

Gutachten

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Liegenschaftsadresse Oberer Trattenweg 4, 8403 Lebring-Sankt Margarethen
Einlagezahl (EZ) 798
Katastralgemeinde (KG) 66418 Lebring
Anteile 1/1
Bezirksgericht (BG) Leibnitz
Grundstücksnummer 786/50

Betreff Exekutionssache - 7 E 64/24x

Empfänger Bezirksgericht Leibnitz, Abteilung 7
Kadagasse 8, 8430 Leibnitz

Betreibende Partei Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz

vertreten durch Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG,
Kaiserfeldgasse 1/II/3, 8010 Graz

1. Verpflichtete Partei Ing. Christian Jegel, geb. 01.02.1966,
Oberer Trattenweg 4, 8403 Lebring-Sankt Margarethen

2. Verpflichtete Partei Renate Jegel, geb. 14.02.1974,
Oberer Trattenweg 4, 8403 Lebring-Sankt Margarethen

MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

E office@sv-lamprecht.at

T +43 664 166 40 90

Herrengasse 21, A-8010 Graz

W www.sv-lamprecht.at

Allgemein beeideter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Übersicht

Auftraggeber	Bezirksgericht Leibnitz
Bewertungskategorie	Wohnliegenschaft
Liegenschaftsadresse	Oberer Trattenweg 4, 8403 Lebring-Sankt Margarethen
Einlagezahl (EZ)	798
Katastralgemeinde (KG)	66418 Lebring
Anteile	1/1
Bezirksgericht (BG)	Leibnitz
Grundstücksnummer	786/50
Grundstücksgröße	891 m ²
Bewertungsstichtag	03.02.2025
Verkehrswert	EUR 811.000,--
Restwert Zubehör	EUR 5.000,--

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

Das vorliegende Gutachten umfasst 54 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
1.5.5	Von verpflichteten Parteien zur Verfügung gestellte Unterlagen	8
1.6	Vorbemerkungen	8
1.6.1	Vertraulichkeitserklärung	9
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)	11
1.6.8	Annahmen und besondere Annahmen	11
2	Befund	12
2.1	Grundbuchsstand der Liegenschaft	12
2.1.1	Gutsbestandsblatt (A1-Blatt) - Bewertungsgegenstand	13
2.1.2	Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)	13
2.1.3	Eigentumsblatt (B-Blatt)	14
2.1.4	Lastenblatt (C-Blatt)	14
2.1.5	Außerbüchliche Lasten	15
2.1.6	Einheitswert	15
2.1.7	Abgabenrückstände	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	Lärmimmissionen	23
2.2.11	Sonstige Grundstücksimmissionen	23
2.3	Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung	24
2.3.1	Gebäudebeschreibung und -ausstattung	24
2.3.2	Außenanlagen	27
2.3.3	Bauhistorie	27
2.3.4	Nutzung/Bestandrechtliche Situation	28
2.3.5	Zubehör	28
2.4	Fotodokumentation	29

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	42
3.3.4	Bauwert der Außenanlage	44
3.3.5	Sonstige bauliche Anlagen	44
3.4	Sachwert der Gesamtliegenschaft	45
3.5	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	46
3.5.1	Verkehrswert der Gesamtliegenschaft	47
3.5.2	Schlussanmerkung	48
4	Ergänzende Anlagen	49
4.1	Auszug HORA-Pass	49
4.2	Pläne	50
4.2.1	Grundriss Erdgeschoss	50
4.2.2	Grundriss Obergeschoss	51
4.2.3	Grundriss Kellergeschoss	52
4.2.4	Grundriss Dachgeschoss	53
4.2.5	Ansichten	54

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 EZ 798, KG 66418 Lebring, GST. Nr. 786/50 mit der Adresse Oberer Trattenweg 4, 8403 Lebring-Sankt Margarethen, 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 03.02.2025 um 13:00 Uhr durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn MMag. Johannes Lamprecht, MSc in Anwesenheit von

- Herrn Ing. Christian Jegel (verpflichtete 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

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, der **03.02.2025**.

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: Objektterrichtung, 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 03.02.2025
- Erhebungen im zuständigen Bezirksgericht
 - Grundbuchauszug vom 28.01.2025
- Erhebungen im Bauakt (Bauamt der zuständigen Gemeinde)
- Raumordnungsrechtliche Unterlagen
 - Auszug Flächenwidmungsplan
 - Verordnungstext
- Pläne und Karten
 - Übersicht Makrolage (Wikipedia)
 - Übersicht Mikrolage (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Katasterplan (Digitaler Atlas Steiermark / BEV Kataster)
- Sonstige Unterlagen
 - Auszug Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
 - Auszug Hochwasserrisiko- und Zonierungskarte (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Auszug Gefahrenzonenplan (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Auszug HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) (BMLFRW)
 - 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

1.5.5 Von verpflichteten Parteien zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundrissplan Dachboden vom 17.05.2017
- Mietvertrag zwischen Eigentümerin und IMMOVERWA GmbH vom 01.01.2022
- Mündliche Erläuterungen im Rahmen der Befundaufnahme, insbesondere hinsichtlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

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 allfälliger 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.

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 gelten folgende Annahmen:

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse (dem SV keine bekannt),
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten (dem SV keine bekannt),
- keine Kontaminierungen (dem SV keine bekannt),
- ein baurechtlicher Konsens (gem. Auskunft Bauamt Gemeinde).

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 Grundbuchsstand der bewertungsrelevanten Liegenschaft zum Bewertungsstichtag lautet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 66418 Lebring EINLAGEZAHL 798
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

Letzte TZ 6771/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
786/50	G GST-Fläche *	891	
	Bauf.(10)	237	
	Gärten(10)	654	Oberer Trattenweg 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Renate Jegel

GEB: 1974-02-14 ADR: Oberer Trattenweg 4, Lebring 8403

a 347/2002 IM RANG 2019/2001 Kaufvertrag 2001-12-04 Eigentumsrecht

b 11933/2002 Namensänderung

***** C *****

5 a 1578/2000 Schuldschein 2000-11-10

PFANDRECHT 526.462,--

1 % Z, 6 % VZ, NGS 52.646,-- für Land Steiermark (14-22 043 355)

6 a 1578/2000 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 53 (1) StmkWFG 1993 für Land

Steiermark (14-22 043 355)

12 a 2092/2006 Pfandurkunde 2006-03-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--

für Volksbank für die Süd- und Weststeiermark registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

13 b 5770/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 7015/2023) IM RANG

2081/2023 Pfandurkunde 2023-03-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 400.000,-- für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)

c 5770/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 7015/2023) simultan haftende Liegenschaften EZ 46 KG 63028 Stübinggraben C-LNR 27 EZ 1860 KG 63248 Lebern C-LNR 7 EZ 798 KG 66418 Lebring C-LNR 13

d 6057/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 13 Cg 51/24v)

14 a 6638/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung

von vollstr EUR 139.579,25 Zinsen und Kosten laut Beschluss

2024-10-29 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d) (7 E 64/24x)
15 a 6771/2024 Beschluss 2024-11-12
PFANDRECHT
vollst EUR 12.884,01 Zinsen und Kosten laut Beschluss
2024-11-12 für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG (FN
129209p) (16 E 7866/24s)

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

Auszug aus dem Hauptbuch¹

2.1.1 Gutsbestandsblatt (A1-Blatt) - Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet gemäß Bewertungsauftrag die folgende im Gutsbestandsblatt angeführte Liegenschaft, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Leibnitz mit der Einlagezahl 798 KG 66418 Lebring, mit der folgenden Grundstücksnummer:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
786/50	G GST-Fläche	* 891	
	Bauf.(10)	237	
	Gärten(10)	654	Oberer Trattenweg 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Auszug aus dem Hauptbuch²

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Auszug aus dem Hauptbuch **891 m²**.

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.

¹ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

² Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

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

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

2.1.3 Eigentumsblatt (B-Blatt)

Es sind derzeit folgende Eigentumsverhältnisse für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gegeben:

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
Renate Jegel
GEB: 1974-02-14 ADR: Oberer Trattenweg 4, Lebring 8403
a 347/2002 IM RANG 2019/2001 Kaufvertrag 2001-12-04 Eigentumsrecht
b 11933/2002 Namensänderung

Auszug aus dem Hauptbuch³

2.1.4 Lastenblatt (C-Blatt)

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

***** C *****

5 a 1578/2000 Schuldschein 2000-11-10
PFANDRECHT 526.462,--
1 % Z, 6 % VZ, NGS 52.646,-- für Land Steiermark (14-22 043 355)

6 a 1578/2000 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 53 (1) StmkWFG 1993 für Land
Steiermark (14-22 043 355)

12 a 2092/2006 Pfandurkunde 2006-03-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Volksbank für die Süd- und Weststeiermark registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

13 b 5770/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 7015/2023) IM RANG
2081/2023 Pfandurkunde 2023-03-22
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 400.000,-- für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN
59660k)

c 5770/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 7015/2023) Simultan
haftende Liegenschaften EZ 46 KG 63028 Stübinggraben C-LNR 27 EZ 1860
KG 63248 Lebern C-LNR 7 EZ 798 KG 66418 Lebring C-LNR 13

d 6057/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 13 Cg 51/24v)

14 a 6638/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 139.579,25 Zinsen und Kosten laut Beschluss
2024-10-29 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

³ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

(FN 34274d) (7 E 64/24x)
15 a 6771/2024 Beschluss 2024-11-12
PFANDRECHT
vollst EUR 12.884,01 Zinsen und Kosten laut Beschluss
2024-11-12 für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG (FN
129209p) (16 E 7866/24s)

Auszug aus dem Hauptbuch⁴

Die eingetragenen Pfandrechte stellen keinen bewertungsrelevanten Umstand dar, da die Bewertung unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** erfolgt.

Es ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

2.1.5 Außerbücherliche Lasten

Dem zeichnenden Sachverständigen liegen keine Informationen über außerbücherliche Lasten vor.

2.1.6 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde vom zeichnenden SV beim zuständigen Finanzamt erhoben:

An
Jegel Renate

72/02

ab 1. Jänner 2004

Oberer Trattenweg 4
8403 Lebring

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
8403 Oberer Trattenweg 4
Gemeinde Lebring-St. Margarethen
Katastralgemeinde 66418 Lebring
Einlagezahl 798 Grundstücksnummer 786/50

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2004 **Wertfortschreibung (§ 21 (1) Z. 1 BewG)**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

a. **Einheitswert** **17.800 Euro**
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **24.000 Euro**

Auszug aus dem Feststellungsbescheid⁵

⁴ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

⁵ Quelle: zuständiges Finanzamt

2.1.7 Abgabenrückstände

Hinsichtlich des bei der zuständigen Gemeinde abgefragten Rückstandsausweises wird auf die Information der Gemeinde Lebring-Sankt Margarethen verwiesen, wonach zum Bewertungsstichtag EUR 653,70 offen sind.

AW: Abgabenbescheide / Rückstandsausweisung



Karl Johann Mörth <karl.moerth@lebring-st-margarethen.gv.at>
An office@sv-lamprecht.at

↩ Antworten

↩️ Allen antworten

➔ Weiterleiten



Di. 11.02.2025 10:30

Sehr geehrte Frau DI Genser,

mit Stand heute ist ein Betrag von 653,70 Euro aushaftend.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Marktgemeinde

KARL JOHANN MÖRTH

AMTSLEITER / STANDESBEAMTER

2.2 Liegenschaft allgemein

2.2.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.⁶

Bundesland	Steiermark
Politischer Bezirk	Leibnitz
Marktgemeinde	Lebring-Sankt Margarethen
Entfernung Zentrum	ca. 2 km (Gemeindeamt Lebring-Sankt Margarethen)
Entfernung Bahnhof	ca. 2 km (Bahnhof Lebring)
Nächster Autobahnanschluss	ca. 3,5 km (Lebring, A9)



Übersicht Makrolage⁷

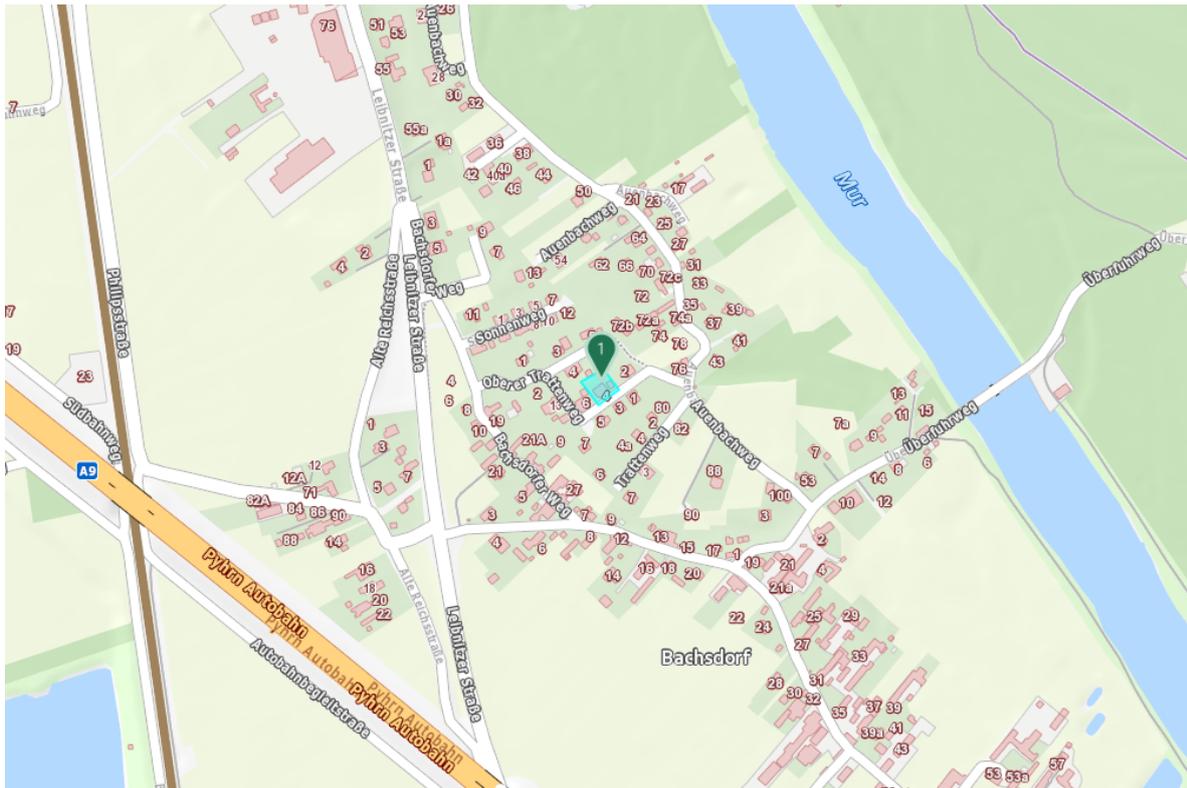
Die Makrolage kann hinsichtlich des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes, der Einkaufsmöglichkeiten, des kulturellen Angebotes und der Möglichkeit zur Freizeitgestaltung als **gut** eingestuft werden.

