



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 35/25 d
BG Voitsberg

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

8570 Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei	Bausparkasse Wüstenrot AG, FN 319422p Alpenstraße 70, 5020 Salzburg
vertreten durch	Raits Bleiziffer Rechtsanwalts GmbH Franz-Josef-Straße 16, 5020 Salzburg
Verpflichtete Partei	Mario Pfennicher, geb. 10.01.1985 Packer Straße 12/5, 8570 Bärnbach
Liegenschaften	Eigentumswohnung „W 5“, OG / DG Packer Straße 12, 8570 Bärnbach GB 63303 Bärnbach, EZ 1389 Garage „G 5“, EG GB 63303 Bärnbach, EZ 1383
Liegenschaftseigentümer	Mario Pfennicher (120/424 Anteile und 30/504 Anteile)
Wegen	€ 122.350,82 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 120/424 Anteile B-LNR 10 an der Liegenschaft EZ 1389, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 5“ – Packer Straße 12 verbunden ist und der 30/504 Anteile B-LNR 30 an der Liegenschaft EZ 1383, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Garage „G 5“ verbunden ist.

Köflach, am 13.02.2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftrag und Auftraggeber	4
Zweck des Gutachtens	4
Bewertungsstichtag	4
Bewertungsgrundlagen	4
Befund.....	5
Grundbuch.....	5
Lage der Liegenschaften	9
Beschreibung der Liegenschaften.....	12
Flächenwidmung.....	13
Aufschließung	14
Hochwasserrisikozone	14
Objektbestand.....	15
Ausstattung.....	18
Bau- und Instandhaltungszustand.....	19
Bodenkontaminierung	19
Einheitswert	19
Energieausweis	19
Nutzung, Sonstiges.....	19
Zubehör, Inventar	20
Betriebskosten Hausverwaltung.....	20
Außenanlagen	21
Sonstige Feststellungen.....	21
Gutachten	22
Bewertungsgrundsätze	22
Vergleichspreise	24
Ermittlung des Sachwertes der Wohnung „W 5“.....	26
Sachwert der Wohnung „W 5“	27
Verkehrswert der Wohnung „W 5“	28
Ermittlung des Sachwertes der Garage „G 5“	29
Sachwert der Garage „G 5“	30
Verkehrswert der Garage „G 5“	31

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszüge

Lageplan - DKM

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan - Stadtgemeinde Bärnbach

TZ 2155/2000 – Auszug aus dem Nutzwertgutachten

TZ 1286/2000 – Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Baubewilligung 6-Familienwohnhaus - Bescheid vom 27.06.1952

Baubewilligung PKW-Garagen - Bescheid vom 24.05.1961

Bau- und Benützungsbewilligung Vierboxige PKW-Garage – Bescheid vom 29.11.1968

Baubewilligung Umbau der bestehenden Wohnung und Dachgeschoss-Ausbau –
Bescheid vom 01.10.1998

Energieausweis

Allgemeines

Auftrag und Auftraggeber

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

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der 120/424 Anteile B-LNR 10 an der Liegenschaft EZ 1389, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 5“ – Packer Straße 12 verbunden ist und der 30/504 Anteile B-LNR 30 an der Liegenschaft EZ 1383, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Garage „G 5“ verbunden ist, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 35/25 d des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 14.01.2026 um 13:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme waren neben der zeichnenden Sachverständigen Herr Mario Pfennicher und seine Schwester Frau Martina Wagner, anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **14.01.2026** als Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-1
- Besichtigung der Liegenschaften
- Grundbuchauszüge
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung der SV
- Erhebungen bei der zuständigen Baubehörde
- Nutzwertgutachten der Liegenschaften
- Übermittelte Unterlagen der Hausverwaltung
- 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 EZ 1389

(der Grundbuchauszug liegt bei - an der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet)

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63303 Bärnbach
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 1389

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Pfennicher ***
*** Vorname 1: Mario ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 3570/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.681	G GST-Fläche *	1096	
	Bauf.(10)	206	
	Gärten(10)	890	Packer Straße 12
686/16	G Gärten(10) *	1186	
	GESAMTFLÄCHE	2282	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****

- 2 a 1286/2000 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht an Gst .682 für Gst .681
- b 2155/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 567
- 3 a 2155/2000 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht an Gst 686/20 für Gst .681

Die im A2-Blatt eingetragene Rechte wirken sich auf die gegenständliche Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag nicht wertrelevant aus, sodass diese nicht weiter berücksichtigt werden.

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
 10 ANTEIL: 120/424
 Mario Pfennicher
 GEB: 1985-01-10 ADR: Packer Straße 12/5, Bärnbach 8570
 a 2155/2000 Wohnungseigentum an W 5
 b 4355/2016 IM RANG 3620/2016 Kaufvertrag 2016-10-06 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****
 8 auf Anteil B-LNR 10
 a 3329/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-10-03
 PFANDRECHT EUR 128.000,--
 8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 25.600,--
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 b 3329/2019 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1383 KG 63303 Bärnbach C-LNR 11
 EZ 1389 KG 63303 Bärnbach C-LNR 8
 c 1657/2025 Hypothekarklage (LGZ Graz zu 41 Cg 58/25 f)
 d 3220/2025 Zwangsversteigerung unter C-LNR 16
 15 auf Anteil B-LNR 10
 a 2959/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1679/25y)
 16 auf Anteil B-LNR 10
 a 3220/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 122.350,82, Zinsen und
 Kosten lt Beschluss 2025-11-11 für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 (7 E 35/25d)
 b 3220/2025 Pfandrecht haftet unter C-LNR 8
 17 auf Anteil B-LNR 10
 a 3570/2025 Exekutionsbewilligung 2025-12-11
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.806,79
 Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-12-11 für
 WEG der EZ 1389 KG 63303 Bärnbach
 (12 E 3148/25k)

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 16 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

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

Gutsbestand EZ 1383(der Grundbuchauszug liegt bei - an der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet)

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 Grundbuch
 Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63303 Bärnbach EINLAGEZAHL 1383
 BEZIRKSGERICHT Voitsberg

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Pfennicher ***
 *** Vorname 1: Mario ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3569/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.683	G GST-Fläche *	818	
	Bauf.(10)	299	
	Gärten(10)	519	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
 2 a 1286/2000 Grunddienstbarkeit Geh-und Fahrrecht an Gst 686/20
 für Gst .683

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

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
 30 ANTEIL: 30/504
 Mario Pfennicher
 GEB: 1985-01-10 ADR: Packer Straße 12/5, Bärnbach 8570
 a 1286/2000 Wohnungseigentum an G 5
 b 4355/2016 IM RANG 3620/2016 Kaufvertrag 2016-10-06 Eigentumsrecht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

11 auf Anteil B-LNR 30
 a 3329/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-10-03
 PFANDRECHT EUR 128.000,--
 8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 25.600,--
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 b 3329/2019 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1383 KG 63303 Bärnbach C-LNR 11
 EZ 1389 KG 63303 Bärnbach C-LNR 8
 c 3220/2025 Zwangsversteigerung unter C-LNR 19

14 auf Anteil B-LNR 30
 a 3112/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1621/24 t)

18 auf Anteil B-LNR 30
 a 2958/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1678/25a)

19 auf Anteil B-LNR 30
 a 3220/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 122.350,82, Zinsen und
 Kosten lt Beschluss 2025-11-11 für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 (7 E 35/25d)
 b 3220/2025 Pfandrecht haftet unter C-LNR 11

21 auf Anteil B-LNR 30
 a 3569/2025 Exekutionsbewilligung 2025-12-11
 PFANDRECHT vollstr EUR 101,--
 Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-12-11 für
 WEG der EZ 1383 KG 63303 Bärnbach
 (12 E 3147/25p)

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 19 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

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

Lage der Liegenschaften

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 1389, KG 63303 Bärnbach, umfasst die Grundstücke .681 sowie 686/16. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Packer Straße 12“ in der Stadtgemeinde Bärnbach situiert und liegt etwa 2,5km vom Hauptplatz Bärnbach und rund 1,0km vom Hauptplatz Voitsberg entfernt. Die Wohnlage kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als gut beschrieben werden.

Die gegenständliche Liegenschaft mit der EZ 1383, KG 63303 Bärnbach, besteht aus dem Grundstück .683 und ist mit Garagen bebaut. Das Grundstück grenzt im Osten unmittelbar an die EZ 1389 bzw. das Grundstück 686/16 an.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Packer Straße, Grundstück 766/1 - asphaltiertes, öffentliches Gut und anschließend über die Privatgrundstücke 686/20 sowie .682. Diesbezüglich sind die Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Am eigenen Grundstück gibt es eine asphaltierte Zufahrt.

Die üblichen Nahversorger sind in der näheren Umgebung fußläufig erreichbar.

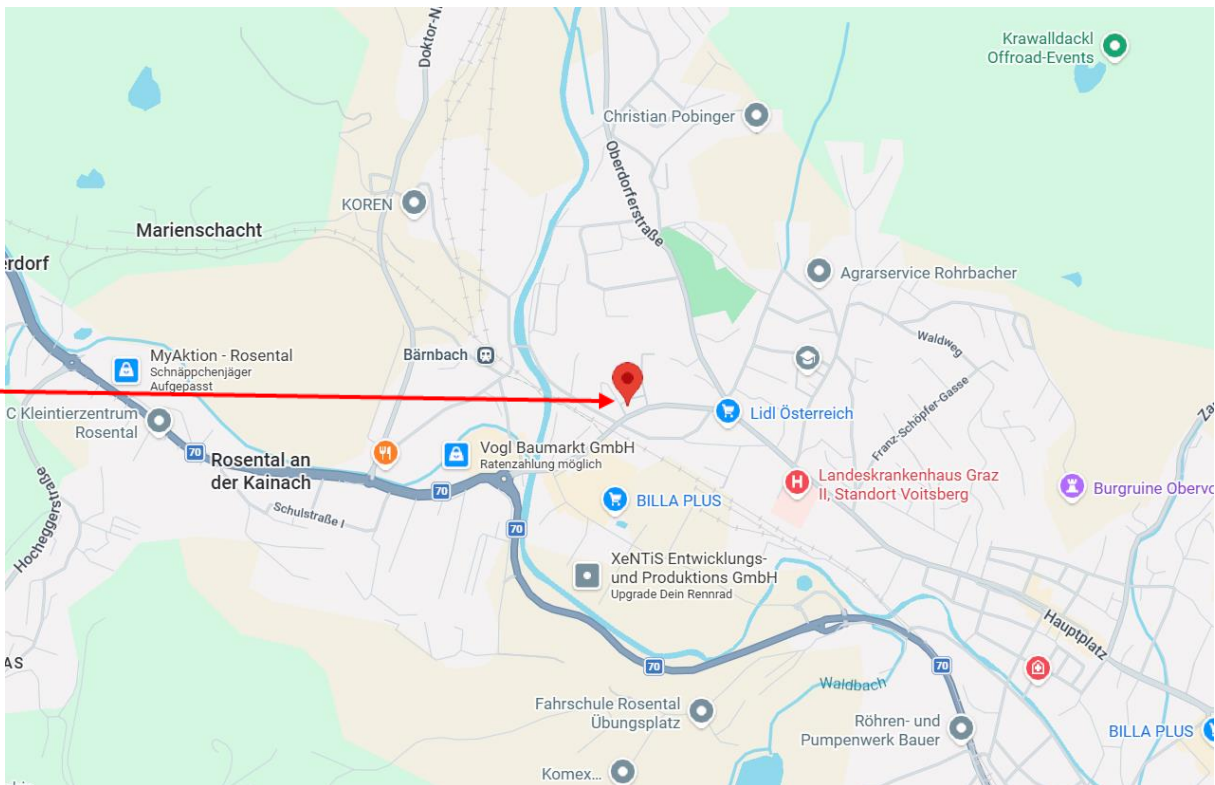
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form der Grundstücke und der Gebäude, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt, Zugang, Wohnhaus, Garagen
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)

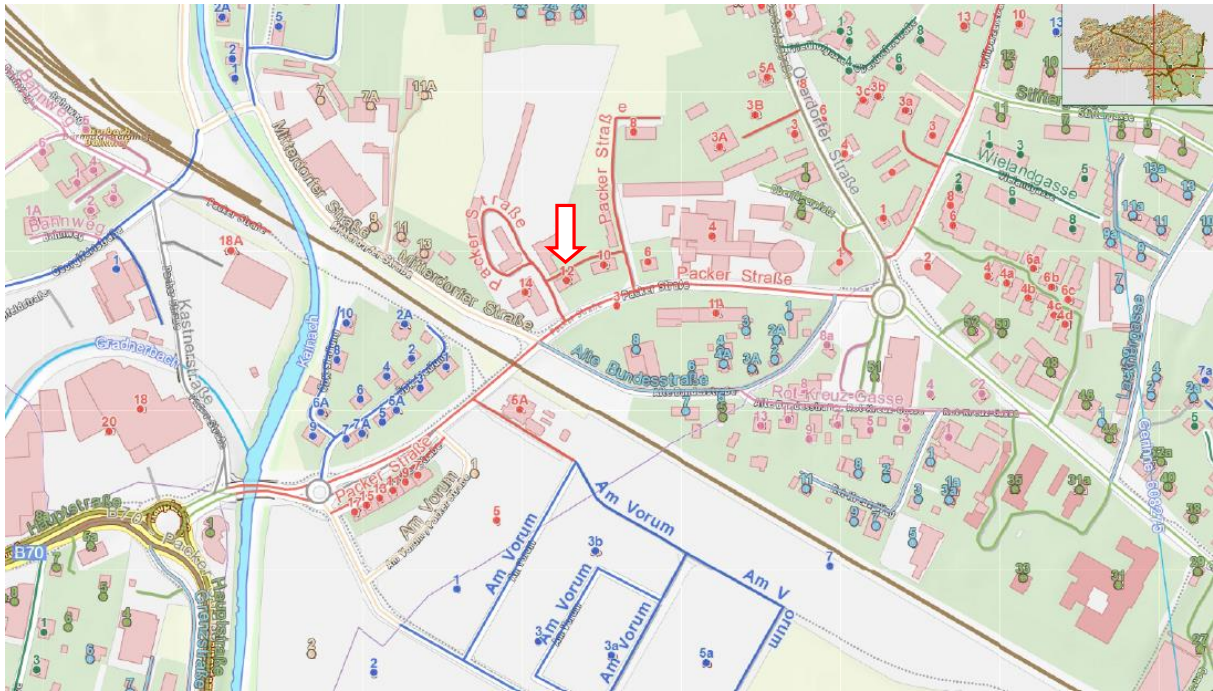




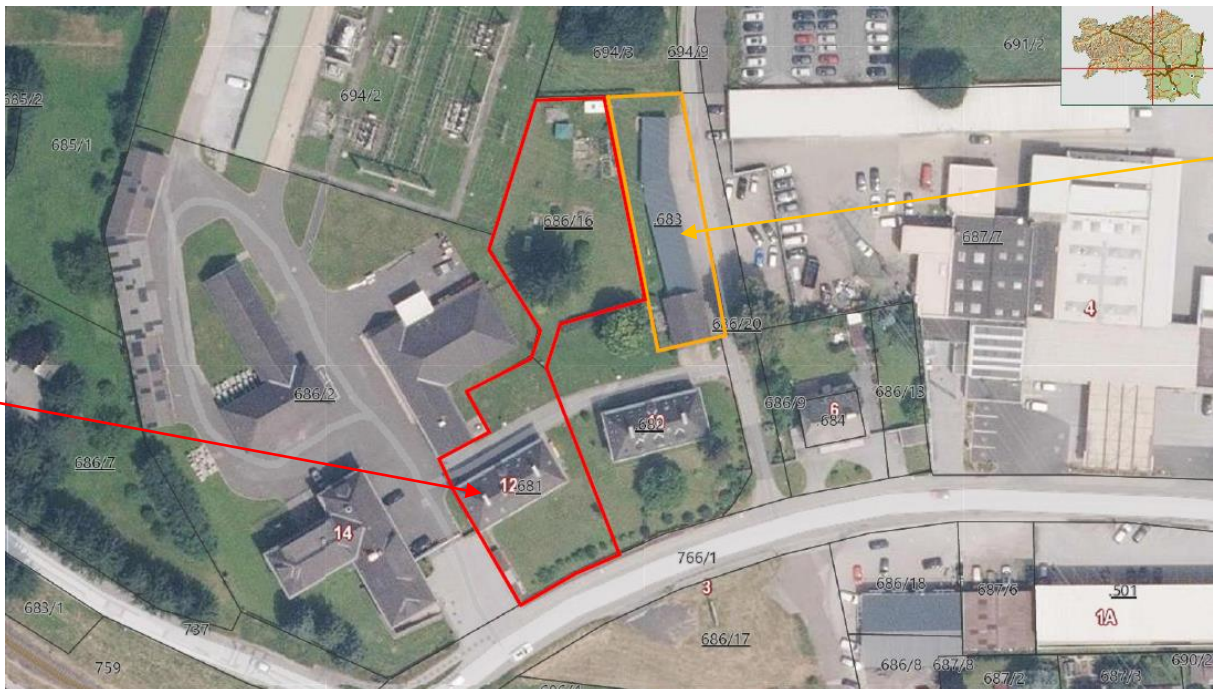
Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS



Beschreibung der Liegenschaften

Die gegenständliche Liegenschaft mit der EZ 1389, KG 63303 Bärnbach, besteht aus den Grundstücken .681 sowie 686/16 und weist laut Grundbuchauszug eine Gesamtfläche von 2.282m² auf. Die Grundstücke besitzen eine unregelmäßige Grundstücksform und sind fast eben. Die maximale Länge beträgt rund 100m, die durchschnittliche Breite beläuft sich auf etwa 23m. Die Bewertungsliegenschaft ist von bebauten Liegenschaften umgeben und grenzt direkt an die Packer Straße.

Auf der Liegenschaft wurde ursprünglich ein 6-Familienwohnhaus mit 6 Wohnungen mit der Orientierungsnummer „Packer Straße 12“ erbaut. Laut verbüchertem Nutzwertgutachten sind insgesamt 5 Wohnungen im Wohnhaus untergebracht. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Es sind keine KFZ-Abstellplätze auf der Liegenschaft vorhanden. Die bewertungsgegenständliche Wohnung „W 5“ erstreckt sich auf der Westseite über das Obergeschoss und das Dachgeschoss.

Die Liegenschaft mit der EZ 1383, KG 63303 Bärnbach, besteht aus dem Grundstück .683 und liegt östlich der EZ 1389 bzw. des Grundstückes 686/16. Laut Grundbuchauszug weist diese Liegenschaft eine Gesamtfläche von 818m² auf und ist ebenso annähernd eben. Die Grundstücksform ist trapezförmig. Die durchschnittliche Länge des Grundstückes beträgt ca. 54m, die Breite beläuft sich auf etwa 15m. Das Grundstück ist mit einem Garagengebäude mit insgesamt 15 Garagen bebaut. Die Garage „G 5“ ist im Erdgeschoss situiert.

Die Erschließung der Liegenschaften erfolgt über die asphaltierte, öffentliche „Packer Straße“ und danach über die Privatgrundstücke 686/20 sowie .682. Am eigenen Grundstück gibt es eine asphaltierte Zufahrt. Der Hauseingang befindet sich im Norden.

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

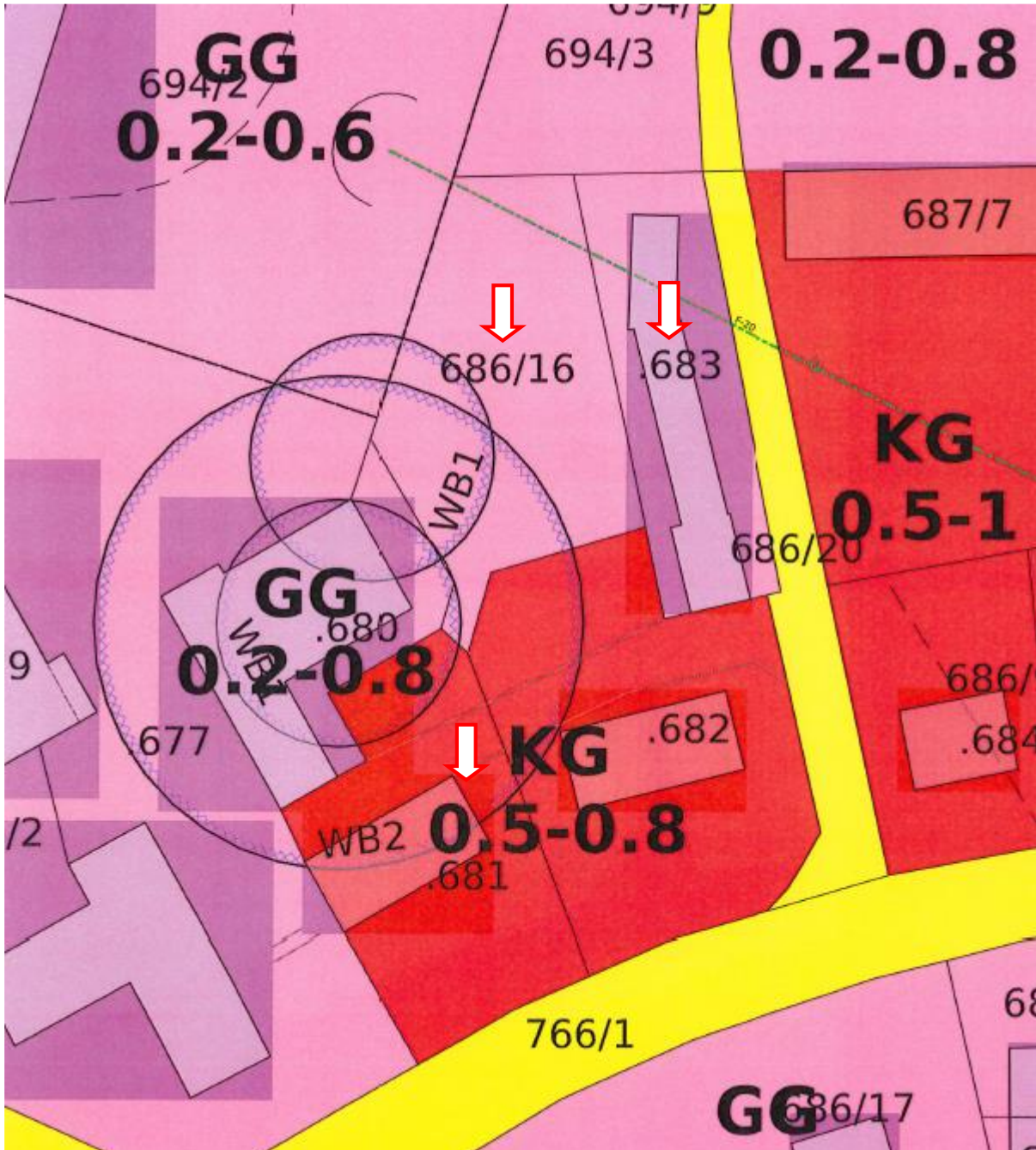
Lageplan – GIS



Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bärnbach ist das Bewertungsgrundstück .681 als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 0,8 ausgewiesen. Die Bewertungsgrundstücke 686/16 und .683 sind als Gewerbegebiet (GG) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 deklariert.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Bärnbach



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.

GEWERBEGEBIET - GG

Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig; davon ausgenommen sind Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen-, Baustoffhandelsbetriebe und Gartencenter sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen, wobei nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden kann.

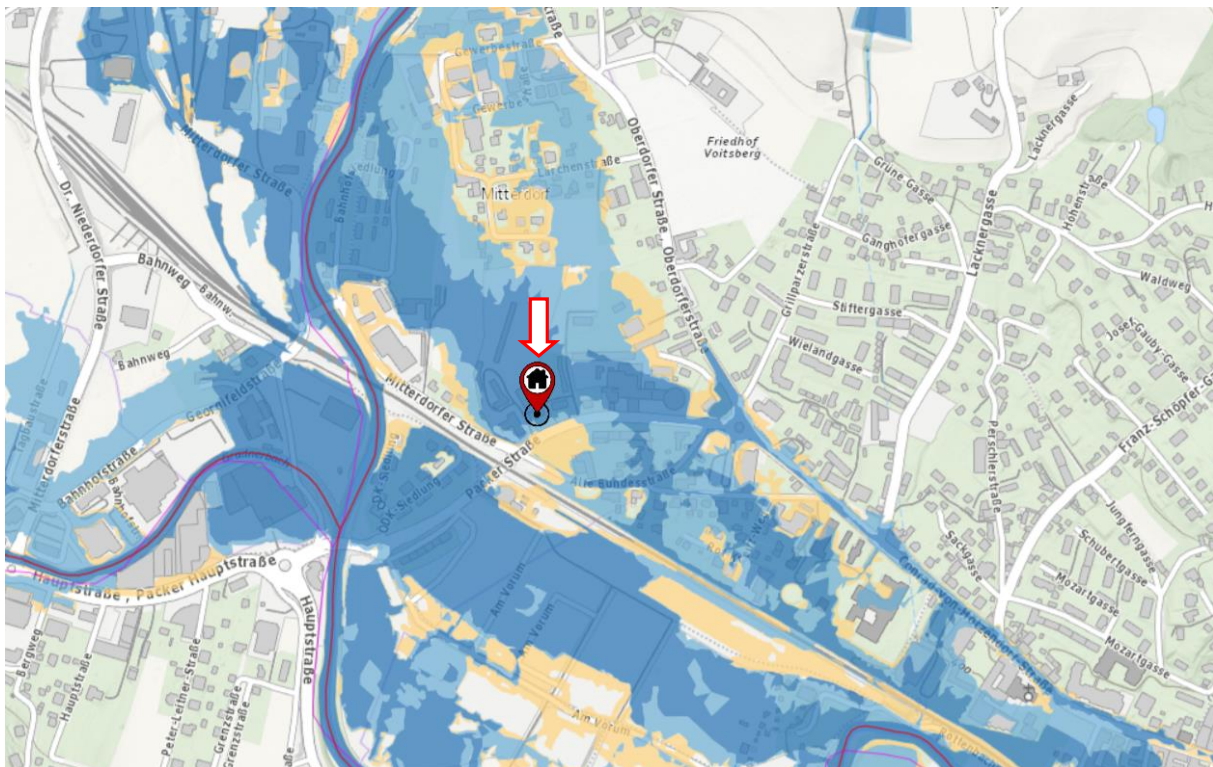
Aufschließung

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

Hochwasserrisikozone

Für die Grundstücke .681, 686/16 sowie .683 liegt laut Gefahrenlandkarte eHORA des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft eine hohe Gefährdung für Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser vor.

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



Objektbestand

Beschreibung Wohnhaus, Wohnung „W 5“

Für das gegenständliche Wohnhaus wurde von der zuständigen Baubehörde im Jahr 1952 die Baubewilligung für die Errichtung eines 6-Familienwohnhauses erteilt. Im Jahr 1989 wurde die diesbezügliche Benützungsbewilligung ausgestellt. Im Jahr 1998 wurde für die gegenständliche Wohnung die Baubewilligung für den Umbau der bestehenden Wohnung und für den Dachgeschoss-Ausbau genehmigt. Die dazugehörige Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1999 zugestellt. Das Nutzwertgutachten weist insgesamt 5 Wohnungen anstelle von 6 Wohnungen auf.

Das in Massivbauweise errichtete und mit einem Walmdach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattete Gebäude ist zur Gänze unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung „W 5“ erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Die Wohnung beinhaltet laut Nutzwertgutachten im Obergeschoss einen Flur, ein Bad/WC, eine Küche, drei Zimmer und einen Abstellraum. Das Dachgeschoss ist über eine innenliegende Wendeltreppe begehbar und besteht aus einer Galerie, zwei Zimmern und einem Bad/WC. Die Wohnnutzfläche beträgt insgesamt 113,98m². Des Weiteren sind der Wohnung der Keller 1 mit einer Nutzfläche von 15,45m² und der Keller 2 mit einer Nutzfläche von 14,31m² laut Nutzwertgutachten als Zubehör zugeordnet. In der Natur stellen die beiden Kellerräume Durchgehkellerräume dar.

Das Wohnhaus verfügt über keinen Personenaufzug.

Die Beheizung der Wohnung „W 5“ erfolgt über einen Einzelofen mit festen Brennstoffen. Im Obergeschoss ist ein Kachelofen situiert. Zusätzlich gibt es Elektro-Speicheröfen. Es ist keine Zentralheizung vorhanden.

Die Zubehörfläche ist nicht eingefriedet und besteht aus asphaltierten Flächen sowie aus Grünflächen. Darüber hinaus gibt es einen Müllplatz, Wäschestangen und das allgemeine, begrünte Grundstück 686/16.

An Instandsetzungsarbeiten wurden laut Parteienangaben folgende Maßnahmen durchgeführt: Etwa im Jahr 2015 wurden die Elektro-Speicheröfen erneuert, teilweise neue Elektroleitungen installiert und ein neuer Boiler mit einem Verbau montiert. Ungefähr im Jahr 2019 wurden die Fassaden saniert und gefärbelt, die alten Dachrinnen ersetzt, sowie neue Kunststofffenster samt Rollos bzw. fallweise Insektenschutz eingebaut. Das Kamintürl im Spitzboden wurde ca. im Jahr 2023 ausgetauscht.

Das Nutzwertgutachten wurde von der zeichnenden Sachverständigen beim zuständigen Bezirksgericht erhoben. Es sind keine Parifizierungspläne in der Urkundensammlung vorhanden, weshalb bei der Befundaufnahme keine stichprobenartigen Kontrollmessungen durchgeführt werden konnten. In Abänderung zum Nutzwertgutachten sind der Keller 1 und der Keller 2 kein separates Zubehör, sondern als Durchgehkeller ausgeführt.

Für die weiterführende Berechnung werden das Nutzwertgutachten und die darin angeführten Flächen und Werte als Grundlage herangezogen.

Ein Auszug des Nutzwertgutachtens ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus/Wohnung

Baujahr:	ca. 1952
Umbau/DG-Ausbau:	ca. 1998
Fiktives Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	normal erhalten 2015: Erneuerung Elektro-Speicheröfen Installation neuer Elektroleitungen teilw., Boiler mit Verbau 2019: Sanierung und Färbelung der Fassaden, Montage Dachrinnen Einbau Kunststofffenster samt Rollos bzw. fallweise Insektenschutz 2023: Austausch Kamintürl im Spitzboden
Heizung:	Einzelöfen: Kachelofen I Elektro-Speicheröfen
Baubewilligung 6-Familienwohnhaus:	GZ: V-455/62-153-1 vom 13.09.1962
Benützungsbewilligung 6-Familienw.:	GZ: V-455/62-153-1 vom 06.03.1964
Baubewilligung Umbau u. DG-Ausbau:	GZ: 1998/038/1262-3 vom 01.10.1998
Benützungsbewilligung Umbau u. DG:	GZ: 1998/038/1262-7 vom 13.04.1999
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 2,0 (von 1,0 – 5,0) [Wohnung]

Aufstellung der Nutzflächen:

Die Aufstellung der Nutzflächen wurde aus dem beigelegten Nutzwertgutachten entnommen.

Wohnung „W 5“ - B-LNR 10:

Flur	OG	8,19m ²
Bad/WC	OG	4,85m ²
Küche	OG	6,75m ²
Zimmer	OG	16,18m ²
Zimmer	OG	16,01m ²
Zimmer	OG	17,00m ²
Abstellraum	OG	7,23m ²
Galerie	DG	10,76m ²
Zimmer	DG	5,32m ²
Zimmer	DG	12,41m ²
Bad/WC	DG	9,28m ²

Summe Wohnnutzfläche „W 5“ **113,98m²**
(laut Nutzwertgutachten - wird für die Berechnung verwendet)

Der Wohnung sind der **Keller 1** mit einer Nutzfläche von **15,45m²** und der **Keller 2** mit einer Nutzfläche von **14,31m²** laut Nutzwertgutachten zugeordnet (in der Natur Durchgehkellerräume).

Allgemeinteile:

Die Hausallgemeinteile umfassen unter anderem Stiegenhaus, Erschließungsgänge, Waschküche im Keller, Balkon an der Nordseite des Stiegenhauses, Geh- und Zufahrtswege und Grünflächen.

Beschreibung Garagengebäude, Garage „G 5“

Für das gegenständliche Garagengebäude wurde von der zuständigen Baubehörde im Jahr 1961 die Baubewilligung für die Errichtung von 8 PKW-Garagen erteilt und im selben Jahr die diesbezügliche Benützungsbewilligung ausgestellt. Eine weitere Bau- und Benützungsbewilligung für die Errichtung einer vierboxigen PKW-Garage wurde im Jahr 1968 genehmigt. Für den Altbestand mit 3 Garagen auf der Südseite liegen keine Unterlagen bei der Baubehörde vor. Im Nutzwertgutachten sind insgesamt 15 Garagen angeführt.

Das in Massivbauweise errichtete und mit einem Pultdach in Blecheindeckung ausgestattete Gebäude ist nicht unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss. Der südseitige Garagenteil ist in Massivbauweise mit einem Satteldach ausgeführt.

Die bewertungsgegenständliche Garage „G 5“ ist mit einem Pultdach eingedeckt und besitzt laut Nutzwertgutachten eine Nutzfläche von 15,00m².

Die Zubehörfäche ist nicht eingefriedet und besteht aus asphaltierten Flächen sowie aus Grünflächen.

An Instandsetzungsarbeiten wurden laut Parteienangaben folgende Maßnahmen durchgeführt: Etwa im Jahr 2025 wurde die Dacheindeckung des Pultdaches aus Blech erneuert. Darüber hinaus wurden keine wesentlichen Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen.

Das Nutzwertgutachten wurde von der zeichnenden Sachverständigen beim zuständigen Bezirksgericht erhoben. Es sind keine Parifizierungspläne in der Urkundensammlung vorhanden, weshalb bei der Befundaufnahme keine stichprobenartigen Kontrollmessungen durchgeführt werden konnten.

Für die weiterführende Berechnung werden das Nutzwertgutachten und die darin angeführten Flächen und Werte als Grundlage herangezogen.

Ein Auszug des Nutzwertgutachtens ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Garagengebäude/Garage

Baujahre:	ca. 1961, ca. 1968
Fiktives Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	normal erhalten 2025: Erneuerung Blecheindeckung beim Pultdach
Heizung:	-
Baubewilligung 8 PKW-Garagen:	GZ: 742/2-1961 vom 24.05.1961
Benützungsbewilligung 8 PKW-Gar.::	GZ: 742/4-1961 vom 13.10.1961
Baubewilligung Vierboxige PKW-Gar.:	GZ: 1.446/3-1968 vom 29.11.1968
Benützungsbewilligung Vierboxige G.:	GZ: 1.446/3-1968 vom 29.11.1968
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 2,0 (von 1,0 – 5,0) [Garage]

Aufstellung der Nutzflächen:

Die Aufstellung der Nutzflächen wurde aus dem beigelegten Nutzwertgutachten entnommen.

Garage „G 5“ - B-LNR 30:

Garage 5	EG	15,00m ²
Summe Nutzfläche „G 5“ (laut Nutzwertgutachten - wird für die Berechnung verwendet)		<u>15,00m²</u>

Allgemeinteile:

Die Hausallgemeinteile umfassen unter anderem Geh- und Zufahrtswege und Grünflächen.

Ausstattung

Sämtliche Räume sind verputzt und gestrichen. An den Decken sind zum Teil Holzverkleidungen angebracht. In allen Räumen befinden sich elektrische Installationen. Die Wohnräume verfügen über PVC-, bzw. Laminatböden. Der Flur sowie die Sanitärräume sind verfliesen. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind mehrheitlich mit manuell zu bedienenden Rollos und fallweise mit Insektenschutzgittern ausgestattet. Eine SAT-Schüssel ist an der Fassade montiert. Die Garage ist verputzt und verfügt über ein Rolltor.

Beheizt wird die Wohnung mittels Kachelofen mit festen Brennstoffen sowie mit Elektro-Speicheröfen.

Die Sanitärausstattung im Bad im Obergeschoss umfasst eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Der Waschmaschinenanschluss ist im Bad untergebracht. Im Bad im Dachgeschoss sind eine Badewanne, ein Waschtisch und ein WC untergebracht. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch mittels Boiler.

Die Ausstattung der Wohneinheit und der Garage kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich der gesamten Wohnung als normal erhalten beschrieben werden. Es sind der Nutzung und dem Alter übliche Erhaltungsarbeiten erforderlich.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten – Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge sind fallweise überarbeitungsbedürftig. Laut Angaben steigt bei Starkregen das Grundwasser und es tritt Feuchtigkeit am Boden und an den Wänden ein. An der Decke der Garage ist ein Fleck mit geringfügiger Schimmelbildung 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 der Gebäude 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 die Wohnung und für die Garage die Note 2,0 für die Bewertung festgesetzt.

Bodenkontaminierung

Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften 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 .681, 686/16 sowie .683 nicht verzeichnet.

Einheitswert

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

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) von der ARTiVO planung+bauleitung GmbH vom 19.09.2013 vor. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 169,7 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor wird mit 2,25 angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Energieausweis bereits abgelaufen ist.

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

Als Zubehör wird die Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte erfasst und bewertet. Auftragsgemäß wird das Inventar nicht bewertet.

Fotodokumentation – Küche



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr ca. 2013, E-Geräte ca. 2016)	€ 700,00

Betriebskosten | Hausverwaltung

Die Verwaltung des Wohnhauses erfolgt durch die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach, Grazer Straße 2, 8580 Köflach.

Nachstehende Vorschriften wurden seitens der Hausverwaltung übermittelt:

Nutzfläche der Wohnung „W 5“	113,98m²
Aufwandsvorschreibung	
Betriebskostenkonto (10 % USt)	€ 176,89
Instandhaltsbeitrag (0 % USt)	€ 130,77
Verwaltungskostenpauschale (10 % USt)	€ 26,33
USt 10 %	€ 20,32
Gesamtsumme	€ 354,31

Nutzfläche der Garage „G 5“	15,00 m²
Aufwandsvorschreibung	
Gesamtsumme	€ 24,32

Die Hausverwaltung teilt mit, dass aus der monatlichen Vorschreibung ein Betriebskostenrückstand für die Wohnung „W 5“ in der Höhe von € 3.557,03 per 15.01.2026 besteht.

Die Hausverwaltung teilt mit, dass aus der monatlichen Vorschreibung ein Betriebskostenrückstand für die Garage „G 5“ in der Höhe von € 421,44 per 15.01.2026 besteht.

Die Instandhaltungsrücklage für das Wohnhaus „Packer Straße 12“ beträgt per 15.01.2026 € 35.678,11.

Die Instandhaltungsrücklage für das Garagengebäude beträgt per 15.01.2026 € 7.877,04.

Gemäß Information der Hausverwaltung sind keine größeren Sanierungsarbeiten in absehbarer Zeit geplant.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung gelangt kein Sanierungsdarlehen zur Vorschreibung.

Es wurden keine Informationen bezüglich Vereinbarungen über Benützungsregelungen 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 einfache bewertungsrelevante Außenanlage vorhanden. Diese besteht maßgeblich aus den asphaltierten Flächen, den Wäschestangen und dem Müllplatz.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Bärnbach sind keine offenen Abgabenrückstände vorhanden.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass keine Parifizierungspläne in der Urkundensammlung vorliegen. Für die weiterführende Berechnung werden die verbücherten Nutzwertgutachten als Grundlage herangezogen.

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 den bewertungsgegenständlichen das geeignete Verfahren ist.

Sachwert

Bodenwert

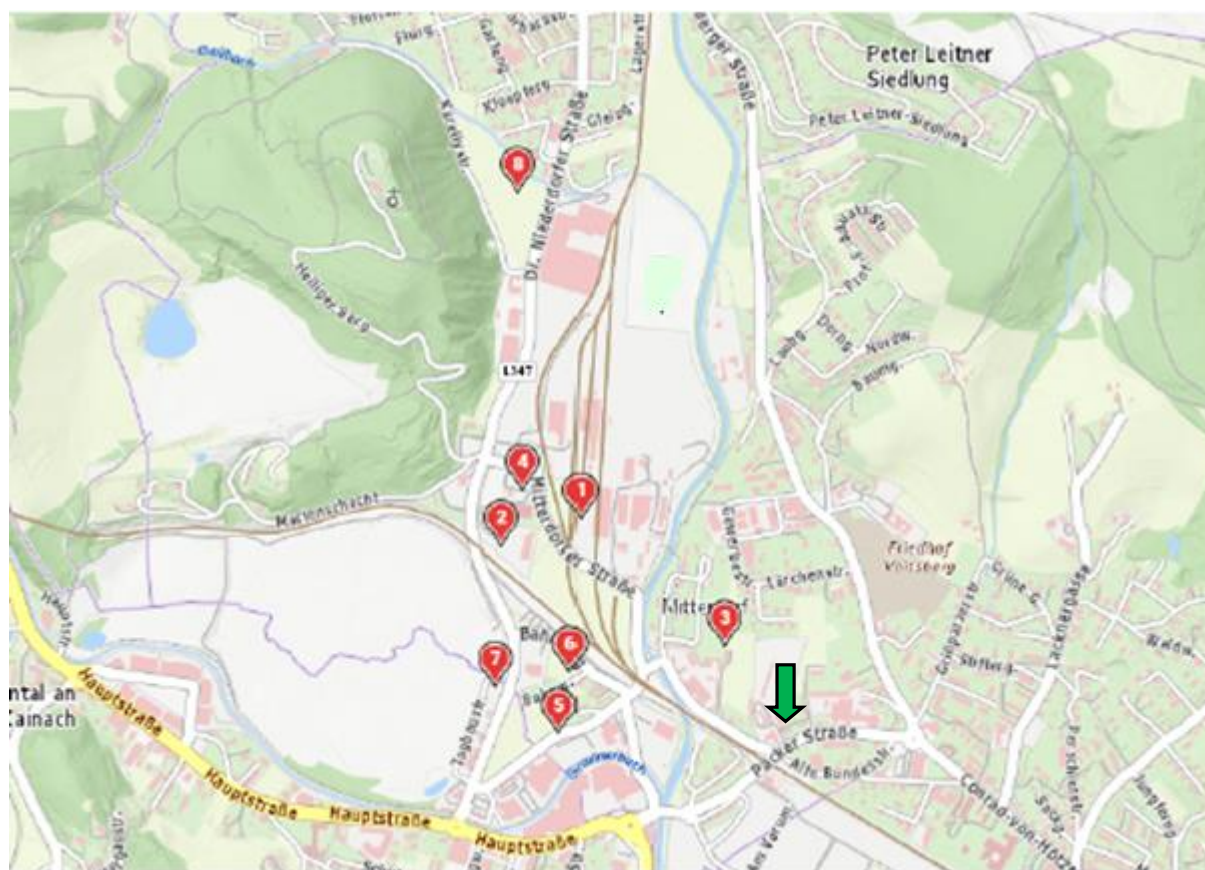
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich 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 €
63303	Bärnbach	3188	2023	545/4	B	Binder	Webersberger Hold. GmbH	10.221	1.000.000	97,84
63303	Bärnbach	1385	2023	545/2 ...	B	Binder	Binder	14.619	1.160.000	79,35
63303	Bärnbach	812	2019	696/2	B	jomi prop. GmbH	Höfer Karpf	5.975	198.000,00	33,14
63303	Bärnbach	2137	2019	556/3	B	Bärnb. Gastron. GmbH	Rößl	1.505	50.000,00	33,22
63303	Bärnbach	857	2020	666/1	B	Kiedl	Steirer Bau GmbH	4.634	199.262,00	43,00
63303	Bärnbach	1416	2021	664/6	B	GKB-Bergbau GmbH	Dreyer	2.479	188.404,00	76,00
63303	Bärnbach	3648	2020	359/4	B	GKB-Bergbau GmbH	Koch	3.279	268.878,00	82,00
63303	Bärnbach	1593	2023	519/1	B	Peer	Peter Stubhann	4.646	325.220,00	70,00

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 bewertenden Liegenschaften ein angemessener Vergleichspreis abgeleitet. Die gegebene Bebauung wurde dabei bereits berücksichtigt.

Angepasster Vergleichspreis Bauland:**€ 86,00/m²**

In der Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichtes wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienwohnhäusern Packer Straße 12 und 10 erhoben. In den letzten 8 Jahren sind keine Transaktionen vorhanden.

Ermittlung des Sachwertes der Wohnung „W 5“

Bodenwert

Grundstücke Nr. .681, 686/16, EZ 1389

Kerngebiet (KG), 0,5 – 0,8, bebaut, bzw. Gewerbegebiet (GG), 0,2 – 0,8, unbebaut

2.282 m ² à 86,00	196.252,00
davon 120/424 Anteile	55.543,02

Bodenwert	55.543,02
------------------	------------------

Gebäudewert

Eigentumswohnung „W 5“, OG / DG

Baujahr ca. 1952, Umbau u. DG-Ausbau ca. 1998, fiktives Baujahr 1976, Alter des Objektes 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung „W 5“, OG / DG	
113,98 m ² à 2.430,00	276.971,40

Neubauwert	276.971,40
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	276.971,40
63,43 % linear mit Zustandsnote (Zustandsnote: 2,0)	- 175.682,96
Bauwert zum Stichtag 14.01.2026	101.288,44

Gebäudewert	101.288,44
--------------------	-------------------

Sachwert der Wohnung „W 5“

Grundwert	55.543,02
Gebäudewert	101.288,44
3,00 % Außenanlagen	3.038,65

Sachwert der Wohnung „W 5“**159.850,11**

Verkehrswert der Wohnung „W 5“

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.

Für die Nachkontrolle wurde der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen, wobei hier ein Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert in normaler bis guter Wohnlage in der Höhe von € 1.074,93 bis € 1.422,97 je Quadratmeter Nutzfläche hervorgeht. Der ermittelte Sachwert ergibt rund € 1.400,00 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Weiters kann bei der gegenständlichen Wohnung jedenfalls von einem durchschnittlichen Wohnwert ausgegangen werden. Darüber hinaus scheint die Eigentumswohnung um den ermittelten Wert absetzbar, sodass im Rahmen der Nachkontrolle keine weitere Anpassung erforderlich ist. Somit wird der Sachwert ohne weitere Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt.

Sachwert Wohnung „W 5“	159.850,11
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	159.850,11

Der Verkehrswert der 120/424 Anteile B-LNR 10 an der Liegenschaft EZ 1389, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung „W 5“ – Packer Straße 12 verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 160.000,00

Bewertung des Zubehörs

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

€ 700,00

Ermittlung des Sachwertes der Garage „G 5“

Bodenwert

Grundstück Nr. .683, EZ 1383

Gewerbegebiet (GG), 0,2 – 0,8, bebaut

818 m ² à 86,00	70.348,00
davon 30/504 Anteile	4.187,38

Bodenwert	4.187,38
------------------	-----------------

Gebäudewert

Garage „G 5“, EG

Baujahre ca. 1961, 1968, fiktives Baujahr 1976, Alter des Objektes 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Garage „G 5“, EG	
15,00 m ² à 1.420,00	21.300,00

Neubauwert	21.300,00
-------------------	------------------

Bauwert

Neubauwert	21.300,00
72,14 % linear mit Zustandsnote (Zustandsnote: 2,0)	- 15.365,82
Bauwert zum Stichtag 14.01.2026	5.934,18

Gebäudewert	5.934,18
--------------------	-----------------

Sachwert der Garage „G 5“

Grundwert	4.187,38
Gebäudewert	5.934,18
3,00 % Außenanlagen	178,03

Sachwert der Garage „G 5“**10.299,59**

Verkehrswert der Garage „G 5“

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.

Für die Nachkontrolle wurde der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie der BKI-Baukosten für Gebäude der deutschen Architektenkammer herangezogen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass die unterstellten Neuerstellungskosten und die Restnutzungsdauer für die Verkehrswertermittlung marktüblich sind. Die Bewertung des Grundstückes erfolgte durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens, bei welchem von tatsächlichen, am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Der ermittelte Sachwert ergibt rund € 690,00 pro Quadratmeter Nutzfläche. Darüber hinaus scheint die Garage um den ermittelten Wert absetzbar, sodass im Rahmen der Nachkontrolle keine weitere Anpassung erforderlich ist. Somit wird der Sachwert ohne weitere Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt.

Sachwert Garage „G 5“	10.299,59
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	10.299,59

Der Verkehrswert der 30/504 Anteile B-LNR 30 an der Liegenschaft EZ 1383, GB 63303 Bärnbach, mit welchem untrennbar das Wohnungseigentum an der Garage „G 5“ verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 10.300,00

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 Liegenschaften 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 1389 und der EZ 1383, beide KG 63303 Bärnbach.

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 13.02.2026

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige