

Gutachten

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Liegenschaftsadresse Am Sonnenhang 2, 8451 Heimschuh
Einlagezahlen (EZZ) 784 und 744
Katastralgemeinde (KG) 66124 Heimschuh
Anteile 1/1 und 1/10
Bezirksgericht (BG) Leibnitz
Grundstücksnummern 451/6 und 451/4, 451/10, 451/15

Betreff Exekutionssache 7 E 83/25t

Empfänger Bezirksgericht Leibnitz, Abteilung 1
Kadagasse 8, 8430 Leibnitz

Betreibende Partei Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen
Oberer Markt 9, 8551 Wies
vertreten durch Mag. Ulrike Veronik-Pongratz,
Eibiswald 3, 8552 Eibiswald

Verpflichtete Partei Carmen Leschnik, geb. 01.03.1982
Am Sonnenhang 2, 8451 Heimschuh

Bewertungsstichtag 14.11.2025

MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

Herrengasse 21, A-8010 Graz

E office@sv-lamprecht.at

T +43 664 166 40 90

W www.sv-lamprecht.at

Allgemein beeideter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Übersicht

Auftraggeber	Bezirksgericht Leibnitz, Abteilung 1
Bewertungskategorie	Einfamilienwohnhaus
Liegenschaftsadresse	Am Sonnenhang 2, 8451 Heimschuh
Einlagezahlen (EZZ)	784 und 744
Katastralgemeinde (KG)	66124 Heimschuh
Anteile	1/1 und 1/10
Bezirksgericht (BG)	Leibnitz
Grundstücksnummern	451/6 und 451/4, 451/10, 451/15 (Straßenverkehrsanlage im Miteigentum)
Grundstücksgröße	742 m ² und 1.197 m ² (Straßenverkehrsanlage im Miteigentum)
Bewertungsstichtag	14.11.2025
Verkehrswert	EUR 329.000,--

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

Zeitwert Zubehör	EUR 1.500,--
-------------------------	---------------------

Das vorliegende Gutachten umfasst 57 Seiten und wird mittels digitaler Einbringung an den Auftraggeber übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Auftrag und Bewertungsgegenstand	5
1.2	Zweck des Gutachtens	5
1.3	Befundaufnahme	5
1.4	Bewertungsstichtag	5
1.5	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	6
1.5.1	Gesetze und Verordnungen	6
1.5.2	ÖNORMEN und Richtlinien	6
1.5.3	Literatur und Standardwerke	6
1.5.4	Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen	8
1.6	Vorbemerkungen	8
1.6.1	Vertraulichkeitserklärung	8
1.6.2	Aufmaß und Flächenprüfung	9
1.6.3	Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen	9
1.6.4	Kontaminierungsprüfung	9
1.6.5	Baurechtlicher Konsens	10
1.6.6	Weitergabe des Gutachtens	10
1.6.7	Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)	10
1.6.8	Annahmen und besondere Annahmen	11
2	Befund	12
2.1	Grundbuchsstand der Liegenschaft	12
2.1.1	Gutsbestandsblatt (A1-Blatt) - Bewertungsgegenstand	12
2.1.2	Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)	13
2.1.3	Eigentumsblatt (B-Blatt)	13
2.1.4	Lastenblatt (C-Blatt)	14
2.1.5	Einheitswert	15
2.1.6	Abgabenrückstände	16
2.1.7	Außerbücherliche Lasten	16
2.2	Liegenschaft allgemein	17
2.2.1	Makrolage	17
2.2.2	Mikrostandort der Liegenschaft	18
2.2.3	Beschaffenheit	20
2.2.4	Ver- und Entsorgung	21
2.2.5	Flächenwidmung	22
2.2.6	Risiko einer Kontaminierung	22
2.2.7	Hochwasserrisiko	23
2.2.8	Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens	23
2.2.9	Gefahrenzonenplan	23
2.2.10	Sonstige Grundstücksimmissionen	23
2.3	Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung	24
2.3.1	Gebäudebeschreibung und –ausstattung	24
2.3.2	Außenanlagen	26
2.3.3	Bauhistorie	27
2.3.4	Nutzung/Bestandrechtliche Situation	27
2.3.5	Zubehör und Inventar	27
2.4	Fotodokumentation	28
3	Gutachten	36

3.1	Allgemeines	36
3.2	Wertermittlungsverfahren.....	36
3.2.1	Vergleichswertverfahren.....	37
3.2.2	Ertragswertverfahren	37
3.2.3	Sachwertverfahren.....	37
3.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahren	37
3.3	Sachwertverfahren	38
3.3.1	Behandlung der Umsatzsteuer.....	39
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren.....	39
3.3.3	Bauwert nach der Sachwertmethode.....	43
3.3.4	Bauwert der Außenanlage.....	45
3.3.5	Sonstige bauliche Anlagen.....	45
3.4	Sachwert der Gesamtliegenschaft	46
3.5	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes.....	47
3.5.1	Verkehrswert der Gesamtliegenschaft	48
3.6	Zeitwert des Zubehörs	49
3.6.1	Schlussanmerkung	50
4	Ergänzende Anlagen	51
4.1	Gesamter Grundbuchsstand	51
4.1.1	EZ 784 KG 66124 Heimschuh	51
4.1.2	EZ 744 KG 66124 Heimschuh (Straßenverkehrsanlage).....	52
4.2	Pläne.....	53
4.2.1	Lageplan	53
4.2.2	Grundriss Erdgeschoss.....	54
4.2.3	Grundriss Dachgeschoss.....	55
4.2.4	Grundriss Kellergeschoss	56
4.2.5	Ansichten.....	57

1 Allgemeines

1.1 Auftrag und Bewertungsgegenstand

Der Sachverständige MMag. Johannes Lamprecht, MSc (nachfolgend als SV bezeichnet) wurde bestellt, die durch das Bezirksgericht Leibnitz (nachfolgend als Auftraggeber bezeichnet) angeordnete Schätzung der Liegenschaft EZZ 784 und 744 je KG 66124 Heimschuh, GST. Nr. 451/6 und 451/4, 451/10, 451/15 mit der Adresse Am Sonnenhang 2, 8451 Heimschuh, durchzuführen.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 14.11.2025 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn MMag. Johannes Lamprecht, MSc in Anwesenheit von

- Herrn Maurice Leschnik (Sohn der verpflichteten Partei),
- Frau Dipl.-Ing. Stefanie Genser, BSc (Mitarbeiterin SV Büro).

Im Rahmen der Befundaufnahme konnte die gesamte Liegenschaft besichtigt werden.

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

1.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der Tag der Befundaufnahme, der **14.11.2025**, festgesetzt.

1.5 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

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

1.5.1 Gesetze und Verordnungen

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

1.5.2 ÖNORMEN und Richtlinien

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

1.5.3 Literatur und Standardwerke

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

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

1.5.4 Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen

- Besichtigung vor Ort und Fotodokumentation vom 21.11.2025
- Erhebungen im zuständigen Bezirksgericht
 - Grundbuchauszug vom 21.11.2025
- Erhebungen im Bauakt
- Erhebung der Einheitswertbescheide beim zuständigen Finanzamt
- Raumordnungsrechtliche Unterlagen
 - Auszug Flächenwidmungsplan
 - Verordnungstext
- Pläne und Karten
 - Übersicht Makrolage (Wikipedia)
 - Übersicht Mikrolage (Digitaler Atlas Steiermark Graz)
 - Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Katasterplan (BEV Kataster / Digitaler Atlas Steiermark)
- Sonstige Unterlagen
 - Auszug Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
 - Auszug Hochwasserrisikozonierungskarte (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Auszug Gefahrenzonenplan (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Auszug Lärmkarte (BMK)
 - Baupreisindex der STATISTIK AUSTRIA
- Erhebungen von Marktanalysen der ZT datenforum eGen
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank IMMOUnited der IMMOUnited GmbH
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank immoNet.ZT der ZT datenforum eGen
- Mündliche Erläuterungen im Rahmen der Befundaufnahme durch Herrn Maurice Leschnik

1.6 Vorbemerkungen

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

1.6.1 Vertraulichkeitserklärung

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

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

1.6.2 Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den Sachverständigen festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

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

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

1.6.3 Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt, deren Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

1.6.4 Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontamination und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der persönlichen Erklärung von Auftraggebern oder Eigentümern erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der

Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

1.6.5 Baurechtlicher Konsens

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme nur augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsbewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

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

1.6.6 Weitergabe des Gutachtens

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

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelne Teile desselben auf Plattformen zur Nutzung „künstlicher Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

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

1.6.7 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

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

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

1.6.8 Annahmen und besondere Annahmen

Es wurden folgende Annahmen übernommen:

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse,
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten,
- keine Kontaminierungen,
- ein baurechtlicher Konsens bzw. die Möglichkeit zur Herstellung eines solchen.

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

2 Befund

2.1 Grundbuchsstand der Liegenschaft

Der gesamte Grundbuchsstand der bewertungsrelevanten Liegenschaft zum Bewertungsstichtag ist im Anhang ersichtlich.

2.1.1 Gutsbestandsblatt (A1-Blatt) - Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet gemäß Bewertungsauftrag die folgende im Gutsbestandsblatt angeführte Liegenschaft, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Leibnitz mit den Einlagezahlen 784 und 744 je KG 66124 Heimschuh, mit den folgenden Grundstücksnummern:

EZ 784:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
451/6    G GST-Fläche        *       742
          Bauf.(10)          105
          Gärten(10)         637  Am Sonnenhang 2
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Auszug aus dem Hauptbuch¹

EZ 744 im ideellen Miteigentum:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
451/4    G Gärten(10)        *       201
451/10    G Sonst(10)         *        65
451/15    G Sonst(10)         *       931
GESAMTFLÄCHE                                1197
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Auszug aus dem Hauptbuch²

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Auszug aus dem Hauptbuch 742 m² und 1.197 m² (Straßenverkehrsanlage im Miteigentum).

¹ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

² Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

Die Liegenschaft befindet sich im Grenzkataster, somit sind die Grenzen im Kataster verbindlich.

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

2.1.2 Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)

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

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

Das A2-Blatt enthält folgende Eintragungen:

EZ 784:

```
***** A2 *****  
3 a 1766/2006 Anmeldungsbogen 2006-03-08 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst  
451/7 aus EZ 744, Einbeziehung in Gst 451/6  
4 a gelöscht
```

Auszug aus dem Hauptbuch³

EZ 744 im ideellen Miteigentum:

```
***** A2 *****  
2 a 13209/2002 Zuschreibung Gst 451/7 451/10 aus EZ 59  
2 b 13209/2002 Zuschreibung Gst 451/4 aus EZ 745  
4 b gelöscht
```

Auszug aus dem Hauptbuch⁴

2.1.3 Eigentumsblatt (B-Blatt)

Es sind derzeit folgende Eigentumsverhältnisse für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gegeben:

³ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

⁴ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

EZ 784:

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Carmen Leschnik

GEB: 1982-03-01 ADR: Am Sonnenhang 2, Heimschuh 8451

a 3949/2005 Kaufvertrag 2002-09-27, Kaufvertrag 2002-09-23 Eigentumsrecht

b 6539/2022 Vergleich 2022-06-15 Eigentumsrecht

c 6539/2022 Zusammenziehung der Anteile

*Auszug aus dem Hauptbuch⁵***EZ 744 im ideellen Miteigentum:**

***** B *****

27 ANTEIL: 1/10

Carmen Leschnik

GEB: 1982-03-01 ADR: Am Sonnenhang 2, Heimschuh 8451

a 3949/2005 Kaufvertrag 2002-09-27, Kaufvertrag 2002-09-23 Eigentumsrecht

b 6539/2022 Vergleich 2022-06-15 Eigentumsrecht

c 6539/2022 Zusammenziehung der Anteile

*Auszug aus dem Hauptbuch⁶***2.1.4 Lastenblatt (C-Blatt)**

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

EZ 784:

***** C *****

8 a 6540/2022 Pfandurkunde 2022-06-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 245.000,--

für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)

b 6540/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 784 KG 66124 Heimschuh

C-LNR 8 EZ 744 KG 66124 Heimschuh C-LNR 44

c 7909/2024 Hypothekarklage (11 C 2131/24 v - BG Deutschlandsberg)

10 a 5497/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 238.232,21 Zinsen und Kosten laut Beschluss

2025-08-20 für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d) (7

E 83/25t)

b 5497/2025 Pfandrecht in LNR 8

*Auszug aus dem Hauptbuch⁷*⁵ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts⁶ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts⁷ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

EZ 744 im ideellen Miteigentum:

***** C *****

- 44 auf Anteil B-LNR 27
a 6540/2022 Pfandurkunde 2022-06-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--
für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
b 6540/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 784 KG 66124 Heimschuh
C-LNR 8 EZ 744 KG 66124 Heimschuh C-LNR 44
c 7909/2024 Hypothekarklage (11 C 2131/24 v - BG Deutschlandsberg)
47 auf Anteil B-LNR 27
a 5497/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 238.232,21 Zinsen und Kosten laut Beschluss
2025-08-20 für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d) (7
E 83/25t)
b 5497/2025 Pfandrecht in LNR 44

Auszug aus dem Hauptbuch⁸

Das eingetragene Pfandrecht stellt keinen wertbeeinflussenden Umstand dar, da die Bewertung unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** erfolgt.

Die Einleitung des **Versteigerungsverfahrens** ist ersichtlich gemacht.

2.1.5 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde vom zeichnenden Sachverständigen erhoben:

EZ 784:

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 66124 Heimschuh
Lageadresse: Am Sonnenhang 2, 8451 Heimschuh

GB 66124 Heimschuh, EZ 784

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
66124 Heimschuh	451/6	742

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Leschnik Carmen Isabella, geb. 01. März 1982 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

21.000,00 Euro

Auszug aus dem Einheitswertbescheid⁹

⁸ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

⁹ Quelle: zuständiges Finanzamt

EZ 744 (Straßenverkehrsanlage im ideellen Miteigentum):**Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz unbebautes Grundstück

Katastralgemeinde: 66124 Heimschuh
Lageadresse: Weg

GB 66124 Heimschuh, EZ 744

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
66124 Heimschuh	451/4	201
66124 Heimschuh	451/10	65
66124 Heimschuh	451/15	931

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Leschnik Carmen Isabella, geb. 01. März 1982 1)

Anteil: 1/10

in Höhe von

0,00 Euro

Auszug aus dem Einheitswertbescheid¹⁰

2.1.6 Abgabenrückstände

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde sind zum Bewertungsstichtag keine Gemeindeabgaben im Zusammenhang mit der bewertungsrelevanten Liegenschaft offen.

2.1.7 Außerbücherliche Lasten

Dem zeichnenden SV liegen keine Informationen über außerbücherliche Lasten vor.

¹⁰ Quelle: zuständiges Finanzamt

2.2 Liegenschaft allgemein

2.2.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.¹¹

Bundesland	Steiermark
Politischer Bezirk	Leibnitz
Gemeinde	Heimschuh
Entfernung Zentrum	ca. 1,5 km (Gemeindeamt Heimschuh)
Entfernung Bahnhof	ca. 8 km (Bahnhof Leibnitz)
Nächster Autobahnanschluss	ca. 10 km (Leibnitz, A9)



Übersicht Makrolage¹²

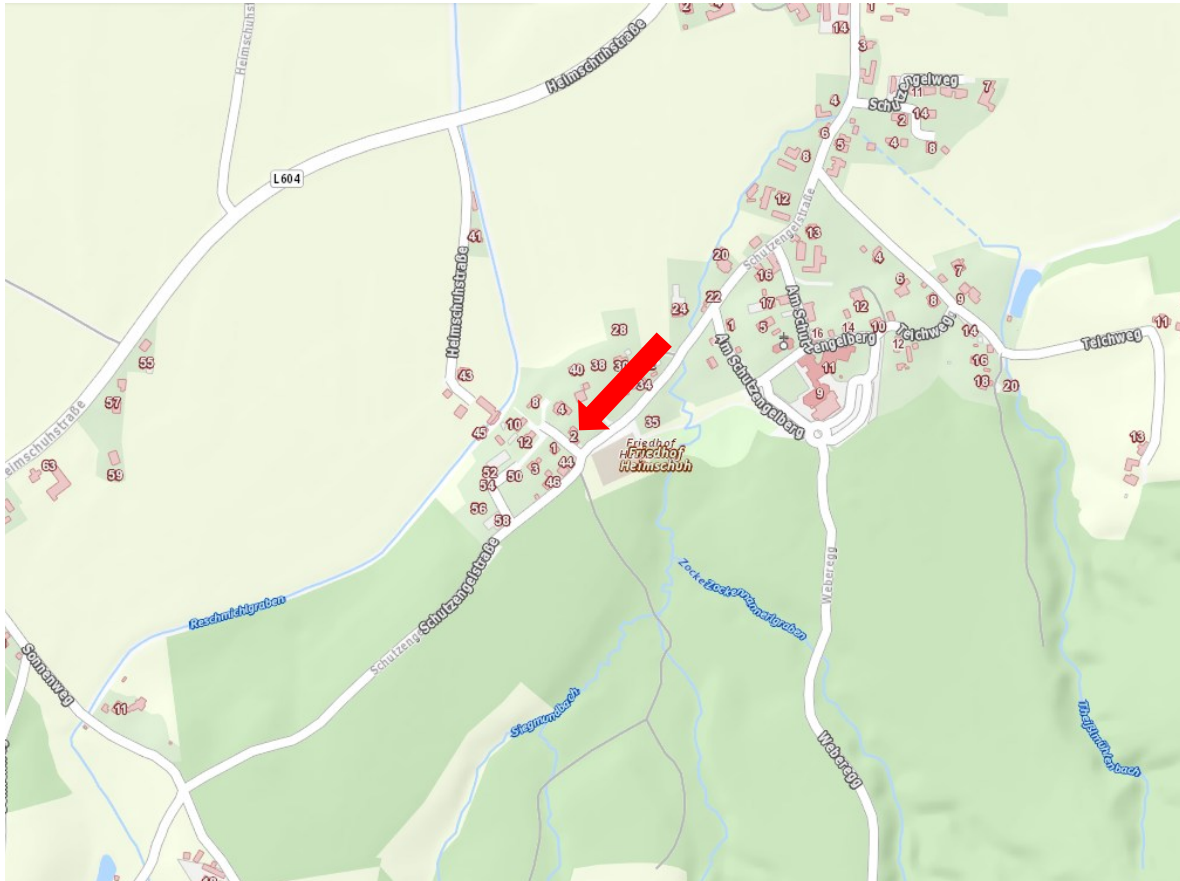
Die Makrolage kann hinsichtlich des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes, der Einkaufsmöglichkeiten, des kulturellen Angebotes und der Möglichkeit zur Freizeitgestaltung als **durchschnittlich bis gut** eingestuft werden.

¹¹ Bienert/Funk, 2022, S. 223

¹² Quelle: Wikipedia

2.2.2 Mikrostandort der Liegenschaft

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet und zeichnet sich insbesondere durch Aspekte wie mögliche Immissionen durch Lärm oder Abgase, die Qualität und den Charakter der Nachbarschaft, die vorwiegenden Nutzungsformen sowie die allgemeine Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung der bewertungsrelevanten Liegenschaft aus.¹³



Übersichtsplan Mikrolage¹⁴

2.2.2.1 Verkehrsanbindung

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

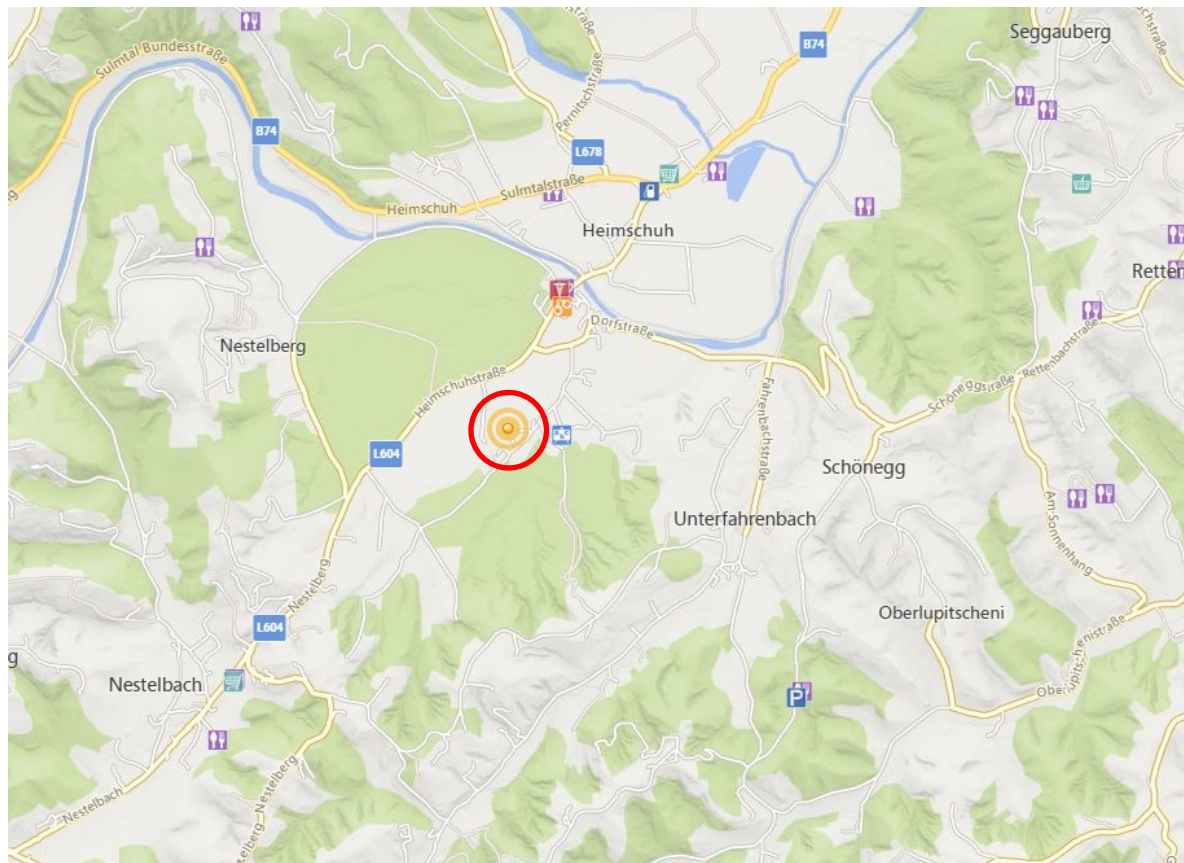
¹³ Bienert/Funk, 2022, S. 192, 222f

¹⁴ Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

2.2.2.2 Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens wie beispielsweise Lebensmittelmärkte und sonstige Handelseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, Freizeiteinrichtungen, etc. sowie eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befinden sich in rund 5 Fahrminuten von der bewertungsrelevanten Liegenschaft entfernt.

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



Übersichtsplan und zugehörige Legende Infrastruktur¹⁵

¹⁵ Quelle: IMMOUnited

2.2.2.3 Umgebungsverbauung und Lage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich vorwiegend **Einfamilienwohnhäuser (Wohnsiedlung mit gemeinsamer Zufahrt)**, das entspricht dem Gebietscharakter gemäß der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung.

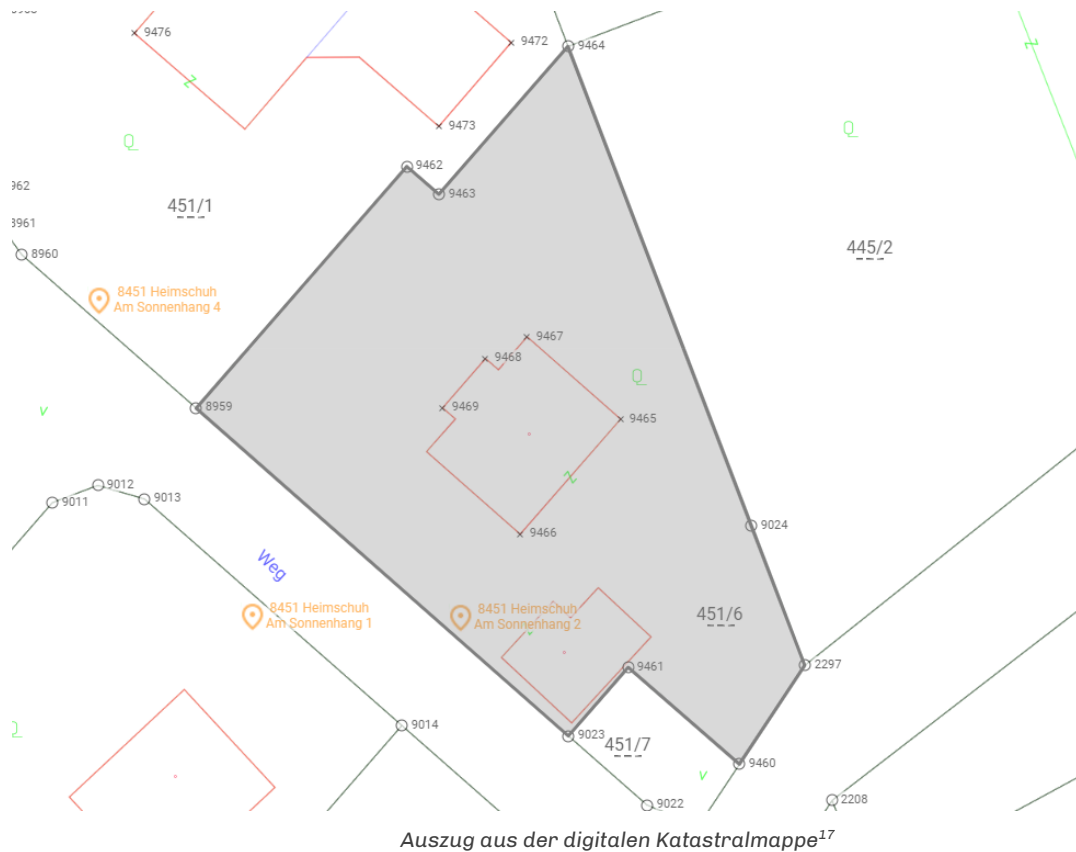


Orthofoto¹⁶

2.2.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 2.1 abgebildeten Grundbuchsauszug im **verbürgten Ausmaß von 742 m² und 1.197 m² (Straßenverkehrsanlage im Miteigentum)** auf. Es kann daraus ein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden, da die Grundstücke im Grenzkataster erfasst sind.

¹⁶ Quelle: Digitaler Atlas Steiermark



2.2.3.1 Form, Maße und Topografie GST-NR 451/6

Form: polygonal, unregelmäßig konfiguriert
 Maße: Ø Länge: ca. 37 m
 Ø Breite: ca. 24 m
 Topografie: überwiegend eben

2.2.3.2 Bebauung und Zufahrt

Das Grundstück ist mit einem **Einfamilienwohnhaus** sowie einem **Carport mit Abstellraum** bebaut.

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt vom **öffentlichen Gut über eine Privatstraße (EZ 744, im ideellen Miteigentum)**.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse:

- Anschluss an den öffentlichen Kanal

¹⁷ Quelle: BEV Kataster: kataster.bev.gv.at

- Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens
- Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz

2.2.5 Flächenwidmung

Das bebaute Grundstück 451/6 ist im zum Bewertungsstichtag gültigen Flächenwidmungsplan als **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** ausgewiesen. Die Grundstücke der Straßenverkehrsanlage sind überwiegend als Verkehrsfläche und teilweise (GST-NR 451/4) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (GST-NR 451/10 überlagert allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche, genutzt als Verkehrsfläche).



Auszug Flächenwidmungsplan¹⁸

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (§ 30 Abs 1 Z 2) sind allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

2.2.6 Risiko einer Kontaminierung

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein sowie die

¹⁸ Quelle: Gemeinde Heimschuh

Befragung bei der Befundaufnahme haben keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben.

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

2.2.7 Hochwasserrisiko

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

2.2.8 Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens

Im GIS des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Naturgefahr auf Grund von Rutschungen** ausgewiesen. Die Bodenstruktur der Liegenschaft wurde für die Bewertung auftragsgemäß nicht untersucht. Es wird auf Grund des Alters der Bebauung davon ausgegangen, dass ein tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Setzungsrisse am Gebäude oder Geländerutschungen konnten im Rahmen der Befundung nicht festgestellt werden.

2.2.9 Gefahrenzonenplan

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

2.2.10 Sonstige Grundstücksimmissionen

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

2.3 Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung

2.3.1 Gebäudebeschreibung und –ausstattung

Nutzung	Wohnhaus
Baujahr	2003
Bauweise	Massivbau
Geschoße	Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
Unterkellerung	voll unterkellert
Zu-, An- oder Umbauten	Terrasse mit Betonplatten verlegt und mit Überdachung im Ausmaß von ca. 7 m x 4,5 m
Sanierungen	Badezimmermodernisierung: ~ 2014/15; Einbau Fußbodenheizung KG (bis auf Heiz-/Technikraum): ~ 2018
Bauausführung	solide
Fundament	Streifenfundamente
Außenwände	Ziegelmassiv
Fassade	WDVS und Putzfassade, Erker teilw. mit Steinverkleidung
Innenwände	massiv (tragend), teilw. Leichtbauweise
Dachform u. -deckung	Satteldach mit Dachziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre: Alublech
Fenster	Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung, überwiegend mit Insektenschutzgitter
Sonnenschutz	Rollläden (teilw. mit Gurtzug, teilw. elektrisch)
Stiegen	KG/EG: Stahlbetonstiege mit Granitbelag; EG/DG: mit Holzbelag
Aufzug	keiner vorhanden
Außentür	Kunststoff-Alutüre mit Sichtfenster
Innentüren	Holztüren in Holzzargen, Glastüre ins Wohnzimmer
Wand- und Deckenbehandlung	verputzt (Glättputz) und gemalt, Sanitärbereiche verflies
Fußböden	Parkett (Wohn- und Essbereich, teilw. Zimmer), Fliesen bzw. Feinsteinzeug (Küche, Sanitär), sonst Granit (Vorraum, WC, teilw. Zimmer)
E-Installationen	standard
Sanitärbereiche	normaler Ausstattungsstandard, modernisierter Allgemeinzustand
Heizung	Erdwärme mit Flächenkollektoren
Heizungsverteilung	Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe
Raumaufteilung	normal

Kellerräume	Lager- und Technikräume, verputzt und gemalt, überwiegend beheizt, Böden verflies (Feinsteinzeug)
Sonstiges	Klimaanlage im DG in den Zimmern (~ 2018/19); Kaminofen im EG; Wasserenthärtungsanlage mit Salzregeneration im KG;

2.3.1.1 Ausstattungsgüte zum Bewertungsstichtag

Das Wohnhaus kann hinsichtlich seiner Ausstattungsgüte¹⁹ gemäß Bewertungsliteratur als **normal** eingestuft werden.

2.3.1.2 Ausstehende Fertigstellungsarbeiten

Im Wesentlichen sind **keine Fertigstellungsarbeiten** zum Bewertungsstichtag ausstehend.

2.3.1.3 Bauschäden, Sanierungsaufwand, Instandhaltungsrückstau

Das Wohnhaus weist augenscheinlich **einen Sanierungsbedarf bzw. Instandhaltungsrückstau** auf: Die Eingangsstiege hat sich gesenkt, in diesem Bereich sind die Granitbeläge teilweise desolat und gebrochen.

2.3.1.4 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

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

2.3.1.5 Flächenaufstellung Wohnhaus

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

¹⁹ in Anlehnung an: Arbeitskreis des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen, Informationsblatt Herstellungskosten, Stand 13.09.2022

GESCHOSS	BGF [m ²]
Kellergeschoss	69 m ²
Erdgeschoss	71 m ²
ausgebautes DG	67 m ²
Balkon DG	(4 m ²)

2.3.1.6 Energieausweis

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetztes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

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

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

2.3.2 Außenanlagen

Zufahrt/Parkbereich	befestigt und asphaltiert
Gehwege	befestigt und teilw. mit Granitplatten verlegt (teilweise gesprungen)
Einfriedung	Metallstabmattenzaun, teilw. Edelstahlzaun auf Betonsockel, teilw. Thujenhecke (nordseitig)
Freiflächen	begrünt und teilw. bepflanzt bzw. teilw. bestockt, teilw. befestigt und geschottert
Sonstiges	Carport mit zugebautem Abstellraum (genutzt als Werkstatt)

2.3.3 Bauhistorie

Folgende relevante Vorgänge sind im Bauakt für die Liegenschaft dokumentiert:

- Einreichplan Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport vom 27.01.2003
- Baubewilligungsbescheid Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport und Einfriedung vom 25.03.2003
- Benützungsbewilligungsbescheid Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport und Einfriedung vom 02.03.2006

Der gesamte Bauakt ist als Anlage zum Gutachten einsehbar.

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Zubau am Carport (Abstellraum/Werkstatt) sowie die Terrassenüberdachung keine Unterlagen im Bauakt aufliegen.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt **unter der Prämisse eines baurechtlichen Konsenses**.

2.3.4 Nutzung/Bestandrechtliche Situation

Das Wohnhaus **wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt**.

2.3.5 Zubehör und Inventar

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde folgendes wertbeeinflussendes Zubehör vorgefunden:

- **Einbauküche:** Anschaffung 2003; Ober- und Unterschränke mit Kunststein-Küchenplatte; ausgestattet mit Kühlschrank, E-Herd (Bosch), Geschirrspüler (Bosch);

Das Inventar und sämtliche sonstige Fahrnisse werden bei der *gegenständlichen* Bewertung gemäß Bewertungsauftrag nicht berücksichtigt.

2.4 Fotodokumentation

Außenansichten



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Außenansichten



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Innenansichten Erdgeschoss



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Innenansichten ausgebautes Dachgeschoss



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

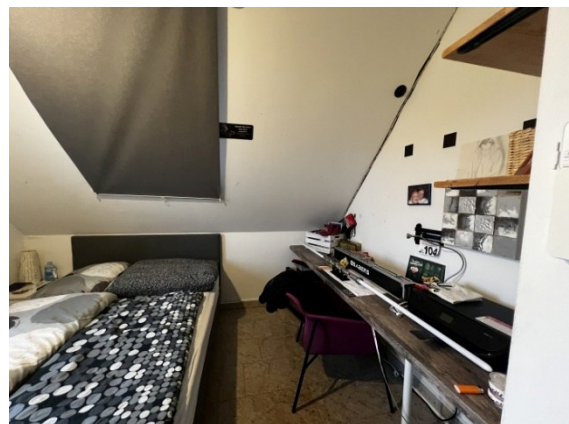


Foto 24

Innenansichten Kellergeschoss und Haustechnik



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

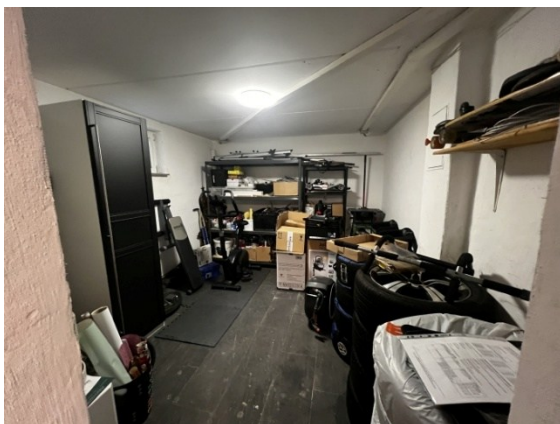


Foto 29

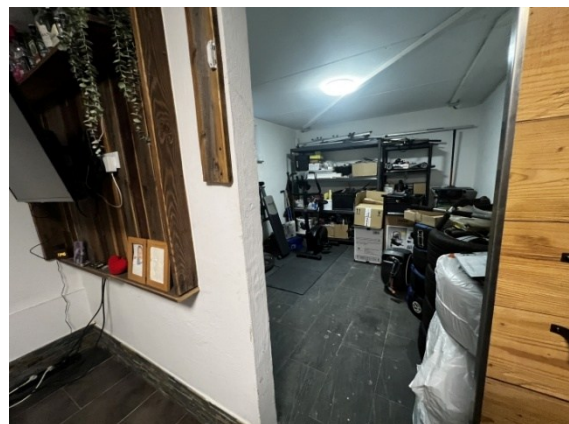


Foto 30

Außenanlage



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

Doppelcarport mit angebautem Raum und überdachte Terrasse



Foto 37



Foto 38



Foto 39

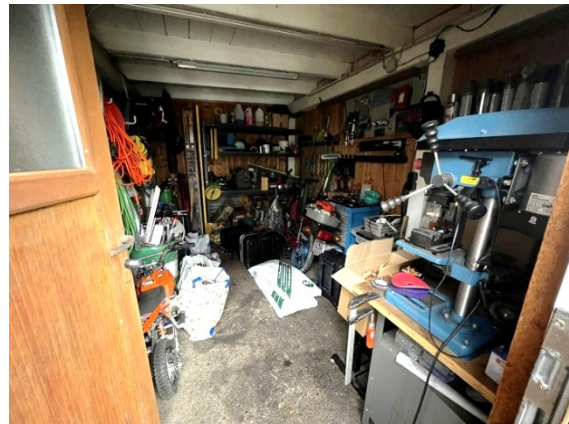


Foto 40



Foto 41



Foto 42

Zubehör



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48

3 Gutachten

3.1 Allgemeines

Gemäß Bewertungsauftrag soll der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestimmt werden.

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt:

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

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

3.2.1 Vergleichswertverfahren

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

3.2.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.3 Sachwertverfahren

Das LBG idgF definiert in § 6 Abs 1 den Sachwert wie folgt: *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.*

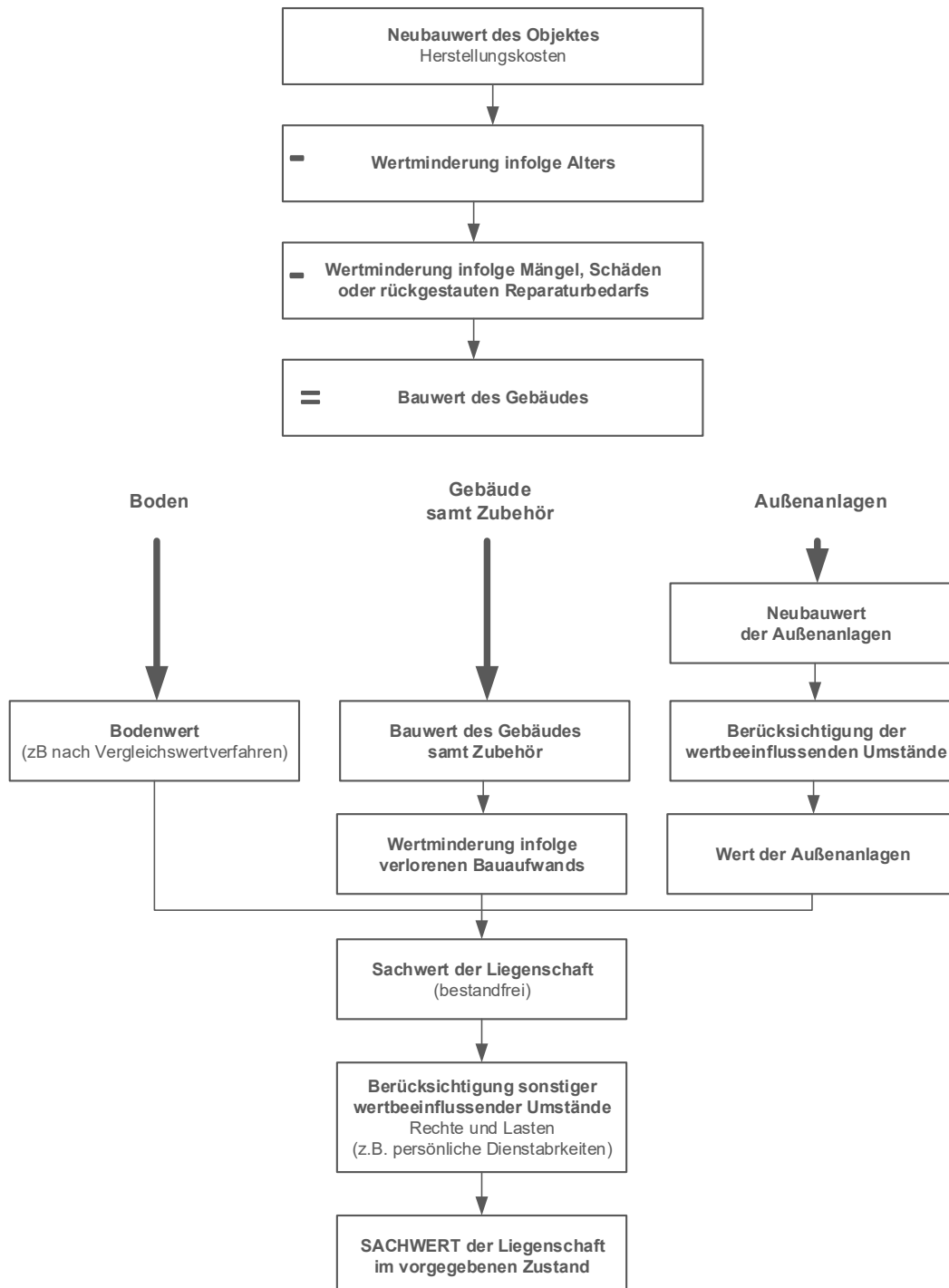
3.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren

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

3.3 Sachwertverfahren

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

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



3.3.1 Behandlung der Umsatzsteuer

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

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt.²⁰

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

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

3.3.2 Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren

§ 6 Abs 2 LBG definiert den Bodenwert wie folgt:

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

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

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

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

²⁰ Bienert/Funk, 2022, S. 331f

wie beispielsweise Widmung, Lage, Größe, Konfiguration, etc. einzelner Vergleichsgrundstücke nicht übereinstimmen, müssen diese durch Zu- und Abschläge harmonisiert werden.²¹

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

Für die Bewertung konnten **15 Kauftransaktionen** in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben und **folgende 11 relevante und repräsentative Kauftransaktionen** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden:

KAUFTRANSAKTIONEN

KV-Datum	Objekttyp	KG Nr.	EZ	GST-NR	Preis [EUR]	Fläche [m ²]	m ² -Preis [EUR/m ²]
18.11.2021	GST 4	66124	309	417/7	65 100	961	67,74
16.12.2021	GST 5	66124	309	417/1	50 840	787	64,60
23.02.2022	GST 6	66124	169	81/8	76 500	810	94,44
16.07.2020	GST 7	66124	859	81/12	47 630	803	59,32
13.12.2021	GST 8	66124	179	93/3	59 000	783	75,35
09.10.2020	GST 9	66124	179	93/3 etc	46 000	783	58,75
29.06.2023	GST 10	66124	776	87/2 etc	67 400	1 348	50,00
10.02.2023	GST 11	66124	116	129/9	77 980	991	78,69
10.02.2023	GST 12	66124	116	129/8	84 770	1 088	77,91
10.02.2023	GST 13	66124	116	129/7	90 960	1 014	89,70
03.02.2023	GST 14	66124	913	129/10	75 390	954	79,03

Anmerkung: Ausscheidung von Vergleichswerten z.B. aufgrund wirtschaftlicher bzw. familiärer Naheverhältnisse, etc.

VALORISIERUNG

				Bewertungs- stichtag 21.11.2025	Valorisierungs- faktor 2,30 %
Ifd. NR.	KG	GST-NR	KV-Datum	VK-Preis [EUR/m ²]	valorisierter VK-Preis zum Bewertungsstichtag [EUR/m ²]
GST 4	66124	417/7	18.11.2021	67,74	73,99
GST 5	66124	417/1	16.12.2021	64,60	70,45
GST 6	66124	81/8	23.02.2022	94,44	102,58
GST 7	66124	81/12	16.07.2020	59,32	66,62
GST 8	66124	93/3	13.12.2021	75,35	82,18
GST 9	66124	93/3 etc	09.10.2020	58,75	65,67
GST 10	66124	87/2 etc	29.06.2023	50,00	52,76
GST 11	66124	129/9	10.02.2023	78,69	83,72
GST 12	66124	129/8	10.02.2023	77,91	82,90
GST 13	66124	129/7	10.02.2023	89,70	95,44
GST 14	66124	129/10	03.02.2023	79,03	84,11

²¹ Lehrveranstaltungsskriptum der Liegenschaftsbewertungsakademie, Sachwertverfahren, S. 19

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

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 2,3% p.a. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand einer Regressionsanalyse²² ableiten.

Widmung/ Dichte

Grundstücke mit abweichender Widmung wurden bereits bei der Auswahl ausgeschieden. Bei der Notwendigkeit der Verwendung von Grundstücken mit wesentlicher abweichender Dichte werden diese nach der Formel von Tiemann angepasst.

Lage

Unterschiede in der Qualität der Lage der Vergleichsgrundstücke werden im gegenständlichen Fall werterhöhend bzw. wertmindernd in einer Bandbreite bis zu +/- 5% berücksichtigt.

Größe

Erhebliche Abweichungen von einer ortsüblichen Größe nach oben oder nach unten werden im gegenständlichen Fall werterhöhend bzw. wertmindernd in einer Bandbreite bis zu +/- 10% berücksichtigt.

Konfiguration

Die abweichende Konfiguration von Grundstücken werden im gegenständlichen Fall je nach Form werterhöhend oder wertmindernd in einer Bandbreite bis zu +/- 10% berücksichtigt.

Ausreißertest

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

²² Quelle: ZT datenforum eGen

BODENWERT

bereinigter arithm. Mittelwert **69,44 €/m²**

Mittelwert gerundet **70,00 €/m²**

arithm. Mittel: 69,44 €/m² untere Gr. 45,13 €/m²
obere Gr. 93,74 €/m²

lfd. NR.	KG	GST-NR	VK-Preis [EUR/m ²]	val. und harmon. VK-Preis [EUR/m ²]	Vergleichspreise innerhalb der Bereichsgrenze +/- 35%
GST 4	66124	417/7	67,74	66,59	66,59
GST 5	66124	417/1	64,60	63,40	63,40
GST 6	66124	81/8	94,44	87,19	87,19
GST 7	66124	81/12	59,32	56,63	56,63
GST 8	66124	93/3	75,35	69,86	69,86
GST 9	66124	93/3 etc	58,75	55,82	55,82
GST 10	66124	87/2 etc	50,00	52,76	52,76
GST 11	66124	129/9	78,69	75,35	75,35
GST 12	66124	129/8	77,91	74,61	74,61
GST 13	66124	129/7	89,70	85,90	85,90
GST 14	66124	129/10	79,03	75,70	75,70

Der Mittelwert der valorisierten und harmonisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke ergibt gerundet **EUR 70,--** pro m² Bauland und wird sohin für die Ermittlung des gebundenen Bodenwertes in Ansatz gebracht.

Die Liegenschaft EZ 784 und der Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 744 (= Straßenverkehrsanlage, Sicherung der Zufahrt zur Siedlung und zum Wohnhaus) stellen eine wirtschaftliche Einheit dar. Im Wertansatz von EUR 70,-- pro m² ist der Miteigentumsanteil an der Straßenverkehrsanlage sohin wertmäßig enthalten.

GST-NR 451/6 [WA 0,2 - 0,4]	742 m ²	70 EUR/m ²	davon 100%	70 EUR/m ²	51 940
1/10-Miteigentumsanteile an Straßenverkehrsanlage					
[GST-NR 451/4; 451/10; 451/15]					
Grundstück gesamt	742 m²				
gebundener Bodenwert in EUR	51 940				
gebundener Bodenwert gerundet in EUR	52 000				

Der gebundene Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 742 m² inkl. der ideellen Miteigentumsanteile an der Straßenverkehrsanlage beträgt sohin gerundet **EUR 52.000,--**.

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

3.3.3 Bauwert nach der Sachwertmethode

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

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

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

3.3.3.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer

In Anlehnung an die Fachliteratur wird die Gesamtnutzungsdauer GND für das bewertungsrelevante Gebäude aufgrund der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude wie das bewertungsgegenständliche mit **70 Jahren** zu Grunde gelegt.^{23 24}

Die Restnutzungsdauer RND gibt die Anzahl der Jahre an, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen müssen bei der Ermittlung der RND berücksichtigt werden. Weiters sind der technische Zustand, die Art der Nutzung sowie die Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu beachten.²⁵

Aufgrund des Alters und des augenscheinlichen Bau- und Erhaltungszustandes (unter Berücksichtigung eventueller Bauschäden, Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie rückgestauter Instandhaltungen) ergibt sich in Anlehnung an die Bewertungsliteratur²⁶ folgende RND:

²³ Kranewitter, 2017: S. 76

²⁴ Seiser, 2020: S. 51ff

²⁵ Bienert/Funk, 2022: S. 312ff

²⁶ vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2022: Sachverständige Heft 3/2022, S. 135ff

WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS (LINEAR)

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baujahr	2003
Fiktives Baujahr	
Generalsanierung aufgrund Modernisierungen geschätzte Restnutzungsdauer	
Bewertungsjahr	2025
(fiktives) Alter zum Bewertungsstichtag	22 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	48 Jahre
Alterswertminderung linear in Prozent	31,43 %
Rechnerischer Zeitwert	68,57 %

3.3.3.2 Neuherstellungskosten

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

BAUPREISINDEX

		BPI	
BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt		1. Quartal 2025	135,5
Bewertungsstichtag	21.11.2025	3. Quartal 2025	136,5
Veränderungsrate			0,7%

Als Richtpreis für die Neuherstellungskosten^{27, 28} für Wohnbauten werden folgende Richtwerte **inklusive Umsatzsteuer** gemäß Punkt 5.4.3 der ÖNORM B 1802-1 2022 und unter Berücksichtigung von Bauweise und Ausstattung herangezogen:

RICHTWERT HERSTELLUNGSKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2025 S.151ff)

Ø Preisbasis (2025) für Vollgeschosse	normale bis gehobene Ausstattung	BGF	2 284,00
Anpassung Sonstiges			2 284,00
Anpassung Bauwerke	Ein- bzw. Zweifamilienhaus	20%	2 740,80
Steiermark	Stadt-Land-Gefälle	-15%	2 329,68
Valorisierung		0,7%	2 346,87
gerundet			2 350

Die entsprechenden Zu- bzw. Abschläge auf die Richtpreise für die Herstellungskosten für die jeweiligen Geschoße werden in der Berechnung des Sachwertes berücksichtigt.²⁹

²⁷ vgl. Kranewitter, 2017: S. 305 ff

²⁸ in Anlehnung an: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2024: Heft Sachverständige 3/2025, S. 151 ff

²⁹ in Anlehnung an: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2024: Heft Sachverständige 3/2025, S. 151 ff

3.3.4 Bauwert der Außenanlage

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken, Gartenhütten usw.³⁰

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes³¹ bei:

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

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden **7 % des Bauwertes** für die Berechnung der Außenanlage in Ansatz gebracht.

3.3.5 Sonstige bauliche Anlagen

Carport

Im gegenständlichen Fall wird für den Carport inkl. Lager-/Abstellraum ein zusätzlicher pauschaler Restwert in Höhe von EUR 7.500,-- berücksichtigt.

³⁰ Kranewitter, 2017: S. 83

³¹ Seiser/Kainz, 2014: S. 570 ff

3.4 Sachwert der Gesamtliegenschaft

BAUPREISINDEX					
		BPI			
BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt		1. Quartal 2025	135,5		
Bewertungstichtag		21.11.2025	3. Quartal 2025	136,5	
Veränderungsrate				0,7%	
RICHTWERT HERSTELLUNGSKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2025 S.151ff)					
Ø Preisbasis (2025) für Vollgeschosse		normale bis gehobene Ausstattung	BGF	2 284,00	
Anpassung Sonstiges				2 284,00	
Anpassung Bauwerke		Ein- bzw. Zweifamilienhaus	20%	2 740,80	
Steiermark		Stadt-Land-Gefälle	-15%	2 329,68	
Valorisierung			0,7%	2 346,87	
gerundet				2 350	
HERSTELLUNGSKOSTEN (NEUBAUWERT GEBÄUDE)					
m² BGF		Basiswert [EUR]		EUR/m² BGF	
69 m²	60%	2 350	1 410	Kellergeschoss	96 994
71 m²	100%	2 350	2 350	Erdgeschoss	166 259
67 m²	80%	2 350	1 880	ausgebautes DG	125 825
4 m²	20%	2 350	470	Balkon DG	1 819
Herstellungskosten					390 897
+/- ABWEICHUNGEN					
Pauschale					
Herstellungskosten					390 897
WERTMINDERUNG INFOLGE BAUMÄNGEL (UNBEHEBBAR UND BEHEBBAR) UND -SCHÄDEN					
Pauschale					
gekürzte Herstellungskosten					390 897
WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS (LINEAR)					
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre			
Baujahr		2003			
Fiktives Baujahr					
Bewertungsjahr		2025			
(fiktives) Alter zum Bewertungstichtag		22 Jahre			
Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre			
Alterswertminderung linear in Prozent		31,43 %		-122 853	
Zwischenergebnis					268 044
WERTMINDERUNG INFOLGE BEHEBBARER BAUMÄNGEL UND -SCHÄDEN					
Pauschale					
Zwischenergebnis					268 044
WERTMINDERUNG INFOLGE VERLORENEN BAUAUFWANDS					
verlorener Bauaufwand		Pauschale			
ergibt Bauwert Gebäude					268 044
WERT SONSTIGER BESTANDTEILE					
Außenanlagen (Einfriedung, Platzbefestigungen, etc.)		7% vom Bauwert		18 763	
Sonstige bauliche Anlagen (Carport mit Abstellraum)		pauschaler Restwert		7 500	
ergibt Bauwert inkl. Außenanlagen		gerundet in EUR	294 000	294 307	
BODENWERT		742 m²	70 EUR/m²	51 940	
Zwischenergebnis					346 247
SACHWERT DER LIEGENSCHAFT		gerundet in EUR		346 000	

3.5 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Sachwert der Liegenschaft nicht der Marktsituation zum Bewertungsstichtag am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher notwendig.³²

Aufgrund folgender Punkte und der damit einhergehenden **befriedigenden Verkäuflichkeit** von Liegenschaften wie die Bewertungsrelevante, wird gemäß Bewertungsliteratur³³ ein angemessener Abschlag von **-5 %** des Sachwertes in Ansatz gebracht:

- Situation am Finanzmarkt, erschwelter Zugang zu Finanzierungen
- allgemein zurückhaltende Nachfrage am Immobilienmarkt

Bodenwert		51 940
Bauwerte inkl. Außenanlagen gerundet		294 307
<i>Bauwert Wohnobjekt</i>	<i>268 044</i>	
<i>Bauwert Außenanlagen</i>	<i>18 763</i>	
<i>Bauwert Nebengebäude</i>	<i>7 500</i>	
SACHWERT DER LIEGENSCHAFT		346 247
Marktanpassung	-5%	-17 312
VERKEHRSWERT in EUR		328 934
VERKEHRSWERT	<i>gerundet in EUR</i>	329 000

³² Stabentheiner, 2005: S. 40 ff

³³ Seiser/Kainz, 2014: S. 674

3.5.1 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

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

Liegenschaftsadresse	Am Sonnenhang 2, 8451 Heimschuh
Einlagezahlen (EZZ)	784 und 744 (Straßenverkehrsanlage im ideellen Miteigentum)
Katastralgemeinde (KG)	66124 Heimschuh
Anteile	1/1 und 1/10 (Straßenverkehrsanlage im ideellen Miteigentum)
Bezirksgericht (BG)	Leibnitz
Grundstücksnummern (GST-NR)	451/6 und 451/4, 451/10, 451/15 (Straßenverkehrsanlage im ideellen Miteigentum)

wird mit

Stichtag 14.11.2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

EUR 329.000,--

(in Worten: Euro dreihundertneunundzwanzig)

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

Dabei stellen die Wohnliegenschaft (EZ 784) und der ideelle Miteigentumsanteil an der Straßenverkehrsanlage (EZ 744) eine wirtschaftliche Einheit dar. Im Sinne des § 143 Abs. 3 EO wird festgestellt, dass vom oben ausgewiesenen Verkehrswert auf den Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 744 ein Verkehrswert von EUR 796,-- und auf die Liegenschaft EZ 784 ein Verkehrswert von EUR 328.204,-- entfällt, wobei sich bei getrennter Versteigerung der Liegenschaften aufgrund der Notwendigkeit des ideellen Miteigentums an der einzigen Zufahrtsstraße EZ 744 ein erheblich niedrigerer Verkehrswert ergeben würde.

3.6 Zeitwert des Zubehörs

Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelnden Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition, sondern um eine Form des Gebrauchswertes.

Bewertungsrelevant ist das Zubehör wie unter Pkt. 2.3.5 beschrieben.

Ausgehend von den geschätzten Anschaffungs- bzw. Wiederbeschaffungskosten wird der Wert gemäß Bewertungsliteratur³⁴ in Abhängigkeit vom Alter und der üblichen Nutzungsdauer unter Berücksichtigung einer angemessenen Anfangswertminderung ermittelt und pauschal wie folgt festgesetzt:

EUR 1.500, --

(in Worten: Euro eintausendfünfhundert)

³⁴ in Anlehnung an *Seiser/Kainz* (2014): S. 900ff

3.6.1 Schlussanmerkung

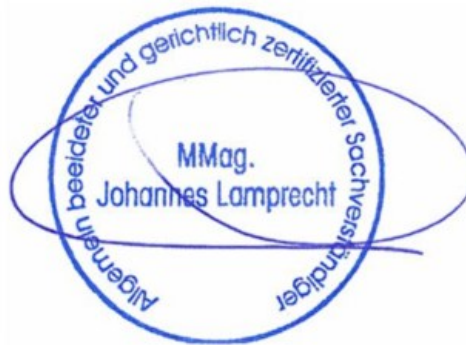
Genauigkeitsanforderungen: Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2022) Pkt. 4.4

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Graz, am 14.12.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

4 Ergänzende Anlagen

4.1 Gesamter Grundbuchsstand

4.1.1 EZ 784 KG 66124 Heimschuh

KATASTRALGEMEINDE 66124 Heimschuh
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 784

Letzte TZ 5497/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
451/6	G GST-Fläche	*	742
	Bauf.(10)		105
	Gärten(10)		637 Am Sonnenhang 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

3 a 1766/2006 Anmeldungsbogen 2006-03-08 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
451/7 aus EZ 744, Einbeziehung in Gst 451/6

4 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Carmen Leschnik

GEB: 1982-03-01 ADR: Am Sonnenhang 2, Heimschuh 8451

a 3949/2005 Kaufvertrag 2002-09-27, Kaufvertrag 2002-09-23 Eigentumsrecht

b 6539/2022 Vergleich 2022-06-15 Eigentumsrecht

c 6539/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

8 a 6540/2022 Pfandurkunde 2022-06-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--
für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)

b 6540/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 784 KG 66124 Heimschuh
C-LNR 8 EZ 744 KG 66124 Heimschuh C-LNR 44

c 7909/2024 Hypothekarklage (11 C 2131/24 v - BG Deutschlandsberg)

10 a 5497/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 238.232,21 Zinsen und Kosten laut Beschluss
2025-08-20 für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d) (7
E 83/25t)

b 5497/2025 Pfandrecht in LNR 8

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch³⁵

³⁵ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

4.1.2 EZ 744 KG 66124 Heimschuh (Straßenverkehrsanlage)

KATASTRALGEMEINDE 66124 Heimschuh
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 744

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 27 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5497/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
451/4 G Gärten(10) * 201
451/10 G Sonst(10) * 65
451/15 G Sonst(10) * 931
GESAMTFLÄCHE 1197

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 13209/2002 Zuschreibung Gst 451/7 451/10 aus EZ 59
2 b 13209/2002 Zuschreibung Gst 451/4 aus EZ 745
4 b gelöscht

***** B *****
27 ANTEIL: 1/10
Carmen Leschnik
GEB: 1982-03-01 ADR: Am Sonnenhang 2, Heimschuh 8451
a 3949/2005 Kaufvertrag 2002-09-27, Kaufvertrag 2002-09-23 Eigentumsrecht
b 6539/2022 Vergleich 2022-06-15 Eigentumsrecht
c 6539/2022 Zusammenziehung der Anteile

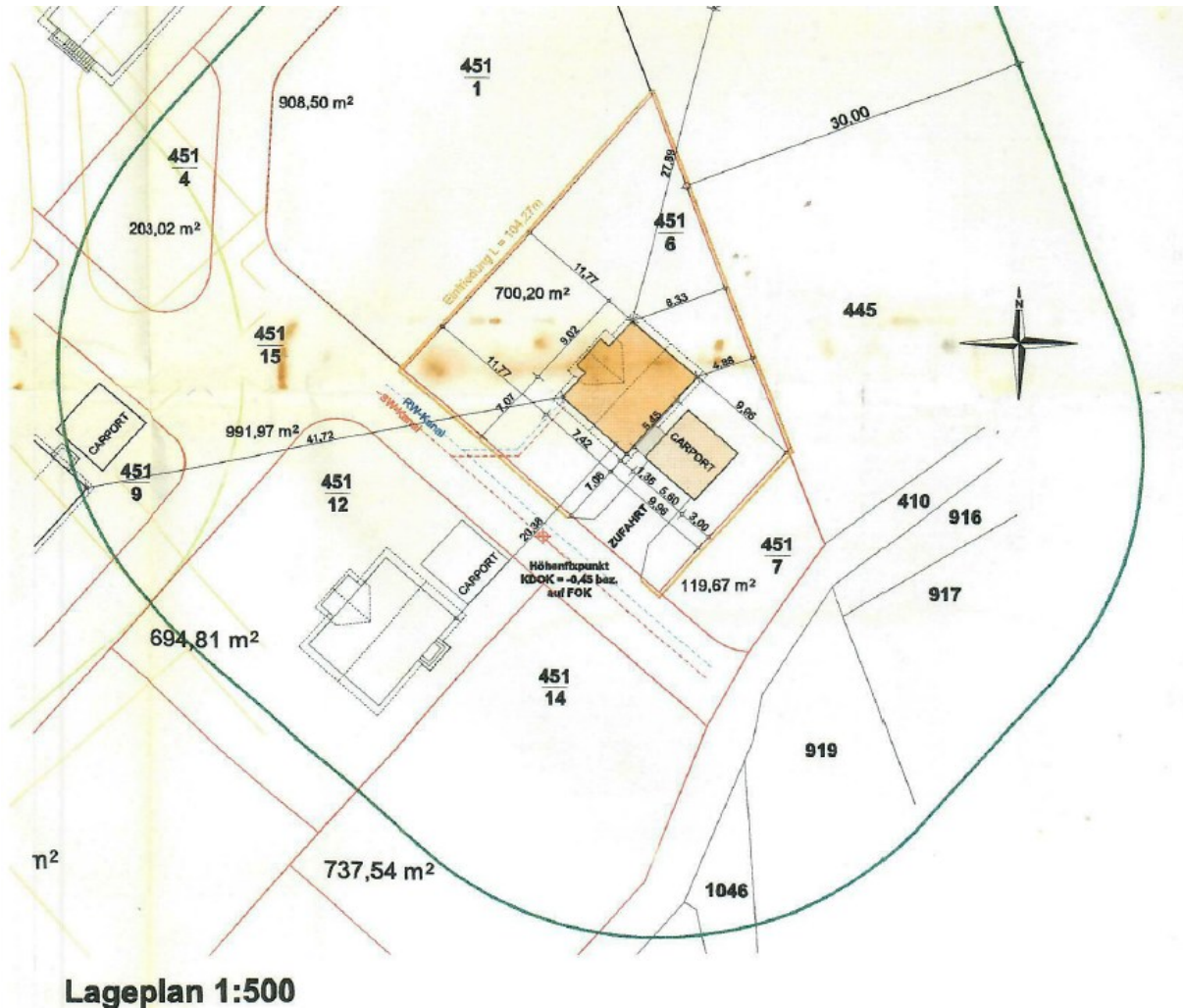
***** C *****
44 auf Anteil B-LNR 27
a 6540/2022 Pfandurkunde 2022-06-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--
für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
b 6540/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 784 KG 66124 Heimschuh
C-LNR 8 EZ 744 KG 66124 Heimschuh C-LNR 44
c 7909/2024 Hypothekarklage (11 C 2131/24 v - BG Deutschlandsberg)
47 auf Anteil B-LNR 27
a 5497/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 238.232,21 Zinsen und Kosten laut Beschluss
2025-08-20 für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d) (7
E 83/25t)
b 5497/2025 Pfandrecht in LNR 44

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

Auszug aus dem Hauptbuch³⁶³⁶ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

4.2 Pläne³⁷

4.2.1 Lageplan



Auszug aus dem Einreichplan³⁸

Anmerkung: Die Situierung des Carports wurde in der Natur anders ausgeführt, es wurde nordöstlich ein Abstell-/Lagerraum im Ausmaß von ca. 4 m x 2,7 m angebaut.

³⁷ Sämtliche Pläne wurden gescannt oder fotokopiert und sind daher nicht maßstabsgetreu

³⁸ Einreichplan vom 27.01.2003

Erdgeschoss

Carport
30.63 m²

Wohnen u. Essen
Laminat
34.48 m²

Küche
Fliesen
7.37 m²

WC
Fliesen
1.48 m²

DU
Fliesen
1.80 m²

Stiege
1.79 m²

geplante Terrasse

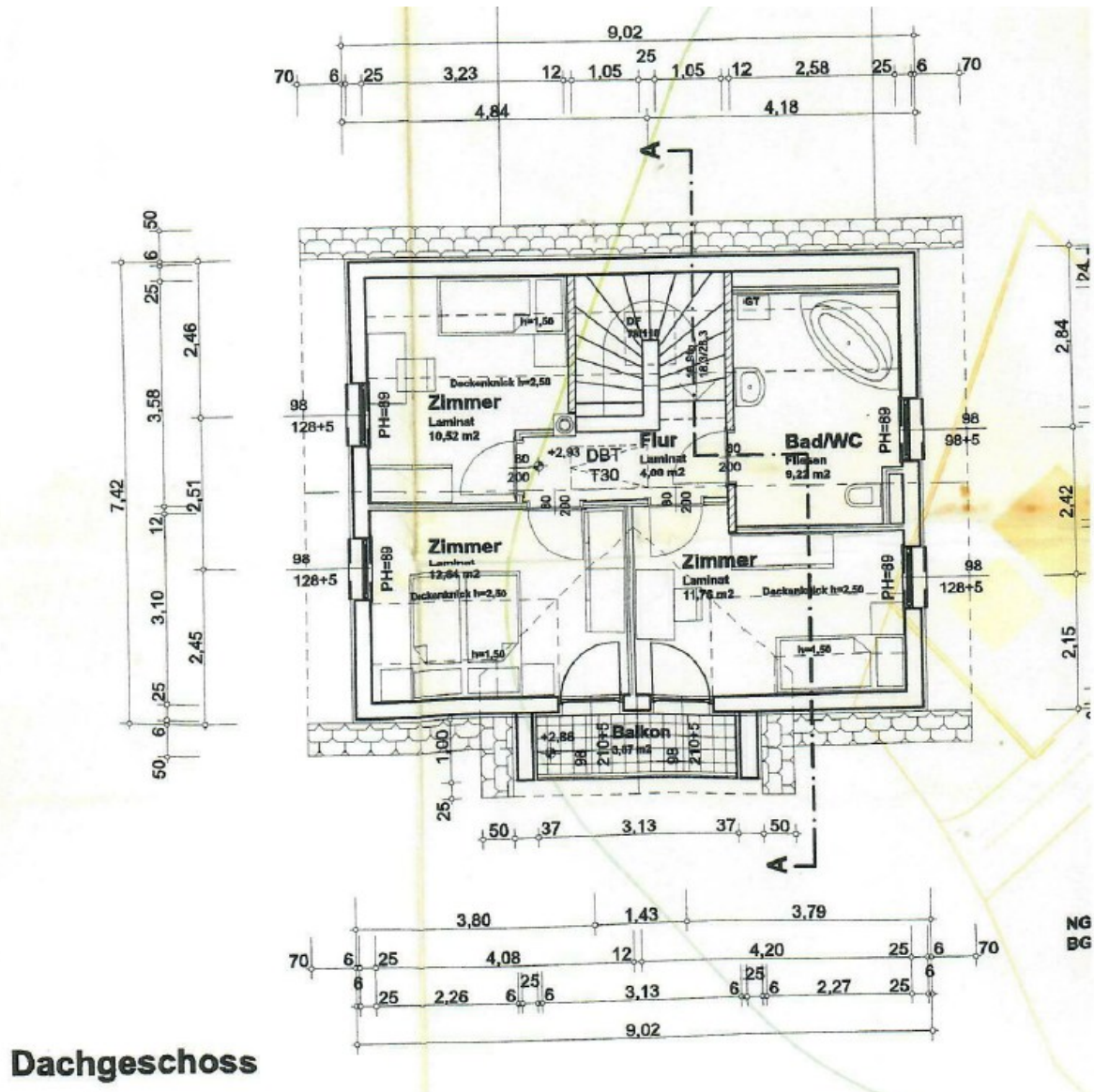
Dimensions:

- Top: 2.72, 3.16, 2.50, 1.6, 2.44, 1.6, 2.0, 8.5
- Right: 16.3, 2.53, 5.60, 1.36, 1.71, 3.72, 1.48, 1.80, 2.5, 8.42
- Bottom: 1.73, 1.69, 1.09, 1.09, 1.69, 1.73
- Left: 1.00, 2.5, 6.80, 3.50, 1.96, 1.00, 2.5, 6.80, 3.50, 1.96, 1.00

NGF 56.94 m²
BGF 100.92 m²
BBF 104.83 m²

EZZ 784 und 744 je KG 66124 Heimschuh
Am Sonnenhang 2, 8451 Heimschuh

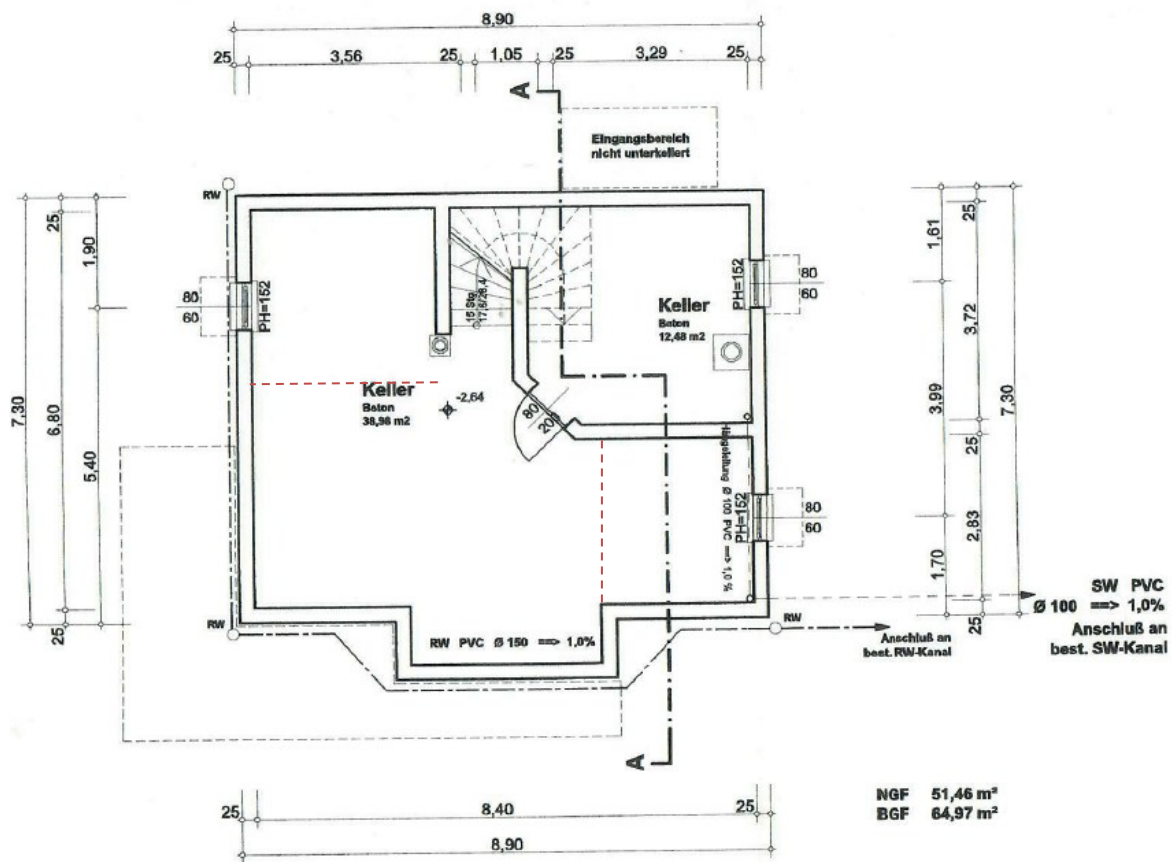
4.2.3 Grundriss Dachgeschoss



Auszug aus dem Einreichplan ⁴⁰

⁴⁰ Einreichplan vom 27.01.2003

4.2.4 Grundriss Kellergeschoss



Auszug aus dem Einreichplan ⁴¹

Anmerkung: Vom großen Kellerraum wurden nördlich ein Lagerraum und östlich ein Technikraum abgetrennt. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und Feinsteinzeug vorgefunden.

⁴¹ Einreichplan vom 27.01.2003

4.2.5 Ansichten



Auszug aus dem Einreichplan ⁴²

⁴² Einreichplan vom 27.01.2003