

DDipl.-Ing. Hans Georg Leitinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Akademischer Experte für Immobilienbewertung

Kärntnerstraße 13, 8510 Stainz

Tel.: 0676/710 5432 Fax: 03463/2181-16 Mail: office@leitinger.or.at

25 S 107/25 k

LGZ Graz

An

Herrn Mag. Peter Handler

Rechtsanwalt

Hauptplatz 33

8530 Deutschlandsberg

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes:

der Liegenschaft EZ 203 KG 63337 Ligist

im Rahmen des Insolvenzverfahrens des Herrn Claus Pfeiffer, geb. am 29.02.1960.

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber und Auftrag	3
1.2	Zweck	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Befundaufnahme	3
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	6
2.1	Gutsbestand	6
2.2	Eigentümer	6
2.3	Lasten	7
2.4	Lage	7
2.5	Kontaminierung	8
2.6	Flächenwidmung	9
2.7	Beschaffenheit des Grundstückes	9
2.8	Aufschließung	10
2.9	Steuerlicher Einheitswert	10
2.10	Objektbestand	11
2.10.1	Wohnhaus Ligest 81a, 8563 Ligest	11
2.10.2	Außenanlagen	15
2.11	Energieausweis	15
2.12	Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge	15
3	Bewertung	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Bodenwert	17
3.4	Sachwert	18
3.5	Verkehrswert der Liegenschaft	20
4	Beilagen	21
4.1	genehmigte Einreichplanung - Auszug	21
4.1.1	Grundriss Erdgeschoß	21
4.1.2	Grundriss Obergeschoß	22
4.2	Fotodokumentation	23

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber und Auftrag

Herr **Mag. Peter Handler**, Rechtsanwalt, hat als bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren die Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft angeordnet.

1.2 Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 25 S 107/25 k LGZ Graz, des Herrn Claus Pfeiffer, geb. am 29.02.1960.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Befundaufnahme, dem 28.10.2025, festgelegt.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Claus Pfeiffer und Frau Marina Pfeiffer am 28.10.2025 von ca. 09:00 bis ca. 10:00.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme vom 28.10.2025
- Auskünfte der anwesenden Personen zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Umfang und Zeitpunkt von getätigten Investitionen, haustechnische Anlagen, Bauweise, Aufschließung sowie außerbücherliche Rechte und Lasten und Bestandverhältnisse.
- bei der zuständigen Baubehörde erhobene Unterlagen:
 - Baubewilligungsbescheid, 23.09.2004 samt Baubeschreibung und Auszug aus dem baubehördlich genehmigtem Einreichplan.
 - Angaben, dass keine Benützungsbewilligung vorliegt.
 - Angaben zur Flächenwidmung
 - Angaben zur Ver- und Entsorgung (Aufschließung)
- Luftbild und Flächenwidmungsplan, GIS-Steiermark vom 09.09.2025
- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 09.09.2025
- Abfrage aus dem Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes vom 05.11.2025
- Lageplan, Google-Maps vom 05.11.2025
- Erhebung von Bodenpreisen im ZT-Datenforum

- Immobilienpreisspiegel; WKO
- Immobilien-Durchschnittspreise; Statistik Austria
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen
- Lehrunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
- Steiermärkisches Baugesetz idgF (BauG)
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz idgF (StROG)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 2022
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien
- Heftreihe „Der Sachverständige“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes für Steiermark und Kärnten

1.6 Vorbemerkungen

Der unterfertigende Sachverständige ist bei der Erstattung des Gutachtens von den im Kapitel 1.5 angeführten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen als unzutreffend oder unvollständig herausstellen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Eine Überprüfung des Bauzustandes hinsichtlich Baumängel und Bauschäden erfolgte nur augenscheinlich, ebenso wurde keine Überprüfung der Statik von Bauteilen sowie keine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit. Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen.

Über das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten wurden die anwesenden Personen bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

Fahrnisse (z.B. Mobiliar, etc.) sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die fest verbauten Kucheneinrichtungen im EG und OG befinden sich lt. Auskunft bei der Befundaufnahme nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers und bleiben deshalb in der Bewertung unberücksichtigt.

Der von außen zugängliche Gebäudeteil im EG mit Zimmer, Bad und WC im Südosten des Wohnhauses (lt. Plan gesonderte Wohneinheit) wurde bei der Befundaufnahme nicht besichtigt. Der SV. geht in der Bewertung von einem dem sonstigen Wohnbereich entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand aus.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und aufgrund zu treffender Annahmen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

2 Befund

2.1 Gutsbestand

Die Liegenschaft **EZ 203 Grundbuch 63337 Ligist** besteht aus nachfolgend angeführten Grundstücken:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
   9/8    Gärten(10)        242
   .70    Bauf.(10)         220  Ligist 81a
GESAMTFLÄCHE                462
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
```

```
1  a 732/1967 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben in EZ 194
```

zu A2-LNR 1: Ein Gebäudezugang sowie ein Gartenzugang über die südliche Nachbarliegenschaft EZ 194 sind vorhanden.

außerbücherliche Rechte: Es besteht lt. Auskunft bei der Befundaufnahme das zugunsten der Liegenschaft bestehende Recht zur ausschließlichen Benutzung eines kleinen Abstellraumes auf dem auf 50 m südlich der Liegenschaft gelegenen untergeordneten Gebäudes auf Grundstück 10/14. Dieses Gebäude ist weder beheizt, noch besteht eine Stromversorgung für den Abstellraum.

Ansonsten konnten vom SV keine außerbücherlichen Rechte erhoben werden.

2.2 Eigentümer

```
***** B *****
```

```
1 ANTEIL: 1/1
```

```
Klaus Pfeiffer
```

```
GEB: 1960-02-29 ADR: Ligist 81a 8563
```

```
f 3892/1988 IM RANG 1123/1986 Beschluß 1986-03-25 (E 10/85-26),
```

```
Kaufvertrag 1986-05-23 Eigentumsrecht
```

```
h 457/1996 Adressenänderung
```

```
i 2102/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-04 (LGZ Graz -  
25 S 107/25 k)
```

2.3 Lasten

```
***** C *****
35 a 1433/2018 Pfandurkunde 2018-02-22
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.608.000,--
    für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
  c 1433/2018 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 203 KG 63337 Ligist C-LNR 35
    EZ 802 KG 63335 Krottendorf C-LNR 9
    EZ 799 KG 63335 Krottendorf C-LNR 20
    EZ 589 KG 63307 Gaisfeld C-LNR 3
    EZ 362 KG 63307 Gaisfeld C-LNR 14
    EZ 813 KG 63335 Krottendorf C-LNR 8
36 a 1784/2018 Pfandurkunde 2018-06-04
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 300.000,--
    für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
  c 1784/2018 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 362 KG 63307 Gaisfeld C-LNR 15
    EZ 589 KG 63307 Gaisfeld C-LNR 4
    EZ 813 KG 63335 Krottendorf C-LNR 10
    EZ 802 KG 63335 Krottendorf C-LNR 10
    EZ 799 KG 63335 Krottendorf C-LNR 21
    EZ 203 KG 63337 Ligist C-LNR 36
```

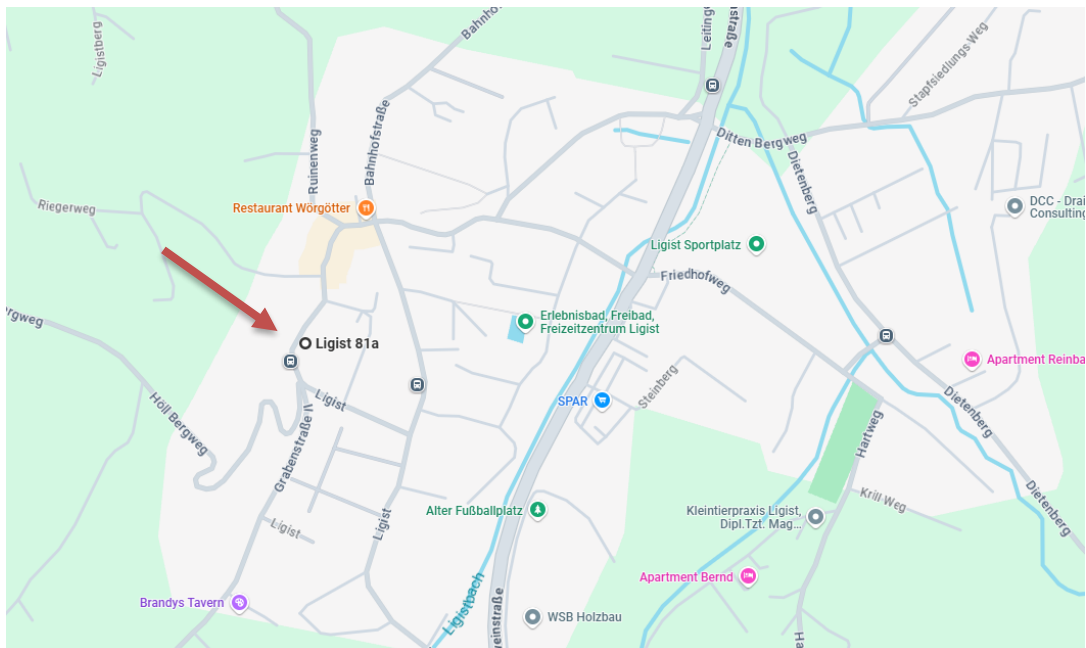
zu C-LNR 35 – 36: Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit.

außerbücherliche Lasten: Die Zufahrt zur Garage des auf der südlichen Nachbarliegenschaft befindlichen Gebäudes erfolgt über den südlichen Randbereich der Bewertungsliegenschaft.

Ansonsten konnten vom SV keine außerbücherlichen Lasten erhoben werden.

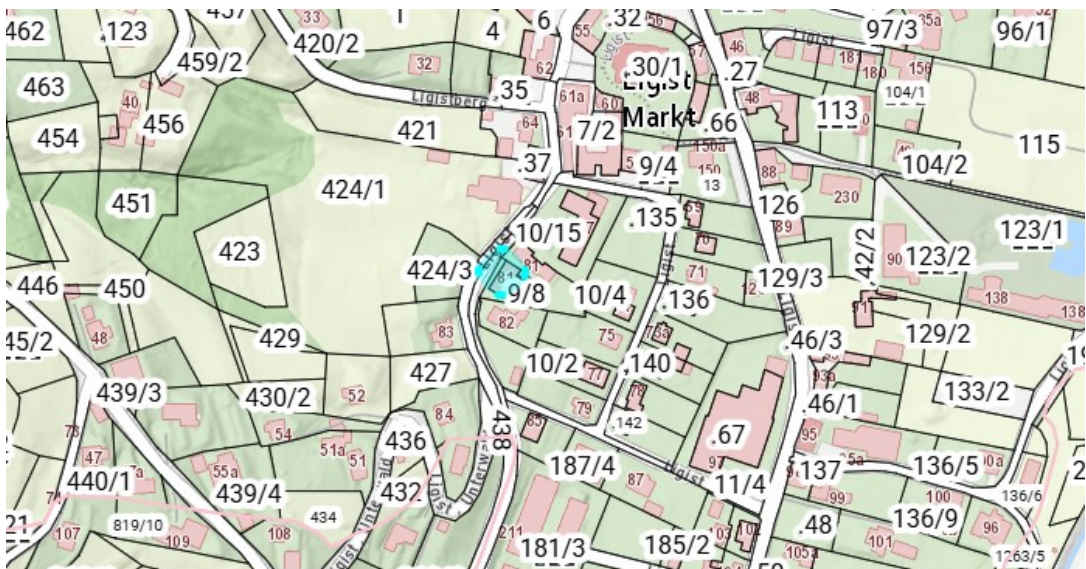
2.4 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsgebiet der Marktgemeinde Ligist, unweit südwestlich des Ortszentrums. Nahversorger, Kindergarten, Kinderkrippe, Volksschule, Musikschule, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Im unmittelbaren Nahbereich der Liegenschaft befinden sich vornehmlich Wohnliegenschaften.



2.5 Kontaminierung

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes verzeichnet, die Abfrage beim Umweltbundesamt wurde online durchgeführt. Es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.



2.6 Flächenwidmung

Die gegenständlichen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan – GIS Steiermark

2.7 Beschaffenheit des Grundstückes

Die Grundstücke .70 und 9/8 sind eben beschaffen und weisen gemeinsam eine polygonale Konfiguration auf. Grundstück .70 ist mit dem Wohnhaus Ligist 81a bebaut. Der überwiegende Teil der Grundfläche der Liegenschaft ist mit dem Gebäude bebaut. Die nordöstliche Gebäudefront wurde unmittelbar an die Nachbargrenze gestellt. Im Südwesten und Nordwesten des Gebäudes befinden sich befestigte Freiflächen. Im Südosten befindet sich eine befestigte, eingefriedete Terrassenfläche. Die Grundfläche der Liegenschaft ist zur Gänze versiegelt. Im Nordwesten grenzt die Gemeindestraße an die Liegenschaft an, von der auch die Zufahrt erfolgt. Die bebauten Nachbarliegenschaften nördlich und südlich der Bewertungsliegenschaft weisen mit ihrer Bebauung nur einen geringen Gebäudeabstand vom auf der Bewertungsliegenschaft befindlichen Gebäude auf. In Anbetracht der geringen Grenz- und Gebäudeabstände gibt es für allfällige weiterführende bauliche Maßnahmen – auch unter Berücksichtigung der durch die Bebauung gegebenen hohen Bebauungsdichte – nur eingeschränkten Spielraum.



