



Ing. Claudia Zöberer

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

Kleinwöllmiß 128/6, 8580 Köflach

Mobil: 0664/545 15 15, E-Mail: claudia.zoeberer@aon.at

Bezirksgericht Voitsberg

7 E 30/25 v

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

BG Voitsberg

8570 Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Weststeiermark eGen als
RNF der Raiffeisenbank Lipizzanerheimat eGen
FN 47019x
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 5, 8570 Voitsberg

vertreten durch

Haßlinger & Planinc, Rechtsanwälte
Obere Schmiedgasse 7, 8530 Deutschlandsberg

1. Verpflichtete Partei

Christopher Stadler KG
unbeschränkt haftender Gesellschafter:
Ing. Christopher Stadler
Alte Bundesstraße 1, 8570 Bärnbach

Liegenschaft

Wohn- und Bürohaus
Grazer Vorstadt 13, 8570 Voitsberg
GB 63369 Voitsberg Vorstadt, EZ 1039

Liegenschaftseigentümer

Christopher Stadler KG (1/1 Anteil)

Wegen

€ 227.174,47 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnis- und Forderungsexekution)

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1039,
GB 63369 Voitsberg Vorstadt.**

Köflach, am 19.02.2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftrag und Auftraggeber.....	4
Zweck des Gutachtens	4
Bewertungsstichtag	4
Bewertungsgrundlagen	4
Befund.....	5
Grundbuch.....	5
Lage der Liegenschaft	7
Beschreibung der Liegenschaft.....	10
Aufschließung	10
Hochwasserrisikozone	11
Bodenkontaminierung	11
Einheitswert	11
Flächenwidmung.....	12
Objektbestand.....	13
Ausstattung.....	15
Bau- und Instandhaltungszustand.....	15
Energieausweis	16
Nutzung, Sonstiges.....	16
Zubehör, Inventar	16
Außenanlagen	17
Sonstige Feststellungen.....	17
Gutachten	18
Bewertungsgrundsätze	18
Vergleichspreise	20
Ermittlung des Sachwertes	22
Sachwert der Liegenschaft	24
Verkehrswert der Liegenschaft	25

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Lageplan – DKM

Plandarstellung zur Mitteilung 2021 – Skizzen zur Information

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Voitsberg

Baubewilligung Ölfeuerungsanlage – Bescheid vom 18.08.1966

Mitteilung vom 09.07.2021

Abgabenrückstände bei der Stadtgemeinde Voitsberg

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

Das Bezirksgericht Voitsberg hat die zeichnende Sachverständige beauftragt, einen Befund und ein Gutachten über den Verkehrswert der am Deckblatt genannten Liegenschaft zu erstellen.

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1039, GB 63369 Voitsberg Vorstadt, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 30/25 v des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 20.01.2026 um 13:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme waren neben der Sachverständigen Herr RA Mag. Christian Planinc, als Vertreter der betreibenden Partei, und Herr Ing. Christopher Stadler anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **20.01.2026** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen beim zuständigen Gemeindeamt
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002 - 2025 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Grundbuch

Gutsbestand (der Grundbuchauszug liegt bei)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63369 Voitsberg Vorstadt
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 1039

Letzte TZ 3045/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
403/4 GST-Fläche * 893
Bauf.(10) 310
Gärten(10) 583 Grazer Vorstadt 13

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
1 a gelöscht

Im A2-Blatt sind keine Rechte eingetragen.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Christopher Stadler KG (FN 473166h)
ADR: Grazer Vorstadt 13, Voitsberg 8570
a 2532/2017 IM RANG 2030/2017 Kaufvertrag 2017-06-19 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****
6 a 2532/2017 Pfandurkunde 2017-07-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Lipizzanerheimat eGen (FN 47019x)
c 1279/2025 Hypothekarklage (LGZ Gaz - 18 Cg 37/25 y)
7 a 135/2019 Pfandurkunde 2019-01-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Lipizzanerheimat eGen (FN 47019x)
c 1279/2025 Hypothekarklage (LGZ Gaz - 18 Cg 37/25 y)

- 8 a 1622/2024 Vergleich 2024-04-04
PFANDRECHT EUR 210.000,--
4 % Z, NGS EUR 14.507,84
für Gea Eleanna Angelica Buzzi geb 1995-07-29
- 9 a 1922/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-07, Antrag 2025-07-01
PFANDRECHT vollstr EUR 4.010,73
s.A. für Stadtgemeinde Voitsberg (Zeichen:
905-1/18162-P2025-3)
(12 E 1528/25 z)
- 10 a 3045/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 227.174,47
Zinsen und Kosten gem Beschluss 2025-10-29 für
Raiffeisenbank Weststeiermark eGen (FN 47019x)
(7 E 30/25 v)

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen.