⁶ Bienert/Funk, 2022, S. 223

⁷ 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.⁸



Übersichtsplan Mikrolage⁹

2.2.2.1 Verkehrsanbindung

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

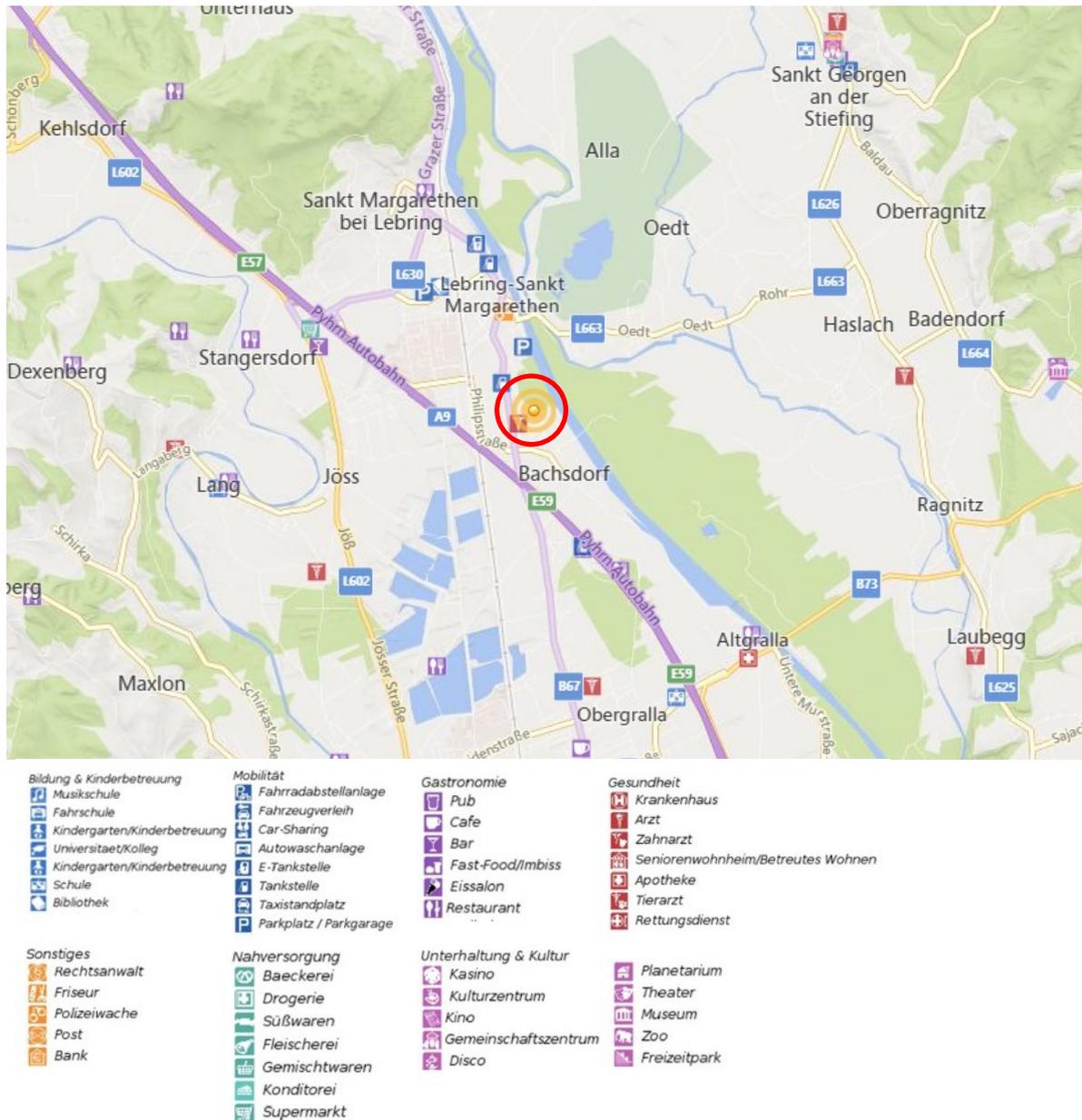
⁸ Bienert/Funk, 2022, S. 192, 222f

⁹ 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 **gut** eingestuft werden.



Übersichtsplan und zugehörige Legende Infrastruktur¹⁰

¹⁰ Quelle: IMMOUnited

2.2.2.3 Umgebungsverbauung und Lage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich vorwiegend **Wohnhäuser**, das entspricht dem Gebietscharakter gemäß der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung.

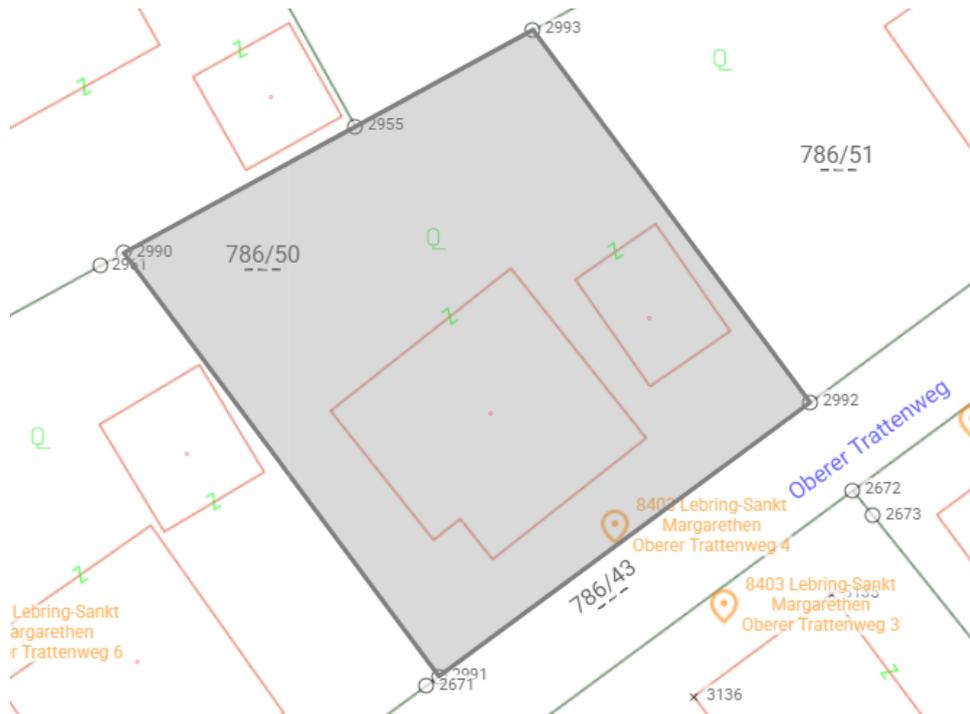


Orthofoto¹¹

2.2.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 2.1 abgebildeten Grundbuchsauszug im **verbürgten Ausmaß von 891 m²** auf. Es kann daraus ein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden, da das Grundstück im Grenzkataster erfasst ist.

¹¹ Quelle: Digitaler Atlas Steiermark



Auszug aus der digitalen Katastralmappe¹²

2.2.3.1 Form, Maße und Topografie

Form: nahezu quadratisch
Maße: Ø Länge: ca. 31 m, Ø Breite: ca. 29 m
Topografie: eben

2.2.3.2 Bebauung und Zufahrt

Das Grundstück ist mit einem **Wohnhaus** und zwei Nebengebäuden (Gartenhütte und Pavillon) sowie einem Swimmingpool bebaut.

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über **öffentliches Gut**.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

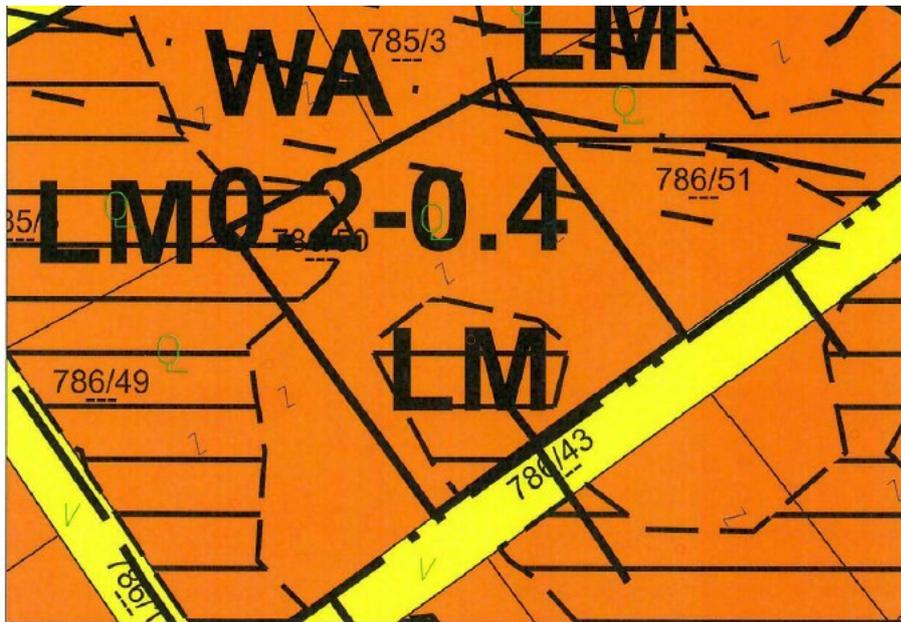
Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten:

- Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens
- Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz, zusätzlich Hausbrunnen vorhanden
- Anschluss an das Gasleitungsnetz

¹² Quelle: kataster.bev.gv.at

2.2.5 Flächenwidmung

Das bebaute Grundstück ist im zum Bewertungsstichtag gültigen Flächenwidmungsplan als **Sanierungsgebiet (teilweise, Lärm) - allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Grundstücks verläuft eine 20 kV-Stromleitung mit entsprechender **Leitungsschutzzone**, die Leitung ist auch in der Natur ersichtlich.



Widmung:
Allgemeines Wohngebiet (Anteil: 100%) (Dichte: 0.20 - 0.40)

Beschränkung:
Sanierungsgebiet (LM)
Sanierungsgebiet (LM)
Sanierungsgebiet (LM)

Lageinformation:

Geruchsbelästigungsbereich	Gewässer- und Schutzwasserbau	Denkmalschutz	Meliorationsgebiet
NEIN	NEIN	NEIN	NEIN

Auszug Flächenwidmungsplan¹³

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

¹³ Quelle: Bauamt Marktgemeinde Lebring-Sankt Margarethen

Aus dem Altlastenatlas geht hervor, dass das Grundstück der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht darin verzeichnet ist. 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. Allerdings wird im Falle eines Neubaus eine genaue Untersuchung des Untergrundes im Rahmen eines bodenmechanischen bzw. geologischen Gutachtens angeraten.

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. An dieser Stelle wird auf den Auszug des HORA-Passes im Anhang verwiesen.

2.2.10 Lärmimmissionen

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt teilweise im **Sanierungsgebiet** Lärm.

2.2.11 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	ursprünglicher Bestand 2000, Zubau 2014 (lt. Bauakt)
Bauweise	Massivbau (Ziegel)
Geschoße	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden begehbar
Unterkellerung	teilunterkellert (Altbestand)
Zu-, An- oder Umbauten	Wintergarten, Zubau 2014
Sanierungen	Modernisierung Badezimmer im Altbestand (2016), sonst laufende Instandhaltung
Bauausführung	sehr gut / solide
Fundament	Plattenfundament
Außenwände	Ziegelmassiv
Fassade	Putzfassade bei Altbestand, WDVS und Putz-/Plattenfassade sowie teilw. Alu-Paneele bei Zubau
Innenwände	massiv (tragend)
Dachform u. -deckung	Satteldach mit Tondachsteineindeckung; teilw. Flachdach (Zubau)
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre: Alublech
Fenster	Altbestand: Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung; Zubau: Kunststoff-Alufenster mit 3-facher Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden und teilw. Jalousien innenliegend
Stiegen	EG/OG: Stahlbetonstiege mit Holztrittflächen; OG/DG: Holzstiege; EG/KG: Stahlbetonstiege mit Fliesenbelag; Außentreppe: Stahlkonstruktion mit Fliesenbelag;
Aufzug	keiner vorhanden
Außentür	Alutüre (Altbestand) bzw. Alu-Kunststofftüre (Zubau)
Innentüren	Holztüren in Holzzargen, im OG Zubau bündig eingelassen; mit Blei verstärkte Holztüre bei ehem. Röntgenraum im Zubau
Wand- und Deckenbehandlung	verputzt und gemalt, teilweise Tapeten, teilweise Marmor bzw. Feinsteinzeug/Fliesen (Sanitär)
Fußböden	Parkett (Essbereich, Wohnzimmer, Küche); Laminat (Büro im Altbestand), überwiegend im Zubau; Fliesen (Vorräume, WC, Wintergarten); teilw. Epoxidharz (im OG Zubau); Marmor (Bad im OG Altbestand); Feinsteinzeug (Büro, WC im OG);
E-Installationen	standard bis gehoben; Alarm- und Brandmeldeanlage und PV-Anlage
Sanitärbereiche	gehobener Ausstattungsstandard, modernisierter Allgemeinzustand (2016 im EG und OG Altbestand);

Heizung	Gas-Zentralheizung, Wärmepumpe, Kaminofen im EG Altbestand
Heizungsverteilung	Heizkörper bzw. teilw. Fußbodenheizung im Altbestand; Fußbodenheizung im Zubau
Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwasseraufbereitung; Entkalkungsanlage
Raumaufteilung	gut
Kellerräume	Lager- und Technikräume sowie Wellnessbereich mit Fitness- und Saunaraum (Infrarot und Finnische Sauna); verflies und beheizt, verputzt und gemalt, insgesamt sehr gepflegter Zustand
Sonstiges	Doppelgarage mit elektrischem Rolltor im EG des Zubaus

2.3.1.1 Ausstattungsgüte zum Bewertungsstichtag

Das Wohnhaus kann hinsichtlich seiner Ausstattungsgüte¹⁴ gemäß Bewertungsliteratur als **gehoben bis hochwertig** eingestuft werden.

Erläuterungen zur Ausstattungsgüte

Normale Ausstattungsgüte: Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Gehobene Ausstattungsgüte: Gediogene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsgüte, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Hochwertige Ausstattungsgüte: Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

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 **keinen wesentlichen Sanierungsbedarf und Instandhaltungsrückstau** auf.

¹⁴ in Anlehnung an: Arbeitskreis des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen, Informationsblatt Herstellungskosten, Stand 13.09.2022

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

Die Flächen wurden aus den im Bauakt erhobenen Unterlagen übernommen. Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Flächenvermessungen vorgenommen (nicht auftragsgegenständlich). Gemäß ÖNORM B 1802 ist die Flächenermittlung nach den Bestimmungen der ÖNORM B 1800 durchzuführen, die auf die neue europäische Norm EN 15221-6, Facility Management – Teil 6 Flächenbemessungen im Facility Management, verweist.

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

Geschoss	BGF [m²]
Kellergeschoss	108 m²
Erdgeschoss	134 m²
EG - Garage	49 m²
Obergeschoss	163 m²
Dachboden begehbar	57 m²
Nebenflächen	17 m²

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-Gesetzes 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 gepflastert bzw. mit Steinplatten verlegt
Einfriedung	ja, Aluzsund auf massivem Sockel straßenseitig, Naturhecke west- und nordseitig, ostseitig Betonmauer, Steinmauer im Poolbereich, dahinter teilw. Stabmattenzaun
Freiflächen	begrünt und teilw. bepflanzt bzw. bestockt
Sonstiges	Gartenhütte in Holzbauweise; Pavillon mit Rollläden (~ 3x3m); Swimmingpool (8 x 4,4 x 1,4 m) mit Gegenstromanlage, Poolbereich mit Travertinplatten verlegt;

2.3.3 Bauhistorie

Folgende relevante Vorgänge sind im Bauakt für die Liegenschaft dokumentiert:

- Planunterlagen Neubau Wohnhaus und Garage vom Jänner 2000
- Baubewilligungsbescheid Neubau Wohnhaus und Garage vom 13.03.2000
- Benützungsbewilligungsbescheid Neubau Wohnhaus und Garage vom 20.02.2002
- Einreichplan Wohnhauszubau inkl. Abbruch Garage vom 23.06.2014
- Baubewilligungsbescheid Wohnhauszubau inkl. Abbruch Garage vom 28.08.2014
- Erteilung Benützungsbewilligung Wohnhauszubau inkl. Abbruch Garage vom 06.06.2016
- Bescheid nachträgliche Baubewilligung Einfriedungsmauer vom 19.02.2019
- Meldung gem. § 21 Stmk BauG: Errichtung einer PV-Anlage (+ Speicher, nicht zur Gänze ausgeführt) vom 18.04.2024

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

2.3.4 Nutzung/Bestandrechtliche Situation

Gem. Auskunft im Rahmen der Befundaufnahme (Herr Ing. Christian Jegel, verpflichtete Partei) besteht ein Bestandsverhältnis für Büroflächen im Erdgeschoss.

Gemäß übergebenem Mietvertrag vom 01.01.2022 wurde dieser zwischen der grundbücherlichen Eigentümerin der Liegenschaft, Frau Renate Jegel (verpflichtete Partei) und der IMMOVERWA GmbH (FN352894m) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis kann gemäß Mietvertrag von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum 30.06. und 31.12. aufgekündigt werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Frau Renate Jegel (verpflichtete Partei) als Vermieterin gleichzeitig die Gesellschafterin (50%) der Mieterin IMMOVERWA GmbH ist, die verpflichtete Partei Herr Ing. Christian Jegel der Geschäftsführer der IMMOVERWA GmbH.

