

Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz

7 E 50/24p

Exekutionssache

Betreibende Partei	Profant Lufttechnik HandelsgmbH, FN 239365h, Stattegger Straße 131, 8045 Graz-Andritz,
vertreten durch	Grasch + Krachler Rechtsanwälte OG, Grazer Straße 130, 8430 Leibnitz,
Verpflichtete Partei	Ulrike Papst, geb. 19.02.1964, Wirtlstraße 343/3, 8232 Grafendorf bei Hartberg,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 220/506-Anteile B-LNR 9 an der Liegenschaft EZ 289 Grundbuch 66165 St. Andrä im Sausal mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an top Nr. 2 im Hause St. Andrä im Sausal 131, 8444 St. Andrä-Höch, und der 40/506-Anteile B-LNR 10 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Doppelcarport mit Abstellraum im Westen.

BANKVERBINDUNGEN:

RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
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	8

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	11
3.2. Sachwert	Seite	13
3.3. Bewertung	Seite	18

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Auszug aus dem „HORA“-Pass
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Grundrissplan
Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Leibnitz hat die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 23.01.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 23.01.2025 um 15:00 Uhr im Beisein von Herrn Ing. DI (FH) Mag. Dr. Christian Krachler, RA, für die betreibende Partei und der verpflichteten Partei,
- Grundbuchauszug vom 23.12.2024,
- Katasterplan und Flächenwidmungsplan im GIS Steiermark,
- Erhebung des Bauaktes bei der Gemeinde St. Andrä-Höch am 17.01.2025,
- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung in der elektronischen Urkundensammlung,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- 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 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 über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen sowie einer Rutschungsgefährdung nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien sowie vom Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 289 Grundbuch 66165 St. Andrä im Sausal, Bezirksgericht Leibnitz, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	376/8	GST-Fläche	780 m2
--------	-------	------------	--------

Auf die Ersichtlichmachungen im A2-Blatt wird hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 9	220/506 ^{*)}	Ulrike Papst	geb. 19.02.1964
---------	-----------------------	--------------	-----------------

^{*)} mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an top Nr. 2 verbunden.

B-LNR 10	40/506 ^{*)}	Ulrike Papst	geb. 19.02.1964
----------	----------------------	--------------	-----------------

^{*)} mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum am Doppelcarport mit Abstellraum im Westen verbunden.

Lasten, C-Blatt

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

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in St. Andrä im Sausal (Gemeinde St. Andrä-Höchst) in zentraler, erhöhter Lage, sie ist über den Kirchweg und den Friedhofweg erreichbar, von welchem der GWS-Siedlung-Weg in Richtung Südosten abzweigt, wo sich das Zweifamilienhaus dann nach rund 50 m zur linken Hand befindet.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind erst in einiger Entfernung gegeben.

2.2.2. Beschaffenheit

Das gegenständliche Grundstück Nr. 376/8 weist ein katastrales Ausmaß von 780 m² auf, es ist rechtecksförmig konfiguriert und fällt mäßig mit rund 11% nach Südwesten zum öffentlichen Gut hin ab, wobei im Zuge der Bauerrichtung Geländeregulierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Dieses Grundstück ist mit dem nicht unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus St. Andrä im Sausal 131 bebaut, straßenseitig sind zwei Carports errichtet.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um allgemeine Erschließungsflächen bzw. als Zubehör zugeordnete Eigengartenflächen.

Die Liegenschaften im Nahbereich sind mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern unterschiedlichen Baudatums bebaut.

2.2.3. Aufschließung

Soweit informiert wurde, ist das gegenständliche Gebäude vollständig aufgeschlossen (Strom, Kanal, Wasser, Nahwärmeanschluss).

2.2.4. Flächenwidmung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im GIS des Landes Steiermark als Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 ausgewiesen.

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

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert/Abgabenrückstände

Der Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Gemäß Mitteilung der Gemeinde St. Andrä-Höchst vom 30.01.2025 haftet auf der Liegenschaft derzeit eine Forderung von € 79,10 für das 1. Quartal 2025 aus.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Soweit erhoben werden konnte, erfolgte die Errichtung des Zweifamilienwohnhauses aufgrund einer Baubewilligung vom 12.05.2016, die Benützungsbewilligung datiert vom 04.05.2017, sodass das Gebäude zum Bewertungsstichtag ein Baualter von rund 8 Jahren aufweist. Anzumerken ist, dass insofern eine Abweichung vom erteilten Baukonsens besteht, als das ostseitige Carport etwas größer ausgeführt wurde und beim Carport im Westen der im Plan ersichtliche und in der Nutzwertermittlung berücksichtigte Abstellraum nicht ausgeführt wurde.

Gemäß Baubeschreibung im Bauakt ist das Zweifamilienwohnhaus massiv errichtet, die Gründung erfolgte als Flachgründung über eine Bodenplatte, das aufgehende Mauerwerk ist in Hochlochziegeln mit WDVS und Putzbeschichtung ausgeführt, den oberen Abschluss bildet ein flacher geneigtes Satteldach mit einer von Nordost nach Südwest verlaufenden Firstrichtung und einer kleinformatigen, harten Deckung, Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden.

Der Zugang erfolgt über eine Außenstiege bzw. einen allgemeinen Zugangsweg (mit Betonsteinen gepflastert) an der Nordwestseite des Gebäudes.

Die Beheizung erfolgt über Anschluss an das Nahwärmenetz, die Wärmeabstrahlung über Fußbodenheizungen, zur Warmwasserbereitung sind im allgemeinen Haustechnikraum zwei elektrische Warmwasserboiler vorhanden.

Zur Belichtung sind Kunststoffenster mit Isolierverglasung ausgeführt bzw. bauartgleiche Fenstertüren, der Hauseingang ist mit einer Kunststofftüre mit Glaslichte abgeschlossen, im Inneren bestehen –

soweit Innentüren ausgeführt sind – Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind.

Die Fußbodenbeläge umfassen Vinyl- und Fliesenbeläge, die teilweise überdeckte Terrasse ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die Wandoberflächen sind gemalt bzw. tapeziert, im Sanitärraum teilweise verflies, die Deckenuntersichten sind gemalt, die Sanitärausstattung umfasst ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten, eine Walk-in-Dusche, ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss.

Gemäß dem unter TZ 7575/2016 verbücherten Nutzwertgutachten besteht die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 2** aus Flur, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen und 2 Zimmern mit einer **Nutzfläche von 83,90 m²**, die befestigte Terrasse weist demnach eine Nutzfläche von 24,00 m² auf, der als Zubehör zugeordnete Eigengarten eine solche von 200,00 m².

Das **Doppelcarport West** soll laut Nutzwertgutachten eine **Nutzfläche von 43,00 m²** zuzüglich eines Abstellraumes von 7,60 m² aufweisen, wobei Letzterer nicht ausgeführt wurde, tatsächlich ist beim Doppelcarport von einer geringeren Nutzfläche auszugehen.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann augenscheinlich als dem relativen Baualter entsprechend und normal bezeichnet werden, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß einschlägiger Bewertungsliteratur rund 70 Jahre.

2.3.2. Hausverwaltung

Gemäß Information anlässlich der Befundaufnahme soll keine Hausverwaltung bestellt sein, die Bewirtschaftungs- und Betriebskosten werden grundsätzlich separat getragen, lediglich die Gebäudeversicherung und der Allgemeinstrom werden halbiert, hinsichtlich einer allenfalls vorhandenen Reparaturrücklage liegen keinerlei Informationen vor.

2.3.3. Zubehör/Inventar

Der vorhandenen Kücheneinrichtung mit Küchenzeile, E-Geräten sowie Kochinsel mit Abluft kann ein Zeitwert von

€ 4.000,00

unterstellt werden.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe dazu die obigen Feststellungen.

2.3.5. Nutzung

Laut Information bestehen hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Wohnung keinerlei Bestandsrechte, sodass die Bewertung unter der Annahme der Bestandsfreiheit erfolgt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Aufgrund der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des dargestellten 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 überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, solche Kaufinteressenten orientieren sich vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) und halten diesen für wertbestimmend, indem sie sich 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 (Bruttogrundfläche, Wohnnutzfläche), 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 Bodenpreiserhebungen im Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden und wird diesbezüglich auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung verwiesen.

Unter Berücksichtigung einer Bodenwertsteigerung von 7,49% p.a., wie sich diese aus den Immobilien-Preisspiegeln der Jahre 2019 bis 2024 ergibt, errechnet sich ein gebundener Bodenwert von gerundet € 53,00 je m².

Demnach errechnet sich der nachstehende anteilige Bodenwert:

$$780 \text{ m}^2 \times € 53,00 \text{ je m}^2 \times (220 + 40) / 506 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad 21.242,00}}$$

anteiliger Bodenwert top Nr. 2 und Carport gerundet

$$\quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad 21.200,00}}$$

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normalherstellungskosten nach Flächenmeterpreisen (Wohnnutzfläche im Sinne des WEG), wie sie sich durch Rückrechnung aus den in der einschlägigen Bewertungsliteratur veröffentlichten Richtwerten ergeben (z.B. Veröffentlichung der Normalherstellungskosten in der Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2024), in welchen Preisansätzen die Umsatzsteuer, regionale Preisfaktoren, die Bauweise, Zubehörflächen (z.B. Terrasse) und die Ausstattung entsprechend berücksichtigt sind:

Wohnung top Nr. 2

$$83,90 \text{ m}^2 \times € 2.805,00 \text{ je m}^2 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad 235.340,00}}$$

Vom solcherart ermittelten Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung) in Abzug gebracht. Diese beträgt bei einer zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Restnutzungsdauer von 62 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren $8/70$ des Neubauwertes, sodass ein Restwert in Höhe von $62/70$ des Neubauwertes verbleibt.

€ 235.340,00 x $62/70$ = € 208.444,00

Bauwert Wohnung top Nr. 2 gerundet € **208.000,00**

Der Zeitwert der anteilig vorhandenen **Außenanlagen** wird mit pauschal

€ **8.300,00**

eingeschätzt, welcher Ansatz innerhalb der in der Bewertungsliteratur angeführten Bandbreite für derartige Außenanlagen gelegen ist.

Der Zeitwert des **Carports** kann mit pauschal

€ **8.800,00**

angenommen werden.

Sachwert-Zusammenstellung

anteiliger Bodenwert € 21.200,00

Bauwert Wohnung top Nr. 2 € 208.000,00

Zeitwert anteilige Außenanlagen € 8.300,00

Zeitwert Carport € 8.800,00

Sachwert Wohnung top Nr. 2 mit Carport € 246.300,00

Sachwert Wohnung top Nr. 2 mit Carport gerundet

€ 246.000,00

3.3. Bewertung

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

Legt man den ermittelten Sachwert auf die Nutzfläche der Wohnung um, dann entspricht dieser rund € 2.936,00 je m².

