



Ing. Claudia Zöberer

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach

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

Bezirksgericht Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

7 E 33/24 h

BG Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und
Wien AG, FN 099073x
Hypogasse 1, 3100 St. Pölten

vertreten durch

Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG
Dorngasse 2, 3100 St. Pölten

Verpflichtete Partei

Christine Kaufmann, geb. 17.03.1976
Hans-Deutscher-Gasse 12, 8570 Voitsberg

Liegenschaft

Wohnhaus
Hans-Deutscher-Gasse 12, 8570 Voitsberg
GB 63369 Voitsberg Vorstadt, EZ 292

Liegenschaftseigentümerin

Christine Kaufmann (1/1 Anteil)

Wegen

€ 135.171,73 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnis- und Forderungsexekution)

GUTACHTEN

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 292,
GB 63369 Voitsberg Vorstadt.**

Köflach, am 31.03.2025

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftrag und Auftraggeber.....	4
Zweck des Gutachtens	4
Bewertungsstichtag	4
Bewertungsgrundlagen	4
Befund.....	5
Grundbuch.....	5
Lage der Liegenschaft	7
Beschreibung der Liegenschaft.....	10
Aufschließung	10
Hochwasserrisikozone	11
Bodenkontaminierung	11
Einheitswert	11
Flächenwidmung.....	12
Objektbestand.....	13
Ausstattung.....	15
Bau- und Instandhaltungszustand.....	15
Energieausweis	15
Nutzung, Sonstiges.....	16
Zubehör, Inventar	16
Außenanlagen	17
Sonstige Feststellungen.....	17
Gutachten	18
Bewertungsgrundsätze	18
Vergleichspreise	20
Ermittlung des Sachwertes	22
Sachwert der Liegenschaft	24
Verkehrswert der Liegenschaft	25

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Lageplan – DKM

Grundriss Wohnhaus Aufstockung Terrasse: OG - 1975

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Voitsberg

Baubewilligung Aufstockung Terrasse – Bescheid vom 15.09.1975

Baufreistellung Feuerungsanlage feste Brennstoffe vom 03.11.2015

Mitteilung Nutzungsänderung von 1 Wohneinheit auf 2 Wohneinheiten vom 06.05.2024

Abgabenrückstände bei der Stadtgemeinde Voitsberg

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

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

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 292, GB 63369 Voitsberg Vorstadt, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 33/24 h des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 25.02.2025 um 9:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme war neben der Sachverständigen Frau Christine Kaufmann anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **25.02.2025** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen beim zuständigen Gemeindeamt
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2024 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63369 Voitsberg Vorstadt
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 292

Letzte TZ 3714/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
106/2 Gärten(10) 640
.217 Bauf.(10) 117 Hans-Deutscher-Gasse 12
GESAMTFLÄCHE 757

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****

Im A2-Blatt sind keine Rechte eingetragen.

Eigentümerin (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
7 ANTEIL: 1/1
Christine Kaufmann
GEB: 1976-03-17 ADR: Hans-Deutscher-Gasse 12, Voitsberg 8570
a 1158/2023 IM RANG 3849/2022 Kaufvertrag 2023-03-27 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****
7 a 1158/2023 Pfandurkunde 2023-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 157.550,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
b 2169/2024 Hypothekarklage (LGZ Graz - 46 Cg 143/24 s)
c 3714/2024 Zwangsversteigerung unter C-LNR 8
8 a 3714/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 135.171,73 s.A. für HYPO NOE
Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, FN 99073x
(7 E33/24 h)
b 3714/2024 Pfandrecht haftet unter C-LNR 7

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen.

Unter C-LNR 8 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

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

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 292, KG 63369 Voitsberg Vorstadt, besteht aus den Grundstücken 106/2 sowie .217 und befindet sich in der Stadtgemeinde Voitsberg. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Hans-Deutscher-Gasse 12“ situiert und liegt vom Hauptplatz Voitsberg etwa 550m entfernt. Die Wohnlage kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als gut beschrieben werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die asphaltierte Bahnhofstraße, Grundstück 499/3 und danach über die asphaltierte Hans-Deutscher-Gasse, Grundstück 509 – beide öffentliches Gut. Am eigenen Grundstück gibt es eine geschotterte Zufahrt.

Die üblichen Nahversorger sind in der näheren Umgebung mit einem Fahrzeug erreichbar.

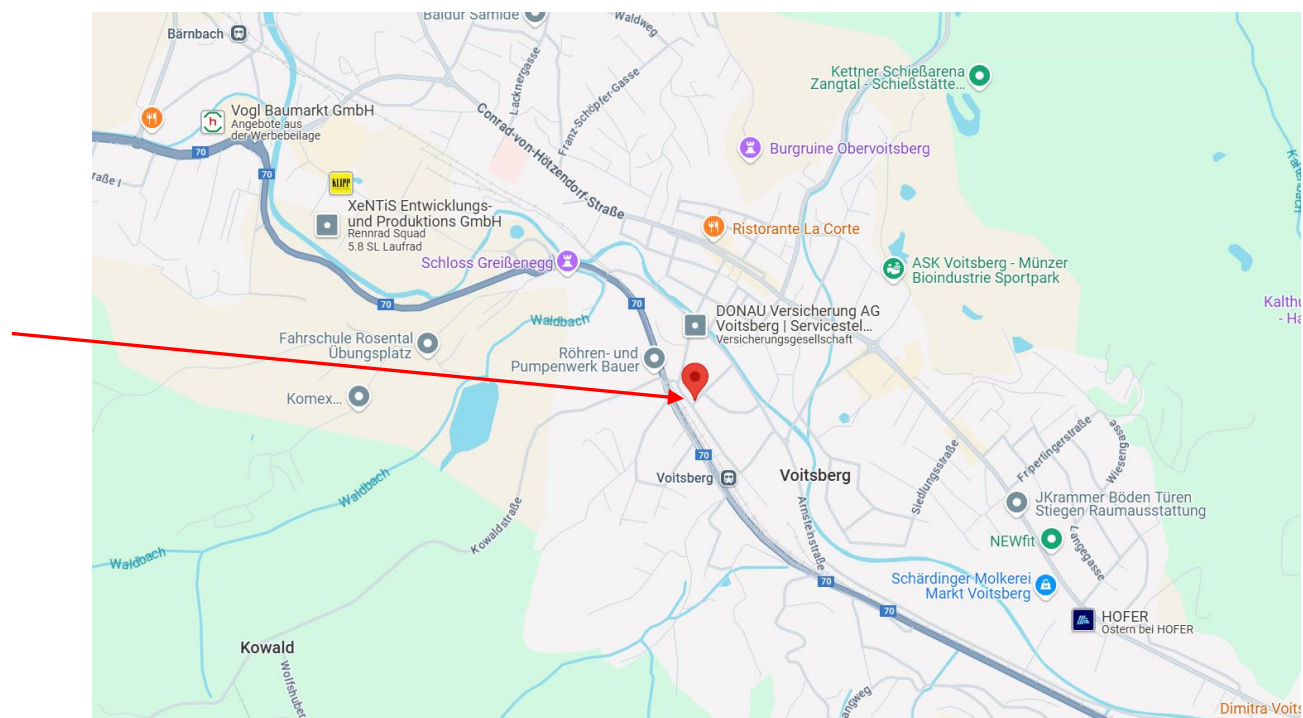
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form der Grundstücke und des Gebäudes, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt und Wohnhaus
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

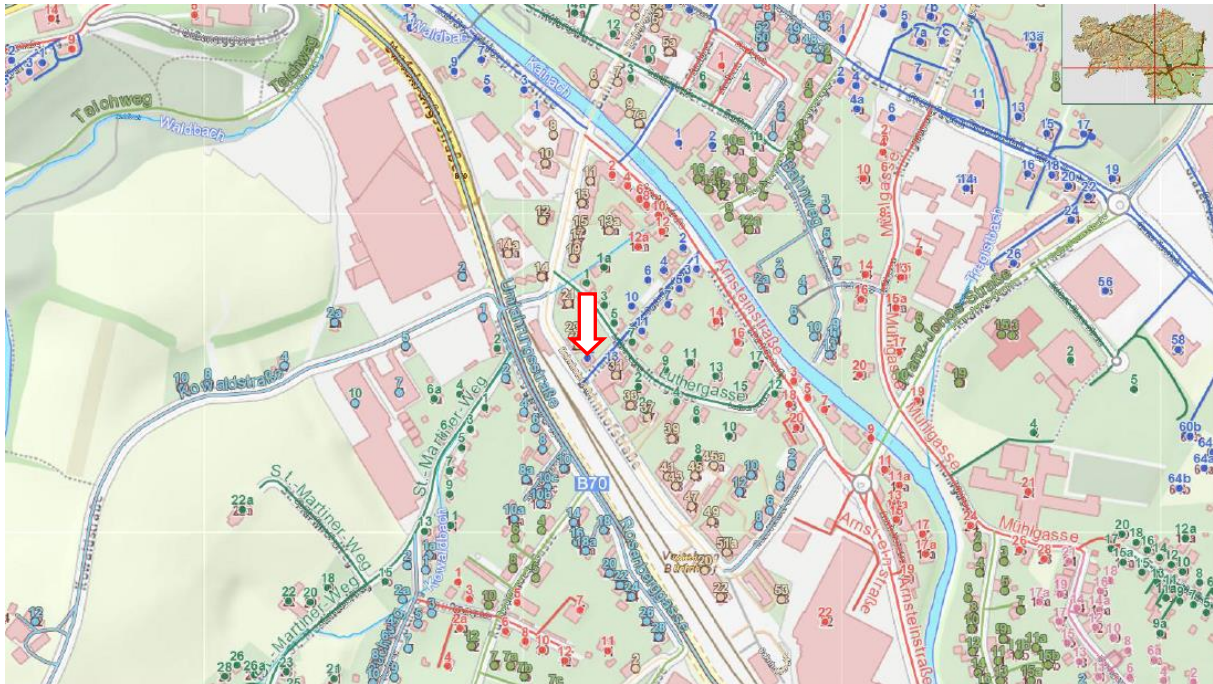




Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft mit der EZ 292, KG 63369 Voitsberg Vorstadt, besteht aus den Grundstücken 106/2 sowie .217 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 757m² auf. Die Liegenschaft hat eine annähernd trapezförmige Grundstücksform und ist von der Bahnhofstraße Richtung Garten leicht geneigt. Die durchschnittliche Länge des Grundstückes beträgt rund 48m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 15m.

Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus errichtet. Das in Massivbauweise erbaute Wohnhaus ist unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Des Weiteren ist entlang der Hans-Deutscher-Gasse ein Flugdach am Grundstück situiert. An drei Seiten ist das Grundstück von Straßen und bebauten Liegenschaften umgeben. Im Südwesten grenzt unmittelbar an die Bahnhofstraße die ÖBB Graz-Köflacher Eisenbahn bzw. der Voitsberger Bahnhof an.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die asphaltierte, öffentliche „Bahnhofstraße“ und danach über die öffentliche „Hans-Deutscher-Gasse“. Am eigenen Grundstück befindet sich südwestlich eine geschotterte Fläche.

Die genaue Lage und Form der Grundstücke ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