Luftbild – GIS Steiermark

2.8 Aufschließung

Das Gebäude ist wie folgt aufgeschlossen:

- ➔ Anschluss an die örtliche Trinkwasserversorgung
- ➔ Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal
- ➔ Stromversorgung durch die Energienetze Steiermark
- ➔ Anschluss an den örtlichen Regenwasserkanal
- ➔ Telefonanschluss (Kupferkabel); kein Glasfaseranschluss vorhanden

2.9 Steuerlicher Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da er für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz ist.

2.10 Objektbestand

2.10.1 Wohnhaus Ligist 81a, 8563 Ligist

Allgemeines	<p>Grundstück .70 ist mit dem Wohnhaus, bestehend aus 2 oberirdischen Geschoßen, bebaut. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Über dem Obergeschoß befindet sich ein flach geneigtes Satteldach. Im östlichen Anbau wurden Flachdächer ausgeführt. An der Nordostseite wurde das Gebäude an der Nachbargrenze errichtet, hier wurde eine Brandwand ohne Fensterabschluss mit Überdachführung ausgebildet. An der Nordwestseite und Südwestseite wurden auskragende Flugdächer (zum Teil genutzt als überdachte Abstellplätze) in Stahlkonstruktion auf Höhe der EG-Decke errichtet. An der Südostseite ist eine gesonderte Wohneinheit von außen zugänglich. An der Südwestseite sind Heiz- und Tankraum von außen zugänglich. Der Haupteingang erfolgt von der Nordwestseite.</p>
Bewilligungen	<p>Laut Auskunft bei der Befundaufnahme handelt es sich beim altbestehenden Gebäudeteil (insbesondere den westlichen Teil des Erdgeschoßes) um einen ca. im Jahr 1945 als Werkstätte errichteten Gebäudeteil mit massiven Außenwänden. Das Gebäude wurde vom nunmehrigen Liegenschaftseigentümer im Jahr 1986 erworben. Ca. im Jahr 1998 erfolgte eine Aufstockung in Stahlbauweise bzw. im südlichen Bereich in Holzbauweise und im Jahr 2004 erfolgte ein weiterer Zu- und Umbau des Gebäudes. Laut Auskunft wurden seit 2004 keine größeren Investitionen in das Gebäude getätigt. Dem SV. liegt der Baubewilligungsbescheid vom 23.09.2004 für die „Errichtung eines Wohnhauszu- und Umbaus und die Errichtung eines Flugdaches“ samt Einreichplan mit behördlichem Genehmigungsvermerk v. 23.09.2004 (Austauschplan zur Einreichung vom 16.04.1998) zugrunde. Eine Benützungsbewilligung wurde jedoch nicht erwirkt.</p>
Konstruktion	<p><u>Fundierung:</u> nicht bekannt</p>
/Bauweise	<p><u>Geschoßmauerwerk:</u> EG-Altbestand lt. Auskunft massiv gemauert; OG in Leichtbauweise (Holzriegel- und Stahlkonstruktion)</p>

	<p><u>Deckenkonstruktion zwischen EG und OG:</u> lt. Auskunft Hohldielen und Holztramdecken über dem Erdgeschoß</p> <p><u>Stiegenkonstruktion:</u> Stahlkonstruktion</p> <p><u>Dachkonstruktion:</u> Stahl- bzw. Holzbaukonstruktion</p>
lichte Raumhöhen	EG: ca. 2,87 m; OG: ca. 2,54 m; im Wohnzimmer bzw. Stiegenaufgang des OG wurde keine Zwischendecke zum Dachraum ausgeführt, sondern die Raumhöhe bis zu den Dachschrägen durch eine Stahlkonstruktion erweitert; sowohl im Erd- als auch im Obergeschoß wurde die Raumhöhe im Wohnbereich durch abgehängte Decken reduziert.
Erschließung/ Treppen	Die innere Erschließung zwischen EG und OG erfolgt durch eine Stahltreppe mit Steinbelag (lt. Angabe: Granit). Als Absturzsicherung ist ein Edelstahlgeländer vorhanden, das aufgrund der schrägen Verspannungen mit Leitereffekt nicht den Anforderungen der OIB-RL 4 gerecht wird. Im Obergeschoß wurde das Geländer zum Deckendurchbruch im Bereich der Treppe mit Glas ausgefacht. Das nördliche Bad und Zimmer im Obergeschoß ist nur über eine gerundete Brücke in Stahlbauweise mit Edelstahlgeländer und horizontaler Sprossenteilung (nicht OIB-konform) zugänglich.
Fußbodenbeläge	vornehmlich keramische Beläge und Laminat
Decken- und Wandflächen im Gebäudeinneren	<p><u>Wandflächen:</u> verputzt und gemalt bzw. in Trockenbauweise verkleidet, gespachtelt und gemalt</p> <p><u>Deckenuntersichten:</u> vornehmlich abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung (Spots)</p>
Raumheizung	Die Raumheizung erfolgt zentral über eine Ölfeuerung. Heiz- und Tankraum befinden sich im südlichen Teil des EG und sind von außen zugänglich. Der Tankinhalt der Kunststoffanks beträgt ca. 4.000 Liter. Die Wärmeabgabe erfolgt weitgehend über eine Fußbodenheizung und zum Teil über Plattenheizkörper. Laut Auskunft bei der Befundaufnahme ist die Ölfeuerung reparaturbedürftig und so fällt der Heizungsbetrieb regelmäßig aus. Die Abgase werden über einen Edelstahlkamin an der Fassade über Dach geführt.

Sanitäreinrichtung	<p>Im Erdgeschoß befinden sich 2 Bäder und ein separates WC, im Obergeschoß ein Bad und ein separates WC. Die Bäder sind zum Teil mit Doppelwaschtischen, Eckduschkabinen und Eckbadewannen sowie Hänge-WCs mit Unterwandspülkasten ausgestattet. Die Belichtung der Bäder erfolgt durch Fenster oder Oberlichten, mechanische Abluftanlagen sind dennoch integriert. Die Wandflächen in den Sanitärräumen sind weitgehend gefliest und im Deckenbereich mit einer umlaufenden Spiegelfläche ausgestattet.</p> <p>Weiters ist lt. Plan im von außen zugänglichen Gebäudebereich im Südosten des EG ein weiteres WC und ein Bad vorhanden.</p>
Innentüren	<p>vornehmlich Furnierholztürblätter in Stahlzargen versetzt; teilweise sind verglaste Wände mit Metallprofilen und gleichartiger Türausbildung mit Verglasung vorhanden</p>
Fassade u. Fenster sowie Zugänge von außen	<p>Die Fassade ist mit gedämmten Metallpaneelen (Paneel-Fassade) ausgebildet. Die Belichtung erfolgt durch Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung. Zum Teil sind Metallfassaden mit Fixverglasung vorhanden.</p> <p>Zur Beschattung sind Rollos bzw. Jalousien mit Elektromotor verbaut, die lt. Auskunft zum Teil nicht funktionsfähig sind.</p> <p>Der Gebäudezugang erfolgt über ein Metallportal mit Rahmenstock und Türverglasung sowie verglaster Pfosten-Riegelfassade im Türanschlussbereich.</p>
Dach	<p>Das Hauptdach ist als flach geneigtes Satteldach ausgebildet und mit Metallpaneelen eingedeckt ausgebildet. Die Meteorwässer werden über Rinnen und Abfallrohre aus Metall in den Regenwasserkanal abgeführt. Der östliche Anbau ist lt. Auskunft über dem OG mit einem Foliendach eingedeckt. Zur Belichtung sind eine Lichtkuppel im Flachdach über dem OG sowie zwei Tageslichtspots im Bereich der Terrasse über dem EG eingebaut.</p> <p>Laut Auskunft bei der Befundaufnahme weisen sowohl das Hauptdach als auch das Foliendach Fehlstellen auf. Auf Feuchteschäden im Bereich der abgehängten Decken wird hingewiesen.</p>

Bau- und Erhaltungszustand allgemein	Das Gebäude weist einen dem Baualter und der Bauweise entsprechenden Erhaltungszustand auf. Auf den gegebenen Reparaturrückstau wird hingewiesen. Gebrauchs- bzw. Abnutzungsspuren sind vorhanden.
Sonstiges	<p>Im Obergeschoß befindet sich an der Südostseite eine nicht überdeckte Terrasse mit Betonplattenbelag und Edelstahl-/Glasgeländer.</p> <p>Eine Alarmanlage ist installiert, jedoch lt. Auskunft nicht funktionsfähig.</p>

Raum- und Nutzflächenaufstellung (lt. Einreichplan)

Geschoß	Raum	Nutzfläche ca. [m²]
EG	Eingang	20,70
	Wohnen	57,10
	WC	2,72
	Bad	13,35
	Schlafen	15,00
	Tankraum	3,90
	Heizraum	3,00
	Bad mit WC	4,50
	Zimmer	15,56
	Küche	11,54
	Speis	2,56
	Schlafzimmer	13,50
	Schrankraum	5,22
	Bad	9,10
	Fitness	14,98
	Zwischensumme	192,73

Geschoß	Raum	Nutzfläche ca. [m²]
OG	Wohnzimmer	34,80
	Küche	20,48
	AR	4,60
	Schlafen	13,64
	WC	2,19
	Schlafzimmer	20,47
	Bad	16,60
	VR-Bad	3,50
	Wintergarten	26,33
	Zwischensumme	142,61

Bruttogeschosßflächenaufstellung (lt. Einreichplan)

Geschoß	BGF ca. [m²]
Erdgeschoß	
8,90 x 17,17 + 5,70 x 8,45 + 4,18 x 4,21	218,58
Obergeschoß	
8,90 x 17,17 + 5,74 x 4,68	179,68

2.10.2 Außenanlagen

- 1) Die unbebaute Grundstücksfläche ist nahezu gänzlich mit Betonpflastersteinen befestigt.
- 2) Die östlich des Gebäudes befindliche Grundstücksfläche ist mit einer Einfriedung aus Metall, zum Teil mit Glasausfachung, eingefriedet. An der Südseite ist eine Gekür vorhanden.
- 3) Östlich des Wohnhauses befinden sich mit dem Gebäude verbundene Flugdachflächen mit Metallkonstruktion und zum Teil transparenter Überdeckung.

2.11 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem SV. nicht vor.

2.12 Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge

Ein Bestandverhältnis besteht lt. Angabe nicht.

3 Bewertung

3.1 Allgemeines

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften neben dem Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden 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 (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig vom Vorhandensein von anderen Liegenschaften mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Umständen und kann deshalb oft nicht bzw. nur in Kombination mit dem Sach- und Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gem. § 3 LBG ist ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Die Ermittlung des Verkehrswertes von mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Wohnliegenschaften - wie der gegenständlichen - ist, da derartige Objekte in der Regel zur Eigennutzung errichtet werden und keine befriedigende Ertragssituation bei Fremdvermietung zu erwarten ist, an den Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientiert. Die Kriterien Lage, Bauzustand, Baualter und Ausstattung sind dabei zu berücksichtigen. Die Bewertung erfolgt somit im Sinne des LBG nach dem **Sachwertverfahren**. Nach Berücksichtigung dieser Umstände ist der sich ergebende Sachwert mit den Verhältnissen am örtlichen Immobilienmarkt zu vergleichen und - falls erforderlich - eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

- Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
- Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertminderungen, die sich demgegenüber nur aus der Bebauung

oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

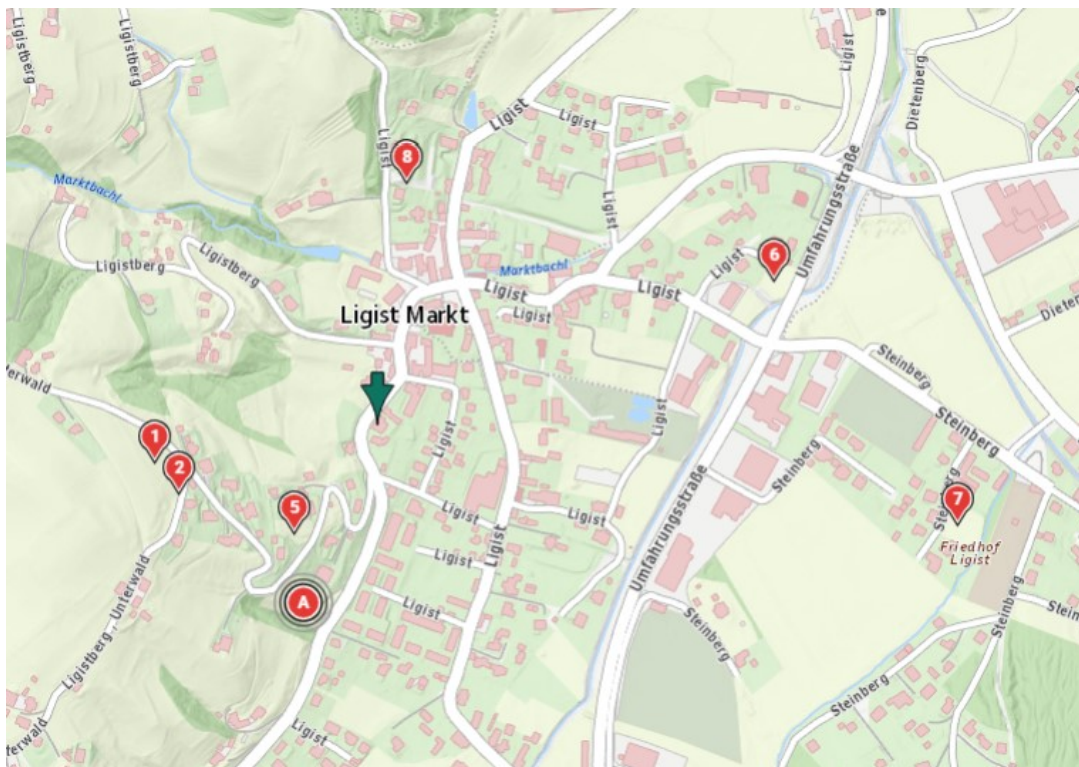
- Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.









3.3 Bodenwert

Üblicherweise wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu diesem Zwecke wurden Baulandpreise in vergleichbaren Lagen erhoben und mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen in Abhängigkeit von der Widmung (Bebauungsdichte), der Konfiguration, der Größe, der Lage und der Berücksichtigung der laufenden Bodenpreissteigerung ein valorisierter Vergleichspreis ermittelt.

Vergleichspreise, für die ein unredliches Zustandekommen oder der Einfluss durch persönliche Umstände (ideelle Wertzumessung, Verkauf innerhalb der Familie) bei der Preisbildung vermutet wird, werden aus der Vergleichswertberechnung ausgeschieden.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden nachfolgende Vergleichspreise im Umkreis der gegenständlichen Liegenschaft erhoben:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	1400/2025	07.02.2025	1.340,00	60,00 €	60,43 € *
2	 Bauland	202/2025	30.08.2024	1.130,00	60,00 €	60,70 € *
3/A	 Bauland	3150/2024	13.06.2024	3.324,00	31,59 €	32,02 €
4/A	 Bauland	1085/2022	22.12.2021	3.324,00	34,60 €	35,93 €
5	 Bauland	2256/2020	19.05.2020	930,13	26,76 €	28,22 €
6	 Bauland	212/2022	30.12.2021	1.286,00	70,00 €	72,68 € *
7	 Bauland	2806/2022	04.04.2022	2.048,00	32,23 €	33,38 €
8	 Bauland	123/2021	07.07.2020	2.265,00	29,58 €	31,15 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Berücksichtigung der Valorisierung ergibt sich bei den herangezogenen Vergleichspreisen ein mittlerer Bodenwert von € 65, -- je m² Grundstücksfläche. Für das Gemeindegebiet von Ligist wurde gem. Statistik Austria im Jahr 2024 ein durchschnittlicher Bodenpreis von € 61,7 je m² Grundstücksfläche erzielt. Gem. ZT-Datenforum wird der Bodenwert für das Gemeindegebiet von Ligist mit € 61,09 je m² Grundstücksfläche angegeben. In Anbetracht der Bebauung sowie der geringen Grundstücksgröße in Verbindung mit der überdurchschnittlichen Bebauungsdichte lt. Flächenwidmungsplan und der Ausweisung als Kerngebiet wird der ermittelte valorisierte Vergleichspreis mit einem Zuschlag in der Höhe von 30 % in der Bewertung erhöht. Der Bodenwert für die Grundstücke der Bewertungsliegenschaft wird sohin mit

€ 84,50 je m² Grundstücksfläche

als angemessen erachtet.

Zusammenstellung Bodenwert

Gebundener Bodenwert		
Bodenwert je m ² Grundfläche [€/m ²]	Grundfläche [m ²]	Bodenwert [€]
84,5	462	€ 39.039

3.4 Sachwert

Herstellungskosten

Die fiktiven (Neu-)Herstellungskosten beziehen sich auf die Bruttogeschoßfläche (BGF) des Wohnhauses lt. Befund. Kleinvolumige Bauteile (Dachvorsprünge, Terrassen, Vordächer, Kamine, etc.) sind sowie die Gebäude-Aufschließungskoten in den Ansätzen umgelegt berücksichtigt. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in den Ansätzen umfasst.

Herstellungskosten Wohnhaus

Gebäudeteil	BGF [m²]	HK [€/m²]	Σ HK [€]
Erdgeschoß	218,58	1.830	400.001
Obergeschoß	179,68	1.830	328.814
Summe	398		728.816

Bauwert der baulichen Anlagen

In Anbetracht des gegebenen Bau- und Erhaltungszustandes in Verbindung mit der Bauweise ist zum Stichtag beim gegenständlichen Wohnhaus von einer Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude (teilweise Massivbauweise/teilweise Leichtbauweise) von rund 65 Jahren auszugehen. Das fiktive Gebäudealter wird in der Bewertung somit mit 30 Jahren angenommen. Die Zustandswertminderung erfolgt nach der Methode „Heideck“ und wird in Anbetracht des gegebenen Bau- und Erhaltungszustandes mit 2,5 (entspricht „durchschnittlich erhalten“ bis „reparaturbedürftig“) vergeben.

In Anbetracht der überdurchschnittlichen Gebäudegröße sowie der gehobenen Ausstattung (abgehängte Decken, aufwendige Treppengestaltung, gehobene Sanitärtraumausrüstung, etc.) wird ein Abschlag wegen verlorenem Bauaufwand in der Höhe von 5-10 % (gewählt: 7,5 %) in Abzug gebracht.

Bauwert Wohnhaus			
Herstellungskosten			€ 728.816
<i>Wertminderung unter Berücks.</i>			
Alterswertminderung linear (WA) 30/65 Jahre	46,154%		
Wertminderung nach Heideck (WH) - Zustandsnote 2,5	8,09%		
Gemeinsame Wertminderung (WA+WH-WAxWH)	50,510%		-€ 368.125
Zwischensumme			€ 360.691
abzgl. verlorener Bauaufwand	7,5%		-€ 27.052
Bauwert			€ 333.639

Die Bewertung der **Außenanlagen** erfolgt in Anlehnung an die Literatur als Pauschale.

Außenanlagen		
Oberflächenbefestigung, Einfriedung		
Bauwert	pauschal	€ 10.000

Zusammenstellung Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaft ergibt sich durch Addition von Bodenwert mit den Bauwerten der baulichen Anlagen samt Außenanlagen:

Zusammenstellung Sachwert d. Liegenschaft	
Bodenwert	€ 39.039
Bauwert Gebäude	€ 333.639
Bauwert der Außenanlagen	€ 10.000
Sachwert der Liegenschaft	€ 382.678

3.5 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Üblicherweise werden für Privatzwecke genutzte Wohnhäuser in ländlichen Gebieten nur mit Abschlägen vom Sachwert gehandelt. In Anbetracht der geringen zugehörigen Grundfläche, der geringen Abstände zu Nachbargebäuden sowie der fehlenden Benützungsbewilligung und der damit einhergehenden Risiken wird ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 10 % vom Sachwert zur Ableitung des Verkehrswertes als angemessen erachtet.

Verkehrswert der Liegenschaft	
Sachwert der Liegenschaft	€ 382.678
Marktanpassung	10,0% -€ 38.268
Verkehrswert der Liegenschaft	€ 344.410
Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)	€ 344.000

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 203 Grundbuch 63337 Ligist beträgt zum Stichtag gerundet:

€ 344.000, --

in Worten: Euro dreihundertvierundvierzigtausend

Stainz, am 12.11.2025

Beilagen:

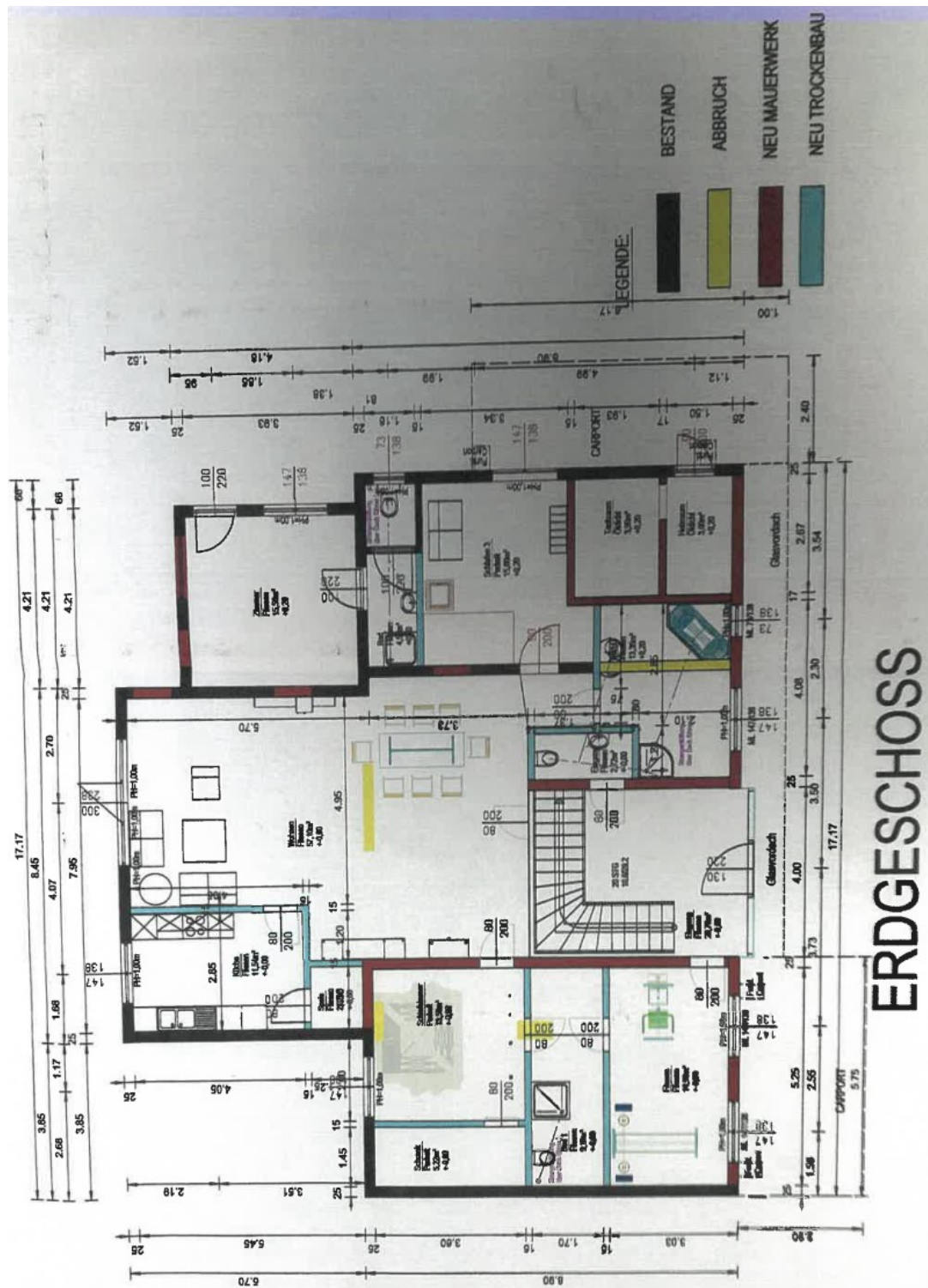
- Geschoßgrundrisse lt. Einreichplanung
- Fotodokumentation vom 28.10.2025



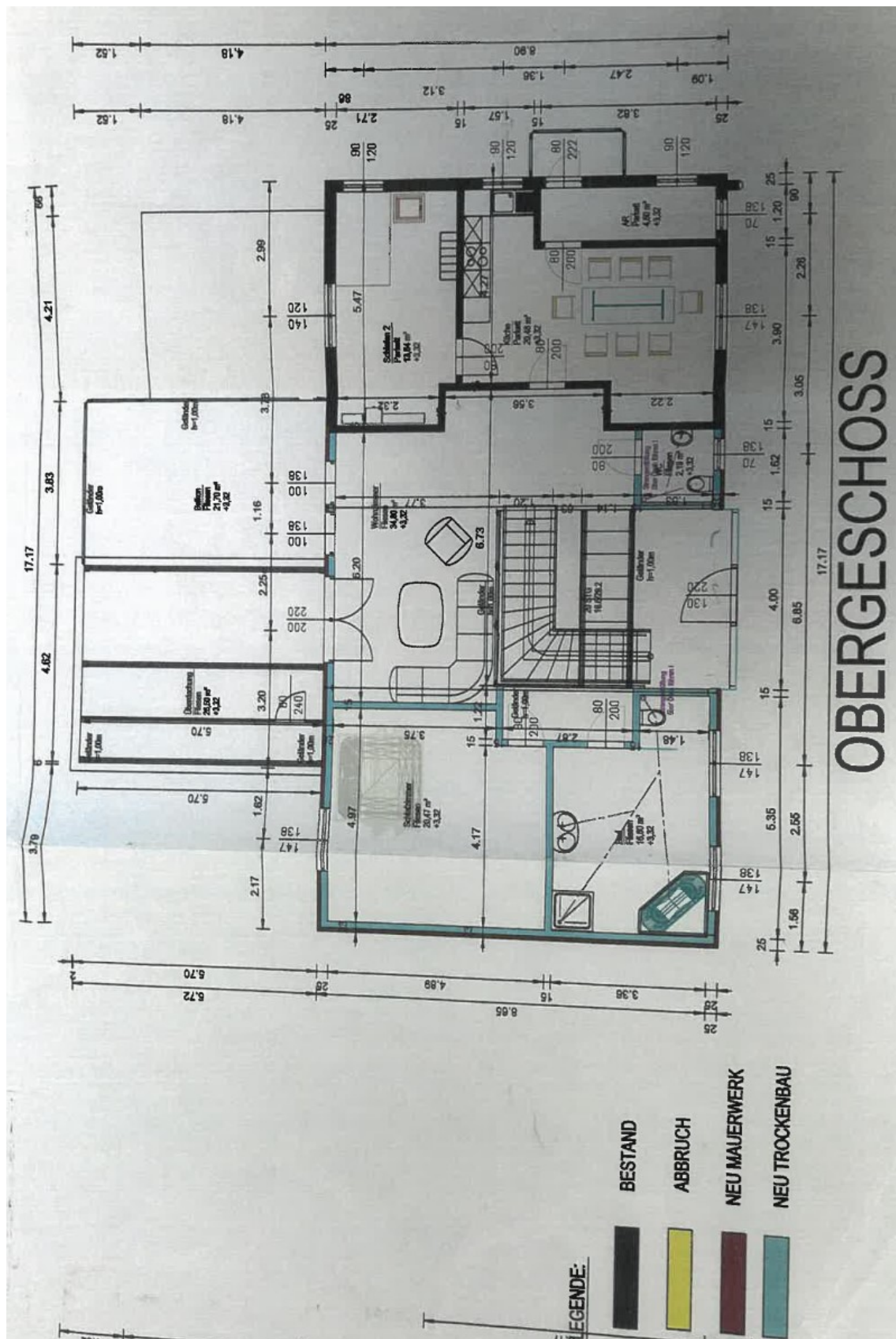
4 Beilagen

4.1 genehmigte Einreichplanung - Auszug

4.1.1 Grundriss Erdgeschoß



4.1.2 Grundriss Obergeschoß



4.2 Fotodokumentation

1 Südwestansicht Gebäude



2 Südensicht Gebäude



3 Nordwestansicht Gebäude



4 Südostansicht Gebäude



5 Ostansicht Gebäude



6 Außenanlagen



7 Außenanlagen



8 Heizraum



9 Tankraum



10 Wohnhaus EG



11 Wohnhaus EG



12 Wohnhaus EG



13 Wohnhaus EG



14 Wohnhaus EG



15 Wohnhaus EG



16 Wohnhaus EG



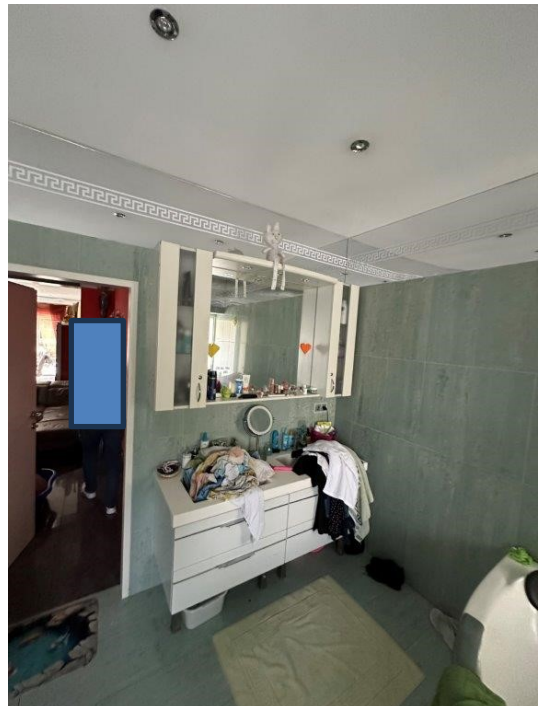
17 Wohnhaus EG



18 Wohnhaus EG



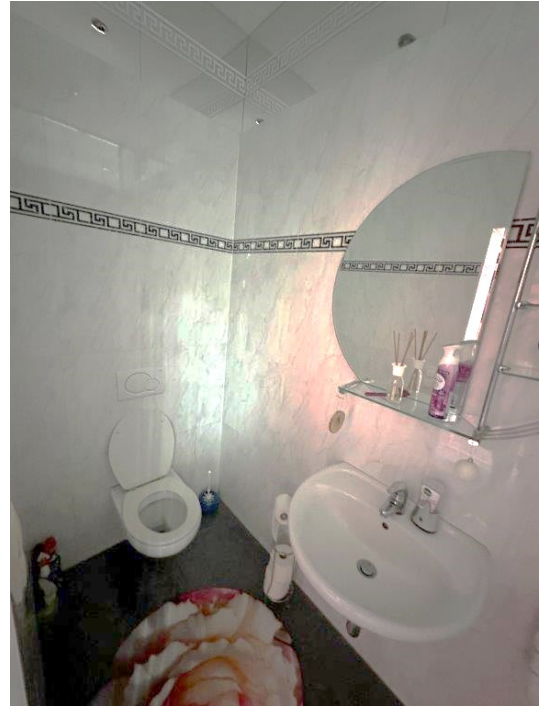
19 Wohnhaus EG



20 Wohnhaus EG



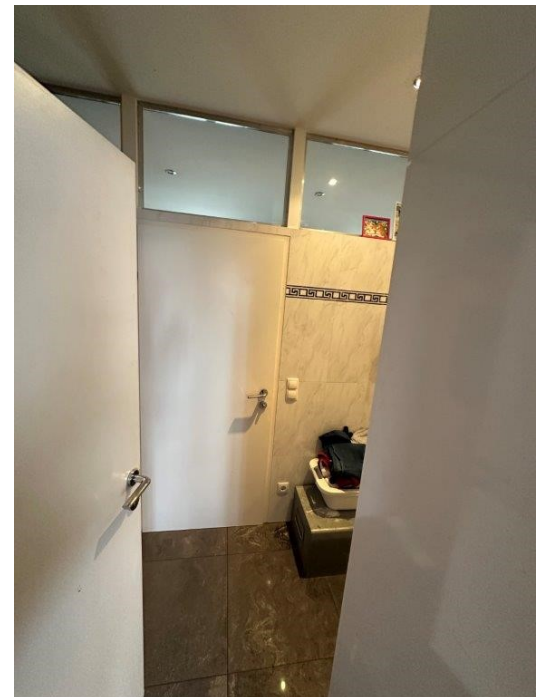
21 Wohnhaus EG



22 Wohnhaus EG



23 Wohnhaus EG



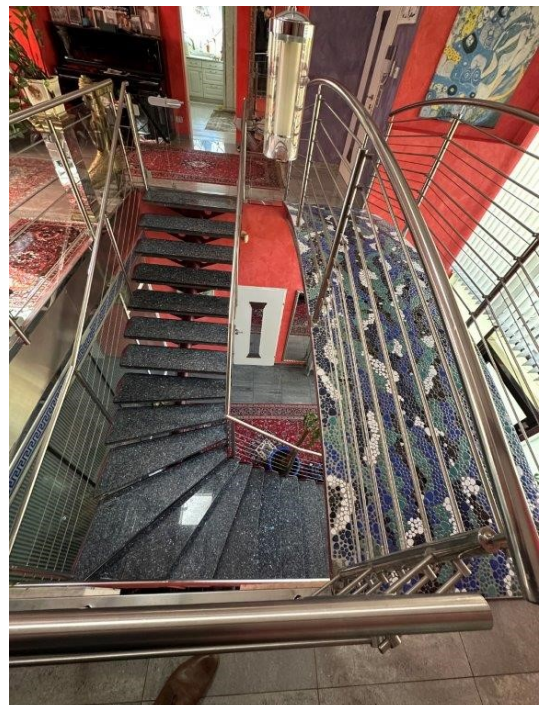
24 Wohnhaus EG



25 Wohnhaus EG



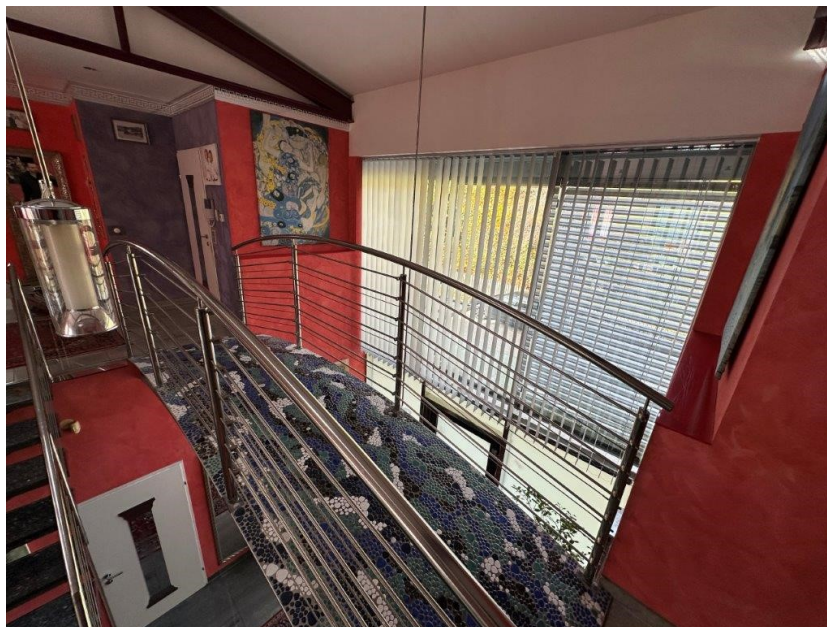
26 Stiege EG/OG



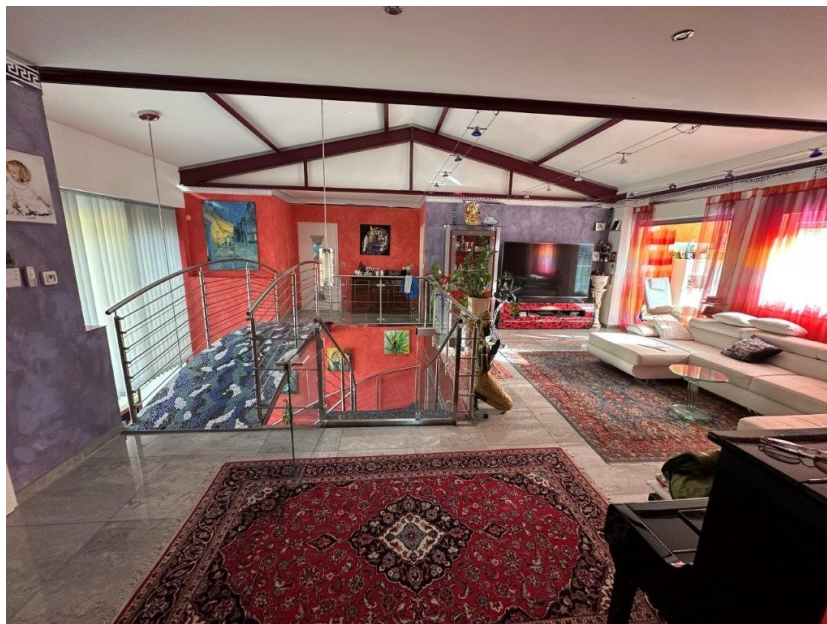
27 Wohnhaus OG



28 Wohnhaus OG



29 Wohnhaus OG



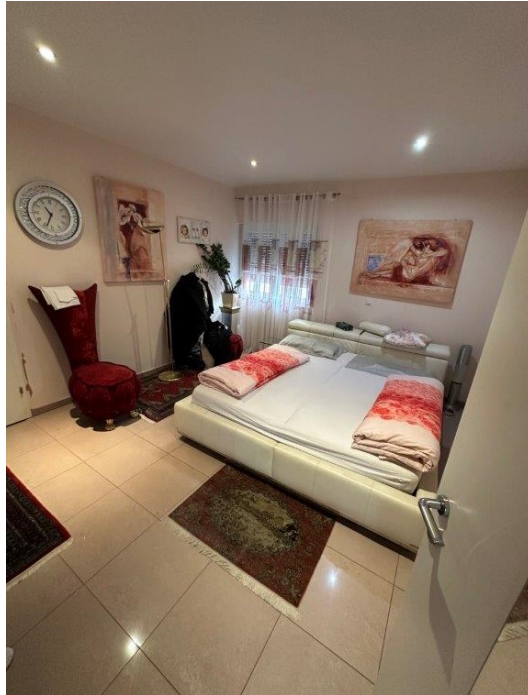
30 Wohnhaus OG



31 Wohnhaus OG



32 Wohnhaus OG



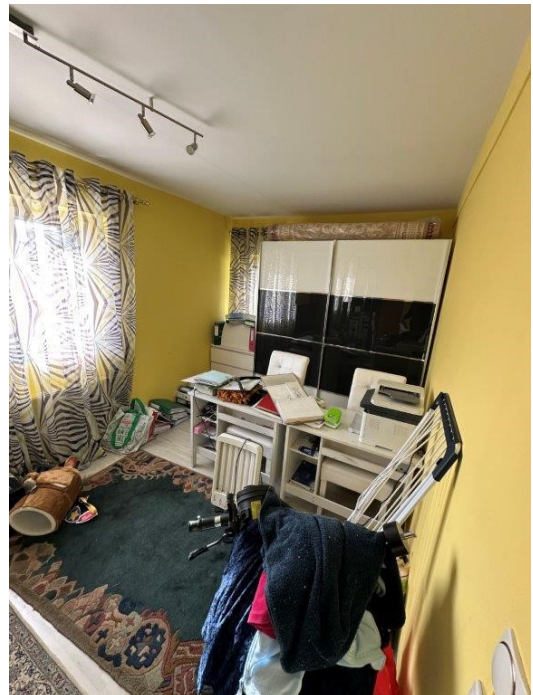
33 Wohnhaus OG



34 Wohnhaus OG



35 Wohnhaus OG



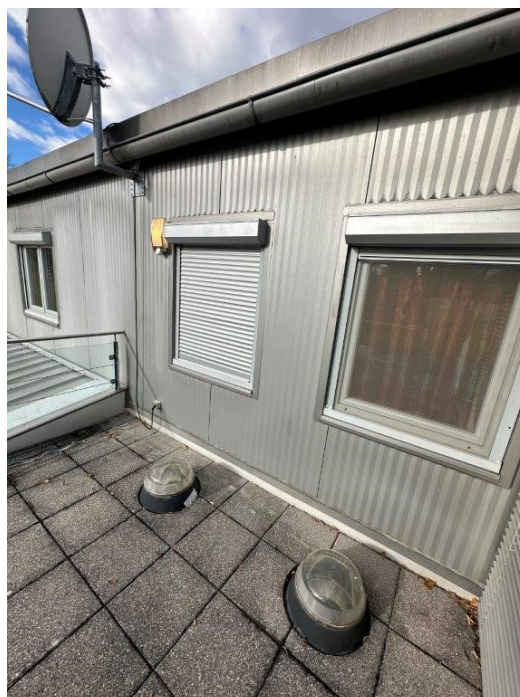
36 Wohnhaus OG



37 Terrasse OG



38 Terrasse OG



39 Schäden abgeh. Decke



40 Schäden abgeh. Decke



41 Schäden abgeh. Decke



42 Wohnhaus OG