Generell besteht derzeit auf dem Immobilienmarkt eine rückläufige Nachfrage, weshalb sich Sachwerte nur mit größeren Abstrichen von diesen am Markt realisieren lassen. Gemäß Immobilien-Preisspiegel 2024 (herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) beträgt der durchschnittliche Verkaufspreis für Wohnungen in normaler Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert im Bezirk Leibnitz € 1.888,00 je m².

Zur Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Sachwert mit einem Marktanpassungsabschlag von 15% wie folgt:

€ 246.000,00 x 0,85 =

€ 209.100,00

Der gemeinsame Verkehrswert der 220/506-Anteile B-LNR 9 an der Liegenschaft EZ 289 Grundbuch 66165 St. Andrä im Sausal mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an top Nr. 2 im Hause St. Andrä im Sausal 131, 8444 St. Andrä-Höch, und der 40/506-Anteile B-LNR 10 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Doppelcarport mit Abstellraum im Westen beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

***) € 209.000,00**

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3. € 4.000,00

(*) Beide Liegenschaftsanteile stellen eine wirtschaftliche Einheit dar, von dem ermittelten Gesamtverkehrswert entfällt ein Teilbetrag von € 10.258,00 auf das Carport im Westen sowie ein Teilbetrag von € 198.742,00 auf die Wohnung top Nr. 2 zuzüglich des Zubehörs.)

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. Grundlage der Bewertung bilden daher die im Grundbuch (Nutzwertgutachten) ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf

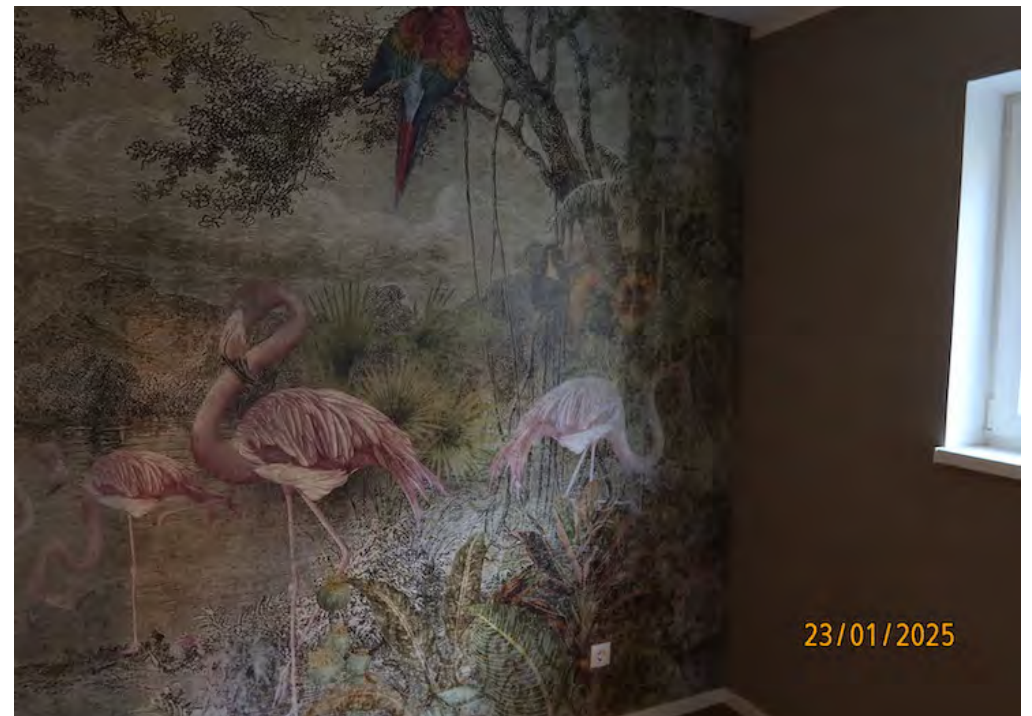
Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere 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.

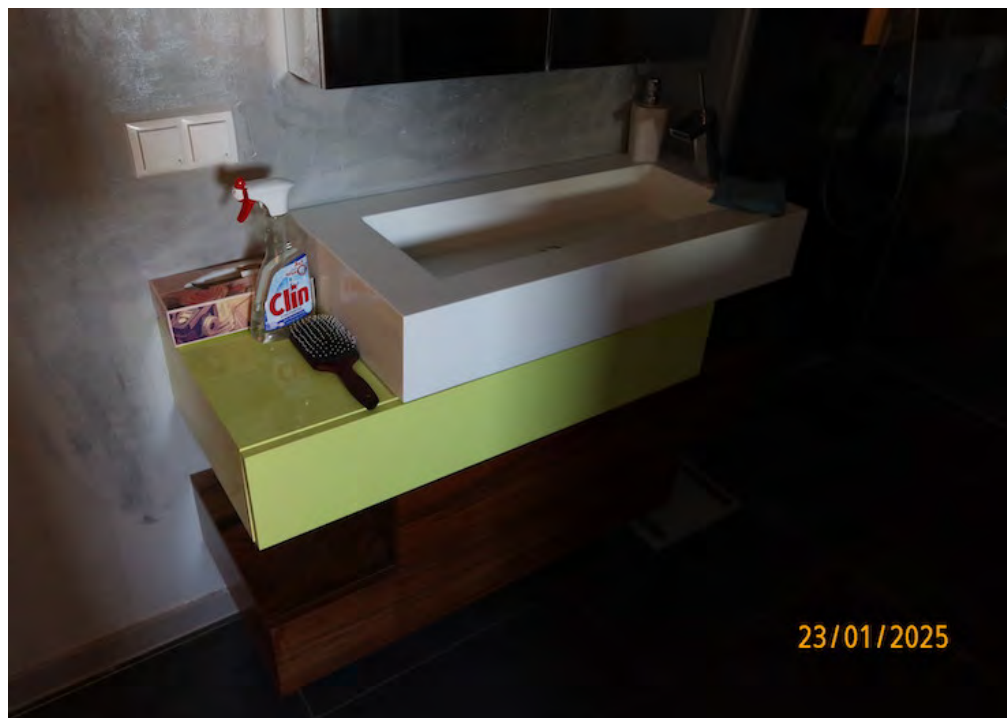
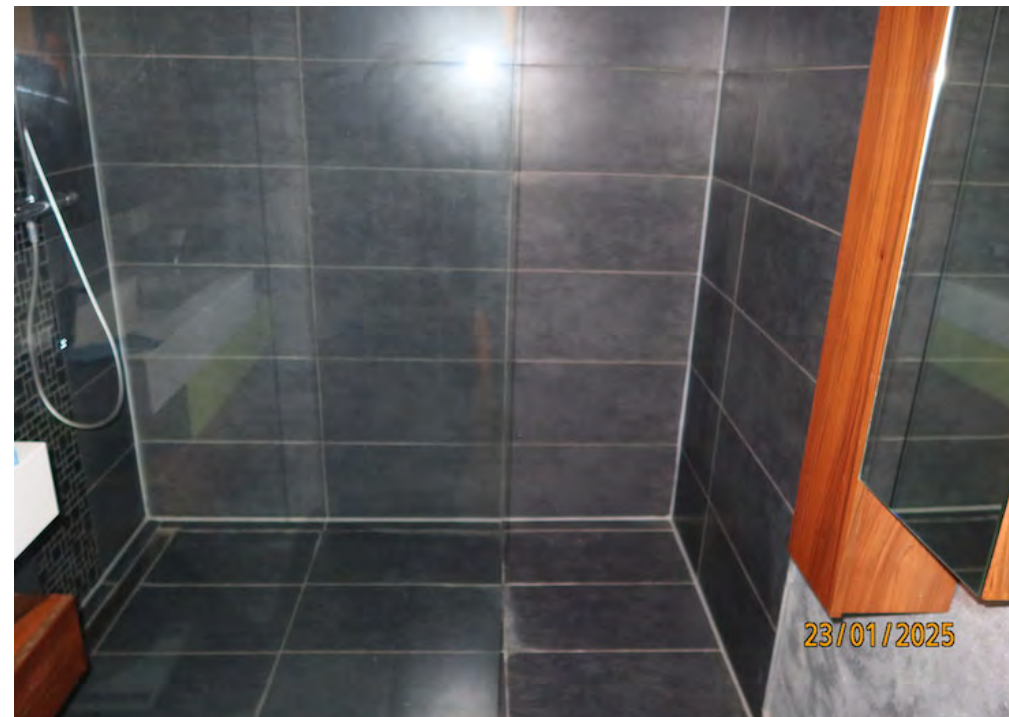
Graz, am 24. Februar 2025

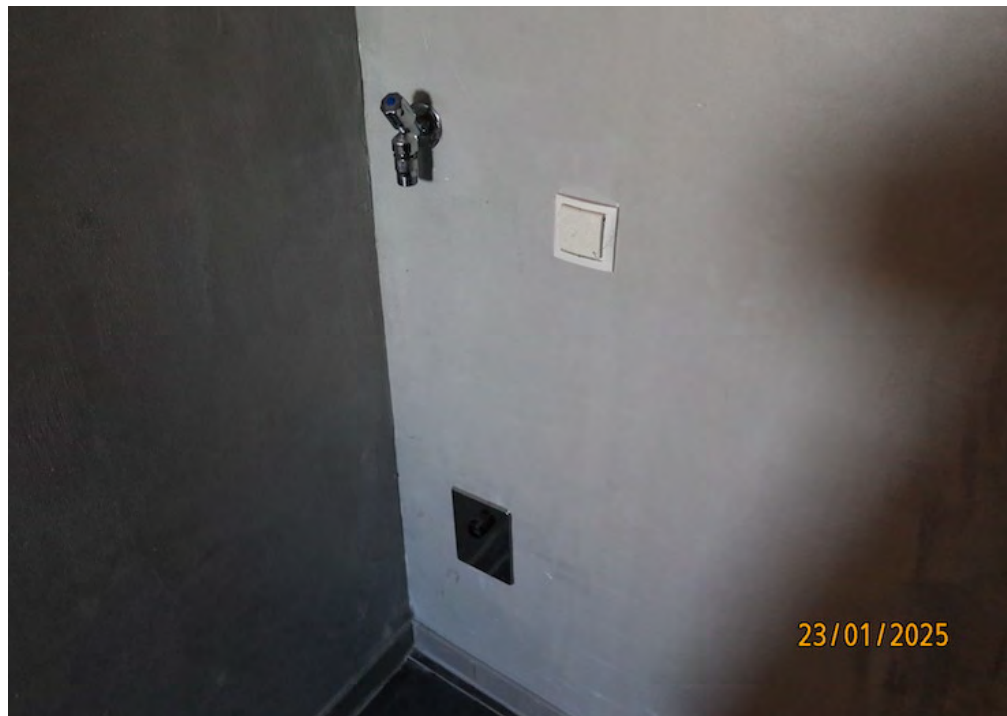


The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Mag. Harald Ganster" in the center.

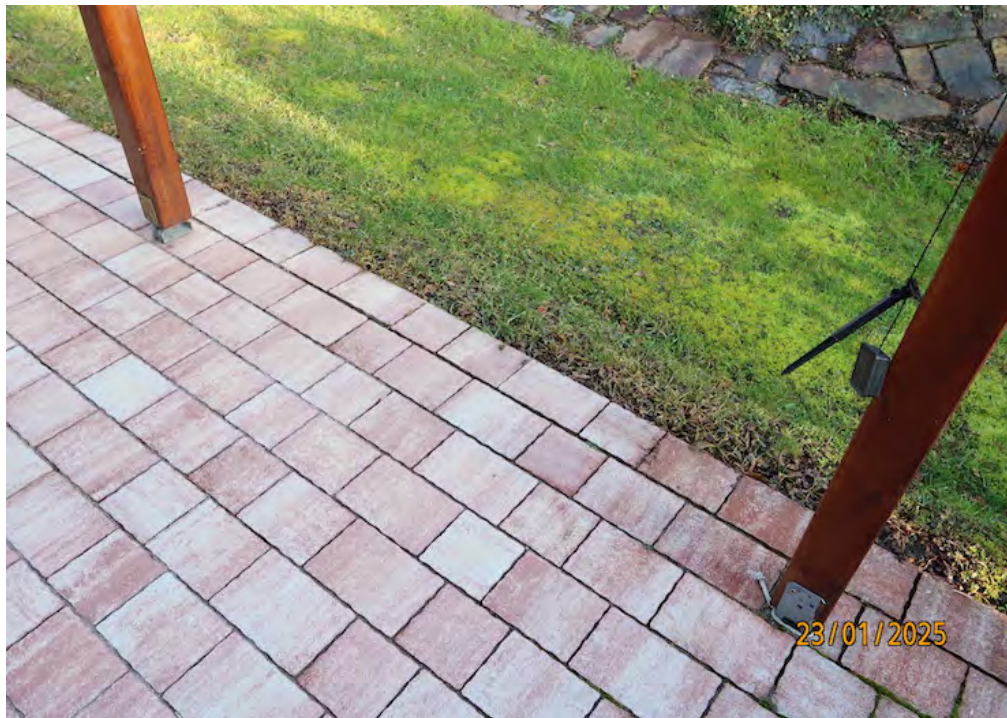
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige













Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66165 St. Andrä im Sausal
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 289

Letzte TZ 4414/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
376/8	GST-Fläche *	780	
	Bauf.(10)	276	
	Gärten(10)	504	Sankt Andrä im Sausal 131

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 2620/1980 400/1998 Grunddienstbarkeit Wasserbezug, Wasserleitung an EZ 235 für Gst 376/8
- b 4527/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 256

***** B *****

7 ANTEIL: 206/506

Werner Bittner

GEB: 1948-12-26 ADR: Sankt Andrä im Sausal 131/1, St. Andrä im Sausal 8444

- a 7575/2016 Wohnungseigentum an Top 1
- b 4465/2017 IM RANG 155/2017 Kaufvertrag 2016-11-28 Eigentumsrecht
- c gelöscht

8 ANTEIL: 40/506

Werner Bittner

GEB: 1948-12-26 ADR: Sankt Andrä im Sausal 131/1, St. Andrä im Sausal 8444

- a 7575/2016 Wohnungseigentum an Doppelcarport mit Abstellraum - Osten
- b 4465/2017 IM RANG 155/2017 Kaufvertrag 2016-11-28 Eigentumsrecht
- c gelöscht

9 ANTEIL: 220/506

Ulrike Papst

GEB: 1964-02-19 ADR: St. Andrä im Sausal 131/2, Stattegg 8444

- a 7575/2016 Wohnungseigentum an Top 2
- b 9301/2018 IM RANG 5647/2018 Kaufvertrag 2017-07-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-11-19 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 40/506

Ulrike Papst

GEB: 1964-02-19 ADR: St. Andrä im Sausal 131/2, Stattegg 8444

- a 7575/2016 Wohnungseigentum an Doppelcarport mit Abstellraum - Westen
- b 9301/2018 IM RANG 5647/2018 Kaufvertrag 2017-07-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-11-19 Eigentumsrecht

***** C *****

- 4 auf Anteil B-LNR 9 10
 - a 9302/2018 Pfandurkunde 2018-08-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
 - b gelöscht
- 5 auf Anteil B-LNR 9 10
 - a 4426/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-06-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Profant Lufttechnik HandelsgmbH (FN 239365h)
- 6 auf Anteil B-LNR 9 10
 - a 4414/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 202.376,83
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-09-25 für
PROFANT Lufttechnik HandelsgmbH (FN 239365h)
(7 E 50/24p)
 - b 4414/2024 Mehrbegehren abgewiesen laut Beschluss 2024-09-25
(7 E 50/24p)
 - c 4414/2024 Pfandrecht in LNR 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

23.12.2024 15:58:42



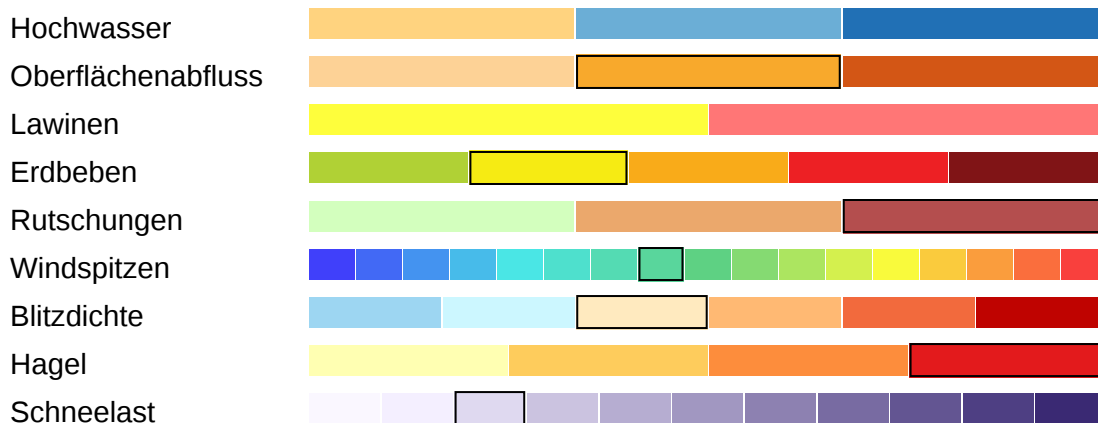
HORA-Pass

Adresse: Sankt Andrä im Sausal 131, 8444 Sankt Andrä-Höch
Seehöhe: 355 m
Auswerteradius: 40 m
Geogr. Koordinaten: 46,78986° N | 15,37726° 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:

keine Daten
mittel
keine Daten
niedrig
hoch
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 BML 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.

Nutzflächenaufstellung

Doppelhaus

TOP1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Flur/Garderobe	EG	6,90	
Bad/WC	EG	10,40	
Gast	EG	11,50	
Eltern	EG	20,60	
Kochen/Wohnen/Essen	EG	34,60	84,00
Zuschläge			
Terrasse	EG	25,00	25,00
Zubehör			
Garten	EG	160,00	160,00
Nutzfläche			84,00

TOP2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Flur/Garderobe	EG	9,30	
Bad/WC	EG	9,30	
AR	EG	5,30	
Eltern	EG	13,10	
Kind	EG	10,60	
Kochen/Wohnen/Essen	EG	36,30	83,90
Zuschläge			
Terrasse	EG	24,00	24,00
Zubehör			
Garten	EG	200,00	200,00
Nutzfläche			83,90

Doppelcarport mit Abstellraum - Westen

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		43,00
Zubehör			
Abstellraum	SW	7,60	7,60
Nutzfläche			43,00

Doppelcarport mit Abstellraum - Osten

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG		43,00
Zubehör			
Abstellraum	EG	7,60	7,60
Nutzfläche			43,00

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Doppelhaus

TOP1

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
Hofseitig neben Carports	-3,00%
Nutzwert pro m²	0,9700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Flur/Garderobe	EG		0,970
Bad/WC	EG		0,970
Gast	EG		0,970
Eltern	EG		0,970
Kochen/Wohnen/Essen	EG		0,970
Zuschläge			
Terrasse	EG	25,00 % vom NW/m ²	0,243
Zubehör			
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100

TOP2 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Flur/Garderobe	EG		1,000
Bad/WC	EG		1,000
AR	EG		1,000
Eltern	EG		1,000
Kind	EG		1,000
Kochen/Wohnen/Essen	EG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100

Doppelcarport mit Abstellraum - Westen

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	0,4000
Nutzwert pro m²	0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,4000
Zubehör			
Abstellraum	SW	0,40 je m ²	0,400

Doppelcarport mit Abstellraum - Osten

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,4000
Zubehör			
Abstellraum	EG	0,40 je m ²	0,400

Nutzwertberechnung

Doppelhaus

TOP1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Flur/Garderobe	EG	6,90	0,970	6,69	
Bad/WC	EG	10,40	0,970	10,09	
Gast	EG	11,50	0,970	11,16	
Eltern	EG	20,60	0,970	19,98	
Kochen/Wohnen/Essen	EG	34,60	0,970	33,56	
Zuschläge					
Terrasse	EG	25,00	0,243	6,00	87
Zubehör					
Garten	EG	160,00	0,100	16	16
Mindestanteil: 103 von 253 (206 von 506)					

TOP2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Flur/Garderobe	EG	9,30	1,000	9,30	
Bad/WC	EG	9,30	1,000	9,30	
AR	EG	5,30	1,000	5,30	
Eltern	EG	13,10	1,000	13,10	
Kind	EG	10,60	1,000	10,60	
Kochen/Wohnen/Essen	EG	36,30	1,000	36,30	
Zuschläge					
Terrasse	EG	24,00	0,250	6,00	90
Zubehör					
Garten	EG	200,00	0,100	20	20
Mindestanteil: 110 von 253 (220 von 506)					

Doppelcarport mit Abstellraum - Westen

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	43,00	0,400	17,00	17
Zubehör					
Abstellraum	SW	7,60	0,400	3	3
Mindestanteil: 20 von 253 (40 von 506)					

Doppelcarport mit Abstellraum - Osten

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz überdacht	EG	43,00	0,400	17,00	17
Zubehör					
Abstellraum	EG	7,60	0,400	3	3
Mindestanteil: 20 von 253 (40 von 506)					

Zusammenfassung

Doppelhaus

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP1	EG	84,00	103 / 253	206 / 506	40,711
TOP2	EG	83,90	110 / 253	220 / 506	43,478
Doppelcarport mit Abstellraum - Westen	EG	43,00	20 / 253	40 / 506	7,905
Doppelcarport mit Abstellraum - Osten	EG	43,00	20 / 253	40 / 506	7,905
Summe: 253 / 253 (506 / 506)					

, 24.08.2016

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Leibnitz
Grundbuch: Leibnitz
Einlagezahl: 289
Grundstück Nr.: 376/8

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 2

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

2 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

die sich wie folgt aufgliedern:

- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) in der Tiefgarage
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) im Freien
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) in freistehenden Einzelgaragen
- 2 Abstellplatz (Abstellplätze) überdacht
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) im Doppelparker
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) in Garagen

insgesamt: **4 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide



GRUNDRISS EG

M 1:100

Dachfläche: Wohnhaus

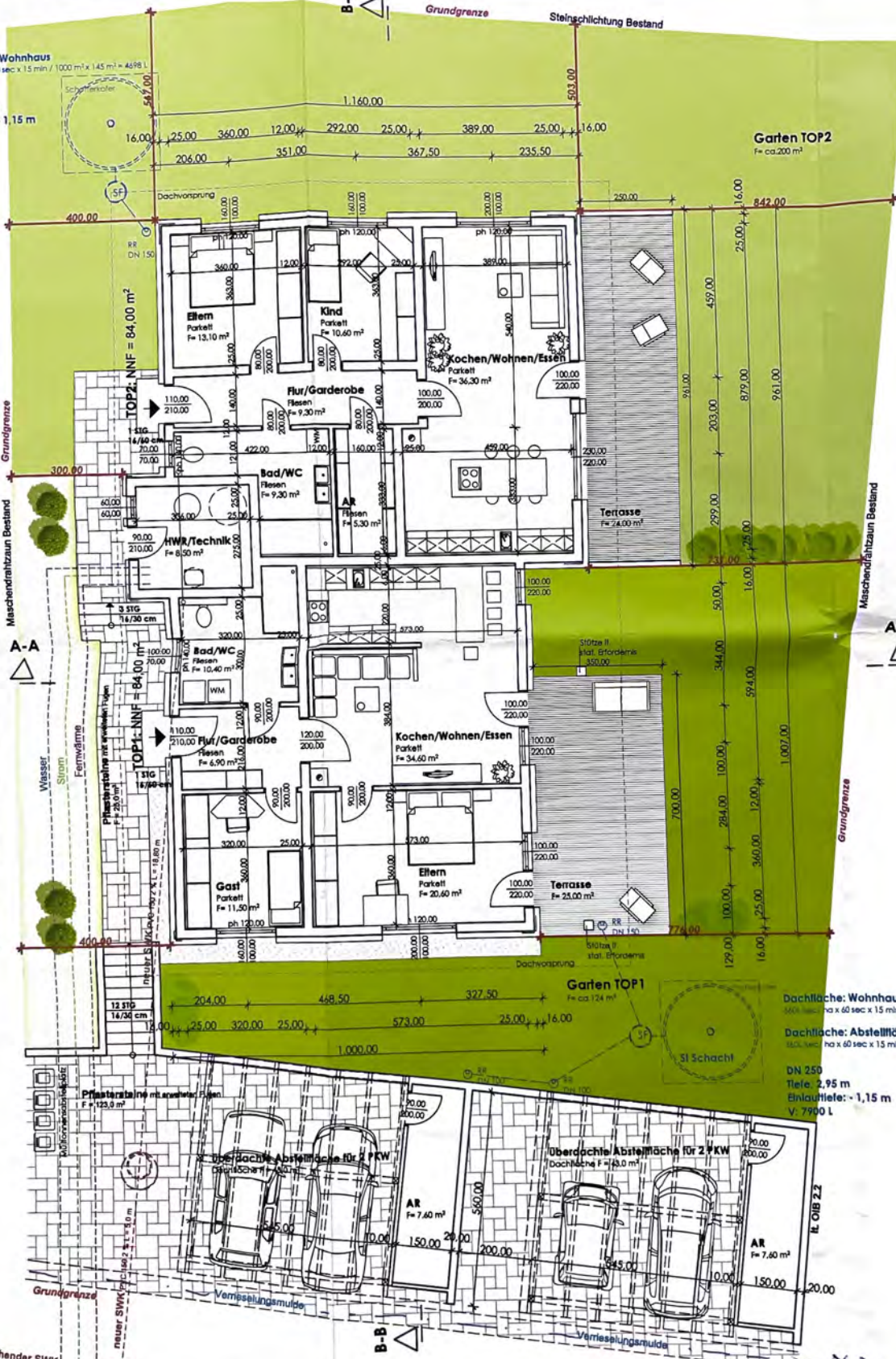
360/sec/ha x 60 sec x 15 min / 1000 m² x 145 m² = 4698 L

DN 200

Tiefe: 3,00 m

Einlauftiefe: - 1,15 m

V: 4800 L



Dachfläche: Wohnhaus

360/sec/ha x 60 sec x 15 min / 1000 m² x 145 m² = 4698 L

Dachfläche: Abstellfläche

360/sec/ha x 60 sec x 15 min / 1000 m² x 86 m² = 2786 L

Gesamt = 7484 L

DN 250

Tiefe: 2,95 m

Einlauftiefe: - 1,15 m

V: 7900 L

DRANAGE gelocht DN 160
mit Veiss Umarmung
Anschlüsse am Ortskamm

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



23.01.2025

Bewertungstichtag



52,70 €

Wert je m²



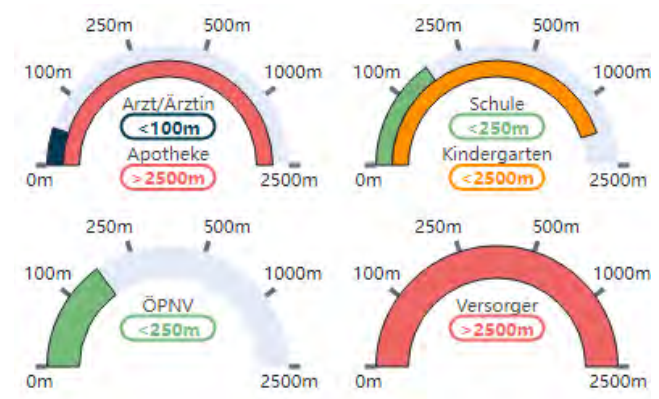
7,49 %

Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Bauland

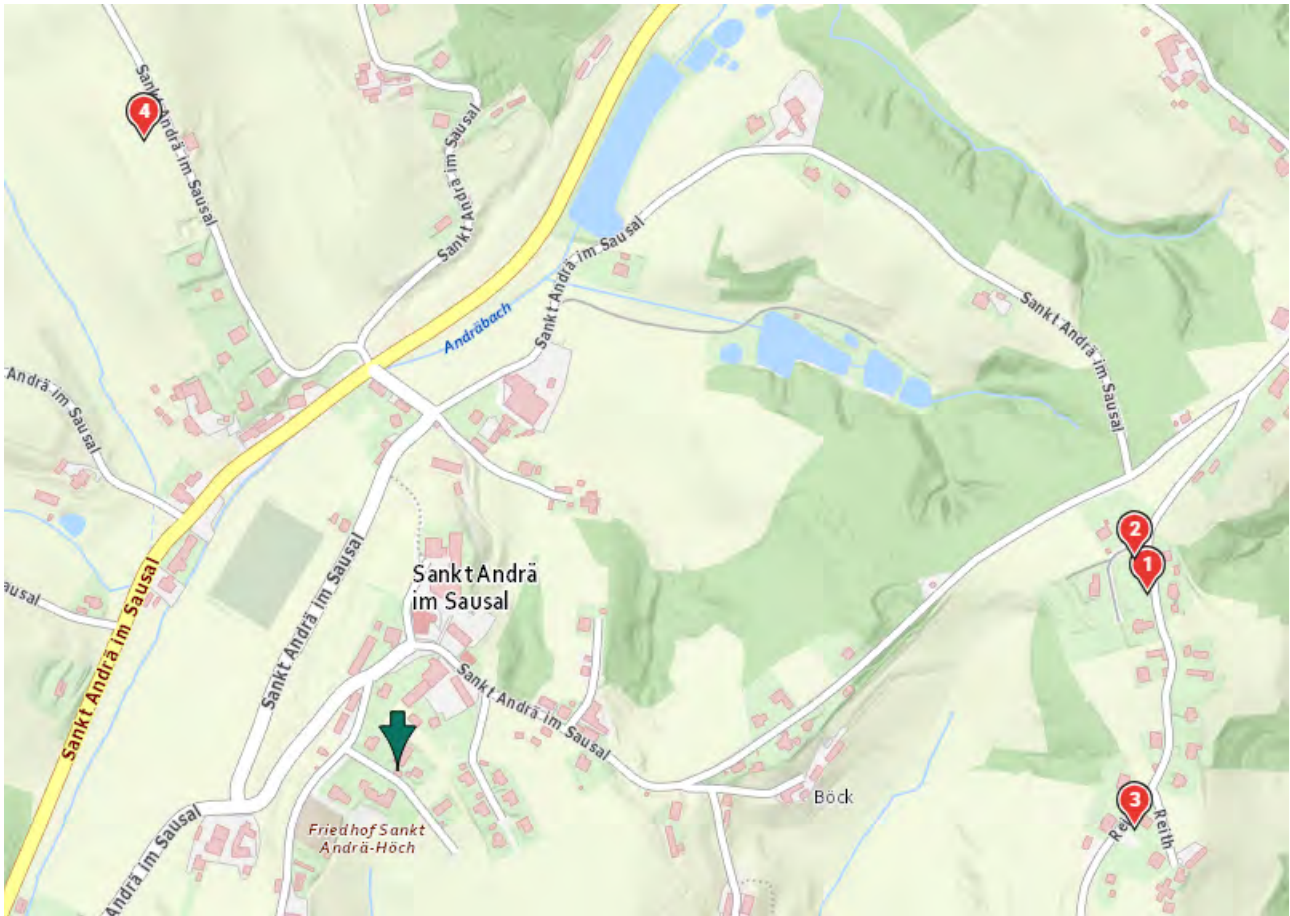
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	4
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	52,70 €
Standardabweichung	11,07 €
Variationskoeffizient	21,01 %
95%-Konfidenzintervall	41,85 € - 63,55 €
Stichtag	23.01.2025



Adresse	St. Andrä im Sausal 131, 8444 St. Andrä-Höch, Österreich
Koordinaten	46,789845; 15,377292
Katastralgemeinde	66165 St. Andrä im Sausal

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3696/2021	24.02.2021	1.084,00	50,74 €	65,61 € *
2	Bauland	2568/2020	07.02.2020	1.126,00	40,85 €	56,03 € *
3	Bauland	8343/2021	24.09.2021	261,00	40,00 €	49,98 € *
4	Bauland	7718/2021	22.12.2020	1.306,00	30,00 €	39,19 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt