



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 44/25 b

Dr. Christian Niederdorfer-Straße 1

BG Voitsberg

8570 Voitsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei

Volksbank Steiermark AG, FN 421966p
Schmiedgasse 31, 8010 Graz

vertreten durch

Mag. Dietmar Strimitzer, RA
Körösisstraße 9/1, 8010 Graz

Verpflichtete Partei

Marcel Bayer, geb. 29.07.1996
Judenburgerstraße 117 Top 1, 8580 Köflach

Liegenschaft

Wohnhaus (ehemalige Fleischhauerei) und Garage
Judenburgerstraße 117, 8580 Köflach
GB 63314 Gradenberg, EZ 168

Liegenschaftseigentümer

Marcel Bayer (1/1 Anteil)

Wegen

€ 54.900,46 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 168,
GB 63314 Gradenberg.**

Köflach, am 15.04.2026

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
Flächenwidmung.....	11
Bodenkontaminierung	11
Hochwasserrisikozone	12
Senderkataster	12
Objektbestand.....	13
Ausstattung.....	16
Bau- und Instandhaltungszustand.....	16
Energieausweis	17
Einheitswert	17
Nutzung, Sonstiges.....	17
Zubehör, Inventar	17
Außenanlagen	18
Sonstige Feststellungen.....	18
Gutachten	19
Bewertungsgrundsätze	19
Vergleichspreise	21
Ermittlung des Sachwertes	23
Sachwert der Liegenschaft	25
Verkehrswert der Liegenschaft	26

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Lageplan – DKM

Grundriss Wohnhaus: OG -1949 samt Nutzflächenaufstellung

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Köflach

Abgabenrückstände bei der Stadtgemeinde Köflach

Baubewilligung Fleischhauerei und Aufstockung Wohnung – Bescheid vom 07.09.1949

Baubewilligung Pelletszentralheizungsanlage – Bescheid vom 01.04.2025

Auszug baubehördliche Überprüfung – Befund und Gutachten vom 23.04.2025

Auszug Baugebrechen – Bescheid vom 14.05.2025

Heizverbot – Bescheid vom 15.12.2025

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 168, GB 63314 Gradenberg, im Rahmen der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 7 E 44/25 b des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 03.03.2026 um 09:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme war neben der Sachverständigen Herr Marcel Bayer anwesend.

Als Bewertungsstichtag wird der **03.03.2026** 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 - 2026 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 63314 Gradenberg EINLAGEZAHL 168
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

Letzte TZ 3732/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.36/2	GST-Fläche	380	
	Bauf.(10)	189	
	Gärten(10)	191	Judenburgerstraße 117 Judenburgerstraße 117a

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Anmerkung: Laut Angaben gibt es die Orientierungsnummer Judenburgerstraße 117a in der Natur nicht.

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****
 1 a 1570/1952 153/2008 Grunddienstbarkeit Bennützung der Abfall und
 Aschengrube und Zufahrt zu dieser auf Gst 50/2
 2 a 1570/1952 Grunddienstbarkeit des Fahrweges in EZ 167

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

Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
 6 ANTEIL: 1/1
 Marcel Bayer
 GEB: 1996-07-29 ADR: Lengheimerweg 7, Graz 8054
 a 3746/2018 IM RANG 3424/2018 Kaufvertrag 2018-10-29 Eigentumsrecht
 b 3746/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

2 a 3746/2018
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Maria Kettner geb 1952-04-16
b 278/2022 VORRANG von LNR 3 vor 2

3 a 278/2022 Pfandurkunde 2022-01-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 63.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
c 278/2022 VORRANG von LNR 3 vor 2
d 2922/2025 Hypothekarklage (46 Cg 100/25v, LGZ Graz)
e 3732/2025 Zwangsversteigerung unter C-LNR 4

4 a 3732/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 54.900,46, Zinsen und Kosten
lt Exekutionsbewilligung 2026-01-07 für
Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
(7 E 44/25b)
b 3732/2025 Pfandrecht haftet unter C-LNR 3

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten einverleibt.

Unter C-LNR 2 ist das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Maria Kettner geb 1952-04-16 einverleibt.

Unter C-LNR 4 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit** und ohne Berücksichtigung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes.

Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der EZ 168, KG 63314 Gradenberg, umfasst das Grundstück .36/2. Die Liegenschaft ist unter der Orientierungsnummer „Judenburgerstraße 117“ in der Stadtgemeinde Köflach situiert und liegt rund 2,2km vom Rathausplatz Köflach entfernt. Die Wohnlage kann als mittelmäßig bezeichnet werden, die Verkehrslage kann als durchschnittlich beschrieben werden. Im Westen ist das baubehördlich gesperrte Nachbarhaus „Judenburgerstraße 115“ – die Weinkellerei „Felsenkeller“ - direkt angebaut und anschließend grenzen unmittelbar steile Waldflächen an.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die asphaltierte B77 – Gaberl Straße, Grundstück 314 – öffentliches Gut. Am eigenen Grundstück ist eine asphaltierte Zufahrt zur Garage vorhanden.

