



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 13.02.2025/evab
Unser Zeichen: 240003026

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 77, Gst. Nr. 516/2 und 585, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64002 Auerbach, BG Fürstenfeld, in **8242 St. Lorenzen am Wechsel, Auerbach, Riegl 4.**

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, Geschäftszahl 21 E 33/24 d-5

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen.

Raiffeisenplatz 200, 8225 Pöllau
Vertreter: Mag. Bertram Schneeberger, RA
Habersdorfer Straße 1, 8230 Hartberg

Verpflichtete Partei: Siegbert SCHMID
Riegl 4, 8242 St. Lorenzen am Wechsel

Stichtag: 26.11.2024, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: € 93.712,55 s. A. (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:	12
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Ver- und Entsorgungsleitungen:	15
2.6	Infrastruktur:	15
2.7	Nutzung:	16
2.8	Gebäudebeschreibung:	16
2.8.1	Wohn- und Wirtschaftsgebäude:	16
2.8.2	Div. Holzhütten, Düngerstätte, Fahrsilo:	18
3	BEWERTUNG	19
3.1	Wertermittlung:	22
4	FOTODOKUMENTATION	26

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 77, Gst. Nr. 516/2 und 585, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64002 Auerbach, BG Fürstenfeld, in **8242 St. Lorenzen am Wechsel, Auerbach, Riegl 4**, beträgt

€ 107.000,00

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 26.11.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 77

Grundstücke 516/2 und 585

Katastralgemeinde 64002 Auerbach

Anteil 1/1

BLNr. 3

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsatzzug.
4. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
5. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
6. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
7. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.

8. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
9. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
10. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
11. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
12. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
13. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
14. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
15. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
16. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
17. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
18. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
19. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
20. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
21. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
22. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
23. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
24. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
25. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
26. Zeitschrift „Sachverständige“.
27. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
28. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
29. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64002 Auerbach
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 77

Letzte TZ 5602/2024
HANSJÖRGEL IN RIEGEL
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
471/2		Landw(10)	127	
486		GST-Fläche	2927	
		Landw(10)	2775	
		Wald(10)	101	
		Sonst(10)	51	
487		GST-Fläche	1461	
		Landw(10)	1281	
		Sonst(10)	180	
506/1		GST-Fläche	2102	
		Landw(10)	953	
		Wald(10)	1149	
507		GST-Fläche	11154	
		Landw(10)	9405	
		Wald(10)	1749	
509		Wald(10)	4786	
511		Landw(10)	3931	
512/1		GST-Fläche	10791	
		Bauf.(10)	7	
		Landw(10)	10784	
513		GST-Fläche	4203	
		Landw(10)	3792	
		Wald(10)	411	
515/3		Landw(30)	1106	
516/2		GST-Fläche	3758	
		Bauf.(10)	74	
		Landw(10)	1819	
		Sonst(50)	1865	
517		Landw(10)	1759	
585		Bauf.(10)	221	Riegl 4
GESAMTFLÄCHE			48326	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

4 a 3786/1995 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren für Gst 511

über Gst 510/2

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
 Siegbert Schmid
 GEB: 1976-12-25 ADR: Riegl 4 8242
 a 2217/2009 IM RANG 146/2009 Übergabsvertrag 2009-10-16 Eigentumsrecht
 b 2217/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 ***** C *****
 4 a 2217/2009
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
 gem. Pkt. Drittens lit. a) Übergabsvertrag 2009-01-16 für
 Johann Schmid, geb. 1935-10-10
 Hildegard Schmid, geb. 1931-01-29
 c 4409/2017 VORRANG von LNR 8 vor 4
 5 a 2217/2009
 AUSGEDINGE
 gem. Pkt. Drittens b) bis c) Übergabsvertrag 2009-01-16 für
 Johann Schmid, geb. 1935-10-10
 Hildegard Schmid, geb. 1931-01-29
 c 4409/2017 VORRANG von LNR 8 vor 5
 6 a 2217/2009
 BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT
 gem. Pkt. Viertens Übergabsvertrag 2009-01-16 für
 Johann Schmid, geb. 1935-10-10
 Hildegard Schmid, geb. 1931-01-29
 b gelöscht
 8 a 4409/2017 Pfandurkunde 2017-06-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.750,--
 für Raiffeisenbank Wechselland eGen (FN 69193f)
 b 4409/2017 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 23 KG 64002 Auerbach C-LNR 10
 EZ 77 KG 64002 Auerbach C-LNR 8
 EZ 85 KG 64002 Auerbach C-LNR 3
 c 4409/2017 VORRANG von LNR 8 vor 4 5
 d 7667/2022 Klage (28 C 1095/22 y)
 10 a 5602/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 93.712,55 samt Zinsen und
 Kosten gem Beschluss 2024-12-09 für
 Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen (FN 53624i)
 (21 E 33/24 d)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Im Grundbuch eingetragen ist ein WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT und AUSGEDINGE für *Johann Schmid*, geb. 1935-10-10 sowie für *Hildegard Schmid*, geb. 1931-01-29. Diese werden jedoch in unserem Gutachten nicht bewertet, nachdem die Begünstigten bereits verstorben sind.

Anmerkung:

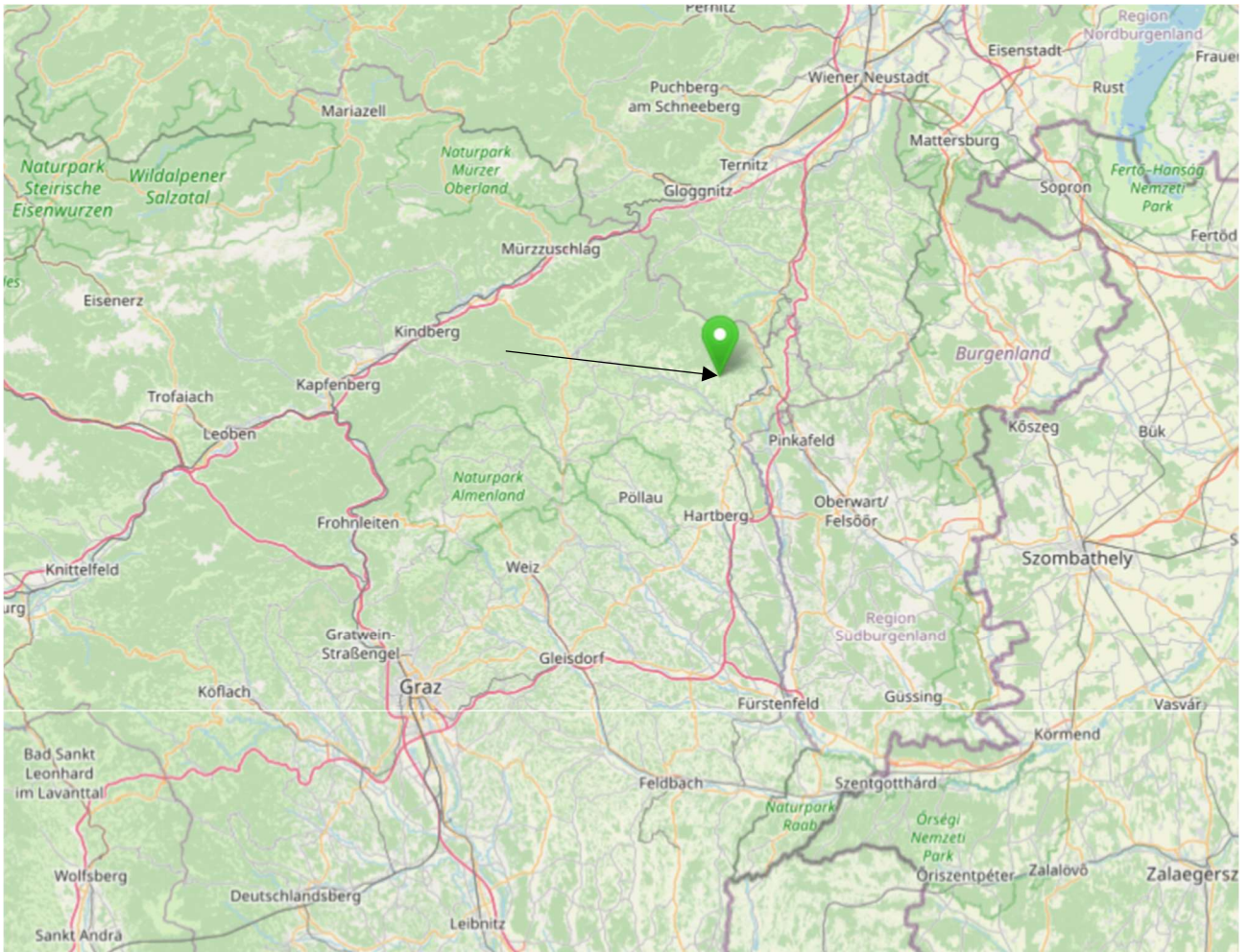
Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

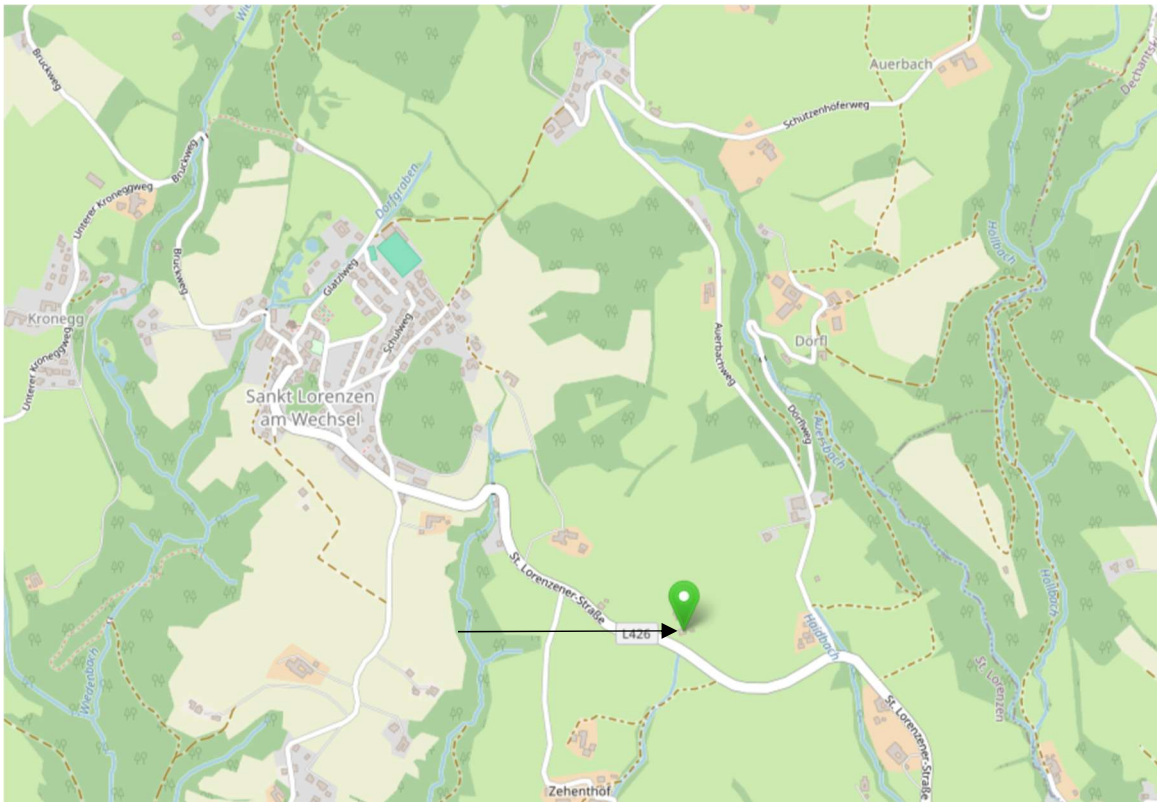
2.2 Lage:

Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen außerhalb von St. Lorenzen am Wechsel, Riegl 4. Es handelt sich um eine Einschichtlage, wo sich im Umfeld ausschließlich landwirtschaftliche Gehöfte befinden. Die Lage der beiden Grundstücke ist nach Süden hin geneigt, die Figuration unregelmäßig, die Erreichbarkeit erfolgt von der asphaltierten Straße, welche südseitig entlang der Grundstücke vorbeiführt.

Die umliegenden Grundstücke sind unbebaut, die etwas entfernteren Grundstücke sind ausschließlich mit landwirtschaftlichen Gehöften bebaut, welche soweit meines Wissenstandes arrondiert sind.



Makrostandort

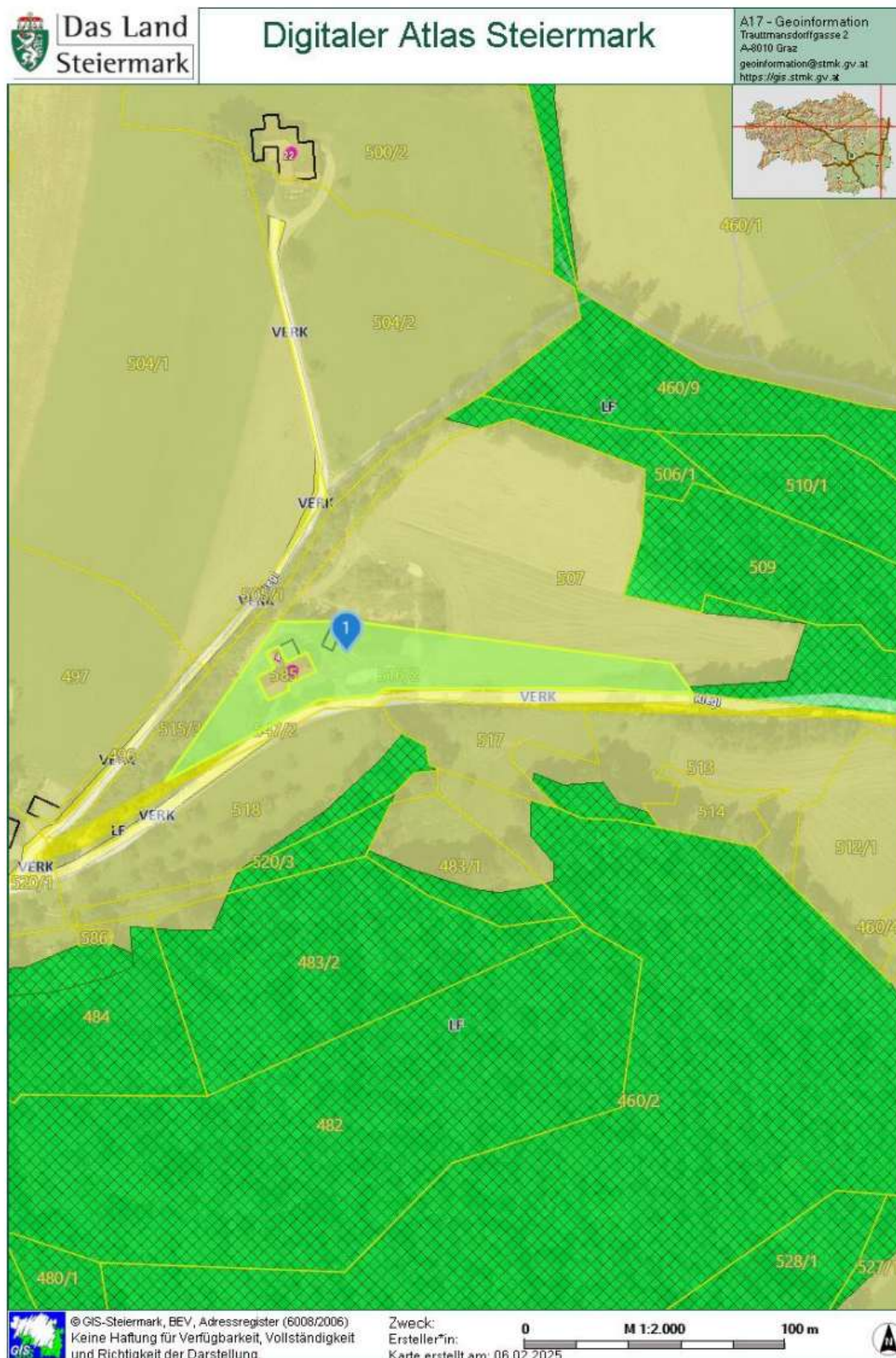


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Steiermark-Ausdruck zu entnehmen ist das Grundstück als „LF – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland“ gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

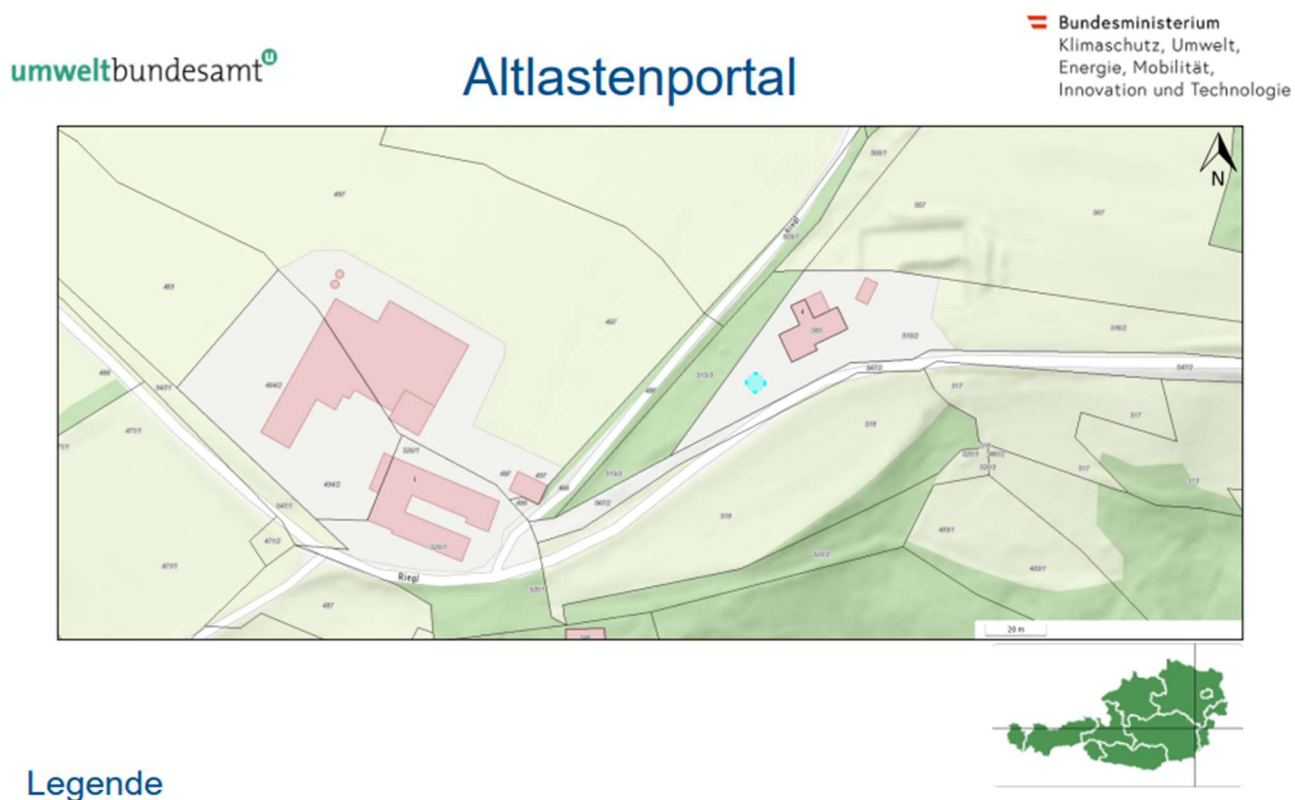
Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Verdachtsflächenkataster:

Lt. Altlastenkataster sind die Grundstücke 516/2 und 585 altlastenfrei.



Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenportal und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

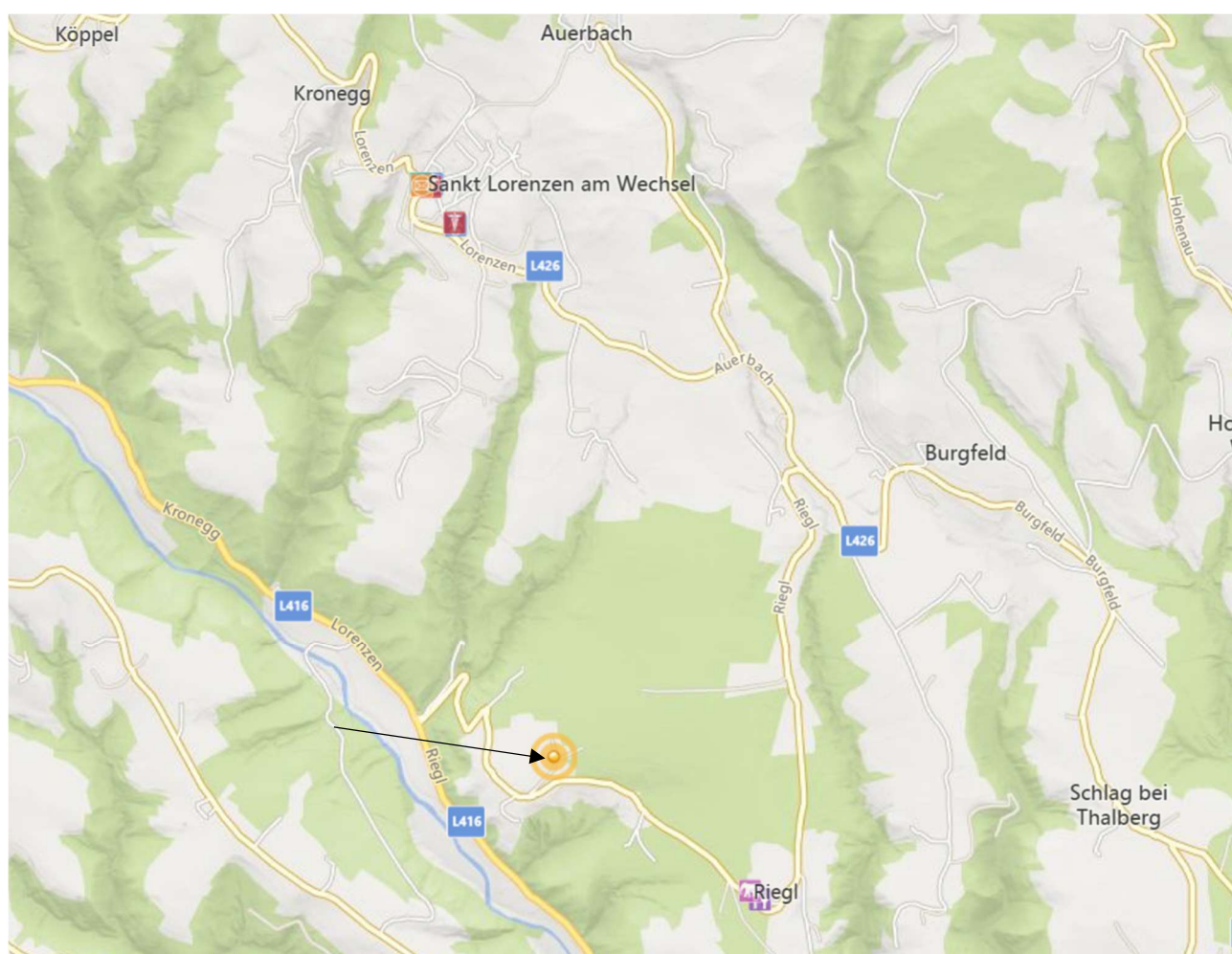
2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss vom öffentlichen Netz der Stewag.

Wasseranschluss und Wasserversorgung über die Wassergenossenschaft Auerbach. Abwasserentsorgung – lt. Mitteilung der Gemeinde – über eine Gemeinschaftskläranlage. Festgehalten wird, dass sich am Grundstück auch eine Güllegrube befindet.

2.6 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie zwei Gasthäuser, ein Nahversorger, ein Kaffeehaus, Kindergarten und Volksschule, ein Arzt und öffentliche Haltestellen (Bus) sind in St. Lorenzen am Wechsel vorhanden. Die größeren infrastrukturellen Gegebenheiten wie Einkaufszentren, größere öffentliche Anschlussstellen, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Ausbildungs- und Betreuungseinrichtungen, Banken, Behörden, usw. befinden sich in der Bezirkshauptstadt Fürstenfeld.



2.7 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.8 Gebäudebeschreibung:

2.8.1 Wohn- und Wirtschaftsgebäude:

Lauf Anfrage bei der Gemeinde wird festgehalten, dass Pläne und Bescheide nicht vorliegen (kein Bauakt vorhanden), sodass der Errichtungszeitpunkt dieses Wohn- und Wirtschaftsgebäudes nicht bekannt ist. Vom Stil her dürfte es um 1900 errichtet worden sein. Das Gebäude hat unregelmäßige Grundrissform und besteht aus einem Untergeschoss und einem Erdgeschoss.

Das Untergeschoss ist massiv erbaut. Das aufgesetzte Erdgeschoss ist in Holzbauweise errichtet. Im Untergeschoss des Hauses vorhanden diverse Abstell- und Lagerräume sowie ein Rinderstall mit einer Milchkammer. Im Erdgeschoss befindet sich im Wohnteil mit Wohnküche, Schlafzimmer, Zimmer, Kabinett, Vorraum, Bad und diverse Nebenräume. Diesem Teil angebaut ist die Hocheinfahrt mit einer Scheune und einer Tenne. Der Dachbodenraum ist nicht ausgebaut. Im Giebelbereich besteht ein Balkon. Ein WC im Haus besteht nicht und ist ausschließlich ein Plumpsklo im Bereich des Hauszugangs errichtet.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der asphaltierten Ortsstraße. Stall- sowie Wirtschaftsräume sind von dieser Straße aus erreichbar. Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt über eine Vorlegstufe von der Gebäuderückseite, gleichfalls die Zufahrt zur Scheune von der Hofeinfahrt über die Gebäuderückseite.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Steinfundamente.

Aufgehendes Mauerwerk: Massives Mauerwerk, vermutlich Steinmauerwerk.

Decken über Untergeschoss: Teilweise Massiv-, großteils Holzdecken.

Aufgehende Konstruktion im Erdgeschoss: Ausschließlich Holzbauweise.

Decke über Erdgeschoss: Die Decken bestehen aus Holz, großteils mit offenen Untersichten, teilweise mit Nut -und Federbretter verschalt.

Dachkonstruktion: Über dem Gebäude besteht ein Steildach.

Dachdeckung: Ziegeldeckung.

Wasserabfuhr: Teilweise sind Dachrinnen vorhanden.

Fußböden: Im Erdgeschoß sind Holzböden bzw. Betonböden ersichtlich, das Bad ist verflies.

Fenster: Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfache Holzfenster.

Türen/Tore: Türen und Tore sind in Holz hergestellt.

Stiegen: Der Aufgang zum Dachboden (nicht ausgebaut) erfolgt über eine steile Holzstiege.

Innenwandgestaltung / Fassadengestaltung: Das Untergeschoss ist verputzt, das Erdgeschoss besteht aus Holz.

Sanitäre Einrichtung: Im Badezimmer sind Wanne und Waschbecken vorhanden sowie ein Waschmaschinenanschluss hergestellt.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung ist nur in der Wohnküche über einen Einzel-/Holzofen gegeben.

Anschlüsse: Stromanschluss vom öffentlichen Netz der Stewag.

Wasseranschluss und Wasserversorgung über die Wassergenossenschaft Auerbach. Abwasserentsorgung – lt. Mitteilung der Gemeinde – über eine Gemeinschaftskläranlage. Festgehalten wird, dass sich am Grundstück auch eine Güllegrube befindet.

Bau- und Erhaltungszustand: Der Bau- und Erhaltungszustand muss als sehr schlecht bezeichnet werden. Das gesamte Dach ist verformt, in Teilbereichen beschädigt und daher mit Planen abgedeckt. Soweit augenscheinlich ersichtlich waren im Erdgeschoss nur Vorraum, Wohnküche und ein Schlafrum mit Bad genutzt. Die restlichen Räumlichkeiten waren zur Gänze vermüllt. Gleichfalls vermüllt waren die Lagerräume im Untergeschoss mit Ausnahme von Milchammer und Stall und zeigt auch das Untergeschoss massive kapillare Durchnässung.

2.8.2 Div. Holzhütten, Düngerstätte, Fahrsilo:

Teilweise einsturzgefährdet und in einem sehr schlechten Zustand. Diese wurden ausschließlich fotografisch dokumentiert. Sie stellen keinen Verkehrswert – Marktwert dar, so dass von einer detaillierten Beschreibung und Bewertung Abstand genommen wird.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel 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.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 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. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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 Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Nachdem es sich ausschließlich um eine Grundstücksbewertung handelt, wird der Verkehrswert – Marktwert ausschließlich aufgrund des Vergleichswertverfahrens in Bezugnahme auf meine Berufserfahrung, Nachforschungen bei der Gemeinde sowie bekannter Kaufverträge ermittelt.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang).

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes.

Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
5048/2023	2023	64002	984	32.472	33,00	8,0%	35,64
7621/2020	2020	64014	1.449	26.082	18,00	20,0%	21,60
3929/2024	2024	64014	958	35.733	37,30	4,0%	38,79
5821/2022	2022	64014	699	22.718	32,50	12,0%	36,40

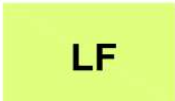
MITTELWERT € / m² 33,1

GST. 516/2 und 585

Die Grundstücke liegen ausschließlich im Freiland und haben keine Baulandwidmung.

I. C. FREILAND

I. C. (1) LAND- und FORSTWIRTSCHAFTLICHES Freiland sowie ÖDLAND

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
a)  223 - 255 - 127	Vollflächig ohne Randlinie hellgrün (61), Text mittig bis mehrfach gebletsfüllend (optional)	1	LF	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE Nutzung im Freiland

Es wird jedoch jener Bereich, auf welchem sich die Gebäude befinden als Bauland bewertet, nachdem diese Grundstücke bebaubar sind.

Der Rest wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet – Wiesenfläche, wobei festgehalten wird, dass Einfriedungen und Außenanlagen keine bestehen.

Bebaubare Fläche:

1.080 m² à € 33 / m² € 35.640,00

Freiland um das Gebäude:

2.899 m² à € 3 / m² € 8.697,00

GRUNDWERT € **44.337,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

2.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude:

Dieses Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich in einem derart schlechten, teilweise sogar baufälligen Zustand, sodass es mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln durch Gewerbebetriebe nicht sanierbar ist.

Hingewiesen wird auf die starke Verformung und Beschädigung des Daches und die Nutzung im Untergeschoß als Stall, welcher nicht annähernd heutigen Vorgaben entspricht.

Die Nutzung des Gebäudes in Bezugnahme auf mitteleuropäische Verhältnisse ist daher meiner Meinung nach nicht gegeben, dennoch wird ein Teilbereich wirtschaftlich genutzt und ein kleiner Teil vom Verpflichteten bewohnt.

Grundsätzlich wäre ich der Auffassung, dass dieses Gebäude keinen Marktwert besitzt. Aufgrund der Teilnutzung weise ich dennoch einen Verkehrswert aus, unter der Annahme, dass ein Ersteher mit handwerklichem Geschick das Gebäude eventuell für eine weitere Nutzung sanieren könnten.

Die Angabe des Bauzeitwerts erfolgt auf Basis der Brutto-Grundfläche, welche dem Bemaßungsblatt entnommen wurde, sowie in Bezugnahme auf den Zustand.

Dieser wird festgelegt mit

Bauzeitwert	€	63.000,00
-------------	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	44.337,00
2. Bauzeitwertermittlung:		
2.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude:	€	63.000,00
SACHWERT	€	107.337,00

3. Ertragswert:

Dieses Gebäude ist im vorgefundenen Zustand mit Sicherheit nicht vermietbar, sodass von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen wird. Die Festlegung des Verkehrswertes erfolgt daher ausschließlich auf Basis des Sachwertes.

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert durch den Sachwert und den Grundwert bestimmt wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der

EZ 77, Gst. Nr. 516/2 und 585, KG 64002 Auerbach, BG Fürstenfeld, mit den darauf befindlichen Gebäuden in **8242 St. Lorenzen am Wechsel, Auerbach, Riegl 4**, wird ausschließlich aufgrund des Grundwerts und Bauzeitwerts festgelegt und beträgt gerundet

€ 107.000,00

(in Worten: einhundertsiebentausend)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

A circular green stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Ing. Werner BAYER" in the center. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

4 FOTODOKUMENTATION

Wohn- und Wirtschaftsgebäude.





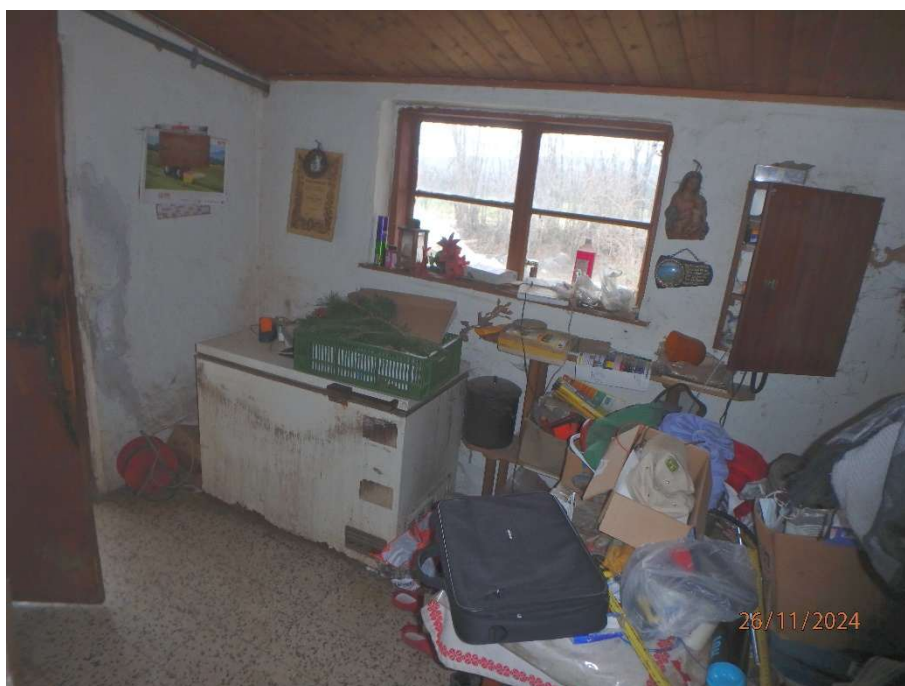
ERDGESCHOSS:
Schlafzimmer.



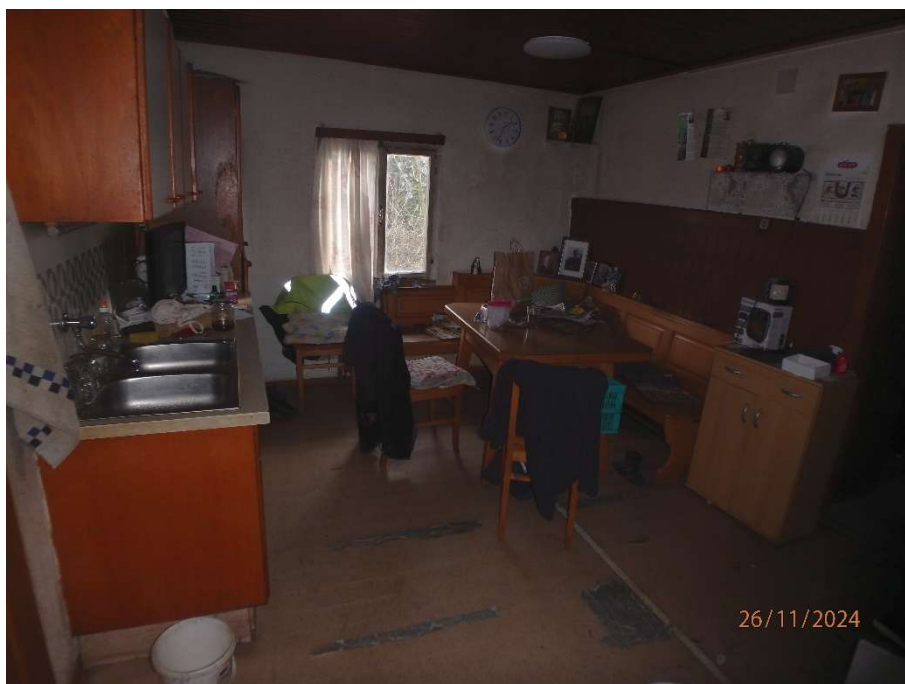
Vorraum.



Zimmer.



Wohnküche.



Zimmer.



Bad.



Abstellraum.



UNTERGESCHOSS:
Abstellräume.





Milchkammer.



Stall.





Lagerräume.





WC im Freien.



Scheune, Holzhütten, Düngerstätte, Fahrsilo.







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64002 Auerbach
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 77

Letzte TZ 149/2025

HANSJÖRGEL IN RIEGEL

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
471/2	Landw(10)	127	
486	GST-Fläche	2927	
	Landw(10)	2775	
	Wald(10)	101	
	Sonst(10)	51	
487	GST-Fläche	1461	
	Landw(10)	1281	
	Sonst(10)	180	
506/1	GST-Fläche	2102	
	Landw(10)	953	
	Wald(10)	1149	
507	GST-Fläche	11154	
	Landw(10)	9405	
	Wald(10)	1749	
509	Wald(10)	4786	
511	Landw(10)	3931	
512/1	GST-Fläche	10791	
	Bauf.(10)	7	
	Landw(10)	10784	
513	GST-Fläche	4203	
	Landw(10)	3792	
	Wald(10)	411	
515/3	Landw(30)	1106	
516/2	GST-Fläche	3758	
	Bauf.(10)	74	
	Landw(10)	1819	
	Sonst(50)	1865	
517	Landw(10)	1759	
585	Bauf.(10)	221	Riegl 4
GESAMTFLÄCHE		48326	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

4 a 3786/1995 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren für Gst 511
über Gst 510/2

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Siegbert Schmid

GEB: 1976-12-25 ADR: Riegl 4 8242

a 2217/2009 IM RANG 146/2009 Übergabsvertrag 2009-10-16 Eigentumsrecht

b 2217/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

4 a 2217/2009

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem. Pkt. Drittens lit. a) Übergabsvertrag 2009-01-16 für
Johann Schmid, geb. 1935-10-10

Hildegard Schmid, geb. 1931-01-29

c 4409/2017 VORRANG von LNR 8 vor 4

5 a 2217/2009

AUSGEDINGE

gem. Pkt. Drittens b) bis c) Übergabsvertrag 2009-01-16 für
Johann Schmid, geb. 1935-10-10

Hildegard Schmid, geb. 1931-01-29

c 4409/2017 VORRANG von LNR 8 vor 5

6 a 2217/2009

BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT

gem. Pkt. Viertens Übergabsvertrag 2009-01-16 für
Johann Schmid, geb. 1935-10-10

Hildegard Schmid, geb. 1931-01-29

b gelöscht

8 a 4409/2017 Pfandurkunde 2017-06-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 156.750,--

für Raiffeisenbank Wechselland eGen (FN 69193f)

b 4409/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 23 KG 64002 Auerbach C-LNR 10

EZ 77 KG 64002 Auerbach C-LNR 8

EZ 85 KG 64002 Auerbach C-LNR 3

c 4409/2017 VORRANG von LNR 8 vor 4 5

d 7667/2022 Klage (28 C 1095/22 y)

10 a 5602/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 93.712,55 samt Zinsen und
Kosten gem Beschluss 2024-12-09 für

Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen (FN 53624i)

(21 E 33/24 d)

11 a 7070/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 7.000,-- samt 4 % Z seit
2024-02-01, Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2024-06-04,
Kosten EUR 507,23, Antragskosten EUR 519,73 für

Mag. Wolfgang Derler

(21 E 44/24 x - 21 E 33/24 d)

12 a 7142/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 795,61 samt 4 % Z aus EUR
1.485,-- vom 2023-12-22 bis 2024-05-21, 4 % Z aus EUR

795,61 seit 2024-05-22, Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z seit
2024-08-13, Antragskosten EUR 308,77 für

Doppelhofer Transport GmbH & Co KG (FN 280807 b)

(21 E 45/24 v - 21 E 33/24 d)

13 a 149/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 5.898,98 samt

12,58 % Z aus EUR 5.900,-- vom 2023-07-25 bis 2023-12-31

13,08 % Z aus EUR 5.900,-- vom 2024-01-01 bis 2024-12-19

13,08 % Z aus EUR 5.898,98 vom 2024-12-20 bis 2024-12-31

11,73 % Z aus EUR 5.898,98 seit 2025-01-01 bis 2025-01-13

Kosten EUR 626,36 samt 4 % Z seit 2022-12-12

Kosten EUR 448,86 sowie Kosten EUR 555,73 (darin enth EUR

64,29 Ust und EUR 170,-- Ust-freie Barauslagen)
zusätzl Z aus EUR 5.898,98 id Höhe v 9,2 Prozenpunkten über
dem jew Basiszinssatz (Vertragsabschl 2022-02-22) vom
vorangehenden 30.6. bzw. 31.12. pro Jahr ab 2025-01-14 für
Landtechnik Eidenhammer GmbH (FN 165352 s)
(21 E 2/25 x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.



