



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 33/25 k
BG Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Weststeiermark eGen, FN 47019x
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 5, 8570 Voitsberg

vertreten durch

Mag. Werner Prettenthaler, RA
Voitsberger Straße 4, 8572 Bärbach

Verpflichtete Partei

Daniela Münzer, geb. 09.07.1974
Modriach 110, 8583 Edelschrott

Liegenschaft

Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz
Modriach 110, 8583 Edelschrott
GB 63340 Modriach, EZ 106

Liegenschaftseigentümerin

Daniela Münzer (1/1 Anteil)

Wegen

€ 72.113,19 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnis- und Forderungsexekution)

GUTACHTEN

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 106,
GB 63340 Modriach.**

Köflach, am 25.02.2026

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.....	14
Bau- und Instandhaltungszustand	15
Nutzung, Sonstiges.....	15
Zubehör, Inventar	15
Energieausweis	16
Außenanlagen	16
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

Grundrisse Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz: KG, EG, DG

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Marktgemeinde Edelschrott

Abgabenrückstände bei der Marktgemeinde Edelschrott

TZ 3225/1964 bis 3227/1964 – Dienstbarkeit inklusive Teilungsplan

Baubewilligung Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz –
naturschutzrechtliche Bewilligung - Bescheid vom 25.02.2004

Baubewilligung Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz –
Bescheid vom 05.04.2004

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 106, GB 63340 Modriach, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 33/25 k des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 28.01.2026 um 9:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme waren neben der Sachverständigen Herr RA-Anwärter Mag. Sebastian Radic, als Vertreter des Herrn RA Mag. Werner Pretenthaler, Herr RA Dr. Christoph Kasper von der Aschmann Pfandl RA GmbH, und Frau Daniela Münzer anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **28.01.2026** 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
REPUBLIC ÖSTERREICH
Grundbuch
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63340 Modriach
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 106

Letzte TZ 3461/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
70/10	Sonst(10) *	62	
85/6	GST-Fläche *	755	
	Bauf.(10)	205	
	Gärten(10)	550	Modriach 110
GESAMTFLÄCHE		817	

Legende:

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

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
1 a 723/1971 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 4
2 a gelöscht

Das im A2-Blatt eingetragene Recht wirkt sich auf die gegenständliche Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant aus, sodass dieses nicht weiter berücksichtigt wird.

Eigentümerin (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Daniela Münzer
GEB: 1974-07-09 ADR: Modriach 110, Edelschrott 8583
a 1891/2001 Kaufvertrag 2001-02-22 Eigentumsrecht
b 4931/2004 Veräußerungsverbot
c 3779/2009 Adressenänderung
d gelöscht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

- ***** C *****
- 1 a 3225/1964 bis 3227/1964
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 70/10 für
EZ 75 76 77
 - b 603/1975 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 14
 - 2 a 2266/2004 Pfandurkunde 2004-06-08
PFANDRECHT EUR 61.505,--
15 % Z, 16 % VuZZ, NGS EUR 24.602,-- für
Raiffeisenbank Voitsberg registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 - c 2632/2025 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 11 Cg 136/25f)
 - d 3178/2025 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 8
 - 3 a 4931/2004 Schuldschein 2004-12-07
PFANDRECHT EUR 44.847,16
1 % Z, 6 % VZ, NGS EUR 4.487,42
für Land Steiermark (GZ 15-22 135 756)
 - 4 a 4931/2004
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 53 Stmk WBF 1993 zugunsten
Land Steiermark
 - 5 a 1609/2012 Pfandurkunde 2012-04-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 95.000,--
für Raiffeisenbank Voitsberg eGen (FN 47019 x)
 - c 2632/2025 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 11 Cg 136/25f)
 - d 3178/2025 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 8
 - 7 a 4013/2021 Pfandurkunde 2021-11-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
 - b 3461/2025 Hypothekarklage (LGZ Graz, 23 Cg 122/25k)
 - 8 a 3178/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 72.113,19 s.A.
lt Exekutionsbewilligung 2025-11-07 für
Raiffeisenbank Weststeiermark eGen (FN 47019x) (7 E 33/25k)
 - b 3178/2025 Pfandrechte siehe C-LNR 2, C-LNR 5

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen.

Unter C-LNR 1 ist die Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 70/10 für EZ 75 76 77 einverleibt.

Unter C-LNR 4 ist das Veräußerungsverbot gem § 53 Stmk WBF 1993 zugunsten Land Steiermark eingetragen.

Unter C-LNR 8 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die unter C-LNR 1 eingetragene Dienstbarkeit wird bei der Verkehrswertermittlung gesondert ausgewiesen. Die TZ 3225/1964 bis 3227/1964 sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Das unter C-LNR 4 einverlebte Veräußerungsverbot wirkt sich auf die gegenständliche Verkehrswertberechnung nicht wertrelevant aus und wird daher nicht weiter berücksichtigt.

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

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 106, KG 63340 Modriach, besteht aus den Grundstücken 70/10 sowie 85/6 und befindet sich in der Marktgemeinde Edelschrott. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Modriach 110“ vom Ortszentrum Modriach etwa 300m und vom Ortszentrum Edelschrott etwa 15,5km entfernt situiert. Der Packer Stausee liegt in der näheren Umgebung der Bewertungsgrundstücke. Die Wohnlage kann als mittelmäßig bis durchschnittlich bezeichnet werden, die Verkehrslage kann ebenfalls als mittelmäßig bis durchschnittlich beschrieben werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das asphaltierte Grundstück 402/2, „Rössltoniweg“ - öffentliches Gut und anschließend über den geschotterten Privatweg, Grundstück 85/5, EZ 4. Diesbezüglich ist die Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Am eigenen Grundstück ist die Zufahrt asphaltiert.

Die üblichen Nahversorger sind einige Kilometer entfernt mit einem Fahrzeug erreichbar.

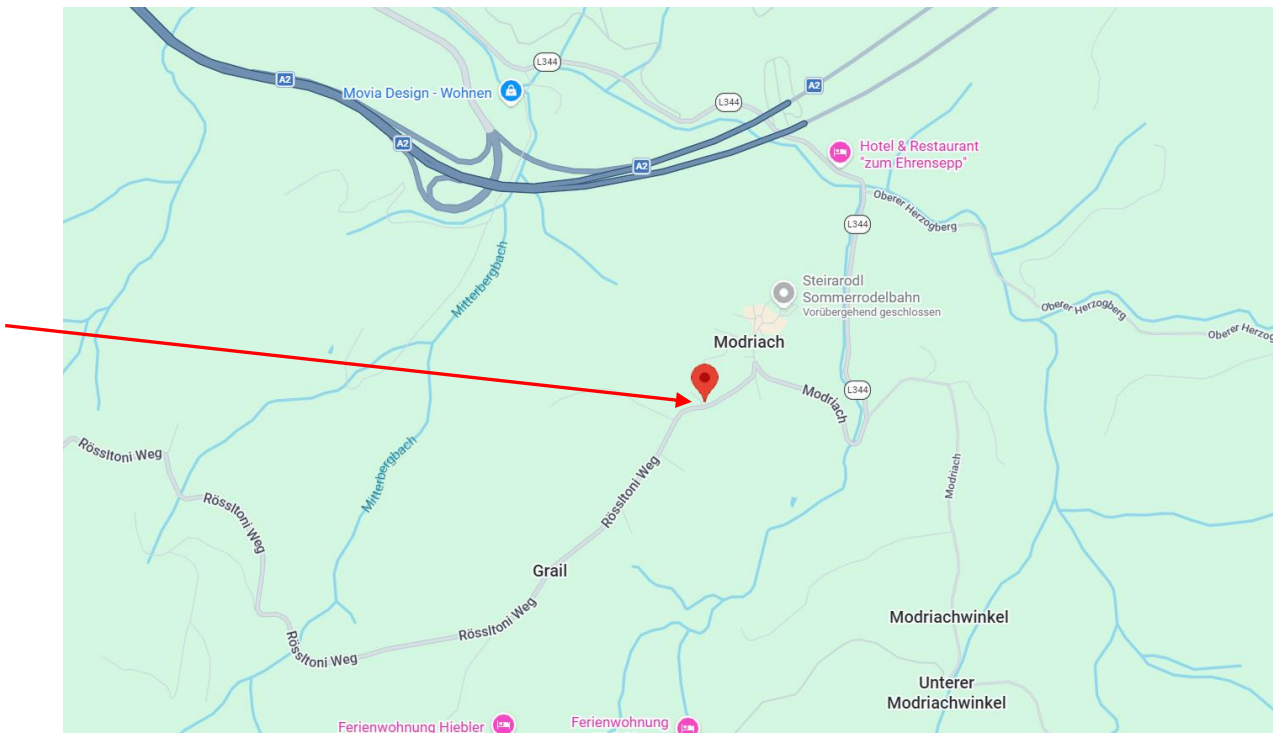
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form der Grundstücke und des Gebäudes, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt, Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

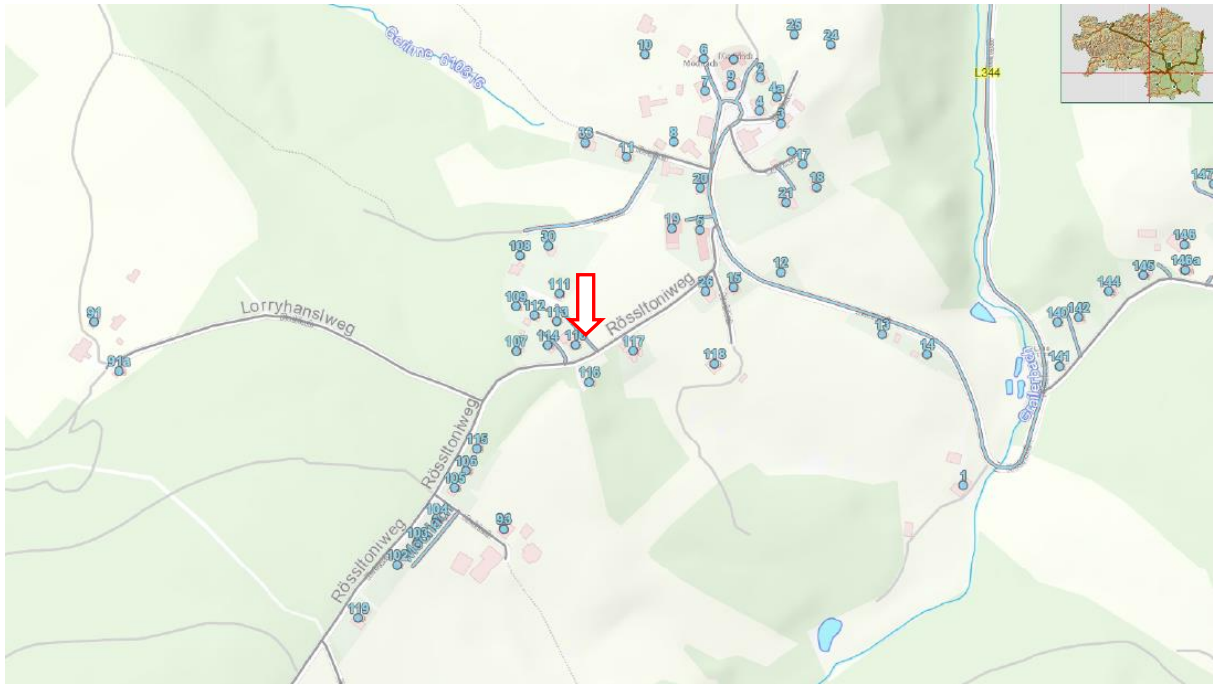




Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft mit der EZ 106, KG 63340 Modriach, besteht aus den Grundstücken 70/10 sowie 85/6 und weist laut Grundbuchauszug ein Gesamtausmaß von 817m² auf. Die Liegenschaft hat eine annähernd trapezförmige Grundstücksform und befindet sich in einer Hanglage von Südwesten nach Nordosten. Die durchschnittliche Länge des Grundstückes beträgt rund 32m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 25m.

Auf der Liegenschaft wurde ein Einfamilienwohnhaus mit einem überdachten Abstellplatz errichtet. Das in Massivbauweise erbaute Einfamilienwohnhaus ist unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Nordwesten grenzt unmittelbar an die Bewertungliegenschaft eine bebaute Liegenschaft an. Das Grundstück ist an drei Seiten von Straßen umgeben.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über den asphaltierten, öffentlichen „Rössltoniweg“ - Grundstück 402/2 und danach über den Servitutsweg im Nordosten. Am eigenen Grundstück gibt es eine asphaltierte Zufahrt.

Die genaue Lage und Form der Grundstücke ist dem beiliegenden Katasterplan zu entnehmen.

Lageplan – GIS



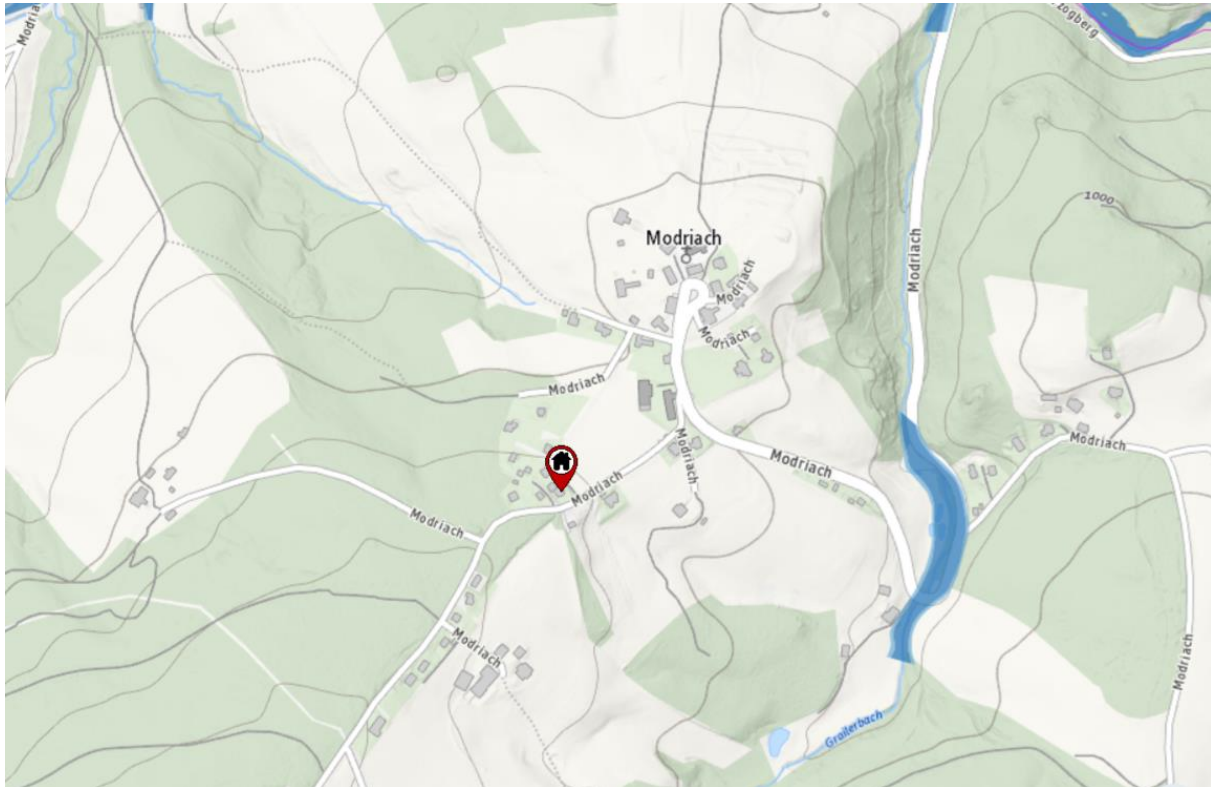
Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss, sowie über einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz.

Hochwasserrisikozone

Für die Grundstücke 70/10 sowie 85/6 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft keine Gefährdung für Überflutung bei 30-jährlichem bzw. 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 sind die Bewertungsgrundstücke 70/10 sowie 85/6 nicht verzeichnet.

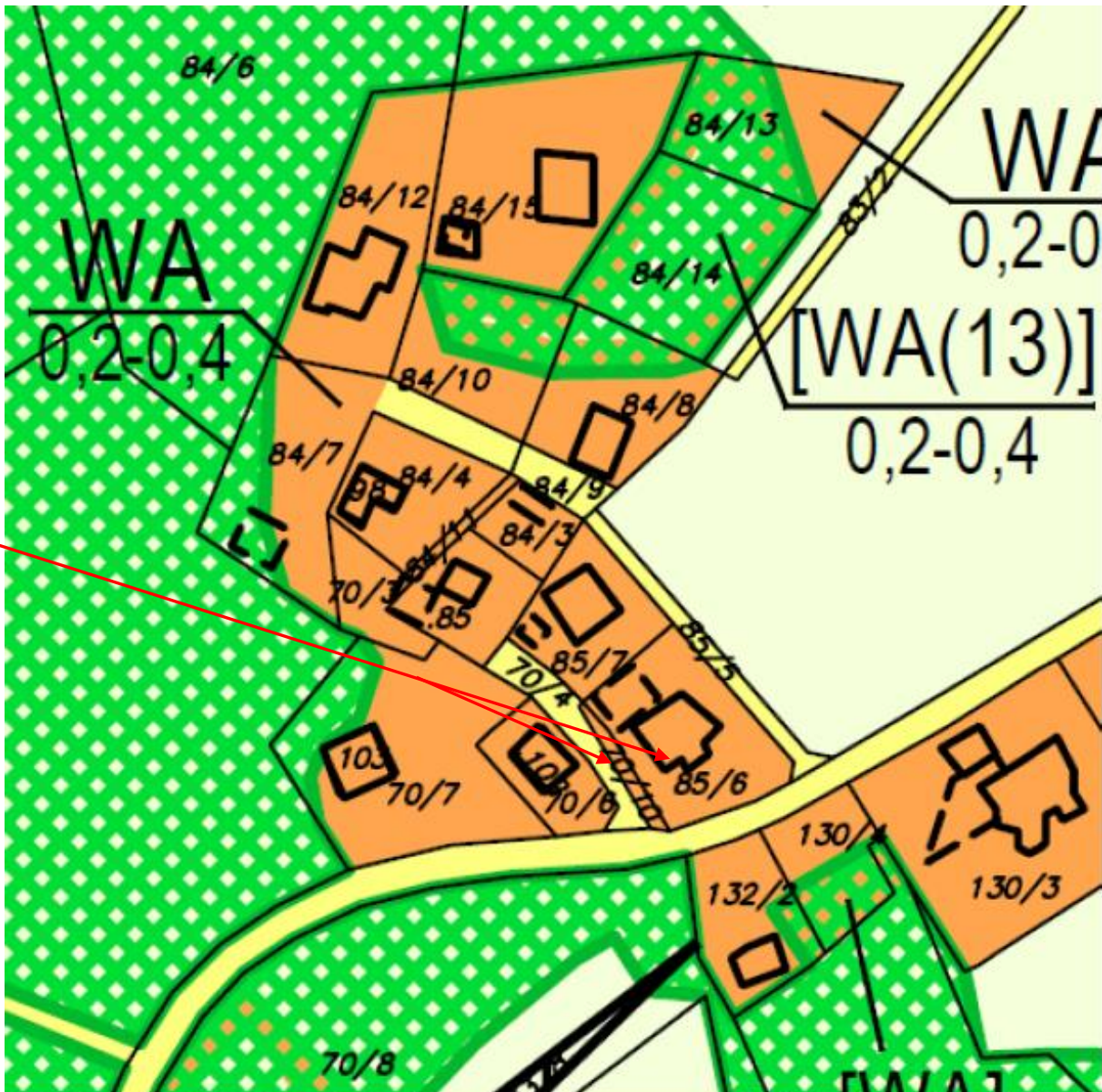
Einheitswert

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

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Edelschrott sind die Bewertungsgrundstücke 70/10 sowie 85/6 als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Marktgemeinde Edelschrott



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.

Objektbestand

Beschreibung Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz „Modriach 110“

Für das bewertungsgegenständliche Einfamilienwohnhaus wurde von der zuständigen Baubehörde, der damaligen Gemeinde Modriach, im Jahr 2004 die Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit überdachtem Abstellplatz erteilt. Die naturschutzrechtliche Bewilligung wurde von der Bezirkshauptmannschaft Voitsberg ebenfalls im Jahr 2004 behördlich genehmigt. Die Benützungsbewilligung wurde im Jahr 2005 ausgestellt.

Das in Holzriegelbauweise errichtete sowie mit einem Satteldach in Betondachstein-eindeckung ausgestattete Einfamilienwohnhaus ist fast zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im massiven Kellergeschoss sind ein Vorkeller, ein Keller 1 (Technikraum), ein Keller 2, ein Keller 3 und ein Keller 4 untergebracht. Das Kellergeschoss ist über eine Innenstiege zugänglich.

Der Hauseingang im Erdgeschoss ist über eine überdachte Außenstiege auf der Nordwestseite erreichbar. Das Erdgeschoss beinhaltet einen Vorraum, eine Garderobe, eine Dusche/WC, eine Küche und ein Wohn-/Esszimmer. Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über einen Wintergarten aus einer Holz-/Glaskonstruktion und einer Terrasse auf der Nordostseite.

Im Dachgeschoss sind ein Flur, ein Bad/WC, ein Zimmer 1, ein Zimmer 2 und ein Schlafzimmer situiert. Auf der Nordostseite und auf der Südostseite gibt es je einen Balkon.

Die Beheizung des Einfamilienwohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung mit einer Wärmepumpe mittels Erdwärme über eine Fußbodenheizung. Zusätzlich gibt es einen Kachelofen aus Stein mit festen Brennstoffen im Wohn-/Esszimmer.

Die Zubehörfläche ist teilweise mit einem Lebendzaun eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus Grünflächen. Darüber hinaus sind ein asphaltierter, überdachter Abstellplatz mit einer Nutzfläche von ca. 38,50m² und zwei angrenzende Geräteräume mit einer Nutzfläche von ca. 14,00m² in Holzkonstruktionsbauweise vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus einem Pultdach mit einer Folie. Des Weiteren befinden sich Böschungen, Außenstiegen, eine Terrasse und diverse befestigte Flächen am Bewertungsgrundstück.

An Instandsetzungsarbeiten wurden gemäß Angaben folgende Maßnahmen vorgenommen: Ungefähr im Jahr 2023 wurde eine Fassadenfärbelung inklusive Anstreicherarbeiten der Holzteile vorgenommen.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Einreichplan aus dem Jahr 2003 wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert und es wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Es konnten geringfügige Abweichungen im Innen- und Außenbereich festgestellt werden. In Abänderung zum Einreichplan wurden unter anderem im Kellergeschoss der Keller 1 als Technikraum ausgeführt und die Innenwand zwischen Keller 1 und Keller 4 versetzt. Im Dachgeschoss wurde der Abstellraum ins Bad integriert und dort ein WC installiert. Die schräge Wand zum Schlafzimmer wurde gerade errichtet. Der nordostseitige Balkon wurde geringfügig vergrößert. Der Geräteraum beim überdachten Abstellplatz wurde in zwei Räume geteilt.

Für die weiterführende Berechnung werden die im Einreichplan angeführten Werte und Flächen herangezogen.

Die Grundrissdarstellungen des Einfamilienwohnhauses mit überdachtem Abstellplatz sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Einfamilienwohnhaus

Baujahr:	2001 - 2005
Baujahr fiktiv:	2006
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	neuwertig 2023: Fassadenfärbelung Anstreicherarbeiten der Holzteile
Nettonutzflächen:	ca. 73,41m ² (KG)
(Laut Einreichplan aus dem Jahr 2003)	ca. 84,97m ² (EG) ca. 52,50m ² (EG – überd. AP, Geräte.) ca. 64,75m ² (DG)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 149,72m ² (EG + DG)
Heizung:	Zentralheizung mit Wärmepumpe/Erdwärme Fußbodenheizung Zusätzlich: Kachelofen im Wohn-/Esszimmer
Naturschutzrechtl. Bewilligung Efh.:	GZ: 6.0/5/04 vom 25.02.2004
Baubewilligung Einfamilienwohnhaus:	GZ: Ver-1/2003 vom 05.04.2004
Benützungsbewilligung Efh.:	GZ: BES_BE-1/2003 vom 30.06.2005
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 1,5 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Sämtliche Räume des Einfamilienwohnhauses sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind vereinzelt mit Holzverschalungen verkleidet. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und eine Fußbodenheizung. Die Kellerräume sowie die Wohnräume sind mit Parkett-, oder Terracottaböden belegt. Die Sanitärräume sind verflies. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff. An der südwestseitigen Fassade ist eine SAT-Schüssel montiert.

Beheizt wird das Einfamilienwohnhaus durch eine Zentralheizung mittels Wärmepumpe mit Erdwärme über eine Fußbodenheizung. Zusätzlich gibt es im Wohn-/Esszimmer einen Kachelofen.

Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss beinhaltet eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Im Dachgeschoss ist ein Bad mit einem Whirlpool, einer Dusche, einem Waschtisch und einem WC untergebracht. Der Waschmaschinenanschluss ist im Keller 2 situiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Boiler.

Die Ausstattung des Einfamilienwohnhauses kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich des gesamten Einfamilienwohnhauses mit überdachtem Abstellplatz als neuwertig beschrieben werden. Es sind dem Alter und der Nutzung übliche Erhaltungsarbeiten erforderlich.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge sind teilweise überarbeitungsbedürftig. Im Keller 4 ist ein ehemaliger Wasserschaden im Eckbereich der Wände sichtbar. Darüber hinaus sind keine Mängel und Schäden augenscheinlich erkennbar.

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 Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz die Note 1,5 für die Bewertung festgesetzt.

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör werden zwei Küchen mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation – Küche im Erdgeschoss



Fotodokumentation – Küche im Kellergeschoss



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	EG: Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr: ca. 2005, Neupreis: ca. 24.000,00)	€ 2.400,00
2	KG: Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte, ohne Geschirrspüler (Baujahr: ca. 2010, Neupreis: ca. 1.700,00)	€ 200,00

Energieausweis

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

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 durchschnittliche bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus der Einfriedung, den asphaltierten bzw. befestigten Flächen, der Terrasse und den Außenstiegen.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Marktgemeinde Edelschrott besteht per 12.01.2026 ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 7.445,22.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundsteuerkataster eingetragen und wurde somit nicht vermessen. Bei Grundstücken im Grundsteuerkataster 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 106, KG 63340 Modriach, herangezogen.

Das Grundstück 70/10 wird derzeit als Grünfläche von der Liegenschaftseigentümerin benützt.

Die von der Aschmann & Pfandl RA GmbH erwähnten 4 Stück neue 20 FT Struktur Container befinden sich nicht auf der Bewertungsliegenschaft.

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

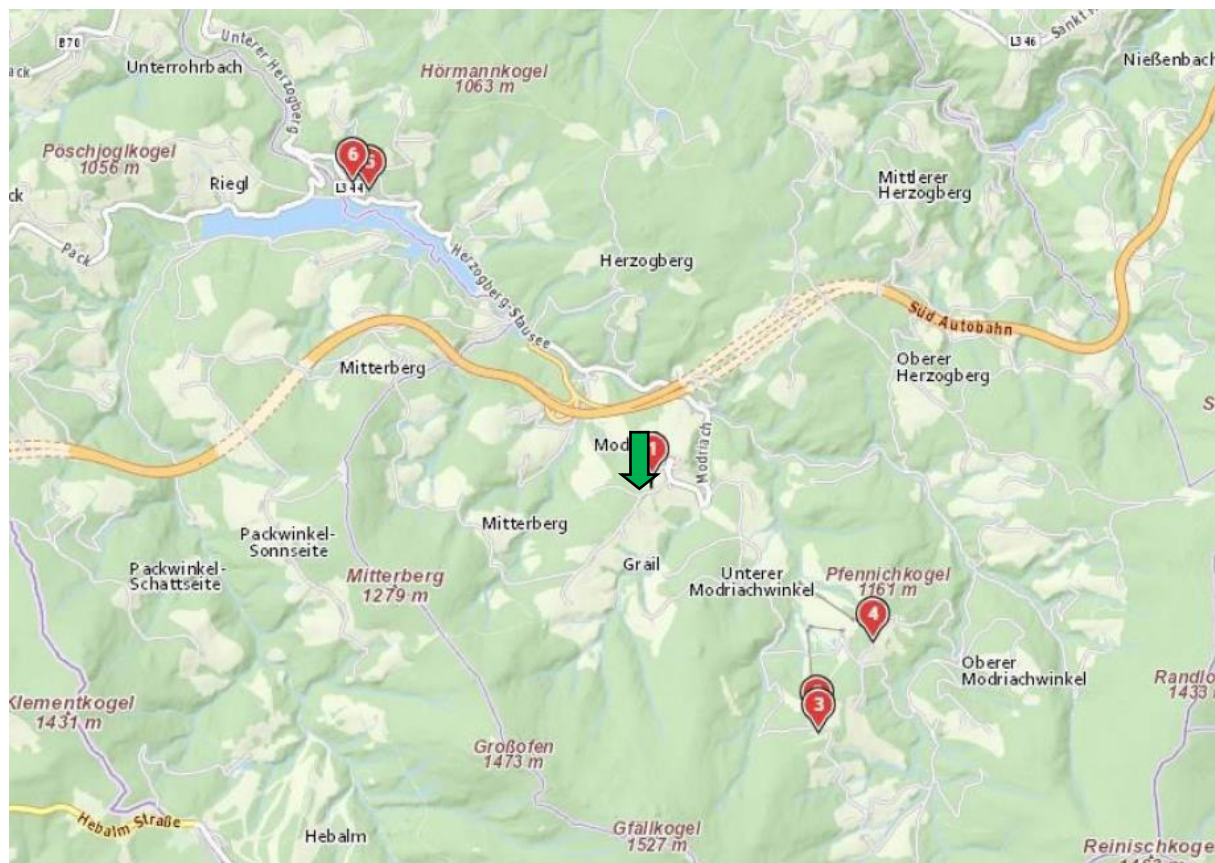
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich 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 Vergleichspreisammlung der zeichnenden Sachverständigen wurden Preise für die Vergleichspreisermittlung erhoben.



Vergleichspreise

KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	GST-NR	NA	Verkäufer	Käufer	GST Größe m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² €
63340	Modriach	3442	2020	84/13	B	Klabusching	Turni	756	25.000,00	33,07
63340	Modriach	3221	2020	267/2	B	Wölkart	HESA Imm. GmbH	10.575	506.000,00	47,85
63340	Modriach	3298	2021	266/14 ...	B	HESA Imm. GmbH	LaRu Real GmbH	3.942	48.500,00	70,53
63340	Modriach	365	2020	292/15 ...	B	Hünermann	Hünermann	997	30.000,00	30,09
63304	Edelschrott	3196	2020	493/20	B	Kristian Uldrian	Groißberger	254	2.500,00	9,84
63304	Edelschrott	567	2019	305/22	B	Rudy	Cuber Musger	1.229	42.000,00	55,00

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:**€ 52,00/m²**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstücke Nr. 70/10, 85/6

Allgemeines Wohngebiet (WA), 0,2 – 0,4, bebaut

817 m² à 52,00

Grundstückswert

42.484,00

Bodenwert

42.484,00

Gebäudewert

Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz

Baujahr 2001-2005, Baujahr fiktiv 2006, Alter des Objektes 20 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 50 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**73,41 m² à 1.430,00 104.976,30**Erdgeschoss**84,97 m² à 2.860,00 243.014,20**Erdgeschoss – überdachter Abstellplatz**52,50 m² à 900,00 47.250,00**Dachgeschoss**64,75 m² à 2.150,00 139.212,50**Neubauwert****534.453,00****Bauwert**

Neubauwert 534.453,00

28,80 % linear mit Zustandsnote

(Zustandsnote: 1,5) - 153.922,46

Bauwert zum Stichtag 28.01.2026 380.530,54**Gebäudewert****380.530,54**

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	42.484,00
Gebäudewert	380.530,54
6,00 % Außenanlage	22.831,83

Sachwert der Liegenschaft**445.846,37**

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 € 2.980,00 pro Quadratmeter. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	445.846,37
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	445.846,37

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 106, GB 63340 Modriach, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 446.000,00

Bewertung des Zubehörs

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

€ 2.600,00

Bewertung der Dienstbarkeit C-LNR 1a (Wegerecht)

Der Barwert der Dienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben über Gst 70/10 für EZ 75 76 77 beträgt

€ 2.150,00

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 05.01.2026 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 106 der KG 63340 Modriach.

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 25.02.2026

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige