B A U M E I S T E R

DDipl.-Ing. Hans Georg Leitinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Akademischer Experte für Immobilienbewertung

Kärntnerstraße 13, 8510 Stainz

Tel.: 0676/710 5432 Fax: 03463/2181-16 Mail: office@leitinger.or.at

108 S 40/24 h

Bezirksgericht Deutschlandsberg

An

Herrn Mag. Peter Handler

Rechtsanwalt

Hauptplatz 33

8530 Deutschlandsberg

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes:

der Liegenschaft EZ 472 KG 61128 Mitterlimberg

im Rahmen des Insolvenzverfahrens

des Herrn Ing. Markus Gosch, geb. am 12.12.1978.

Inhalt

1 Allgemeines 3
1.1 Auftraggeber und Auftrag 3
1.2 Zweck 3
1.3 Bewertungsstichtag 3
1.4 Befundaufnahme 3
1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung 3
1.6 Vorbemerkungen 5

2 Befund 6
2.1 Gutsbestand 6
2.2 Eigentümer 6
2.3 Lasten 7
2.4 Lage 8
2.5 Beschaffenheit 8
2.6 Kontaminierung 9
2.7 Aufschließung 10
2.8 Flächenwidmung 10
2.9 Steuerlicher Einheitswert 11
2.10 Objektbestand 11
2.10.1 Gebäude Steyeregg 219, 8551 Wies 11
2.10.2 Energieausweis 15
2.10.3 Bestandverhältnisse 15
2.10.4 Außenanlagen 15
2.10.5 Zubehör 16

3 Bewertung 17
3.1 Allgemeines 17
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 17
3.3 Bodenwert 18
3.4 Sachwert 20
3.5 Verkehrswert der Liegenschaft 22

4 Beilagen 23
4.1 Grundriss KG Wohnhaus (lt. Einreichplan) 23
4.2 Grundriss EG Wohnhaus 24
4.3 Fotodokumentation 25

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber und Auftrag

Herr **Mag. Peter Handler**, Rechtsanwalt, hat als bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren die Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft angeordnet.

1.2 Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 108 S 40/24 h BG Deutschlandsberg, des Herrn Ing. Markus Gosch, geb. am 12.12.1978.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Befundaufnahme, dem 22.08.2025, festgelegt.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Ing. Markus Gosch am 22.08.2025.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme vom 22.08.2025
- Auskünfte von Herrn Ing. Markus Gosch zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Umfang und Zeitpunkt von getätigten Investitionen, haustechnische Anlagen, Ver- und Entsorgung, außerbücherliche Rechte und Lasten sowie Bestandverhältnisse.
- vom Liegenschaftseigentümer zur Verfügung gestellte Lichtbildaufnahmen
- bei der zuständigen Baubehörde erhobene Unterlagen:
    - Baubewilligungsbescheid, Benützungsbewilligungsbescheid sowie Auszüge aus dem behördlich genehmigten Einreichplan für die Wohnhauserrichtung
    - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
    - Auszug aus dem Leitungskataster (Wasser, Kanal)
    - bergrechtlicher Bewilligungsbescheid vom 25.09.2006
- Luftbild und Flächenwidmungsplan, GIS-Steiermark vom 21.07.2025
- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 16.12.2024
- Abfrage aus dem digitalen Altlastenportal des Umweltbundesamtes vom 01.09.2025

- Lageplan, Google-Maps vom 01.09.2025
- Erhebung von Bodenpreisen im ZT-Datenforum
- Immobilienpreisspiegel; WKO
- Immobilien-Durchschnittspreise; Statistik Austria
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen
- Lehrunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
- Steiermärkisches Baugesetz idgF (BauG)
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz idgF (StROG)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 2022
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien
- Heftreihe „Der Sachverständige“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes für Steiermark und Kärnten

1.6 Vorbemerkungen

Der unterfertigende Sachverständige ist bei der Erstattung des Gutachtens von den im Kapitel 1.5 angeführten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen als unzutreffend oder unvollständig herausstellen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Eine Überprüfung des Bauzustandes hinsichtlich Baumängel und Bauschäden erfolgte nur augenscheinlich, ebenso wurde keine Überprüfung der Statik von Bauteilen sowie keine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen und Fahrnisse durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit. Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen.

Über das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten wurde Herr Ing. Markus Gosch bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

Mobiliar/Inventar ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und aufgrund zu treffender Annahmen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

2 Befund

2.1 Gutsbestand

Die Liegenschaft EZ 472, Grundbuch 61128 Mitterlimberg besteht aus dem nachfolgend angeführten Grundstück:

```
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   729/98  G GST-Fläche        *     1134
             Bauf.(10)                176
             Gärten(10)               958  Steyeregg 219
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ************************************
   2  a gelöscht
```

Außerbücherliche Rechte konnten vom SV. nicht erhoben werden.

2.2 Eigentümer

```
********************************** B **************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Markus Robert Gosch
     GEB: 1978-12-12 ADR: Kalkgrub 61/5   8541
      b 3388/2006 Kaufvertrag 2006-06-28 Eigentumsrecht
      c 992/2009 Veräußerungsverbot
      d 1252/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

2.3 Lasten

```
************************************ C ************************************
   1  a 59/1994
        DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und
        der Führung von Berbau- und Industrieanlagen sowie des
        Schadensverzichtes für
        Graz-Köflacher Eisenbahn- und Bergbau-Gesellschaft m.b.H.
        EZ 111
        Bergbuchsentität EZ 97 "Braunkohlenbergbau Limberg"
      b 1066/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
        aus EZ 437
   2  a 331/2007 Pfandurkunde 2007-01-11
        PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 200.000,--
        für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
      c 1896/2009 VORRANG von LNR 4 5 vor 2 hins EUR 9.215,--
   4  a 992/2009 Schuldschein 2008-01-31
        PFANDRECHT                                                EUR 39.110,28
        1 % Z, 6 % VZ, NGS EUR 3.911,03 für
        Land Steiermark
      b 1896/2009 VORRANG von LNR 4 vor 2 hins EUR 9.215,--
   5  a 992/2009
        VERÄUSSERUNGSVERBOT
        gem § 53 Stmk. WFG 1993 für
        Land Steiermark
      b 1896/2009 VORRANG von LNR 5 vor 2 hins EUR 9.215,--
   6  a 992/2009 Pfandurkunde 2007-01-11
        PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 80.000,--
        für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft, FN
        136618 i
        im Rang nach C-LNR 4 5
      b gelöscht
   7  a 1252/2009
        BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
        Manuela Gosch, geb 1982-07-07
      b 6056/2022 VORRANG von LNR 9 vor 7
   8  a 21087/2012 Pfandurkunde 2012-07-23
        PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 150.000,--
        für Raiffeisenbank Deutschlandsberg eGen (FN 59660k)
      c 21087/2012 Simultanhaftung mit EZ 539
   9  b 6056/2022 IM RANG 264/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-01-14
        PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 180.000,--
        für Aldrian Beteiligungs und Verwaltungs GmbH (FN 410473m)
      c 6056/2022 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 472 KG 61128 Mitterlimberg C-LNR 9
        EZ 458 KG 61128 Mitterlimberg C-LNR 7
      d 6056/2022 VORRANG von LNR 9 vor 7
```

zu C-LNR 1: Das Grundstück befindet sich in einem (ehemaligen) Bergbaugebiet für Braunkohleabbau. Infolge von Setzungen oder Stolleneinbrüchen kann es zu Schäden an Gebäuden kommen. Hierfür besteht ein Schadenersatzverzicht.

zu C-LNR 2-6 und 8-9: Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen, die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit.

zu C-LNR 7: Auf das eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot wird hingewiesen.

Ansonsten konnten vom SV. keine außerbücherlichen Lasten erhoben werden.

2.4 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Steyeregg im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wies, ca. 3,9 km nordwestlich des Ortszentrums. Das Ortszentrum der Marktgemeinde Schwanberg befindet sich ca. 4,6 km nordwestlich der Liegenschaft. Die Trasse der Radlpassstraße zwischen Schwanberg und Wies verläuft unweit nördlich bzw. nordöstlich der Bewertungsliegenschaft, damit einhergehend sind auch auf die Liegenschaft einwirkende Lärmimmissionen.



Auszug – Google Maps

2.5 Beschaffenheit

Das Grundstück weist eine polygonale, unregelmäßige Flächenkonfiguration auf. Das natürliche Gelände ist mit rund 15 - 20 % in nordöstliche Richtung abfallend und wurde im Zuge der Bebauung und Außenanlagengestaltung stellenweise eingeebnet, der Höhenhausgleich erfolgte mit Steinschlichtungen. Die Zufahrt erfolgt von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche, Gst. 729/100 (Eigentümer Marktgemeinde Wies). Der nordöstliche Zufahrtsbereich ist asphaltiert. Das Wohnhaus Steyeregg 219 befindet sich im östlichen Teil des Grundstückes. Der westliche bzw. südwestliche Grundstücksteil wird als Garten genutzt, hier befinden sich die Steinschlichtungen zur Sicherung des südlich bzw. westlich anschließenden höher gelegenen Geländeniveaus.

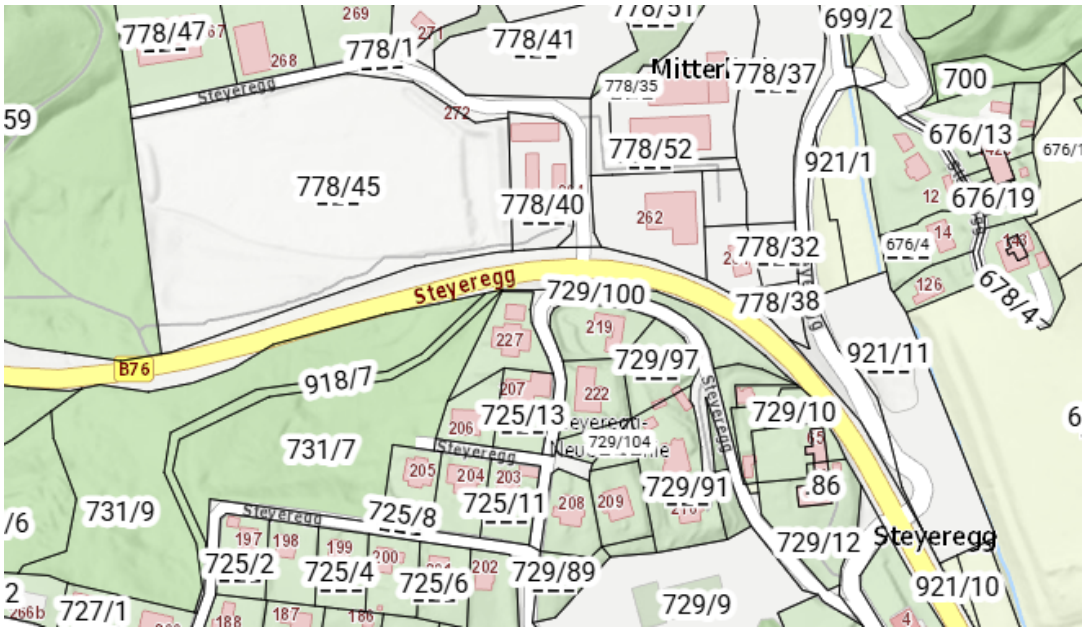
Diese Zufahrt ist unabgeschlossen, der Vorplatz ist - wie die Straßenoberfläche - asphaltiert. Ein Bereich des Grundstückes ist mit einem ca. 1 m hohen Drahtgeflecht-Zaun zwischen Metallsäulen eingefriedet.



Luftbild – GIS Steiermark

2.6 Kontaminierung

Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes verzeichnet, die Abfrage beim Umweltbundesamt wurde online durchgeführt. Es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.



Auszug Altlasten-GIS

2.7 Aufschließung

Die Aufschließung besteht aus:

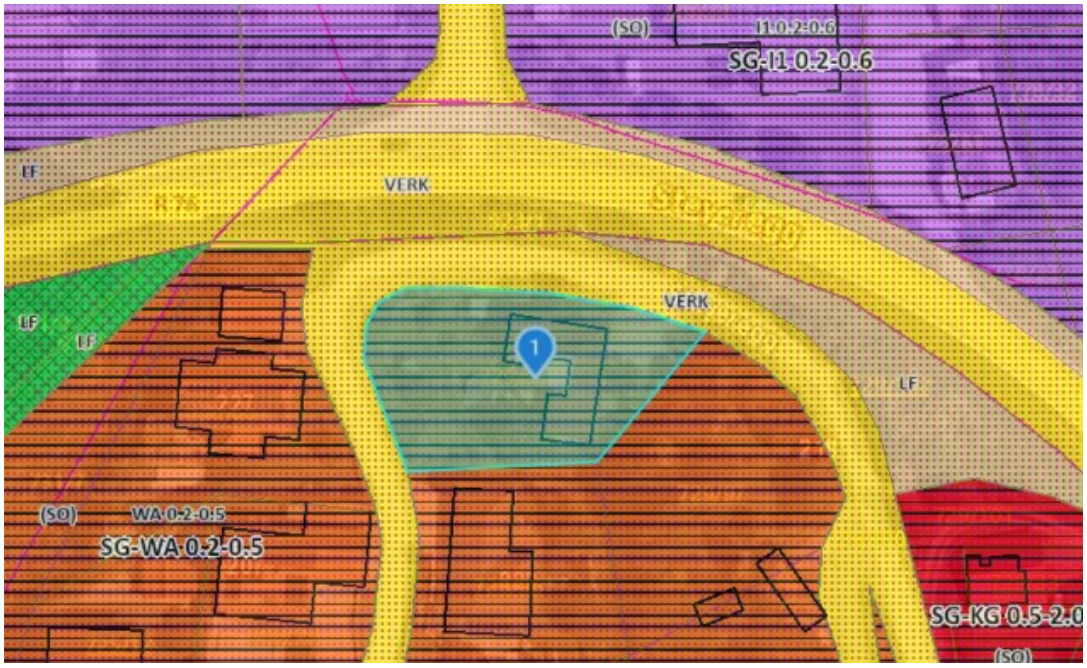
- Stromversorgung (Energienetze Steiermark)
- Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung
- Ferngasanschluss



Auszug aus dem Leitungskataster der Marktgemeinde Wies für Wasser u. Kanal

2.8 Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 (Sanierungsgebiet) ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan lt. GIS Stmk.

2.9 Steuerlicher Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da er für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz ist.

2.10 Objektbestand

2.10.1 Gebäude Steyeregg 219, 8551 Wies

Allgemeines/Bewilligungen

Die Baubewilligung für die Errichtung des Wohnhauses mit Carport, sowie die Herstellung einer Stützwand (Steinschlichtung) wurde durch die zuständige Baubehörde mit Bescheid v. 18.09.2006 unter Auflagen erteilt. Die zusätzlichen bergrechtlichen Auflagen wurden in diesem Bescheid nicht aufgenommen, da die Baubewilligung vor Eintreffen dieses Bescheides durch die Baubehörde erteilt wurde. Die bergrechtliche Bewilligung für die Errichtung des Einfamilienwohnhauses durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit wurden durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit unter Auflagen mit Bescheid vom 25.09.2006 erteilt. Gem. Schreiben der Baubehörde vom 30.01.2014 wurde die Fertigstellungsanzeige samt Beilagen mängelfrei an die Baubehörde übermittelt.

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme wurde das Gebäude im Jahr 2008 errichtet, seit der Gebäudeerrichtung wurden keine größeren Investitionen getätigt.

Das Gebäude wurde in Hanglage errichtet, aus diesem Grund ist das Kellergeschoß vom östlich angrenzenden Gelände ohne Niveauunterschied begehbar und das Erdgeschoß vom westlich angrenzenden Gelände (Terrassenausgang).

Widerspruch der zugrundeliegenden Bewilligungen: Die zuständige Baubehörde hat die Baubewilligung unter Vorschreibung der Auflage zur Verrieselung der Oberflächenwässer auf Eigengrund erteilt. Laut Auflagepunkt 3 der bergrechtlichen Bewilligung dürfen anfallende Meteorwässer nicht auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden.

Widerspruch des Bauvorhabens zu den zugrundeliegenden Bewilligungen:

1) Die Situierung des Gebäudes hat sich geändert (Drehung im Uhrzeigersinn)
2) Die innere Raumaufteilung (Nutzungsaufteilung) sowie die Änderung der Fensterteilung in der Fassade hat sich geändert. So befindet sich die Garage im Kellergeschoß nunmehr im Nordosten des Gebäudes mit Zufahrt von der Ostseite.
3) Die Unterkellerung im südwestlichen Gebäudeteil (unter dem runden Baukörper im Erdgeschoß) wurde vergrößert.
4) Das „Carport“ lt. Einreichplan wurde nicht ausgeführt.
5) Das Dachgeschoß wurde zur Gänze zu Wohnwecken ausgebaut. Hierbei wurden Belichtungsflächen eingebaut.
6) Die Zugangstreppe wurde in geänderte Form ausgeführt.
7) Lediglich die Außenabmessungen des Gebäudes entsprechen mit Ausnahme der Erweiterung des Kellergeschoßes und dem Entfall des überdachten Abstellplatzes annähernd dem zugrundeliegenden Einreichplan.

In Anbetracht der festgestellten Veränderungen zum bewilligten Bestand ist in Zusammenhang mit dem Errichtungszeitpunkt ein Baubewilligungsverfahren für den Neubau einzuleiten.

Kellergeschoß

Das Kellergeschoss wurde in massiver Bauweise auf einer Stahlbetonplatte errichtet. Das aufgehende Mauerwerk wurde mit 25 cm starken Stahlbetonwänden mit außenseitiger Dämmung errichtet. Bei einer lichten Raumhöhe von ca. 2,63 m wurde über dem Kellergeschoss eine Stahlbetondecke errichtet. Die Deckenunterseiten wurden - wie die Innenseiten der Außenwände – weitgehend schalrein ausgeführt. Die Innenwände wurden verputzt und wie die schalreinen Flächen geweissigt. Ein Raum wurde als beheizbarer Aufenthaltsraum mit angeschlossenem WC ausgebildet. Dieser Raum verfügt über einen direkten Zugang von außen (Ostseite). In diesem Raum sind Wandflächen und Deckenuntersichten verputzt und gemalt. Zwischen den Räumen sind brandhemmende Metalltüren in Stahlzargen, aber auch vereinzelt Holztüren in Holzstöcken versetzt. Eine Tür mit Glasfläche und Sprossenteilung führt (vom Aufenthaltsraum) nach außen. Zur Belichtung und Belüftung sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Als Fußböden wurden vorwiegend Bodenbeläge aus Gussasphalt ausgeführt. Vereinzelt sind auch Kunststoffbeläge verbaut (z.B. Aufenthaltsraum mit WC). Eine zweiarmige Massivtreppe mit Podest und Edelstahlgeländer sowie gefliesten Stufen wurde zwischen KG. und EG zur inneren Erschließung ausgeführt. Der Warmwasserboiler und die Gastherme befinden sich im KG. Elektro- und Heizungsleitungen verlaufen weitgehend über den Wandflächen oder

unter den Deckenuntersichten (ausgenommen im Aufenthaltsraum und im WC). Eine Garage mit elektrisch bedienbaren Sektionaltor und Zufahrt vom östlich angrenzenden Gelände ist vorhanden. Schäden durch Kondensat im Sohlbereich des Kamins sind sichtbar. In der Garage befindet sich eine Anlage zur Brauchwasserbereitung, diese ist jedoch lt. Auskunft nicht (mehr) in Betrieb. Im Stiegenhaus des Kellergeschoßes sind Schäden am Innenputz durch Rissbildung erkennbar (möglicherweise zurückzuführen auf das Bergbaugebiet).

Erdgeschoß

Im Erdgeschoss wurden die Außenwände mit 25 cm Massivmauerwerk errichtet, die Fassade wurde zusätzlich mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt (lt. Plan: 12 cm Dämmstärke). Die Gesamtwandstärke inkl. Verputz wurde mit ca. 39 cm festgestellt. Die Innenwände sind in massiver Bauweise errichtet. Die Wandflächen und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalt Zur Belichtung sind Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und 3-fach-Isolierverglasung sowie weitgehend Rollos und Insektenschutzgitter eingebaut. Zwischen den Räumen sind Holztüren – teilweise mit Glasflächen - in Holzstöcken versetzt. Als Bodenbeläge wurden Parkettböden, Fliesen und Kunststoffbeläge ausgeführt. In den Sanitärräumen wurden Fliesenböden und Wandverkleidungen (vorwiegend Fliesen) in verschiedenen Höhen ausgeführt. Die Beheizung der Räume erfolgt durch eine mit Ferngas betriebene Therme im Kellergeschoß. Die Wärmeabgaben in den oberirdischen Geschoßen erfolgt über Plattenheizkörper und Fußbodenheizung. Zusätzlich ist ein aufwendiger Kachelofen zwischen Küche, Wohnzimmer und Vorraum eingebaut. Im Bad sind zwei Waschbecken mit Spiegelschränken eingebaut. Die Duschabtrennung ist blickdicht und gerundet errichtet. Ein Hänge-WC ist im Bad und ein weiteres im separaten WC, jeweils ausgeführt mit Hinterwandspülkasten, eingebaut. Im WC ist ein Handwaschbecken verbaut. Die Elektroinstallation ist unter Verputz verlegt. Die lichte Raumhöhe beträgt im EG ca. 2,52 m (gemessen in der Küche). Teilbereiche sind mit Split-Geräten für die Raumkühlung ausgestattet. Der Zugang zum Erdgeschoß von außen erfolgt über eine einläufige Stiege mit Steinbelag und Edelstahlgeländer. Der Belag ist im Podestbereich unvollständig. Die Beleuchtung ist zum Teil in die Decke integriert (Spots). Im südwestlichen Bereich befindet sich eine befestigte Terrasse, zum Teil mit einfacher Überdachung.

Dachgeschoß

Eine gewendelte Treppe in Metallkonstruktion und Holzstufen führt in das für Wohnzwecke ausgebaute – nicht baubehördlich bewilligte – Dachgeschoss mit teilweise niedriger Kniestockhöhe. Dieses Geschoß ist in Holzriegelbauweise mit Zwischenwänden in Trockenbauweise errichtet. Das Dachgeschoß besteht aus zwei L-förmig aneinandergefügten Pultdächern mit Gratverbindung. Über dem Wohnzimmer im EG mit abgerundeten Außenwänden befindet sich lediglich ein Flachdach als Foliendach ohne Absturzsicherung. Hier befindet sich auch das Außengerät der Raumkühlanlage. Der Zugang erfolgt vom Dachgeschoß. Als Fußböden kamen Fliesen- und Laminatbeläge zur Ausführung. Die Belichtung ist zum Teil in die Dachschrägen

integriert (Spots). Die Außenwandstärke beträgt inkl. Putz ca. 34 cm. Die lichte Raumhöhe variiert zwischen ca. 1,10 m und 2,60 m. Im Stiegenhaus mit dem versetzten Pultdach beträgt die lichte Raumhöhe ca. 3,8 m. Somit ist für Wohnzwecke nur eine beschränkte Tauglichkeit gegeben. Die Räume sind über die Zentralheizung beheizbar und vereinzelt mit Kühlgeräten ausgestattet. Die Fenster entsprechen der Ausführung des EG, zusätzlich ist im Bad ein Dachflächenfenster verbaut. Die Pultdachflächen (Hauptdachflächen) sind mit kleinformatigen Dachsteinen eingedeckt, Schneefänger sind vorhanden. Der Aufgangsbereich mit der Wendeltreppe ist erhöht ausgeführt. Diese abgesetzte Pultdachfläche ist mit einer Metall-Bahnendeckung ausgeführt. Der Kaminkopf ist über der Dachhaut mit Metall eingefasst und mit einem Napoleondach überdeckt.

Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude weist einen dem Baualter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand auf.

Raum- und Nutzflächenaufstellung lt. Einreichplan *(zzgl. KG-Erweiterung zum Plan)*

Wohnhaus	Raum	NFL ca. [m²]
KG	Garage	
	Stiegenhaus	
	Wirtschafskeller	
	Vorraum	
	Heiz- und Technikraum	
	Aufenthaltsraum mit Zugang von außen	
	WC	
	2 Kellerräume	
	Summe	**143,68**

Wohnhaus	Raum	NFL ca. [m²]
EG	Vorraum	
	Küche mit Esszimmer	
	Speis	
	Stiegenhaus	
	Wirtschaftsraum	
	Wohnzimmer	
	Bad mit WC	
	WC	
	Schlafzimmer	
	Schrankraum	
	Zimmer (nicht zugänglich bei der Befundaufn.)	
	Summe	**150,67**

Wohnhaus	Raum	NFL [m²]
DG	Vorraum	
	Bad mit WC 2 Zimmer (Raumhöhe gem. OIB nicht ausreichend, 1 Zimmer nicht zugänglich)	
	Stiegenhaus	
	Summe (Abschätzung mangels Planunterlagen)	**ca. 120**

Bruttogeschoßflächenaufstellung

lt. Einreichplanung bzw. festgestellten Abweichungen

Geschoß		BGF ca. [m²]
KG	14,10 x 6,24 + 4,94 x 10,67 + 1,4 x 7,57 + 5,37 x 6,50	186,20
EG	14,10 x 6,24 + 4,94 x 10,67 + 1,4 x 7,57 + 6,43² / 2 + 7,3² x Pi / 8	192,89
DG	14,10 x 6,24 + 4,94 x 10,67 + 1,4 x 7,57 + 5,50	156,79

2.10.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor.

2.10.3 Bestandverhältnisse

Ein Bestandverhältnis besteht nach Kenntnis des SV nicht. Das Gebäude wird vom Liegenschaftseigentümer zu Wohnzecken genutzt.

2.10.4 Außenanlagen

1) asphaltierte Gebäude- und Garagenzufahrt im Nordosten
2) teilweise Traufen-Bekiesung im Gebäudeanschlussbereich an das Wohnhaus
3) mit Betonpflastersteinen befestigte Terrasse auf EG-Niveau im Südwesten
4) mit Betonplatten befestigter Bereich südwestlich des Wohnhauses
5) Geräteschuppen in Metallbauweise auf KG-Niveau östlich des Wohnhauses (der erforderliche Gebäudeabstand von 2 m gem. § 13 BauG ist nicht eingehalten).
6) Einfriedung als Maschendrahtzaun
7) Steinschlichtungen im südlichen und westlichen Grundstücksbereich gegen das angrenzende höherliegende Gelände
8) div. kleinere baulichen Anlagen zur Gartenbewirtschaftung/Gartengestaltung

2.10.5 Zubehör

Kücheneinrichtung im Wohnhaus

Die Kücheneinrichtung im Wohnhaus besteht aus einem 2-teiligen Verbau mit Unterschrank und nur einzelnen Hängekästen. Die Ausstattung besteht aus Abwaschbecken mit Tropftasse, E-Herd (Ceranfeld) mit Dunstabzugshaube, Backröhre, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler. Das Alter zum Stichtag beträgt rund 17 Jahre.

Sanitärraummöblierung

Das Bad im EG ist mit einem Spiegelkasten und einem Unterbaumöbel mit Steinabdeckplatte ausgeführt. Der Doppelwaschtisch beim Bad im OG ist mit einem Unterbaumöbel und einem Wandspiegel ausgestattet.

3 Bewertung

3.1 Allgemeines

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften neben dem Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden 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 (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig vom Vorhandensein von anderen Liegenschaften mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Umständen und kann deshalb oft nicht bzw. nur in Kombination mit dem Sach- und Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gem. § 3 LBG ist ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnimmobilien – ist, da derartige bauliche Anlagen in der Regel zur Eigennutzung errichtet werden und keine nachhaltige Ertragssituation bei Fremdvermietung zu erwarten ist, an den Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientiert. Die Kriterien Lage, Bauzustand, Baualter und Ausstattung sind dabei zu berücksichtigen. Die Bewertung erfolgt somit im Sinne des LBG nach dem **Sachwertverfahren**. Nach Berücksichtigung dieser Umstände ist der sich ergebende Sachwert mit den Verhältnissen am örtlichen Immobilienmarkt zu vergleichen und - falls erforderlich - eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

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

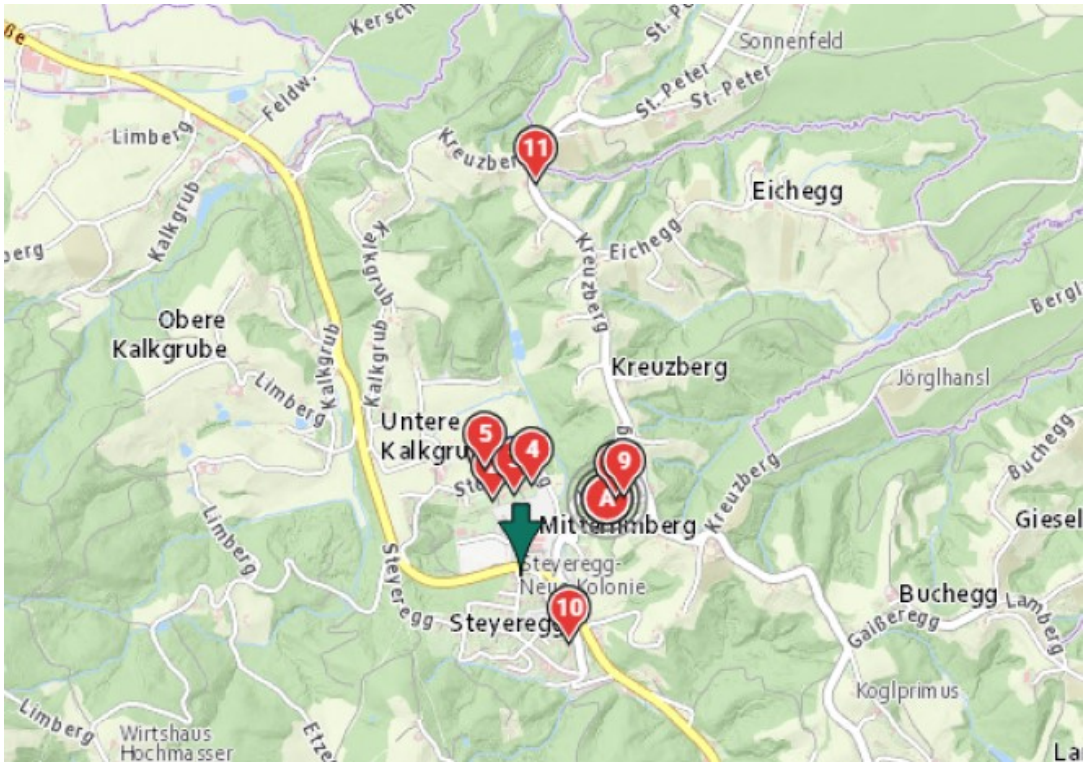
- Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche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

3.3 Bodenwert

Üblicherweise wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu diesem Zwecke wurden Baulandpreise in vergleichbaren Lagen erhoben und mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen - in Abhängigkeit von der Widmung (Bebauungsdichte), der Konfiguration, der Größe, der Lage und der Berücksichtigung der laufenden Bodenpreissteigerung - ein valorisierter Vergleichspreis ermittelt.

Vergleichspreise, für die ein unredliches Zustandekommen oder der Einfluss durch persönliche Umstände (ideelle Wertzumessung, Verkauf innerhalb der Familie) bei der Preisbildung vermutet wird, werden aus der Vergleichswertberechnung ausgeschieden.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden nachfolgende Vergleichspreise für Baulandgrundstücke im Nahbereich der Bewertungsliegenschaft erhoben:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	49/2022	25.11.2021	900,00	50,00 €	59,34 €	
2	Bauland	3427/2021	20.04.2021	889,00	22,50 €	27,38 €	*
3	Bauland	4336/2023	26.06.2023	1.077,00	32,50 €	35,99 €	*
4	Bauland	3291/2021	16.04.2021	1.271,00	23,13 €	28,16 €	*
5	abbruchsreifes Gebäude	3520/2020	08.04.2020	1.800,00	13,89 €	17,62 €	
6	Bauland	3273/2021	10.06.2021	1.213,00	27,00 €	32,66 €	*
7/A	Bauland	4174/2023	19.06.2023	1.177,00	32,71 €	36,26 €	*
8/A	Bauland	3286/2021	17.06.2021	1.177,00	19,54 €	23,62 €	
9	Bauland	1938/2021	29.03.2021	1.227,00	26,08 €	31,81 €	*
10	Bauland	4122/2022	14.07.2022	973,00	35,00 €	40,43 €	*
11	Bauland	294/2023	24.10.2022	1.500,00	35,67 €	40,70 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Die Preise Nr. 1, 5 und 8/A werden in Anbetracht der großen Abweichung des Kaufpreises zum Mittelwert ausgeschieden. Der Mittelwert der herangezogenen Vergleichspreise beträgt unter Berücksichtigung der Valorisierung rund € 35, -- je m² Grundstücksfläche. Bei diesen Grundstücke handelt es sich weitgehend auch um Grundstücke innerhalb des Bergbaugebietes. Gem. Erhebung lt. Statistik Austria beträgt das Bodenpreisniveau für Baulandgrundstücke im Gemeindegbiet der Marktgemeinde Wies durchschnittlich 36,3 € je m² Grundstücksfläche. Der ermittelte Bodenpreis wird für das Bewertungsgrundstück deshalb als angemessen erachtet.

Der Bodenwert wird für das Bewertungsgrundstück mit

€ 35, -- je m² Grundstücksfläche

bestimmt.

Gebundener Bodenwert			
Bereich	**Bodenwert je m² Grundfläche [€/m²]**	**Grundfläche [m²]**	**Bodenwert [€]**
Grundstücksfläche	35	1.134	€ 39.690
Summe Bodenwert			**€ 39.690**

3.4 Sachwert

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten für das Gebäude beziehen sich auf die Bruttogeschoßfläche (BGF) lt. zugrundeliegenden Planunterlagen bzw. Aufmaß (Plausibilisierungsmessung). Kleinvolumige Bauteile (Dachvorsprünge, Kamine, Vordächer, etc.) sowie die Planungs-, Anschluss- bzw. Aufschließungskosten des Gebäudes sind in den spezifischen Herstellungskosten umgelegt berücksichtigt. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist inkludiert.

Herstellungskosten Wohnhaus

Gebäudeteil	BGF [m²]	HK [€/m²]	Σ HK [€]
Kellergeschoß	186,20	950	176.890
Erdgeschoß	192,89	1.700	327.913
Dachgeschoß	156,79	1.200	188.148
Summe			**692.951**

Sachwert der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ergibt sich der Sachwert. Der Erhaltungszustand wird in der Zustandswertminderung nach Heideck (Schulnotenskala von 1 – 5) berücksichtigt.

Zustandsnote	Bezeichnung Heideck	Bezeichnung jetzt	Wertminderung
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei	**0,00%**
1,5			**0,32%**
2	normale Unterhaltung geringen Unfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	**2,49%**
2,5			**8,09%**
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur (instandsetzungs-) bedürftig	**18,17%**
3,5			**33,09%**
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	**52,49%**
4,5			**75,32%**
5	wertlos	abbruchreif	**100,00%**

Auszug aus den LBA-Vortragsskripten zum Sachwertverfahren

Das Wohnhaus weist zum Stichtag ein Baualter von rund 17 Jahren auf. Die übliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude (Einfamilienwohnhäuser in Massivbauweise) wird mit 70 Jahren angenommen. Die Zustandsnote wird in Anbetracht des dem Baualter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustandes mit 2,0 beziffert. In Anbetracht der großen Wohnfläche, der Vollunterkellerung und auch der eingeschränkten Nutzbarkeit der Räumlichkeiten im Dachgeschoß aufgrund der

einfallenden Dachschrägen wird ein verlorener Bauaufwand in der Höhe von 10 % in der Bauwertermittlung in Abzug gebracht.

Bauwert Wohnhaus		
Herstellungskosten		€ 692.951
Wertminderung unter Berücks.		
Alterswertminderung linear (WA) 17/70 Jahre	24,286%	
Wertminderung nach Heideck (WH) - Zustandsnote 2,0	2,49%	
Gemeinsame Wertminderung (WA+WH-WAxWH)	26,171%	-€ 181.352
Zwischensumme		€ 511.599
Abschlag wg. verlorenem Bauaufwand	10,0%	-€ 51.160
Bauwert Wohnhaus		**€ 460.439**

Die Bewertung der **Außenanlagen** lt. Beschreibung in Kapitel 2.10.4 erfolgt in Anlehnung an die Literatur als Pauschale. Hierbei Berücksichtigung finden bereits ein verlorener Bauaufwand aufgrund der in Anbetracht der Geländeneigung für die Einebnung von Teilbereichen erforderlichen Stützwandausbildungen (Steinschlichtungen).

Außenanlagen		
lt. Beschreibung in Kap. 2.10.4		
Bauwert	pauschal	**€ 20.000**

Zusammenstellung Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaft ergibt sich durch Addition von Bodenwert mit dem Bauwert des Gebäudes samt Außenanlagen:

Zusammenstellung Sachwert	
Gebundener Bodenwert	€ 39.690
Bauwert Wohnhaus	€ 460.439
Bauwert der Außenanlagen	€ 20.000
Sachwert der Liegenschaft	**€ 520.129**

3.5 Verkehrswert der Liegenschaft

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

Üblicherweise werden mit Einfamilienhäusern bebaute Wohnliegenschaften im südlichen Bereich des Bezirks Deutschlandsberg mit Abschlägen vom Sachwert gehandelt. Im gegenständlichen Fall wird nach eingehender Überprüfung aller Parameter eine Marktanpassung vorgenommen. In weiterer Folge wirken sich das Fehlen von baubehördlichen und in dieser Konsequenz auch bergrechtlichen Genehmigungen, die einwirkenden Lärmimmissionen, die Lage im Bergbaugebiet sowie die Situierung auf einem Nordosthang nachteilig auf die Verwertbarkeit aus.

Dies vorangestellt wird im gegenständlichen Fall ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 20 % des Sachwertes zur Ableitung des Verkehrswertes vorgenommen.

Der Wert des Zubehörs (Kücheneinrichtung und Sanitärraummöblierung) wird in der Verkehrswertermittlung als werterhöhender Umstand mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert der Liegenschaft		€ 520.129
Berücksichtigung Marktanpassung	20%	-€ 104.026
Wert d. Zubehörs - Zuschlag		€ 4.000
Verkehrswert		**€ 420.103**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 472 Grundbuch 61128 Mitterlimberg beträgt zum Stichtag gerundet:

€ 420.000, --

In Worten: vierhundertzwanzigtausend

Beilagen:

- Auszug aus der behördlich gen. Einreichplanung
- bergrechtlicher Bewilligungsbescheid
- Fotodokumentation

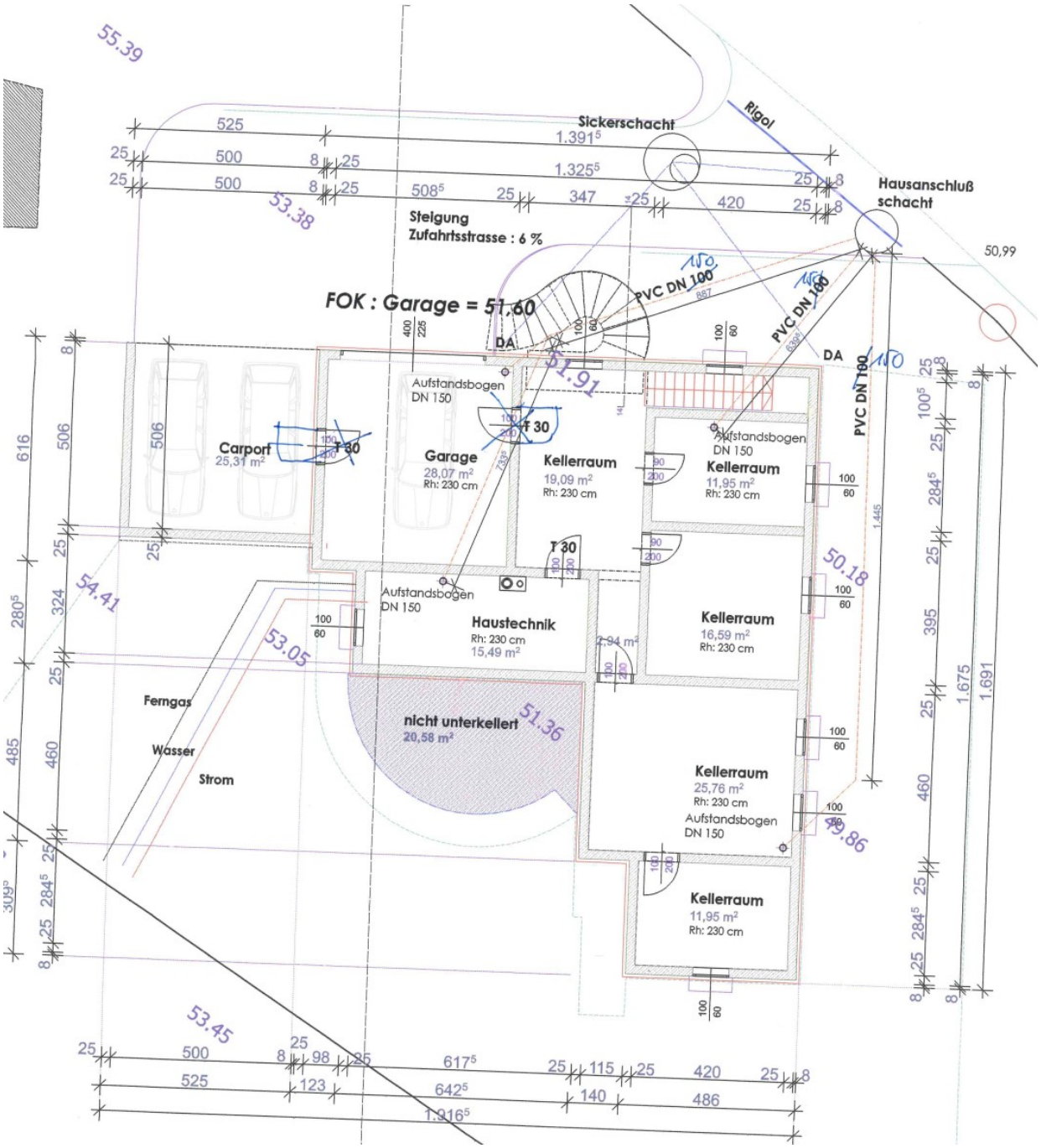


Stainz, am 06.09.2025 .....

4 Beilagen

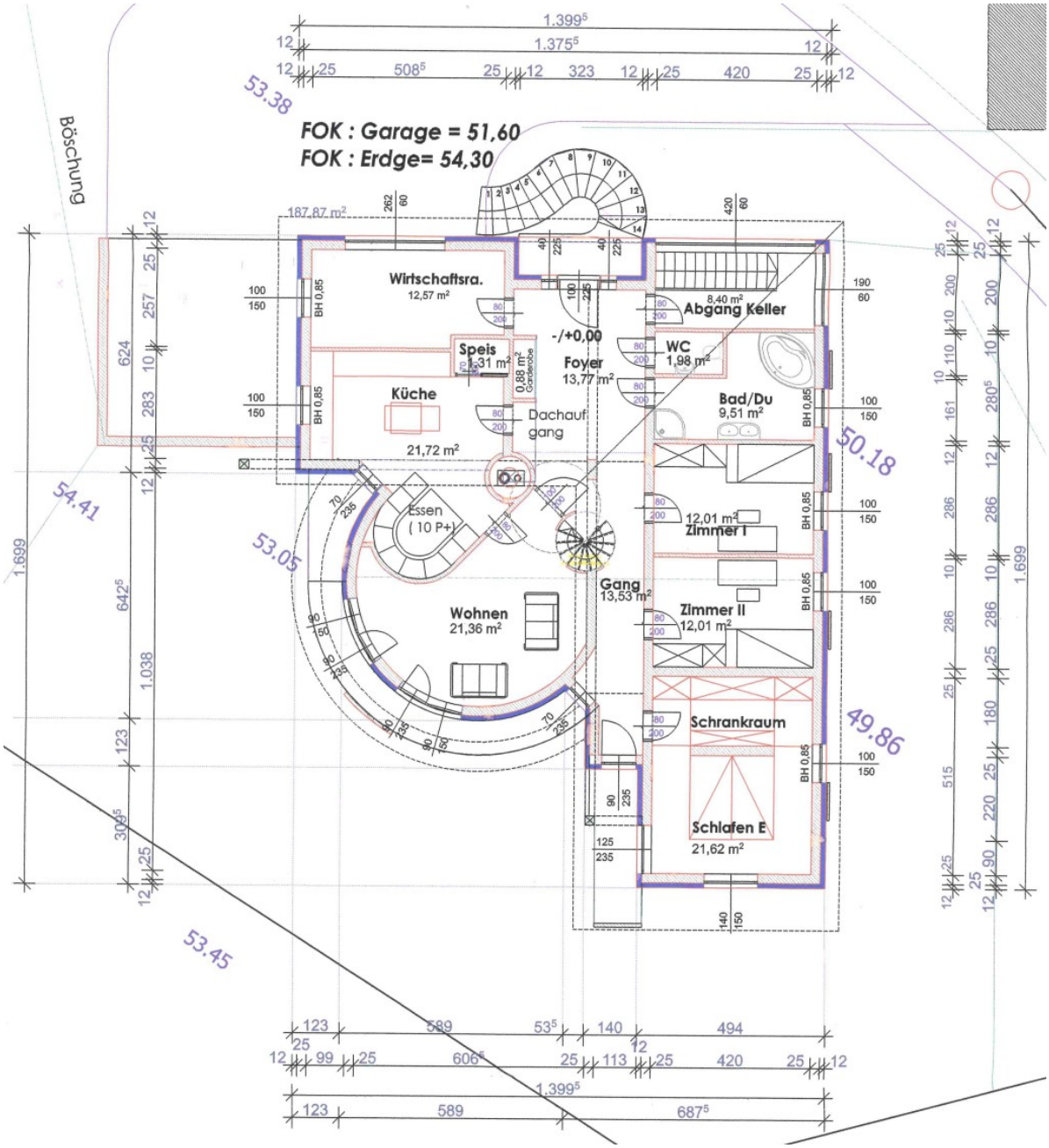
4.1 Grundriss KG Wohnhaus (lt. Einreichplan)

Abweichend von der dargestellten Einreichplanung wurde südlich des Haustechnikraumes ein weiterer Kellerraum ausgebildet, das Carport nicht ausgeführt und die Raumaufteilung gänzlich geändert.



4.2 Grundriss EG Wohnhaus

Abweichend von der dargestellten Einreichplanung wurde die innere Raumaufteilung weitgehend verändert und die Außenstiege als geradlinige Treppe von der Ostseite ausgebildet.



4.3 Fotodokumentation

1 Wohnhaus Nordostansicht



2 östlicher Zufahrtsbereich



3 Wohnhaus Westansicht



4 Wohnhaus Südwestansicht



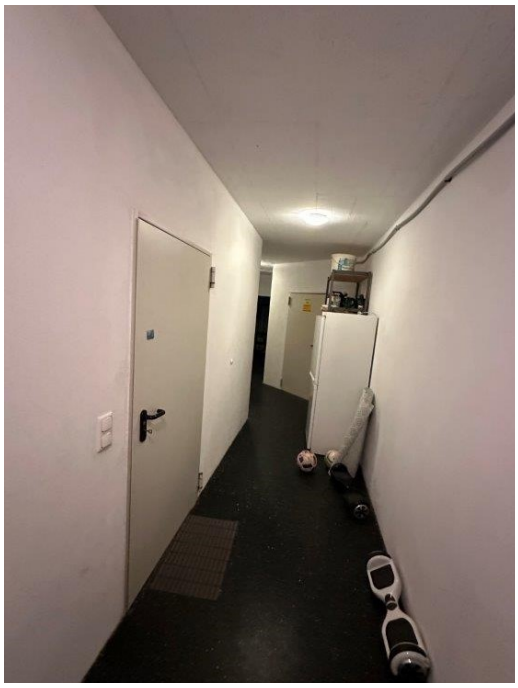
5 südwestlicher Freibereich (Terrasse)



6 Außenanlagen im Südwesten des Grundstückes



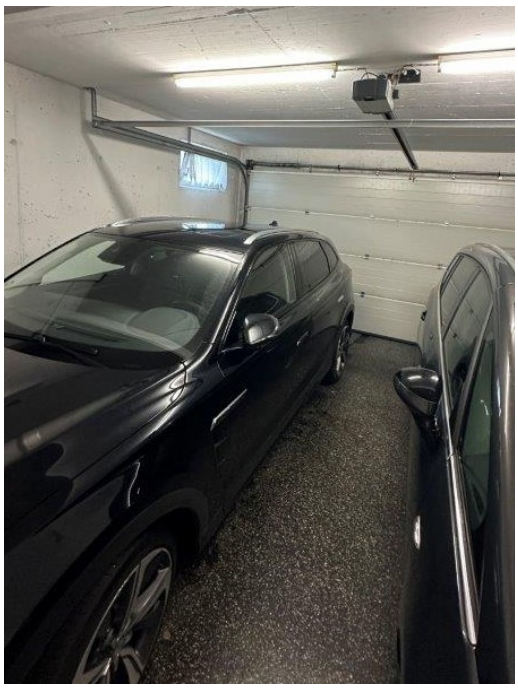
7 Wohnhaus KG



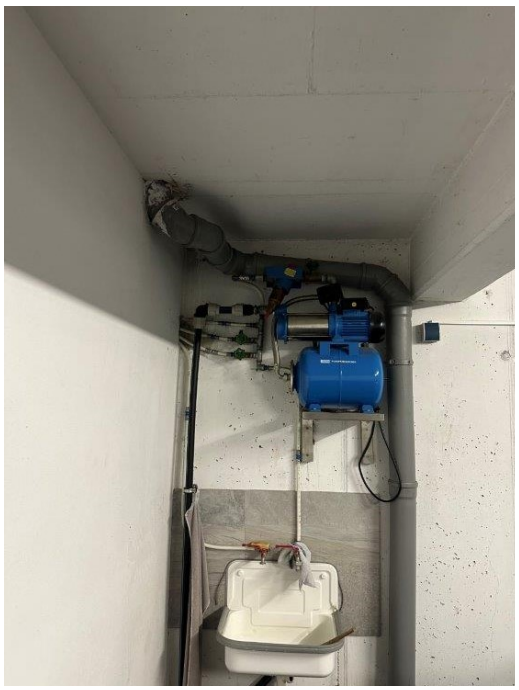
8 Wohnhaus KG



9 Wohnhaus KG



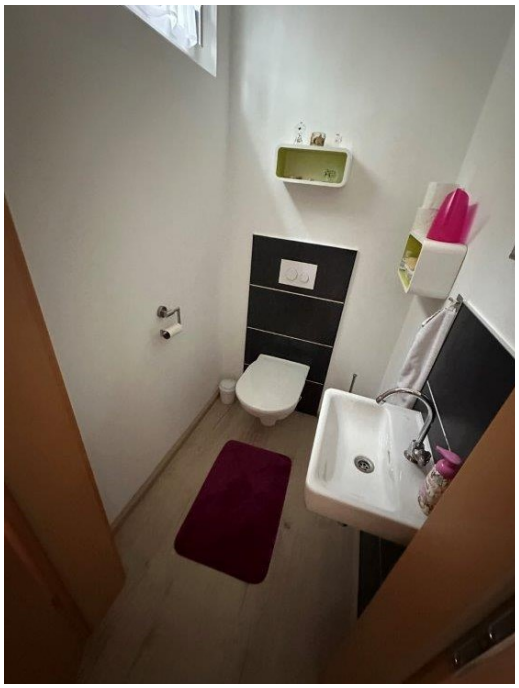
10 Wohnhaus KG



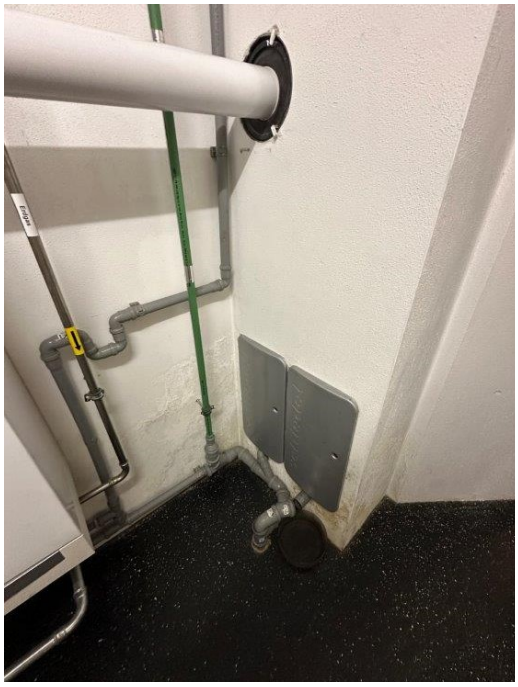
11 Wohnhaus KG



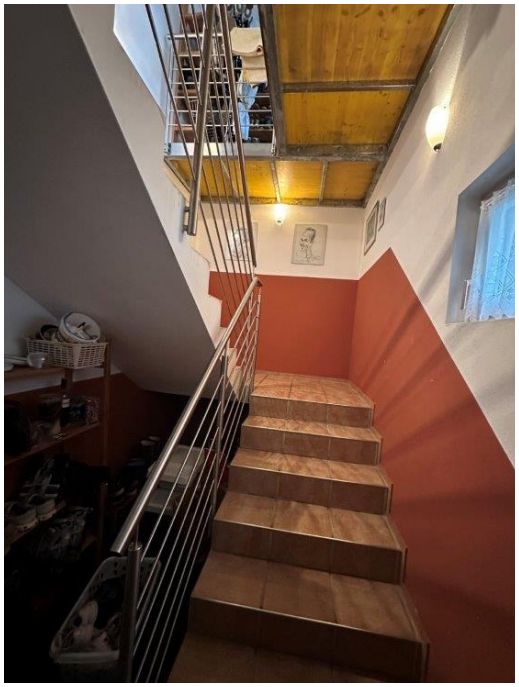
12 Wohnhaus KG



13 Wohnhaus KG



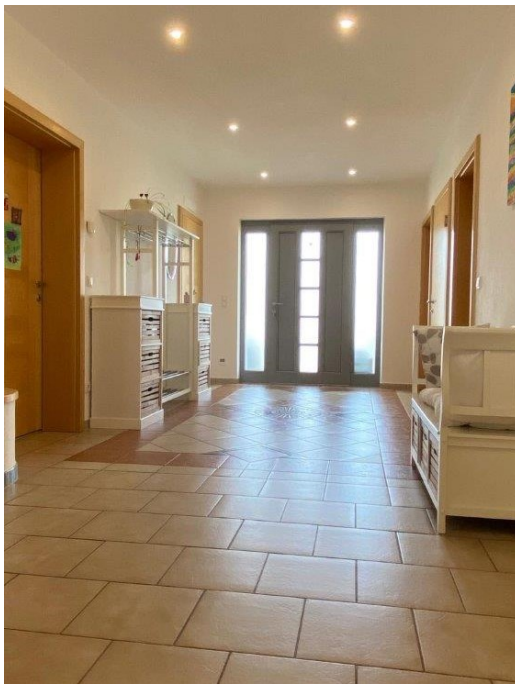
14 Stiege KG/EG



15 Putzrisse im Stiegenhaus



16 Wohnhaus EG



17 Wohnhaus EG



18 Wohnhaus EG



19 Wohnhaus EG



20 Wohnhaus EG



21 Wohnhaus EG



22 Wohnhaus EG



23 Wohnhaus EG



24 Wohnhaus EG



25 Wohnhaus EG



26 Wohnhaus Außenzugang EG



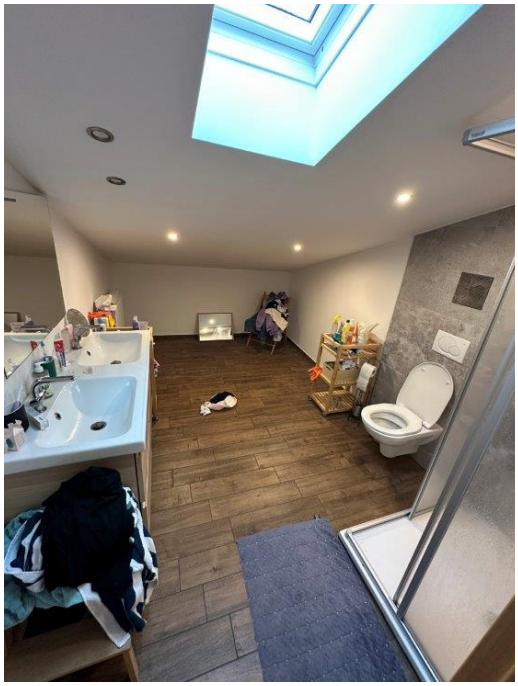
27 Stiege EG/DG



28 Flachdach ü. EG



29 Wohnhaus DG



30 Wohnhaus DG



31 Wohnhaus DG