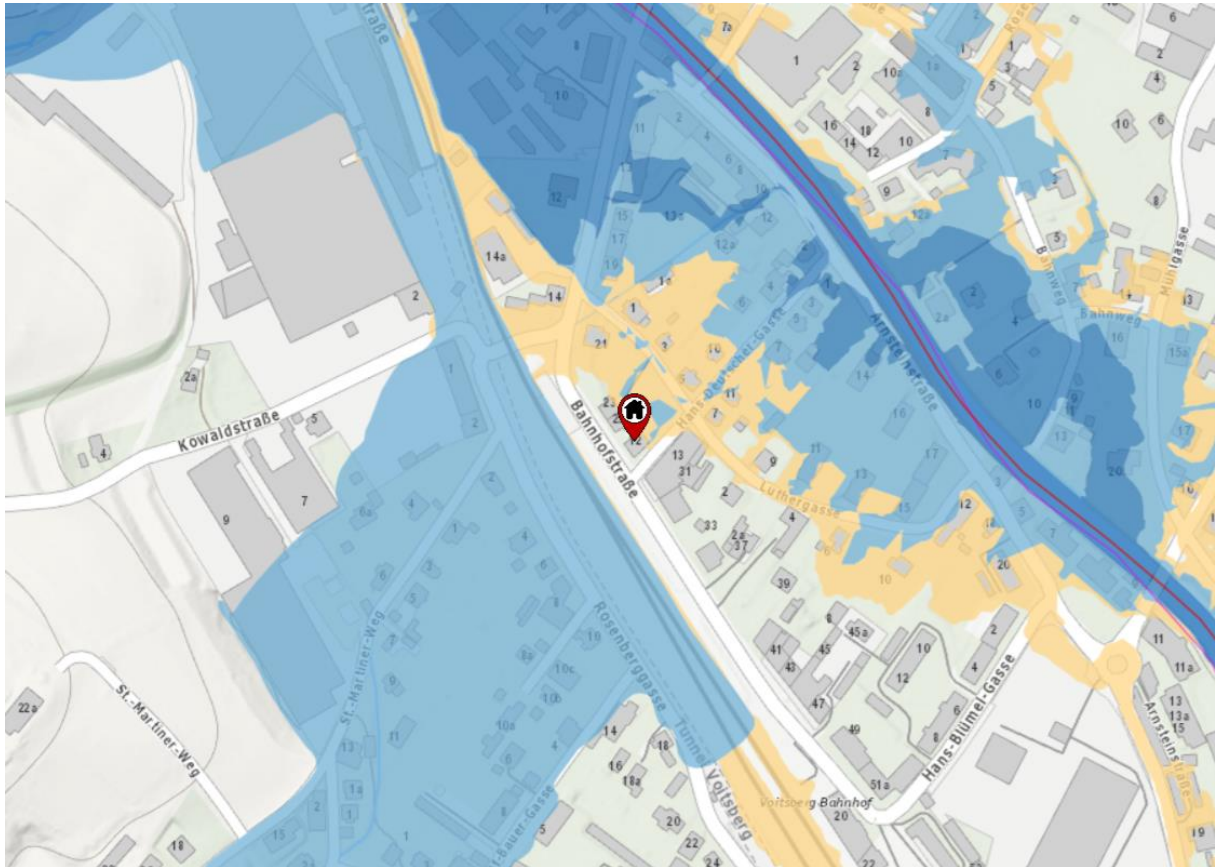
Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Des Weiteren gibt es am Bewertungsgrundstück einen Brunnen für Brauchwasser, der laut Angaben nicht funktionstüchtig ist.

Hochwasserrisikozone

Für die Grundstücke 106/2 und .217 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft eine Gefährdung für Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser vor.

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



Bodenkontaminierung

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

Im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas sind die Bewertungsgrundstücke 106/2 sowie .217 nicht verzeichnet.

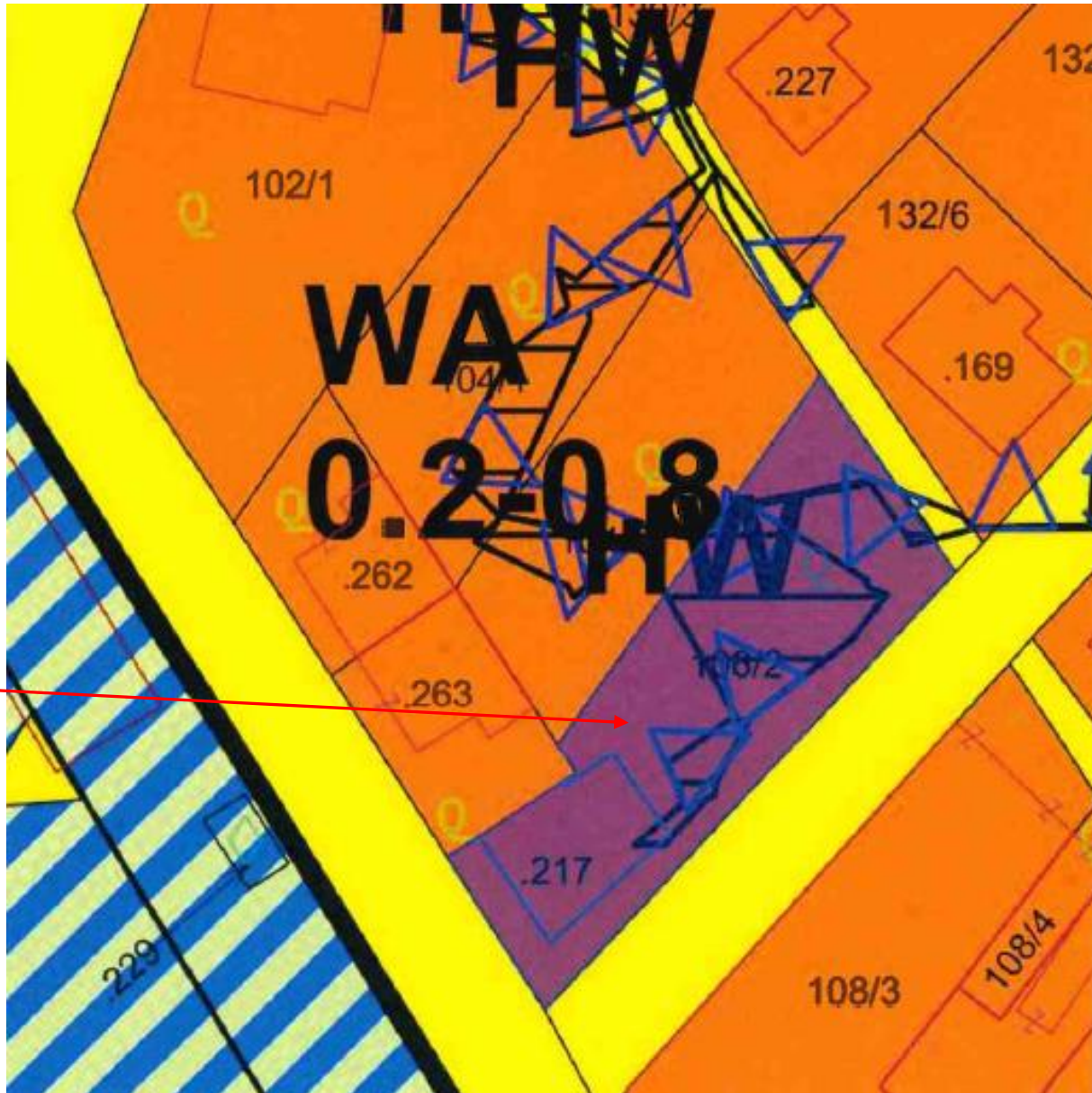
Einheitswert

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

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Voitsberg sind die Bewertungsgrundstücke 106/2 sowie .217 als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen. Darüber hinaus liegt die Liegenschaft im Hochwassergefährdungsbereich (HW).

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Voitsberg



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE – WA

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

Objektbestand

Beschreibung Wohnhaus „Hans-Deutscher-Gasse 12“

Das ursprüngliche Erbauungsdatum des Wohnhauses ist der zuständigen Baubehörde, der Stadtgemeinde Voitsberg, nicht bekannt. Laut Parteienangaben wurde das Wohnhaus um 1910 erbaut. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde von der zuständigen Baubehörde im Jahr 1975 die Baubewilligung für die Aufstockung einer Terrasse erteilt. Die diesbezügliche Benützungsbewilligung ist nicht vorhanden. Des Weiteren wurde im Jahr 2015 die behördliche Baufreistellung für die Errichtung einer Feuerungsanlage mit festen Brennstoffen beim bestehenden Wohnhaus zugestellt. Im Jahr 2024 wurde die Nutzungsänderung von einer Wohneinheit auf zwei Wohneinheiten der Baubehörde mitgeteilt. Da am Bewertungsobjekt kein Wohnungseigentum begründet wurde und in der Natur keine abgeschlossenen Wohnungen vorhanden sind, erfolgt die Bewertung als wirtschaftliche Einheit.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtete sowie mit einem Satteldach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattete Wohnhaus ist zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss sind ein Vorraum, eine Waschküche und vier Kellerräume untergebracht. Die Kellerräume verfügen teilweise über einen Erdboden sowie Gewölbedecken. Das Kellergeschoss ist über ein innenliegendes Stiegenhaus und von außen zugänglich.

Der Hauseingang im Erdgeschoss ist auf der Südostseite erreichbar. Das Erdgeschoss liegt einen Halbstock höher und besitzt ein Stiegenhaus, ein WC, eine Dusche, eine Küche/Esszimmer, ein Wohnzimmer und ein Zimmer.

Das Obergeschoss beinhaltet einen Vorraum, eine Dusche/WC, eine Küche/Esszimmer und drei Zimmer. Des Weiteren verfügt das Obergeschoss über einen Balkon auf der Südwestseite.

Das Dachgeschoss ist über eine Innenstiege begehbar und beinhaltet einen Rohdachboden.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt im Erdgeschoss durch einen Tischherd und einen Kaminofen mit festen Brennstoffen bzw. elektrisch mittels Infrarotpaneelen an der Decke. Das Obergeschoss wird elektrisch mit Infrarotpaneelen an der Decke beheizt. Es ist keine Zentralheizung vorhanden.

Die Zubehörfäche ist teilweise eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen sowie den befestigten Flächen. Darüber hinaus ist ein Flugdach mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 35,00m² entlang der Hans-Deutscher-Gasse situiert. Das Flugdach ist mit einem Satteldach in Welleterniteindeckung ausgestattet. Im Garten ist eine überdachte Outdoor-Küche vorhanden.

An Instandsetzungsarbeiten wurden gemäß Angaben folgende Maßnahmen vorgenommen: Ungefähr im Jahr 2016 wurde eine umfassende Sanierung im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss durchgeführt. Es wurden die Wasser-, Sanitär-, und Elektroinstallationen sowie die Sanitärgegenstände erneuert. Die Fußböden wurden mit Laminat, Vinyl bzw. Fliesen neu belegt. Neue Kunststofffenster samt manuell bedienbaren Rollos wurden eingebaut. Die Türstöcke sowie die Türblätter wurden ausgetauscht und es wurden Malerarbeiten an den Wänden und Decken ausgeführt. Als Beheizung wurden ein Tischherd, ein Kaminofen sowie Infrarotpaneele montiert.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Einreichplan für die Aufstockung der Terrasse aus dem Jahr 1975 wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Es konnten diverse Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden. In Abänderung zum Einreichplan stellt der Grundriss das Obergeschoss dar, da kein 2. Obergeschoss vorhanden ist. Im Obergeschoss wurden Innentüren und Außenfenster verändert ausgeführt. Weiters wurden das WC sowie die Dusche zusammengelegt. Im gartenseitigen Zimmer wurde die Küche installiert.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen. Für das Flugdach und die Outdoorküche liegen ebenso keine Bewilligungen beim Bauamt vor.

Für die weiterführende Berechnung werden die im Einreichplan aus dem Jahr 1975 angeführten Werte und Flächen des Obergeschosses als Grundlage herangezogen. Es gibt keine Grundrisse über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das nicht ausgebaute Dachgeschoss.

Die Grundrissdarstellung des Obergeschosses ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus

Ursprüngliches Baujahr:	ca. 1910
Aufstockung Terrasse:	ca. 1975
Baujahr fiktiv:	1990
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	normal erhalten 2016: EG + OG: Erneuerung Wasser-, Sanitär-, und Elektroinstallationen, Sanitärgegenstände Fußbodenbelag Laminat, Vinyl, Fliesen neu Kunststoffenster samt manuell bedienbaren Rollos Austausch der Türstöcke sowie Türblätter Malerarbeiten an den Wänden und Decken Montage Tischherd, Kaminofen, Infrarotheizpaneele
Nettonutzflächen:	ca. 79,34m ² (KG)
(Lt. Einreichplan OG aus dem Jahr 1975)	ca. 79,34m ² (EG) ca. 79,34m ² (OG)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 158,68m ² (EG + OG)
Heizung:	Einzelöfen mit festen Brennstoffen bzw. Elektroheizung mit Infrarotpaneelen
Baubewilligung Aufstockung Terrasse:	GZ: VII-216/75-9 vom 15.09.1975
Benützungsbewilligung Aufstockung:	nicht vorhanden
Baufreistellung Feuerungsanlage:	GZ: VII-216/02/15-7 vom 03.11.2015
Mitteilung Nutzungsänderung 2 WE:	GZ: 131/9/1135/2024 vom 06.05.2024
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 2,5 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Sämtliche Räume des Wohnhauses sind verputzt und gestrichen. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen. Die Wohnräume verfügen über Laminat-, oder Vinylböden. Die Sanitärräume sind verfliest bzw. mit einem Laminatboden belegt. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind mehrheitlich mit manuell bedienbaren Rollos ausgestattet. An der südwestseitigen Fassade ist eine SAT-Schüssel montiert.

Beheizt wird das Wohnhaus durch zwei Einzelöfen mit festen Brennstoffen bzw. mittels einer Elektroheizung mit Infrarotpaneelen. Es gibt keine Zentralheizung.

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss beinhaltet eine Dusche, einen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Darüber hinaus gibt es ein separates WC mit einem Handwaschtisch. Im Obergeschoss ist eine Dusche/WC ohne Duschtasse, mit einem Waschtisch sowie einem WC untergebracht. Ein weiterer Waschmaschinenanschluss ist im Kellergeschoss situiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Boiler.

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

Bau- und Instandhaltungszustand

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

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge im Kellergeschoss sind überarbeitungsbedürftig. An den Wänden sind augenscheinlich Feuchtigkeitsschäden und fallweise Schimmelbildung erkennbar. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss fehlen diverse Sockelleisten, Türstöcke, Türblätter, elektrische Fertigstellungsarbeiten und eine Duschtasse. Im Bereich der Fensterleibung ist vereinzelt Feuchtigkeit sichtbar. Laut Angaben sind die Infrarotpaneele teilweise defekt. Die Fassaden sind renovierungsbedürftig. Die Dacheindeckung wurde nicht erneuert. Generell sind keine zeitgemäßen Dämmungen vorhanden. Es liegen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung für die diversen baulichen Änderungen vor.

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

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

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

Energieausweis

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

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör werden zwei Küchen mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation – Küche Erdgeschoss



Fotodokumentation – Küche Obergeschoss



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	EG: Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr: ca. 2016, Neupreis: ca. 5.000,00)	€ 2.000,00
2	OG: Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr: ca. 2016, Neupreis: ca. 3.000,00)	€ 1.200,00

Außenanlagen

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

Bauwert der Außenanlagen:

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

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist eine durchschnittliche bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus den befestigten Flächen, der Einfriedung, dem Flugdach und der überdachten Outdoor-Küche.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Voitsberg besteht per 10.02.2025 ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 790,75.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuernkataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuernkataster sind die Grenzen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Bezüglich des tatsächlichen Verlaufes der Grundstücksgrenzen empfiehlt die Sachverständige einen Geometer mit der Vermessung der Liegenschaft zu beauftragen. Als Grundlage für die Bewertung wird die im Grundbuchauszug ausgewiesene Gesamtfläche der EZ 292, KG 63369 Voitsberg Vorstadt, herangezogen.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 in Abs. 1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

In jedem Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

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

Sachwert

Bodenwert

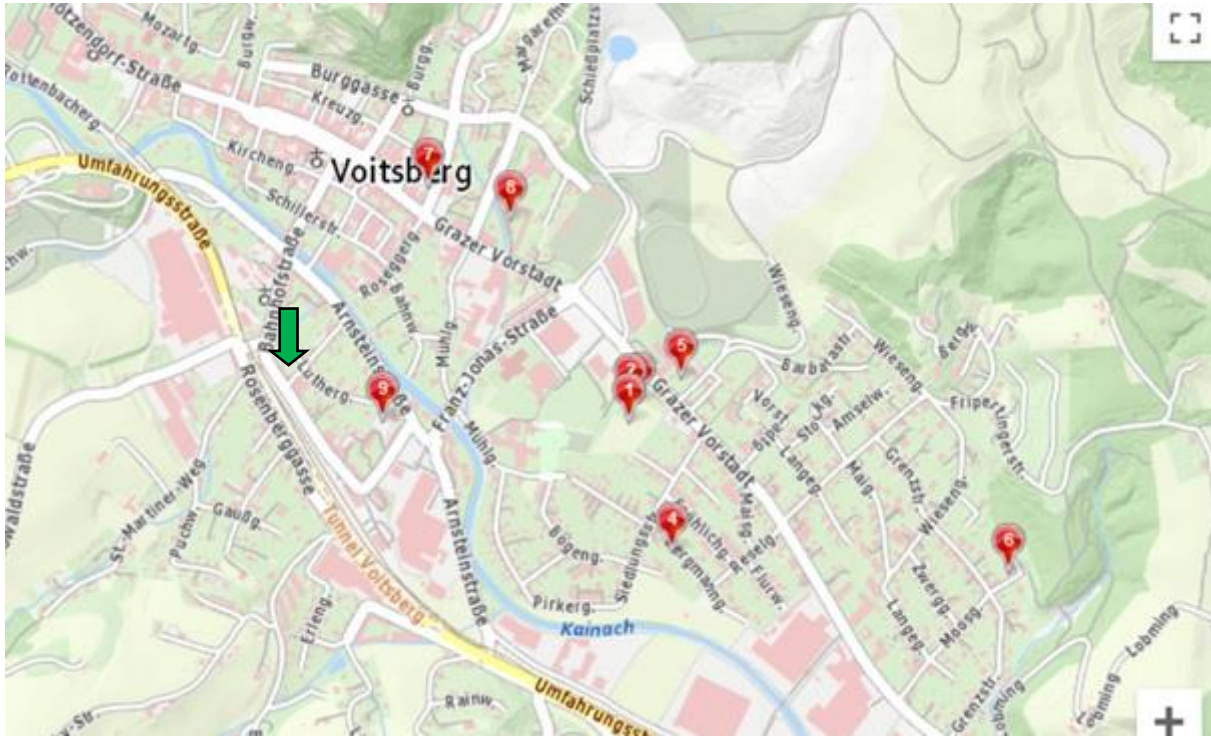
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich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

Bauwert

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

Vergleichspreise I Bauland

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



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m²	Kaufpreis €	Preis/m² €
63369	Voitsberg Vorstadt	3927	2017	201/6	B	Schoeller	SGK	3.807	361.665,00	95,00
63369	Voitsberg Vorstadt	866	2014	338/11	B	Greinix	Gollner	762	28.500,00	37,40
63369	Voitsberg Vorstadt	2944	2018	201/2	B	Schoeller	SGK	3.882	391.750,00	100,91
63369	Voitsberg Vorstadt	600	2017	224/12	B	Partl	Ruprechter	511	33.000,00	64,58
63369	Voitsberg Vorstadt	378	2020	391/2	B	GKB-Bergbau GmbH	Neßwald-Hacker	1.501	168.112,00	112,00
63338	Lobming	3996	2017	569/12	B	IH Immo. H. GmbH	Klug, Wiedner	5.041	180.000,00	35,71
63369	Voitsberg Vorstadt	3904	2014	425/8	B	Kassler	Stoisser, Priller	1.156	34.680,00	30,00
63369	Voitsberg Vorstadt	581	2016	403/3	B	Bäck	Erlach GmbH	750	60.000,00	80,00
63369	Voitsberg Vorstadt	1389	2019	127/1	B	Stadtgem. Voitsberg	SGK	1.547	142.324,00	92,00
63369	Voitsberg Vorstadt	442	2021	204/9	B	Tippler	SAGA P. u. P. GmbH	455	45.500,00	100,00

Erläuterung:

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

Angepasster Vergleichspreis Bauland:**€ 98,00/m²**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstücke Nr. 106/2, .217

Allgemeines Wohngebiet (WA), 0,2 – 0,8, bebaut

757 m² à 98,00

Grundstückswert

74.186,00

Bodenwert

74.186,00

Gebäudewert**Wohnhaus**

Ursprüngliches Baujahr 1910, Baujahr fiktiv 1990, Alter des Objektes 35 Jahre,
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

79,34 m² à 1.420,00 112.662,80

Erdgeschoss

79,34 m² à 2.830,00 224.532,20

Obergeschoss

79,34 m² à 2.830,00 224.532,20

Neubauwert**561.727,20****Bauwert**

Neubauwert 561.727,20

54,05 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 2,5) - 303.613,55

2,00 % fehlende Bewilligungen - 11.234,54

Bauwert zum Stichtag 25.02.2025 246.879,11

Gebäudewert**246.879,11**

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	74.186,00
Gebäudewert	246.879,11
7,00 % Außenanlage	17.281,54

Sachwert der Liegenschaft**338.346,65**

Verkehrswert der Liegenschaft

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der ausgewiesene Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert, welcher durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt wurde, bei welchem von tatsächlich am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Weiters zeigt die Marktbeobachtung, dass die unterstellten Neuherstellungskosten und die Restnutzungsdauer für die Sachwertberechnung plausibel und marktüblich sind. Der ermittelte Sachwert umgelegt auf die Wohnnutzfläche ergibt einen Wert von rund € 2.130,00 pro Quadratmeter. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	338.346,65
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	338.346,65

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 292, GB 63369 Voitsberg Vorstadt, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 338.000,00

Bewertung des Zubehörs

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

€ 3.200,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 11.02.2025 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 292 der KG 63369 Voitsberg Vorstadt.

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

Köflach, am 31.03.2025

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige