



Andreas Glettler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kapellenweg 2c, 8562 Mooskirchen

Tel.: 0664/62 75 102

e-mail: sv.glettler@gmail.com

Konkurssache Daniela Sehbani
27 S 11/25g

Gutachten

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften
EZ 288, Grundbuch 63348 Pack sowie EZ 133, Grundbuch 77008 Oberpreitenegg
als eine wirtschaftliche Einheit.



1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes des ½-Anteils der am Deckblatt angeführten Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Insolvenzverwalters Ing. Mag. Mario Kollegger mit Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen als Insolvenzgericht zu GZ 27 S 11/25g.

Der Tag der Befundaufnahme ist zugleich der Bewertungsstichtag.

1.2. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und Ortsaugenschein am 20.02.2025
- aktuelle Grundbuchauszüge
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinden Hirschegg-Pack sowie Preitenegg
- Recherchen im Bauamt der Gemeinde Hirschegg -Pack
- Zur Verfügung gestellte Planunterlagen
- Vergleichspreiserhebung über ImmonetZT
- Vergleichspreissammlung des SV
- Fotodokumentation
- Lagedarstellung
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschafts-Bewertungs-Akademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz und ÖNORM B 1802
- GIS – Steiermark – Digitaler Atlas Steiermark
- Immobilienpreisspiegel 2007-2024 der Wirtschaftskammer Österreichs

2. Befund

2.1. Grundbuchauszüge

GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63348 Pack
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 288

Letzte TZ 3616/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
325/3 G GST-Fläche * 3476
Bauf.(10) 515
Gärten(10) 2961 Pack 66a
Pack 66

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
2 a 1541/2009 Anmeldungsbogen 2009-04-29 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
934/4 (1) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 325/3
3 a 2897/2009 Urkunde 2008-10-13 Zuschreibung Gst 325/2 aus EZ 60
4 a 4921/2014 BEV 441/2013/63 Änderung hins Gst 325/3
6 a 4921/2014 Kaufvertrag 2014-07-28 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 355/3
aus EZ 453, Einbeziehung in Gst 325/3
***** B *****
5 ANTEIL: 1/2
Daniela Sehbani
GEB: 1982-05-13 ADR: Dorfstraße 60, Waidring 6384
a 2543/2020 IM RANG 331/2020 Kaufvertrag 2020-01-28 Eigentumsrecht
b 2545/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
6 ANTEIL: 1/2
Noureddine Sehbani
GEB: 1981-09-05 ADR: Dorfstraße 60, Waidring 6384
a 2543/2020 IM RANG 331/2020 Kaufvertrag 2020-01-28 Eigentumsrecht
b 2545/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
8 a 2544/2020 Pfandurkunde 2020-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 113717g)
b 2544/2020 Simultan haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR
8 EZ 123 KG 77008 Oberpreitenegg C-LNR 2
9 auf Anteil B-LNR 5
a 2545/2020 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IX. Kaufvertrag
2020-01-28 für Noureddine Sehbani geb 1981-09-05
10 auf Anteil B-LNR 6

- a 2545/2020 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IX. Kaufvertrag
2020-01-28 für Daniela Sehbani geb 1982-05-13
- 11 b 764/2021 IM RANG 2837/2020 Beschluss 2021-03-12
PFANDRECHT
vollstr EUR 4.074,34 s.A. für Mag. Alexander Gerngross, RA
Mag. Klaus Köck, RA (7 E 33/20 b)
- 12 a 654/2021 Zahlungsbefehl 2020-08-25
PFANDRECHT
vollstr EUR 6.818,13 s.A. für Brau Union Österreich AG, FN
77559h (12 E 413/21 y)
- b 654/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR
12 EZ 123 KG 77008 Oberpreitenegg C-LNR 6
- 14 a 1025/2023 Rückstandsausweis 2023-01-19, Rückstandsausweis 2023-03-16
PFANDRECHT
vollstr EUR 5.847,50 s.A. für Gemeinde Hirscheegg-Pack (12 E 834/23 p)
- b 1025/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR
14 EZ 123 KG 77008 Oberpreitenegg C-LNR 8
- 15 a 1356/2024 Zahlungsbefehl 2024-03-19
PFANDRECHT
vollstr EUR 221,83 s.A. für Egon Wenzel,
Rauchfangkehrermeister, geb 11.12.1971 (12 E 1127/24 b)
- b 1356/2024 Simultan haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR
15 EZ 123 KG 77008 Oberpreitenegg C-LNR 9
- 18 a 3616/2024 Zahlungsbefehl 2023-06-27
PFANDRECHT
vollstr EUR 6.066,26 s.A. für Dr. Elisabeth
Winkelbauer-Hohenberg, Öffentliche Notarin, geb. 13.06.1965 (12 E
3054/24 k)
- b 3616/2024 Simultan haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR
18 EZ 123 KG 77008 Oberpreitenegg C-LNR 13

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

Grundbuchauszug vom: 13.01.2025 11:54:24

Grundstücksinformation erstellt am: 03.02.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert. Achtung Plombe vorhanden.

Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.
Kontakt: servicedesk@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 77008 Oberpreitenegg
BEZIRKSGERICHT Wolfsberg

EINLAGEZAHL 123

Letzte TZ 226/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1059/4 GST-Fläche * 555
Bauf.(10) 59
Sonst(10) 496

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Daniela Sehbani

GEB: 1982-05-13 ADR: Dorfstraße 60, Waidring 6384

a 1801/2020 IM RANG 317/2020 Kaufvertrag 2020-01-28 Eigentumsrecht

b 3446/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 226/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 16.1.2025 (LG für ZRS
Graz, 27 S 11/25g)

6 ANTEIL: 1/2

Nouredidine Sehbani

GEB: 1981-09-05 ADR: Pack 66/1, Preitenegg 9451

a 1801/2020 IM RANG 317/2020 Kaufvertrag 2020-01-28 Eigentumsrecht

c 3446/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

2 a 2352/2020 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 2544/2020)

Pfandurkunde 2020-01-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag

EUR 250.000,-- für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)

b 2352/2020 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 2544/2020) Simultan

haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR 8 EZ 123 KG 77008

Oberpreitenegg C-LNR 2

3 b 3074/2024 IM RANG 2662/2020

PFANDRECHT

Beschluss 2024-12-18 restl vollstr EUR 627,52 s.A. Kosten des

Titelverfahrens von EUR 635,38 samt 4 % Z seit 13.3.2020 Kosten EUR:

40,04; 417,78; 4,40; 4,40; 503,04; 42,04; 50,59 Antragskosten EUR

266,07 für Mag. Alexander Gerngross, Rechtsanwalt Mag. Klaus Köck,

- Rechtsanwalt (9 E 14/20a)
4 auf Anteil B-LNR 5
a 3446/2020 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem IX. Kaufvertrag
2020-01-28 für Nouredine Sehbani geb 1981-09-05
5 auf Anteil B-LNR 6
a 3446/2020 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem IX. Kaufvertrag
2020-01-28 für Daniela Sehbani geb 1982-05-13
6 a 669/2021 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 654/2021)
Zahlungsbefehl 2020-08-25
PFANDRECHT
vollstr EUR 6.818,13 s.A. für Brau Union
Österreich AG, FN 77559h (12 E 413/21 y)
b 669/2021 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 654/2021) Simultan
haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR 12 EZ 123 KG 77008
Oberpreitenegg C-LNR 6
8 a 832/2023 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 1025/2023)
Rückstandsausweis 2023-01-19, Rückstandsausweis 2023-03-16
PFANDRECHT
vollstr EUR
5.847,50 s.A. für Gemeinde Hirschegg-Pack (12 E 834/23 p)
b 832/2023 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 1025/2023) Simultan
haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR 14 EZ 123 KG 77008
Oberpreitenegg C-LNR 8
9 a 1356/2024 Zahlungsbefehl 2024-03-19
PFANDRECHT
vollstr EUR 221,83 s.A. für Egon Wenzel,
Rauchfangkehrermeister, geb 11.12.1971 (12 E 1127/24 b)
b 1063/2024 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 1356/2024) Simultan
haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR 15 EZ 123 KG 77008
Oberpreitenegg C-LNR 9
13 a 2928/2024 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 3616/2024)
Zahlungsbefehl 2023-06-27
PFANDRECHT
vollstr EUR 6.066,26 s.A. für Dr. Elisabeth
Winkelbauer-Hohenberg, Öffentliche Notarin, geb. 13.06.1965 (12 E
3054/24 k)
b 2928/2024 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 3616/2024) Simultan
haftende Liegenschaften EZ 288 KG 63348 Pack C-LNR 18 EZ 123 KG 77008
Oberpreitenegg C-LNR 13

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

Grundbuchauszug vom: 28.01.2025 02:53:54

Grundstücksinformation erstellt am: 03.02.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.
Kontakt: servicedesk@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

2.2. Gutsbestand

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 325/3 sowie 1059/4 mit nachstehend angeführten Flächen und Nutzungsarten auf

Baufläche (Gebäude)	574m ²
Gärten	2.961m ²
<u>Straßenverkehrsanlagen</u>	<u>496m²</u>
Gesamtfläche	4.031m²

Das Grundstück 325/3 ist als Vermessen (*) gekennzeichnet und im Grenzkataster (G) eingetragen, das Grundstück 1059/4 ist ebenfalls als Vermessen gekennzeichnet, aber noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

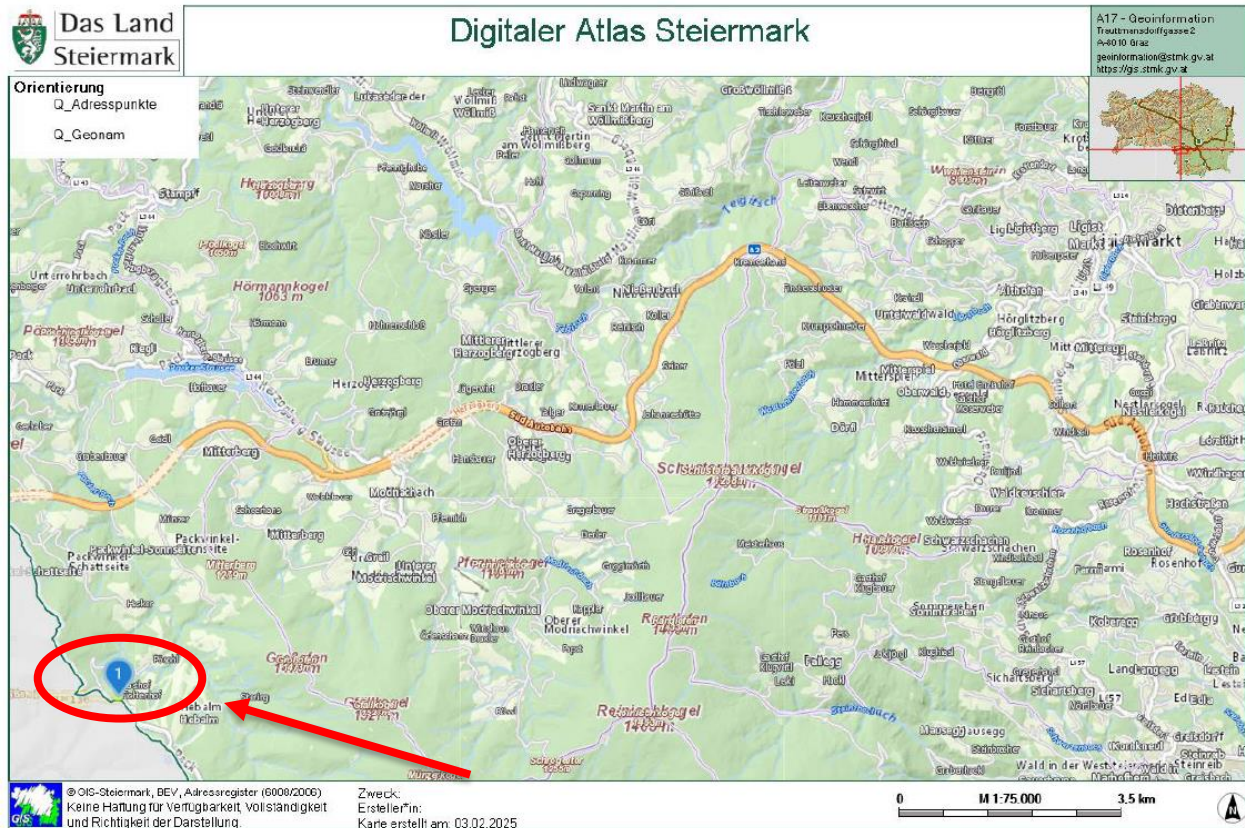
Als Grundstücksadresse ist Pack 66 und 66a ersichtlich gemacht.

2.3. Belastungen

Die in den Lastenblättern der Grundbuchseinlagen eingetragene Pfandrechte sowie die unter den beiden Eigentümern wechselseitig eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote sind nicht wertrelevant, bei der Besichtigung vor Ort konnten auch keine offensichtlichen, wertrelevanten Belastungen festgestellt werden, weshalb die nachfolgende Bewertung lastenfrei erfolgt.

2.4. Grundstück

2.4.1. Lage

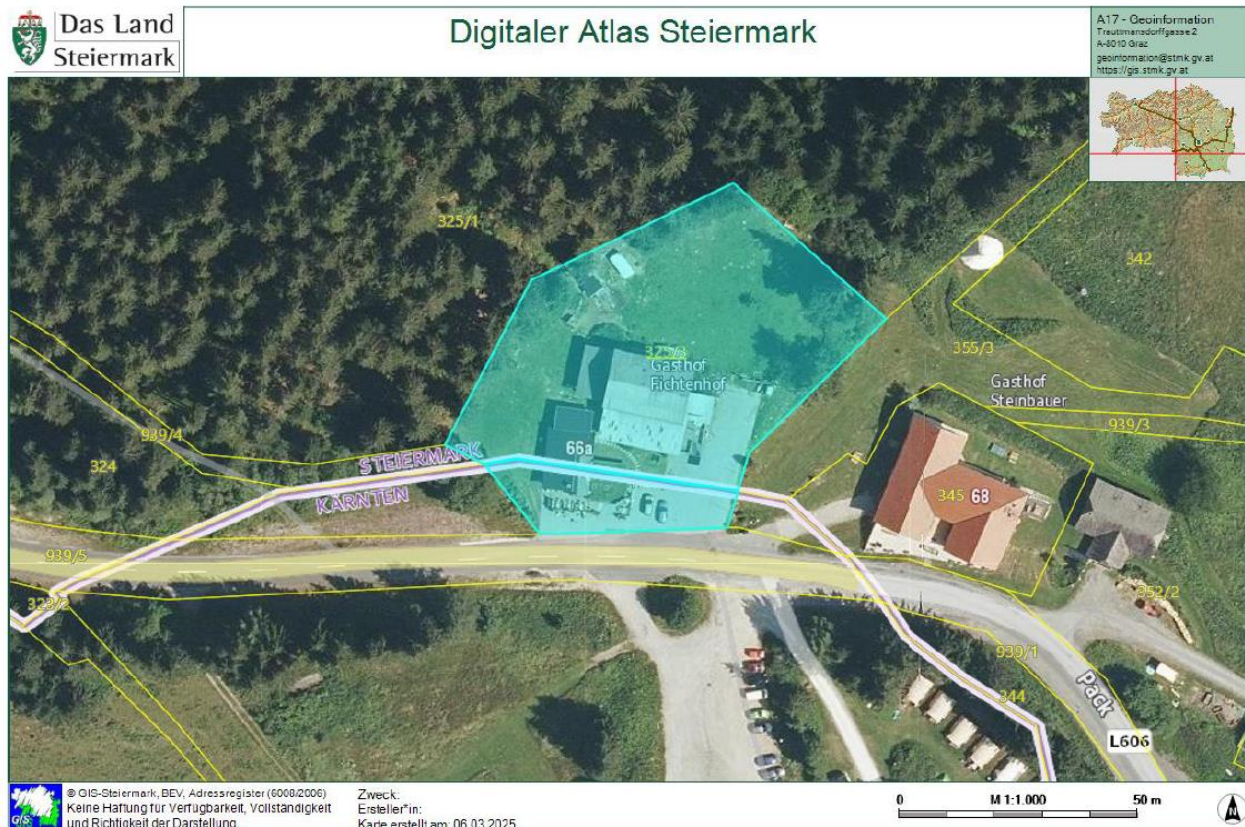


Die Bewertungsliegenschaft befindet sich steirisch-kärntnerischen Grenzgebiet der „Hebalm“, der Hauptteil zugehörend zur steirischen Gemeinde Hirscheegg-Pack, ein kleiner Teil zur kärntnerischen Gemeinde Preitenegg.

Aus touristischer Sicht befinden sich in direkter Umgebung ein kleiner Campingplatz sowie einige Ferienwohnungen, diverse Wanderwege, in rd. 1km Entfernung das Langlaufzentrum Hebalm sowie in rd. 3,5km die Skilifte „Kluglifte Hebalm“.

Der nächste Nahversorger ist im rd. 7km entfernten Ortszentrum von Preitenegg erreichbar, Kinderbetreuung und Volksschule sind hier ebenso vorhanden.

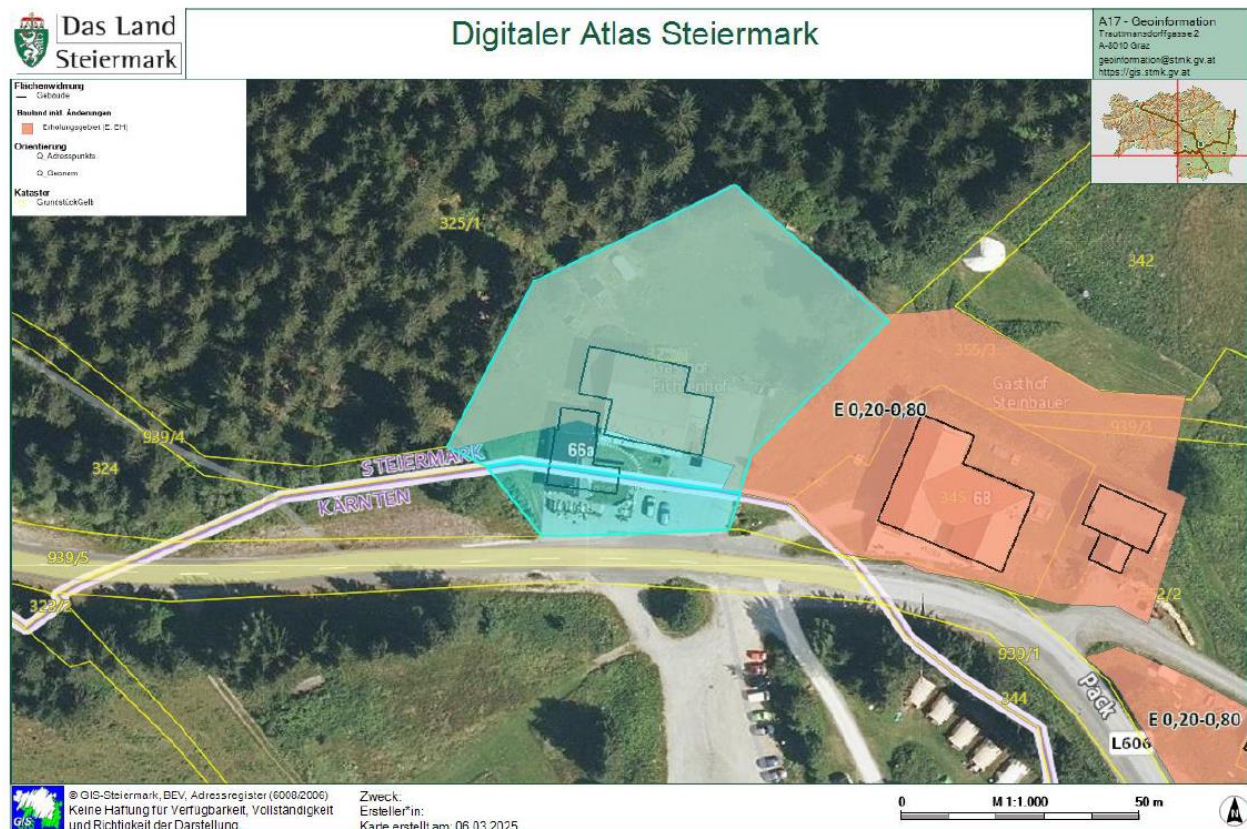
2.4.2. Grundstücksbeschreibung



Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 325/3 und 1059/4 bilden zusammenhängend ein unregelmäßig geformtes Areal mit weitgehend ebenen Lageverhältnissen. Das Areal ist nicht eingefriedet, die Zufahrt erfolgt direkt vom öffentlichen Gut aus und ist ebenso wie der südliche Vorplatz der Gebäude mit einer Asphaltierung befestigt. Die restlichen, unbebauten Grundstücksteile sind als einfache Wiesenflächen angelegt.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Leitungsnetz für Strom, Wasser, Kanal und Telekom angeschlossen.

2.4.3. Flächenwidmung



Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hirschegg-Pack ist das bewertungsgegenständliche Areal als „Sondernutzung im Erholungsgebiet“ (EH) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen.

2.4.4. Bodenkontaminierung

Die Grundstücke sind nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes geführt, aus der örtlichen Besichtigung ergeben sich keine offenkundigen Hinweise auf eine Kontaminierung.

2.5. Gebäudebeschreibung

Der bauliche Ursprung des Hauptgebäudes geht ungefähr auf das Jahr 1969 zurück, genauere Angaben dazu sind nicht möglich, da der betreffende Bauakt bei der Recherche durch den zeichnenden Sachverständigen im zuständigen Bauamt nicht auffindbar war. Lt. Auskunft des Amtsleiters, Herrn Kilian Renhart, sind aber alle erforderlichen Bewilligungen vorhanden. Ursprünglich als Gasthaus geführt, erfolgte im Jahr 2010 ein Umbau der Gasträume im Erdgeschoß zu 7 Ferienwohnungen mit einer Gesamtfläche von rd. 206m², im Obergeschoß ist eine Betreiberwohnung mit rd. 105m² Wohnfläche untergebracht. Im Kellergeschoß sind diverse Lagerräume sowie ehemals vom Personal genutzte Aufenthalts- und Sozialräume sowie die Haustechnik untergebracht.

Der konstruktive Aufbau besteht aus Ziegelmauerwerk, die Fensterkonstruktionen wurden 1998 erneuert und sind jetzt aus Holz mit Isolierverglasung. Die Außenfassade ist mit einem Reibputz abgeschlossen, eine zeitgemäße Wärmedämmung ist weder im Außenwand- noch im Dachbereich vorhanden. Den baulichen Abschluss bildet ein Satteldach mit Eindeckung aus großformatigen Welleternitplatten. An der Westseite wurde (offensichtlich zu einem späteren Zeitpunkt nach dem Ursprungsbaupjahr) ein Anbau in massiver, eingeschossiger Ausführung im Ausmaß von rd. 10m x 7m, der mit einem provisorisch anmutenden Pultdach mit Welleterniteindeckung abgeschlossen ist. Hier sind Sanitärräume für einen ehemals betriebenen Campingplatz sowie weitere Lagerräume vorhanden.

Die Ausstattung der Appartements im Erdgeschoß ist einfach und zweckmäßig mit kombinierten Wohn- und Schlafräumen sowie kleiner Sanitäreinheit zu beschreiben, an Bodenbelägen sind durchwegs einfache Laminatbeläge sowie Fliesen in den Sanitärbereichen vorhanden. Die Wohnung im Obergeschoß präsentiert sich ähnlich, hier sind ebenfalls Laminatböden, im Wohnzimmer auch einfache Bretterböden vorhanden.

Südwestlich des Hauptgebäudes ist der nunmehrige Gastbetrieb „Hebalm-Ranch“ (ehemals „Gifhittn“) situiert welcher im Jahr 2008 aus einem Altbestand unbekannten Ursprungs teilweise in ziegelmassiver, teilweise in Holzblockbauweise Um- und Ausgebaut wurde. Der Innenbereich gliedert sich in Schankraum, Barbereich, Extrastüberl, WC-Anlagen, Küche und Lagerräume, als zusätzlicher Lagerraum wurde ein Stahlcontainer mit einem Holzüberbau an der Nordseite integriert. Die Beheizung erfolgt vom Haupthaus aus über die dortige Öl-Zentralheizung, zusätzlich ist ein Heizkamin für feste Brennstoffe vorhanden.

2.5.1 Bau- und Instandhaltungszustand

Der Erhaltungszustand des Hauptgebäudes ist als bereits sehr beansprucht zu beurteilen, es ist umfangreicher Instandhaltungsrückstau gegeben weshalb der Gesamtzustand mit der Zustandsnote 3,0 (Ableitung der Einstufung siehe nachstehende Tabelle) bewertet wird, für das gastronomisch genutzte Nebengebäude wird die Zustandsnote 2,5 vergeben.

Zustandsnote	Erhaltung
1	Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
2	Normale Unterhaltung geringen Umfangs
3	Reparaturbedürftig
4	Große Reparaturen erforderlich
5	Abbruchreif, wertlos

2.5.2. Außenanlagen

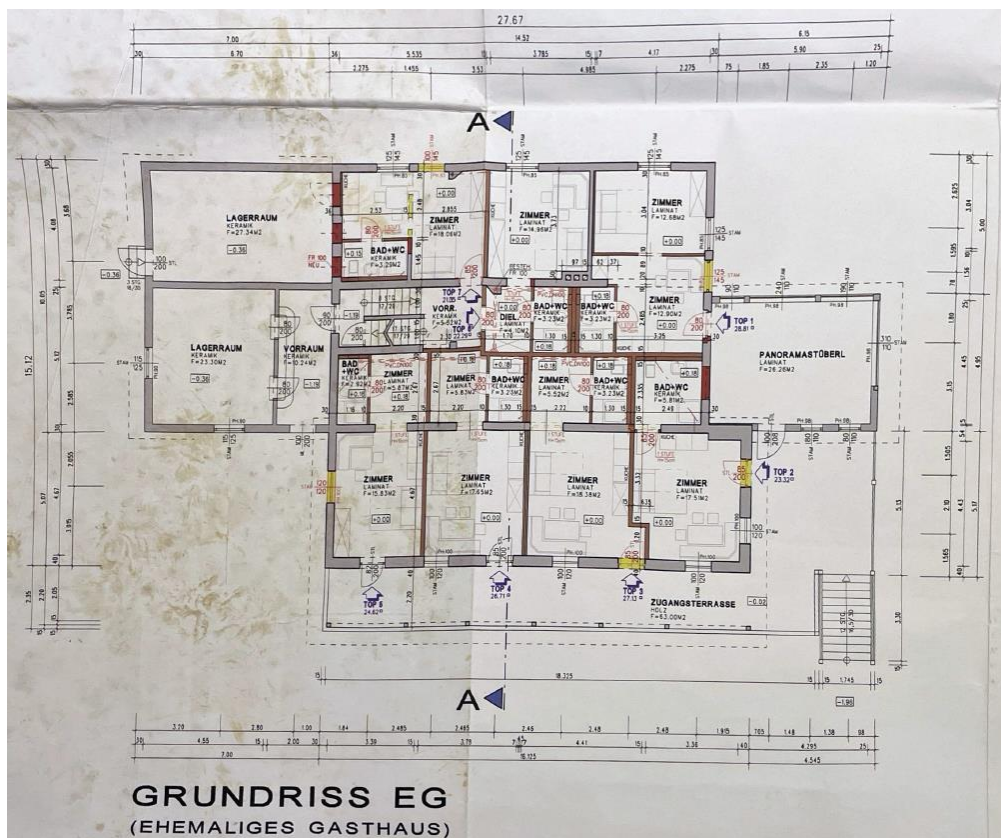
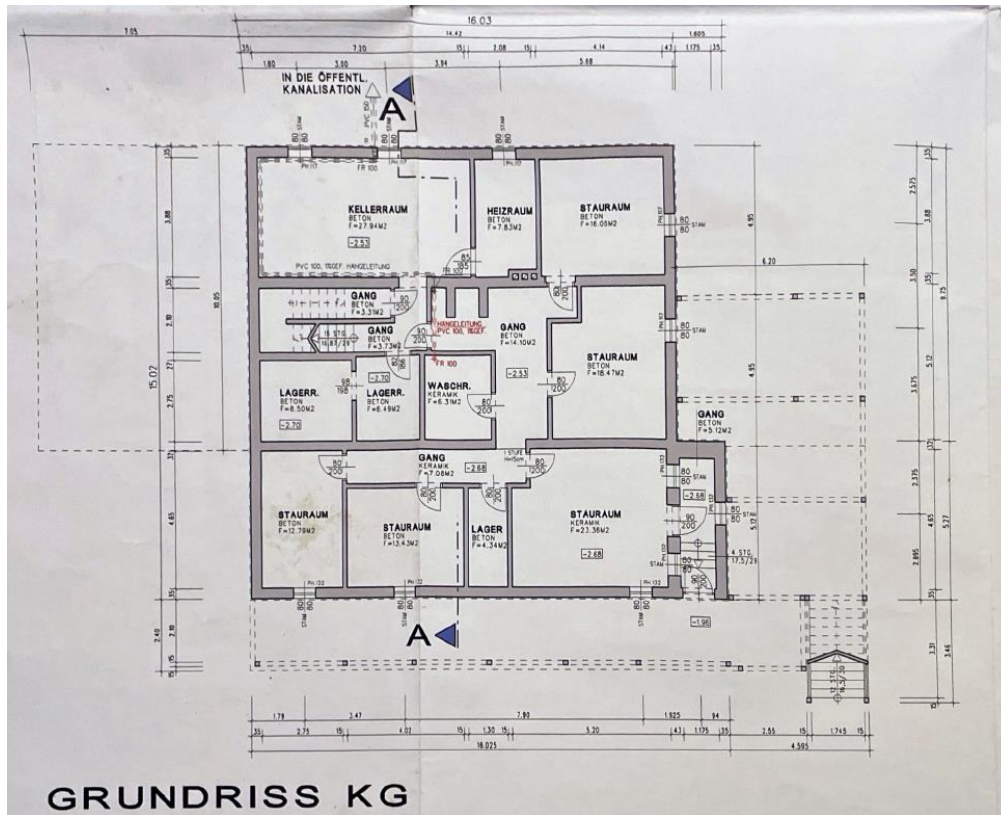
Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Befestigungen für Wege, Höfe und Plätze, Freitreppen, Stützmauern, Schwimmbecken, Zierteiche, Bepflanzungen, Überdachungen usw.

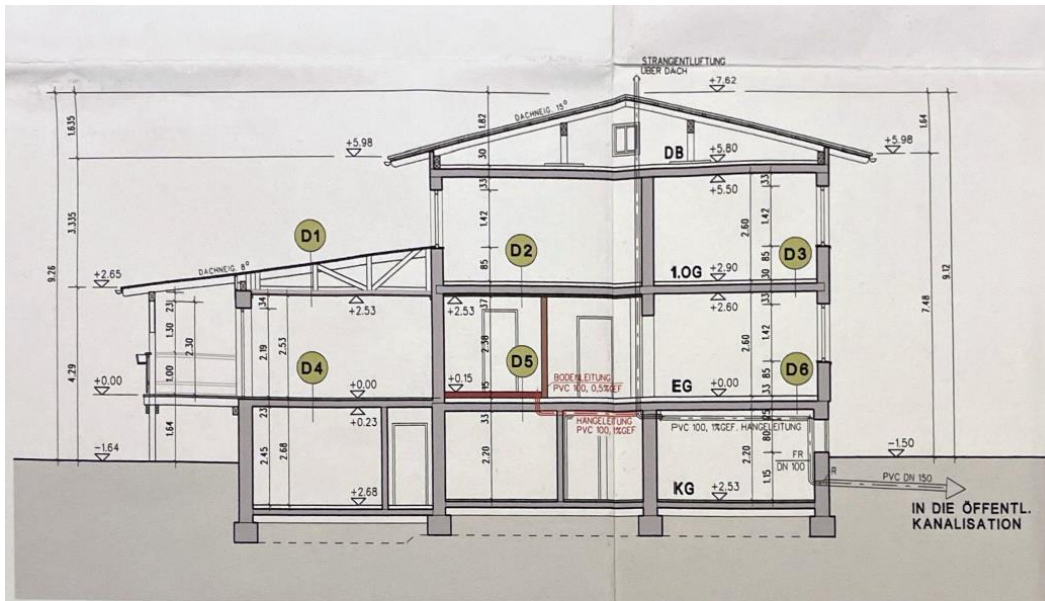
Da die vollen Kosten dieser mitunter recht aufwändigen Investitionen von den Marktteilnehmern meist nicht in vollem Umfang honoriert werden, wird in der Bewertungslehre dazu übergegangen den Bauwert der Außenanlagen je nach Art der Anlage in Prozent des Bauzeitwertes der Gebäude zu pauschalieren.

Bauwert der Außenanlagen			
	Art der Anlage		
	Einfach	Durchschnittlich	aufwändig
Prozent des Bauzeitwertes	2,0-4,0%	5,0-7,0%	8,0-12,0%

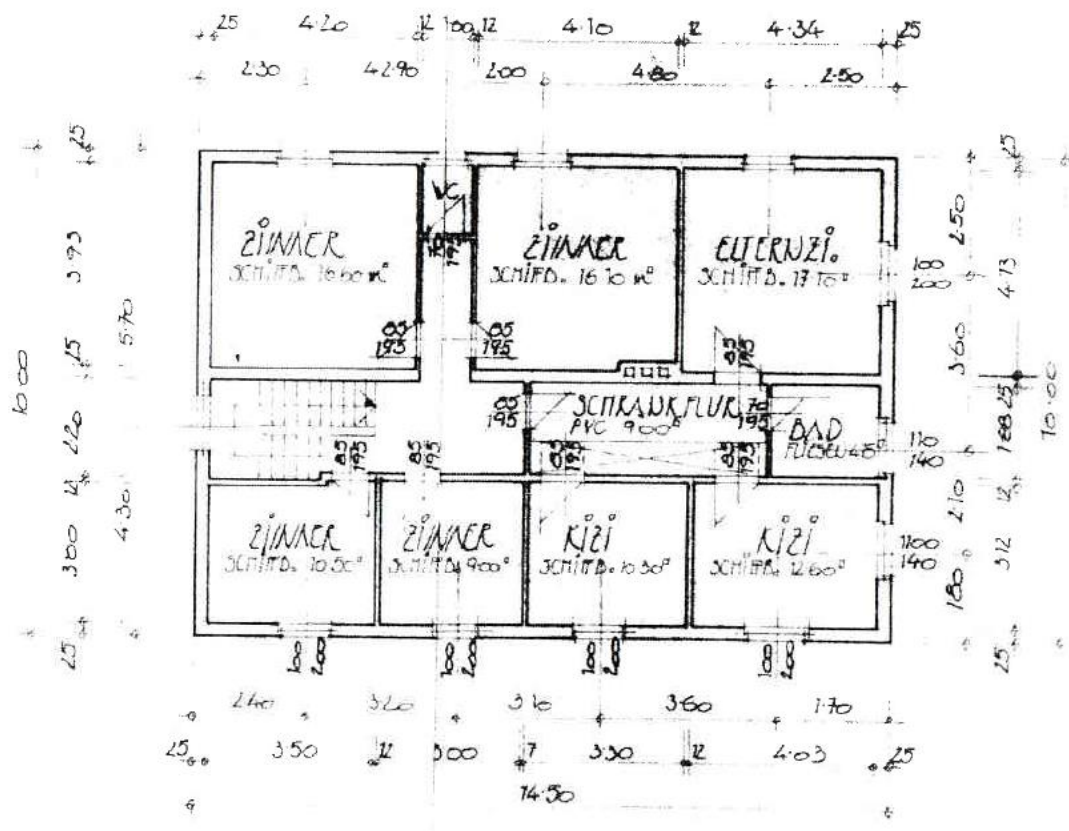
Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist grundsätzlich von einer einfachen Anlage auszugehen, zusammengefasst wird für die vorhandenen Befestigungen sowie für die Terrassenflächen ein pauschaler Zeitwert von € 10.000,- berücksichtigt.

Auszug aus dem Einreichplan (vom Eigentümer erhalten)



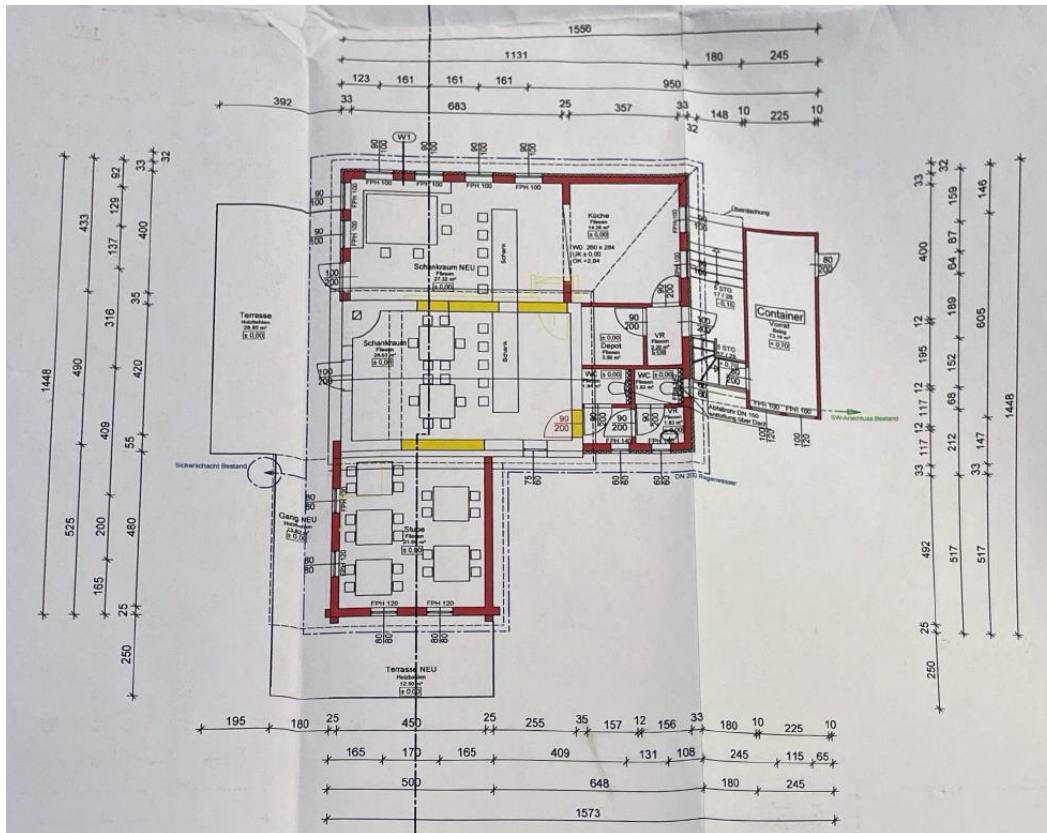


SCHNITT A-A

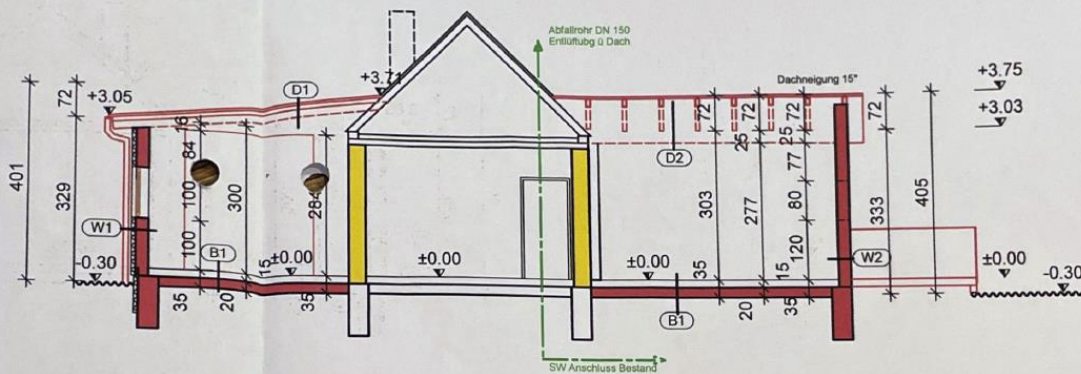


OBERGESCHOSS

Gastbetrieb



schnitt A-A



D1	D2	W1	W2	B1
- Alublechbahnen 7° - Metalltrennlage 2,4 Schalung 1" 8 Konterlattung stehend 5/8 - [Hinterlüftung] - Unterspannbahn diff. offen 2,4 Vollschalung 16 Sparren 8/16, Hinterlüftg. 16 Rockwool Klemmrock 5 Rockwool Flexirock 0,2 Dampfsperre 1,5 GKF /C60-27/Direktabhänger	10 Humus - Schutzmatte - Abdichtung 2 lagig 2,4 Vollschalung 16 Tram 8/16 16 Rockwool Klemmrock 16 Rockwool Flexirock 0,2 Dampfsperre 1,5 GKF /C60-27/Direktabhänger	1 Innenputz 25 Ziegelmauerwerk 8 WDVS 0,5 Silikatputz	25 Blockbalken 5 VSS	1,5 Bodenbelag 6 Estrich 0,2 PAE-Folie 2,5 Isover TDP 25/25 4 Beschüttung Rölfix 831 1 Isolierung Bitumen 20-25 STB Fundamentplatte 10 XPS

3. Bewertung

Allgemeines

Die nachstehende Bewertung basiert

- auf dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG),
- und der ÖNORM B 1802 -1.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz wird zur Bewertung von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Superädifikaten sowie den damit verbundenen Rechten und Lasten herangezogen.

Die ÖNORM B1802-1 enthält die grundsätzlichen Regeln der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken unter dem Gesichtspunkt der Nachvollziehbarkeit von Befund und Folgerung. Sie ist anwendbar bei der Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude und Außenanlagen, sowie von Superädifikaten (Überbauten) und Baurechten.

Dem Sachverständigen stehen für die Bewertung einer Liegenschaft iSd. LBG drei Wertermittlungsverfahren, nämlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 4)
- das Ertragswertverfahren (§ 5) und
- das Sachwertverfahren (§ 6)

zur Verfügung, wobei jene auszuwählen sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen (LBG § 3 Abs. 1).

Das Ziel einer Liegenschaftsbewertung ist es einen Verkehrswert zu ermitteln, das heißt jenen Preis, „der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“ (LBG § 2 Abs. 2).

Alle preisbeeinflussenden tatsächlichen Eigenschaften, rechtliche und wirtschaftliche Gegebenheiten sowie die besondere Beschaffenheit der Liegenschaft sind zu berücksichtigen. Besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben unberücksichtigt (LBG § 2 Abs. 3). Die Bewertung der Liegenschaft basiert auf dem zuvor angeführten LBG und der ÖNORM B 1802-1 unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen. Es ist zu prüfen welche Bewertungsmethode für das jeweilige Objekt zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls mehrere Verfahren anzuwenden sind.

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen (ÖNORM B 1802-1 Punkt 5.4.1)

Beschreibung des Vergleichswertverfahrens

Gemäß ÖNORM B 1802-1 ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Gem. LBG § 4 ist das Vergleichsverfahren wie folgt näher erläutert.

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.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die

- im redlichen Geschäftsverkehr
- in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag
- in vergleichbaren Gebieten

erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

Beschreibung des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren beschäftigt sich dem Grunde nach mit dem Ist-Zustand der zu bewertenden Liegenschaft, wobei ausgehend von den Herstellkosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des jeweiligen Alters des Objektes die Alterswertminderung in Abzug gebracht wird. Vereinfacht dargestellt werden bei der Berechnung des entsprechenden Wertes mittels Sachwertverfahren folgende drei Blöcke bewertet:

- der gebundene Bodenwert
- der Gebäudewert
- der Wert der Außenanlagen

Gem. LBG § 6 ist die Vorgehensweise beim Sachwertverfahren wie folgt geregelt:

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 (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestückter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

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.

Gem. LBG §10 Abs. 3 sind darüber hinaus beim Sachwertverfahren vor allem folgende besondere Erfordernisse zu berücksichtigen:

- Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben;
- der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie
- eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und
- die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge gesondert zu beziffern.

Beschreibung des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die wirtschaftliche Nutzung einer Liegenschaft im Vordergrund steht.

Gem. § 5 LBG ist das Ertragswertverfahren wie folgt geregelt:

(1) Im Ertragswertverfahren ist 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 (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Auswahl des Verfahrens

Gem. § 7 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Grundsätzlich sind für derartige Liegenschaften sowohl das Ertragswertverfahren als auch das Sachwertverfahren als geeignete Methoden zur Verkehrswertermittlung anerkannt. Da keine validen Ertragsdaten für die gegenständliche Nutzung vorliegen und eine Schätzung nach branchenüblichen Kennzahlen das Ergebnis unrealistisch verzerren würde, wird im gegenständlichen Fall für die Berechnung des Verkehrswertes dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben.

Für die Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG anzuwenden. Das Vergleichswertverfahren stellt im gegenständlichen Gutachten die zielführende Methode für die Ermittlung des Bodenwertes dar.

Gutachten – unbelasteter Bodenwert der Liegenschaft

Bodenwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jener des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Neben der zeitlichen Nähe zum Bewertungsstichtag und der ähnlichen oder wertangepassten Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale sind im Vergleichswertverfahren nur jene Preise von Vergleichsliegenschaften heranzuziehen, welche im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Nicht zum redlichen Geschäftsverkehr zählen in diesem Kontext insbesondere Kaufpreise, die folgende Kriterien erfüllen:

- Kaufpreise, wo zu vermuten ist, dass in der Vertragsurkunde ein geringerer Kaufpreis vereinbart wurde,
- Kaufpreise, die zwischen natürlichen und / oder juristischen Personen abgeschlossen wurden, welche in einem engen wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Naheverhältnis stehen,
- Kaufpreise, die offensichtlich üblicherweise preiserhöhende raumordnungsrechtliche Ausweisungen nicht berücksichtigen,

- Kaufpreise, die offensichtlich werterhöhende Liegenschaftspotenziale nicht berücksichtigen

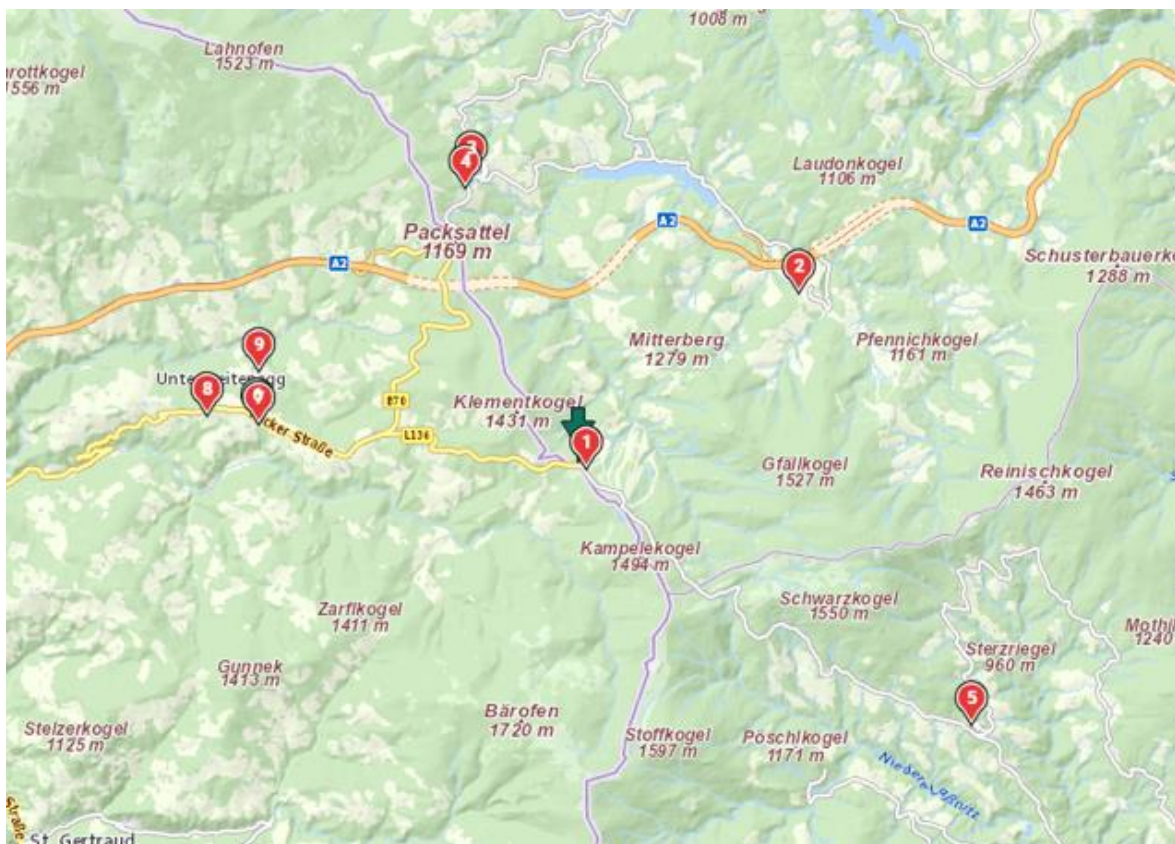
Vergleichstransaktionen

Es konnten Vergleichstransaktionen von Grundstücken aus der Datenbank der ZT Daten Forum eGen, 8010 Graz, Schönau Gasse 7/2, erhoben werden, die

im Zeitraum von 2020 bis 2024

liegen und augenscheinlich im redlichen Geschäftsverkehr abgewickelt wurden. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsgrundstück befinden, und auch hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind.

Vergleichsliegenschaften Übersichtskarte



Verkehrswertberechnung des Bodenwertes

Der Verkehrswert des Bodenwertes wird auf Basis der erhobenen Werte durch Bildung eines arithmetischen Mittels aus den valorisierten Vergleichswerten berechnet.

Aufstellung der Vergleichswerte						
Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	1280/2021	15.02.2021	556,00	29,98 €	34,79 €
2	 Bauland	3442/2020	28.09.2020	756,00	33,07 €	38,89 €
3	 Bauland	3961/2022	28.04.2022	841,00	28,03 €	31,19 €
4	 Bauland	441/2024	31.01.2024	1.174,00	25,55 €	26,63 €
5	 Bauland	4201/2022	07.03.2022	1.107,00	22,58 €	25,26 €
6	 Bauland	474/2022	23.10.2021	1.285,70	25,28 €	28,64 €
7	 Bauland	474/2022	23.10.2021	1.331,90	24,40 €	27,65 €
8	 Bauland	2099/2021	17.06.2021	1.001,00	26,00 €	29,83 €
9	 Bauland	324/2022	16.09.2021	1.227,00	25,26 €	28,73 €

Zusammenfassende Statistik	
Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	9
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	9
arith. valorisiertes Mittel	30,18 €
Standardabweichung	4,27 €
Variationskoeffizient (%)	14,15 %
Streuintervall	27,39 € - 32,97 €

(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 4,00 % und Stichtag: 20.02.2025)

Bodenwert der Gesamtliegenschaft

Der mit einer jährlichen Valorisierung von 4% ermittelte Vergleichswert für Baulandgrundstücke beträgt € 30,18/m². Auf Grund der spezifischen Lagemerkmale erscheint dieser Wert auch für die gegenständliche Liegenschaft als angemessen und plausibel und wird deshalb gerundet der weiteren Berechnung unterstellt.

Gutachten – Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungswert (Neubauwert)

Der Herstellungswert oder Neubauwert ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage in derselben Größe und in der gleichen Bauweise bzw. Ausstattung zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt auf Basis der Normalherstellkosten pro m² Nutzfläche exkl. 20 % USt., angelehnt an die vom Sachverständigenverband empfohlenen sowie in der aktuellen Bewertungsliteratur veröffentlichten Richtpreise.

Herstellungskosten der Außenanlage

Da die vollen Kosten dieser teils sehr aufwändigen Investitionen von den Marktteilnehmern meist nicht in vollem Umfang honoriert werden, wird in der Bewertungslehre dazu übergegangen den Bauwert der Außenanlagen je nach Art der Anlage in Prozent des Bauzeitwertes der Gebäude zu pauschalieren. Im konkreten Fall wird ein pauschaler Zeitwert von € 10.000,- berücksichtigt.

Alterswertminderung der baulichen Anlage

Die Alterswertminderung wird gem. ÖNORM B1802-1 Punkt 6.4.3.2. nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Instandhaltungsintensität sowie dem Alter der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden. In der Praxis hat sich in den letzten Jahren die lineare Wertminderung etabliert und somit wird auch im vorliegenden Fall eine **lineare oder gleichmäßige Alterswertminderung** angewendet.

Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Die Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Gemäß einschlägiger Bewertungsliteratur kann man üblicherweise bei derartigen Liegenschaften in normaler, massiver Bauausführung von einer 70-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgehen, für das gastronomisch genutzte Nebengebäude wird auf Grund der erhöhten Beanspruchung eine wirtschaftliche Gesamtlebensdauer von 50 Jahren angenommen.

Auf Grund der bereits durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie des bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes wird dem Hauptgebäude ein (fiktiv) jüngeres Baujahr unterstellt und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 30 Jahren eingeschätzt, beim Nebengebäude wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen.

3.1. Bodenwert

In der Vergleichswertermittlung wurde ein Bodenwert von € 30,-/m² als angemessen erachtet.

4.031m ² x € 30,-	€ 120.930,-
Bodenwert	€ 120.930,-

3.2. Neubauwert Gebäude

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normalherstellungskosten in Flächenmeterpreisen nach Nutzfläche, wie sie in der einschlägigen Bewertungsliteratur nach Richtwerten vorgeschlagen sind. Sämtliche Berechnungen werden auf volle Eurobeträge kaufmännisch gerundet.

Unter Berücksichtigung der regionalen Preisansätze inkl. Umsatzsteuer, der Bauweise, Ausstattung, des Zubehörs sowie des Fertigstellungsgrades ergeben sich:

Nettonutzfläche	Ausstattung	Basiswert	Stadt/Land	Wert	Ansatz	Wert	Wert gerundet
Nutzflächen KG & Lager EG	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	55,00%	1.262,25 €	1.260,00 €
Wohnflächen EG & OG	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	100,00%	2.295,00 €	2.295,00 €
Gasträume Hebalm-Ranch	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	75,00%	1.721,25 €	1.720,00 €
Containerlager	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	50,00%	1.147,50 €	1.150,00 €

Hauptgebäude:

Nutzflächen Keller & Lager EG

Rd. 240m² x € 1.260,- € 302.400,-

Wohnflächen in EG & OG

Rd. 311m² x € 2.295,- € 713.745,-

Neubauwert € **1.016.145,-**

Nebengebäude:

Gasträume Hebalm-Ranch

Rd. 105m² x € 1.720,- € 180.600,-

Containerlager

Rd. 13m² x € 1.150,- € 14.950,-

Neubauwert € **195.550,-**

3.3. Wertminderung

Die technische Alterswertminderung (Lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach Heideck) wird für das Hauptgebäude bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren, sowie der vergebenen Zustandsnote von 3,0 mit 65% berechnet. Die wirtschaftliche Wertminderung (unübliche Größe) wird mit einem weiteren Abschlag von 10% berücksichtigt, womit die gesamte Wertminderung 75% beträgt und somit ein Bauzeitwert von 25% des Neubauwertes verbleibt.

Für das Nebengebäude wird die technische Alterswertminderung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, einer angenommenen Restnutzungsdauer von 25 Jahren (Altbestand und Zubau teilen das gleiche wirtschaftliche Schicksal!), sowie der vergebenen Zustandsnote von 2,5 im Ausmaß von 54% bestimmt, womit ein Bauzeitwert von 46% des Neubauwertes verbleibt.

€ 1.016.145,- x 0,25 € 254.036,-

€ 195.550,- x 0,46 € 89.953,-

3.4. Aufstellung der Sachwerte

Bodenwert	€ 120.930,-
Bauzeitwert Hauptgebäude	€ 254.036,-
Bauzeitwert Nebengebäude	€ 89.953,-
<u>Außenanlagen</u>	<u>€ 10.000,-</u>
Sachwert der Liegenschaft	€ 474.919,-

3.5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

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

Gastronomisch genutzte Liegenschaften können meist nur mit beträchtlichen Abschlägen vom rechnerischen Sachwert dem Markt zugeführt werden, weshalb zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 20% vorgenommen wird.

€ 474.919,- x 0,8

€ 379.935,-

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZ 288, Grundbuch 63348 Pack sowie EZ 133, Grundbuch 77008 Oberpreitenegg als eine wirtschaftliche Einheit zum Stichtag 20.02.2025 beträgt gerundet

€ 380.000,-



Mooskirchen, am 12.03.2025

3.6. Verkehrswert des 1/2- Anteils der Liegenschaft

Auftragsgemäß ist der 1/2- Anteil der Schuldnerin Daniela Sehbani zu ermitteln. Da ideale Miteigentümer über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden können, sondern von den jeweils anderen Miteigentümern abhängig sind, bewirkt dies, dass Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkt veräußerbar sind. In der Bewertungslehre wird hierfür ein Abschlag vom rechnerischen Verkehrswert des Hälfteanteils von 12-18% empfohlen, im gegenständlichen Fall werden vom zeichnenden Sachverständigen 15% angesetzt.

€ 379.935,- x 0,5 x 0,85

€ 161.472,-

**Der Verkehrswert des 1/2-Anteils der o. a. Liegenschaft zum
Stichtag 20.02.2025 beträgt gerundet**

€ 161.000,-

3.7. Inventar und Zubehör

Zu bewerten ist der Zeitwert des im Gastbetriebes befindlichen Inventars, auf die Zuziehung eines Sachverständigen für das entsprechende Fachgebiet wurde von den Parteien ausdrücklich verzichtet.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um diverse Küchengeräte wie Pizzaofen, Kombidämpfer, Fritteuse, diverse Nirosta-Regale sowie Kühlpulte und Kühlschränke, die Schankanlage, die Kaffeemaschine sowie die Einrichtung der Gaststube (siehe Fotodokumentation!). Eine Funktionsprüfung der Geräte wurde nicht durchgeführt, die Gegenstände sind altgebraucht, aber lt. Auskunft von Frau Sehbani funktionstüchtig. Zusammengefasst wird der Verkehrswert des Inventars bei gesamter Verwertung mit pauschal € 5.000,- eingeschätzt.

Mooskirchen, am 12.03.2025



4. Fotodokumentation



Südansicht



Südwestansicht



Westansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht



Zugang Apartments



Terrasse



Panoramastüberl



Appartement



Schlafraum Appartement



Badezimmer Appartement

Appartements



Untergeschoß





Kellerraum



Kellerraum



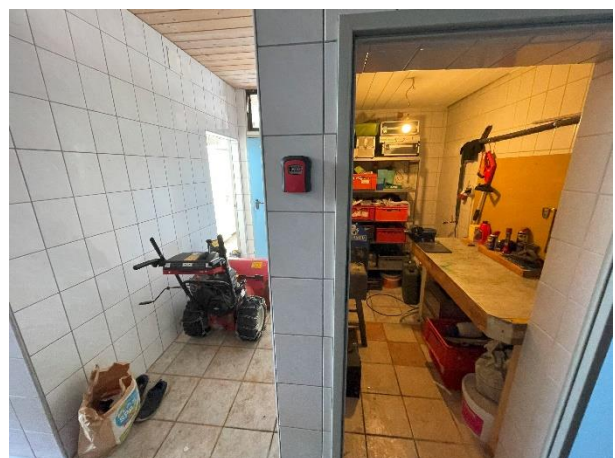
Heizraum



Zubau Erdgeschoß



Zubau Erdgeschoß



Zubau Erdgeschoß

Wohnung Obergeschoß





Gastbetrieb Außenansicht



Extrastüberl



Schankraum



Schankraum



WC-Anlagen



WC-Anlagen

Inventar

