



ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Klaus Sommerauer

BEHÖRDLICH KONZESSIONIERTER IMMOBILIENMAKLER UND IMMOBILIENVERWALTER

Wiener Straße 29, 8605 Kapfenberg
Telefon: 03862 / 59 800 Fax: DW 9
E-Mail: gutachten@sommerauer-immobilien.at
www.sommerauer-immobilien.at

GZ: 15 A 88/22 g

Gutachten

Betreffend die Liegenschaft: EZ 312 KG 63328 Kleinsöding

Liegenschaftsadresse: **Rollau 16**
8561 Söding-Sankt Johann

Eigentümer: **Martin Bosnar (verstorben)**

Auftraggeber: **Mag. Paul Parthl**
Notariatssubstitut
der vakanten Notarstelle Voitsberg II
Hauptplatz 34
8570 Voitsberg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes

Bewertungsstichtag: 09. Februar 2022

Datum der Befundaufnahme: 11. November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Auftrag.....	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand	3
1.4	Eigentümer	4
2	Befund	4
2.1	Allgemeines	4
2.1.1	Unterlagen	6
2.1.2	Bewertungsstichtag.....	6
2.2	Gutsbestand	7
2.2.1	Grundbuch.....	7
2.2.2	Einheitswert	7
2.3	Grundstück	8
2.3.1	Flächenwidmung.....	10
2.3.2	Aufschließung	12
2.3.3	Lage / Beschaffenheit / Zufahrt	13
2.4	Bebauung	14
2.4.1	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten.....	14
2.5	Außenanlage	18
2.6	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand	20
3	Gutachten	22
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	22
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	23
3.3	Bewertung	24
3.3.1	Vergleichswertverfahren	24
3.3.2	Sachwertverfahren.....	24
3.3.2.1	Bodenwert	24
3.3.2.2	Berechnung Bauwert	29
3.3.3	Verkehrswert.....	30
4	Anhang	31
4.1	Fotodokumentation	31
4.2	Planunterlagen.....	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft EZ 312, KG 63328 Kleinsöding, erfolgt gemäß Auftrag des Notariates Voitsberg II (Notariatssubstitut und Gerichtskommissär Mag. Paul Parthl) in der Verlassenschaftssache nach Herrn Martin Bosnar, GZ: 15 A 88/22 g, zwecks Feststellung des Verkehrswertes der gesamten Liegenschaft.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des Mobiliars bzw. Fahrnisse. Es werden auch keine Räumungs- und Entsorgungskosten angesetzt!

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Klaus Sommerauer durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Mag. Paul Parthl (Notariatssubstitut und Gerichtskommissär)

Mag. Bernd Koweindl (Verlassenschaftskurator)

Mag. Sara Hillbrand (Rechtsanwaltsanwärtlerin der Rechtsanwaltskanzlei Aspida in Vertretung für Herrn Ing. Mag. Georg Siarlidis, welcher wiederrum Vertreter der Schwester Maria Baumgartner ist)

Mitarbeiter der Fa. Sammer (Schlüsseldienst)

Thomas Hirschhofer (Mitarbeiter des Sachverständigen)

Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 11.11.2022

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand

Gst-Nr. 1154 und 1059 der EZ 312, KG 63328 Kleinsöding

Rollau 16, 8561 Söding-Sankt Johann

Gst. Nr. 1154: Grundstück mit Wohnhaus und Nebengebäude

Gst. Nr. 1059: Wiesengrundstück

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

Martin Bosnar, geb.: 24.09.1956 – **verstorben am 09.02.2022**

2 Befund

2.1 Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass lt. aktuellem Energieausweisvorlagegesetz, welches mit 1.12.2012 in Kraft getreten ist, für alle bebauten Liegenschaften sowie Mietobjekte bei Veräußerung bzw. Vermietung ein Energieausweis vorgelegt oder im Zuge dessen erstellt werden muss.

Ein Energieausweis im Sinne des EAVG wurde für das Gebäude nicht erstellt.

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Es wurde lediglich eine Abfragung beim Umweltbundesamt auf Verdachtsflächen durchgeführt (siehe Verdachtsflächenkataster). Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:	
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Voitsberg
Gemeinde	Söding-Sankt Johann
Katastralgemeinde	Kleinsöding (63328)
Grundstück	1154
Information:	
Das Grundstück 1154 in Kleinsöding (63328) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Ergebnis für:	
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Voitsberg
Gemeinde	Söding-Sankt Johann
Katastralgemeinde	Kleinsöding (63328)
Grundstück	1059
Information:	
Das Grundstück 1059 in Kleinsöding (63328) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Grundbuchsauszug vom 02.11.2022
- Katasterplan vom 02.11.2022
- Urkundensammlung
- Erhebungen am Grundbuch Voitsberg
- **Erhebungen bei der Gemeinde Söding-Sankt Johann:**
 - Bauverhandlungs-Protokoll: vom 26.03.1964
 - Benützungsbewilligung Wohnhaus: vom 19.03.1969
 - Auskunft Flächenwidmung und Aufschließung (Leitungskataster)
 - Planunterlagen Wohnhaus – **liegen im Anhang bei**
- Naturmaßaufnahmen
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage)
- Neuherstellungskosten Heft 3/2021 Sachverständige
- Erhebung Vergleichspreise ZT-Datenforum
- Verdachtsflächenkataster
- Gefahrenflächenkataster
- Auszug Lärmkarte (lärminfo.at)
- Plan Hochwasserrisikozone (digitaler Atlas Steiermark)

2.1.2 Bewertungsstichtag

09. Februar 2022 *

* **Sterbetag:** Martin Bosnar

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß Grundbuchsabfrage vom 02.11.2022 besteht die EZ 312 aus folgenden Grundstücken:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63328 Kleinsöding EINLAGEZAHL 312
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

Letzte TZ 2346/2021

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1059	G Landw(10)	* 1168	
1154	G GST-Fläche	* 6179	
	Bauf.(10)	130	
	Landw(10)	3240	
	Gärten(10)	2809	Rollau 16
GESAMTFLÄCHE		7347	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Martin Bosnar