Unter C-LNR 10 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Außerbücherliche Last: Auf der Liegenschaft ist im Bereich der straßenseitigen, gepflasterten Fläche eine Trafostation für die Stadtwerke Voitsberg situiert. Die außerbücherliche Dienstbarkeit wird bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 1039, KG 63369 Voitsberg Vorstadt, besteht aus dem Grundstück 403/4 und befindet sich in der Stadtgemeinde Voitsberg. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Grazer Vorstadt 13“ situiert. Das Rathaus Voitsberg liegt etwa 400m entfernt. Die Wohnlage kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als gut beschrieben werden. Westlich grenzt an das Bewertungsgrundstück 403/4 unmittelbar der Tregistbach an.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt über die asphaltierte Grazer Vorstadt, Grundstück 443/3 – öffentliches Gut. Am eigenen Grundstück gibt es ebenfalls eine asphaltierte Zufahrt und gepflasterte KFZ-Abstellflächen.

Die üblichen Nahversorger sind in der näheren Umgebung fußläufig erreichbar.

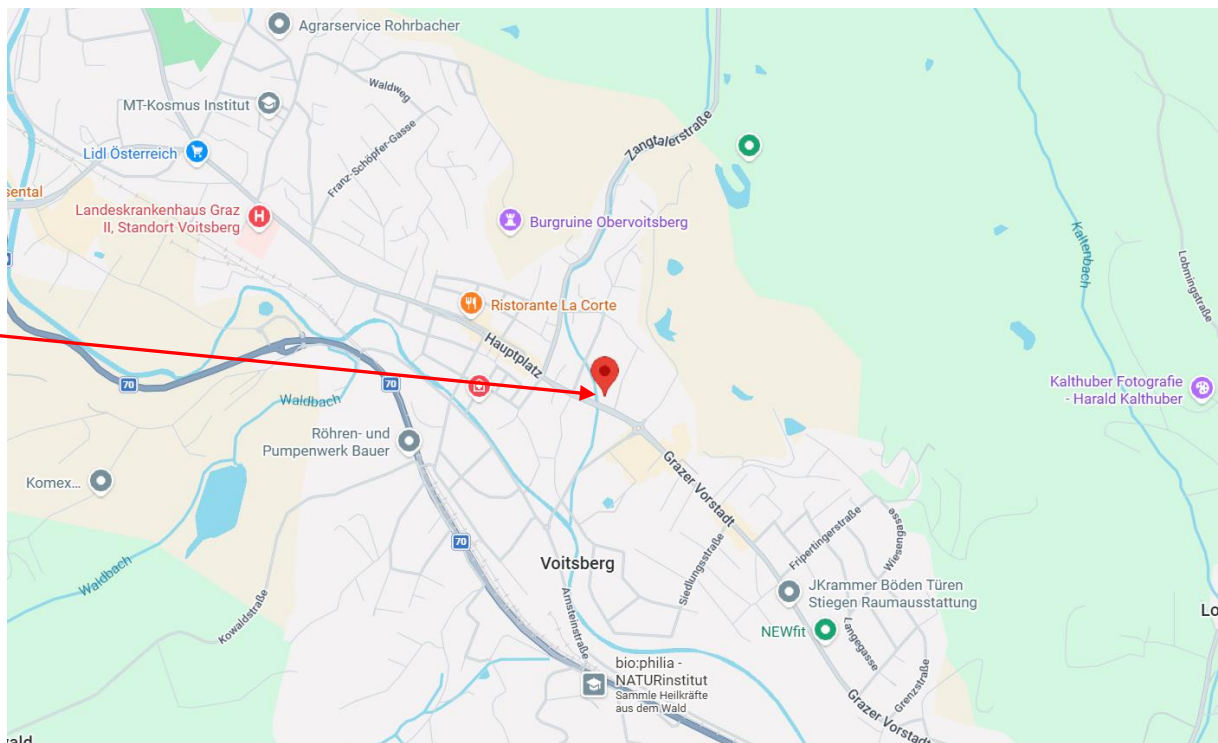
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form des Grundstückes und des Gebäudes, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt und Wohn- und Bürohaus
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

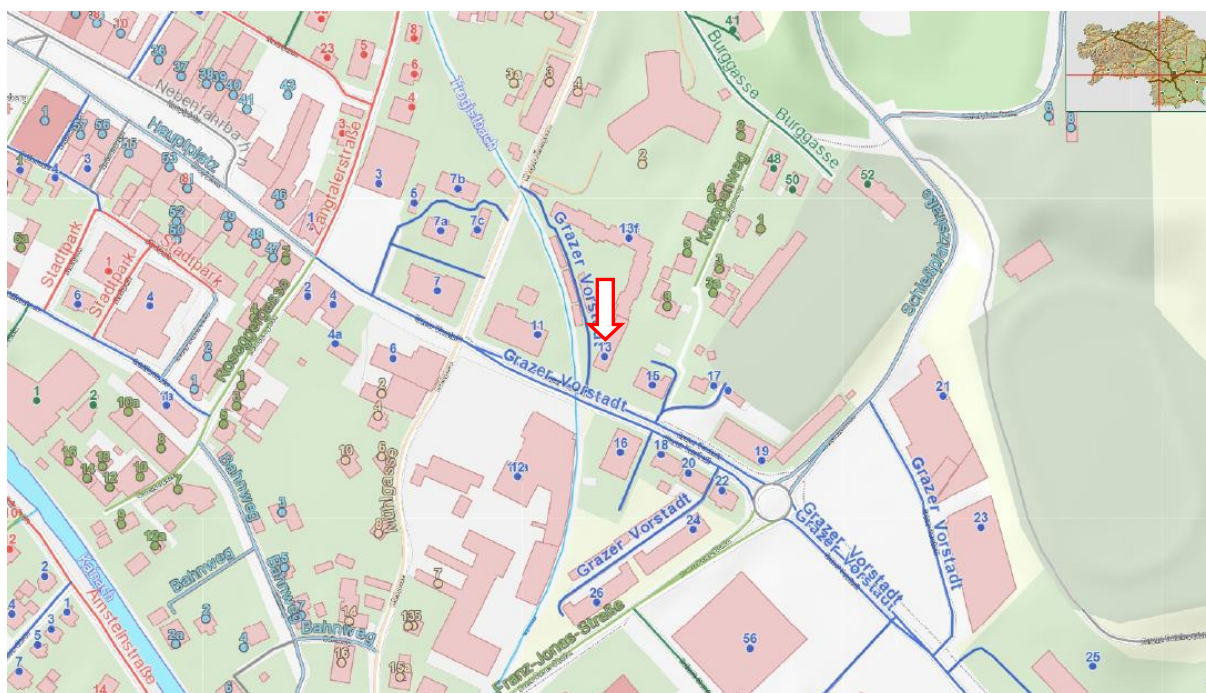




Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft mit der EZ 1039, KG 63369 Voitsberg Vorstadt, besteht aus dem Grundstück 403/4 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 893m² auf. Die Liegenschaft hat eine unregelmäßige Grundstücksform und ist nahezu eben Die maximale Länge des Grundstückes beträgt rund 48m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 18m.

Auf der Liegenschaft wurde ein Wohn- und Bürohaus errichtet. Das in Massivbauweise erbaute Wohn- und Bürohaus ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss / Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Nordosten ist die Nachbarliegenschaft unmittelbar an die Bewertungsliegenschaft angebaut. Das Grundstück ist von bebauten Liegenschaften umgeben. Des Weiteren ist im Bereich der straßenseitigen, gepflasterten KFZ-Abstellflächen eine Trafostation am Grundstück situiert.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die asphaltierte, öffentliche „Grazer Vorstadt“. Am eigenen Grundstück befindet sich eine asphaltierte bzw. mit Pflastersteinen belegte Fläche.

Die genaue Lage und Form des Grundstückes ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



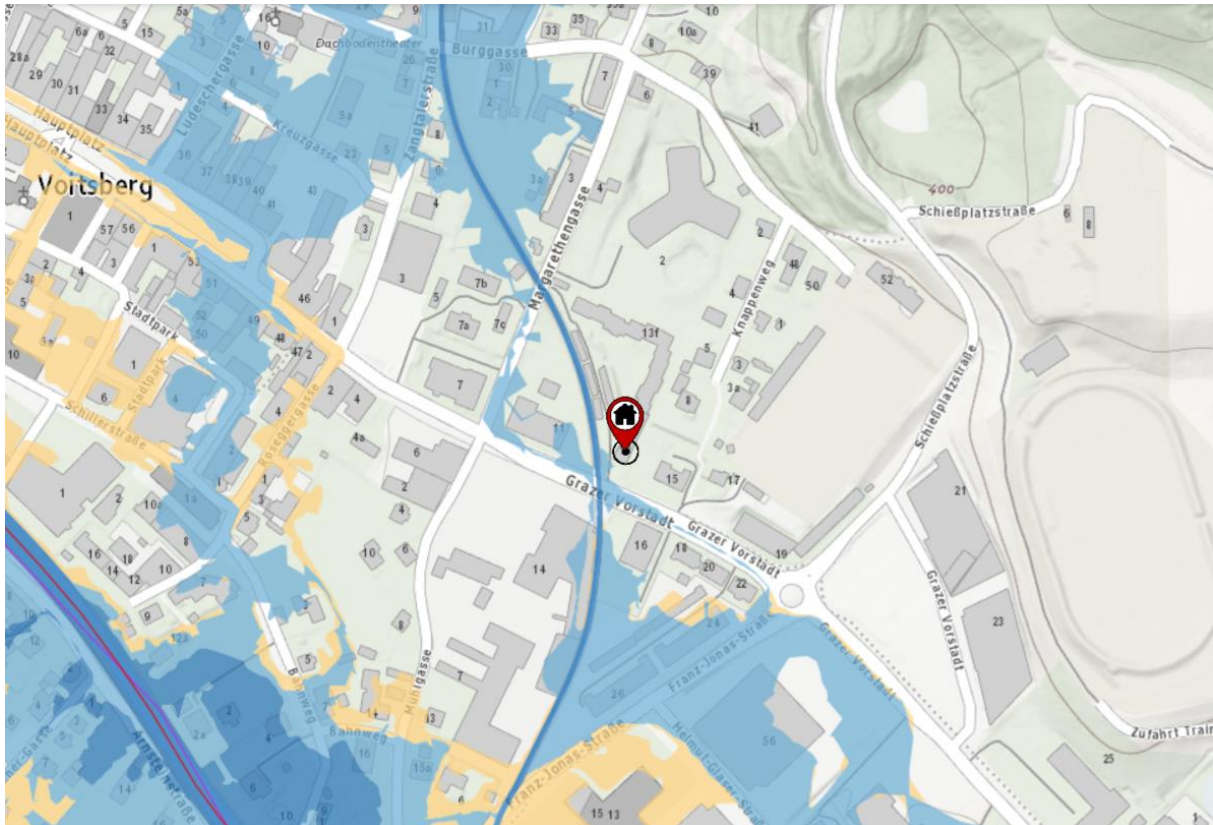
Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Des Weiteren ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden. Darüber hinaus gibt es im Kellergeschoss eine Hebpumpe für Brauchwasser. Ob diese funktionstüchtig ist, konnte von der zeichnenden Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Hochwasserrisikozone

Für das Grundstück 403/4 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft teilweise eine Gefährdung für Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser vor.

Auszug aus der Gefahrenlandkarte, eHORA - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft



Bodenkontaminierung

Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar und finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und wären gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Sachverständigen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.

Im Altlastenatlas ist das Bewertungsgrundstück 403/4 nicht verzeichnet.

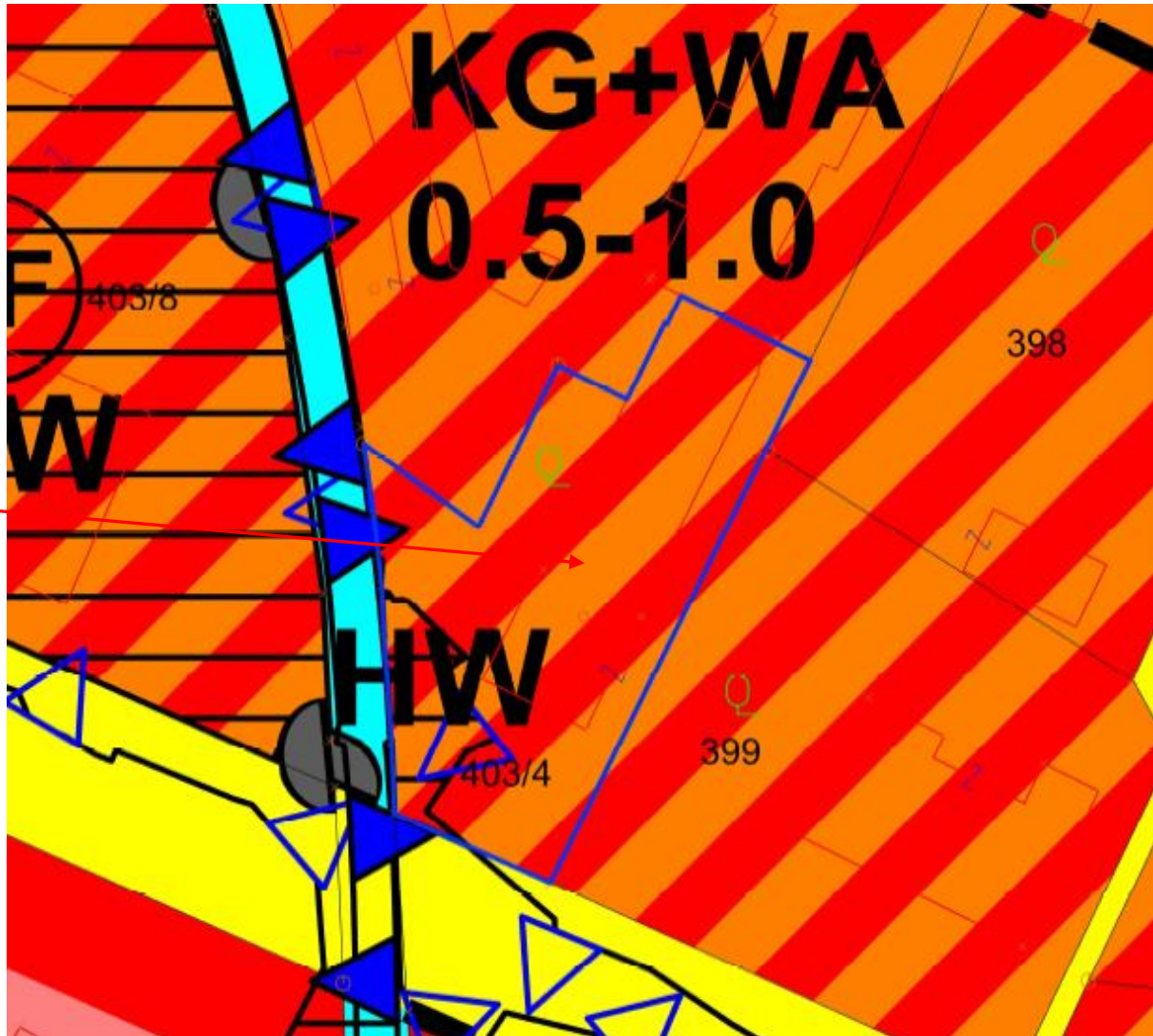
Einheitswert

Der Einheitswert hat für die gegenständliche Verkehrswertermittlung keine Relevanz und wurde daher nicht erhoben.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Voitsberg ist das Bewertungsgrundstück 403/4 als Kerngebiet (KG) und Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Immissionsschutzzone (IZ) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 ausgewiesen. Die Liegenschaft liegt im Bergbauggebiet. Darüber hinaus befindet sich die Liegenschaft teilweise im Hochwassergefährdungsbereich (HW).

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Voitsberg



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE – WA

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

KERNGEBIETE – KG

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Objektbestand

Beschreibung Wohn- und Bürohaus „Grazer Vorstadt 13“

Das ursprüngliche Erbauungsdatum des Wohn- und Bürohauses ist der zuständigen Baubehörde, der Stadtgemeinde Voitsberg, nicht bekannt. Laut Parteienangaben wurde das Gebäude um 1960 erbaut. Für das bewertungsgegenständliche Wohn- und Bürohaus wurde von der zuständigen Baubehörde im Jahr 1966 die Baubewilligung für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage erteilt. Die diesbezügliche Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1967 ausgestellt. Des Weiteren wurde im Jahr 2021 das meldepflichtige Vorhaben für die Errichtung einer Stützmauer, Erneuerung einer Einfriedung an der Ost-Seite, Baustelleneinrichtung und umfassende thermische Sanierung von der Baubehörde zur Kenntnis genommen. Die zuvor genannten Arbeiten wurden jedoch in der Natur nicht ausgeführt. Zur gleichen Zeit wurde die Neustrukturierung der Wohnungen und der Abriss von nicht tragenden Wänden der Behörde mitgeteilt. Das Stadtbauamt hat diese Baumaßnahmen nicht genehmigt und auf ein notwendiges Baubewilligungsverfahren hingewiesen.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtete Wohn- und Bürohaus ist im nordseitigen Teil nicht unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Gebäudeteil ist mit einem Satteldach in Ziegeleindeckung ausgestattet. Der südseitige Teil ist unterkellert und beinhaltet ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Der Gebäudeabschnitt ist mit einem Walmdach in Ziegeleindeckung versehen.

Im Kellergeschoss sind ein Vorraum, ein Fernwärmeübergaberaum und diverse Kellerabteile untergebracht. Die Kellerräume verfügen teilweise über einen Erdboden. Das Kellergeschoss ist über ein innenliegendes Stiegenhaus auf der Südostseite von außen zugänglich.

Das Gebäude besitzt mehrere Hauseingänge. Da sich das gesamte Wohn- und Bürohaus derzeit im Umbau- und Sanierungszustand befindet, ist die Anzahl der Einheiten nicht genau definierbar. Laut Angaben waren vor dem Umbau 1 Ordination, 1 Büro und 9 Wohnungen, also insgesamt 11 Einheiten untergebracht.

Im Erdgeschoss sind aktuell 7 Einheiten vorgesehen. Davon ist laut Parteienangaben eine bereits sanierte, bewohnbare Wohnung vorhanden. Die Wohnungseingangstür ist auf der Nordwestseite situiert.

Das Dachgeschoss beinhaltet 4 Kleinwohnungen. Die Wohnungen sind über ein innenliegendes Stiegenhaus erreichbar. Der Hauseingang liegt auf der Südostseite.

Das straßenseitige Obergeschoss enthält 2 Wohnungen. Das Obergeschoss ist derzeit nur über eine provisorische Metallstiege (Fremdeigentum) über eine Dachterrasse als Eingangspodest erreichbar.

Das Dachgeschoss ist über eine Innenstiege vom Obergeschoss aus begehbar und beinhaltet 2 Kleinwohnungen.

Bei der Befundaufnahme konnten das Kellergeschoss, das Erdgeschoss teilweise und das Dachgeschoss besichtigt werden. Das Obergeschoss und das straßenseitige Dachgeschoss konnten aufgrund der Sanierung nicht betreten werden.

Die Beheizung des Wohn- und Bürohauses erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme über Heizkörper bzw. in der Wohnung 1 über eine Fußbodenheizung. Der Fernwärmeanschluss ist derzeit nicht in Betrieb.

Die Zubehörfläche ist teilweise eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen sowie den asphaltierten bzw. gepflasterten Flächen.

An Instandsetzungsarbeiten wurden gemäß Angaben folgende Maßnahmen vorgenommen: Ungefähr im Jahr 2018 wurde eine Sanierung der Wohnung 1 mit einer Wohnnutzfläche von ca. 62,00m² im Erdgeschoss durchgeführt. Es wurden die Wasser-, Sanitär-, und Elektroinstallationen erneuert und eine Fußbodenheizung installiert. Die Fußböden wurden mit Laminat bzw. Fliesen neu belegt. Die Wohnungseingangstür aus Alu wurde neu montiert und es wurde eine Küche eingebaut. Die Türstöcke sowie die Türblätter wurden ausgetauscht und es wurden Malerarbeiten an den Wänden und Decken ausgeführt. Die alten Fenster wurden durch neue Kunststoffenster samt elektrischen Rollos ersetzt und fallweise mit Insektenschutzgitter ausgestattet. Darüber hinaus wurde ein Boiler montiert. Das Wohn- und Bürohaus wurde großteils entkernt und wird gerade umgebaut bzw. saniert.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Plan, der vom Eigentümer bei der Mitteilung im Jahr 2021 abgegeben wurde, stimmt mit der Natur nicht überein. Der Plan wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Es konnten diverse Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen.

Für die weiterführende Berechnung werden die im Plan angeführten Werte als Grundlage herangezogen. Es gibt keinen Grundriss über das Kellergeschoss.

Die Plandarstellung zur Mitteilung aus dem Jahr 2021 liegt zur Information dem Gutachten bei.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohn- und Bürohaus

Baujahr:	ca. 1960
Baujahr fiktiv:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	reparatur- und instandsetzungsbedürftig 2018: EG: Wohnung 1: Erneuerung Wasser-, Sanitär-, und Elektroinstallationen, Fußbodenheizung Fußbodenbelag Laminat, Fliesen neu Wohnungseingangstür Alu und Küche neu Kunststoffenster samt elektr. bedienbaren Rollos Austausch der Türstöcke sowie Türblätter Malerarbeiten an den Wänden und Decken Montage Boiler 2018 bis heute: Entkernung Wohn- und Bürohaus, im Umbau- und Sanierungszustand
Nettonutzflächen:	ca. 72,00m ² (KG)
(Lt. Planskizzen der Mitteilung aus 2021)	ca. 240,00m ² (EG)
	ca. 120,00m ² / 58,00m ² (DG / OG)
	ca. 53,00m ² (DG)

Gesamtnutzfläche: ca. 471,00m² (EG + DG / OG + DG)
Heizung: Zentralheizung | Fernwärme
Heizkörper bzw. Fußbodenheizung

Baubewilligung Ölfeuerungsanlage: GZ: V-803/66-153-1 vom 18.08.1966
Benutzungsbewilligung Ölfeuerungsanlage: GZ: V-803/66-153-1 vom 04.07.1967

Mitteilung Errichtung Stützmauer...: GZ: 131/9/185/2021 vom 09.07.2021

Zustandsnote für die Bewertung: Note 3,0 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Das Wohn- und Bürohaus wurde großteils entkernt und wird gerade umgebaut bzw. saniert, weshalb die sanierte Wohnung 1 im Erdgeschoss laut Angaben beschrieben wird (die Wohnung war versperrt und konnte nicht besichtigt werden). Die Wohnung ist verputzt und gestrichen. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und eine Fußbodenheizung. Die Wohnräume verfügen über Laminatböden. Die Sanitärräume sind verflies. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind mehrheitlich mit elektrisch bedienbaren Rollos ausgestattet. Die Wohnungseingangstür besteht aus Alu. An der nordostseitigen Fassade ist eine SAT-Schüssel montiert.

Beheizt wird das Wohn- und Bürohaus über eine Zentralheizung mit Fernwärme über Heizkörper bzw. in der Wohnung 1 über eine Fußbodenheizung. Der Fernwärmeanschluss ist derzeit nicht in Betrieb.

Die Sanitärausstattung der Wohnung 1 im Erdgeschoss beinhaltet eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Bei den übrigen Einheiten sind Duschen und WC installiert, die überwiegend erneuerungsbedürftig sind. Der Waschmaschinenanschluss ist im Kellergeschoss situiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Boiler.

Die Ausstattung des Wohn- und Bürohauses kann als einfach bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann bis auf die Wohnung 1 als reparatur- und instandsetzungsbedürftig bezeichnet werden.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge im Kellergeschoss sind überarbeitungsbedürftig. An den Wänden sind augenscheinlich Feuchtigkeitsschäden und fallweise Schimmelbildung erkennbar. Im Erdgeschoss sind in der ehemaligen Ordination und in einer Wohnung Wasserschäden und fallweise Schimmelbildung augenscheinlich erkennbar. Ein paar Entfeuchtungsgeräte sind aufgestellt. Aufgrund der derzeitigen Baustelle sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich erforderlich. Die Fassaden sind renovierungsbedürftig. Die alten Fenster sind erneuerungsbedürftig. Generell sind keine zeitgemäßen Dämmungen vorhanden. Im Dachbereich sind Sanierungsarbeiten erforderlich. Die Kamine sind schadhaft. Es liegen keine Baubewilligung und keine Benutzungsbewilligung für die diversen baulichen Änderungen vor.

Der Instandhaltungsrückstau wird durch die Zustandsnote im Bereich der Sachwertermittlung berücksichtigt. In der Ertragswertberechnung findet der Instandhaltungsrückstau in den erhöhten Bewirtschaftungskosten seinen Niederschlag.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Gebäudes und keine weitere bauliche Untersuchung, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird für das Wohn- und Bürohaus die Note 3,0 für die Bewertung festgesetzt.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) vor bzw. wurde keiner der zeichnenden Sachverständigen übermittelt.

Nutzung, Sonstiges

Das Wohn- und Bürohaus war ursprünglich vermietet. Aufgrund des eingetretenen Leerstandes wurde mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten begonnen. Derzeit ist das Objekt eigengenutzt und nicht vermietbar – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör wird eine Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte in der Wohnung 1 erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation – Küche Erdgeschoss – W 1



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	EG: Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr: ca. 2018, Neupreis: ca. 3.500,00)	€ 1.600,00

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern usw. Durchschnittlich betragen die Außenanlagen je nach Art der Anlage nachstehende Prozentsätze der Herstellungskosten:

Bauwert der Außenanlagen:

Art der Anlage	einfach	durchschnittlich	aufwändig
Prozent der Herstellungskosten	2,0 - 4,0 %	5,0 - 7,0 %	8,0 - 12,0 %

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist eine einfache bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus den asphaltierten bzw. gepflasterten Flächen und der Einfriedung.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Voitsberg besteht per 14.01.2026 ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 8.025,72.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuerekataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuerekataster sind die Grenzen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Bezüglich des tatsächlichen Verlaufes der Grundstücksgrenzen empfiehlt die Sachverständige einen Geometer mit der Vermessung der Liegenschaft zu beauftragen. Als Grundlage für die Bewertung wird die im Grundbuchauszug ausgewiesene Gesamtfläche der EZ 1039, KG 63369 Voitsberg Vorstadt, herangezogen.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Baustelle nicht alle Einheiten besichtigt werden konnten. Insbesondere waren das Obergeschoss und das Dachgeschoss im straßenseitigen Teil nicht zugänglich. Ebenso erfolgte die Beschreibung der sanierten Wohnung laut Angaben des Eigentümers. Die bei der Befundaufnahme angeforderten Unterlagen und Fotos wurden der zeichnenden Sachverständigen nicht übermittelt.

Gutachten

Bewertungsgrundsätze

Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der 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.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke 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 jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 in Abs. 1). 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.

In jedem Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, welches für Liegenschaften wie der bewertungsgegenständlichen das geeignete Verfahren ist.

Sachwert

Bodenwert

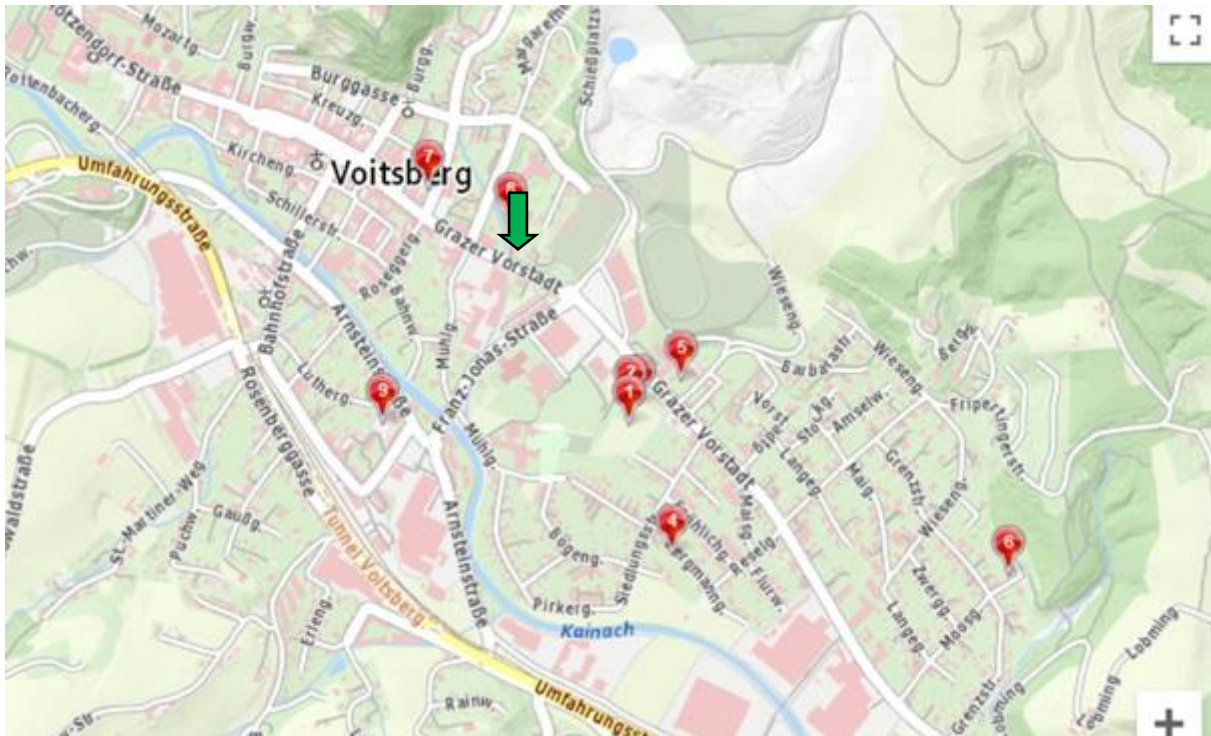
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Bauwert

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Flächenmeterpreise bzw. Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung bzw. nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung bzw. nach der Zustandswertminderung nach E. Heideck ermittelt.

Vergleichspreise I Bauland

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Voitsberg sowie in der Vergleichspreissammlung der zeichnenden Sachverständigen wurden Preise für die Vergleichspreisermittlung erhoben.



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m²	Kaufpreis €	Preis/m² €
63369	Voitsberg Vorstadt	3927	2017	201/6	B	Schoeller	SGK	3.807	361.665,00	95,00
63369	Voitsberg Vorstadt	866	2014	338/11	B	Greinix	Gollner	762	28.500,00	37,40
63369	Voitsberg Vorstadt	2944	2018	201/2	B	Schoeller	SGK	3.882	391.750,00	100,91
63369	Voitsberg Vorstadt	600	2017	224/12	B	Partl	Ruprechter	511	33.000,00	64,58
63369	Voitsberg Vorstadt	378	2020	391/2	B	GKB-Bergbau GmbH	Neßwald-Hacker	1.501	168.112,00	112,00
63338	Lobming	3996	2017	569/12	B	IH Immo. H. GmbH	Klug, Wiedner	5.041	180.000,00	35,71
63369	Voitsberg Vorstadt	3904	2014	425/8	B	Kassler	Stoisser, Priller	1.156	34.680,00	30,00
63369	Voitsberg Vorstadt	581	2016	403/3	B	Bäck	Erlach GmbH	750	60.000,00	80,00
63369	Voitsberg Vorstadt	1389	2019	127/1	B	Stadtgem. Voitsberg	SGK	1.547	142.324,00	92,00
63369	Voitsberg Vorstadt	442	2021	204/9	B	Tippler	SAGA P. u. P. GmbH	455	45.500,00	100,00

Erläuterung:

Unter Berücksichtigung der **Lage, Größe, Form, Flächenwidmung, Beschaffenheit, Aufschließung und des Verkaufszeitpunktes** wurden für die Vergleichsgrundstücke entsprechende Abschläge/Zuschläge angesetzt und für die zu bewertende Liegenschaft ein angemessener Vergleichspreis abgeleitet. Die gegebene Bebauung wurde dabei bereits berücksichtigt.

Angepasster Vergleichspreis Bauland:**€ 102,00/m²**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstück Nr. 403/4

Kerngebiet (KG) und Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Immissionsschutzzone (IZ),
0,5 – 1,0, bebaut

893 m² à 102,00

Grundstückswert

91.086,00

Bodenwert

91.086,00

Gebäudewert**Wohn- und Bürohaus**

Baujahr ca. 1960, Baujahr fiktiv 1976, Alter des Objektes 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

72,00 m² à 1.420,00 102.240,00

Erdgeschoss

240,00 m² à 2.830,00 679.200,00

Dachgeschoss

120,00 m² à 2.120,00 254.400,00

Obergeschoss

58,00 m² à 2.830,00 164.140,00

Dachgeschoss

53,00 m² à 2.120,00 112.360,00

Neubauwert

1.312.340,00

Bauwert

Neubauwert 1.312.340,00

76,62 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 3,0) - 1.005.514,91

2,00 % fehlende Bewilligungen - 26.246,80

Bauwert zum Stichtag 20.01.2026 280.578,29

Gebäudewert

280.578,29

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	91.086,00
Gebäudewert	280.578,29
3,00 % Außenanlage	8.417,35

Sachwert der Liegenschaft**380.081,64**

Verkehrswert der Liegenschaft

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Im Sinne der Bestimmungen des § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist der ermittelte Wert einer kritischen Nachkontrolle zu unterziehen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der herrschenden Marktverhältnisse abzuleiten.

Der ausgewiesene Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert, welcher durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt wurde, bei welchem von tatsächlich am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Weiters zeigt die Marktbeobachtung, dass die unterstellten Neuherstellungskosten und die Restnutzungsdauer für die Sachwertberechnung plausibel und marktüblich sind. Der ermittelte Sachwert umgelegt auf die Wohnnutzfläche ergibt einen Wert von rund € 800,00 pro Quadratmeter. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	380.081,64
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	380.081,64

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1039, GB 63369 Voitsberg Vorstadt, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 380.000,00

Bewertung des Zubehörs

Der Zeitwert der Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte wird pauschal bewertet mit

€ 1.600,00

Bewertung der außerbücherlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht)

Der Barwert der außerbücherlichen Dienstbarkeit Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung der Trafostation über Gst 403/4 für Stadtwerke Voitsberg GmbH und der Dienstbarkeit Gehen und Fahren über Gst 403/4 für Stadtwerke Voitsberg GmbH beträgt

€ 1.600,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 10.01.2026 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 1039 der KG 63369 Voitsberg Vorstadt.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Köflach, am 19.02.2026

die allgemein beidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige