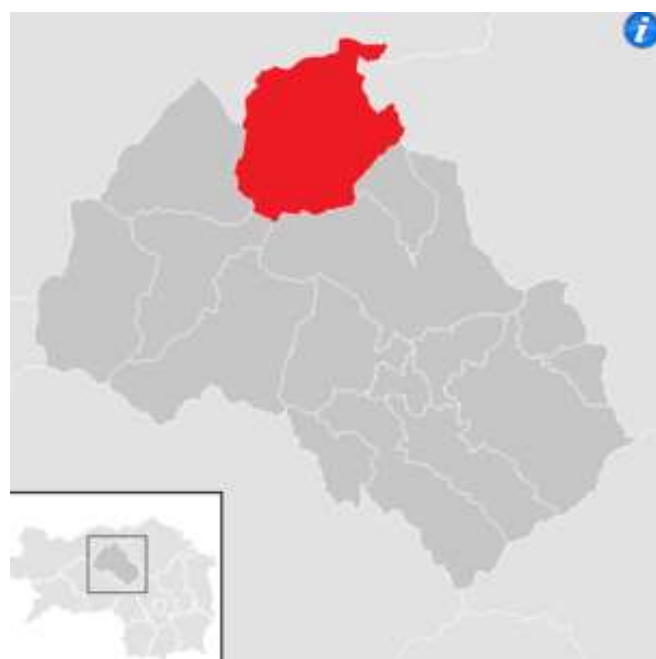


Verkehrsanbindung nach Leoben



Die Stadtgemeinde Eisenerz besteht aus den Katastralgemeinden Eisenerz, Krumpental, Münichthal und Trofeng.

Lage von Eisenerz im Bezirk Leoben



2.4. Bebaubarkeit - Widmung:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtgemeinde Eisenerz ist die Widmung wie folgt:

Auszug E-Mail der Stadtgemeinde Eisenerz vom 24.07.2026:

„Die Flächenwidmung laut derzeit geltenden Flächenwidmungsplan 4.00 für die Grundstücke 77/2 und .96 KG Münichtal sind Freiland und liegen teilweise in der NG

2.5. Objektbeschreibung:

EZ 252, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Heinritzbachgasse 3

Wohnhaus samt Nebengebäude

WOHNHAUS







NEBENGEBÄUDE



ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus mit Nebengebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baubehörde:</u>	Laut Auskunft der Stadtgemeinde Eisenerz ist kein Bauakt vorhanden.
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Gliederung:</u>	Wohnhaus x) Kellergeschoss –Feuchtigkeit vorhanden x) Erdgeschoss x) Dachgeschoss
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Herrn Jürgen Panner, Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Öl-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten - Wohnhaus

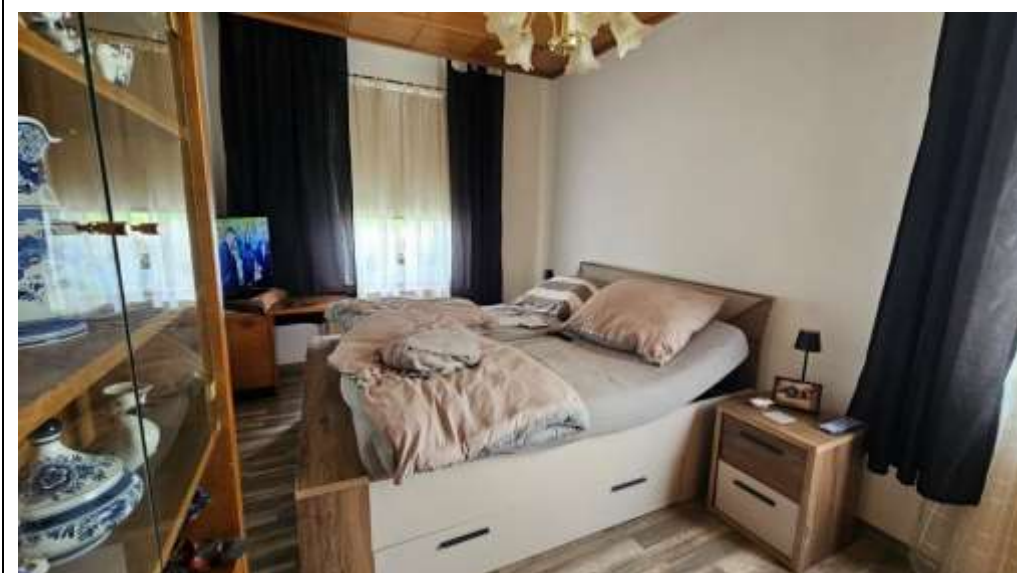
ERDGESCHOSS

<u>Vorraum:</u>	Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>WC:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand -WC
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verflies, Holzdecke, Badewanne, Dusche, Handwaschbecken
<u>Flur:</u>	Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Küche:</u>	Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Kabinett:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Küche:</u>	PVC – Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe Erdgeschoss:







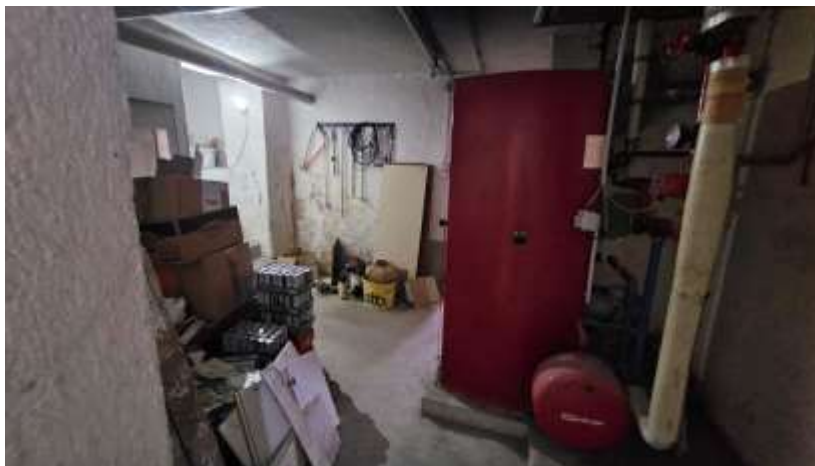


DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS

- Feuchtigkeit bzw. Feuchtigkeitsschäden vorhanden





Nebengebäude



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Objektgröße:

WOHNHAUS

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine **Wohnnutzfläche von ca. 86 m²** ermittelt.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.7. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

2.8. Baubehörde

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Eisenerz ist kein Bauakt vorhanden

2.9. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Eisenerz ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an folgende Versorgungsleitungen angeschlossen.

- Wasser
- Strom

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 3, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 252**, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Heinritzbachgasse 3

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die

besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

BLNr. 3, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 252**, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Heinritzbachgasse 3

<u>Bodenwert</u>	
Grundfläche GST - Nr. 77/2, .96	674 m ²
à	€ 10,00
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung)	
	€ 6 740,00
Bodenwert	€ 6 740,00
<u>Bauzeitwert</u>	
Baukosten pro m ²	€ 2 900,00
Wohnnutzfläche ca. 86 m ²	€ 249 400,00
lineare Alterwertminderung	
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen 100 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten)	
Alter des Gebäudes ca. 60 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)	
Wertminderung in 60%	€ 149 640,00
	€ 99 760,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 250 pro m ²	€ 21 500,00
Bauzeitwert	€ 78 260,00
<u>Sachwert</u>	
Bodenwert	€ 6 740,00
Bauzeitwert	€ 78 260,00
	€ 85 000,00
Nebengebäude pauschal bewertet	€ 10 000,00
	€ 95 000,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 15% aufgrund der geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage	€ 14 250,00
VERKEHRSWERT	€ 80 750,00

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **BLNr. 3, 1/1 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 252**, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Heinritzbachgasse 3, ohne Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadtgemeinde Eisenerz, zum Bewertungsstichtag 28.05.2026, beträgt gerundet:

EUR 80.800,-
(Euro Achtzigtausendachthundert)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **BLNr. 3, 1/1 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 252**, Grundbuch 60101 Eisenerz, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 77/2, .96, mit der Adresse 8790 Eisenerz, Heinritzbachgasse 3, mit Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadtgemeinde Eisenerz, zum Bewertungsstichtag 28.05.2026, beträgt gerundet:

EUR 80.700,-
(Euro Achtzigtausendsiebenhundert)



Wien, am 27.07.2026

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.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.