



Andreas Glettler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kapellenweg 2c, 8562 Mooskirchen

Tel.: 0664/62 75 102

e-mail: sv.glettler@gmail.com

Konkurssache Daniel Ferk
25 S 95/25w - 15

Gutachten

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 319, Grundbuch 63284 Stiwooll mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus
Stiwooll 95, 8113 Stiwooll.



1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes der am Deckblatt angeführten Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Masseverwalters Ing. Mag. Mario Kollegger mit Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen als Insolvenzgericht zu GZ 25 S 95/25w - 15.

Der Tag der Befundaufnahme ist zugleich der Bewertungsstichtag.

1.2. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und Ortsaugenschein am 02.10.2025 im Beisein von Herrn Kevin Ferk (Bruder des Schuldners)
- aktueller Grundbuchauszug
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Stiwoll
- Recherchen im Bauamt der Gemeinde Stiwoll
- 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 2007-2025 der Wirtschaftskammer Österreichs

2. Befund

2.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63284 Stiwoll
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 319

Letzte TZ 7009/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.71/2	GST-Fläche *	1085	
	Bauf.(10)	292	
	Gärten(10)	793	Stiwoll 95

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Daniel Ferk

GEB: 1991-10-01 ADR: Stiwoll 95, Stiwoll 8113

a 7009/2025 IM RANG 7736/2024 Kaufvertrag 2024-10-31 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 10616/2017 Pfandurkunde 2017-08-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

2 a 10616/2017 Pfandurkunde 2017-09-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

im RANGE NACH LNR 1

3 a 10772/2018 Pfandurkunde 2018-11-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 36.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Frohnleiten.

Grundbuch

12.09.2025 08:40:57

2.2. Gutsbestand

Die Liegenschaft besteht einzig aus dem Grundstück Nr. .71/2 mit nachstehend angeführten Flächen und Nutzungsarten auf

Baufläche (Gebäude)	292m ²
<u>Gärten</u>	<u>793m²</u>
Gesamtfläche	1.085m²

Das Grundstück ist als Vermessen (*) gekennzeichnet, aber noch nicht im Grenzkataster (G) eingetragen.

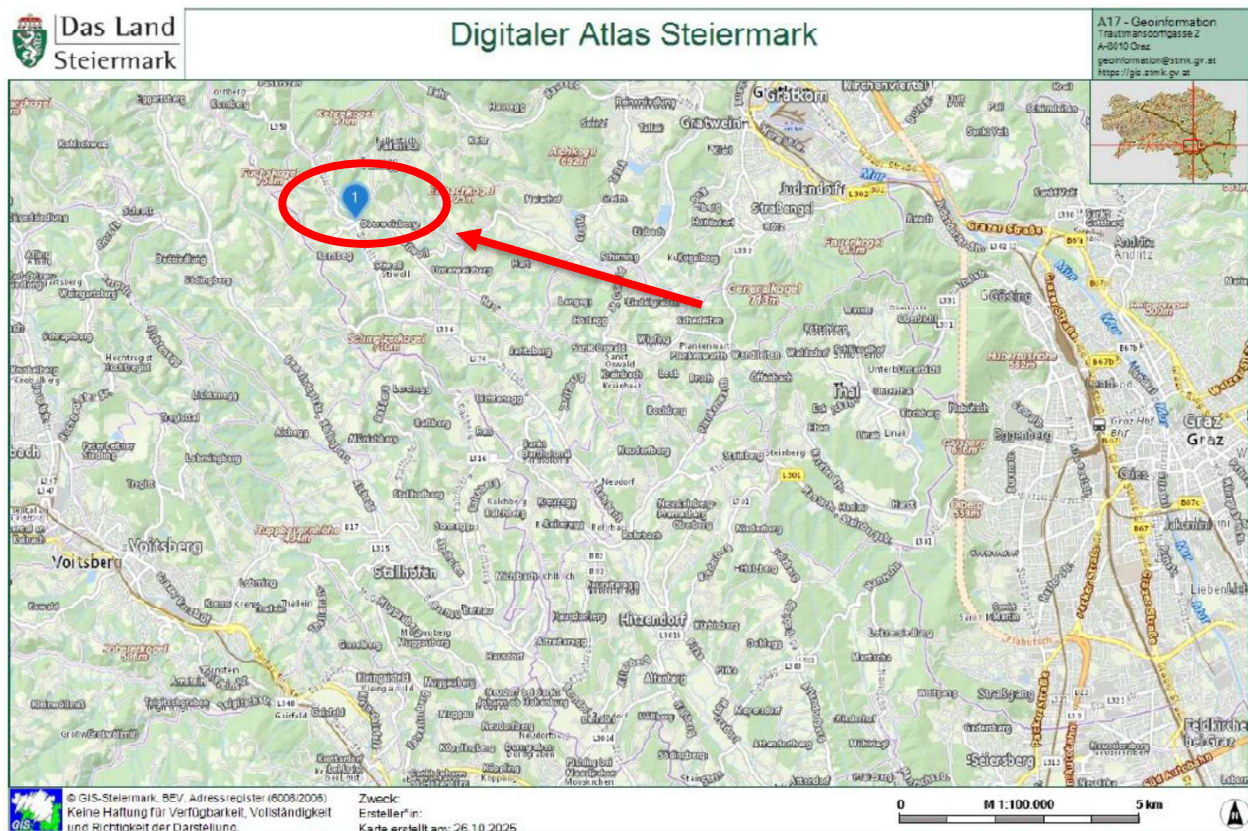
Als Grundstücksadresse ist Stiwoll 95 ersichtlich gemacht.

2.3. Belastungen

Die im Lastenblatt der Grundbuchseinlage eingetragenen Pfandrechte 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

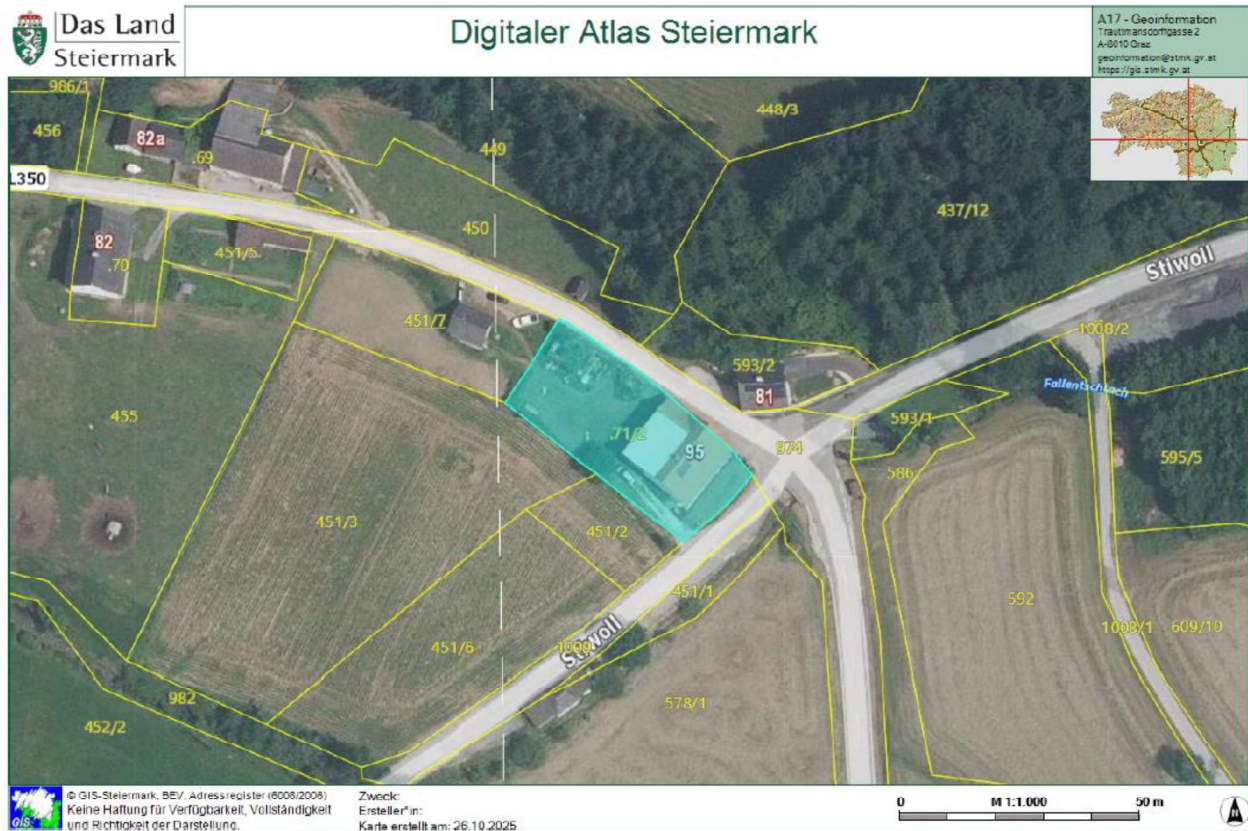
2.4.1. Lage



Die Bewertungliegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Stiwoll, einer kleinen Landgemeinde mit rd. 700 Einwohnern im Gerichtsbezirk Graz-Umgebung, rd. 20km von der westlichen Stadteinfahrt von Graz entfernt.

Im Gemeindegebiet sind Kinderbetreuung, Kindergarten, Volksschule sowie diverse Freizeiteinrichtungen vorhanden. Eine Bushaltestelle (mit eingeschränkter Taktung) ist in nächster Nähe gegeben, die nächsten Nahversorger sind in den jeweils rd. 12 km entfernten Ortschaften Gratwein und Hitzendorf zu erreichen.

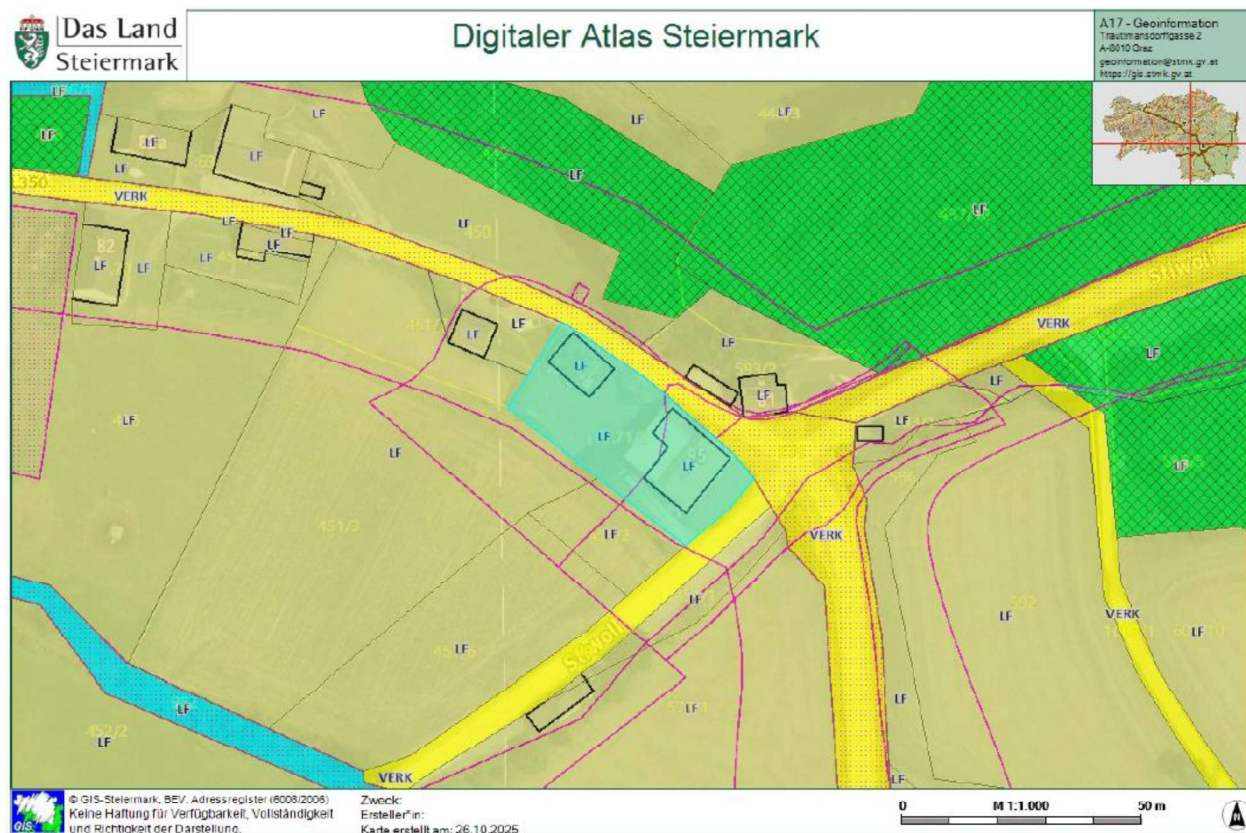
2.4.2. Grundstücksbeschreibung



Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist annähernd rechteckig geformt und weist eine leichte Neigung in Richtung Südwesten auf. Das Areal ist nicht eingefriedet, die Zufahrt erfolgt direkt vom öffentlichen Gut aus und ist mit einer einfachen Schotterung befestigt. Das vorliegende Wohngebäude ist im östlichen Grundstücksteil situiert und grenzt an der Nordostseite direkt an das dort verlaufende Straßengrundstück (Landesstraße L 350, St. Pankrazen-Straße) an, die restlichen, unbebauten Grundstücksteile sind als einfache Wiesenflächen angelegt.

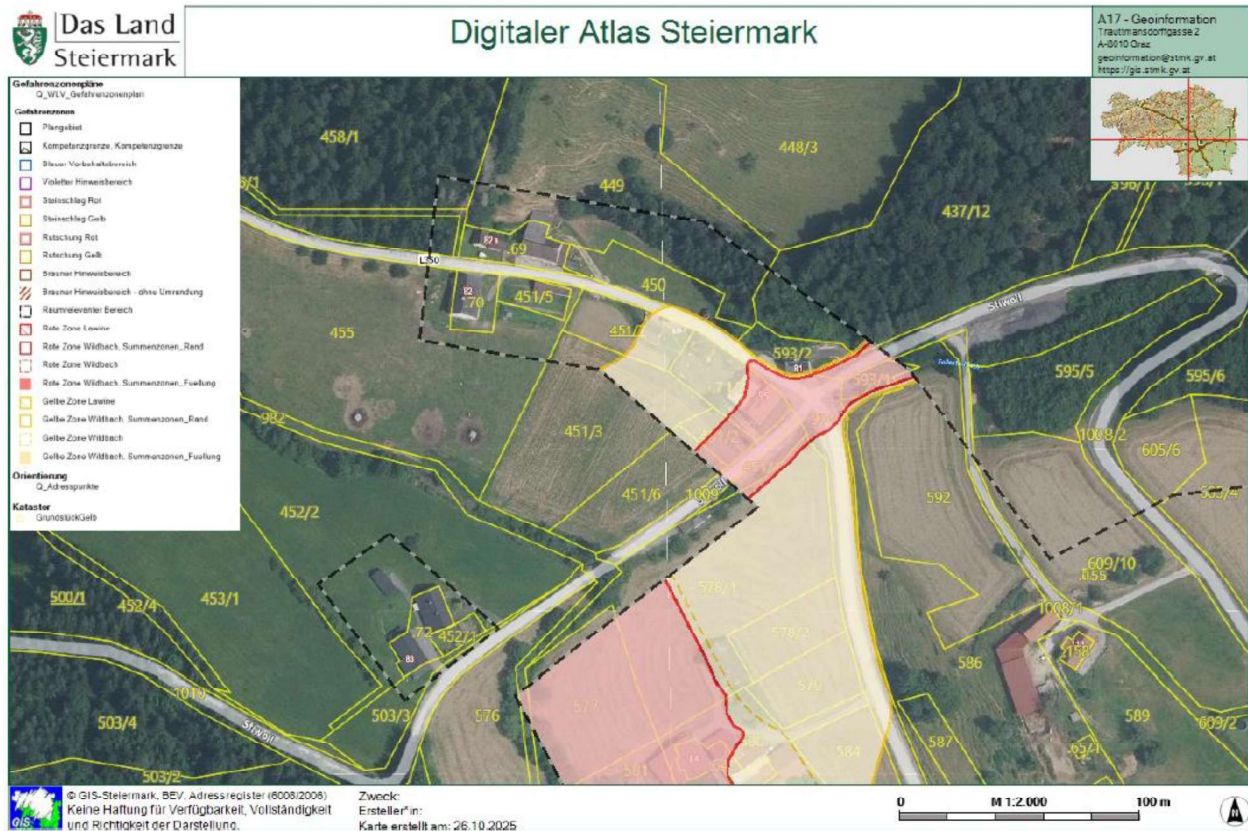
Die Liegenschaft ist an das öffentliche Leitungsnetz für Strom, Wasser (derzeit inaktiv, Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen), Kanal und Telekom angeschlossen.

2.4.3. Flächenwidmung



Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Stiroll ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als „Freiland“ (LF) ausgewiesen.

2.4.4. Gefahrenzonen



Die gesamte Liegenschaft befindet sich in der „gelben Zone Wildbach“, der mit dem vorliegenden Wohngebäude bebaute östliche Bereich des Grundstückes sogar in der „roten Zone Wildbach“ der Wildbach und Lawinenverbauung (WLV).

2.4.5. Bodenkontaminierung

Das Grundstück ist 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 baulichen Bestandes dürfte deutlich mehr als 100 Jahre alt sein, die älteste Aufzeichnung geht auf eine Schmiede aus dem Jahr 1843 zurück. In weiterer Folge war das Gebäude als Gasthaus in Verwendung und letztlich bis vor rd. 10 Jahren einige Zeit leerstehend.

Mit Baubescheid vom 26.11.2018 erfolgte schließlich der Beginn einer umfassenden Sanierung, bei der unter anderem sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die Fenster (nun Kunststoff mit 3-facher Verglasung), der gesamte Innenausbau sowie die Dacheindeckung (BRAMAC) und die Dachdämmung erneuert wurden. Die Außenfassade ist mit einem Grobputz abgeschlossen, diverse Detailarbeiten sowie der finale Feinputz sind noch ausständig.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert, die Konstruktion des Kellergeschoßes besteht aus Stein- und Ziegelmauerwerk, abgeschlossen durch eine Gewölbedecke. Der Keller ist in 2 getrennte Bereiche aufgeteilt. Der östliche Bereich ist sowohl von innen über eine Stiegenkonstruktion aus Holz, als auch direkt von außen aufgeschlossen und dürfte wohl den ältesten Bereich des Gebäudes mit sichtbarem Gewölbemaierwerk sowie gestampftem Leimboden darstellen. Westlich angrenzend befindet sich ein weiterer Kellerraum, welcher offensichtlich zu einem wesentlich später angebauten Gebäudeteil gehört, nur von außen aufgeschlossen ist und eine Betondecke aufweist. Hier wurden die Wände im Inneren verputzt, der Boden gefliest und eine moderne, vollautomatische Pellets-Zentralheizung mit abgemauertem Pelletsbunker eingebaut.

Der weitere konstruktive Aufbau des Gebäudes besteht aus Stein- bzw. Ziegelmauerwerk mit einer Wandstärke bis rd. 70cm, der Zugang zum Haus erfolgt an der Westseite über einen überdachten Vorplatz sowie ein Stiegenpodest in einen Vorraum, von dem alle weiteren Räume aufgeschlossen werden. Abweichend vom Bestandsplan wurde der straßenseitige, nördliche Eingang geschlossen und im Vorraumbereich ein Abstellraum sowie ein WC abgemauert. Die im Plan dargestellte Schmiede weist ein etwas niedrigeres Bodenniveau auf und ist vom Vorraum mit einem schmalen Durchgang (ohne Türabschluss!) sowie einem gefliesten Treppenabgang mit 5 Stufen aufgeschlossen und als Schlafzimmer in Verwendung. In Zimmer 1 ist die Küche untergebracht, die schmale Trennwand zwischen Zimmer 2 und 3 wurde nicht ausgeführt und der somit entstandene große Raum als Wohnzimmer ausgeführt. Zimmer 4 ist wiederum durch Abtrennung des dahinterliegenden Vorraums sowie WC und Abstellraum verkleinert und als Badezimmer ausgeführt.

Das Dachgeschoß ist weitgehend plankonform, in Zimmer 5 wurde unter Ausnützung der Dachschrägen ein Badezimmer eingebaut und der als „Küche“

bezeichnete Raum wurde (ebenfalls mit teilweiser Ausnutzung der Dachschrägen) als weiteres Schlafzimmer ausgeführt.

Die Innentüren sind furnierte Vollbauelemente an entsprechenden Zargen. Im Zuge der Sanierung wurde in allen Räumen der Estrich erneuert und eine Fußbodenheizung verlegt, an Bodenbelägen (in den Sanitärräumen auch an den Wänden) sind durchwegs keramische Fliesen verlegt.

2.5.1 Bau- und Instandhaltungszustand

Der Gesamtzustand des Wohnhauses präsentiert sich durch die vorgenommenen Sanierungsarbeiten sich als weitgehend gepflegt und wird mit der Zustandsnote 2,0 (Ableitung der Einstufung siehe nachstehende Tabelle) bewertet.

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

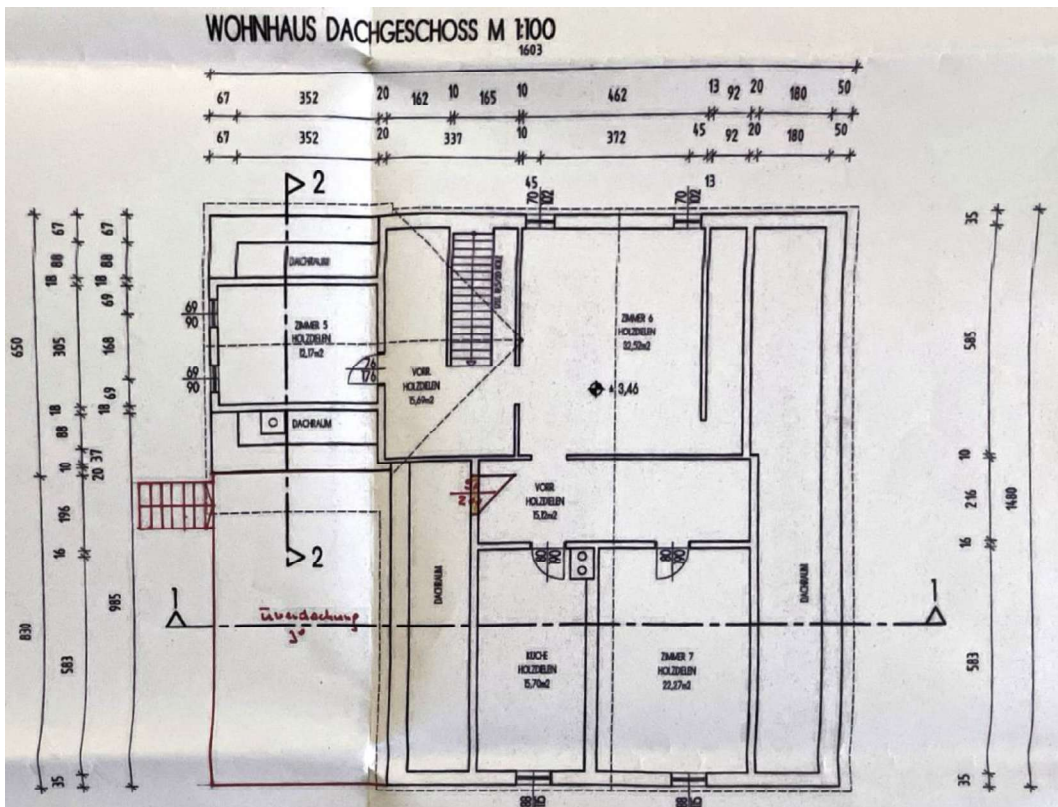
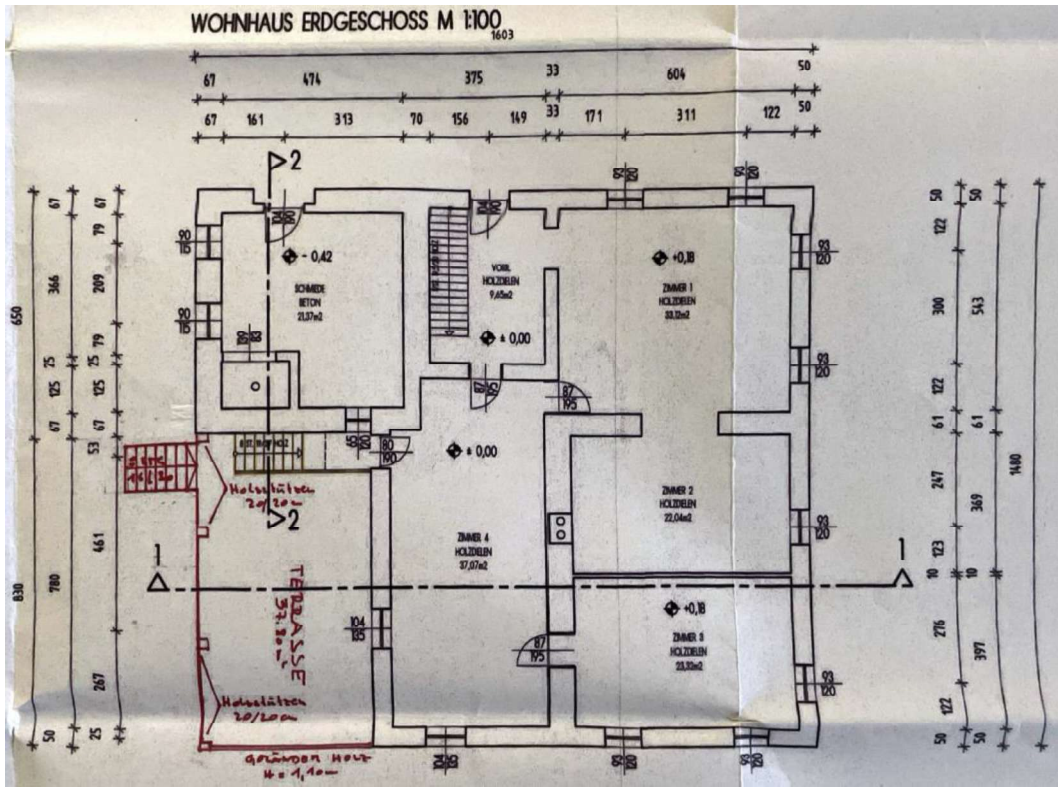
Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Befestigungen für Wege, Höfe und Plätze, Freitreppen, Stützmauern, Schwimmbecken, Zierteiche, Bepflanzungen, Überdachungen usw.

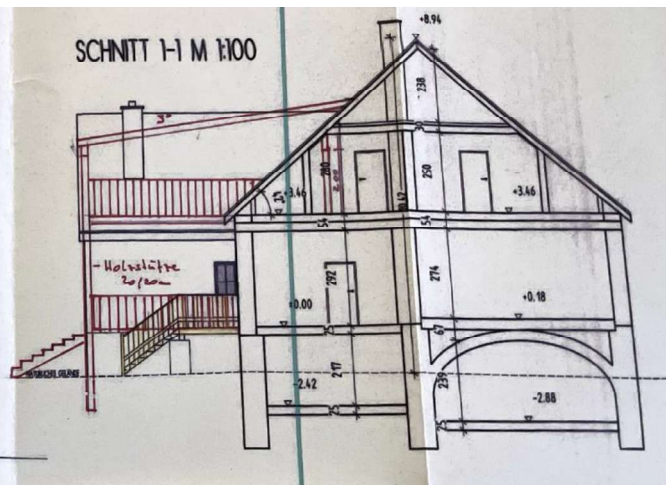
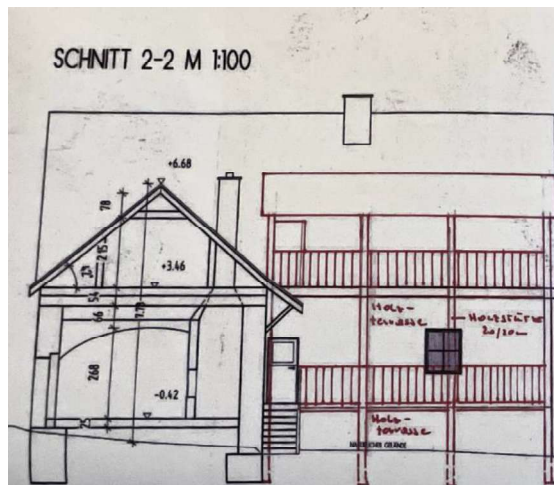
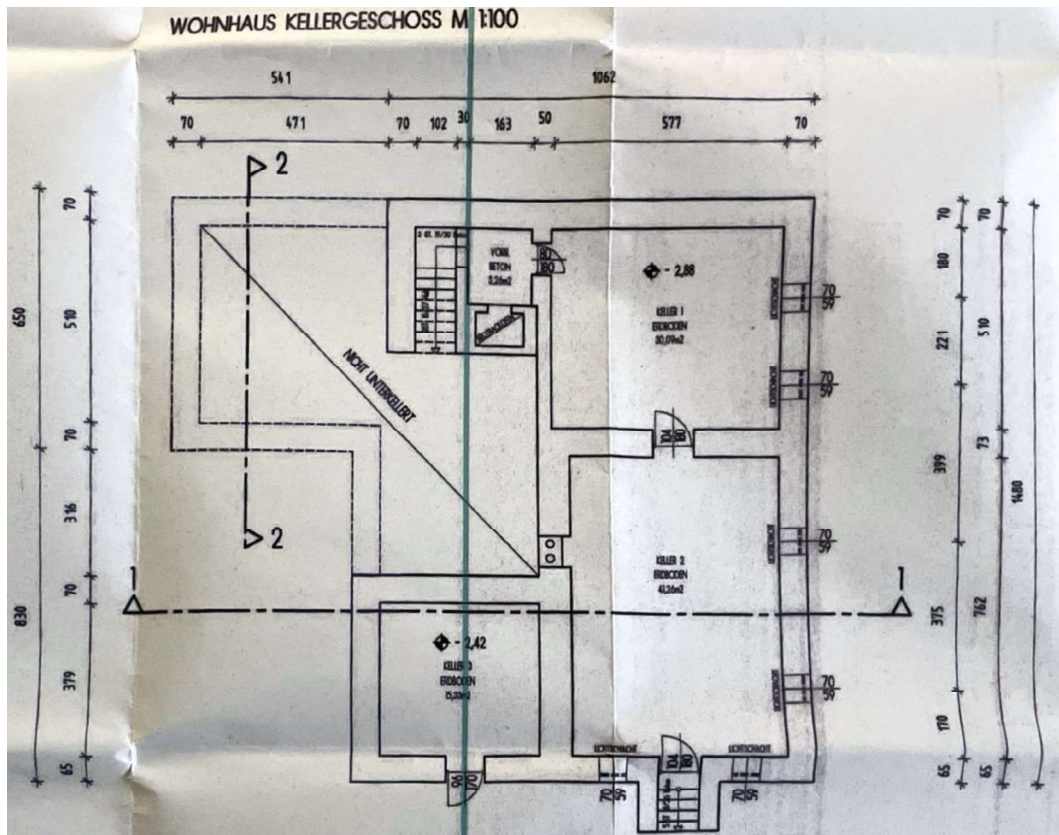
Da die vollen Kosten dieser mitunter recht aufwändigen Investitionen von den Marktteilnehmern meist nicht in vollem Umfang honoriert werden, wird in der Bewertungslehre dazu übergegangen den Bauwert der Außenanlagen je nach Art der Anlage in Prozent des Bauzeitwertes der Gebäude zu pauschalisieren.

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 sind kaum bewertungsrelevante Außenanlagen vorhanden, zusammengefasst wird für die vorhandenen Terrassenflächen und Überdachungen ein pauschaler Zeitwert von € 10.000,- berücksichtigt.

Auszug aus dem Bestandsplan





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 im Regelfall bei Einfamilienhäusern die Eigennutzung im Vordergrund steht, 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.

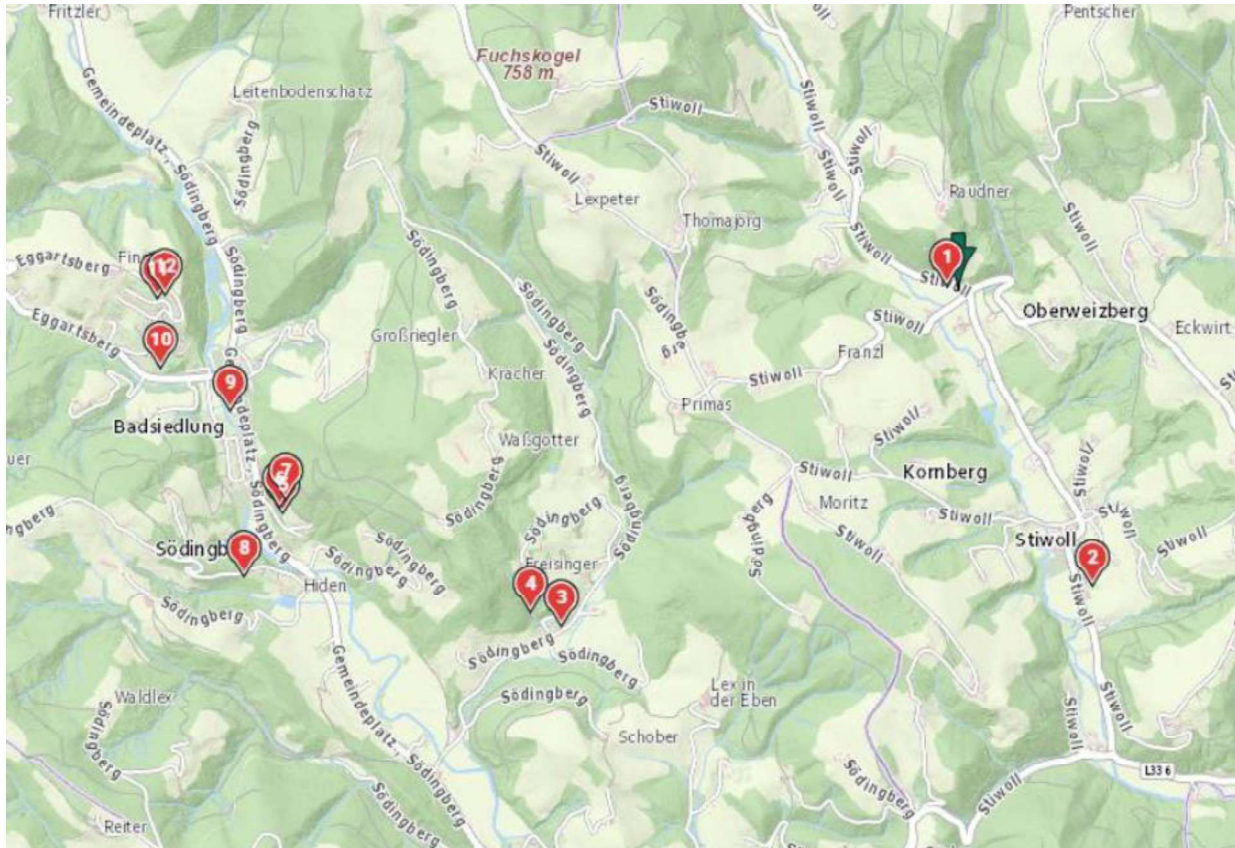
Vergleichstransaktionen

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 2022 (danach konnten keine Transaktionen erhoben werden!)

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	2996/2023	12.05.2022	1.000,00	25,00 €	28,46 €
2	 Bauland	4140/2021	30.03.2021	1.457,00	37,75 €	44,66 €
3	 Bauland	2870/2021	22.07.2021	1.218,00	31,20 €	36,52 €
4	 Bauland	336/2022	29.10.2021	2.145,00	24,91 €	28,88 €
5	 Bauland	3185/2022	13.06.2022	955,00	35,00 €	39,72 €
6	 Bauland	3187/2022	30.05.2022	940,00	35,00 €	39,77 €
7	 Bauland	3188/2022	30.05.2022	1.243,00	28,27 €	32,12 €
8	 Bauland	3326/2020	17.07.2020	891,00	24,69 €	29,90 €
9	 Bauland	2901/2020	31.08.2020	756,00	30,42 €	36,69 €
10	 Bauland	3827/2023	27.05.2022	1.815,00	35,00 €	39,78 €
11	 Bauland	3459/2020	12.10.2020	1.246,00	25,68 €	30,86 €
12	 Bauland	181/2023	23.12.2022	1.421,00	31,67 €	35,27 €

Zusammenfassende Statistik

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	12
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	12
arith. valorisiertes Mittel	35,22 €
Standardabweichung	5,20 €
Variationskoeffizient (%)	14,77 %
Streuintervall	32,28 € - 38,16 €

(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 4,00 % und Stichtag: 26.10.2025)

Bodenwert der Gesamtliegenschaft

Der mit einer jährlichen Valorisierung von 4% ermittelte Vergleichswert für Baulandgrundstücke beträgt € 35,22/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 pauschalisieren. 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.

Auf Grund der bereits durchgeführten durchgreifenden Sanierung sowie des bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes wird dem Hauptgebäude ein (fiktiv) jüngeres Baujahr unterstellt und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren eingeschätzt.

3.1. Bodenwert

In der Vergleichswertermittlung wurde ein Bodenwert von € 35,-/m² als angemessen erachtet.

1.085m ² x € 35,-	€ 37.975,-
Bodenwert	€ 37.975,-

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	Zwischenwert angepasst	Wert gerundet
Keller	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	40,00%	918,00 €	920,00 €
Erdgeschoss	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	90,00%	2.065,50 €	2.065,00 €
Dachgeschoss	normal	2.700,00 €	Land	2.295,00 €	80,00%	1.836,00 €	1.840,00 €

Nutzflächen Keller

Rd. 90m² x € 920,- € 82.800,-

Wohnflächen EG

Rd. 147m² x € 2.065,- € 303.555,-

Wohnflächen DG

Rd. 116m² x € 1.840,- € 213.440,-

Neubauwert € **599.795,-**

3.3. Wertminderung

Die technische Alterswertminderung (Lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach Heideck) wird für das Hauptgebäude bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren, sowie der vergebenen Zustandsnote von 2,0 mit 44% berechnet. Die wirtschaftliche Wertminderung (unorganische Raumaufteilung, unübliche Größe) wird mit einem weiteren

Abschlag von 15% berücksichtigt, womit die gesamte Wertminderung 59% beträgt und somit ein Bauzeitwert von 41% des Neubauwertes verbleibt.

€ 599.795,- x 0,44

€ 245.916,-

3.4. Aufstellung der Sachwerte

Bodenwert	€ 37.975,-
Bauzeitwert Wohngebäude	€ 245.916,-
Außenanlagen	€ 10.000,-
Sachwert der Liegenschaft	€ 293.891,-

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.

Liegenschaften der mittleren Preiskategorie sind am lokalen Markt recht gut nachgefragt, bei Einordnung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf den Immobilienmarkt ist zu erwarten, dass sich in einem üblichen Verwertungszeitraum und bei entsprechender Vermarktung Interessenten finden lassen, welche bereit sind das Bewertungsobjekt zum ermittelten Sachwert tatsächlich zu erwerben.

Eine weitere marktmäßige Anpassung des errechneten Wertes ist somit nicht notwendig.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 319, Grundbuch 63284
Stiwoll zum Stichtag 02.10.2025 beträgt gerundet**

€ 294.000,-

Mooskirchen, am 29.10.2025



4. Fotodokumentation



Südansicht



Südwestansicht



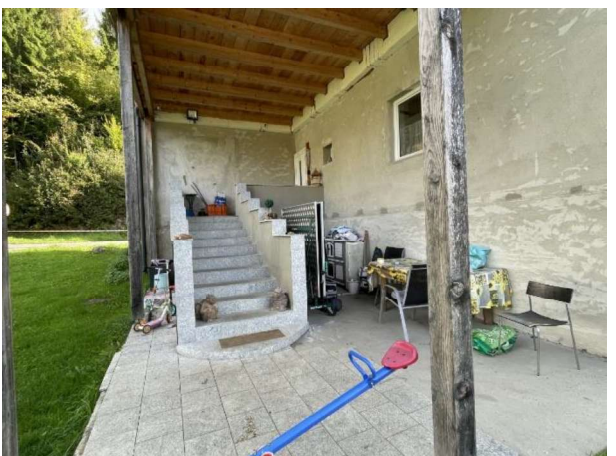
Westansicht



Nordwestansicht



Ostansicht



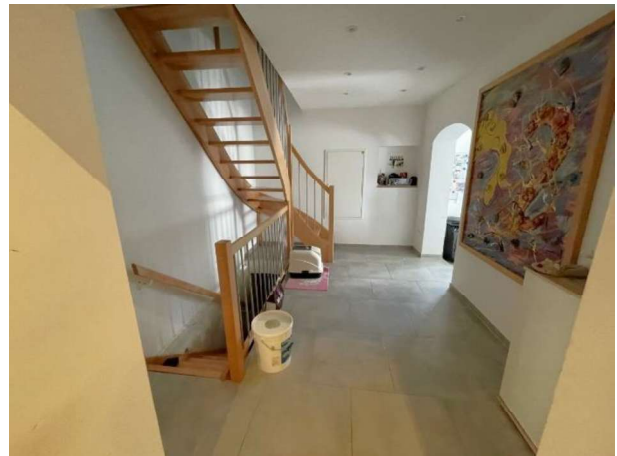
Hauseingang



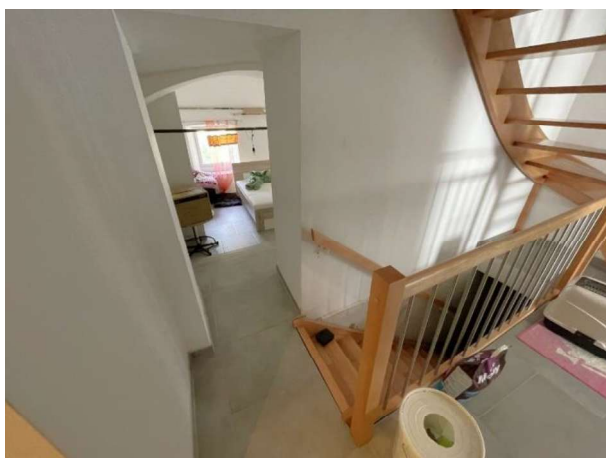
Vorraum



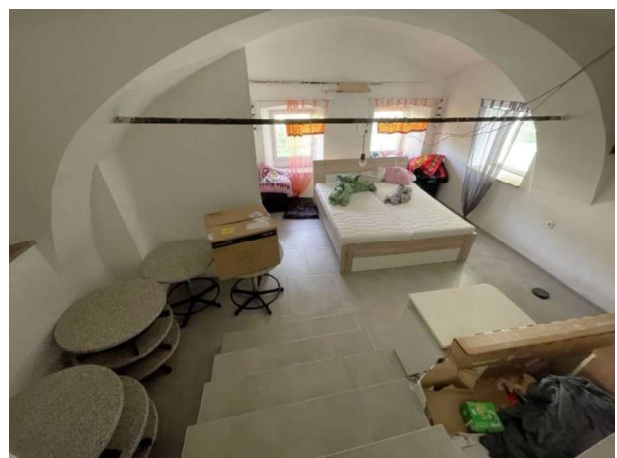
Abstellraum / WC



Stiegenhaus



Schmaler Durchgang



Zimmer in ehemaliger Schmiede



Wohnküche



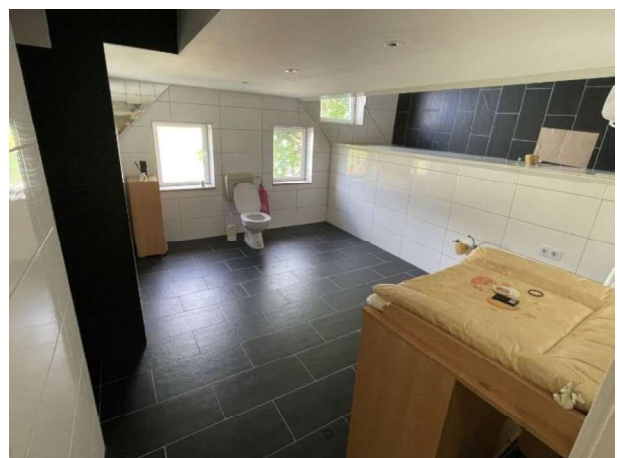
Wohnzimmer



Badezimmer EG



Vorraum DG



Badezimmer DG



Terrasse DG



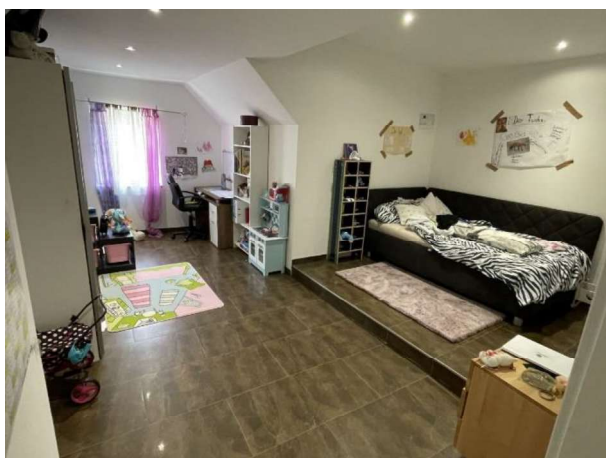
Zimmer DG



Vorraum 2 DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Treppe KG



Vorraum KG



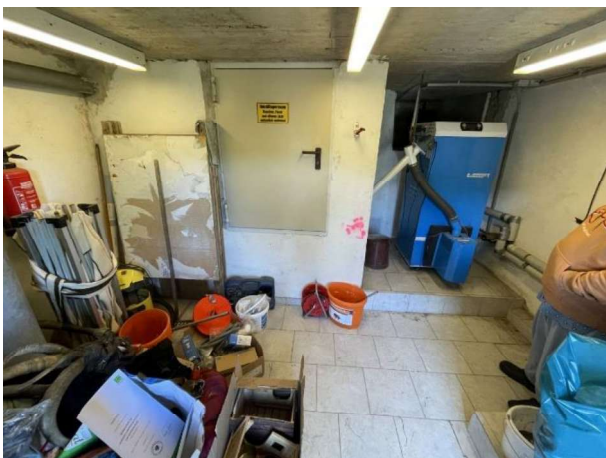
Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum



Heizraum



Heizraum