GEB: 1956-09-24 ADR: Stögersdorf 59, Mooskirchen 8562

a 2346/2021 IM RANG 1673/2021 Kaufvertrag 2021-05-18 Eigentumsrecht

***** C *****

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

Grundbuch

02.11.2022 15:30:58

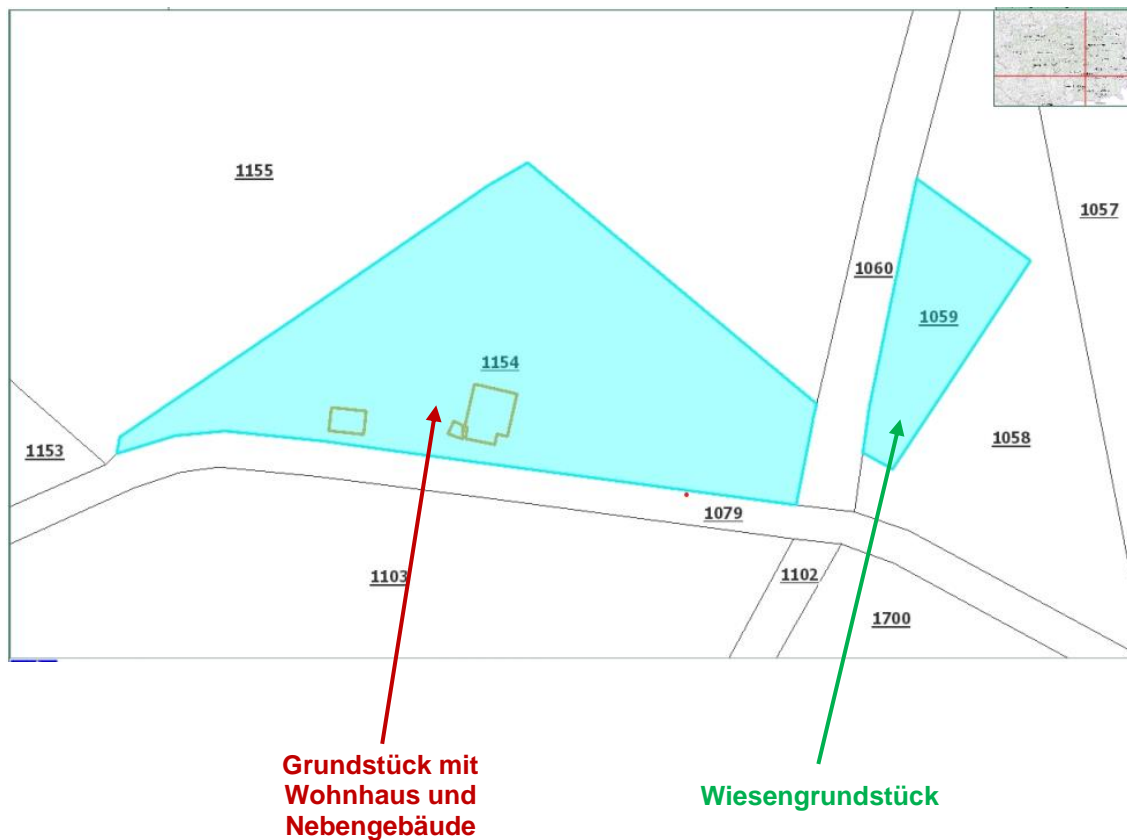
2.2.2 Einheitswert

Der Einheitswert für die **Liegenschaft EZ 312** beträgt **€ 18.240,88**.

Dieser Wert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes jedoch nicht relevant.

2.3 Grundstück

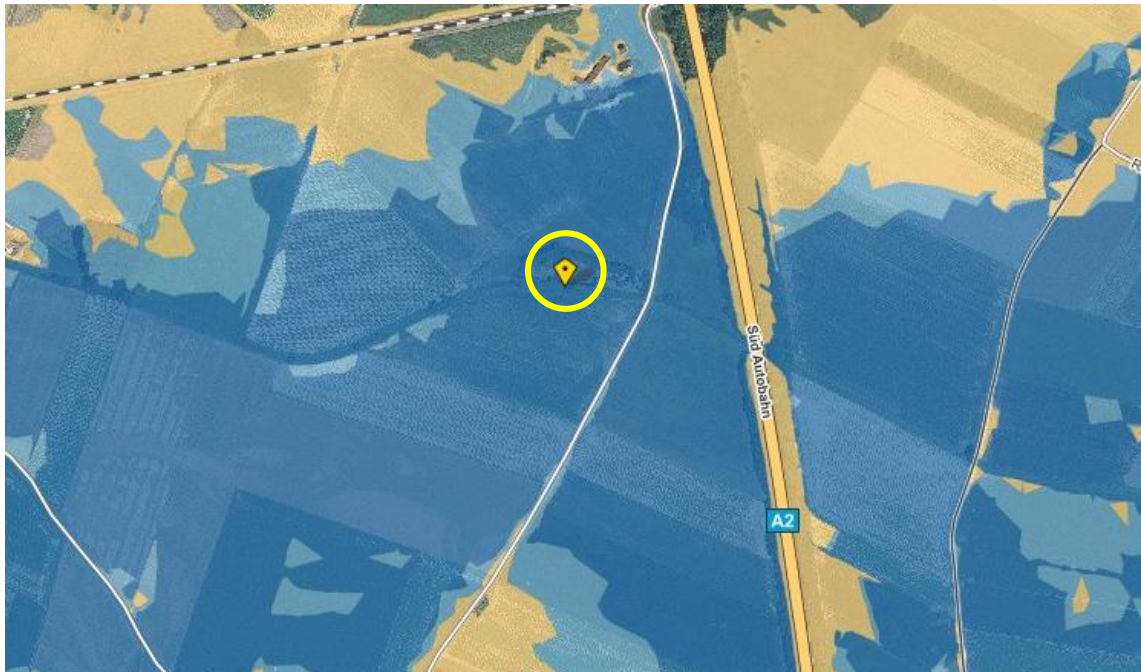
Auszug digitale Katastralmappe vom 02.11.2022



Luftbild vom 02.11.2022



Gefahrenflächenkataster



Siehe Pkt. 2.3.1 Flächenwidmung

Auszug Lärmkarte (Straßenverkehr)



2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

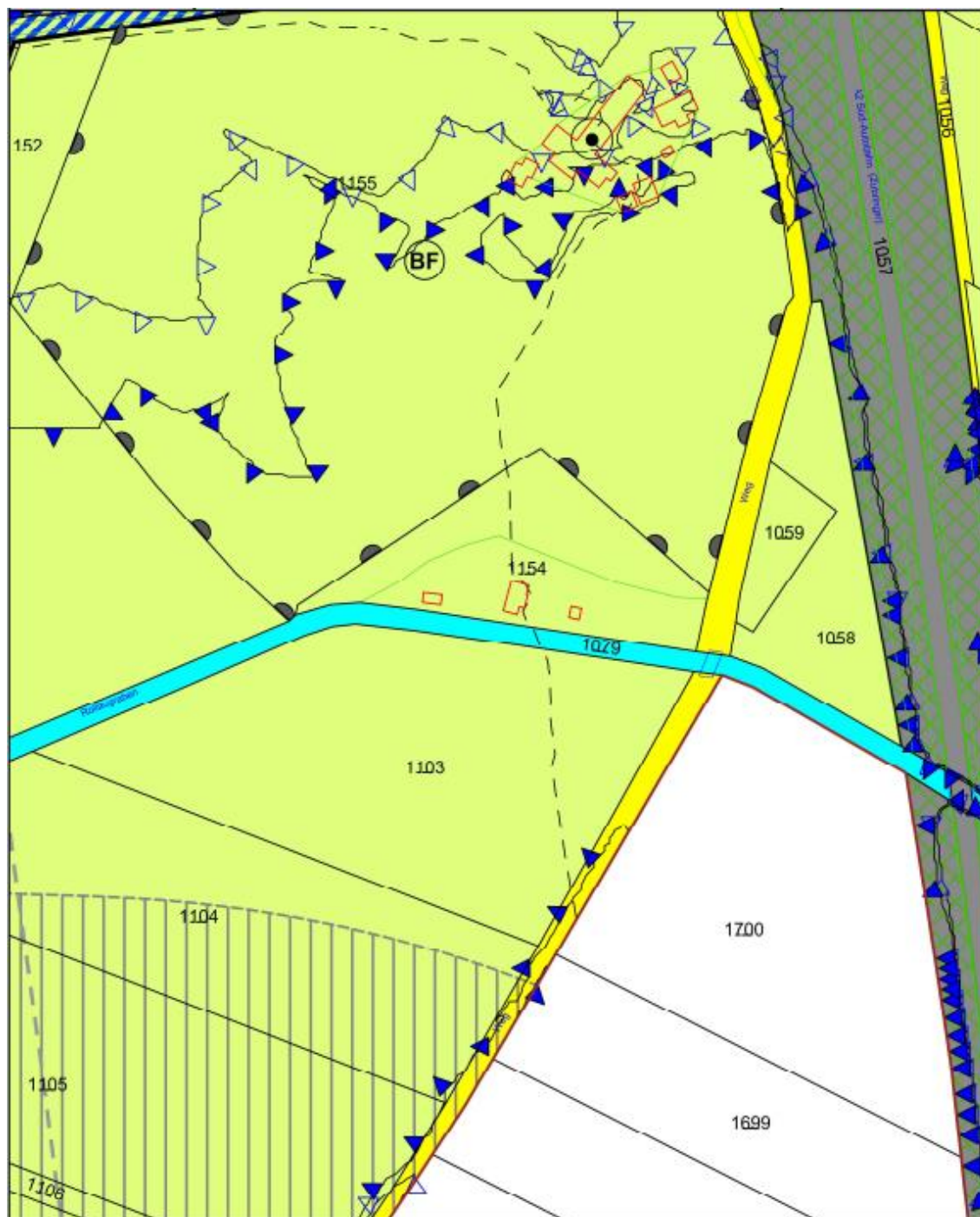
Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

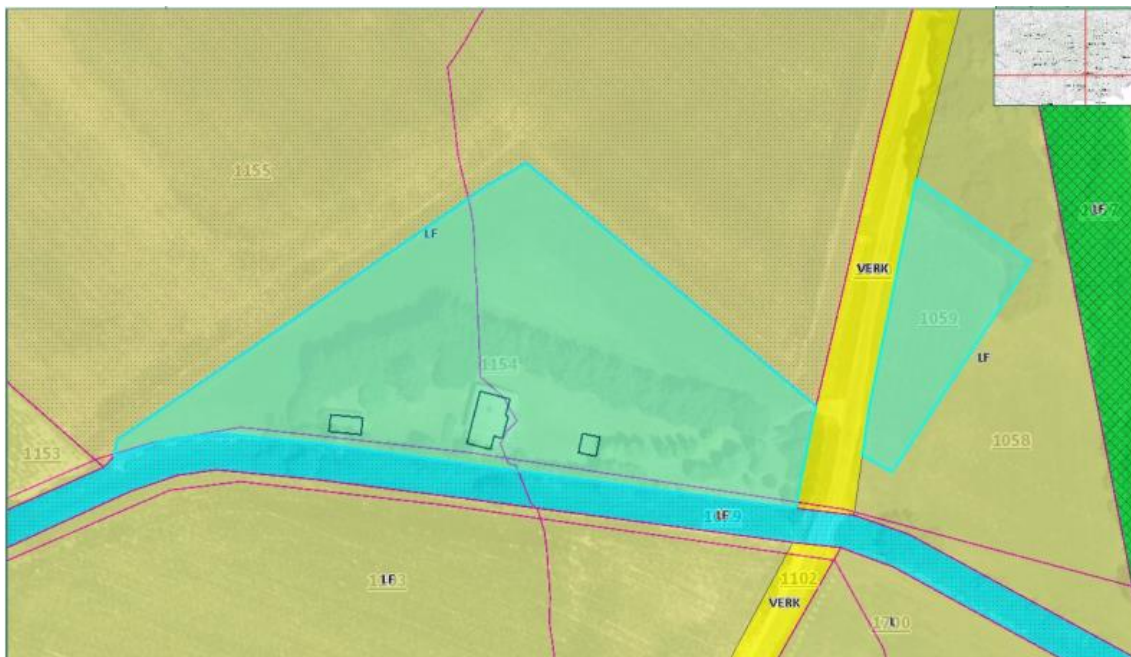
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Verwendete Grundlagendaten:
 © BML, © BMK, © BEV, © GIP.gy.at,
 © Bundesländer

2.3.1 Flächenwidmung

Die bewertungsrelevanten Grundstücke 1154 und 1059 der EZ 312 sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söding-Sankt Johann als „Freiland (LF)“ ausgewiesen.

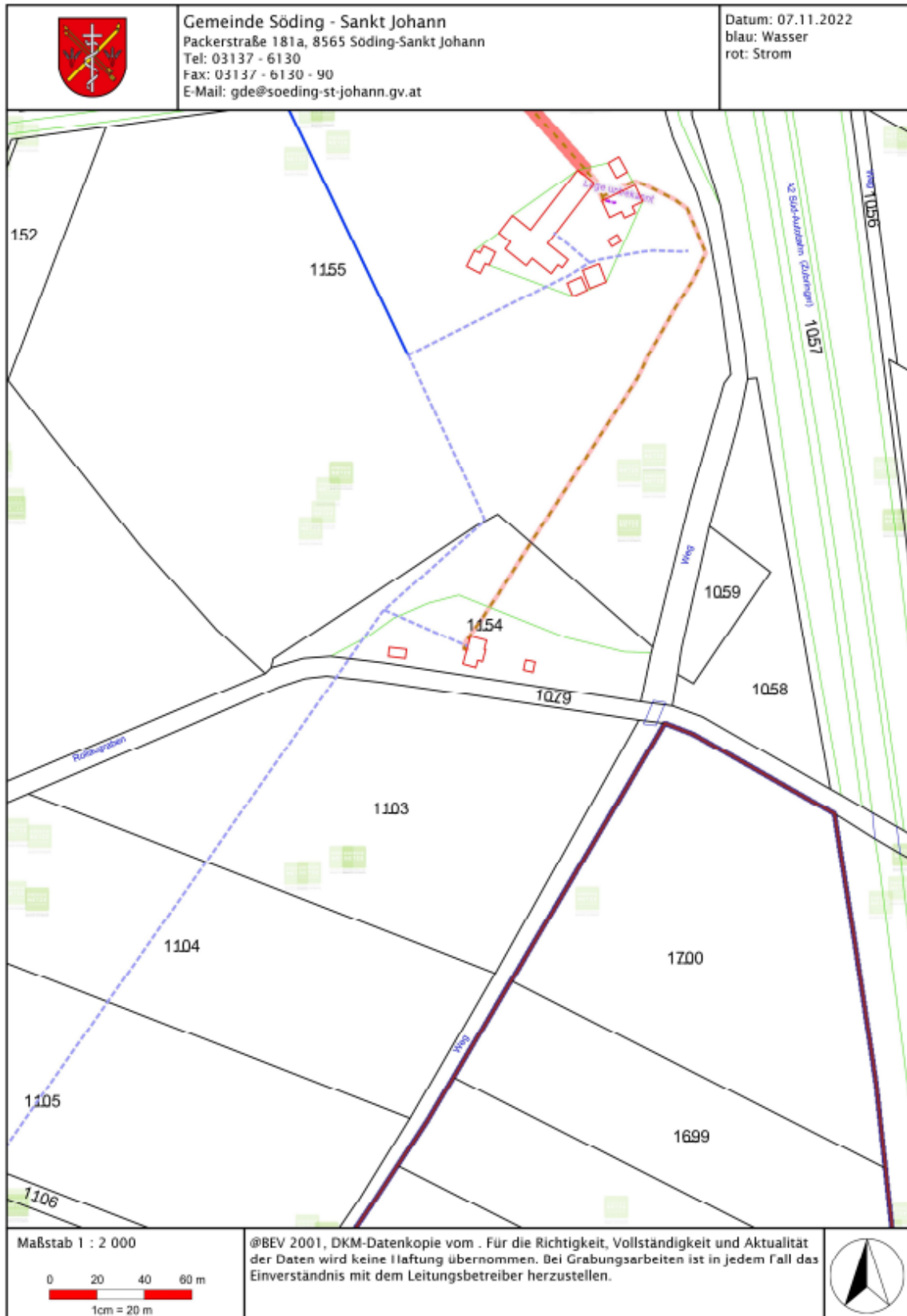




Auszug Digitaler Atlas Steiermark (Gewässer) – Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich.

2.3.2 Aufschließung

Es bestehen für das **Gst. Nr. 1154** Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungnetz von Kanal, Wasser und Strom.



2.3.3 Lage / Beschaffenheit / Zufahrt

Die Bewertungliegenschaft liegt in der Gemeinde Söding-Sankt Johann, im Ortsteil Kleinsöding, im politischen Bezirk Voitsberg. Das Grundstück, auf welchem sich das Wohnhaus samt Nebengebäude befindet, ist eben gestaltet und von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Zufahrt erfolgt über die S 6 Semmering Schnellstraße, weiter über die S 35 Brucker Schnellstraße Richtung Graz und weiter über die A 9 Richtung Slowenien. Anschließend beim Knoten Graz-West rechts Richtung Klagenfurt halten. Die Autobahn an der Ausfahrt Mooskirchen verlassen und im Kreisverkehr die erste Ausfahrt nehmen. Nach rd. 700 m rechts in die Bahnhofstraße einfahren und nach weiteren rd. 220 m rechts in die Rollau Straße abbiegen. Anschließend abermals rechts fahren. Das bewertungsrelevante Objekt befindet sich nach rd. 970 m auf der rechten Straßenseite.

Emissionen (Lärm, Staub) sind aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Anschlussstelle Mooskirchen (Autobahn Auf- bzw. Abfahrt) naturgemäß gegeben!



Söding-Sankt Johann ist eine Gemeinde im politischen Bezirk Voitsberg, in einer Seehöhe von 380 m gelegen und hat rd. 4.160 Einwohner – der Ortsteil Kleinsöding zählt rd. 1080 Einwohner (Quelle: Wikipedia). Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie sämtliche weitere Infrastruktureinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

2.4 Bebauung

Das **Wohnhaus** wurde im Jahre 1964 in Massivbauweise mit Kellergeschoss und Erdgeschoss errichtet. Dem Objekt ist ein Satteldach mit Welleterniteindeckung aufgesetzt.

Im Süden wurde eine rd. 13,20 m² große **Garage** direkt an das Wohnhaus angebaut. Diese ist mit einer doppelflügeligen Holztür ausgestattet und verfügt ebenfalls über ein Satteldach mit Welleterniteindeckung. In der Garage ist ein Wasseranschluss vorhanden.

Weiters befindet sich im Westen der Liegenschaft ein **Nebengebäude**, welches als rechteckiger Baukörper in Holzbauweise errichtet wurde. Dem Nebengebäude ist ein Satteldach mit Welleterniteindeckung aufgesetzt.

Die genauen Beschreibungen der einzelnen Geschosse des Wohnhauses findet man auf den nächsten Seiten.



Westansicht Wohnhaus mit Garage



Ostansicht Nebengebäude

2.4.1 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Objekt nicht bewohnt.

Die angegebenen Flächen wurden in der Natur ermittelt und sind ohne Gewähr. Die Planunterlagen stimmen mit der tatsächlichen Raumaufteilung großteils überein und liegen im Anhang bei.

Kellergeschoss

Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Vorraum im Erdgeschoss über eine Betonstiege mit Holzhandlauf.



Die Raumhöhe beträgt zwischen rd. 1,90 – 2,00 m.

Raum	Größe in m ²	Boden
Vorraum	12,20	Beton
Kellerraum 1	5,80	Beton
Kellerraum 2	12,10	Beton
Kellerraum 3	16,80	Beton
Kellerraum 4	5,70	Beton
Gesamtfläche	52,60	

Im **Vorraum** ist ein Warmwasserboiler der Fa. Austria Email mit einem Fassungsvermögen von 120 Liter untergebracht.

Erdgeschoss

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt im Westen über eine 7-stufige, überdachte Betonstiege mit Metallgeländer. Der rd. 1,7 m² große Eingangsbereich am Ende der Stiege ist seitlich mittels Glas verschlossen und führt direkt in den Vorraum des Wohnhauses.



Die Raumhöhe beträgt rd. 2,45 m.

Raum	Größe in m ²	Boden
Vorraum	8,70	PVC-Belag
Bad	5,80	Fliesen
Küche	5,80	PVC-Belag
Wohnzimmer	17,10	Laminat
Schlafzimmer	12,30	Klebeparkett
Gesamtfläche	49,70	

Im **Vorraum** sind ein Schwedenofen sowie der Elektroinstallationskasten untergebracht. Weiters befindet sich hier eine Luke für den Aufstieg zum **Dachboden**. Dieser ist nicht ausbaufähig und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der **Küche** gibt es eine Durchreiche ins Wohnzimmer.

Vom **Wohnzimmer** ist der Ausgang auf die rd. 14 m² große **Terrasse** möglich. Diese ist mit einem Betonboden und mit einem Geländer aus Metall- und Holzelementen ausgestattet. Von der Terrasse ist der Abgang in den Garten über eine 6-stufige Betonstiege möglich.

Zwischen **Wohn- und Schlafzimmer** gibt es einen Heizungsschlitz.

Konstruktive Merkmale – Wohnhaus mit angebauter Garage

Gesamtkonstruktion: WH/Garage: Massivbauweise

Dach: WH/Garage: Satteldach mit Welleterniteindeckung

Fassade: WH/Garage: Thermoputz

Stiegen: Zugang WH: sieben überdachte Betonstufen mit Metallgeländer
KG-EG: Betonstiege mit Holzhandlauf
Abgang Terrasse-Garten: 6-stufige Betonstiege

Elektroinstallation: größtenteils zeitgemäß

Heizung: keine zentrale Heizungsart
KG: Vorraum: Warmwasserboiler 120 Liter der Fa. Austria Email
EG: Vorraum: Schwedenofen

Fenster: KG: Metallkellerfenster bzw. Holzfenster
EG: Holzfenster

Türen und Tore: Eingangstür WH: Metalltüre
EG: gestrichenen Türblätter auf Holzzargen
Garage: doppelflügeliges Holztor
Zufahrtsbereich: Metalltor

Wände: Malerei, Fliesen, Rohzustand

Sanitär: EG: Bad: WC, Waschtisch, Wanne, Waschmaschinenanschluss

Fernsehanschluss: SAT-Anlage

2.5 Außenanlage

Die Außenanlage gliedert sich wie folgt:

Zufahrtsbereich: Die Zufahrt erfolgt über eine kleine Brücke im Osten der Liegenschaft sowie über eine asphaltierte Allee mit Bäumen. Die direkte Zufahrt zur Garage sowie der Gehweg zum Wohnhaus-Eingang sind asphaltiert bzw. teilweise betoniert.

Einfriedung: Im Süden sind zum Teil Bäume und Sträucher als Abgrenzung gepflanzt. Im Osten bei der Zufahrt zum Wohnhaus befindet sich eine Metalltor. Ansonsten ist keine Einfriedung vorhanden.

Der restliche Freigrund ist eben, begrünt und mit diversen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Auf dem Grundstück befindet sich, wie bereits erwähnt, ein rd. 26,50 m² großes **Nebengebäude**. Dieses wurde als rechteckiger Baukörper in Holzbauweise errichtet und mit einem Satteldach mit Welleterniteindeckung eingedeckt.

Das Nebengebäude wird bei der Bewertung mit einer Pauschale berücksichtigt.



Wiesenfläche Gst. Nr. 1059

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Osten befindet sich eine Wiesenfläche mit der Gst. Nr.: 1059. Die Wiesenfläche ist eben und begrünt. Ein kleiner Teil im Nordwesten ist mit Bäumen bepflanzt. Das Grundstück ist nicht eingefriedet.



2.6 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Die Beschreibung bezieht sich auf die visuelle Bestandsaufnahme.

Das **Wohnhaus** präsentiert sich augenscheinlich in einem dem Alter entsprechenden Gesamtzustand mit Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Aus Sicht des Sachverständigen sind aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten deutliche bis bedeutende Instandsetzungen und Erneuerungen erforderlich. Somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit „3,25“ (nach Heideck).

Erhaltungszustand wird im Rahmen der Alterswertminderung nach Heideck mit einer pauschalen Zustandsnote wie folgt angesetzt:

1,00	neuwertig; mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Das **Wohnhaus** wurde ursprünglich im Jahre 1964 errichtet. Aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten wird vom Sachverständigen ein fiktives Baujahr von 1975 angesetzt. Es ergibt sich somit ein Baualter von 47 Jahren sowie eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren bei einer für Objekte dieser Art üblichen Gesamtlebensdauer von 70 Jahren (siehe nachstehende Tabelle).

Tabelle - übliche Gesamtnutzungsdauer von Liegenschaften lt. Kranewitter Liegenschaftsbewertung (7. Auflage):

Gebäudeart	übliche GND in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- normale Bauausführung	60 – 70
- einfache Bauausführung	50 – 60
- Fertighäuser	60 – 70
- Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40 – 60
Mehrwohnhäuser	
- Miet- und Eigentumswohngebäude	60 – 70
- Sozialer Wohnbau	50 – 60
Garagen	
- Garagen Massivbau	50 – 70
- Fertiggaragen	40 – 50
- Parkhäuser und Tiefgaragen	40 – 50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40 – 60
Handelsimmobilien	
- Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30 – 50
- Supermärkte	20 – 30
Gewerbe- und Industriegebäude	
- Fabrikgebäude u. Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30 – 50
- Lagerhallen und Logistikimmobilien	20 – 40
- Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10 – 30
- Wellblebschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20 – 30
Hotels	20 – 40
Schulen	40 – 60
Tankstellen	10 – 20

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das gegenständliche Objekt ist zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung nach dem Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze brutto, d. h. inkl. UST, zu erfolgen haben.

Im **Ertragswertverfahren**, das bei dieser Liegenschaft **nicht** herangezogen wird, ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ermittlung

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 Bedacht zu bleiben.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

3.3 Bewertung

3.3.1 Vergleichswertverfahren

Siehe Pkt. 3.3.2.1 Bodenwert

3.3.2 Sachwertverfahren

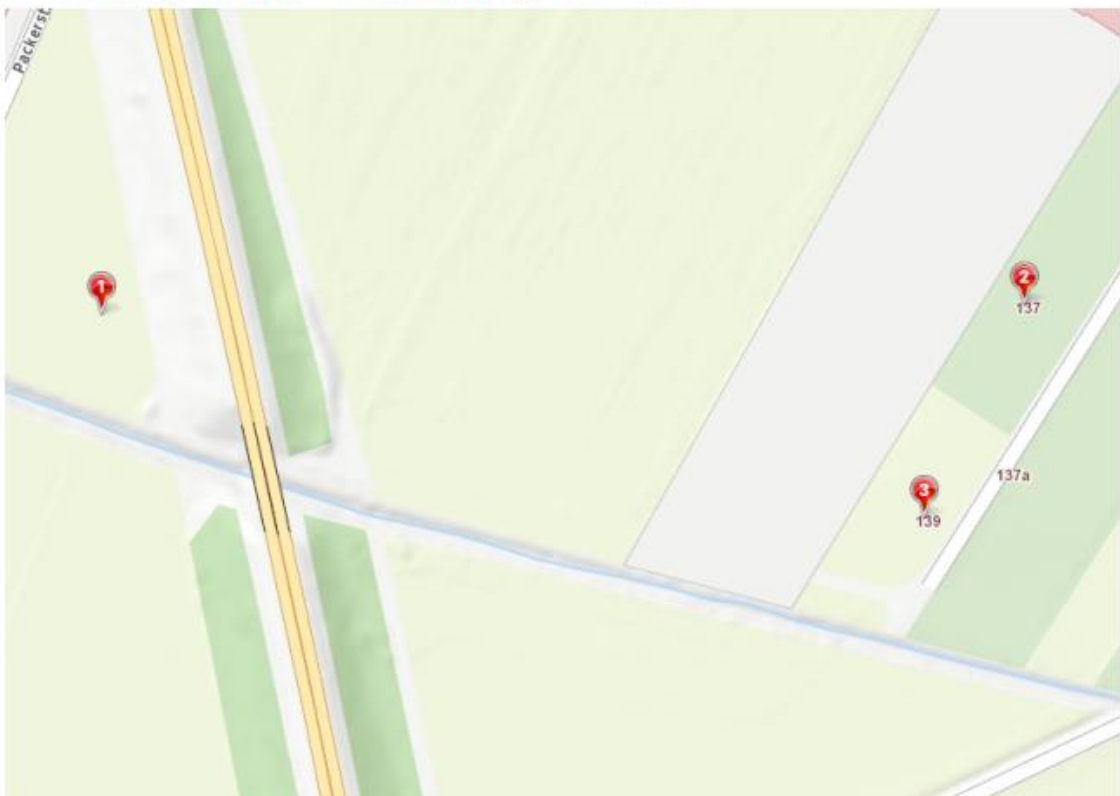
3.3.2.1 Bodenwert

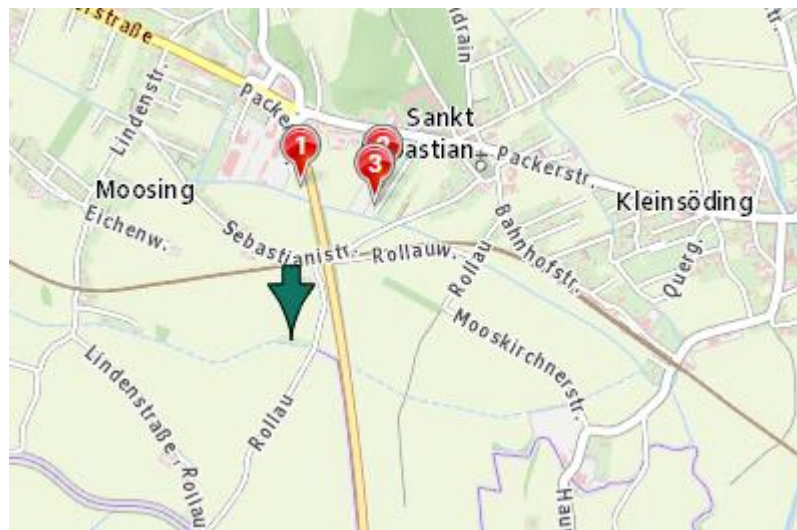
Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit und es sind alle vorhandenen Anschlüsse und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten.

Nachstehend Kauffälle von Baugrundstücken in der Umgebung des Bewertungsobjektes:

Gst. Nr. 1154:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte





Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1		1485/2019	14.02.2019	5.082,00	50,00 €	54,20 €
2		3766/2018	28.06.2018	2.075,00	80,00 €	88,14 €
3		3721/2020	10.03.2020	1.597,00	60,00 €	63,24 €

Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise der letzten Jahre ist eine Wertsteigerung für die angeführten Vergleichspreise zu verzeichnen, sodass diese mit jeweils **2,81 % pro Jahr auf Stand 2022** valorisiert werden.

KGNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Größe m ²	Preis/m ² in €	valorisiert 2022
63328	Kleinsöding	3766	2018	28.06.2018	16	2075,00	80,00	88,14
63352	Pichling bei Mooskirchen	1485	2019	14.02.2019	30	5082,00	50,00	54,20
63328	Kleinsöding	3721	2020	10.03.2020	695	1597,00	60,00	63,24

Mittelwert: € 63,33

valorisierter Mittelwert auf Stand 2022: € 68,52

In Anlehnung an die angeführten, valorisierten Vergleichspreise sowie aufgrund der Lage, der Größe und der Erfahrungswerte als Sachverständiger bzw. Immobilienmakler wird **für 1.000 m² (Bauland) des Grundstücks 1154 für den Bodenwert ein Preis von € 50,-- / m²** als realistisch erachtet.

Die restliche Fläche des **Grundstücks 1154 von 5.179 m²** ist **Zubehörfläche** (landwirtschaftliches Grundstück) und wird mit **€ 10,-- / m²** angesetzt.

Berechnung Bodenwert

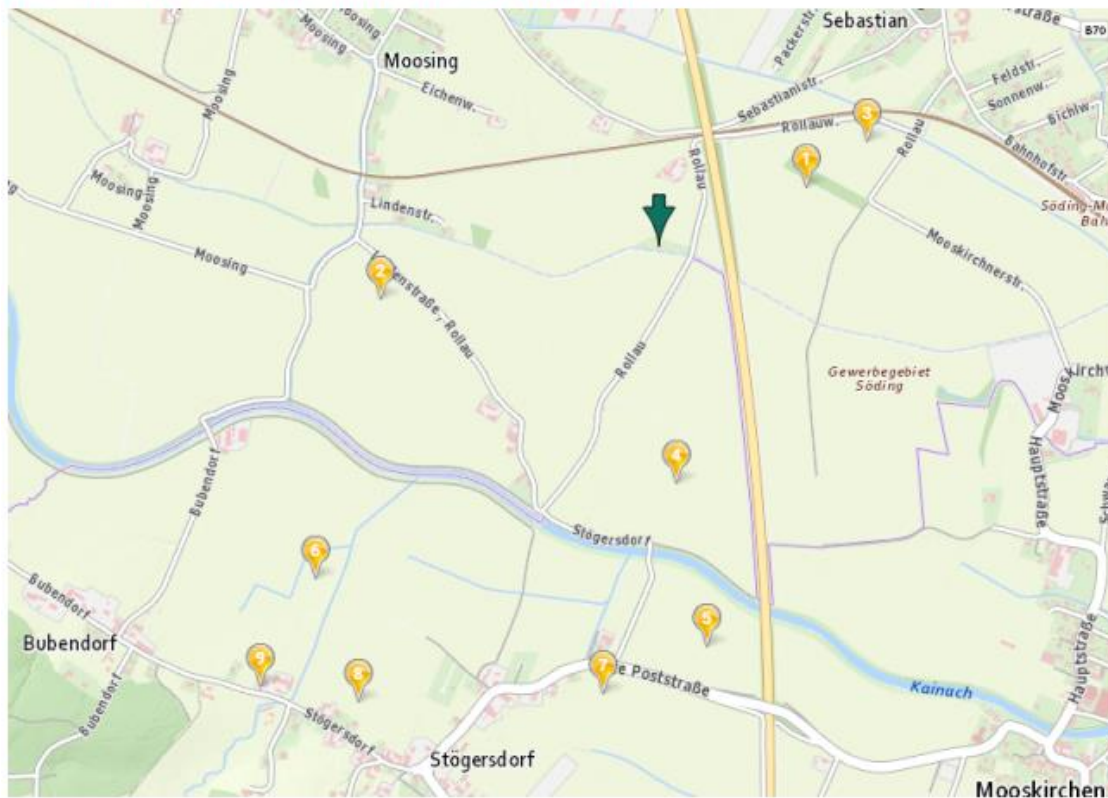
Gst. Nr.: 1154

	Fläche in m²	Preis pro m²	
Bauland	1000	€ 50,00	€ 50 000,00
Zubehörfläche	<u>5179</u>	€ 10,00	€ 51 790,00
	6179	Bodenwert	<u>€ 101 790,00</u>

Die Außenanlage wurde bereits im Bodenwert berücksichtigt.

Gst. Nr. 1059:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1		22448/2012	26.07.2012	8.132,00	4,00 €	4,00 €
2		3101/2001	03.10.2000	9.947,00	3,29 €	3,29 €
3		534/2014	21.12.2010	34.483,00	3,48 €	3,48 €
4		3101/2003	30.09.2002	20.000,00	2,91 €	2,91 €
5		3534/2021	16.07.2021	6.433,00	7,00 €	7,00 €
6		901/2007	28.04.2006	18.418,00	8,14 €	8,14 €
7		3475/2008	17.07.2008	1.001,00	2,22 €	2,22 €
8		3391/2016	10.06.2016	3.212,00	6,23 €	6,23 €
9		3973/2021	08.09.2021	30.109,00	6,48 €	6,48 €

KGNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Größe m ²	Preis/m ² in €
63328	Kleinsöding	3101	2001	03.10.2000	0	9947,00	3,29
63365	Stögersdorf	3101	2003	30.09.2002	0	20000,00	2,91
63365	Stögersdorf	901	2007	28.04.2006	6	18418,00	8,14
63365	Stögersdorf	3475	2008	17.07.2008	488	1001,00	2,22
63328	Kleinsöding	534	2014	21.12.2010	34	34483,00	3,48
63328	Kleinsöding	22448	2012	26.07.2012	66	8132,00	4,00
63365	Stögersdorf	3391	2016	10.06.2016	12	3212,00	6,23
63365	Stögersdorf	3534	2021	16.07.2021	432	6433,00	7,00
63365	Stögersdorf	3973	2021	08.09.2021	394	30109,00	6,48

Mittelwert: € 4,86

In Anlehnung an die angeführten Vergleichspreise sowie aufgrund der Lage, der Größe und der Erfahrungswerte als Sachverständiger bzw. Immobilienmakler wird **für die Wiesenfläche (Gst. Nr. 1059) im Ausmaß von 1168 m² für den Bodenwert ein Preis von € 5,-- / m²** als realistisch erachtet.

Berechnung Bodenwert

Gst. Nr.: 1059

Fläche in m ²	Preis pro m ²		
1168	€ 5,00	€	5 840,00
	Bodenwert	€	<u>5 840,00</u>

3.3.2.2 Berechnung Bauwert**Gebäudewert**

Garage	rd. 13,20 m ²	€ 700,00	€ 9.240,00
Kellergeschoss	rd. 52,60 m ²	€ 800,00	€ 42.080,00
Erdgeschoss	rd. 49,70 m ²	€ 2.300,00	€ 114.310,00
		Neuherstellungswert €	165.630,00

abzgl. Alterswertminderung**Jahre**

Bestandsdauer	47
Restnutzungsdauer	23
gewöhnliche Nutzungsdauer	70
relatives Alter 47/70	67,14 %

technische Wertminderung

67,14 % lineare Alterswertminderung	von 165.630,00 €	- 111.203,98
	Zwischensumme €	54.426,02

Zustandwertminderung

25,03 % nach Heideck	Zustandsnote "3,25"	von 54.426,02 €	- 13.622,83
		Bauwert €	40.803,19

Zusammenstellung

Bodenwert Gst. Nr. 1154	€ 101.790,00
Bodenwert Gst. Nr. 1059 (Wiesenfläche)	€ 5.840,00
Bauwert	€ 40.803,19
Nebengebäude - Pauschale	€ 1.500,00
Sachwert	€ 149.933,19

Sachwert (gerundet) € 149.900,--

3.3.3 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Im gegenständlichen Fall ist aufgrund aller berücksichtigten, wertbestimmenden Umstände eine solche Anpassung nicht erforderlich.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 312 (gerundet, inkl. USt.) € **149.900,--**

(in Worten: EURO einhundertneunundvierzigtausendneuhundert)

Räumungs- und Entsorgungskosten sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt!

Kapfenberg, am 19. Dezember 2022

der Sachverständige



Klaus Sommerauer

4 Anhang

4.1 Fotodokumentation



Ostansicht



Südwestansicht

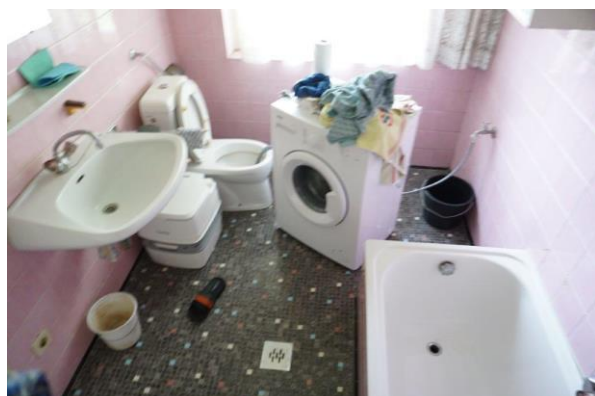


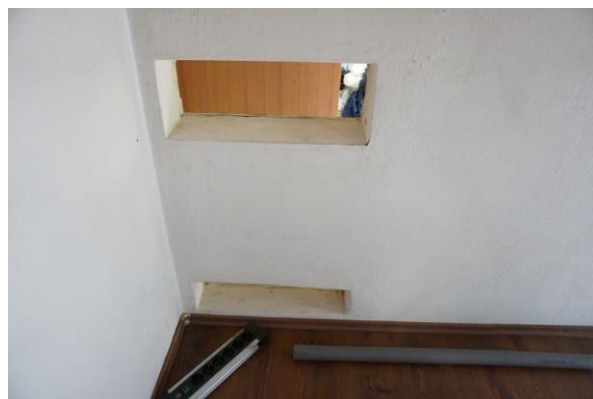
Westansicht

Kellergeschoss



Erdgeschoss







Dachboden

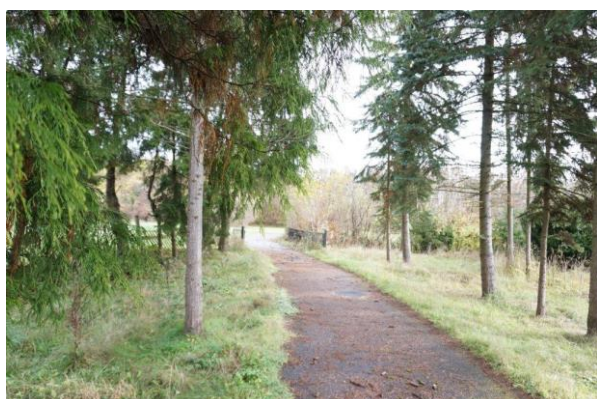
Garage



Nebengebäude



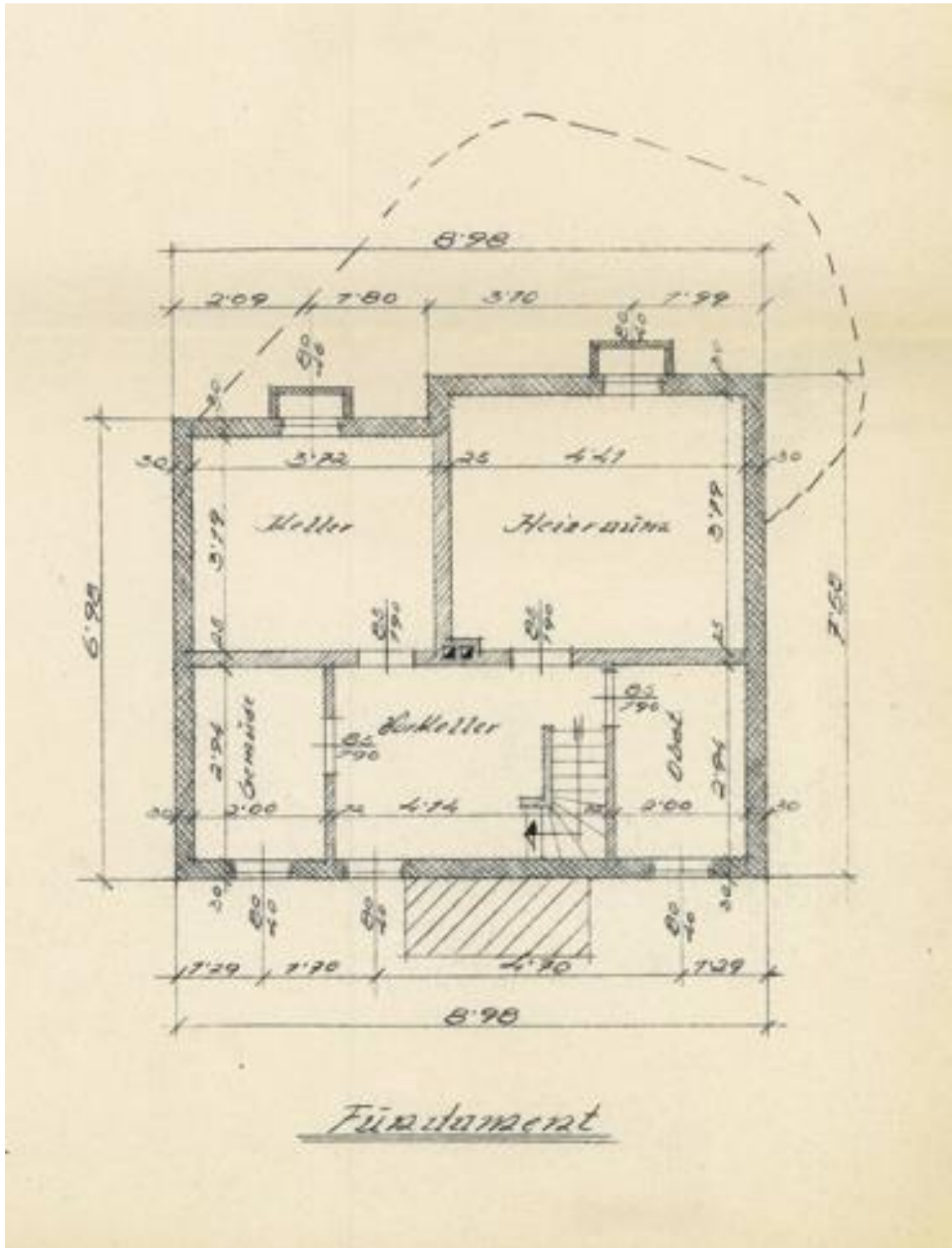
Außenanlage





4.2 Planunterlagen

Kellergeschoss



Erdgeschoss