Die üblichen Nahversorger sind in der näheren Umgebung mit einem Fahrzeug erreichbar.

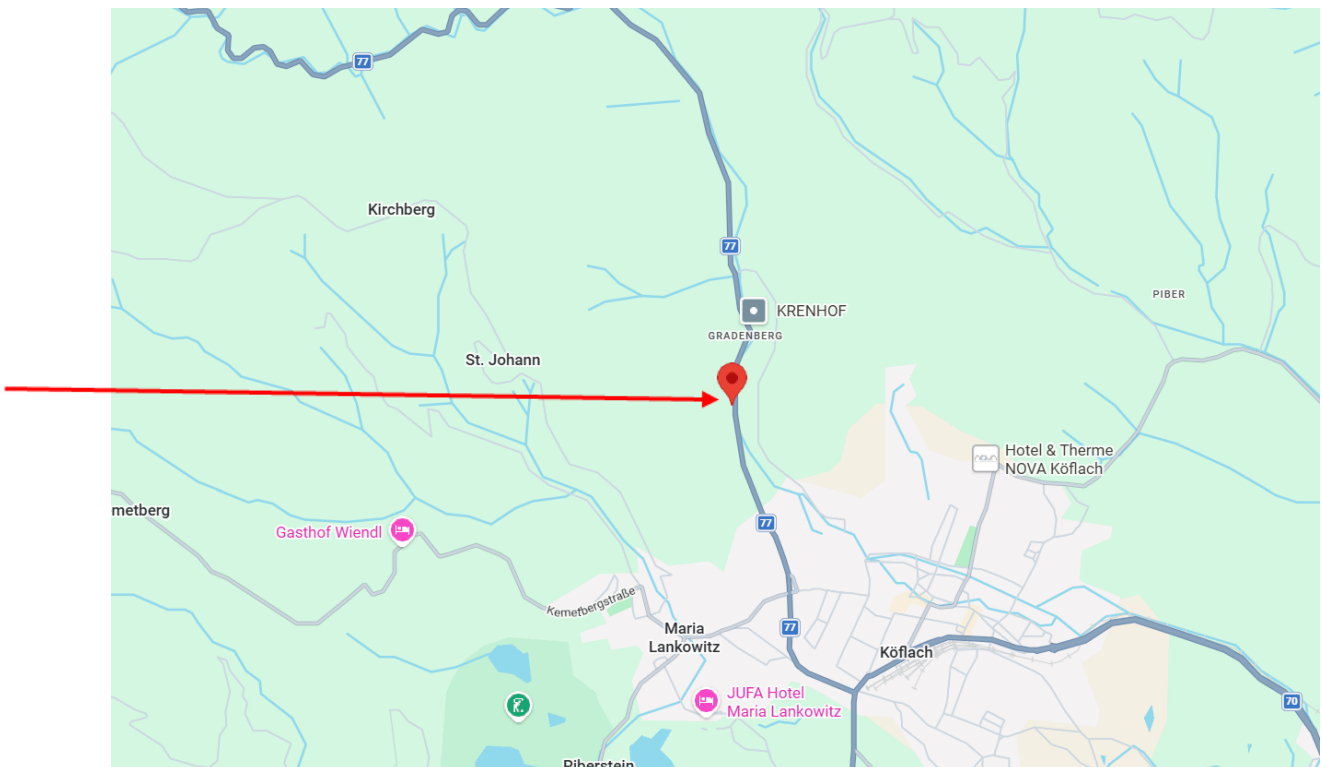
Nähere Details, sowie die genaue Lage und Form des Grundstückes und des Gebäudes, sind der beigefügten Bilddokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

Fotodokumentation Zufahrt, Wohnhaus (ehemalige Fleischhauerei) und Garage
(weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)





Adressortsplan – Google Maps



Adressortsplan – GIS



Luftbild – GIS

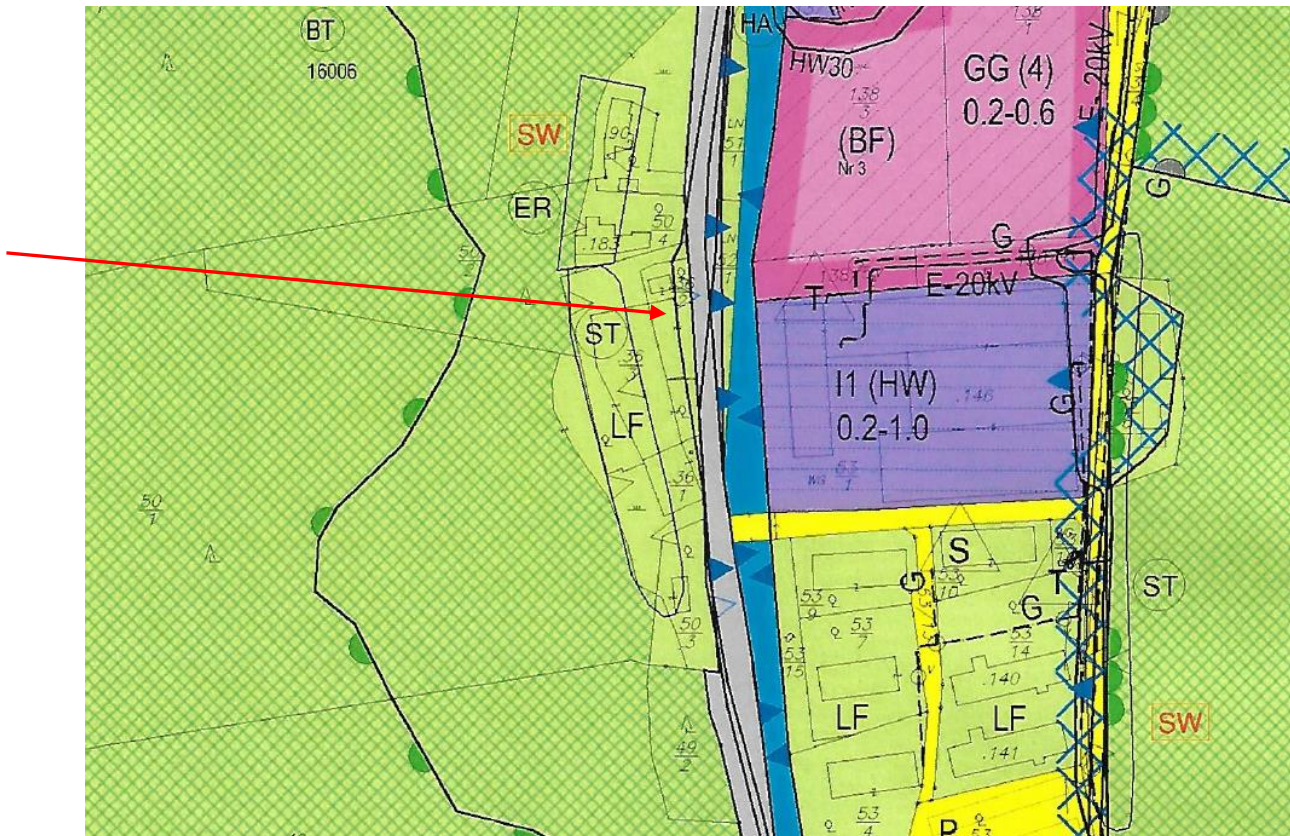


Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Köflach ist das Bewertungsgrundstück .36/2 als Freiland mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (LF) mit ausgewiesen. Der westliche Teil der Liegenschaft befindet sich in einer durch Steinschlag gefährdeten Fläche (ST). Darüber hinaus liegt das Grundstück teilweise im Hochwassergefährdungsbereich HQ 100.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Grundstücksgröße von 380m² als Bauland bewertet.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan – Stadtgemeinde Köflach



FREILAND

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs. 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

Bodenkontaminierung

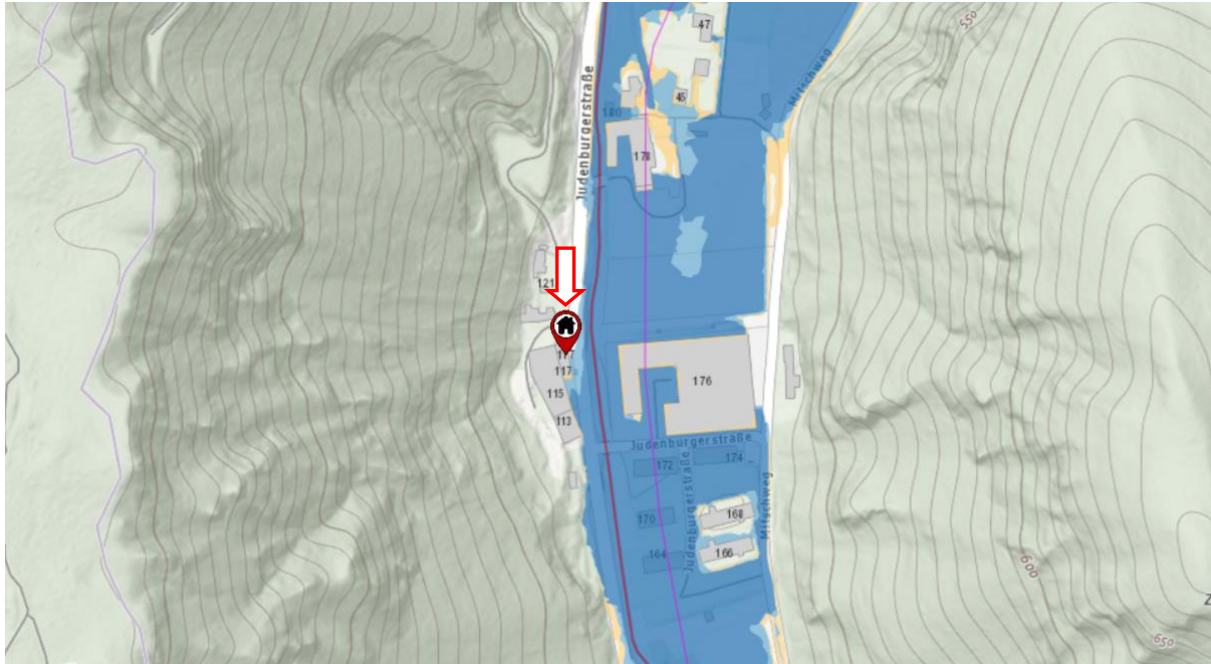
Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar und finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und wären gegen gesonderten Auftrag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

Im Altlastenatlas ist das Bewertungsgrundstück .36/2 nicht verzeichnet.

Hochwasserrisikozone

Für das Grundstück .36/2 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.

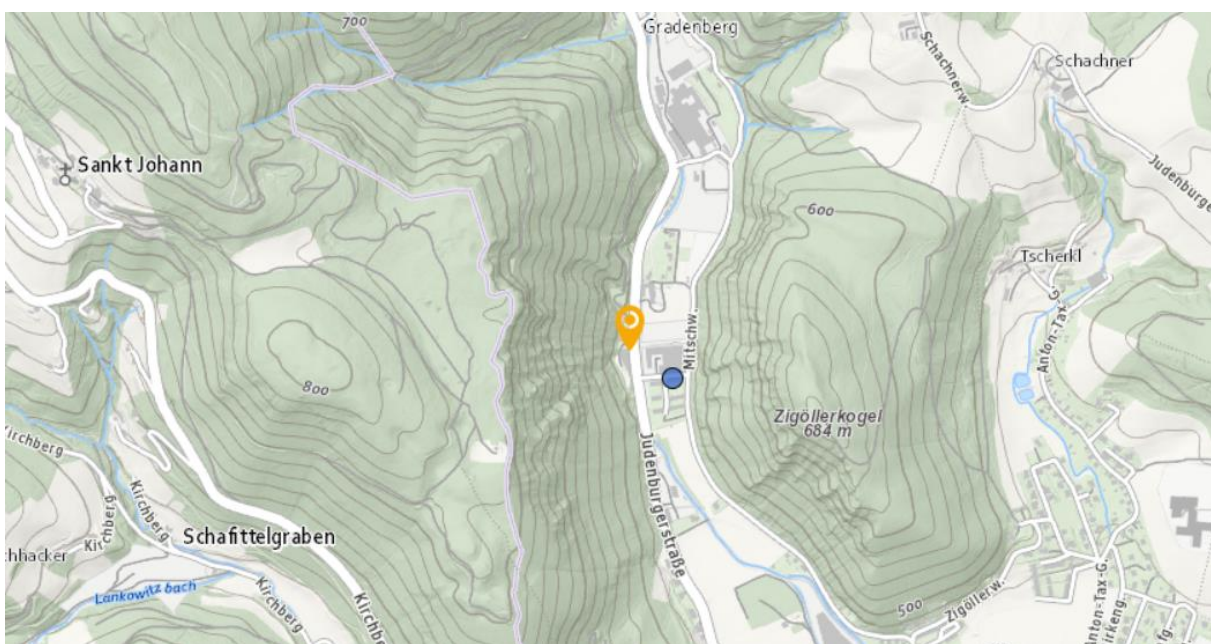
Auszug aus der Gefahrenlandkarte, eHORA - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft



Senderkataster

Im Senderkataster werden die Standorte der Mobilfunk- und Rundfunkstationen angezeigt.

Auszug aus dem Senderkataster – Forum Mobilkommunikation (FMK)



Objektbestand

Beschreibung Wohnhaus (ehemalige Fleischhauerei) und Garage „Judenburgerstraße 117“

Das ursprüngliche Erbauungsdatum ist nicht bekannt. Für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde von der Bezirkshauptmannschaft Voitsberg im Jahr 1949 die Baubewilligung für einen Umbau des bestehenden Eiskellers in einen Fleischhauereibetrieb im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss und für eine Aufstockung eines Obergeschosses mit einer Betriebswohnung erteilt. Das Dachgeschoss als Dachboden inklusive einer Dachterrasse ist ebenso in der Baubewilligung im Jahr 1949 angeführt. Die Benützungsbewilligung liegt nicht vor. Im Jahr 2025 wurde vom Bauamt Köflach eine Baubewilligung für den Einbau einer Pelletszentralheizungsanlage ausgestellt. Die diesbezügliche Benützungsbewilligung ist nicht vorhanden. Darüber hinaus liegen ein Befund sowie ein Gutachten über eine baubehördliche Überprüfung, ein Bescheid über Baugebrechen und ein Bescheid über ein Heizverbot bei der Stadtgemeinde Köflach aus dem Jahr 2025 vor.

Das in Massivbauweise errichtete sowie mit einem Satteldach in Eternitschabloneneindeckung ausgestattete Wohnhaus ist teilweise unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Spitzboden ist über eine Dachbodeneinschubtreppe begehbar. Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken liegen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung beim Bauamt vor. Das Erdgeschoss wird gerade zu Wohnzwecken umgebaut.

Das Garagengebäude besitzt ein Erdgeschoss und wurde in Massivbaubauweise hergestellt sowie mit einer Betondecke als Flachdach versehen. Es gibt keine Bau- bzw. Benützungsbewilligung für das Gebäude. Das Baujahr ist ebenfalls unbekannt.

Das Kellergeschoss ist über eine innenliegende Betonstiege erreichbar und beinhaltet einen Vorraum, einen Kellerraum, einen Heizraum und einen Pelletslagerraum.

Das Erdgeschoss ist ebenerdig im Süden begehbar und wird gerade saniert. Im Erdgeschoss sind zwei Vorräume, ein Stiegenhaus, ein Bad/WC und vier Räume untergebracht. Ein weiterer von außen zugänglicher Raum ist südseitig situiert.

Der Hauseingang im Obergeschoss befindet sich auf der Nordseite und ist über eine Außenstiege zugänglich. Das Obergeschoss besitzt drei Vorräume, einen Waschraum, eine Küche, ein Bad/WC und vier Zimmer.

Das Dachgeschoss ist über das Stiegenhaus begehbar. Im Dachgeschoss sind ein Vorraum, ein Bad/WC, ein Wohnzimmer und zwei Zimmer untergebracht. Südseitig ist eine Dachterrasse situiert.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung mit Pellets über Heizkörper. Derzeit besteht ein Heizverbot. Zusätzlich gibt es einen Kaminofen mit festen Brennstoffen im Dachgeschoss.

Die Zuhörfläche ist teilweise eingefriedet und besteht zum wesentlichen Teil aus befestigten bzw. asphaltierten Flächen und der Außenstiege. Die Garage ist erdgeschossig, hat eine Nutzfläche von ca. 25,00m² und ist mit einem betonierten Flachdach ausgestattet. Die Garage ist umfangreich instandsetzungsbedürftig und weist aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes keinen Zeitwert mehr auf.

An Instandsetzungsarbeiten wurden laut Parteienangaben folgende Maßnahmen durchgeführt: Etwa im Jahr 2010 wurden neue Kunststoffenster samt teilweise manuell zu bedienenden Rollos eingebaut. Ungefähr in den Jahren 2019 bis 2025 wurden im Obergeschoss die Hauseingangstür in Kunststoff erneuert, die Fußböden mit Fliesen, Vinyl, bzw. Laminat neu belegt, teilweise die Fußbodenkonstruktionen ersetzt, die Türstöcke sowie die Türblätter fallweise gestrichen, Malerarbeiten an den Decken und Wänden durchgeführt, die Elektro-, Wasser-, sowie Abflussleitungen ausgetauscht und der Elektro-Verteilerkasten installiert.

Im Dachgeschoss wurden im selben Zeitraum die Dachterrassentür in Kunststoff samt elektrischer Rollos eingebaut, die Türstöcke sowie die Türblätter fallweise gestrichen, Malerarbeiten an den Decken und Wänden durchgeführt, die Elektro-, Wasser-, sowie Abflussleitungen ausgetauscht, der Elektro-Verteilerkasten installiert, das Bad/WC saniert und neue Sanitärgegenstände montiert.

Die Heizung wurde auf Pellets umgestellt und es wurden ein Pelletslagererraum errichtet, ein Edelstahlrohr im Kamin eingezogen, die Heizkörper erneuert, die Heizungsleitungen als Aufputz-Leitungen verlegt und ein neuer Pufferspeicher sowie ein Boiler installiert.

Das Erdgeschoss wird gerade umgebaut bzw. saniert.

Der von der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde ausgehobene Grundriss des Obergeschosses aus dem Jahr 1949 wurde im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert. Es konnten diverse Abweichungen im Innenbereich festgestellt werden. In Abänderung zum Einreichplan ist das WC als Waschraum ausgeführt, die Speis wurde ins Bad integriert und ein WC installiert. Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen. Bei der Baubehörde gibt es nur einen Grundriss vom Obergeschoss sowie eine Nutzflächenaufstellung vom Obergeschoss und keine weiteren Pläne. Die genehmigte Fleischhauerei im Erdgeschoss gibt es nicht mehr. Das gesamte Gebäude wird als Wohnhaus verwendet. Nach Auskunft der Gemeinde erfolgte keine Feststellung des rechtmäßigen Bestandes. Aus den Unterlagen im Bauakt geht nicht hervor, ob das gesamte Haus für Wohnzwecke genutzt werden darf. Das ausgebaute Dachgeschoss wird im Befund und Gutachten bei der baubehördlichen Überprüfung vom 23.04.2025 trotz Begehung nicht erwähnt.

Für die weiterführende Berechnung werden die in der Nutzflächenaufstellung vom Obergeschoss angeführten Werte und Flächen und der Grundriss des Obergeschosses als Grundlage herangezogen.

Der Grundriss des Obergeschosses sowie die Nutzflächenaufstellung aus dem Jahr 1949 sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand Wohnhaus und Garage

Ursprüngliches Baujahr:	unbekannt
Umbau, Aufstockung:	1949
Baujahr fiktiv:	1981
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	reparatur- und instandhaltungsbedürftig 2010: Montage Kunststofffenster samt Rollos 2019-2025: Obergeschoss: Einbau Hauseingangstür Kunststoff Fußböden: Fliesen, Vinyl, Laminat, teilw. Konstruktion Maler – u. Anstreicherarbeiten: Türstöcke, Türblätter, Wände, Decken Elektro-, Wasser-, Abflussleitungen, E-Verteiler erneuert Dachgeschoss: Einbau Dachterrassentür in Kunststoff samt elektr. Rollos Maler – u. Anstreicherarbeiten: Türstöcke, Türblätter, Wände, Decken Elektro-, Wasser-, Abflussleitungen, E-Verteiler erneuert Sanierung Bad/WC inkl. Sanitärgegenstände Heizung: Umstellung auf Pellets, Pelletslagerraum, Einzug Edelstahlrohr im Kamin, Heizkörper neu, Leitungen Aufputz-Verlegung, Installation Pufferspeicher, Boiler Erdgeschoss: derzeit im Umbau und Sanierungszustand
Nettonutzflächen: (Laut Grundriss OG aus dem Jahr 1949 bzw. Nutzflächenaufstellung)	ca. 50,40m ² (KG) ca. 97,24m ² (EG) ca. 97,24m ² (OG) ca. 65,34m ² (DG)
Gesamtwohnnutzfläche:	ca. 259,82m ² (EG + OG + DG)
Heizung:	Zentralheizung mit Pellets I Heizkörper Zusätzlich: Kaminofen im Dachgeschoss aktuell: Heizverbot
Baubewilligung Umbau, Aufstockung:	GZ: 4 Po 3/4 vom 07.09.1949
Benutzungsbewilligung Umbau, A.:	nicht vorhanden
Baubewilligung Pelletszentralheizung:	GZ: BA 131-93-11 B 11/1-2025 Os/Gal vom 01.04.2025
Benutzungsbewilligung Pelletsz.:	nicht vorhanden
Baugebrechen:	GZ: BA 131-93-11 D/2253/2025 Os vom 14.05.2025
Heizverbot:	GZ: BA 131-93-11 B 17/1-2025 Os/Gal vom 15.12.2025
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 3,0 (von 1,0 – 5,0)

Ausstattung

Die Räume des Wohnhauses (ehemalige Fleischhauerei) sind verputzt und gestrichen. An den Decken und Wänden sind fallweise Holzverschalungen angebracht. In allen Wohnräumen befinden sich elektrische Installationen und Heizkörper. Die Wohnräume verfügen über Vinyl-, Fliesen- und Laminatböden. Die Sanitärräume sind verfliest. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt. Die Fensterkonstruktionen bestehen aus Kunststoff und sind teils mit manuell bedienbaren Rollos ausgestattet. Die Dachterrasse verfügt über elektrische Rollos. Die Dachflächenfenster und ein Fenster im Dachgeschoss sind in Holz ausgeführt. An der südseitigen Fassade ist eine SAT-Schüssel montiert.

Beheizt wird das Wohnhaus durch eine Zentralheizung mit Pellets über Heizkörper. Ein Kaminofen ist im Dachgeschoss situiert.

Die Sanitärausstattung im Dachgeschoss beinhaltet eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC. Es gibt keine Waschmaschinenanschluss. Das Bad im Obergeschoss befindet sich im Rohbauzustand. Die Warmwasseraufbereitung ist mit der Heizung kombiniert.

Die Ausstattung des Wohnhauses (ehemalige Fleischhauerei) kann als einfach bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich des Obergeschosses und des Dachgeschosses als normal erhalten beschrieben werden. Es sind dem Alter und der Nutzung übliche Erhaltungsarbeiten erforderlich. Das Kellergeschoss und das Erdgeschoss können als reparatur- und instandsetzungsbedürftig bezeichnet werden.

Mängel/Schäden/fehlende Arbeiten - Anmerkungen:

Die Wand- und Bodenbeläge sind vereinzelt überarbeitungsbedürftig. Im Kellergeschoss ist teilweise Feuchtigkeit an den Wänden vorhanden. Im Obergeschoss – unter der Dachterrasse, sind Feuchtigkeitsschäden an den Wänden augenscheinlich erkennbar. Vereinzelt fehlen die Beleuchtungskörper. Das Bad/WC im Obergeschoss befindet sich im Rohbauzustand. Es gibt keinen Waschmaschinenanschluss. Aufgrund der derzeitigen Baustelle im Erdgeschoss sind Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich sowie im Außenbereich erforderlich. Generell sind keine zeitgemäßen Dämmungen vorhanden. Im Dachterrassenbereich sind umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich. Die alten Dachflächenfenster und das Holzfenster sind erneuerungsbedürftig. Derzeit gibt es keinen Strom aufgrund von elektrischen Mängeln und ein aufrechtes Heizverbot. Es liegen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung für die diversen baulichen Änderungen vor. Das unmittelbar angebaute Nachbarhaus „Judenburgerstraße 115“ ist baubehördlich gesperrt.

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 Wohnhaus (ehemalige Fleischhauerei) 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.

Einheitswert

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

Nutzung, Sonstiges

Eigennutzung – die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Zubehör, Inventar

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

Fotodokumentation Küche - Obergeschoss



Position	Bezeichnung	Zeitwert
1	Küche mit Unter- und Oberschränken inkl. E-Geräte (Baujahr ca. 2019, Neupreis ca. € 13.000,00)	€ 3.900,00

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 der Einfriedung, den asphaltierten bzw. befestigten Flächen, der Außenstiege und der Garage.

Sonstige Feststellungen

Gemäß Mitteilung seitens der Stadtgemeinde Köflach besteht per 18.02.2026 ein Abgabenrückstand in der Höhe von € 173,50.

Die zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass für die diversen Änderungen keine Baubewilligung und keine Benützungsbewilligung vorliegen. Bei der Baubehörde gibt es nur einen Grundriss vom Obergeschoss und keine weiteren Pläne. Die genehmigte Fleischhauerei im Erdgeschoss gibt es nicht mehr. Das gesamte Gebäude wird als Wohnhaus verwendet. Nach Auskunft der Gemeinde erfolgte keine Feststellung des rechtmäßigen Bestandes. Aus den Unterlagen im Bauakt geht nicht hervor, ob das gesamte Haus für Wohnzwecke genutzt werden darf. Das ausgebaute Dachgeschoss wird im Befund und Gutachten bei der baubehördlichen Überprüfung vom 23.04.2025 trotz Begehung nicht erwähnt.

Die Liegenschaft befindet sich direkt neben der B77 – Gaberl Straße, wodurch Lärmimmissionen gegeben sind.

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 168, KG 63314 Gradenberg, 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 der bewertungsgegenständlichen das geeignete Verfahren ist.

Sachwert

Bodenwert

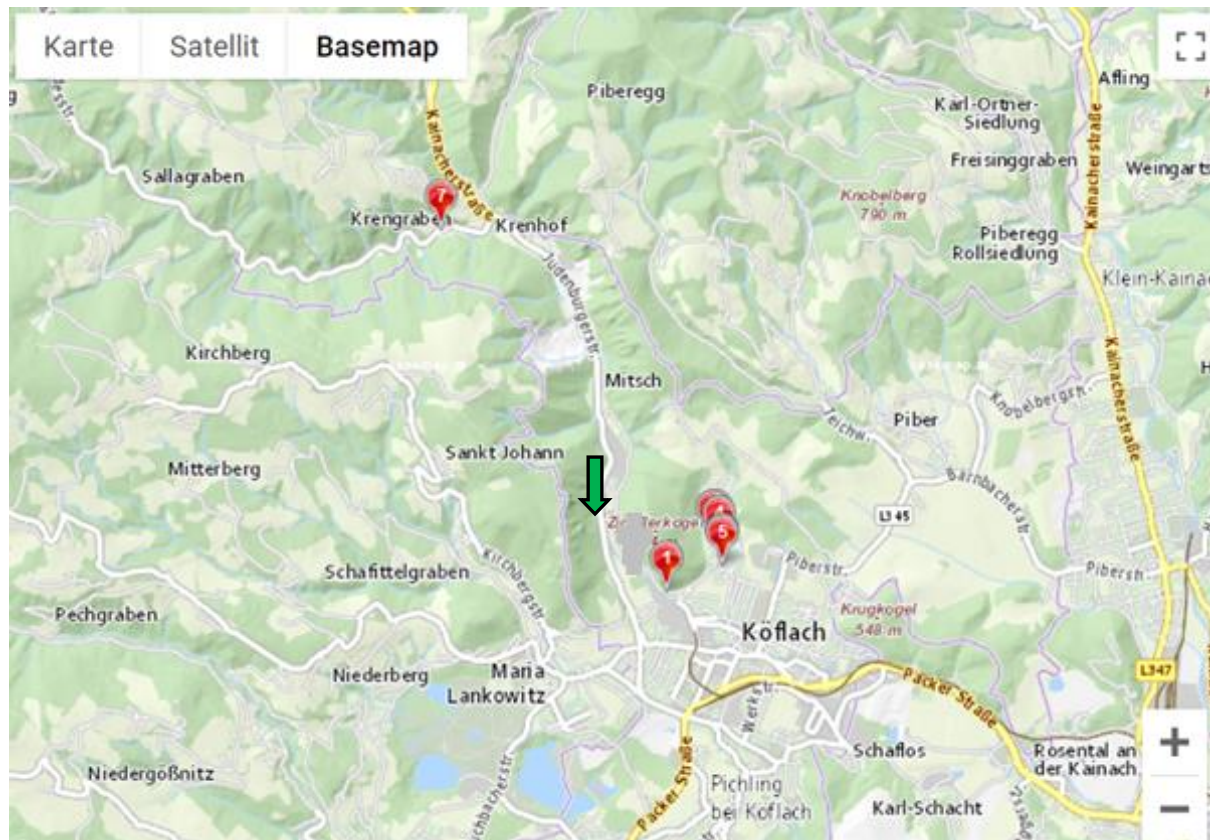
Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich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

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 €
63314	Gradenberg	3774	2019	67/2	B	Rothschädl	Schwarz	1.213	25.000,00	20,61
63314	Gradenberg	2246	2019	68/54	B	Wilhelm	Scheer	900	55.000,00	61,11
63314	Gradenberg	2251	2019	68/53	B	Wascher	Ulz	800	51.500,00	64,38
63314	Gradenberg	468	2017	68/47	B	Heiling	Danuta, Michael	698	28.500,00	40,83
63314	Gradenberg	470	2017	68/43	B	Heiling	Saleh	522	23.000,00	44,06
63314	Gradenberg	511	2017	68/44	B	Heiling	Möbius	537	20.000,00	37,24
63314	Gradenberg	2437	2016	.53/6	B	Haller	Prückler-Schelllauf	576	8.500,00	14,76
63314	Gradenberg	33	2015	68/54	B	Wascher	Wilhelm	900	60.000,00	66,67

63314	Gradenberg	961	2017	68/46	B	Heiling	Glück, Mussbacher	662	26.000,00	39,27
63314	Gradenberg	3522	2017	107/13	B	Harazin	Petrovic	1.158	40.000,00	34,54
63314	Gradenberg	3549	2020	140/10	B	Rauscher	Schuster	853	33.500,00	39,27
63314	Gradenberg	540	2019	53/3 53/12	L	Rauscher	Leitner	11.977	17.965,00	1,50
63314	Gradenberg	4423	2016	45 .14/1 ...	L	Rauscher	Woloszyn	35.681	122.000,00	3,42
63336	Lankowitz	1176	2019	236	L	Jandl	Papst	1.100	2.200,00	2,00
63314	Gradenberg	228	2017	.53/7 250/3 254/3	L	Moser	Goissa	4.388	10.000,00	2,28
63314	Gradenberg	603	2017	248/5	L	Haller	Gratzer	460	1.000,00	2,17

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:

€ 46,00/m²

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert

Grundstück Nr. .36/2

Freiland, bebaut

380 m² à 46,00

Grundstückswert

17.480,00

Bodenwert

17.480,00

Gebäudewert**Wohnhaus (ehemalige Fleischhauerei)**

Ursprüngliches Baujahr unbekannt, Umbau und Aufstockung 1949, Baujahr fiktiv 1981, Alter des Objektes 45 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

50,40 m² à 1.420,00 71.568,00

Erdgeschoss

97,24 m² à 2.830,00 275.189,20

Obergeschoss

97,24 m² à 2.830,00 275.189,20

Dachgeschoss

65,34 m² à 2.120,00 138.520,80

Neubauwert

760.467,20

Bauwert

Neubauwert 760.467,20

70,78 % linear mit Zustandsnote
(Zustandsnote: 3,0) - 538.258,68

4,00 % fehlende Bewilligungen - 30.418,69

4,00 % fehlende Fertigstellungsarbeiten - 30.418,69

5,00 % verlorener Bauaufwand - 38.023,36

Bauwert zum Stichtag 03.03.2026 123.347,78

Gebäudewert

123.347,78

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	17.480,00
Gebäudewert	123.347,78
3,00 % Außenanlage	3.700,43

Sachwert der Liegenschaft**144.528,21**

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 € 550,00 pro Quadratmeter. Darüber hinaus scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft um den ermittelten Wert absetzbar, sodass der Sachwert ohne Marktanpassung dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Sachwert	144.528,21
Marktanpassung ± 0,00 %	<u>0,00</u>
	144.528,21

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 168, GB 63314 Gradenberg, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 145.000,00

Bewertung des Zubehörs

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

€ 3.900,00

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 wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank mit Stand 11.02.2026 ausgewiesenen Flächenmaße der EZ 168 der KG 63314 Gradenberg.

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 15.04.2026

die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige