



Ing. Claudia Zöberer

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach

Mobil: 0664/545 15 15, E-Mail: claudia.zoeberer@aon.at

Bezirksgericht Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

7 E 38/25 w

BG Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG, FN 264700s
Radetzkystraße 15, 8010 Graz

vertreten durch

Mag. Walter Krautgasser, RA
Marburger Kai 47/HP, 8010 Graz

Verpflichtete Partei

Michael Neumann, geb. 05.05.1974
Seestraße 6, 8580 Köflach

Liegenschaft

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
Pack 356a, 8583 Hirscheegg-Pack
GB 63348 Pack, EZ 466

Liegenschaftseigentümer

Michael Neumann (1/1 Anteil)

Wegen

€ 90.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

GUTACHTEN

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 466,
GB 63348 Pack.**

Köflach, am 12.08.2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftrag und Auftraggeber.....	4
Zweck des Gutachtens	4
Bewertungsstichtag	4
Bewertungsgrundlagen	4
Befund.....	5
Grundbuch.....	5
Lage der Liegenschaft	8
Beschreibung der Liegenschaft.....	11
Aufschließung	11
Hochwasserrisikozone	12
Bodenkontaminierung	12
Einheitswert	12
Flächenwidmung.....	13
Energieausweis	13
Objektbestand.....	14
Ausstattung.....	16
Bau- und Instandhaltungszustand.....	16
Nutzung, Sonstiges.....	17
Zubehör, Inventar	17
Außenanlagen	17
Sonstige Feststellungen.....	18
Gutachten	19
Bewertungsgrundsätze	19
Vergleichspreise	21
Ermittlung des Sachwertes	23
Sachwert der Liegenschaft	25
Verkehrswert der Liegenschaft	26

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Lageplan – DKM

Grundrisse Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten: KG, EG, DG

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Gemeinde Hirschegg-Pack

Abgabenrückstände bei der Gemeinde Hirschegg-Pack

TZ 3397/1972 – Dienstbarkeit inklusive Lageplan

TZ 3398/1972 – Dienstbarkeit

TZ 1319/1974 – Dienstbarkeit

TZ 311/1987 – Dienstbarkeit inklusive Lageplan

Baubewilligung Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten – naturschutzrechtliche Bewilligung –
Bescheid vom 07.07.2008

Baubewilligung Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten – Bescheid vom 20.05.2009

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

Das Bezirksgericht Voitsberg hat die zeichnende Sachverständige beauftragt, einen Befund und ein Gutachten über den Verkehrswert der am Deckblatt genannten Liegenschaft zu erstellen.

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 466, GB 63348 Pack, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 38/25 w des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Beim Ersttermin am 12.05.2026 um 09:00 Uhr war neben der Sachverständigen niemand anwesend. Die verpflichtete Partei war nicht anwesend, weshalb keine Befundaufnahme stattfinden konnte. Die Befundaufnahme erfolgte beim zweiten Termin am 08.07.2026 um 10:30 Uhr, an dem neben der Sachverständigen der Gerichtsvollzieher Herr FI Markus Maier, Herr RA Dr. Julian Schnur, als Vertreter des Herrn RA Mag. Walter Krautgasser, Herr Gernot Leitgeb, als Vertreter des Herrn Michael Neumann und die Nachbarin Frau Eva-Maria Gößler teilnahmen.

Als Bewertungsstichtag wird der **08.07.2026** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen beim zuständigen Gemeindeamt
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2026 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63348 Pack
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 466

Letzte TZ 493/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
655/6	GST-Fläche	659	
	Bauf.(10)	175	
	Gärten(10)	412	
	Sonst(10)	72	Pack 356a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
2 a 213/2005 Tauschvertrag 2004-09-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 659/12
aus EZ 460, Einbeziehung in Gst 655/6
4 a gelöscht

Die Eintragung im A2-Blatt wirkt sich auf die gegenständliche Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant aus, sodass diese nicht weiter berücksichtigt wird.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Michael Neumann
GEB: 1974-05-05 ADR: Seestr. 6, Köflach 8580
f 3197/2010 IM RANG 2043/2010 Kaufvertrag 2010-05-17 Eigentumsrecht
g 1658/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

```

***** C *****
1  a 3397/1972 3398/1972
    DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6,
    Wasserbezug, Wasserleitung auf Gst 655/6 je für EZ 273 303
    b 212/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
      EZ 39
2  a 1319/1974
    DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6,
    Wasserbezug, Wasserleitung auf Gst 655/6 je für EZ 316
    b 4147/2001 Gst 659/12 weiter herrschend
    c 212/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) a-b)
      aus EZ 39
3  a 311/1987
    DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6
    gem Pkt "Siebentens" Schenkungs- und Erbverzichtvertrag
    1986-06-13 für Gst 655/9
    b 212/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
      EZ 39
7  a 44/2020 Pfandurkunde 2015-09-22
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
    c 1496/2025 Hypothekarklage (21 Cg 54/25 w - LGZ Graz)
    d gelöscht
8  a 905/2020 Pfandurkunde 2020-03-23
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
    b 493/2026 Zwangsversteigerung unter C-LNR 14
9  a 3476/2022 Pfandurkunde 2015-09-22
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
    b 1496/2025 Hypothekarklage (21 Cg 54/25 w - LGZ Graz)
    c gelöscht
10 a 1217/2023 Antrag 2023-04-18
    PFANDRECHT
    EUR 588.369,12
    für Rep.Österreich, vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d.
    FA Österreich, DS 06 gem § 38 lit. c GBG VORGEMERKT
    b 1217/2023 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 466 KG 63348 Pack C-LNR 10
    EZ 1734 KG 63351 Pichling bei Köflach C-LNR 8
    EZ 256 KG 63353 Puchbach C-LNR 2
    d gelöscht
11 a 1658/2023
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
    Michael Neumann geb 2008-05-06
14 a 493/2026 IM RANG 3321/2025 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
    90.000,-, 9,5 % Z seit 2025-07-30, Kosten EUR 6.033,88 samt
    4 % Z seit 2025-09-18, Antragskosten EUR 1.703,72 für
    Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
    (7 E 38/25w)
    b 493/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 8

```

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen.

Unter C-LNR 1 ist die Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6, Wasserbezug, Wasserleitung auf Gst 655/6 je für EZ 273 303 einverleibt.

Unter C-LNR 2 ist die Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6, Wasserbezug, Wasserleitung auf Gst 655/6 je für EZ 316 eingetragen.

Unter C-LNR 3 ist die Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6 gem Pkt "Siebentens" Schenkungs- und Erbverzichtvertrag 1986-06-13 für Gst 655/9 einverleibt.

Unter C-LNR 11 ist das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Michael Neumann geb 2008-05-06 eingetragen.

Unter C-LNR 14 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die unter C-LNR 1, C-LNR 2 und C-LNR 3 eingetragenen Dienstbarkeiten werden bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Die TZ 3397/1972, 3398/1972, 1319/1974 und 311/1987 sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Das unter C-LNR 11 einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot wirkt sich auf die gegenständliche Verkehrswertberechnung nicht wertrelevant aus und wird daher nicht weiter berücksichtigt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 466, KG 63348 Pack, besteht aus dem Grundstück 655/6 und befindet sich in der Gemeinde Hirschegg-Pack. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Pack 356a“ vom Ortszentrum Pack etwa 2,9km entfernt situiert. Die Autobahnauffahrt Modriach zur A2 Süd Autobahn befindet sich in einer Entfernung von etwa 3,7km. Das Grundstück liegt direkt am Packer Stausee, nur durch den Stauseewinkelweg getrennt. Die Ferienwohnlage kann als gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als durchschnittlich beschrieben werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den asphaltierten „Stauseewinkelweg“, Grundstück 960 - öffentliches Gut. Am eigenen Grundstück ist die Zufahrt geschottert.

Die üblichen Nahversorger sind einige Kilometer entfernt mit einem Fahrzeug erreichbar.

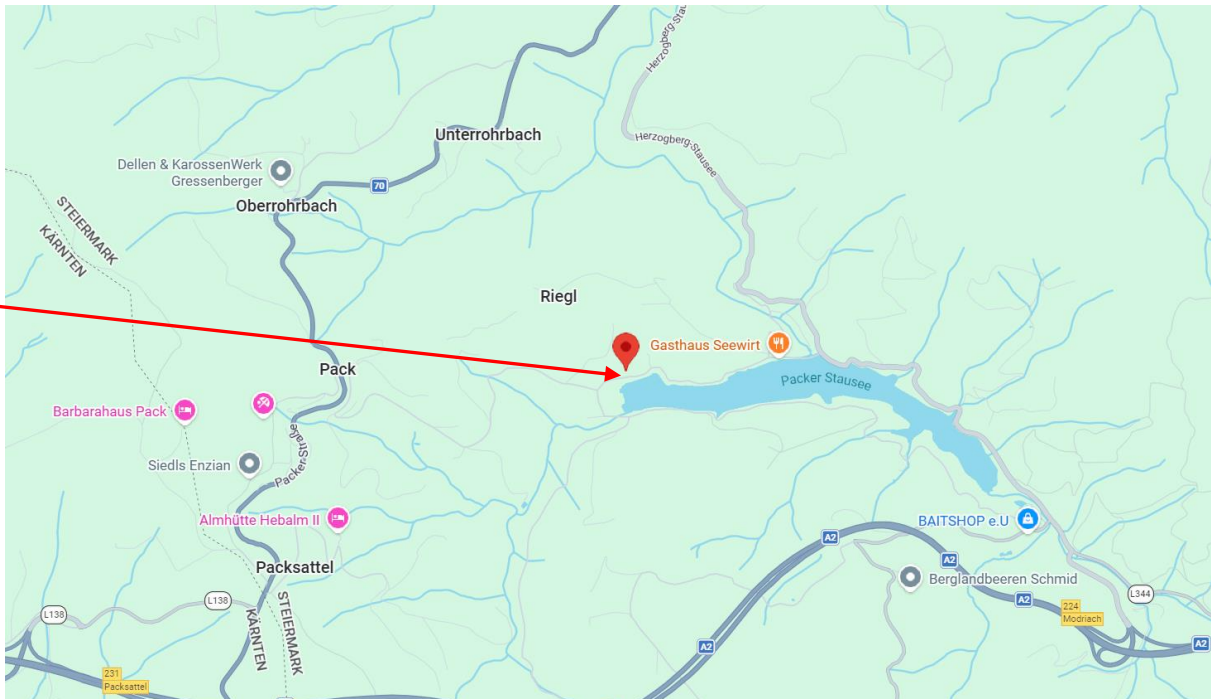
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form des Grundstückes und des Gebäudes, sind der beigelegten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt, Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

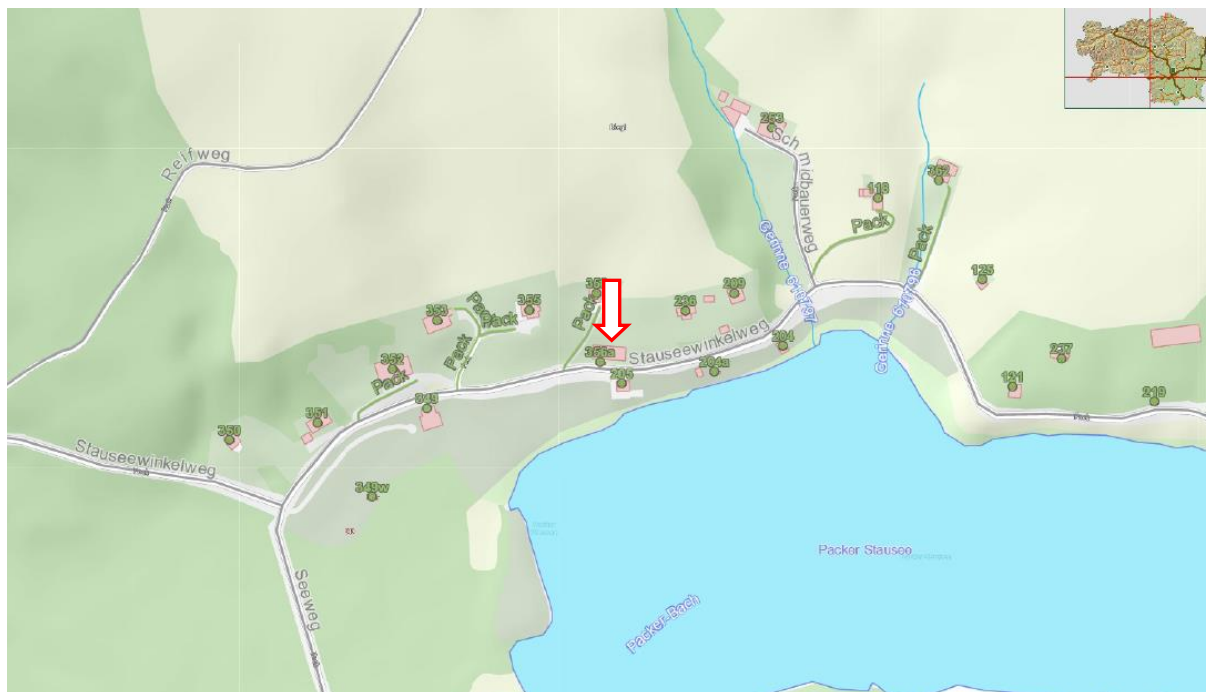




Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft mit der EZ 466, KG 63348 Pack, besteht aus dem Grundstück 655/6 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 659m² auf. Die Liegenschaft hat eine unregelmäßige Grundstücksform und befindet sich in einer Hanglage von Norden nach Süden. Die durchschnittliche Länge des Grundstückes beträgt rund 36m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 16m.

Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet. Das in Massivbauweise erbaute Wohnhaus ist unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Grundstück ist überwiegend von bebauten Liegenschaften umgeben. Im Süden grenzt unmittelbar an die Bewertungsliegenschaft ein Weg an.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über den asphaltierten, öffentlichen „Stauseewinkelweg“ - Grundstück 960. Am eigenen Grundstück gibt es eine geschotterte Zufahrt im Süden. Westlich ist ein asphaltierter Servitutsweg entlang der Grundstücksgrenze situiert.

Die genaue Lage und Form des Grundstückes ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz.

Hochwasserrisikozone

Für das Grundstück 655/6 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft keine Gefährdung für Überflutung bei 30-jährlichem bzw. 100-jährlichem Hochwasser vor.

Auszug aus der Gefahrenlandkarte, eHORA - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft



Bodenkontaminierung

Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar und finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und wären gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Sachverständigen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.

Im Altlastenatlas ist das Bewertungsgrundstück 655/6 nicht verzeichnet.

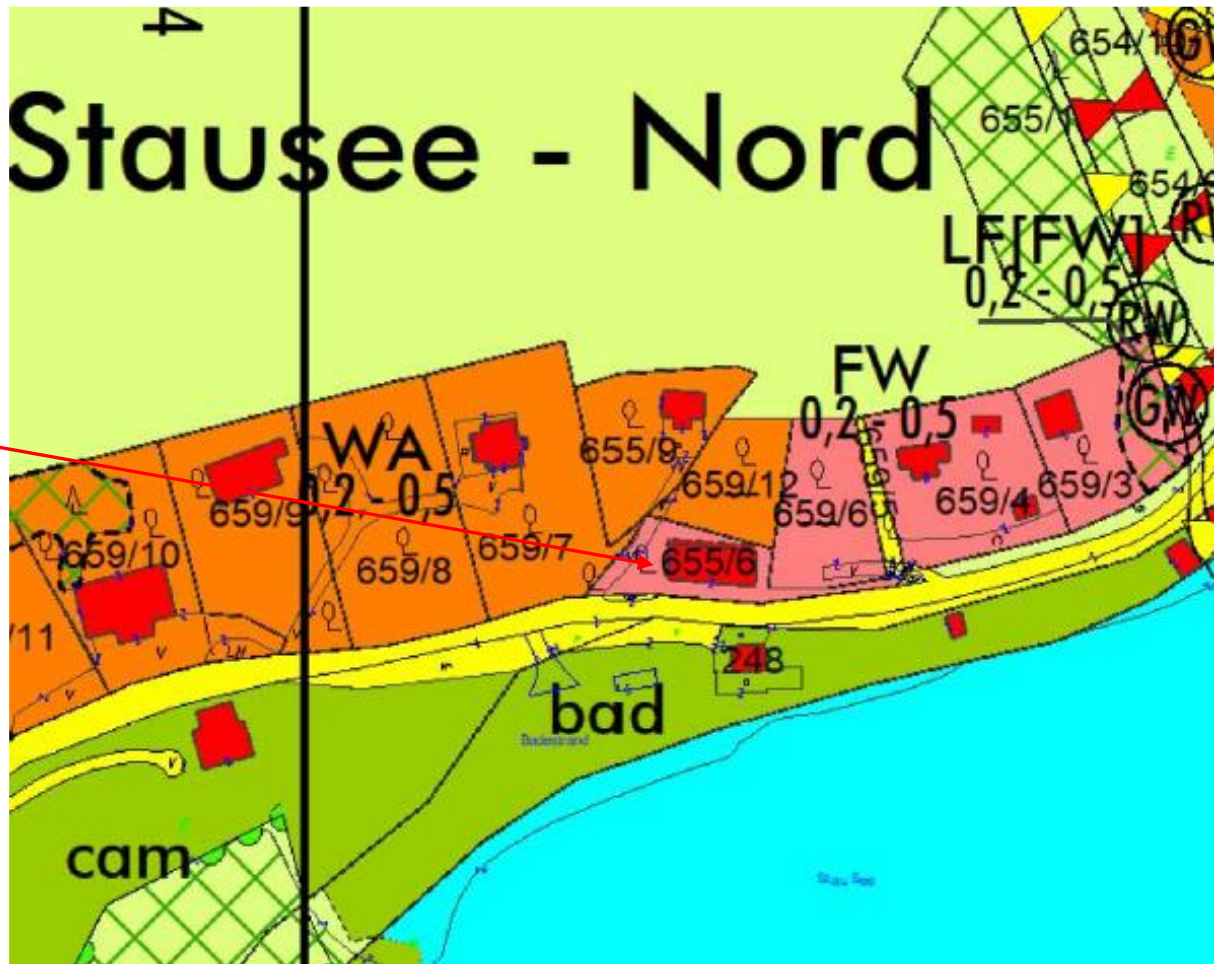
Einheitswert

Der Einheitswert hat für die gegenständliche Verkehrswertermittlung keine Relevanz und wurde daher nicht erhoben.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hirscheegg-Pack ist das Bewertungsgrundstück 655/6 als Ferienwohngebiet (FW) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Gemeinde Hirscheegg-Pack



FERIENWOHNGEBIETE – FW

Ferienwohngebiete, das sind Flächen, welche vornehmlich für Zweitwohnsitze im Sinne des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes bestimmt sind. Das Verhältnis der Wohnungen in den Ferienwohngebieten zu denen im übrigen Bauland soll nicht den Faktor 0,5 und darf nicht den Faktor 1 überschreiten. Für Ferienwohngebiete sind Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien zu erlassen.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) vor bzw. wurde keiner der zeichnenden Sachverständigen übermittelt.

Objektbestand

Beschreibung Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten „Pack 356a“

Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde von der zuständigen Baubehörde, der damaligen Gemeinde Pack, im Jahr 2009 die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten erteilt. Die naturschutzrechtliche Bewilligung wurde von der Bezirkshauptmannschaft Voitsberg im Jahr 2008 behördlich genehmigt. Die Benützungsbewilligung liegt nicht vor. Im Wohnhaus sind in der Natur zwei separate Wohneinheiten (Wohnung West und Wohnung Ost laut Einreichplan) untergebracht. Da am Bewertungsobjekt kein Wohnungseigentum begründet wurde, erfolgt die Bewertung als wirtschaftliche Einheit.

Das in Massivbauweise errichtete sowie mit einem Satteldach in Ziegeleindeckung ausgestattete Wohnhaus ist zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Wohnung West erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über einen offenen Stiegenaufgang zwischen den beiden Wohnungen. Der Wohnungseingang ist im Erdgeschoss links erreichbar. Im Kellergeschoss sind eine Garage, ein WC und ein Aufenthaltsraum untergebracht. Das Kellergeschoss ist von außen ebenerdig über die Garage zugänglich und über eine Innenstiege mit dem Erdgeschoss verbunden. Die Wohnung beinhaltet im Erdgeschoss einen Windfang, einen Vorraum, ein WC und einen Wohn- Essbereich mit einer Küche. Südwestlich befindet sich ein großzügiger, überdachter Balkon aus Holz mit einer Nutzfläche von ca. 25,00m². Das Dachgeschoss ist durch eine Innenstiege begehbar. Im Dachgeschoss sind eine Galerie, eine Dusche/WC und zwei Zimmer situiert.

Die Wohnung Ost erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über einen offenen Stiegenaufgang zwischen den beiden Wohnungen. Der Wohnungseingang ist im Erdgeschoss rechts erreichbar. Im Kellergeschoss sind eine Garage, ein WC und ein Weinkeller untergebracht. Das Kellergeschoss ist von außen ebenerdig über die Garage zugänglich und über eine Innenstiege mit dem Erdgeschoss verbunden. Unter dem Stiegenhaus ist der Heizraum untergebracht, der von der Garage aus zugänglich ist. Die Wohnung beinhaltet im Erdgeschoss einen Windfang, einen Vorraum, ein WC und einen Wohn- Essbereich mit einer Küche. Südöstlich befindet sich ein großzügiger, überdachter Balkon aus Holz mit einer Nutzfläche von ca. 25,00m². Das Dachgeschoss ist durch eine Innenstiege begehbar. Im Dachgeschoss sind eine Galerie, eine Dusche/WC und drei Zimmer situiert.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung über eine Fußbodenheizung. In der Wohnung Ost gibt es einen Heizkörper in der Garage. Zusätzlich gibt es einen Kaminofen mit festen Brennstoffen im Wohn-/Esszimmer in der Wohnung Ost.

Die Zubehörfläche ist teilweise eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen. Darüber hinaus ist eine geschotterte Fläche im Anschluss an den Stauseewinkelweg im Süden vorhanden.

An Instandsetzungsarbeiten wurden gemäß Angaben in den letzten Jahren keine wesentlichen Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Einreichplan aus dem Jahr 2008 wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Es konnten diverse Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden. In Abänderung zum Einreichplan wurden unter anderem in der Wohnung West im Kellergeschoss der Heizraum, der Lagerraum sowie der Tankraum nicht ausgeführt und stattdessen ein Aufenthaltsraum hergestellt. Anstelle des Abstellraumes wurde ein WC errichtet und eine Teilfläche in die Garage integriert. Bei der Kellerstiege gibt es einen Abschluss mit einer Tür. Im Dachgeschoss wurden die Innenwände der Zimmer verändert und das Bad verkleinert. Anstelle der Badewanne gibt es eine Dusche und die Sanitärgegenstände wurden anders installiert. In der Wohnung Ost wurde unter anderem im Kellergeschoss der Heizraum, der Lagerraum sowie der Tankraum nicht ausgeführt und stattdessen ein Weinkeller hergestellt. Anstelle des Abstellraumes wurde ein WC errichtet und eine Teilfläche in die Garage integriert. Von der Garage zum Stiegenhaus wurde eine Tür eingebaut, die Trennwand nicht errichtet und der Heizraum eingebaut. Der Metalltank für die Öllagerung befindet sich ebenfalls in diesem Raum unter dem Stiegenhaus. Im Dachgeschoss wurden die Innenwände der Zimmer verändert und das Bad verkleinert. Anstelle der Badewanne gibt es eine Dusche und die Sanitärgegenstände wurden anders installiert. Es sind drei anstatt zwei Zimmer untergebracht. Die Trennwand beim Balkon wurde nicht gebaut.

Für die weiterführende Berechnung werden die im Einreichplan angeführten Werte und Flächen herangezogen.

Die Grundrissdarstellungen des Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten

Baujahr:	ca. 2009-2011
Baujahr fiktiv:	2011
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	55 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	neuwertig
Nettonutzflächen: (Laut Einreichplan aus dem Jahr 2008)	ca. 37,78m ² (KG - West) ca. 37,78m ² (KG - Ost) ca. 15,79m ² (KG - Heizraum) ca. 38,79m ² (EG - West) ca. 38,79m ² (EG - Ost) ca. 36,06m ² (DG - West) ca. 36,06m ² (DG - Ost)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 74,85m ² (EG + DG - West) <u>ca. 74,85m²</u> (EG + DG - Ost) ca.149,70m ²
Heizung:	Zentralheizung mit Öl Fußbodenheizung Zusätzlich: Kaminofen im Wohn-/Esszi. Wohnung Ost
Naturschutzrechtl. Bewilligung wh.:	GZ: 6.0/23-2008 vom 07.07.2008
Baubewilligung Wohnhaus mit 2 WE:	GZ: 03/08-Baubew. vom 20.05.2009
Benutzungsbewilligung wh.:	nicht vorhanden
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 1,5 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Sämtliche Räume des Wohnhauses sind verputzt und gestrichen. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und eine Fußbodenheizung. Die Wohnräume und die Kellerräume sind mit Parkett-, oder Terracottaböden belegt. Die Sanitärräume sind verflies. Die Innentüren sind als Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind überwiegend mit manuell zu bedienenden Rollos ausgestattet. Bei den Garagen sind elektrische Rolllöre montiert.

Beheizt wird das Wohnhaus durch eine Zentralheizung mittels Öl über eine Fußbodenheizung. Die Garage Ost enthält einen Heizkörper. Zusätzlich gibt es im Wohn-/Esszimmer der Wohnung Ost einen Kaminofen. In der Wohnung West ist ein Rauchrohranschluss vorhanden.

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss beinhaltet je Einheit ein separates WC mit einem Handwaschtisch. Im Dachgeschoss sind jeweils eine Dusche, ein WC und ein Waschtisch untergebracht. Das Kellergeschoss besitzt pro Einheit ein WC. Der Waschmaschinenanschluss ist in der Garage Ost situiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Durchlauferhitzer.

Die Ausstattung des Wohnhauses kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich des gesamten Wohnhauses als neuwertig beschrieben werden. Es sind dem Alter und der Nutzung übliche Erhaltungsarbeiten erforderlich.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge sind teilweise überarbeitungsbedürftig. Im Kellergeschoss der Wohnung West klemmt die WC-Tür. Die Holztür zwischen Küche und Windfang der Wohnung West ist beschädigt. Im Dachgeschoss der Wohnung Ost fehlt die Türstockverkleidung bei der Zimmertür. Darüber hinaus sind keine Mängel und Schäden augenscheinlich erkennbar. Es liegen für die diversen baulichen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vor. Die Benützungsbewilligung für das Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten fehlt. Ob die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten wurden, konnte von der zeichnenden Sachverständigen nicht überprüft werden.

Der Instandhaltungsrückstau wird durch die Zustandsnote im Bereich der Sachwertermittlung berücksichtigt. In der Ertragswertberechnung findet der Instandhaltungsrückstau in den erhöhten Bewirtschaftungskosten seinen Niederschlag.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Gebäudes und keine weitere bauliche Untersuchung, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird für das Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten die Note 1,5 für die Bewertung festgesetzt.

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör wird eine Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation – Küche im Erdgeschoss Wohnung Ost



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	Wohnung Ost - EG: Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr: ca. 2010)	€ 2.500,00

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern usw. Durchschnittlich betragen die Außenanlagen je nach Art der Anlage nachstehende Prozentsätze der Herstellungskosten:

Bauwert der Außenanlagen:

Art der Anlage	einfach	durchschnittlich	aufwändig
Prozent der Herstellungskosten	2,0 - 4,0 %	5,0 - 7,0 %	8,0 - 12,0 %

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist eine einfache bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus der Einfriedung und den geschotterten bzw. befestigten Flächen.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Gemeinde Hirscheegg-Pack besteht per 08.05.2026 ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 873,89.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuernkataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuernkataster sind die Grenzen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Bezüglich des tatsächlichen Verlaufes der Grundstücksgrenzen empfiehlt die Sachverständige einen Geometer mit der Vermessung der Liegenschaft zu beauftragen. Als Grundlage für die Bewertung wird die im Grundbuchauszug ausgewiesene Gesamtfläche der EZ 466, KG 63348 Pack, herangezogen.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass die Grenzabstände des Wohnhauses - insbesondere zur nördlichen Grundstücksgrenze - gering sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die diversen baulichen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen. Die Benützungsbewilligung für das Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten fehlt.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke 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 jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 in Abs. 1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, 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.

In jedem Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode 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 Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, welches für Liegenschaften wie der bewertungsgegenständlichen das geeignete Verfahren ist.

Sachwert

Bodenwert

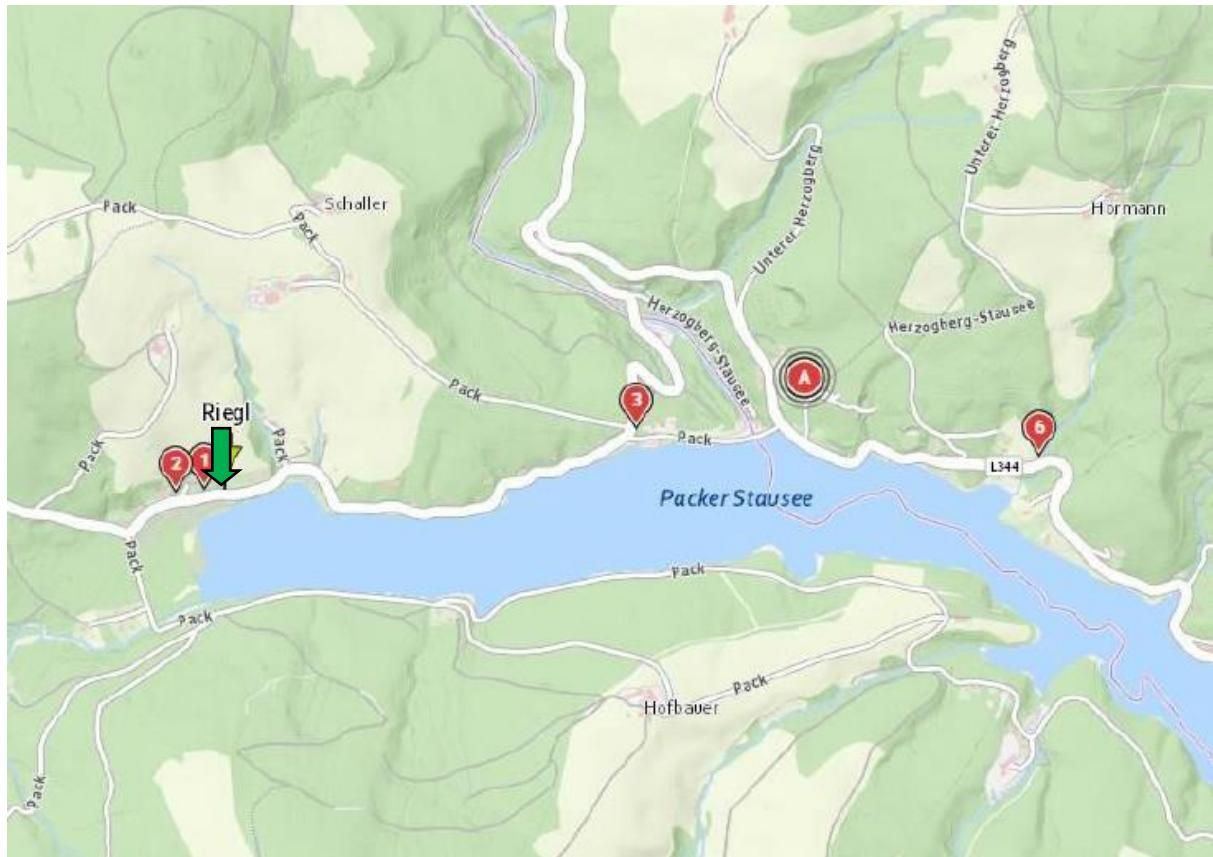
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Bauwert

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Flächenmeterpreise bzw. Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung bzw. nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung bzw. nach der Zustandswertminderung nach E. Heideck ermittelt.

Vergleichspreise I Bauland

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Voitsberg sowie in der Vergleichspreissammlung der zeichnenden Sachverständigen wurden Preise für die Vergleichspreisermittlung erhoben.



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m²	Kaufpreis €	Preis/ m² €
63348	Pack	119	2023	659/7	B	Pfeifer	Gröbl Gutschi-Gröbl	181	10.860,00	60,00
63348	Pack	3667	2022	659/13	B	Pfeifer	Fellner	624	80.000,00	128,21
63348	Pack	2528	2019	641/5	B	Energie Stmk GmbH	Fronhöfer	908	26.694,00	29,40
63304	Edel-schrott	3363	2019	305/22	B	Cuber Musger	Wölfel	235	12.925,00	55,00
63304	Edel-schrott	567	2019	305/22	B	Rudy	Cuber Musger	1.225	67.595,00	55,00
63304	Edel-schrott	1503	2026	494/15	B	Ofner	Herzog	416	39.936,00	96,00

Erläuterung:

Unter Berücksichtigung der **Lage, Größe, Form, Flächenwidmung, Beschaffenheit, Aufschließung und des Verkaufszeitpunktes** wurden für die Vergleichsgrundstücke entsprechende Abschläge/Zuschläge angesetzt und für die zu bewertende Liegenschaft ein angemessener Vergleichspreis abgeleitet. Die gegebene Bebauung wurde dabei bereits berücksichtigt.

Angepasster Vergleichspreis Bauland:**€ 88,00/m²**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstück Nr. 655/6

Ferienwohngebiet (FW), 0,2 – 0,5, bebaut

659 m² à 88,00

Grundstückswert

57.992,00

Bodenwert

57.992,00

Gebäudewert

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten

Baujahre ca. 2009-2010, Baujahr fiktiv 2011, Alter des Objektes 15 Jahre,
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 55 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

91,35 m² à 2.060,00 188.181,00

Erdgeschoss

77,58 m² à 3.430,00 266.099,40

Dachgeschoss

72,12 m² à 2.580,00 186.069,60

Neubauwert

640.350,00

Bauwert

Neubauwert 640.350,00

21,68 % linear mit Zustandsnote

(Zustandsnote: 1,5)

- 138.827,88

- 2,00 % fehlende Bewilligungen

- 12.807,00

Bauwert zum Stichtag 08.07.2026

488.715,12

Gebäudewert

488.715,12

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	57.992,00
Gebäudewert	488.715,12
4,00 % Außenanlage	19.548,60

Sachwert der Liegenschaft**566.255,72**

Verkehrswert der Liegenschaft

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Im Sinne der Bestimmungen des § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist der ermittelte Wert einer kritischen Nachkontrolle zu unterziehen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der herrschenden Marktverhältnisse abzuleiten.

Der ausgewiesene Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert, welcher durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt wurde, bei welchem von tatsächlich am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Weiters zeigt die Markbeobachtung, dass die unterstellten Neuherstellungskosten und die Restnutzungsdauer für die Sachwertberechnung plausibel und marktüblich sind. Der ermittelte Sachwert umgelegt auf die Wohnnutzfläche ergibt einen Wert von rund € 3.780,00 pro Quadratmeter. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	566.255,72
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	566.255,72

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 466, GB 63348 Pack, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 566.000,00

Bewertung des Zubehörs

Der Zeitwert der Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte wird pauschal bewertet mit

€ 2.500,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 1a (Wegerecht, Leitungsrecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6, Wasserbezug, Wasserleitung auf Gst 655/6 je für EZ 273 303 beträgt

€ 3.900,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 2a (Wegerecht, Leitungsrecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6, Wasserbezug, Wasserleitung auf Gst 655/6 je für EZ 316 beträgt

€ 1.950,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 3a (Wegerecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 655/6 gem Pkt "Siebentens" Schenkungs- und Erbverzichtvertrag 1986-06-13 für Gst 655/9 beträgt

€ 1.550,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 04.05.2026 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 466 der KG 63348 Pack.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Köflach, am 12.08.2026

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige