



Bmstr. Bernd Berk

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

7410 Loipersdorf-Kitzladen
Hochstraße 66

Mobil: 0664 / 139 30 48
bernd@ziegelhaus-manufaktur.at

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

lt. LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl 1992/150)

Objekt „8230 Greinbach, Staudach 290a und 290b“



OBJEKT WOHNHAUS, EIGENTÜMER:

**RSR Vermietungs- und Handels GmbH
Staudach 290b
8230 Greinbach**

BEAUFTRAGT DURCH:

**Mag. Bertram Schneeberger, Rechtsanwalt
Habersdorfer Straße 1
8230 Hartberg**

VERFASSEN DER UNTERLAGEN:

**SV Bmstr. Bernd Berk
Hochstrasse 66
7410 Loipersdorf**

Loipersdorf, 2025-05-06



Zeichnung und Stampiglie
SV Bmstr. Bernd BERK

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Liegenschaft, EZ 625, Gst. Nr.: 1111/10, KG 64147 Staudach

Adresse: 8230 Greinbach, Staudach 290a und 290b

I. Allgemeines

1. Auftrag:

Auftrag vom Büro Rechtsanwalt Mag. Schneeberger Bertram vom 17.04.2026

2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft EZ 625, Gst. Nr.: 1111/10, KG 64147 Staudach für den Masseverwalter.

3. Bewertungsstichtag

24.04.2026, als Tag der Besichtigung.

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- Besichtigung der Liegenschaft EZ 625, Gst. Nr.: 1111/10, KG 64147 Staudach am 24.04.2026
- Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 21.04.2026
- Raumflächenermittlung nach übermittelten Einreichplänen vom 12.11.2020, Plannummer 1

Der Vorgang der Liegenschaftsbewertungsmethoden

- ÖNORM B 1800, B 1801 und B1802.
- Diverse österreichische Fachliteratur

Beilagen:

Beilage 1: Grundbuchsauszug

Beilage 2: Fotos

Beilage 3: Auszug aus der digitalen Katastralmappe bzw. GIS-Portal

Beilage 4: Einreichpläne vom 12.11.2020, Plannummer 1

II. Befund (Beschreibung)

1. Liegenschaft:

Doppelhaus:

8230 Greinbach, Staudach 290a und 290b

EZ 625, Gst. Nr.: 1111/10, KG 64147 Staudach

2. Grundeigentümer:

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für:

RSR vermietungs- und Handels GmbH, Anteil 1/1

Ein Grundbuchsauzug vom 21.04.2026 liegt bei.

3. Lasten:

Siehe beigelegten Grundbuchsauzug vom 21.04.2026

4. Grundstücksbeschreibung:

Gst- Nr.: 1111/10, EZ 625

770 m² Gesamtfläche

a) Flächenwidmung und Bebauung:

Die gegenständliche Liegenschaft liegt gemäß Flächenwidmungsplan im Allgemeinen Wohngebiet (WA 0,2-0,6).

b) Lage:

Über die Gemeindestraße Staudach, Gst.Nr.: 1111/26, KG 64147 Staudach erreichbar

c) Verkehrsverhältnisse:

Die Entfernung zu zur Bezirkshauptstadt Hartberg beträgt ca. 5 km oder ca. 5 Fahrminuten mit dem PKW.

5. Baulichkeiten:

a) Doppelhaus, 8230 Greinbach, Staudach 290a und 290b

Baujahr: 2021, seitdem wurden keine Sanierungsarbeiten durchgeführt, laufende Instandhaltung

Die Nutzflächen der Räume wurden laut den übermittelten Einreichplänen ermittelt.

Nutzflächenaufstellung:

Erdgeschoss Wohnhaus 290a:	45,43 m ²
<u>Erdgeschoss Wohnhaus 290b:</u>	<u>45,43 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche Erdgeschoss	90,86 m²
Obergeschoss Wohnhaus 290a:	52,20 m ²
<u>Obergeschoss Wohnhaus 290b:</u>	<u>52,20 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche Obergeschoss	104,40 m²

Technische Beschreibung

<u>Bauweise</u>	In Massivbauweise errichteter Baukörper.
<u>Geschoßanzahl</u>	ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss
<u>Fundamente</u>	Streifenfundamente, Fundamentplatte
<u>Aussenmauern</u>	Massiv, Mauerwerk
<u>Decken</u>	Stahlbetondecken
<u>Wand- und Decken- behandlung</u>	Wände verputzt und gestrichen, Deckenuntersicht verputzt und gestrichen, Sanitärräumlichkeiten Fliesen.
<u>Kamine</u>	keine
<u>Dachstuhl</u>	Satteldach Holzkonstruktion
<u>Dachdeckung</u>	Ziegeldeckung
<u>Dachrinnen</u>	Hängerinnen und Regenabfallrohre
<u>Fassade</u>	WDVS-Fassade
<u>Fenster</u>	Kunststofffenster, 3-fach verglast
<u>Eingangstüren</u>	Kunststoff
<u>Bodenbeläge</u>	Vinyl, Fliesen

Küche, Nassgruppen

verflies

WC

verflies

Heizung

Luft/Wärmepumpe im Technikraum

Aussenanlagen

befestigt (Pflaster, Asphalt), begrünt

Bau- und

Erhaltungszustand

Das Doppelhaus entspricht zur Gänze den heutigen Anforderungen und Erfordernissen moderner Wohnqualität.

III. Bewertung

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren (§6 LBG).

1. Bodenwert:

Die Preise von Vergleichsgrundstücken in der Gemeinde wurden erhoben. Nach Auskunft der Gemeinde wurde für das bebaute Grundstück in dieser Lage ein Preis von € 40,30/m² ermittelt, siehe Auszug aus der Berechnung der Gemeinde 8230 Greinbach.



Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
März 2022	108,8	-	33,35
März 2026*	131,5	20,9	40,32

* Die Indexzahl für März 2026 ist ein vorläufiger Wert und kann sich bei der endgültigen Publikation ändern.

Der Indexwert Basis 2020 hat sich von März 2022 bis März 2026 um 20,9% verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 33,35 EUR im März 2022 beträgt dieser 40,32 EUR im März 2026.

Unter Berücksichtigung eines Abschlags wegen zweckgebundener Bebauung in Höhe von 10% ermittelt sich folgender Grundwert:

770,00 m ² a € 40,00	€ 30.800,00
<u>-10% Abschlag wegen zweckgebundener Bebauung</u>	<u>€ 3.080,00</u>
Bodenwert	€ 27.720,00

2. Bauwert:

a)-Doppelhaus:

Zur Ermittlung des Herstellungswerts (Neubauwerts) werden die Baukosten je m² Nutzfläche (inkl. Umsatzsteuer) herangezogen. Für die Höhe der m²-Preise ist die Bauweise und Ausstattung maßgeblich. Die Nutzflächen des gegenständlichen Objekts werden in jeweils zutreffende m²-Preis angesetzt.

Die übliche Lebensdauer berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer und wird für das gegenständliche Objekt mit 80 Jahren angenommen.

90,86 m ² a	€ 2720,00	EG Wohnen	€ 247.139,00
104,40 m ² a	€ 2720,00	OG Wohnen	€ 283.968,00
			€ 531.107,00
-3,30% Wertminderung wegen Alters (fiktives Alter)			
nach Roß			€ 17.527,00
			€ 513.581,00

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung, wobei diesbezüglich nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden.

Zustands-note	Abwertungsklasse	Prozentwert
1,00	Neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	Geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	Normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,40 %
2,25		4,78 %
2,50	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	Deutliche Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	Bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	Umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	Umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	Abbruchreif, wertlos	100,00 %

-abzgl. Berücksichtigung der Zustandsnote (2,25 = 4,78%) € 24.549,00

Bauwert Doppelhaus

€ 489.0326,00

3) Sachwert der Liegenschaft:

der Sachwert errechnet sich aus der Summe von Bodenwert und Bauwert.

Bodenwert € 27.720,00

Bauwert € 489.032,00

Sachwert € 516.752,00

4) Verkehrswert der Liegenschaften:

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) ermittelte Verkehrswert der Liegenschaften 8230 Greinbach, Staudach 290a und 290b, rund

~ € 517.000,00

(in Worten: **Euro fünfhundertsiebzehntausend**)

5) Inventar

Im Zuge der Begehung wurde das bestehende Inventar besichtigt, dokumentiert und bewertet. Die Möbel waren größtenteils ausgeräumt.

Zur Bewertung wurden lediglich die Einbauküchen in den einzelnen Doppelhaushälften herangezogen.

Die Wertminderung aufgrund Alters und Abnutzung des Inventars wurde entsprechend berücksichtigt und wie folgt bewertet:

Summe Inventar beider Doppelhaushälften

€ 10.000,00

III. Zusammenfassung:

Dieses Gutachten wurde auf Grundlage des LBG (Liegenschaftsbewertungs-Gesetzes BGBl 1992/150) erstellt bzw. der ÖNORM B1802.

Eine örtliche Befundaufnahme mit Fotodokumentation (siehe Beilage) wurde durchgeführt und die nötigen Bewertungsgrundlagen besorgt und dem Gutachten im Anhang beigelegt. Das Gutachten wurde nach den Sachwertverfahren (LBG §6) durchgeführt.

Verfasser:

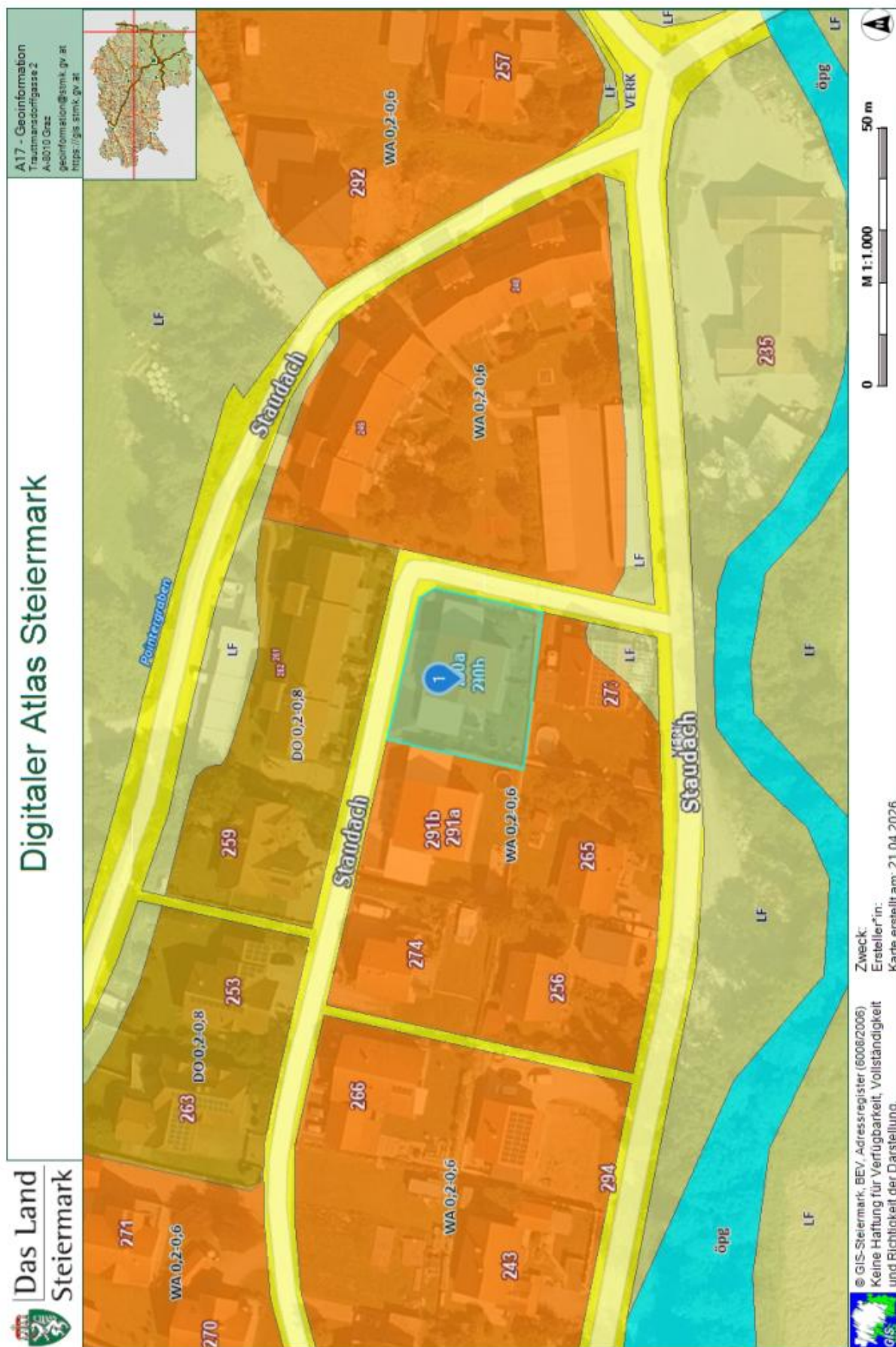


SV Bmstr. Bernd Berk

Luftbild:



Flächenwidmung:



Grundbuchauszug:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64147 Staudach
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 625

Letzte TZ 1569/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1111/10	G Gärten(10)	* 770	Staudach 290a Staudach 290b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3312/2021 RECHT des Gehens und Fahrens sowie des Leitungsrechtes über
Gst 1111/26 für Gst 1111/10

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

RSR Vermietungs- und Handels GmbH (FN 478890a)

ADR: Felix Barazutti Weg 3, Sankt Veit in der Südsteiermark 8423

a 3811/2022 IM RANG 5025/2021 Kaufvertrag 2022-03-10 Eigentumsrecht

b 1569/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-03 (LG für ZRS
Graz, 25 S 57/26 h)

***** C *****

7 a 3811/2022 Pfandurkunde 2022-03-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Raiffeisenbank Weiz-Anger eGen (FN 46724m)

b gelöscht

8 a 6453/2024 Pfandurkunde 2024-10-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

9 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

21.04.2026 11:33:35

Fotodokumentation:

















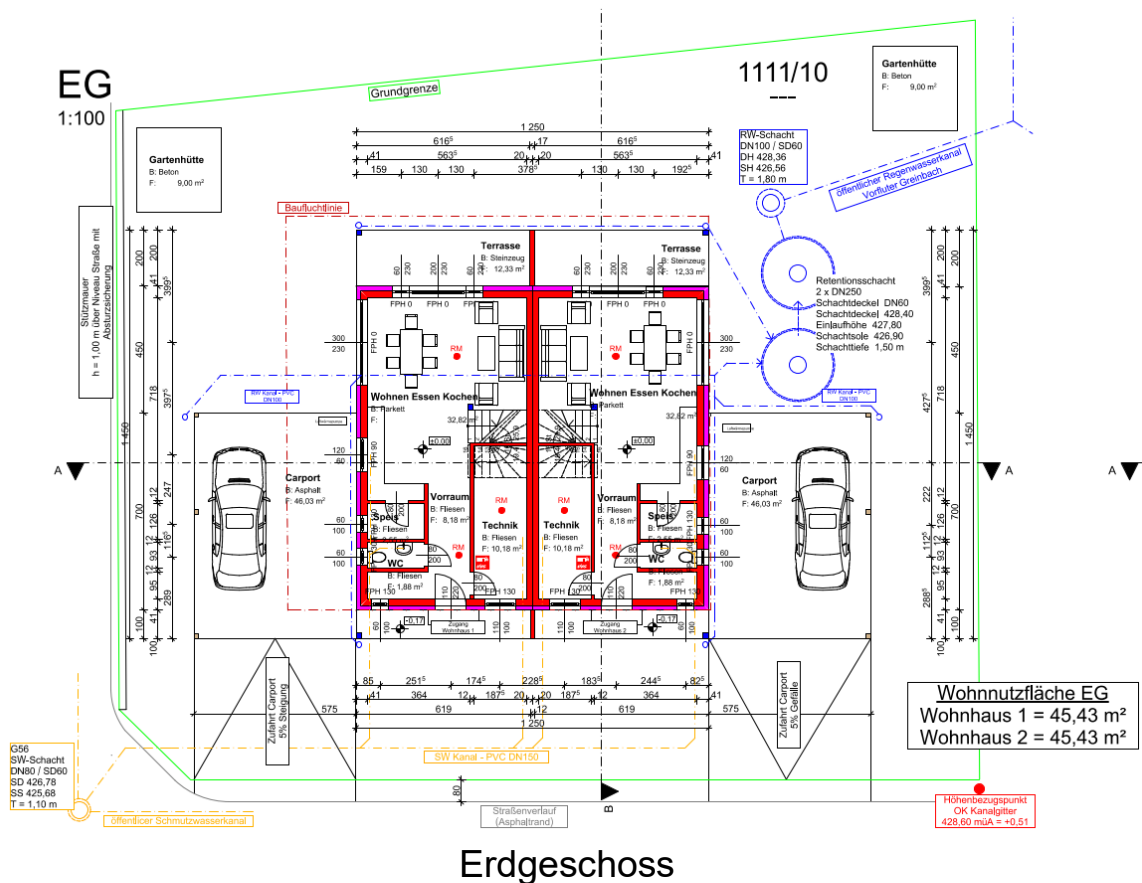




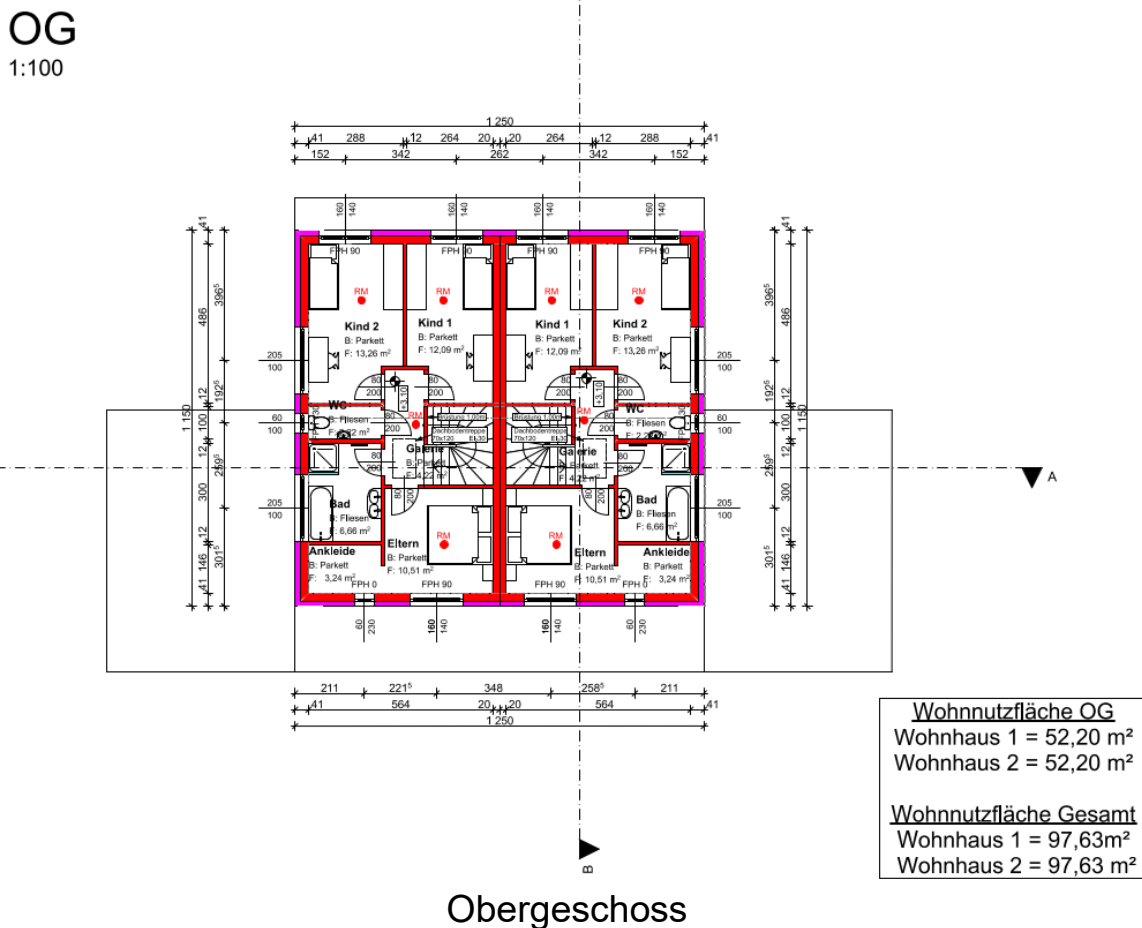


Pläne:

Einreichplan			
BAUVORHABEN:			
Bau eines Zweifamilienhaus 8230 Greinbach, Staudach			
EZ.: 523		GST.NR.: 1111/10	
KG.: 64147 Staudach			
GRUNDEIGENTÜMER:		BAUWERBER:	
Buzas Camelia Schildbach 180 8230 Hartberg	Ieremiciuc Cecilia Schildbach 177 8230 Hartberg	Buzas Camelia Schildbach 180 8230 Hartberg	Ieremiciuc Cecilia Schildbach 177 8230 Hartberg
BAUFÜHRER:		BEHÖRDE	
PLANINHALT:		MASSSTAB:	
GRUNDRISS, SCHNITTE, ANSICHTEN, AUFBAUTEN, LAGEPLAN		1:100 1:500	
PLANVERFASSER:	PLAN-NR:	GEZ.:	
	PROJEKT-NR:	GEPR.:	
	DATUM:	PLAN-GRÖSSE:	
	12.11.2020	A0	



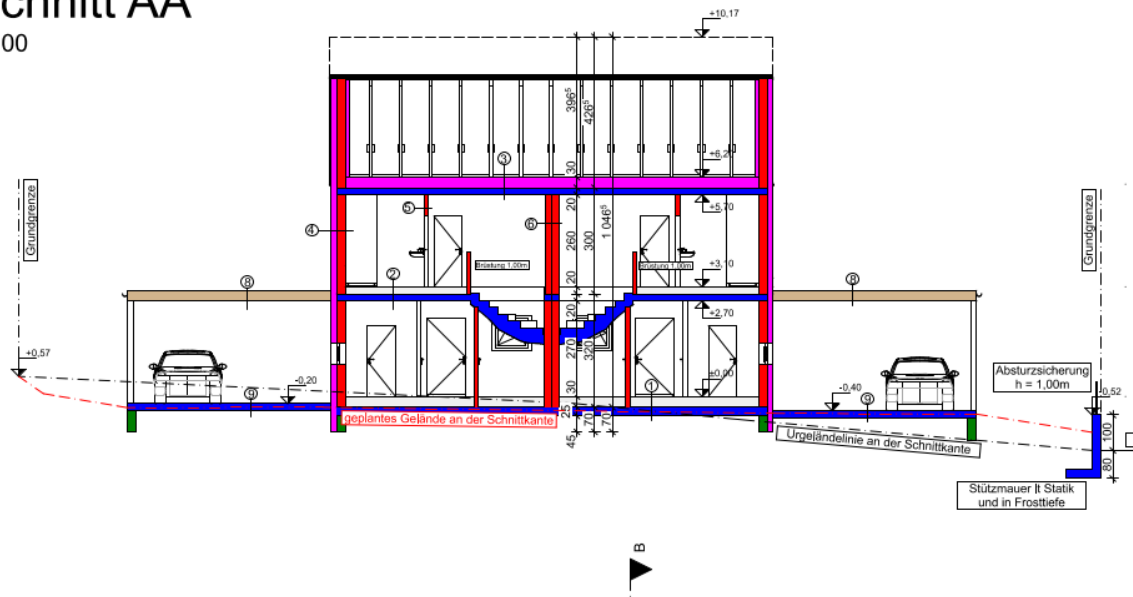
Erdgeschoss



Obergeschoss

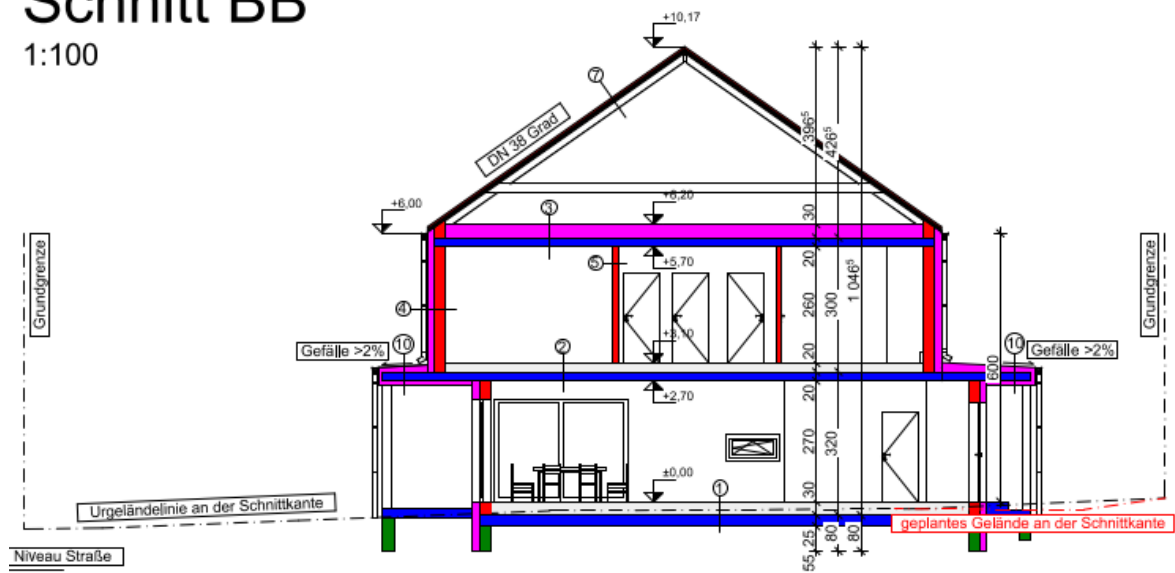
Schnitt AA

1:100



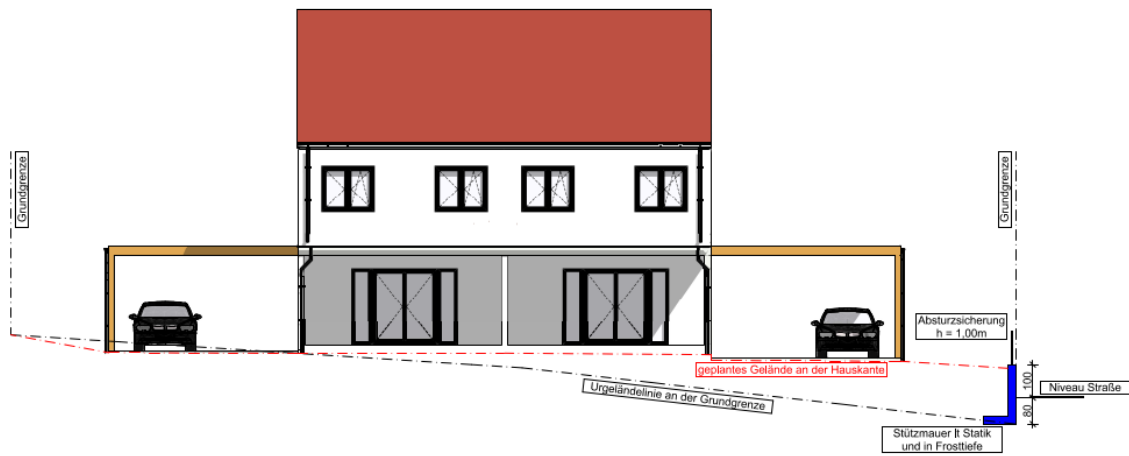
Schnitt BB

1:100



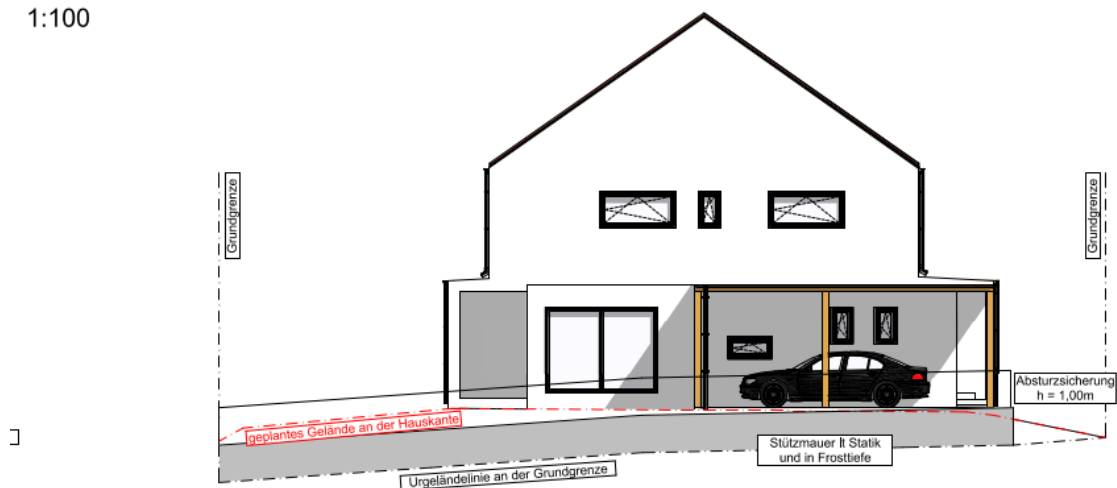
Ansicht Süd

1:100



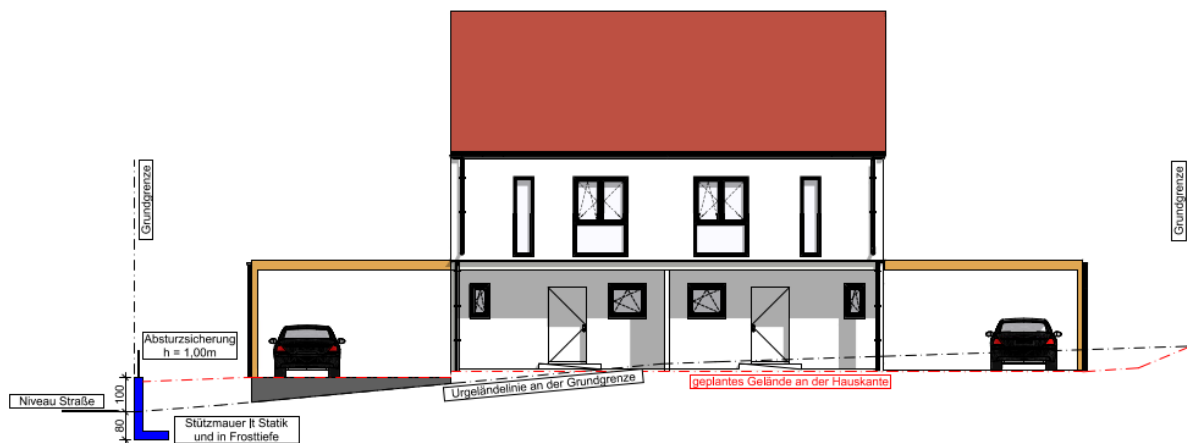
Ansicht Ost

1:100

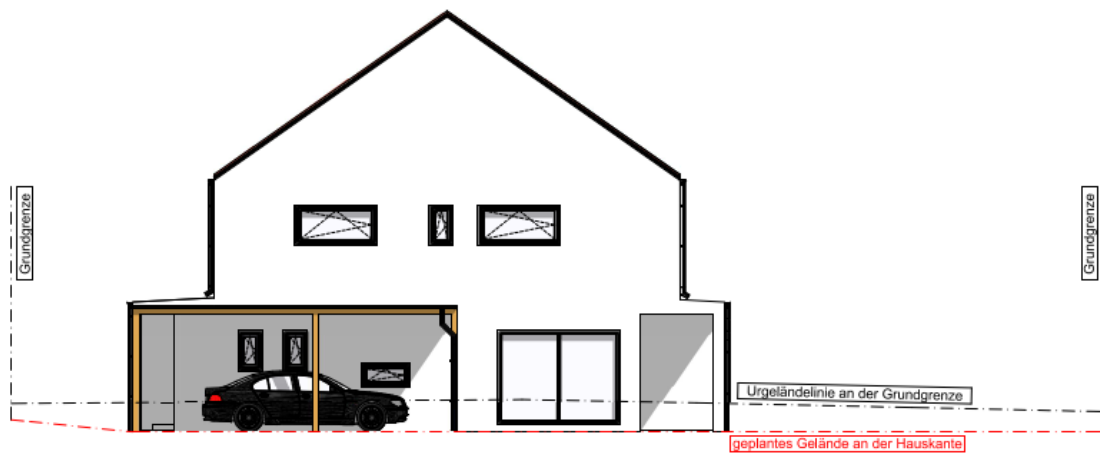


Ansicht Nord

1:100



1:100



M 1:500

