

**Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg**

105 E 23/25t

Exekutionssache

Betreibende Partei

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft
und Österreichische Postsparkasse AG,
Wiedner Gürtel 11, 1100 Wien,

vertreten durch

Eger/Gründl Rechtsanwälte OG, Joanneum-
ring 14, 8010 Graz,

Verpflichtete Parteien

1. Judith Lambauer, geb. 07.05.1981,
Zehndorf 8, 8521 Wettmannstätten,
2. Emanuel Lambauer, geb. 03.06.2003,
Zehndorf 8, 8521 Wettmannstätten,

wegen

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 218 Grundbuch
61075 Zehndorf mit dem darauf befindlichen Gebäude Zehndorf 9,
8521 Wettmannstätten.**

BANKVERBINDUNGEN:

**RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	13
3.2. Sachwert	Seite	15
3.3. Verkehrswert	Seite	19

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Katasterplan

„HORA“-Pass

Aufmaßskizzen

szt. Einreichplan

Rückstandsaufstellung der Marktgemeinde Wettmannstätten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Deutschlandsberg hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 28.07.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 28.07.2025 um 15:00 Uhr durch den gefertigten Sachverständigen im Beisein von Herrn Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten, weiters war die erstverpflichtete Partei zugegen,
- Grundbuchauszug vom 23.06.2025,
- Katasterplan,
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- Erhebung der Bauakte bei der Marktgemeinde Wettmannstätten,
- anlässlich der Befundaufnahme durchgeführtes Aufmaß (siehe beiliegende Aufmaßskizzen),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,

- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 218 Grundbuch 61075 Zehndorf, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	100	GST-Fläche	1.548 m2
--------	-----	------------	----------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 2	1/1-Anteil	Judith Lambauer, geb. 07.05.1981
---------	------------	----------------------------------

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Nordosten der Marktgemeinde Wettmannstätten im Ortsteil Zehndorf, sie ist von der Landesstraße Nr. 303 über den Brunnweg, den Zehndorfweg und den Mühlweg erreichbar, wo dann nach der Überquerung des Saubaches und vor der ersten stärkeren Linkskurve rechts ein nicht befestigter Weg abzweigt, über den man nach rund 45 m zur Bewertungsliegenschaft gelangt. Aus dem Grundbuch ist keine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens ersichtlich, da die gegenständliche Liegenschaft seit mehreren Jahrzehnten auf diese Weise verkehrsmäßig erschlossen ist, erfolgt die Bewertung unter der (ungesicherten) Annahme des Bestandes eines außerbücherlichen Zufahrtsrechtes (= Risiko eines Erstehers!).

2.2.2. Beschaffenheit

Das gegenständliche Grundstück Nr. 100 hat ein katastrales Ausmaß von 1.548 m², ist im Wesentlichen eben und stark unregelmäßig konfiguriert, wobei die Grundstücksgrenzen in der Natur nicht klar ersichtlich sind.

Die Bebauung umfasst ein teilweise zu Wohnzwecken genutztes, altbestehendes Gebäude, welches im Wesentlichen aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss besteht, in Richtung Süden und Osten bestehen eingeschossige Anbauten (Zimmer bzw. Nebenräume, Garage sowie Holzschuppen).

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um ungepflegte Grünflächen, auf denen diverser Unrat und zahlreiche Alt-PKWs abgelagert sind, welche ausgeschlachtet werden. Diesbezüglich wurde bei der Befundaufnahme darüber informiert, dass ein Bescheid des Landes Steiermark vorliegen soll, diese Alt-Autos bis längstens

30.09.2025 vollständig zu entfernen. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diesem Bescheid Folge geleistet wird.

Auf der südwestlichen Nachbarliegenschaft befindet sich eine Teichanlage, im Südosten grenzt der Gewässerlauf des Saubaches an, ansonsten bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind erst in einiger Entfernung gegeben (Preding, Groß Sankt Florian, Deutschlandsberg).

2.2.3. Aufschließung

Diesbezüglich wurde darüber informiert, dass die Wasserversorgung über einen Brunnen erfolgt und die Abwasserentsorgung über eine Sammelgrube, weiters ist ein Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen EVU vorhanden (Freileitung).

2.2.4. Flächenwidmung

Laut einer Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 03.09.2025) ist das gegenständliche Grundstück als Freiland ausgewiesen, ebenso die in der Umgebung befindlichen Grundstücke.

Weiters ergibt sich aus dem GIS, dass das Grundstück überwiegend innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers liegt und das gesamte Grundstück innerhalb des 300-jährlichen Hochwassers, laut Information anlässlich der Befundaufnahme soll es in der Vergangenheit oftmals Überflutungen des Grundstückes gegeben haben.

Hinsichtlich der Naturgefahren wird auch auf den beiliegenden Auszug des „HORA“-Passes verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Hinsichtlich der Abgaben- und Gebührenrückstände wird auf die beiliegende Postenliste, welche von der Marktgemeinde Wettmannstätten übermittelt wurde, verwiesen.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

Hinzuweisen ist darauf, dass nordwestlich der gegenständlichen Liegenschaft eine Hochspannungsfreileitung verläuft.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Altgebäude Zehndorf 9, 8521 Wettmannstätten

Soweit anhand der von der Marktgemeinde zur Verfügung gestellten Bauakten erhoben werden konnte, ergibt sich Folgendes:

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Altbestand unbekannten Errichtungszeitpunktes, bei dem mit Bescheid vom 05.05.1980 ein Zubau im Erdgeschoss und der teilweise Ausbau des Dachgeschosses samt Neuerrichtung eines Stiegenaufganges bewilligt wurden. Eine Benützungsbewilligung für dieses Bauvorhaben wurde zwar im Jahr 2008 nach mehrmaliger Aufforderung durch die Marktgemeinde beantragt, eine solche kann dem Bauakt jedoch nicht entnommen werden, wobei diesbezüglich festzustellen ist, dass zwischen dem bewilligten Einreichplan und dem Bestand in der Natur Abweichungen bestehen, der Dachgeschossausbau wurde größer ausgeführt, das Stiegenhaus ist noch unfertig (Rohbau), für den Einbau der Ölfeuerungsanlage konnte ebenfalls keine Bewilligung erhoben werden, der Baukonsens des Gebäudebestandes erscheint insgesamt fraglich (= Risiko eines Erstehers!).

Laut Einreichplan ist das Gebäude grundsätzlich massiv errichtet und nach oben hin mit verschiedenen Dachformen und Dachdeckungen abgeschlossen (Tonziegeldeckung, Welleternitdeckung), die Fassaden sind grundsätzlich mit Holzschalungen verkleidet, beim Stiegenhauszubau ist noch keine Fassade ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, wobei zur Raumheizung Radiatoren ersichtlich sind und die Heizleitungen vielfach auf Putz verlaufen; inwieweit diese Heizanlage funktionsfähig ist, konnte vom Sachverständigen nicht geprüft werden.

Die Belichtung der Räume erfolgt über unterschiedliche Fensterkonstruktionen (Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. bauartgleiche Fenstertüren, teilweise Holzläden als Sonnenschutz, altbestehende Holzverbundfenster).

Die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Glaslichte, im Inneren fehlen teilweise Türblätter, sofern Innentüren ausgeführt sind, handelt es sich um Vollbautüren, die an Holzstöcken angeschlagen sind, im Dachgeschoss ist ein Raum mit einer Kunststofffalttüre abgeschlossen, der Anbau in Richtung Osten ist über eine zweiflügelige Holzrahmenfüllungstüre mit Glaslichte erreichbar bzw. über ein zweiflügeliges Tor das Lager.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf, in dem zu Wohnzwecken genutzten Bereich primär Fliesen- und Laminatbeläge, teilweise sind Bodenbeläge nicht ausgeführt, die Wandoberflächen in den zu Wohnzwecken genutzten Räumen sind grundsätzlich gemalt, teilweise verflies, ebenso sind die Deckenuntersichten in diesem Bereich grundsätzlich gemalt.

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss ist stark veraltet und umfasst eine Duschkabine, ein Handwaschbecken und ein Stand-WC, der Sanitärraum im Dachgeschoss (mit Dusche, Waschtisch und WC) steht nicht in Funktion, sondern ist mit diversen Utensilien vollgeräumt.

Anhand des anlässlich der Befundaufnahme durchgeführten überschlägigen Aufmaßes ergeben sich die nachstehenden gerundeten Nutzflächen (im Sinne des WEG):

Erdgeschoss – Wohnen 56,00 m²

Dachgeschoss – Wohnen	52,00 m ²
Nebenräume / Stiegenhaus	50,00 m ²
Lager (wertlos)	22,00 m ²

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes kann insgesamt als stark reparaturbedürftig bezeichnet werden, am aufgehenden Mauerwerk zeigen sich erhebliche Rissbildungen (mit Rissbreiten bis zu 10 mm), welche eine eingehende statische Untersuchung erfordern sowie eine daran anschließende fachgerechte Sanierung. Teilweise sind an Deckenuntersichten Feuchteschäden vorhanden, insgesamt sind die Oberflächen sowie die Sanitärausstattung im Erdgeschoss stark in Anspruch genommen und erneuerungsbedürftig, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Räume vielfach so vollgeräumt sind, dass Böden, Wände und Decken nicht in Augenschein genommen werden konnten.

Aufgrund der Nutzungs- und Verwendungsmöglichkeit wird die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit 10 Jahren angenommen, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre, es besteht ein umfangreicher Instandhaltungsbedarf, dessen Wirtschaftlichkeit grundsätzlich zu hinterfragen ist.

2.3.2. Außenanlagen

Siehe auch Punkt 2.2.2.

Den vorhandenen Außenanlagen einschließlich des Holzunterstandes ist kein Zeitwert mehr zu unterstellen.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Zubehör im Sinne des ABGB konnte nicht identifiziert werden, hinzuweisen ist jedoch darauf, dass eine umfangreiche Ablagerung von Alt-Autos, Autoteilen und sonstigem Unrat im Freien und im Gebäude besteht, welche für eine Nachnutzung einer vollständigen Entsorgung bedarf, wobei für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass die Räumung eigentümerseits erfolgt, ansonsten ein erheblicher Aufwand dafür zu veranschlagen wäre (= Risiko eines Erstehers!).

2.3.4. Nutzung

Laut Information durch die erstverpflichtete Partei bestehen an der Liegenschaft keinerlei Bestandsverhältnisse, sondern wird diese von ihrem Sohn eigengenutzt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden – wenn sie bestandsfrei sind – grundsätzlich zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten für solche Objekte bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

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

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= **Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. (Der Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten, im Bauland gelegenen Grundstücken im weiteren Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden.

Gemäß Erhebung und Auswertung des ZT-Datenforum beträgt der durchschnittliche Baulandpreis im Gemeindegebiet von Wettmannstätten gerundet € 64,00 je m².

Für die Ableitung des gebundenen Bodenwertes der gegenständlichen Liegenschaft ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese als Freiland ausgewiesen ist, überwiegend innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers liegt und zudem mit einem nicht mehr zeitgemäßen Gebäudebestand bebaut ist, sodass der gebundene Bodenwert in Höhe von 50% des durchschnittlichen Baulandpreises eingeschätzt wird, dies sind € 32,00 je m²:

1.548 m² x € 32,00 je m² = € 49.536,00

gebundener Bodenwert gerundet € **49.500,00**

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² Nutzfläche ausgehend von den veröffentlichten Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur (Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2024, Seite 149), in welchen Preisansätzen die unterschiedlichen Bauweisen, Ausstattungen, Ausbaugrade und die regionalen Preisverhältnisse berücksichtigt sind.

Erdgeschoss – Wohnen

56,00 m² x € 2.430,00 je m² = € 136.080,00

Dachgeschoss – Wohnen

52,00 m² x € 2.190,00 je m² = € 113.880,00

Nebenräume / Stiegenhaus

50,00 m² x € 1.095,00 je m² = € 54.750,00

Lager

wertlos € 0,00

Neubauwert € 304.710,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Zustandsnote von 4,0 auf 93,21% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 6,79% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert

€ 304.710,00 x 0,0679 = € 20.690,00

Bauwert gerundet € **20.700,00**

Sachwert – Zusammenstellung

Bodenwert € 49.500,00

Bauwert Gebäude € 20.700,00

Zeitwert Außenanlagen € 0,00

Sachwert € **70.200,00**

3.3. Verkehrswert

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

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich derartige Liegenschaften nur sehr eingeschränkt und mit höheren Abstrichen von den rechnerisch ermittelten Sachwerten absetzen lassen, weshalb gegenständlich ein Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 25% des ermittelten Sachwertes vorgenommen wird:

€ 70.200,00 x 0,75 = € 52.650,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 218 Grundbuch 61075 Zehndorf mit dem darauf befindlichen Gebäude Zehndorf 9, 8521 Wettmannstätten, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 52.700,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den 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 wurde. Es 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 daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 17. September 2025



.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige







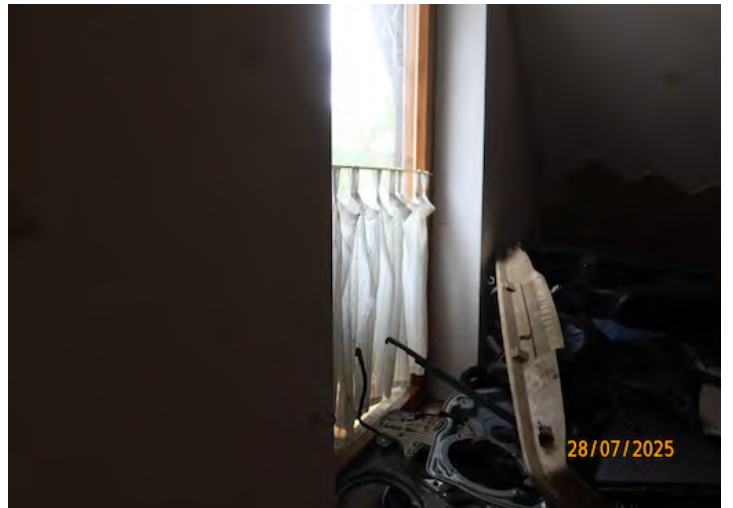
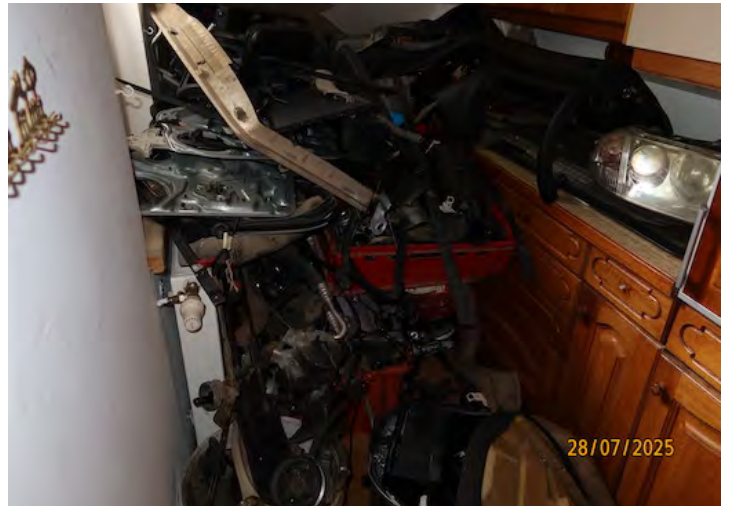


















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61075 Zehndorf
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 218

Letzte TZ 2035/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
100	G GST-Fläche *	1548	
	Bauf.(10)	159	
	Gärten(10)	1389	Zehndorf 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Judith Lambauer

GEB: 1981-05-07 ADR: Zehndorf 8, Wettmannstätten 8521

a 2135/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-01-25 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 2135/2023 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.550,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

b 1076/2025 Klage (31 Cg 25/25 d - LGZ Graz)

7 a 2835/2024 Zahlungsauftrag 2023-07-14

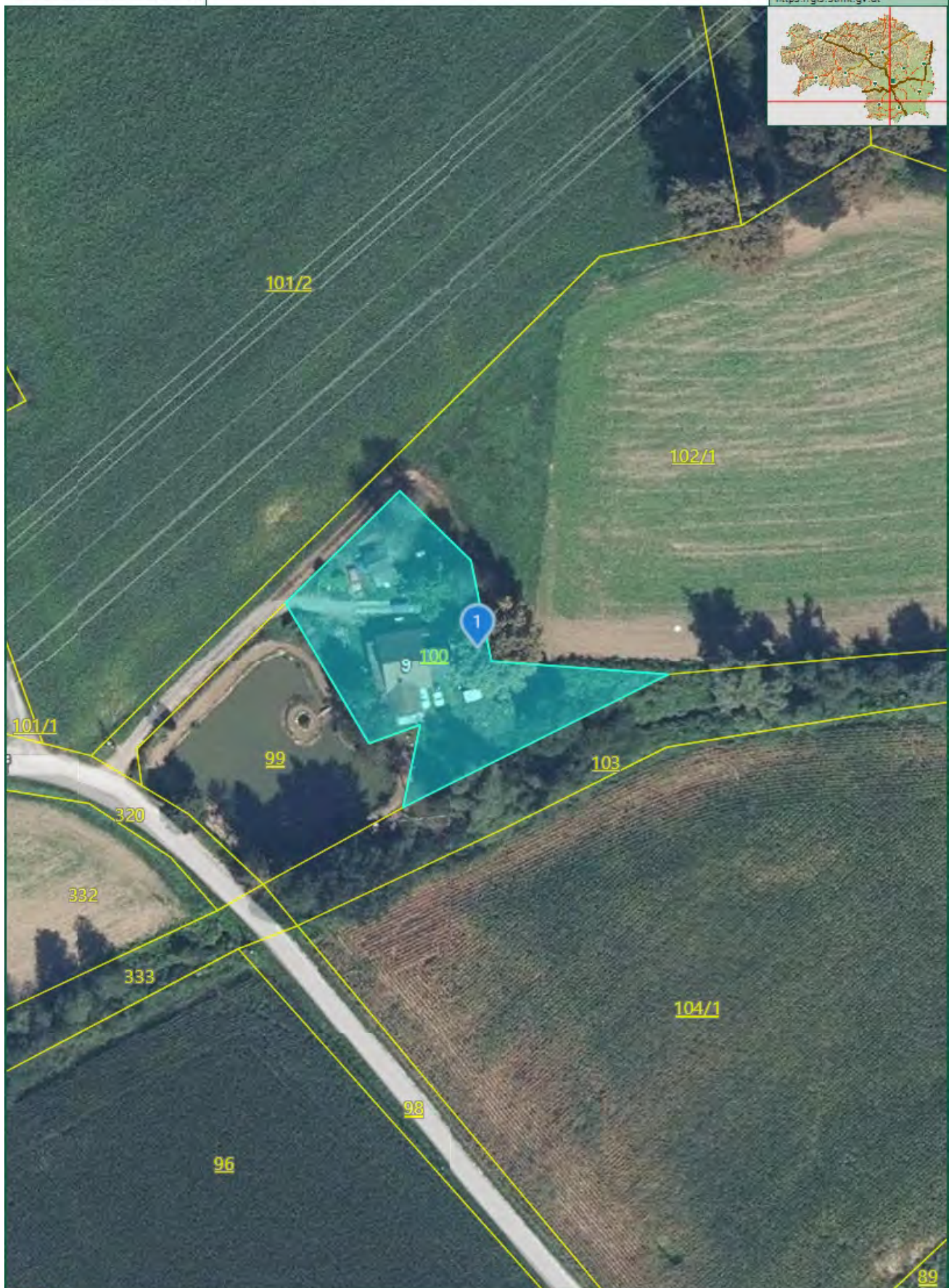
PFANDRECHT vollstr. EUR 556,--
s. A. lt. Beschluss 2024-01-08 für
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(2 E 1992/24 t)

8 a 2035/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 59.708,10
s. A. laut Beschluss 2025-05-15 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
(105 E 23/25t)

***** HINWEIS *****

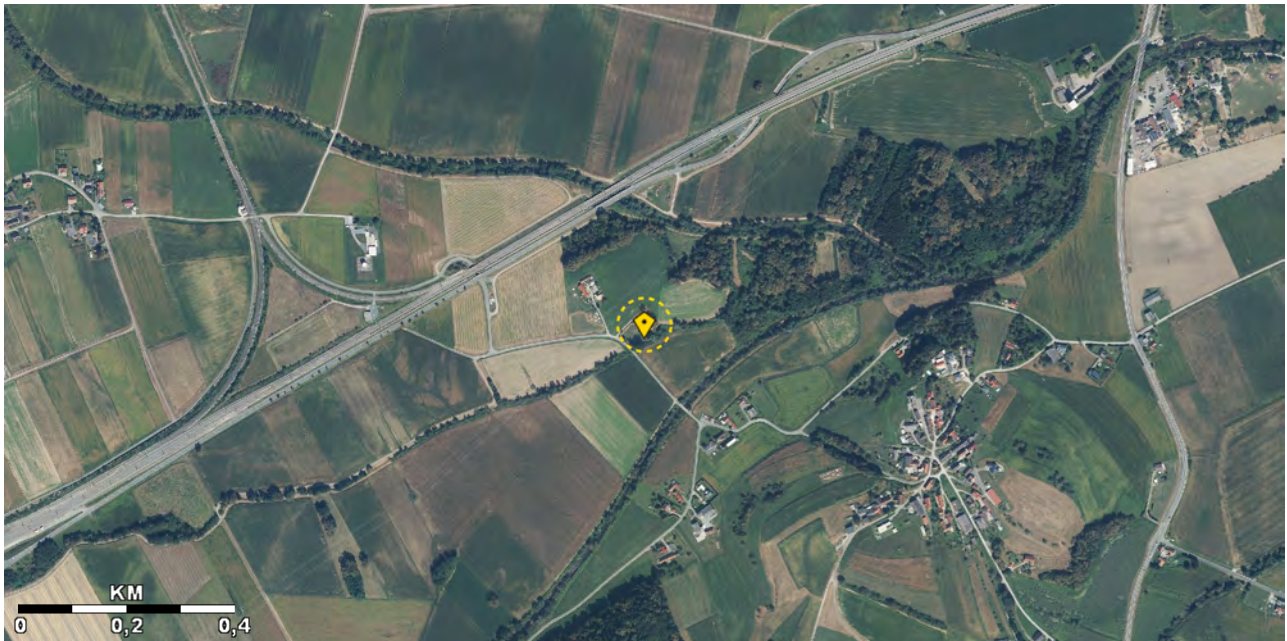
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



HORA-Pass

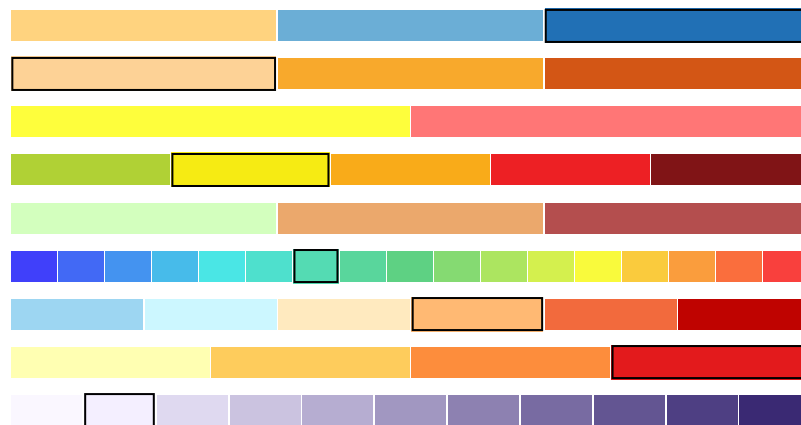
Adresse: Zehndorf 9, 8521 Wettnannstätten
Seehöhe: 291 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 46,84144° N | 15,39932° O

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:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

hoch
niedrig
keine Daten
niedrig
keine Daten
mittel
mittel
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

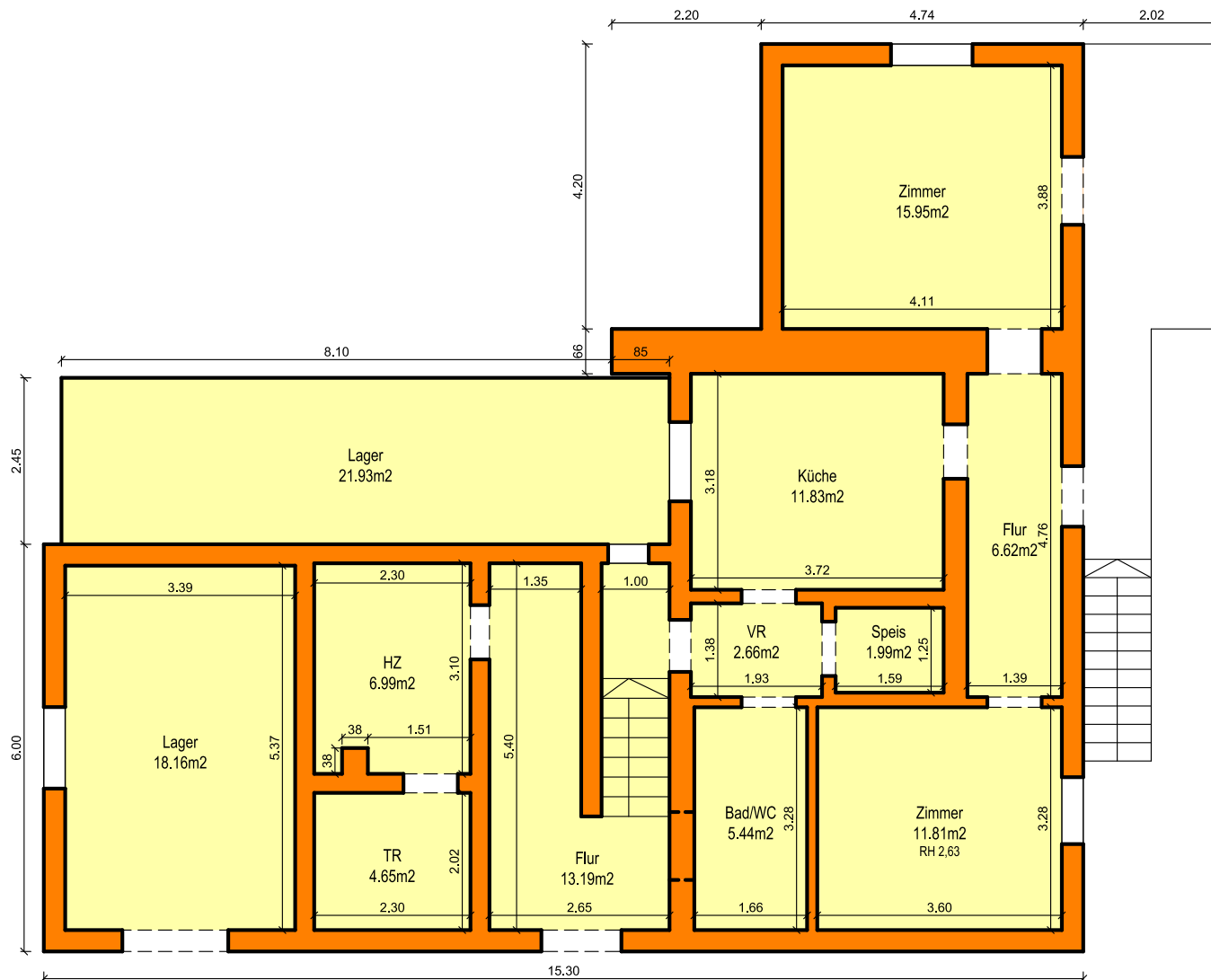
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

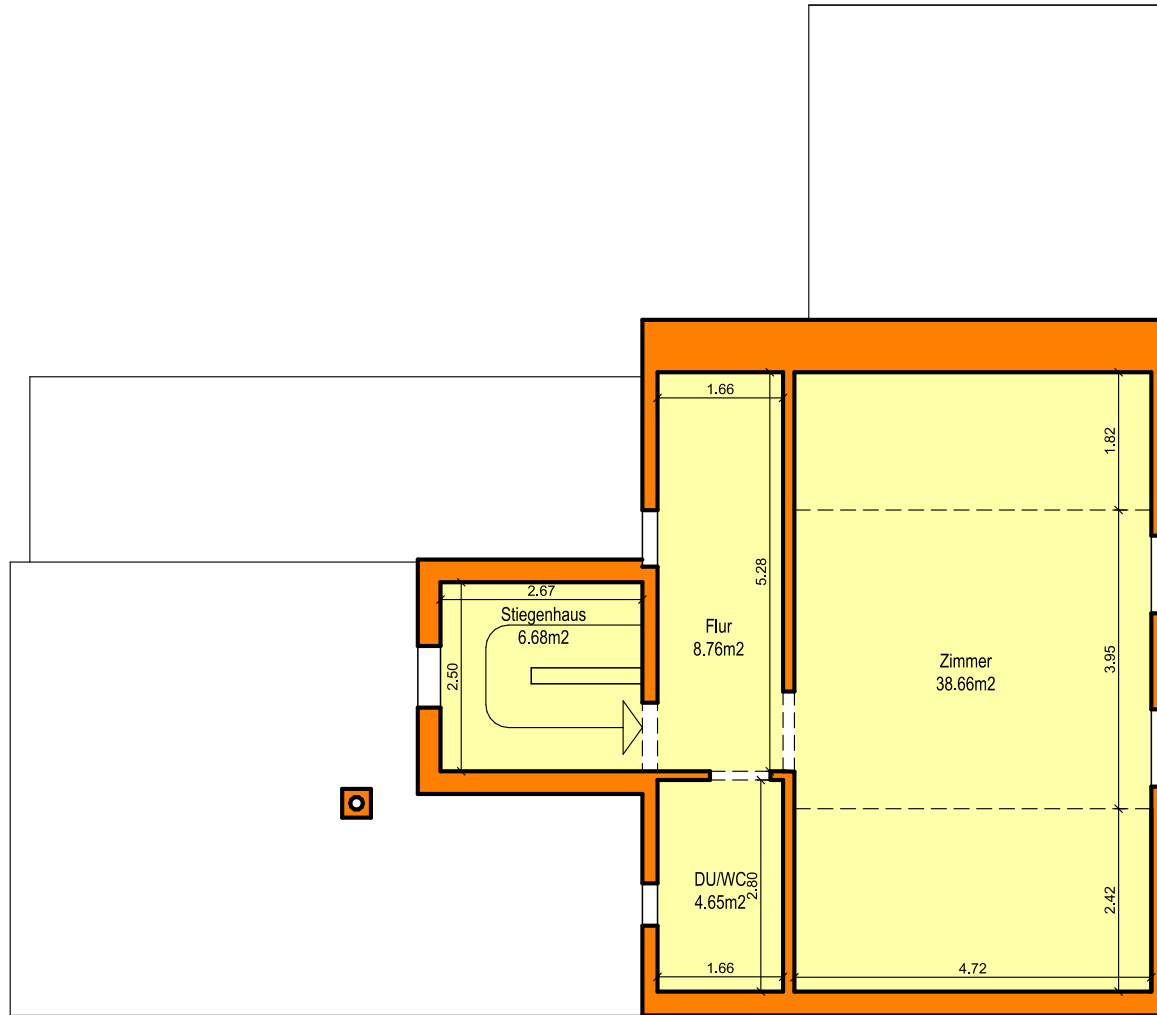


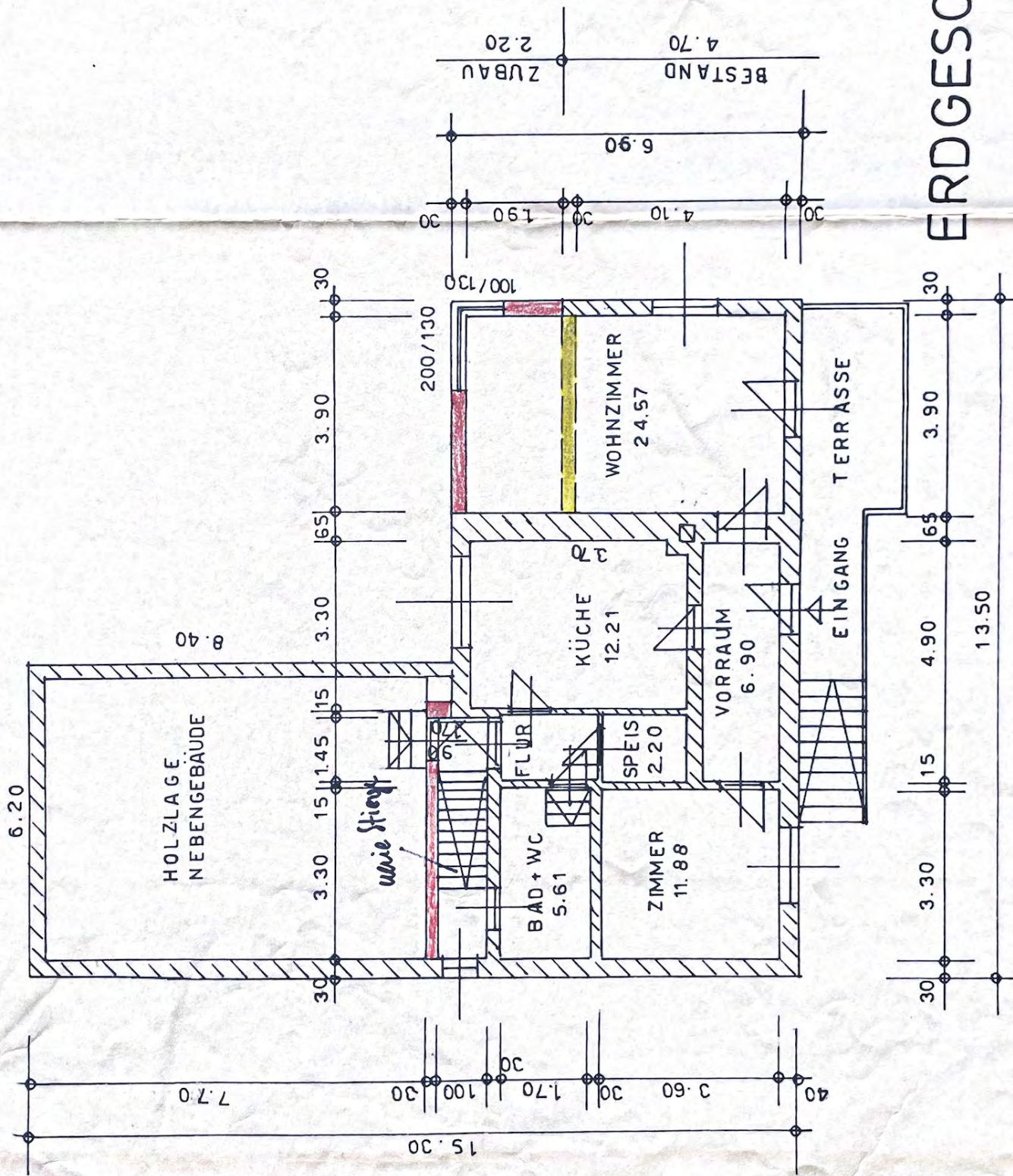
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

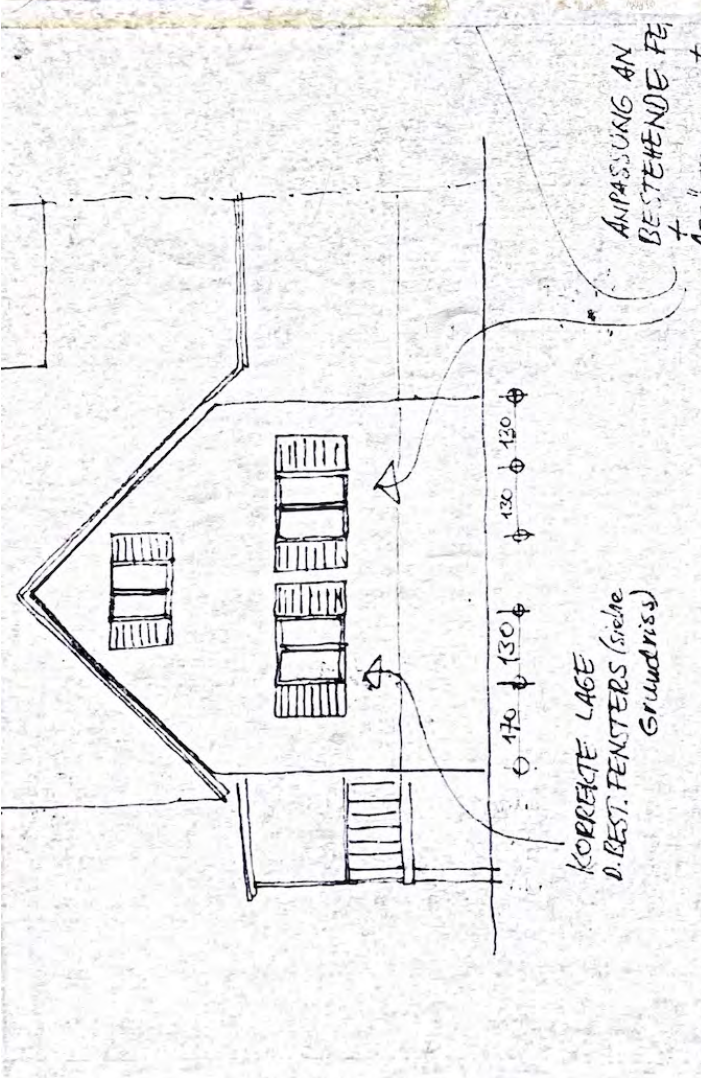






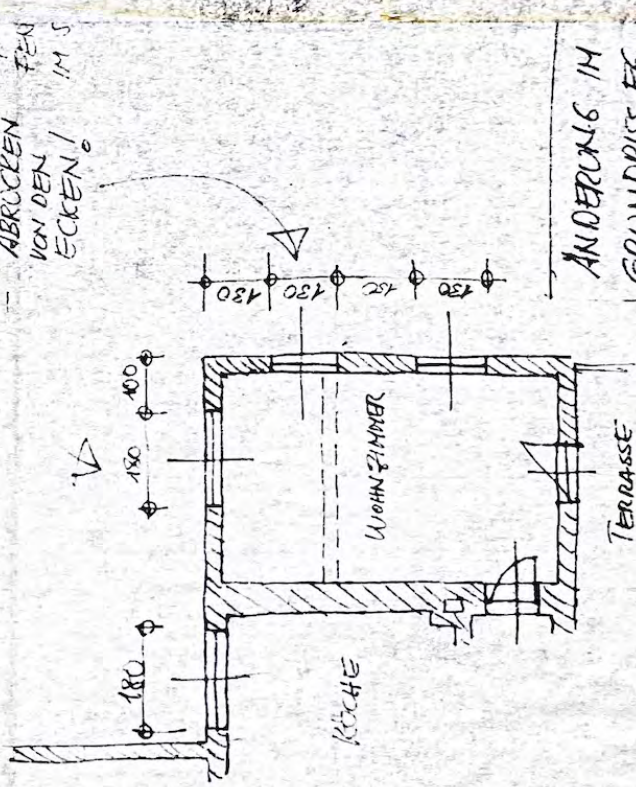
WETTMANNSTÄTTEN, IM DEZEMBER 1979

OSTANSICHT

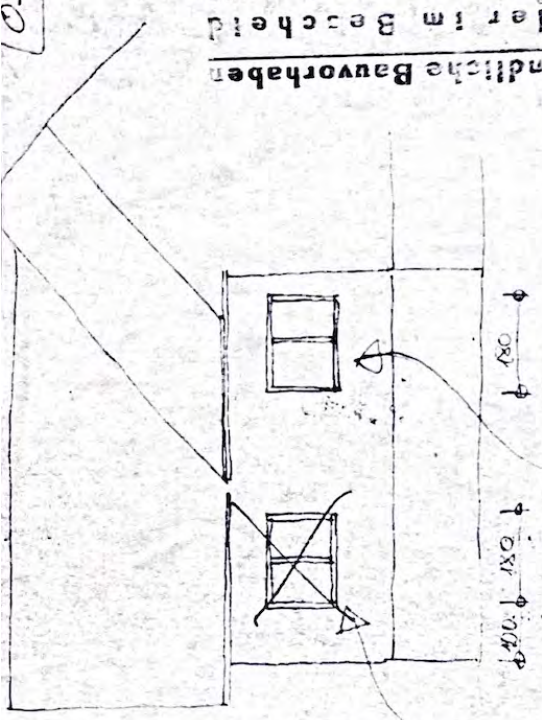


KORREKTE LAGE
D. BEST. FENSTERS (siehe
Grundriss)

ANPASSUNG AN
BESTEHENDE FE-
+
ABRÜCKEN
VON DEN
ECKEN! IM S



ÄNDERUNG IM
GRUNDRISS EG



BEST. FENSTERBREITE 180 CM
(siehe Grundriss)

TERDAUKEN + 2 FLÜGELIG
IM OSTEN

Das gegenständliche Bauvorhaben
wurde in der im Bescheid
vom 5.5.1980 Zahl. 2-600-1980
bestimmten Art bewilligt.
Der Baugemeinderat
Wien

29.4.80

Wly

ÄNDERUNGEN AN
WOHNHAUSRUBAD #EINT 2
ZEHRDORF 7
8521 WETTMANNSTADT

1.100

4.2.1980

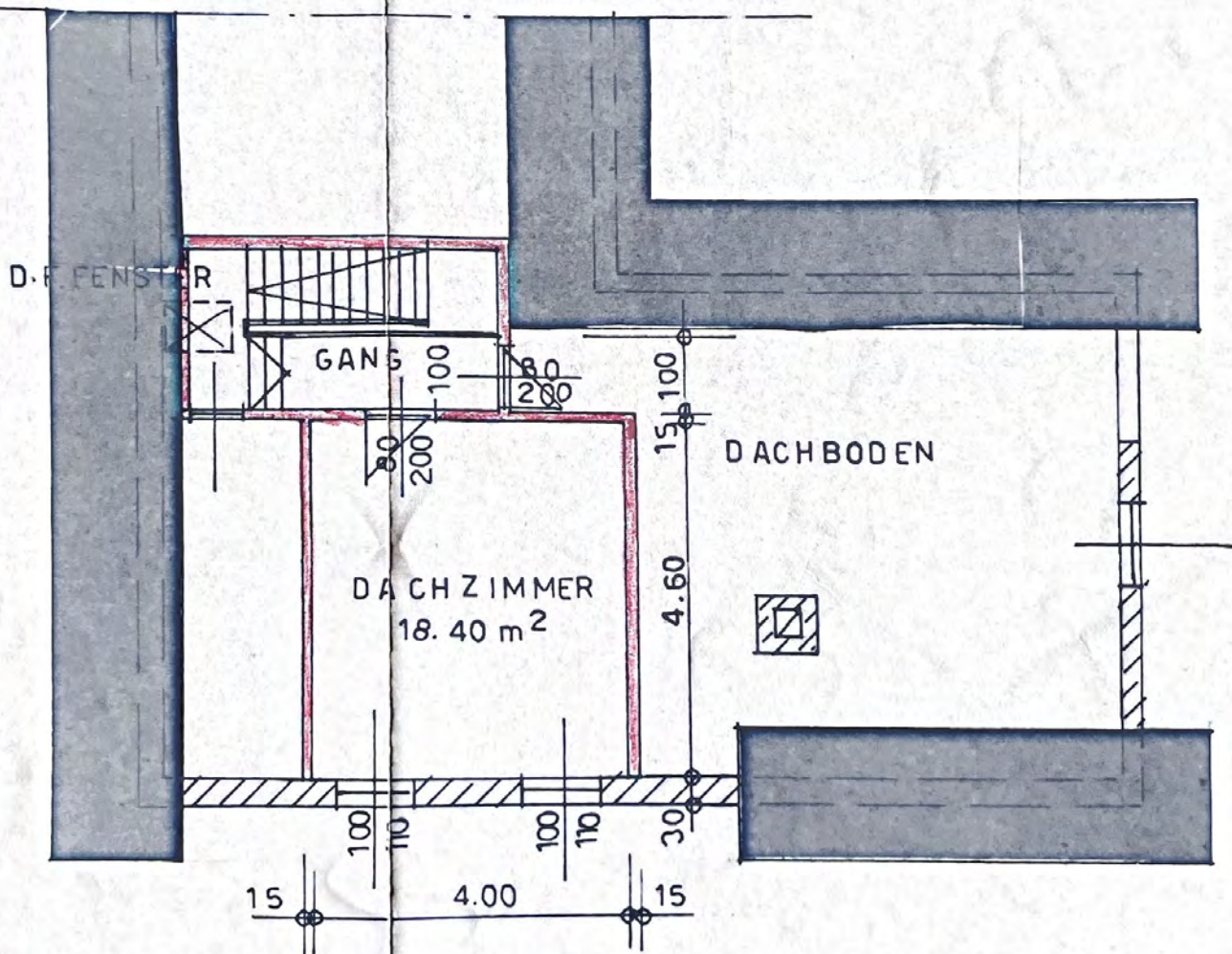
page pref
hinter ferdn

CA. 1980-1981
L. 1980



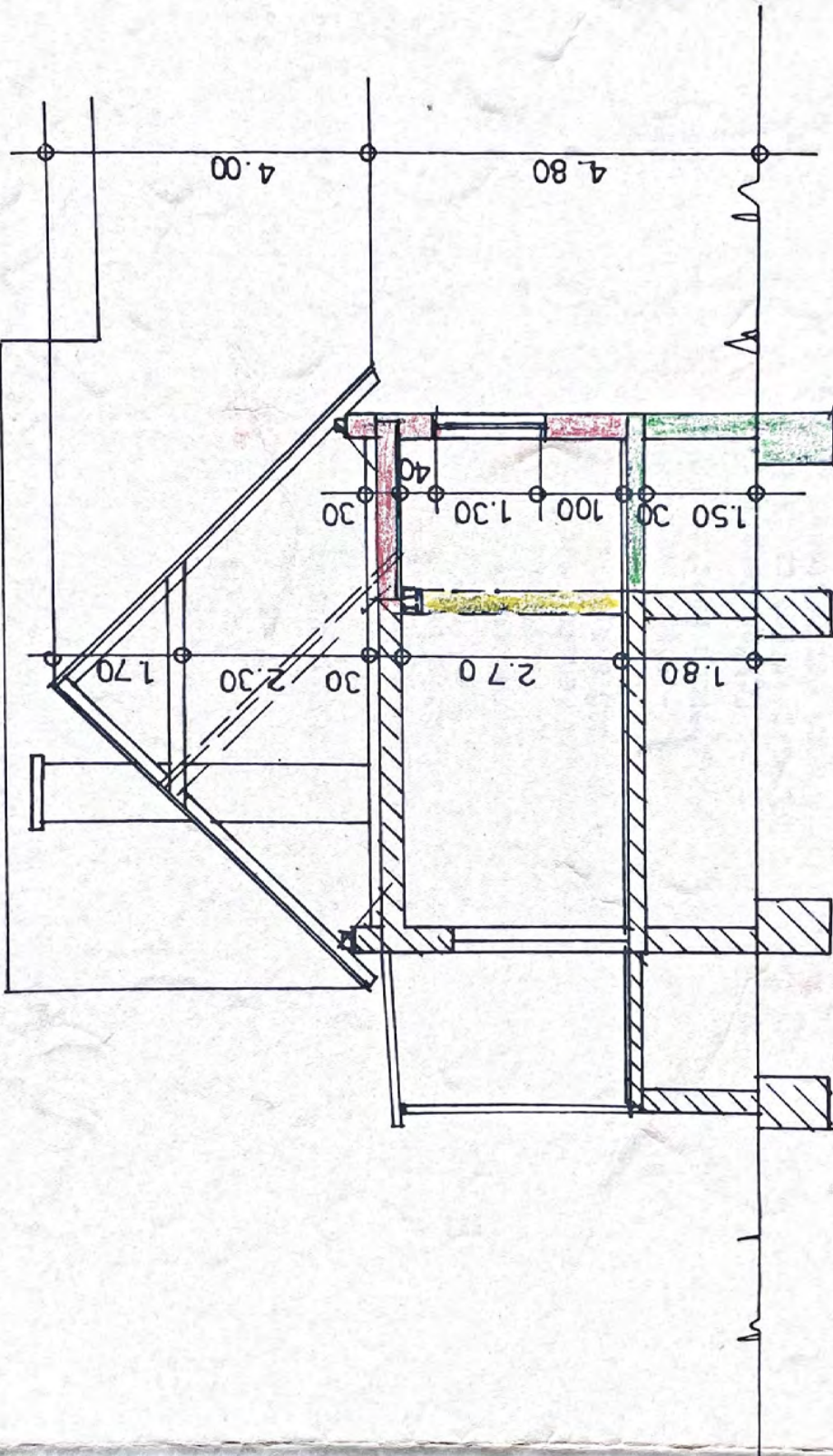
LEGENDE:

BESTAND
NEUBAU
ABBRUCH



1:100

DACHGESCHOSS 1:100



BESTAND ZUBAU

SCHNITT 1:100



Kontoblatt Kunde

Person: 2875, Lambauer Judith, Zehndorf 8, 8521 Wettnannstätt
Objekt: 1, Zehndorf 9, 8521 Wettnannstätt
Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.05.2023	Variable Geb. Kuebelant. 2. Quartal 2023	11,79		11,79	1,07 10,00 %	
1/	9/1	sa/0	01.01.2025	15.05.2023	Müllgeb. Pers.-Haushalt 2. Quartal 2023	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.08.2023	Variable Geb. Kuebelant. 3. Quartal 2023	11,79		11,79	1,07 10,00 %	
1/	9/1	sa/0	01.01.2025	15.08.2023	Müllgeb. Pers.-Haushalt 3. Quartal 2023	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.11.2023	Variable Geb. Kuebelant. 4. Quartal 2023	11,79		11,79	1,07 10,00 %	
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.02.2024	Variable Geb. Kuebelant. 1. Quartal 2024	12,74		12,74	1,16 10,00 %	
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.05.2024	Variable Geb. Kuebelant. 2. Quartal 2024	12,74		12,74	1,16 10,00 %	
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.08.2024	Variable Geb. Kuebelant. 3. Quartal 2024	12,74		12,74	1,16 10,00 %	
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.11.2024	Variable Geb. Kuebelant. 4. Quartal 2024	12,74		12,74	1,16 10,00 %	
1/	7/1	sa/170	29.01.2025	15.02.2025	Variable Geb. Kuebelant. 1. Quartal 2025	13,00		13,00	1,18 10,00 %	
1/	7/1	sa/990	23.04.2025	15.05.2025	Variable Geb. Kuebelant. 2. Quartal 2025	13,00		13,00	1,18 10,00 %	
1/	7/1	sa/1909	22.07.2025	15.08.2025	Variable Geb. Kuebelant. 3. Quartal 2025	13,00		13,00	1,18 10,00 %	
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						39,00		141,83	141,83	
Konto						39,00		141,83	141,83	



Kontoblatt Kunde

Person: 119, Lambauer Judith, Zehndorf 8, 8521 Wettnannstätt
Objekt: 1, Zehndorf 9, 8521 Wettnannstätt
Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.08.2022	Variable Geb. Kuebelant. 3. Quartal 2022	7,11		7,11	0,65 10,00 %	
1/	9/1	sa/0	01.01.2025	15.08.2022	Müllgeb. Pers.-Haushalt Aufrollung	1,98			0,18 10,00 %	
1/	7/1	sa/0	01.01.2025	15.11.2022	Variable Geb. Kuebelant. 4. Quartal 2022	10,66		8,76	0,80 10,00 %	
1/	6/1	sa/0	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	9,45		9,45		
1/	24/1	sa/0	01.01.2025	28.07.2023	Fäkaliensorg. 04/2023 LSNr. 2023-27 vom 27...	19,80		19,80	1,80 10,00 %	
					Re-Nr.: 10 129 1					
1/	24/1	sa/0	01.01.2025	15.02.2024	Fäkaliensorgung am 24.07.23 LS Nr. 2023-53	19,80		19,80	1,80 10,00 %	
					Re-Nr.: 10 212 1					
1/	6/1	sa/0	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	9,45		9,45		
1/	6/1	sa/990	23.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	9,45		9,45		
1/	9/1	sa/1899	18.07.2025	15.08.2025	Müllgeb. Pers.-Haushalt Aufrollung laut Bescheid	-3,88			-0,35 10,00 %	
1/	9/1	sa/1905	22.07.2025	15.08.2022	Müllgeb. Pers.-, Bel: 1796 Aufrollung		1,98		0,18 10,00 %	2
1/	7/1	sa/1905	22.07.2025	15.11.2022	Variable Geb. K. Bel: 2533 4. Quartal 2022		1,90		0,17 10,00 %	2
1/	9/1	sa/1905	22.07.2025	15.08.2025	Müllgeb. Pers.-, Bel: 1899 Aufrollung laut Bescheid		-3,88		-0,35 10,00 %	2
1/	9/1	sa/1909	22.07.2025	15.08.2025	Müllgeb. Pers.-Haushalt 3. Quartal 2025	11,63		11,63	1,06 10,00 %	
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						17,20		95,45	95,45	
Konto						17,20		95,45	95,45	