

Gutachten

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Liegenschaftsadresse Graßnitzbergstraße 3, 8472 Spielfeld
Einlagezahl (EZ) 79
Katastralgemeinde (KG) 66174 Spielfeld
Anteile 1/1
Bezirksgericht (BG) Leibnitz
Grundstücksnummern 559/5, 602

Betreff Exekutionssache - 7 E 43/25k

Empfänger Bezirksgericht Leibnitz, Abteilung 1
 Kadagasse 8, 8430 Leibnitz

Betreibende Partei Steiermärkische Bank und Sparkassen AG,
 Sparkassenplatz 4, 8010 Graz
vertreten durch ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH,
 Schmiedgasse 2, 8010 Graz

Verpflichtete Partei Gottfried Pischleritsch, geb. 06.02.1968,
 Graßnitzbergstraße 3, 8472 Spielfeld

Bewertungsstichtag 25.08.2025

MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

Herrengasse 21, A-8010 Graz

E office@sv-lamprecht.at

T +43 664 166 40 90

W www.sv-lamprecht.at

Allgemein beeideter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Übersicht

Auftraggeber	Bezirksgericht Leibnitz, Abteilung 1
Bewertungskategorie	Wohnliegenschaft
Liegenschaftsadresse	Graßnitzbergstraße 3, 8472 Spielfeld
Einlagezahl (EZ)	79
Katastralgemeinde (KG)	66174 Spielfeld
Anteile	1/1
Bezirksgericht (BG)	Leibnitz
Grundstücksnummern	559/5, 602
Grundstücksgröße	5.225 m ²
Bewertungstichtag	25.08.2025
Verkehrswert	EUR 150.000,--

Der oben angeführte Preis ist der Verkehrswert der Liegenschaft, der zum Bewertungstichtag bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Das vorliegende Gutachten umfasst 48 Seiten und wird mittels digitaler Einbringung an den Auftraggeber übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Auftrag und Bewertungsgegenstand	5
1.2	Zweck des Gutachtens	5
1.3	Befundaufnahme	5
1.4	Bewertungsstichtag	5
1.5	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	6
1.5.1	Gesetze und Verordnungen	6
1.5.2	ÖNORMEN und Richtlinien	6
1.5.3	Literatur und Standardwerke	6
1.5.4	Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen	8
1.6	Vorbemerkungen	8
1.6.1	Vertraulichkeitserklärung	8
1.6.2	Aufmaß und Flächenprüfung	9
1.6.3	Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen	9
1.6.4	Kontaminierungsprüfung	9
1.6.5	Baurechtlicher Konsens	10
1.6.6	Weitergabe des Gutachtens	10
1.6.7	Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)	10
1.6.8	Annahmen und besondere Annahmen	11
2	Befund	12
2.1	Grundbuchsstand der Liegenschaft	12
2.1.1	Gutsbestandsblatt (A1-Blatt) - Bewertungsgegenstand	13
2.1.2	Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)	14
2.1.3	Eigentumsblatt (B-Blatt)	14
2.1.4	Lastenblatt (C-Blatt)	14
2.1.5	Außerbüchliche Lasten	15
2.1.6	Einheitswert	15
2.1.7	Abgabenrückstände	16
2.2	Liegenschaft allgemein	17
2.2.1	Makrolage	17
2.2.2	Mikrostandort der Liegenschaft	18
2.2.3	Beschaffenheit	20
2.2.4	Flächenwidmung	21
2.2.5	Risiko einer Kontaminierung	22
2.2.6	Hochwasserrisiko	22
2.2.7	Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens	23
2.2.8	Gefahrenzonenplan	23
2.2.9	Lärmimmissionen	23
2.2.10	Sonstige Grundstücksimmissionen	24
2.3	Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung	25
2.3.1	Gebäudebeschreibung und –ausstattung Wohnhaus	25
2.3.2	Gebäudekurzbeschreibung weitere bauliche Anlagen	27
2.3.3	Flächenaufstellung	27
2.3.4	Außenanlagen	28
2.3.5	Bauhistorie	28
2.3.6	Nutzung/ Bestandrechtliche Situation	29
2.3.7	Zubehör und Inventar	29
2.3.8	Fotodokumentation	30

3	Gutachten	35
3.1	Allgemeines	35
3.2	Wertermittlungsverfahren.....	35
3.2.1	Vergleichswertverfahren.....	36
3.2.2	Ertragswertverfahren	36
3.2.3	Sachwertverfahren.....	36
3.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahren	36
3.3	Sachwertverfahren	37
3.3.1	Behandlung der Umsatzsteuer.....	38
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren.....	38
3.3.3	Bauwert nach der Sachwertmethode.....	41
3.3.4	Bauwert der Außenanlage.....	43
3.3.5	Sonstige bauliche Anlagen.....	43
3.4	Sachwert der Gesamtliegenschaft	44
3.5	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes.....	45
3.5.1	Verkehrswert der Gesamtliegenschaft	46
3.5.2	Schlussanmerkung	47
4	Ergänzende Anlagen	48
4.1	HORA-Pass	48

1 Allgemeines

1.1 Auftrag und Bewertungsgegenstand

Der Sachverständige MMag. Johannes Lamprecht, MSc (nachfolgend als SV bezeichnet) wurde bestellt, die durch das Bezirksgericht Leibnitz (nachfolgend als Auftraggeber bezeichnet) angeordnete Schätzung der Liegenschaft EZ 79, KG 66174 Spielfeld, GST. Nr. 559/5, 602 mit der Adresse Graßnitzbergstraße 3, 8472 Spielfeld, durchzuführen.

1.2 Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 2 LBG in der Fassung von 1992, BGBl 150/1992 im Rahmen des im Betreff genannten Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der 2. Besichtigung am 25.08.2025 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn MMag. Johannes Lamprecht, MSc in Anwesenheit von

- Herrn Gottfried Pischleritsch (verpflichtete Partei),
- Herrn Friedl (Gerichtsvollzieher) mit Herrn Rirsch,
- Frau Dipl.-Ing. Stefanie Genser, BSc (Mitarbeiterin SV Büro).

Im Rahmen der Befundaufnahme konnte die gesamte Liegenschaft besichtigt werden.

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente, die anwesenden Personen haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

1.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der Tag der 2. Befundaufnahme, der **25.08.2025**, festgesetzt.

1.5 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1 Gesetze und Verordnungen

- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1811, ABGB, i.d.g.F.
- Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955, GBG, i.d.g.F.
- Baurechtsgesetz 1912, BauRG, i.d.g.F.
- Bewertungsgesetz 1955, BewG, i.d.g.F.
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, EAVG, i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, LBG, i.d.g.F.
- Mietrechtsgesetz 1981, MRG, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Baugesetz 1995, i.d.g.F.

1.5.2 ÖNORMEN und Richtlinien

- ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe 2013 08
- ÖNORM B1800 Beiblatt 1, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Anwendungsbeispiele, Ausgabe 2014 01
- ÖNORM EN 15221-6, Flächenbemessung im Facilitymanagement, Ausgabe 2011 12
- ÖNORM B1801-1, Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung, Ausg. 2022 03
- ÖNORM B1801-2, Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 2: Objekt-Folgekosten, Ausg. 2011 04
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2022 03
- ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung – Teil 2 DCF-Verfahren, Ausgabe 2008 12
- ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung – Teil 3 Residualwertverfahren, Ausgabe 2014 08

1.5.3 Literatur und Standardwerke

- Bienert, S., & Funk, M. (Hrsg.) (2022). *Immobilienbewertung Österreich*. 4. Auflage. Wien: ÖVI Immobilienakademie
- Bienert, S., & Wagner, K. (2018). *Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden*. 2. Auflage. Wiesbaden: Springer Fachmedien

- BML (Hrsg.) (2023). Sonderrichtlinie des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft. *Pauschalkostensätze – Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen*. Version 1.1
- Böhm, W. (u. a.) (2018). *Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht*. 4. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Fischer, R., & Lorenz, H. (Hrsg.) (2013). *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Gerber, F. (u. a.) (2018). *Außenanlagen und Immobilienbewertung*. Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband für Steiermark und Kärnten (Hrsg.) (2020). *Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile*.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. (Hrsg.) (idgF). *Sachverständige*. Zeitschriftenreihe idgF. Wien: Linde Verlag GmbH
- Kleiber, W. (2020). *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*. 9. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Köhne, M. (2007). *Landwirtschaftliche Taxationslehre*. 4. Auflage. Stuttgart: Ulmer Verlag
- Krammer, H. (u. a.) (2020). *Sachverständige und ihre Gutachten*. 3. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Kranewitter, H. (2017). *Liegenschaftsbewertung*. 7. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Kröll, R., Hausmann, A., & Rolf, A. (2015). *Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung*. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg.) (idgF). *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*. Zeitschriftenreihe idgF. Wien: Manz Verlag
- Mickan, U. (2024). *Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277 im Bild*. Köln: RM Rudolf Müller Medien GmbH & Co KG
- Reithofer, M., & Stocker, G. (2016). *Residualwertverfahren*. Wien: Linde Verlag GmbH
- Schmitz, H. (u. a.) (2018). *Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung*. 23. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- Seiser, F. (2020). *Die Nutzungsdauer*. 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Seiser, F., & Kainz, F. (2014). *Der Wert von Immobilien*. 2. Auflage. Graz: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Stabentheiner, J. (2005). *LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz*. 2. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Unglaube, D. (2021). *Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung*. Köln: Reguviz Fachmedien GmbH
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen 2023/24 der *Liegenschaftsbewertungsakademie*. Graz: Liegenschafts Bewertungs Akademie GmbH
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen 2024 der Donau Universität Krems, Studienlehrgang „International Real Estate Valuation“
- Wendliner, P. (2018). *Immobilienkennzahlen*. 2. Auflage. Wien: Linde Verlag GmbH
- WKO (idgF). *Immobilien-Preisspiegel*. idgF. Wien: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

1.5.4 Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen

- Besichtigung vor Ort und Fotodokumentation vom 25.08.2025
- Erhebungen im zuständigen Bezirksgericht
 - Grundbuchauszug vom 09.07.2025
- Erhebungen im Bauakt
- Raumordnungsrechtliche Unterlagen
 - Auszug Flächenwidmungsplan
 - Auszug Örtliches Entwicklungskonzept
 - Verordnungstext
- Pläne und Karten
 - Übersicht Makrolage (Wikipedia)
 - Übersicht Mikrolage (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Katasterplan (Digitaler Atlas Steiermark / BEV Kataster)
- Sonstige Unterlagen
 - Auszug Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
 - Auszug Hochwasserrisikozonierungskarte (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Auszug Gefahrenzonenplan (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Auszug HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) (BML)
 - Auszug Lärmkarte (BMK)
 - Baupreisindex der STATISTIK AUSTRIA
- Erhebungen von Marktanalysen der ZT datenforum eGen
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „Immo United“
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „ImmonetZT“
- Mündliche Erläuterungen im Rahmen der Befundaufnahme durch verpflichtete Partei

1.6 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den oben angeführten, von auftraggebenden Personen bzw. Eigentümern übermittelten Unterlagen übernommen bzw. aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

1.6.1 Vertraulichkeitserklärung

Der Sachverständige erklärt als Ersteller des nachfolgenden Gutachtens ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der Sachverständige erklärt des Weiteren, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die von auftraggebenden Personen oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung übermittelt worden sind, sowie auch den Inhalt des Gutachtens selbst,

insbesondere die ermittelten Werte, Ergebnisse und Schlussfolgerungen, im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6.2 Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der fehlenden oder unvollständigen Planmaterialien im Bauakt ein Aufmaß des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfälliger Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

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

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

1.6.3 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.

1.6.4 Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der persönlichen Erklärung der auftraggebenden Person 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.

1.6.5 Baurechtlicher Konsens

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme nur augenscheinlich überprüft. Sollten allfällige behördlichen Bau- und Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen, oder Teilen davon, nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig waren bzw. sein werden. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

1.6.6 Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ist ausschließlich nur für den Auftraggeber gedacht. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

Anlässlich der Auftragserteilung hat der Auftraggeber ausdrücklich dargestellt, dass die Wertermittlung nur wegen des oben angeführten Gutachtenszwecks beauftragt worden ist und nur für den oben angeführten Personenkreis bestimmt ist. Allfällige Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind somit ausgeschlossen.

1.6.7 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

1.6.8 Annahmen und besondere Annahmen

Es gelten folgende Annahmen:

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse (dem SV sind keine bekannt),
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten (dem SV sind keine bekannt),
- keine Kontaminierungen (dem SV sind keine bekannt).

Weiters basiert der Wert der Liegenschaft unter der Annahme, dass die baulichen Anlagen bau- und benutzungsbewilligungsfähig sind.

Es wurden keine besonderen Annahmen (Umstände, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Tag der Befundung verifizierbar waren) getroffen.

2 Befund

2.1 Grundbuchsstand der Liegenschaft

Der Grundbuchsstand der bewertungsrelevanten Liegenschaft zum Bewertungsstichtag lautet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 66174 Spielfeld EINLAGEZAHL 79
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

Letzte TZ 2085/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
559/5	G	Sonst(10)	*	347
602		GST-Fläche	4878	
		Bauf.(10)	110	
		Landw(10)	3553	
		Gärten(10)	1215	Graßnitzbergstraße 3
GESAMTFLÄCHE			5225	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

1 a 2132/2008 Anmeldungsbogen 2008-03-18 Zuschreibung Gst 559/5 aus EZ 6

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Gottfried Alois Pischleritsch

GEB: 1968-02-06 ADR: Bubenberg 84, Spielfeld 8471

e 9411/2007 IM RANG 6740/2007 Übergabsvertrag 2007-10-05 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1535/2008 Pfandurkunde 2008-02-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 85.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

c 6991/2024 Hypothekarklage (41 Cg 115/24m)

d 2085/2025 VERSTEIGERUNG IN LNR 8

5 a 6929/2022 Rückstandsausweis 2022-08-18, Rückstandsausweis 2022-06-03

PFANDRECHT

vollstr. EUR 528,85 s. A. lt. Beschluss 2022-09-08 für Marktgemeinde

Straß in Steiermark (16 E 6192/22 m)

6 a 4443/2024 Rückstandsausweis 2024-04-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 728,79 Kosten laut Beschluss 2024-07-24 für

Marktgemeinde Straß in der Steiermark (16 E 4777/24a)

7 a 524/2025 Beschluss 2025-01-31

PFANDRECHT

vollstr EUR 437,92 Kosten laut Beschluss 2025-01-31 für
Marktgemeinde Straß in der Steiermark (16 E 868/25z)
8 a 2085/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr. EUR 22.345,75 s. A. lt. Beschluss 2025-04-03 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d) (7
E 43/25 k)
b 2085/2025
PFANDRECHT
IN LNR 1

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch¹

2.1.1 Gutsbestandsblatt (A1-Blatt) - Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet gemäß Bewertungsauftrag die folgende im Gutsbestandsblatt
angeführte Liegenschaft, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Leibnitz mit der
Einlagezahl 79 KG 66174 Spielfeld, mit den folgenden Grundstücksnummern:

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
559/5	G Sonst(10)	* 347	
602	GST-Fläche	4878	
	Bauf.(10)	110	
	Landw(10)	3553	
	Gärten(10)	1215	Graßnitzbergstraße 3
GESAMTFLÄCHE		5225	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Auszug aus dem Hauptbuch²

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Auszug aus dem Hauptbuch **5.225 m²**.

Die GST-NR 559/5 befindet sich im Grenzkataster, somit sind die Grenzen im Kataster verbindlich.

Die GST-NR 602 befindet sich im Grundsteuerkataster, somit sind die Grenzen im Kataster nicht
verbindlich, d.h. rechtlich maßgebend sind die in der Natur vorhandenen Grenzen.

¹ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

² Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

Durch die Kennzeichnung der Grundstücksfläche nach BA (NUTZUNG) mit einem Stern „*“ wird im Grundbuch ersichtlich gemacht, dass die Fläche des Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Maßzahlen) berechnet wurde.

2.1.2 Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)

Das Gutsbestandsblatt (A2-Blatt) kann öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Ersichtlichmachungen enthalten. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

Weiters können die mit dem Eigentum der Liegenschaft verbundenen Rechte ersichtlich gemacht werden (dingliche Rechte in herrschender Stellung).

Das A2-Blatt enthält folgende Eintragungen:

```
***** A2 *****  
1 a 2132/2008 Anmeldungsbogen 2008-03-18 Zuschreibung Gst 559/5 aus EZ 6  
2 a gelöscht
```

Auszug aus dem Hauptbuch³

2.1.3 Eigentumsblatt (B-Blatt)

Es sind derzeit folgende Eigentumsverhältnisse für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gegeben:

```
***** B *****  
3 ANTEIL: 1/1  
Gottfried Alois Pischleritsch  
GEB: 1968-02-06 ADR: Bubenberg 84, Spielfeld 8471  
e 9411/2007 IM RANG 6740/2007 Übergabsvertrag 2007-10-05 Eigentumsrecht
```

Auszug aus dem Hauptbuch⁴

2.1.4 Lastenblatt (C-Blatt)

Im Lastenblatt (C-Blatt) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haften derzeit folgende grundbücherliche Eintragungen:

³ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

⁴ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

***** C *****

- 1 a 1535/2008 Pfandurkunde 2008-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 85.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
c 6991/2024 Hypothekarklage (41 Cg 115/24m)
d 2085/2025 VERSTEIGERUNG IN LNR 8
- 5 a 6929/2022 Rückstandsausweis 2022-08-18, Rückstandsausweis 2022-06-03
PFANDRECHT

vollstr. EUR 528,85 s. A. lt. Beschluss 2022-09-08 für Marktgemeinde
Straß in Steiermark (16 E 6192/22 m)
- 6 a 4443/2024 Rückstandsausweis 2024-04-26
PFANDRECHT
vollstr EUR 728,79 Kosten laut Beschluss 2024-07-24 für
Marktgemeinde Straß in der Steiermark (16 E 4777/24a)
- 7 a 524/2025 Beschluss 2025-01-31
PFANDRECHT
- 8 a 2085/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr. EUR 22.345,75 s. A. lt. Beschluss 2025-04-03 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d) (7
E 43/25 k)
b 2085/2025
PFANDRECHT
IN LNR 1

Auszug aus dem Hauptbuch⁵

Die eingetragenen Pfandrechte stellen keinen bewertungsrelevanten Umstand dar, da die Bewertung auftragsgemäß unter der Annahme der **Bestands- und Goldlastenfreiheit** erfolgt.

2.1.5 Außerbücherliche Lasten

Dem zeichnenden Sachverständigen liegen keine Informationen über außerbücherliche Lasten vor.

2.1.6 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde vom zeichnenden SV erhoben:

⁵ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023

Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit
§ 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz

GB 66174 Spielfeld, EZ 79

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
66174 Spielfeld	559/5	0,0347
66174 Spielfeld	602	0,4878

festgestellt:

- 1) **Art des Steuergegenstandes:** **Landwirtschaftlicher Betrieb**
- 2) **Einheitswert:** **150 Euro**
- 3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Pischleritsch Gottfried, geb. 06. Februar 1968

Anteil: 1 / 1

in Höhe von

150,00 Euro

Auszug aus dem Einheitswertbescheid⁶

2.1.7 Abgabenrückstände

Hinsichtlich des bei der zuständigen Gemeinde abgefragten Rückstandsausweis wird auf die Information der Marktgemeinde Straß in Steiermark verwiesen, wonach zum Bewertungsstichtag **offene Posten in Höhe von EUR 2.037,64** bestehen, wovon EUR 1.929,11 Inkassoposten sind.

Partner 1326000260 / Buchungskreis 1326
Gottfried Pischleritsch
Straß in Steiermark

Navigation

Forderungen	Anzahlungen	Summen	Zahlungsliste	Chronologie
-------------	-------------	--------	---------------	-------------

	Vertrag	S	Belegnummer	Vorgang	Per	Fällig	Betrag	Noch offen	Ügrenze	Ügrenze
	1326/1000000015175		9530148888	Abfall	Q223	15.05.2023	9,90	9,90	01.04.2023	30.06.2023
	1326/1000000015175		9530148889	Personentarif Müll	Q223	15.05.2023	8,66	8,66	01.04.2023	30.06.2023
	1326/1000000015175		9550238934	Abfall	Q323	15.08.2023	9,90	9,90	01.07.2023	30.09.2023
	1326/1000000015175		9550238935	Personentarif Müll	Q323	15.08.2023	8,66	8,66	01.07.2023	30.09.2023
	1326/1000000015175		9550971326	Abfall	Q125	15.02.2025	10,68	10,68	01.01.2025	31.03.2025
	1326/1000000015175		9550971327	Personentarif Müll	Q125	15.02.2025	9,34	9,34	01.01.2025	31.03.2025
	1326/1000000015175		9571210328	Abfall	Q225	15.05.2025	10,68	10,68	01.04.2025	30.06.2025
	1326/1000000015175		9571210329	Personentarif Müll	Q225	15.05.2025	9,34	9,34	01.04.2025	30.06.2025
	1326/1000000015175		9571440618	Abfall	Q325	15.08.2025	10,68	10,68	01.07.2025	30.09.2025
	1326/1000000015175		9571440619	Personentarif Müll	Q325	15.08.2025	9,34	9,34	01.07.2025	30.09.2025
Forderungen	EUR						2.037,64	2.037,64		

*Auszug Rückstandsausweis⁷*⁶ Quelle: zuständiges Finanzamt⁷ Quelle: Marktgemeinde Straß in Steiermark

2.2 Liegenschaft allgemein

2.2.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.⁸

Bundesland	Steiermark
Politischer Bezirk	Leibnitz
Marktgemeinde	Straß in Steiermark
Entfernung Zentrum	ca. 3,5 km (Gemeindeamt Straß in Steiermark)
Entfernung Bahnhof	ca. 750 m (Bahnhof Spielfeld-Straß)
Nächster Autobahnanschluss	ca. 400 m (Spielfeld, A9)



Übersicht Makrolage⁹

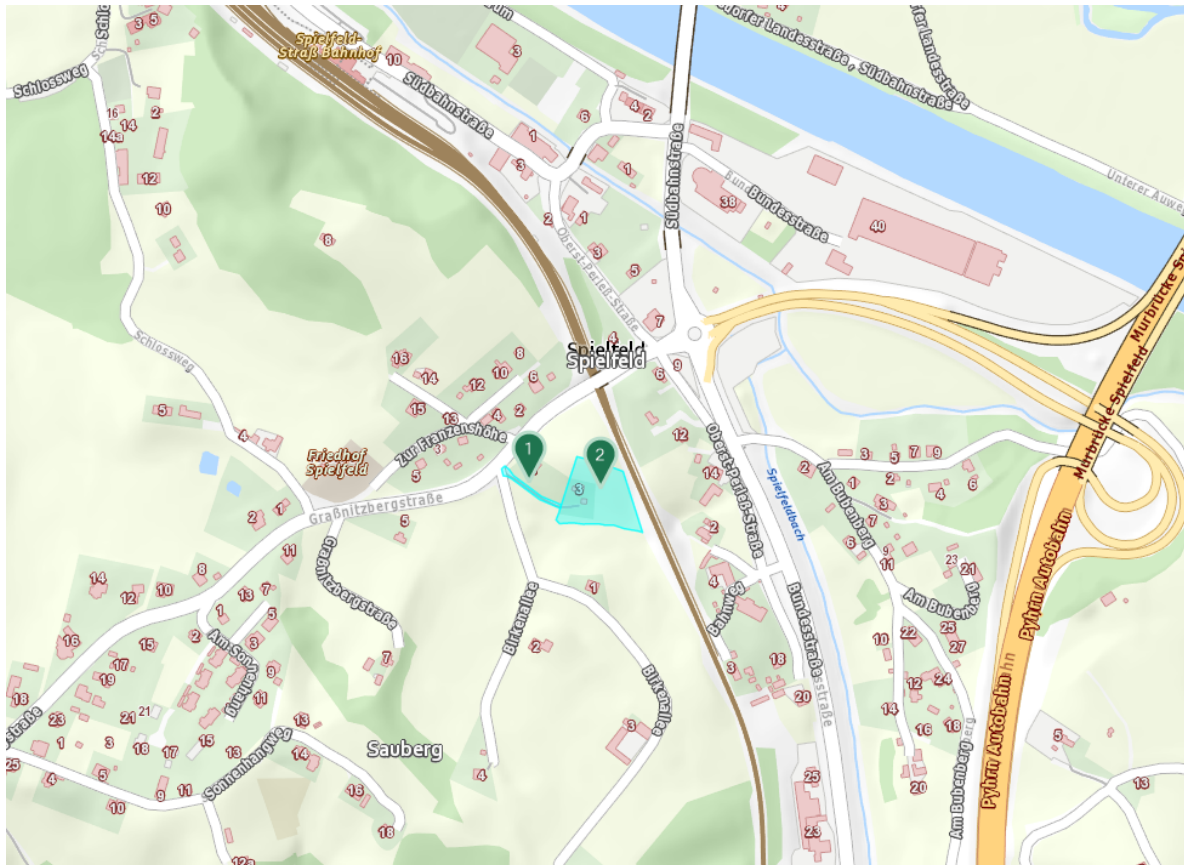
Die Makrolage kann hinsichtlich des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes, der Einkaufsmöglichkeiten, des kulturellen Angebotes und der Möglichkeit zur Freizeitgestaltung als **gut** eingestuft werden.

⁸ Bienert/Funk, 2022, S. 223

⁹ Quelle: Wikipedia

2.2.2 Mikrostandort der Liegenschaft

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet und zeichnet sich insbesondere durch Aspekte wie mögliche Immissionen durch Lärm oder Abgase, die Qualität und den Charakter der Nachbarschaft, die vorwiegenden Nutzungsformen sowie die allgemeine Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung der bewertungsrelevanten Liegenschaft aus.¹⁰



Übersichtsplan Mikrolage¹¹

2.2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hinsichtlich der bewertungsrelevanten Liegenschaft als **gut** einzustufen.

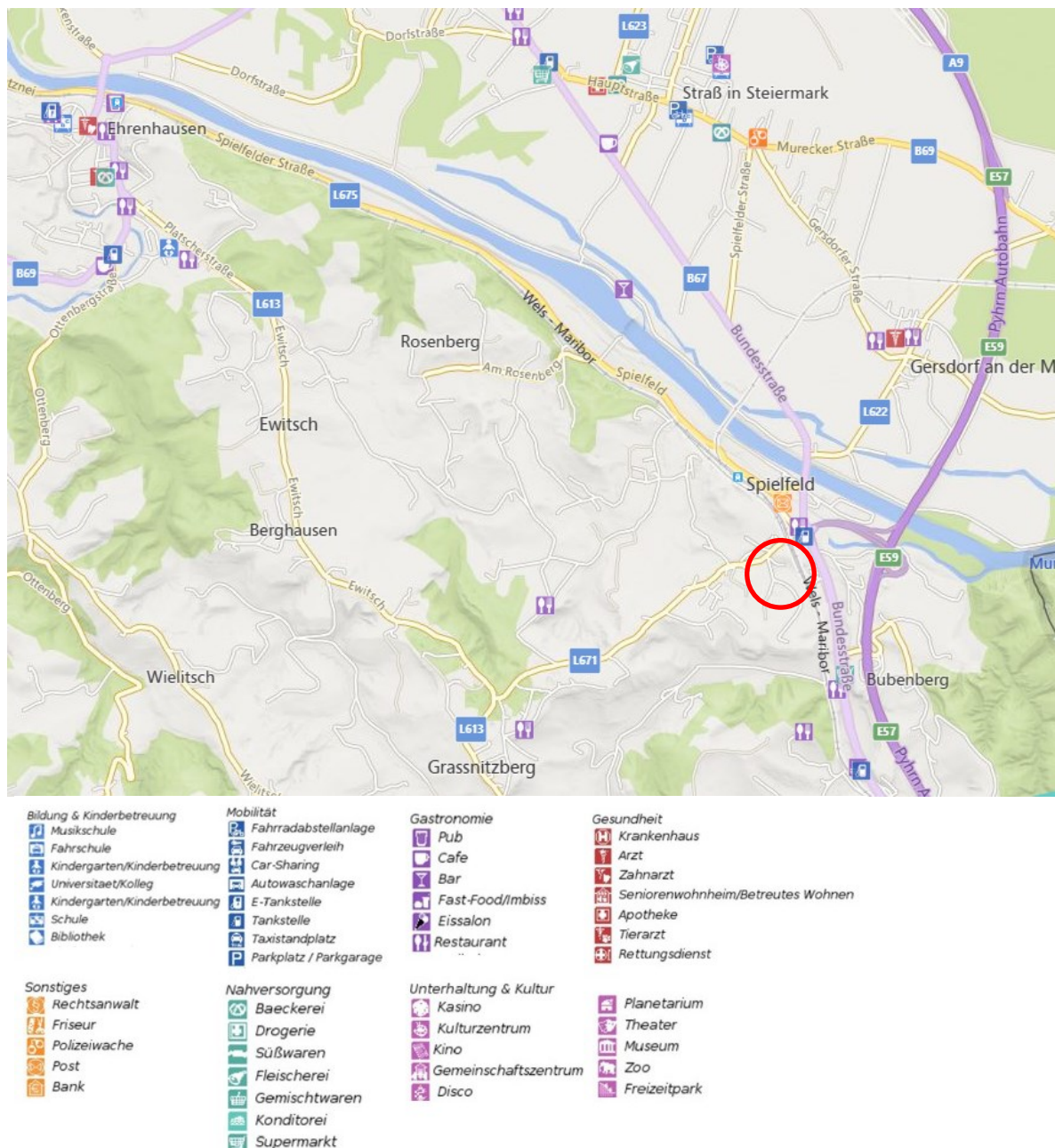
¹⁰ Bienert/Funk, 2022, S. 192, 222f

¹¹ Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

2.2.2.2 Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens wie beispielsweise Lebensmittelmärkte und sonstige Handelseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, Freizeiteinrichtungen, etc. sowie eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befinden sich in wenigen Fahrminuten von der bewertungsrelevanten Liegenschaft entfernt.

Die Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann daher als **gut bis durchschnittlich** eingestuft werden.



Übersichtsplan und zugehörige Legende Infrastruktur¹²

¹² Quelle: IMMOUnited

2.2.2.3 Umgebungsverbauung und Lage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich vorwiegend unbebaute Grundstücke sowie vereinzelt Wohnhäuser, das entspricht dem Gebietscharakter gemäß der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt unmittelbar an der Bahntrasse der ÖBB (Spielfeld-Staatsgrenze).



Orthofoto¹³

2.2.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 2.1 abgebildeten Grundbuchsatzung im teilweise verbürgten und teilweise unverbürgten **Ausmaß von 5.225 m²** auf.

¹³ Quelle: Digitaler Atlas Steiermark



Auszug aus der digitalen Katastralmappe¹⁴

2.2.3.1 Form, Maße und Topografie

Form: nahezu trapezförmig
 Maße: Ø Länge: ca. 66 m
 Ø Breite: ca. 74 m
 Topografie: leicht hängig nach Süden/Südwesten

2.2.3.2 Bebauung und Zufahrt

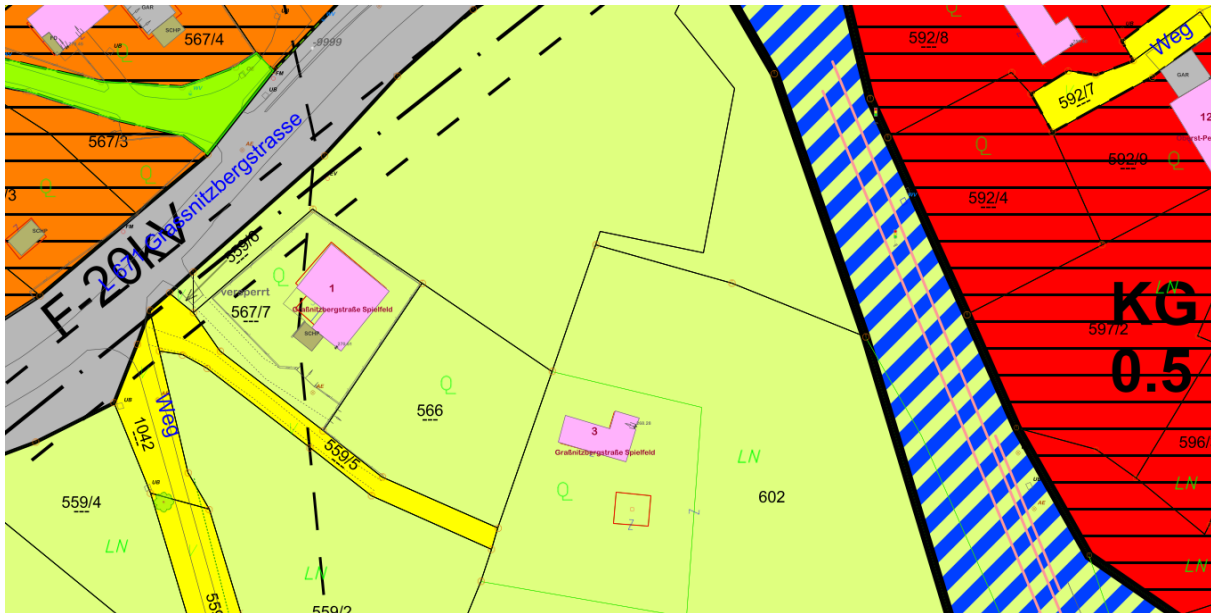
Das Grundstück 602 ist mit einem **Einfamilienwohnhaus** sowie einem **Unterstellplatz** bebaut.

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt vom öffentlichen Gut über **eine Privatstraße** (im Eigentum, GST-NR 559/5).

2.2.4 Flächenwidmung

Die Grundstücke sind im zum Bewertungsstichtag gültigen Flächenwidmungsplan als **Freiland** (GST-NR 602) bzw. als **Verkehrsfläche** (GST-NR 559/5) ausgewiesen.

¹⁴ Quelle: BEV Kataster kataster.bev.gv.at

Auszug Flächenwidmungsplan¹⁵

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (§33 Abs 1) sind alle nicht als Bauland- oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs. 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

2.2.5 Risiko einer Kontaminierung

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein sowie die Befragung bei der Befundaufnahme haben keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben.

Aus dem Altlastenatlas geht hervor, dass die Grundstücke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht darin verzeichnet sind. Hinsichtlich möglicher Verunreinigungen des Erdreiches kann jedoch keine bindende Aussage getätigt werden.

2.2.6 Hochwasserrisiko

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich laut Abfrage im Geoinformationssystem Steiermark **nicht in den Hochwasserüberflutungsbereichen HQ 30, HQ 100 oder HQ 300.**

¹⁵ Quelle: Marktgemeinde Straß in Steiermark

2.2.7 Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens

Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Naturgefahr auf Grund von Rutschungen** ausgewiesen. Die Bodenstruktur der Liegenschaft wurde für die Bewertung auftragsgemäß nicht untersucht. Es wird auf Grund des Alters der Bebauung davon ausgegangen, dass ein tragfähiger Untergrund vorhanden ist.

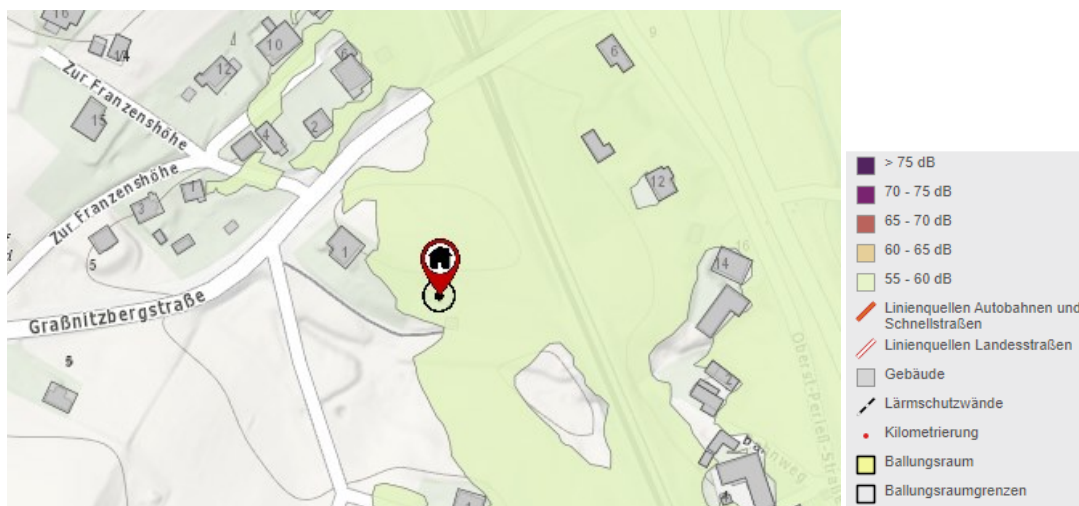
Es wird an dieser Stelle auf den HORA-Pass betreffend Naturgefahren (siehe Anhang) verwiesen.

2.2.8 Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan ist ein Plan, indem die wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche und deren Gefährdungsgrad sowie jene Bereiche, für die eine besondere Bewirtschaftung oder deren Freihaltung für Schutzmaßnahmen erforderlich ist, dargestellt werden. Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Gefahrenzone** ausgewiesen.

2.2.9 Lärmimmissionen

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung (Straßen- sowie Schienenverkehr 24h – Durchschnitt 4m):



Lärmkarte Straßenverkehr¹⁶

¹⁶ Quelle: Lärminfo.at (BMK)

Lärmkarte Schienenverkehr¹⁷

Erläuterungen (BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie): Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar. Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt - zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

2.2.10 Sonstige Grundstücksimmissionen

Im Rahmen der Befundaufnahme konnten augenscheinlich **keine** bewertungsrelevanten sonstigen Immissionen von benachbarten Grundstücken wahrgenommen werden.

¹⁷ Quelle: Lärminfo.at (BMK)

2.3 Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung

2.3.1 Gebäudebeschreibung und –ausstattung Wohnhaus

Nutzung	Wohnhaus
Baujahr	ursprüngliches BJ 1956, Zubauten 1972 (gem. Auskunft Eigentümer) und 1974
Bauweise	Massivbau
Geschoße	Erdgeschoss
Unterkellerung	teilunterkellert
Zu-, An- oder Umbauten	Terrasse
Sanierungen	Dach, Fenster (2009, in Eigenregie); teilw. WDVS (2012/13, in Eigenregie, laienhafte Ausführung)
Bauausführung	einfach
Fundament	Streifenfundamente (gem. Baubeschreibung)
Außenwände	Ziegelmassiv
Fassade	teilw. WDVS und teilw. Putzfassade – nicht fertiggestellt
Innenwände	massiv
Dachform u. -deckung	Satteldach mit Dachstein-Eindeckung
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre: Blech
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (2008/09)
Sonnenschutz	keiner
Stiegen	Betonstiege zum Außenzugang
Außentür	Kunststofftüre mit Sichtfenster
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen (überwiegend ausgebaut)
Wand- und Deckenbehandlung	verputzt und gemalt, Sanitärbereiche verflies
Fußböden	Laminat und Fliesen
E-Installationen	standard
Sanitärbereiche	normaler Ausstattungsstandard, abgewohnter Allgemeinzustand
Heizung	Strom, Radiatoren in den Zimmern
Heizungsverteilung	keine Zentralheizung
Warmwasserversorgung	Boiler im Kellerraum
Raumaufteilung	mittelmäßig, Durchgehzimmer
Kellerräume	Lager- und Technikräume, teilw. unverputzt und ohne Bodenbeläge, teilw. verputzt und gefliest
Sonstiges	--

2.3.1.1 Ausstattungsgqualität zum Bewertungsstichtag

Das Wohnhaus kann hinsichtlich seiner Ausstattungsgqualität¹⁸ gemäß Bewertungsliteratur als **einfach** eingestuft werden.

2.3.1.2 Ausstehende Fertigstellungsarbeiten

Im Wesentlichen sind **folgende Fertigstellungsarbeiten** zum Bewertungsstichtag ausstehend:

- Fassadenputz
- WDVS am südlichen Giebel
- Einbau eines Zentralheizungssystems

2.3.1.3 Bauschäden, Sanierungsaufwand, Instandhaltungsrückstau

Das Wohnhaus weist augenscheinlich **keinen wesentlichen und augenscheinlichen Sanierungsbedarf, allerdings einen Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau** auf. Dieser Umstand wird im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

2.3.1.4 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses kann zum Bewertungsstichtag dem Alter und der Bauweise entsprechend als **durchschnittlich bis mäßig** bezeichnet werden – dieser wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein ohne detaillierte Untersuchungen festgestellt.

2.3.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse:

- Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens
- Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz

¹⁸ in Anlehnung an: *Arbeitskreis des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen*, Informationsblatt Herstellungskosten, Stand 13.09.2022

2.3.1.6 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.

Im gegenständlichen Fall liegt gemäß § 4 Abs. 1 Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) idGF **kein Energieausweis** vor.

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

2.3.2 Gebäudekurzbeschreibung weitere bauliche Anlagen

Ein auf der Liegenschaft vorhandener Unterstellplatz mit Baujahr 2009/10 (gem. Auskunft Eigentümer) wird als einfache Lagermöglichkeit genutzt. Er wurde mit massivem Sockel und Holzverschalung erbaut, das Pultdach ist mit Trapezblech eingedeckt. Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Anlage kann zum Bewertungsstichtag dem Alter und der Bauweise entsprechend als **normal** bezeichnet werden.

2.3.3 Flächenaufstellung

Folgende Flächen (Bruttogeschossflächen) werden für die Berechnung des Sachwertes herangezogen:

GESCHOSS	BGF [m ²]
Kellergeschoss	33 m ²
Erdgeschoss	85 m ²
Sonstiges/Terrasse	(15 m ²)
Unterstellplatz	30 m ²

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der fehlenden oder unvollständigen Planmaterialien im Bauakt ein Aufmaß des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfälliger Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

2.3.4 Außenanlagen

Zufahrt/Parkbereich	befestigt und geschottert (teilweise)
Gehwege	befestigt und teilw. mit Platten verlegt
Einfriedung	eingefriedeter Bereich vor Eingang Wohnhaus, mit teilw. Maschendrahtzaun bzw. teilw. Metallstabmattenzaun
Freiflächen	begrünt und teilw. bestockt bzw. teilw. bepflanzt
Sonstiges	--

2.3.5 Bauhistorie

Folgende relevante Vorgänge sind im Bauakt für die Liegenschaft dokumentiert (siehe dazu auch Anlage SV-1_Unterlagen aus dem Bauakt):

- Skizze für die Errichtung eines Wohnhauses vom 25.06.1956
- Verhandlungsschrift Bauverhandlung Neubau vom 14.08.1956
- Planskizze über einen Zubau zum Wohnhaus vom 14.06.1974
- Baubewilligungsbescheid Vergrößerung des bestehenden Wohnhauses vom 29.07.1974
- Aktenvermerk über Anzeige Heizungstausch/-einbau Pelletofen, datiert mit 15.12.2011 – wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht vorgefunden
- Rauchfangkehrer-Befund betreffend Dichtheit Rauchfang vom 03.01.2012

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den vorgefundenen baulichen Bestand keine vollständige Bau- und keine Benützungsbewilligung im Bauakt aufliegt.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt **unter der Prämisse, dass ein baurechtlicher Konsens hergestellt werden kann.**

2.3.6 Nutzung/ Bestandrechtliche Situation

Die Wohnliegenschaft **wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt**.

2.3.7 Zubehör und Inventar

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde kein wertbeeinflussendes Zubehör vorgefunden.

Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Für die gegenständliche Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der mit diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand und etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.3.8 Fotodokumentation

Außenansichten Wohnhaus



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Innenansichten Erdgeschoss



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

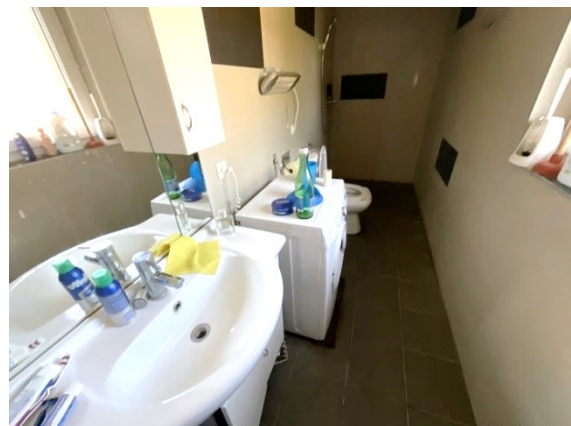


Foto 12

Innenansichten Erdgeschoss und Dachraum



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Innenansichten Kellergeschoss



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Außenanlage und Unterstellplatz



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

3 Gutachten

3.1 Allgemeines

Gemäß Bewertungsauftrag soll der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestimmt werden.

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt:

§ 2 Abs 1 LBG: *Sofern durch Gesetze oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 und 3 LBG definiert, dass die besondere Vorliebe, die einzelne Personen für die Sache hegen, bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung finden darf. Auch andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen sind außer Acht zu lassen.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG regelt im § 3 Abs 1 die Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

§ 3 Abs 1 LBG: *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.*

Folgende Verfahren werden im § 3 Abs 1 LBG explizit aufgezählt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

§ 3 Abs 2 LBG: *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend und anzuwenden ist.

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das LBG idgF definiert in § 4 Abs 1 das Vergleichswertverfahren wie folgt: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

3.2.2 Ertragswertverfahren

Gem. § 5 Abs 1 LBG ist beim Ertragswertverfahren der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

3.2.3 Sachwertverfahren

Das LBG idgF definiert in § 6 Abs 1 den Sachwert wie folgt: *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.*

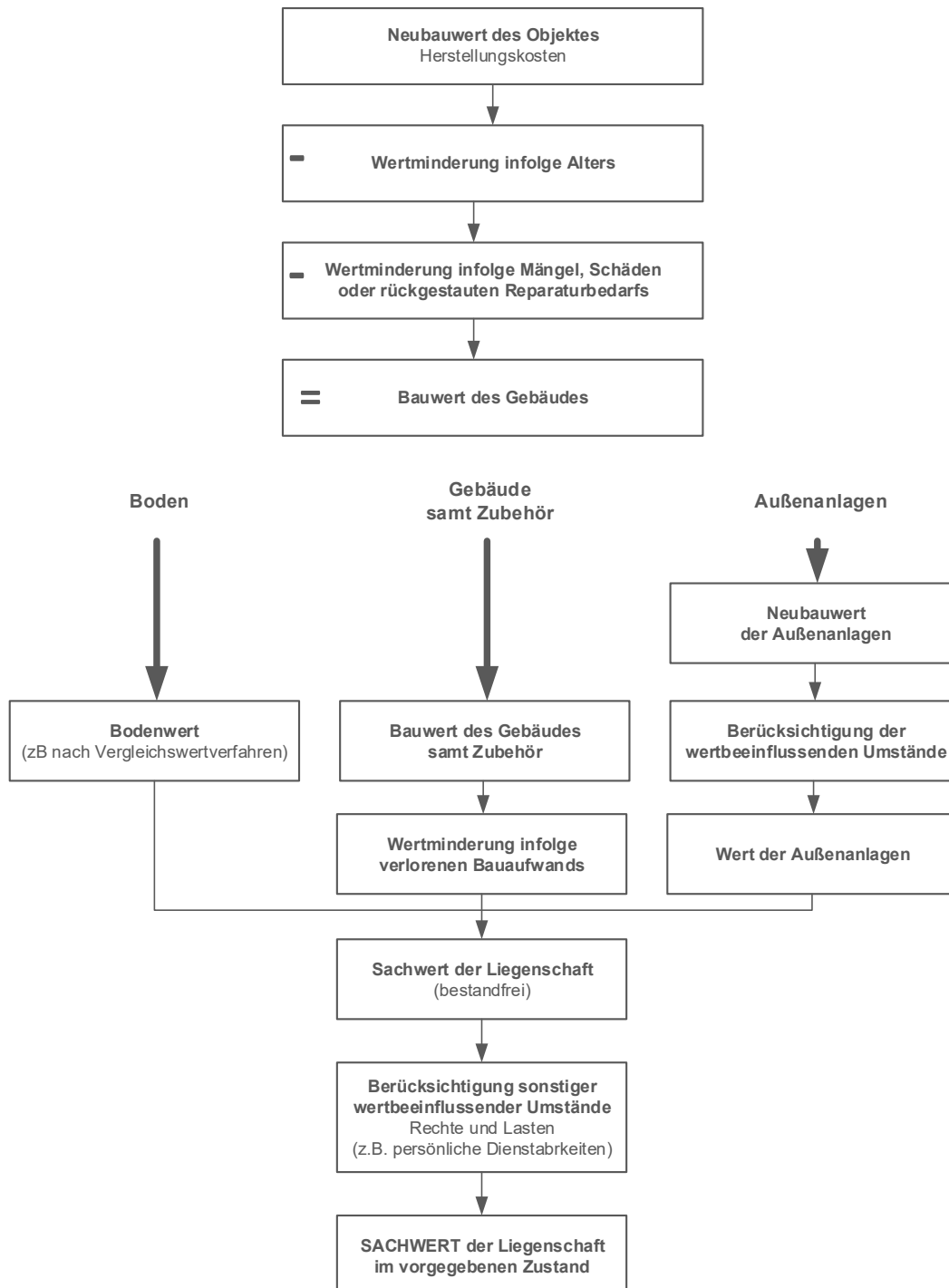
3.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren gem. § 6 LBG**, für die Ermittlung des **Bodenwertes** im Sachwertverfahren ist gemäß ÖNORM B 1802 Punkt 5.4.2 das **Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG** anzuwenden.

3.3 Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 6 Abs 1 wie folgt definiert: *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls das Zubehörs der Sache zu ermitteln.*

In der ÖNORM B1802-1: 2022 wird das Sachwertverfahren schematisch wie folgt dargestellt:



3.3.1 Behandlung der Umsatzsteuer

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung (z.B. Bürogebäude, gewerblich genutzte Gebäude und ähnliche Gebäude), Liegenschaften mit nicht unternehmerischer Nutzung (z.B. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und ähnliche Gebäude) und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden.

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt.¹⁹

Da im vorliegenden Fall eine **nicht unternehmerische Nutzung** vorliegt und auch seitens des potenziellen Käufermarktes **nicht von einer unternehmerischen Nutzung** ausgegangen wird, erfolgen entsprechend der Ö-Norm B 1802-1 2022 gemäß Punkt 5.4.3 sämtliche **Wertansätze brutto inkl. Umsatzsteuer**.

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Berücksichtigung einer Umsatzsteuer. Umsätze mit Grundstücken sind gem. § 6 Abs. 1 Zif. 9 lit. a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

3.3.2 Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren

§ 6 Abs 2 LBG definiert den Bodenwert wie folgt:

Der Bodenwert wird als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften ermittelt. Wertänderungen, die sich aus einer möglichen Bebauung oder Bestockung oder durch Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, müssen gesondert berücksichtigt werden.

Das LBG idGF definiert im § 4 Abs 2 und 3, dass zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen sind, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt somit im Vergleichswertverfahren, Verkaufstransaktionen von vergleichbaren Liegenschaften werden herangezogen. Wenn wertbestimmende Eigenschaften

¹⁹ Bienert/Funk, 2022, S. 331f

wie beispielsweise Widmung, Lage, Größe, Konfiguration, etc. einzelner Vergleichsgrundstücke nicht übereinstimmen, müssen diese durch Zu- und Abschläge harmonisiert werden.²⁰

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

Für die Bewertung konnten **folgende relevante und repräsentative Kauftransaktionen** in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben und in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden:

KAUFTRANSAKTIONEN

KV-Datum	Objekttyp	KG Nr.	EZ	GST-NR	Preis [EUR]	Fläche [m ²]	m ² -Preis [EUR/m ²]
06.03.2020	GST 1	66174	549	541/18	52 000	948	54,85
28.06.2021	GST 2	66174	290	516/6	50 000	1 197	41,77
13.07.2020	GST 3	66174	65	432/7	46 800	851	54,99
28.07.2020	GST 4	66174	65	432/8	46 860	852	55,00
28.07.2020	GST 5	66174	65	432/9	46 860	852	55,00
13.10.2020	GST 6	66174	65	434/6	52 901	852	62,09
09.02.2021	GST 7	66174	65	434/5	52 816	846	62,43
09.02.2021	GST 8	66174	65	434/4	53 565	858	62,43
13.10.2020	GST 9	66174	65	434/2	57 627	923	62,43

VALORISIERUNG

				Bewertungs- stichtag 25.08.2025	Valorisierungs- faktor 6,94 %
Ifd. NR.	KG	GST-NR	KV-Datum	VK-Preis [EUR/m ²]	valorisierter VK-Preis zum Bewertungsstichtag [EUR/m ²]
GST 1	66174	541/18	06.03.2020	54,85	79,18
GST 2	66174	516/6	28.06.2021	41,77	55,22
GST 3	66174	432/7	13.07.2020	54,99	77,53
GST 4	66174	432/8	28.07.2020	55,00	77,32
GST 5	66174	432/9	28.07.2020	55,00	77,32
GST 6	66174	434/6	13.10.2020	62,09	86,06
GST 7	66174	434/5	09.02.2021	62,43	84,66
GST 8	66174	434/4	09.02.2021	62,43	84,66
GST 9	66174	434/2	13.10.2020	62,43	86,54

Anmerkungen zu den wertbestimmenden Eigenschaften gem. Pkt.6.3 der ÖNORM B 1802-1 2022:

Valorisierung – Bewertungsstichtag

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise

²⁰ Lehrveranstaltungsskriptum der Liegenschaftsbewertungsakademie, Sachwertverfahren, S. 19

mit 6,94% p.a. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand des Immobilien-Preisspiegels der WKO ableiten.

Lage

Unterschiede in der Qualität der Lage der Vergleichsgrundstücke werden im gegenständlichen Fall werterhöhend bzw. wertmindernd in einer Bandbreite bis zu +/- 10% berücksichtigt.

Dichte

Ausgehend von einer ortsüblichen Dichte für Einfamilienhaus-Bebauung werden die Vergleichsgrundstücke bei Bedarf entsprechend angepasst.

Ausreißertest

Vergleichspreise außerhalb des „Vertrauensbereiches“ (Abweichung +/-35% des valorisierten und harmonisierten arithmetischen Mittelwertes) werden ausgeschieden.

BODENWERT				bereinigter arithm. Mittelwert	70,85 €/m²
				Mittelwert gerundet	70,00 €/m²
				arithm. Mittel: 70,85 €/m ²	untere Gr. 46,05 €/m ² obere Gr. 95,65 €/m ²
lfd. NR.	KG	GST-NR	VK-Preis [EUR/m²]	val. und harmon. VK-Preis [EUR/m²]	Vergleichspreise innerhalb der Bereichsgrenze +/- 35%
GST 1	66174	541/18	54,85	71,26	71,26
GST 2	66174	516/6	41,77	49,70	49,70
GST 3	66174	432/7	54,99	69,77	69,77
GST 4	66174	432/8	55,00	69,59	69,59
GST 5	66174	432/9	55,00	69,59	69,59
GST 6	66174	434/6	62,09	77,46	77,46
GST 7	66174	434/5	62,43	76,20	76,20
GST 8	66174	434/4	62,43	76,20	76,20
GST 9	66174	434/2	62,43	77,89	77,89

Der Mittelwert der valorisierten und harmonisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke ergibt gerundet **EUR 70,--** pro m² Bauland und wird sohin für die Ermittlung des gebundenen Bodenwertes der baulandadäquat genutzten Teilfläche des Grundstücks 602 im Ausmaß von **1.000 m²** (ortsübliche Baulandgröße) als Ausgangsbasis herangezogen. Es werden aufgrund der Widmung und damit verbundenen Einschränkung **90%** des ortsüblichen Baulandpreises für diese Teilfläche in Ansatz gebracht.

Ausgehend vom ortsüblichen Baulandpreis werden **20%** davon für eine weitere Teilfläche der GST-NR 602 – höherwertiges Grünland – im Ausmaß von **2.000 m²** angesetzt.

Für die restliche Teilfläche der GST-NR 602 werden **10%** des ortsüblichen Baulandpreises angesetzt, das entspricht im Wesentlichen dem ortsüblichen Freilandpreis.

Gemäß Bewertungsliteratur werden **10%** vom ortsüblichen Baulandpreis für die Wertermittlung der Zufahrtsstraße (GST-NR 559/5) angesetzt²¹.

GST-NR 602 [baulandadäquat genutzte Teilfläche]	1000 m ² 70 EUR/m ² davon 90%	63 EUR/m ²	63 000
GST-NR 602 [erweiterte Hoffläche - höherwertiges Grünland]	2000 m ² 70 EUR/m ² davon 20%	14 EUR/m ²	28 000
GST-NR 602 [restliche Teilfläche - Freiland]	1878 m ² 70 EUR/m ² davon 10%	7 EUR/m ²	13 146
GST-NR 559/5 [Straßenverkehrsanlage]	347 m ² 70 EUR/m ² davon 10%	7 EUR/m ²	2 429
Grundstück gesamt	5225 m²		
gebundener Bodenwert in EUR			106 575
gebundener Bodenwert gerundet in EUR			107 000

Der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **5.225 m²** beträgt sohin insgesamt **EUR 107.000,--**.

Im Pkt. 5.4 der ÖNORM B 1802 – 1 2022 werden die allgemeinen Wertverhältnisse wie folgt erläutert: Es ist die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie allgemeine Wirtschaftslage und die Marktlage am Ort bzw. im Gebiet (Preisentwicklung und Wertverhältnisse), auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

3.3.3 Bauwert nach der Sachwertmethode

§ 6 Abs. 3 LBG definiert den Bauwert wie folgt:

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.

Im Folgenden werden jene für die Ermittlung des Sachwertes zu berücksichtigenden Parameter näher erläutert.

3.3.3.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer

In Anlehnung an die Fachliteratur wird die Gesamtnutzungsdauer GND für das bewertungsrelevante Gebäude aufgrund der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der

²¹ in Anlehnung an Grundstücksbewertung im Bauland, Sachverständige Heft 3/2011 S. 141

technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude wie das bewertungsgegenständliche mit **70 Jahren (Wohnhaus)** zu Grunde gelegt.^{22 23}

Die Restnutzungsdauer RND gibt die Anzahl der Jahre an, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen müssen bei der Ermittlung der RND berücksichtigt werden. Weiters sind der technische Zustand, die Art der Nutzung sowie die Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu beachten.²⁴

Aufgrund des Alters und des augenscheinlichen Bau- und Erhaltungszustandes (unter Berücksichtigung eventueller Bauschäden, Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie rückgestauter Instandhaltungen) ergibt sich in Anlehnung an die Bewertungsliteratur²⁵ folgende RND:

WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS (LINEAR)

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baujahr Bestand	1956
Fiktives Baujahr	1975
Generalsanierung aufgrund Modernisierungen und Zubauten	
geschätzte Restnutzungsdauer	20 Jahre
Bewertungsjahr	2025
(fiktives) Alter zum Bewertungsstichtag	50 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Alterswertminderung linear in Prozent	71,43 %
Rechnerischer Zeitwert	28,57 %

3.3.3.2 Neuherstellungskosten

Die zeitliche Anpassung der Preise erfolgt nach dem Baupreisindex (BPI) für den Wohnhaus- und Siedlungsbau bzw. BPI Gesamt Hoch- und Tiefbau der STATISTIK AUSTRIA:

BAUPREISINDEX

		BPI	
BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt		1. Quartal 2024	135,6
Bewertungsstichtag	25.08.2025	2. Quartal 2025	136,4
		Veränderungsrate	0,6%

²² Kranewitter, 2017: S. 76

²³ Seiser, 2020: S. 51ff

²⁴ Bienert/Funk, 2022: S. 312ff

²⁵ vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2022: Sachverständige Heft 3/2022, S. 135ff

Als Richtpreis für die Neuherstellungskosten^{26, 27} für Wohnbauten werden folgende Richtwerte **inklusive Umsatzsteuer** gemäß Punkt 5.4.3 der ÖNORM B 1802-1 2022 und unter Berücksichtigung von Bauweise und Ausstattung herangezogen:

RICHTWERT HERSTELLUNGSKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2024 S.149 ff)

Ø Preisbasis (2024) für Vollgeschosse	normale Ausstattung	BGF	2 160,00
Anpassung Sonstiges			2 160,00
Anpassung Bauwerke	Ein- bzw. Zweifamilienhaus	30%	2 808,00
Steiermark	Stadt-Land-Gefälle	-15%	2 386,80
Valorisierung		0,6%	2 400,88
gerundet			2 400

Die entsprechenden Zu- bzw. Abschläge auf die Richtpreise für die Herstellungskosten für die jeweiligen Geschoße werden in der Berechnung des Sachwertes berücksichtigt.²⁸

3.3.4 Bauwert der Außenanlage

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, usw.²⁹

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes³⁰ bei:

- einfachen Anlagen 2 % bis 4 %
- durchschnittlichen Anlagen 5 % bis 7 %
- aufwendige Anlagen 8 % bis 12 %

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt eine **einfache Außenanlage** vor, dementsprechend werden **3 % des Bauwertes** für die Berechnung der Außenanlage in Ansatz gebracht.

3.3.5 Sonstige bauliche Anlagen

Für den Unterstellplatz wird ein zusätzlicher pauschaler Restwert in Höhe von **EUR 5.000,--** berücksichtigt.

²⁶ vgl. Kranewitter, 2017: S. 305 ff

²⁷ in Anlehnung an: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2024: Heft Sachverständige 3/2024, S. 149 ff

²⁸ in Anlehnung an: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2024: Heft Sachverständige 3/2024, S. 149 ff

²⁹ Kranewitter, 2017: S. 83

³⁰ Seiser/Kainz, 2014: S. 570 ff

3.4 Sachwert der Gesamtliegenschaft

BAUPREISINDEX				
				BPI
BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt		1. Quartal 2024	135,6	
Bewertungsstichtag		25.08.2025	2. Quartal 2025	136,4
Veränderungsrate				0,6%
RICHTWERT HERSTELLUNGSKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2024 S.149ff)				
Ø Preisbasis (2024) für Vollgeschosse		normale Ausstattung	BGF	2 160,00
Anpassung Sonstiges				2 160,00
Anpassung Bauwerke		Ein- bzw. Zweifamilienhaus	30%	2 808,00
Steiermark		Stadt-Land-Gefälle	-15%	2 386,80
Valorisierung			0,6%	2 400,88
gerundet				2 400
HERSTELLUNGSKOSTEN (NEUBAUWERT GEBÄUDE)				
m² BGF	Basiswert [EUR]		EUR/m² BGF	
33 m²	40%	2 400	960 Kellergeschoss	31 200
85 m²	100%	2 400	2 400 Erdgeschoss	204 888
15 m²	20%	2 400	480 Sonstiges/Terrasse	7 142
Herstellungskosten				243 230
+/- ABWEICHUNGEN				
Fertigstellungsarbeiten:				
Zentralheizungssystem, Fassadenputz u. teilw. WDVS		12% von HK		-29 188
Herstellungskosten				214 043
WERTMINDERUNG INFOLGE BAUMÄNGEL (UNBEHEBBAR UND BEHEBBAR) UND -SCHÄDEN				
		Pauschale		
gekürzte Herstellungskosten				214 043
WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS (LINEAR)				
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
Baujahr Bestand		1956		
Fiktives Baujahr		1975		
Bewertungsjahr		2025		
(fiktives) Alter zum Bewertungsstichtag		50 Jahre		
Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre		
Alterswertminderung linear in Prozent		71,43 %		-152 888
Zwischenergebnis				61 155
WERTMINDERUNG INFOLGE BEHEBBARER BAUMÄNGEL UND -SCHÄDEN				
		Pauschale		
Zwischenergebnis				61 155
WERTMINDERUNG WEGEN VERLORENEM BAUAUFWAND/WIRTSCHAFTL. WERTMINDERUNG				
Abschlag fehlende Planleistung und Bewilligungsverfahren		pauschal		-17 000
ergibt Bauwert Gebäude				44 155
WERT SONSTIGER BESTANDTEILE				
Außenanlagen (Einfriedung, Platzbefestigungen, etc.)		3% vom Bauwert		1 325
Sonstige bauliche Anlagen (Unterstellplatz)		pauschal		5 000
ergibt Bauwert inkl. Außenanlagen		gerundet in EUR	50 000	50 480
BODENWERT gebunden				107 000
Zwischenergebnis				157 480
SACHWERT DER LIEGENSCHAFT gerundet in EUR				157 500

3.5 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Sachwert der Liegenschaft nicht der Marktsituation zum Bewertungsstichtag am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher notwendig.³¹

Aufgrund folgender Punkte und der damit einhergehenden **durchschnittlichen Verkäuflichkeit** von Liegenschaften wie die Bewertungsrelevante, wird gemäß Bewertungsliteratur³² ein angemessener Abschlag von **-5 %** des Sachwertes in Ansatz gebracht:

- Situation am Finanzmarkt, erschwerter Zugang zu Finanzierungen
- teilweise baurechtliche Mängel
- Kostenrisiko für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Bodenwert		107 000
Bauwerte inkl. Außenanlagen gerundet		50 480
<i>Bauwert Wohnobjekt</i>	<i>44 155</i>	
<i>Bauwert Außenanlagen</i>	<i>1 325</i>	
<i>Bauwert Nebengebäude</i>	<i>5 000</i>	
SACHWERT DER LIEGENSCHAFT		157 480
Marktanpassung	-5%	-7 874
VERKEHRSWERT in EUR		149 606
VERKEHRSWERT	<i>gerundet in EUR</i>	150 000

³¹ Stabentheiner, 2005: S. 40 ff

³² Seiser/Kainz, 2014: S. 674

3.5.1 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

Der Verkehrswert der **bestands- und geldlastenfreien** Liegenschaft

Liegenschaftsadresse	Graßnitzbergstraße 3, 8472 Spielfeld
Einlagezahl (EZ)	79
Katastralgemeinde (KG)	66174 Spielfeld
Anteile	1/1
Bezirksgericht (BG)	Leibnitz
Grundstücksnummern (GST-NR)	559/5, 602

wird mit

Stichtag 25.08.2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

EUR 150.000,--

(in Worten: Euro einhundertfünfzigtausend)

Der oben angeführte Preis ist der Verkehrswert der Liegenschaft, der zum Bewertungsstichtag bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Bei diesem Wertansatz erfolgt keine Berücksichtigung der Rückstände (siehe Pkt. 2.1.7), da nicht bekannt ist, inwieweit diese Belastungen auf eine Ersteherin bzw. einen Ersteher übergehen.

3.5.2 Schlussanmerkung

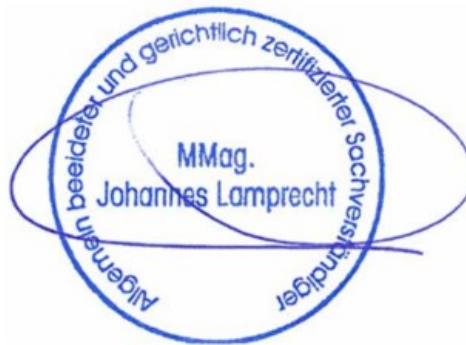
Genauigkeitsanforderungen: Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2022) Pkt. 4.4

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.

Auftraggebende Personen 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 und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Graz, am 19.09.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

4 Ergänzende Anlagen

4.1 HORA-Pass

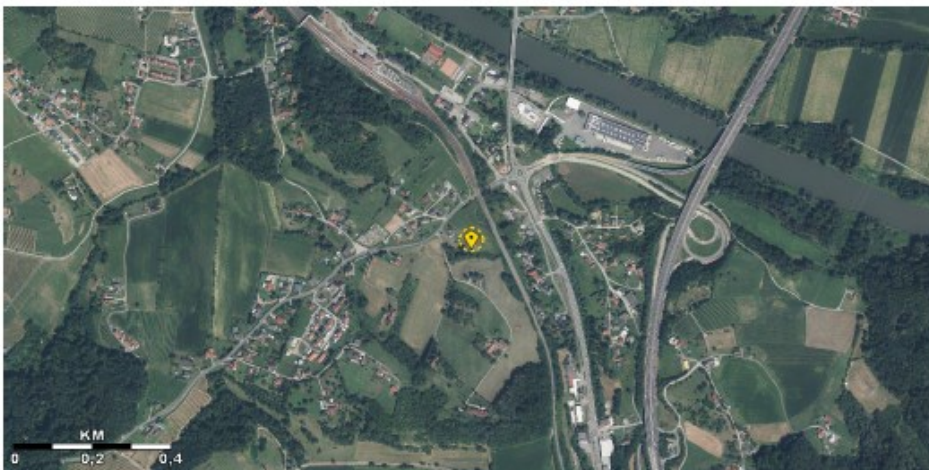
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Graßnitzbergstraße 3, 8472 Straß in Steiermark
Seehöhe: 268 m
Auswerteradius: 30 m
Geogr. Koordinaten: 46,70552° N | 15,63244° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		niedrig
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Auszug aus dem HORA-Pass³³

³³ BMLF, hora.gv.at