Die Bewertung erfolgt unter der **Annahme der Bestandsfreiheit**.

2.3.5 Zubehör

Das Zubehör wird bei der gegenständlichen Bewertung gemäß Bewertungsauftrag berücksichtigt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden in sämtlichen Räumen Fahrnisse vorgefunden, wobei gegenständlich als Zubehör die beiden Einbauküchen mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsflächen und diversen Elektro-Geräten als wertbeeinflussend mit einem pauschalen Restwert von insgesamt **EUR 5.000,-** berücksichtigt werden.

Das übrige Inventar und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

2.4 Fotodokumentation

Außenansichten



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Innenansichten Erdgeschoss



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

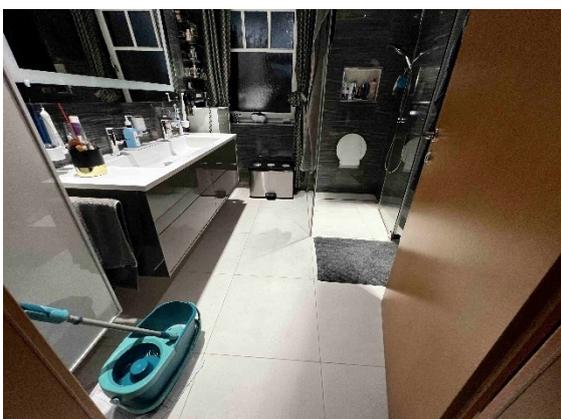


Foto 11



Foto 12

Innenansichten Obergeschoss



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Innenansichten Obergeschoss



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

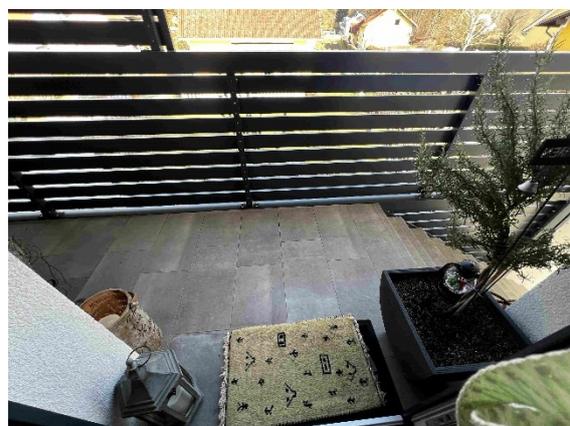


Foto 24

Innenansichten Dachgeschoss



Foto 25



Foto 26

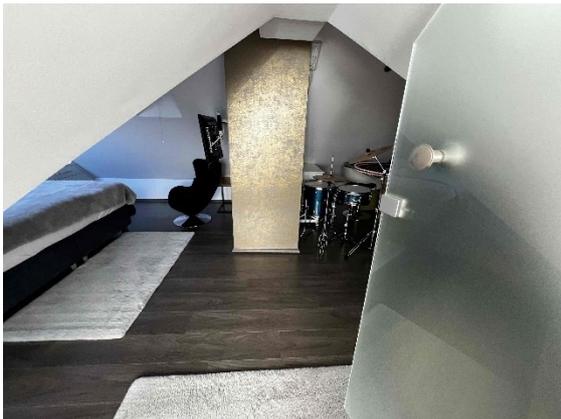


Foto 27



Foto 28

Kellergeschoss



Foto 29



Foto 30



Foto 31

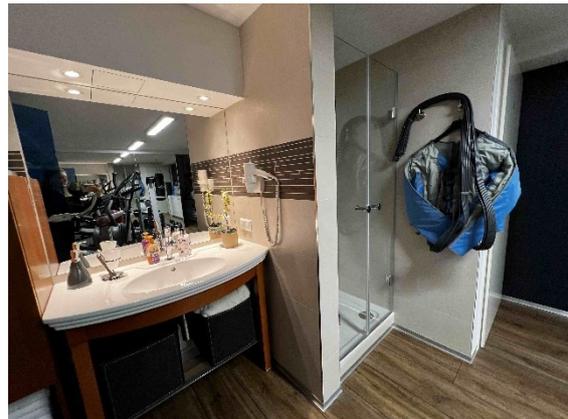


Foto 32

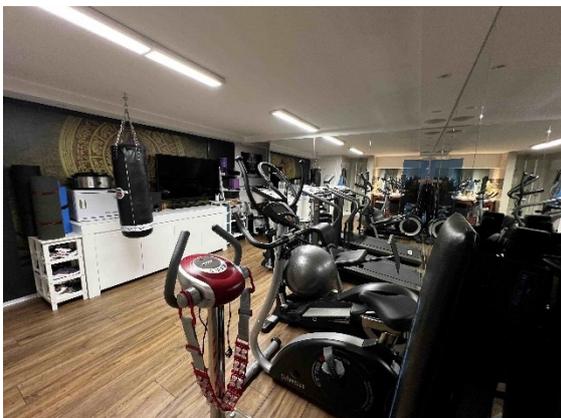


Foto 33

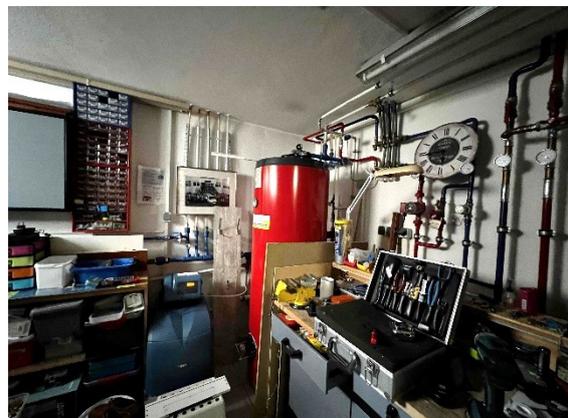


Foto 34

Außenanlage



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39

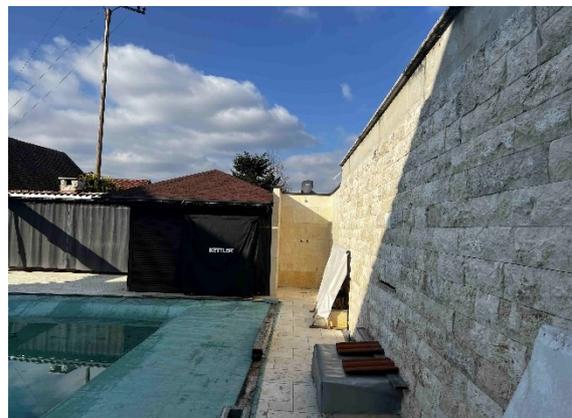


Foto 40

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.*

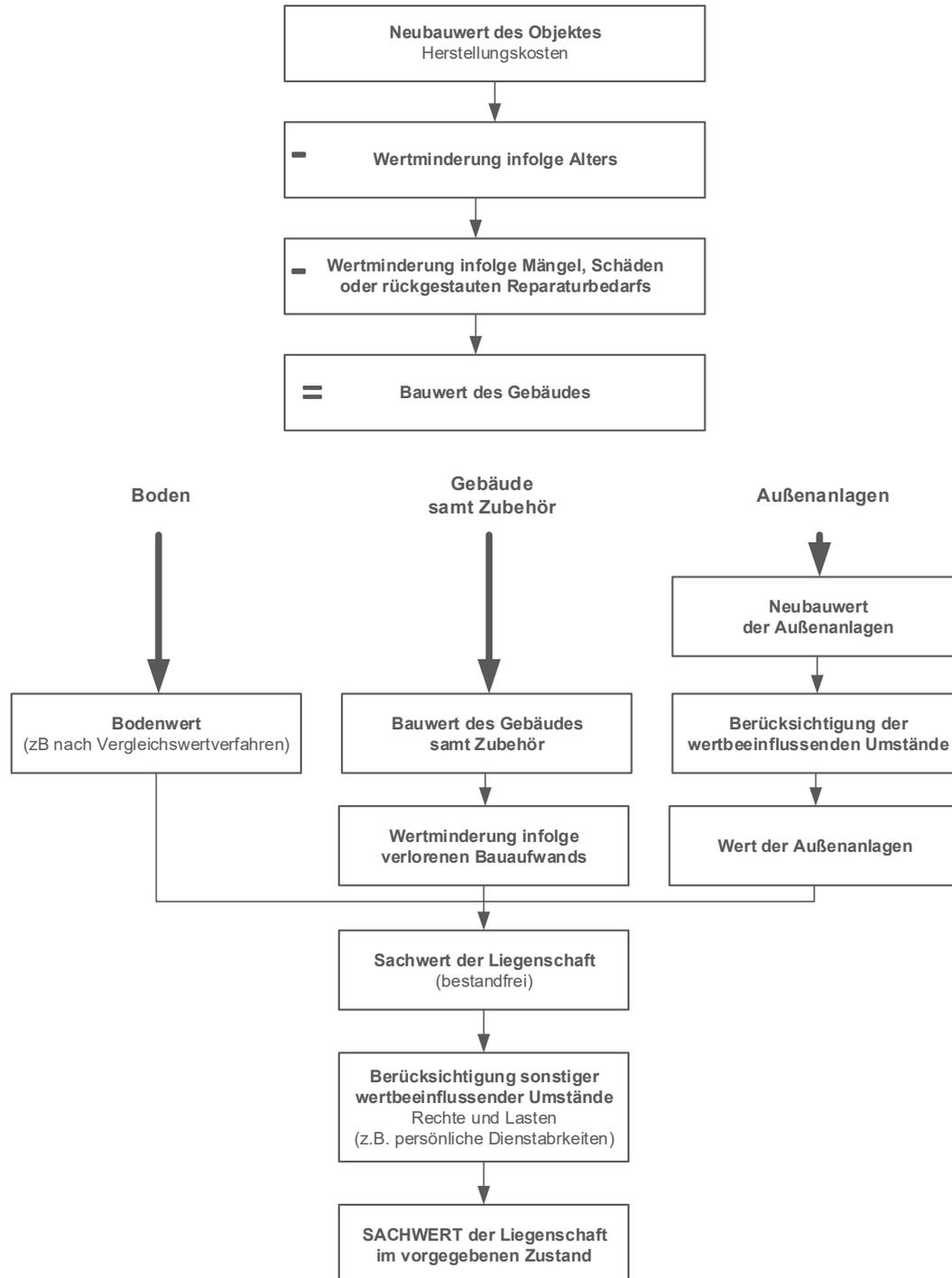
3.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren

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.¹⁵

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

¹⁵ Bienert/Funk, 2022, S. 331f

wie beispielsweise Widmung, Lage, Größe, Konfiguration, etc. einzelner Vergleichsgrundstücke nicht übereinstimmen, müssen diese durch Zu- und Abschläge harmonisiert werden.¹⁶

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

Für die Bewertung konnten **folgende relevante und repräsentative Kauftransaktionen**¹⁷ in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben und 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]
07.10.2022	GST	66418	970	838/30	51 545	793	65,00
07.10.2022	GST	66418	970	838/21	38 350	590	65,00
16.11.2020	GST	66418	918	786/55	45 000	782	57,54
06.03.2020	GST	66418	55	786/29	54 888	882	62,23
06.03.2020	GST	66418	70	786/23	79 332	1 202	66,00
13.10.2020	GST	66418	354	838/4 etc	90 000	1 378	65,31
21.04.2021	GST	66418	860	50/4	38 000	763	49,80
01.06.2021	GST	66423	554	326/5	75 000	940	79,79

VALORISIERUNG

				Bewertungsstichtag	Valorisierungsfaktor
				03.02.2025	5,03 %
Ifd. NR.	KG	GST-NR	KV-Datum	VK-Preis [EUR/m ²]	valorisierter VK-Preis zum Bewertungsstichtag [EUR/m ²]
GST 1	66418	838/30	07.10.2022	65,00	72,62
GST 2	66418	838/21	07.10.2022	65,00	72,62
GST 3	66418	786/55	16.11.2020	57,54	69,77
GST 4	66418	786/29	06.03.2020	62,23	77,64
GST 5	66418	786/23	06.03.2020	66,00	82,34
GST 6	66418	838/4 etc	13.10.2020	65,31	79,49
GST 7	66418	50/4	21.04.2021	49,80	59,31
GST 8	66423	326/5	01.06.2021	79,79	94,57

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

¹⁶ Lehrveranstaltungsskriptum der Liegenschaftsbewertungsakademie, Sachwertverfahren, S. 19

¹⁷ Quelle: immoNet.zt

mit 5,03% p.a. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand des Immobilien-Preisspiegels der WKO 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 +/- 10% 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 +/- 5% berücksichtigt.

Ausreißertest

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

BODENWERT				bereinigter arithm. Mittelwert	78,51 €/m²
				Mittelwert gerundet	80,00 €/m²
				arithm. Mittel: 78,51 €/m ²	untere Gr. 51,03 €/m ² obere Gr. 105,99 €/m ²
Ifd. NR.	KG	GST-NR	VK-Preis [EUR/m²]	val. und harmon. VK-Preis [EUR/m²]	Vergleichspreise innerhalb der Bereichsgrenze +/- 35%
GST 1	66418	838/30	65,00	76,25	76,25
GST 2	66418	838/21	65,00	72,62	72,62
GST 3	66418	786/55	57,54	69,77	69,77
GST 4	66418	786/29	62,23	77,64	77,64
GST 5	66418	786/23	66,00	86,46	86,46
GST 6	66418	838/4 etc	65,31	91,41	91,41
GST 7	66418	50/4	49,80	59,40	59,40
GST 8	66423	326/5	79,79	94,57	94,57

Der Mittelwert der valorisierten und harmonisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke ergibt gerundet **EUR 80,-** pro m² Bauland und wird sohin für die Ermittlung des gebundenen Bodenwertes in Ansatz gebracht.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks verläuft eine Freileitung inkl. Schutzzone – die belastete Fläche ist marginal und hat gegenständlich auf den Bodenwert keinen bewertungsrelevanten Einfluss.

GST-NR 76/50 [WA 0,2 - 0,4]	891 m ²	80 /m ²	davon 100%	80 /m ²	71 280
Grundstück gesamt	891 m²				
gebundener Bodenwert in EUR					71 280
gebundener Bodenwert gerundet in EUR					71 000

Der gebundene Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von **891 m²** beträgt sohin gerundet **EUR 71.000,--**.

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.^{18 19}

¹⁸ Kranewitter, 2017: S. 76

¹⁹ Seiser, 2020: S. 51ff

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.²⁰

Aufgrund des Alters und des augenscheinlichen Bau- und Erhaltungszustandes (unter Berücksichtigung eventueller Bauschäden, Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie rückgestauter Instandhaltungen) sowie des nachträglichen Zubaus (Schicksalsgemeinschaft mit Bestand) ergibt sich in Anlehnung an die Bewertungsliteratur²¹ folgende RND:

WERTMINDERUNG WEGEN ALTER (LINEAR)

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baujahr Bestand	2000
Fiktives Baujahr	2007
Generalsanierung aufgrund Teilsanierungen/Zubau	+ 7 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer	
Bewertungsjahr	2025
(fiktives) Alter zum Bewertungsstichtag	18 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre
Alterswertminderung linear in Prozent	25,71 %
Rechnerischer Zeitwert	74,29 %

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 Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2024	BPI	135,6
Bewertungsstichtag 03.02.2025	4. Quartal 2024		135,1
	Veränderungsrate		-0,4%

Als Richtpreis für die Neuherstellungskosten^{22, 23} 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:

²⁰ Bienert/Funk, 2020: S. 312ff

²¹ vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2022: Sachverständige Heft 3/2022, S. 135ff

²² vgl. Kranewitter, 2017: S. 305 ff

²³ in Anlehnung an: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2023: Heft Sachverständige 3/2023, S. 142 ff

RICHTWERT HERSTELLKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2024 S.149 ff)

Ø Preisbasis (2024) für Vollgeschosse	gehobene bis hochwertige Ausstattung	BGF	2 568,00
Anpassung Sonstiges			2 568,00
Anpassung Bauwerke	Ein- bzw. Zweifamilienhaus	10%	2 824,80
Steiermark	Stadt-Land-Gefälle	-15%	2 401,08
Valorisierung		-0,4%	2 392,23
gerundet			2 390

Die entsprechenden Zu- bzw. Abschläge auf die Richtpreise für die Herstellungskosten für die jeweiligen Geschöße werden in der Berechnung des Sachwertes berücksichtigt.²⁴

3.3.4 Bauwert der Außenanlage

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken, Tennisplätze usw.²⁵

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes²⁶ bei:

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

Bei der bewertungsgegenständlichen werden **8 % des Bauwertes** für die Berechnung der Außenanlage in Ansatz gebracht.

3.3.5 Sonstige bauliche Anlagen

Pavillon, Gartenhütte

Im gegenständlichen Fall wird für den Gartenpavillon und die Gartenhütte ein pauschaler Restwert von EUR 5.000,-- in Ansatz gebracht.

Poolanlage

Im gegenständlichen Fall wird für die Poolanlage samt Technik ein pauschaler Restwert von EUR 40.000,-- in Ansatz gebracht.

²⁴ in Anlehnung an: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2023: Heft Sachverständige 3/2023, S. 142 ff

²⁵ Kranewitter, 2017: S. 83

²⁶ Seiser/Kainz, 2014: S. 570 ff

3.4 Sachwert der Gesamtliegenschaft

BAUPREISINDEX			
BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt		BPI	
Bewertungstichtag	03.02.2025	1. Quartal 2024	135,6
		4. Quartal 2024	135,1
		Veränderungsrate	-0,4%
RICHTWERT HERSTELLKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2024 S.149ff)			
Ø Preisbasis (2024) für Vollgeschosse	gehobene bis hochwertige Ausstattung	BGF	2 568,00
Anpassung Sonstiges			2 568,00
Anpassung Bauwerke	Ein- bzw. Zweifamilienhaus	10%	2 824,80
Steiermark	Stadt-Land-Gefälle	-15%	2 401,08
Valorisierung		-0,4%	2 392,23
		gerundet	2 390
NORMALHERSTELLUNGSWERT			
m ² BGF	Basiswert [€]	€/m ² BGF	
108 m ² 70%	2 390	1 673 Kellergeschoss	180 684
134 m ² 100%	2 390	2 390 Erdgeschoss	320 021
49 m ² 70%	2 390	1 673 EG - Garage	81 301
163 m ² 90%	2 390	2 151 Obergeschoss	350 566
57 m ² 20%	2 390	478 Dachboden begehbar	27 341
17 m ² 20%	2 390	478 Nebenflächen	8 174
		Normalherstellungswert	968 086
+/- ABWEICHUNGEN			
		1 Pauschale	
		Normalherstellungswert	968 086
WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL (UNBEHEBBAR UND BEHEBBAR) UND SCHÄDEN			
		1 Pauschale	
		gekürzte Herstellkosten	968 086
WERTMINDERUNG WEGEN ALTER (LINEAR)			
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
Baujahr		2000	
Fiktives Baujahr		2007	
Bewertungsjahr		2025	
(fiktives) Alter zum Bewertungstichtag		18 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	
Alterswertminderung linear in Prozent		25,71 %	-248 936
		Zwischenergebnis	719 150
WERTMINDERUNG WEGEN BEHEBBARER BAUMÄNGEL UND SCHÄDEN			
		1 Pauschale	
		Zwischenergebnis	719 150
WERTMINDERUNG WEGEN VERLORENEM BAUAUFWAND			
verlorener Bauaufwand		-5,00% pauschal	-35 957
<small>Der Abschlag wegen verlorenem Bauaufwandes berücksichtigt, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte. Das vom Verkäufer errichtete Gebäude entspricht daher nicht zur Gänze den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des Käufers.</small>			
ergibt Bauwert Gebäude			683 192
AUSSENANLAGEN			
Außenanlagen (Einfriedung, Platzbefestigungen, etc.)		8,0% vom Bauwert	54 655
Poolanlage		pauschaler Restwert	40 000
Pavillon, Gartenhütte		pauschaler Restwert	5 000
ergibt Bauwert inkl. Außenanlagen	<i>gerundet in EUR</i>	783 000	782 848
BODENWERT	891 m²	80,00 EUR/m²	71 280
		Zwischenergebnis	854 128
SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	<i>gerundet in EUR</i>		854 000

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.²⁷

Die erhöhten Finanzierungskosten für potenzielle Käufer durch das erhöhte Zinsniveau und der erschwerte Zugang zu Eigenheimfinanzierungen führen zum Bewertungsstichtag zu einer eingeschränkteren Nachfrage am Immobilienmarkt.

Aufgrund dieser beobachteten Situation sowie der Höhe des Sachwertes und der damit einhergehenden **durchschnittlichen Nachfrage** nach Liegenschaften wie die bewertungsrelevante, wird gemäß Bewertungsliteratur²⁸ ein Abschlag von **-5 %** des Sachwertes in Ansatz gebracht.

Bodenwert		71 280
Bauwerte inkl. Außenanlagen gerundet		782 848
<i>Bauwert Wohnobjekt</i>	683 192	
<i>Bauwert Außenanlagen</i>	54 655	
<i>Restwert Poolanlage</i>	40 000	
<i>Restwert sonst. bauliche Anlagen</i>	5 000	
SACHWERT DER LIEGENSCHAFT		854 128
Marktanpassung	-5,0%	-42 706
VERKEHRSWERT in EUR		811 421
VERKEHRSWERT	<i>gerundet in EUR</i>	811 000

²⁷ Stabentheiner, 2005: S. 40 ff

²⁸ Seiser/Kainz, 2014: S. 674

3.5.1 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

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

Liegenschaftsadresse	Oberer Trattenweg 4, 8403 Lebring-Sankt Margarethen
Einlagezahl (EZ)	798
Katastralgemeinde (KG)	66418 Lebring
Anteile	1/1
Bezirksgericht (BG)	Leibnitz
Grundstücksnummer (GST-NR)	786/50

wird mit

Stichtag 03.02.2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

EUR 811.000,--

(in Worten: Euro achthundertelftausend)

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

Restwert des Zubehörs:

EUR 5.000,--

(in Worten: Euro fünftausend)

3.5.2 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 17.03.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

4 Ergänzende Anlagen

4.1 Auszug HORA-Pass

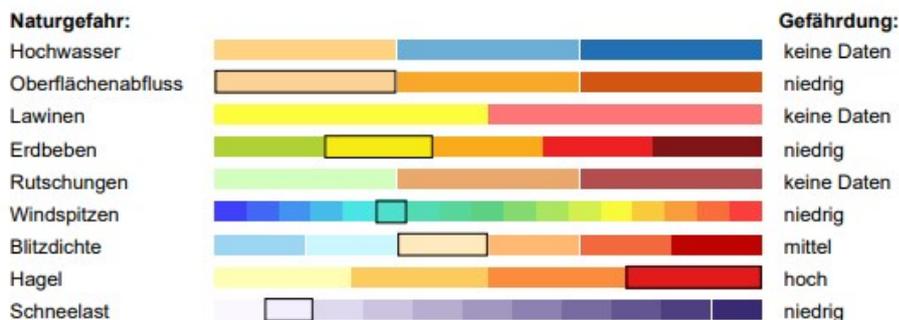
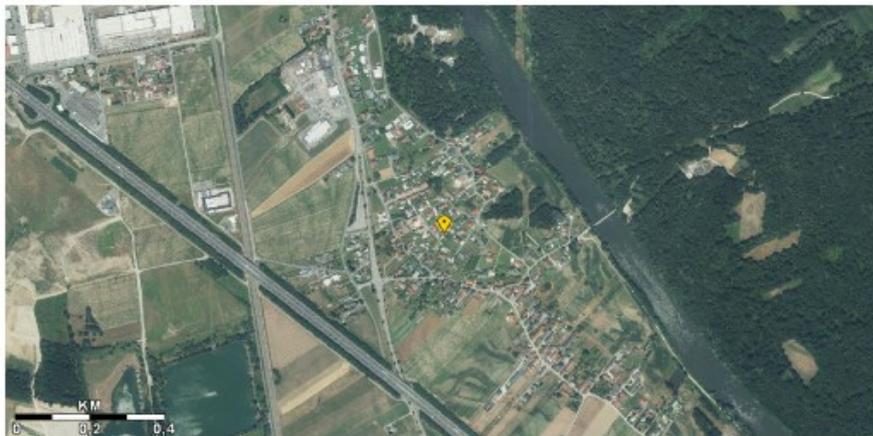
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Oberer Trattenweg 4, 8403 Lebring-Sankt Margarethen
 Seehöhe: 284 m
 Auswerteradius: 20 m
 Geogr. Koordinaten: 46,84282° N | 15,54176° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Auszug aus dem HORA-Pass²⁹

²⁹ Quelle: BMLFRW (2025): hora.gv.at, abgerufen am 04.02.2025

4.2.2 Grundriss Obergeschoss

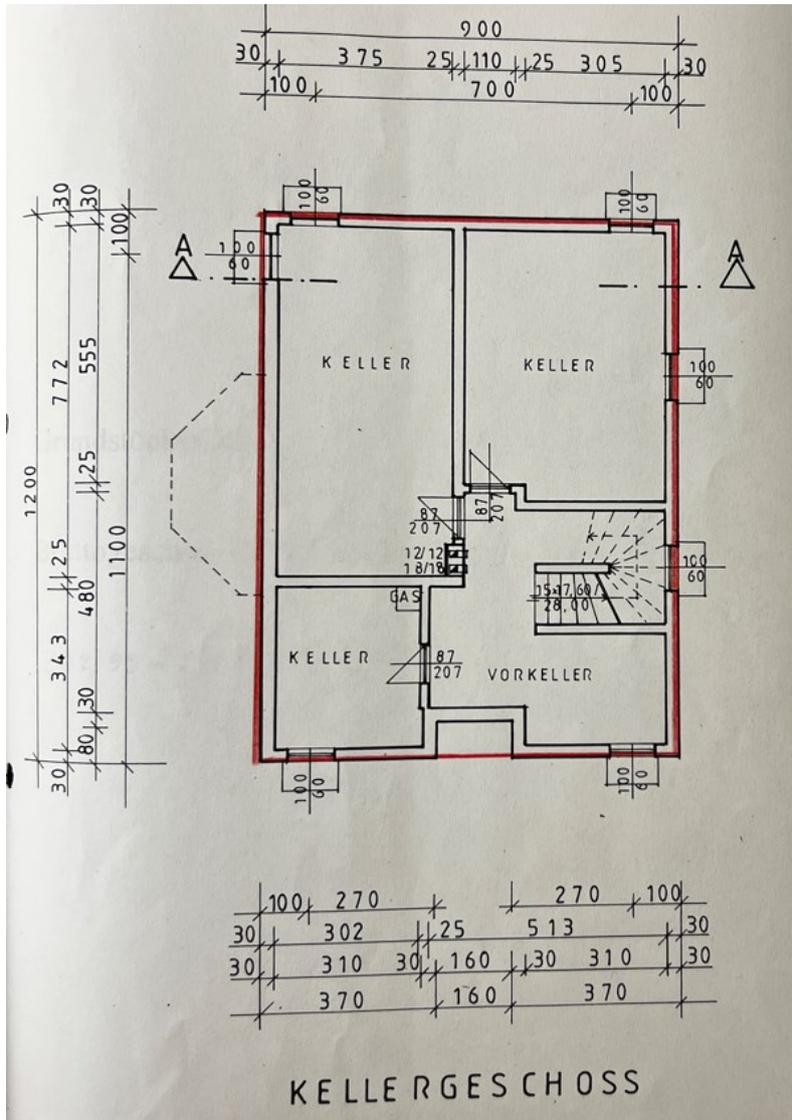


Auszug aus dem Einreichplan ³²

Anmerkung: Im Obergeschoss wurde die Raumaufteilung teilweise anders ausgeführt als im Plan ersichtlich bzw. verändert.

³² Einreichplan vom 23.06.2014, erhoben im Bauakt

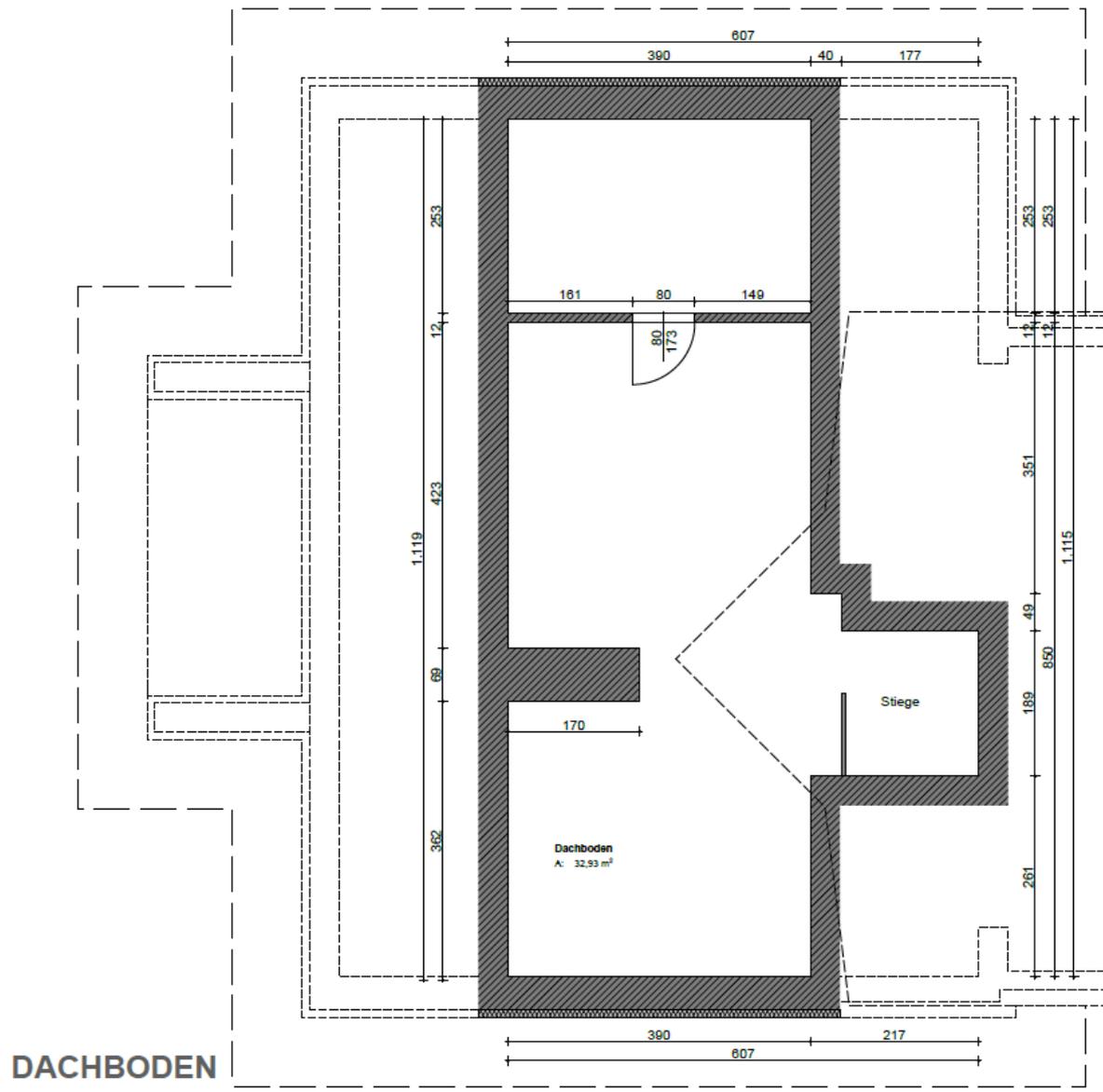
4.2.3 Grundriss Kellergeschoss



Auszug aus dem Planmaterial³³

³³ Planmaterial vom Jänner 2000

4.2.4 Grundriss Dachgeschoss



Auszug aus dem Planmaterial³⁴

³⁴ Planmaterial vom 17.05.2017

4.2.5 Ansichten



Auszug aus dem Einreichplan³⁵

³⁵ Einreichplan vom 23.06.2014, erhoben im Bauakt