



Architektin DI

GUNHILD GLETTLER

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Tel.: +43 664 231 79 84
Fax: +43 316 21 53 73
office@diesachverstand.at
www.diesachverstand.at

Wilhelm-Raabe-Gasse 3 | 8010 Graz

An

haberler hajos_rechtsanwälte
z.H. Mag. Christian Hajos

13 S 49/25 d

msc – bauteil 1
Schwarzottstraße 2a
2620 Neunkirchen

Graz, am 1. April 2026

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft einkommend in

EZ 100, 401, 9/10 v. 486, KG 68161 Wünschendorf

bestehend aus: EZ 100: Gst. 51/17-24 (Bauland) + 51/25-27 (Freiland)
EZ 401: Gst. 50/1+2 (Freiland mit Sonderwidmung hwr, spi)
EZ 486: Gst. 51/11 (Bauland – Verkehrsfläche)



8200 Wünschendorf 295-302
(vulgo Kogl) – Blick Richtung
Südwesten

wegen: Wertermittlung im Schuldenregulierungsverfahren Ioan Tudor
Konkurs **13 S 49/25 d**, BG Wiener Neustadt, Beschluss v. 25.11.2025

. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis/Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.	allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Zweck	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Teilnehmer der Befundaufnahme, Dauer der Befundaufnahme	4
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.6	Vorbemerkungen	5
1.7	Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	5
2.	Befund	6
2.1	Grundbuchsstand	6
2.2	Grundstücksbeschreibung	9
2.3	Baulichkeiten	14
3.	Bewertung	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Bodenwertermittlung	17
3.3.1	Allgemein	18
3.3.2	Bodenwert Bauland	18
3.3.3	Bodenwert Verkehrsflächen	22
3.3.4	Bodenwert Funktionsflächen	22
3.3.5	Bodenwerte detailliert und Bewertung Lärmschutzwand	23
3.3.5.1	Aufstellung detailliert Bauparzellen und Günflächenarrondierungsflächen (EZ 100)	23
3.3.5.2	Bewertung Funktionsflächen auf Gst 50/1+2 (EZ 401)	27
3.3.5.3	Bewertung 9/10-tel Verkehrsfläche auf Gst 51/11 (EZ 486)	27
3.3.5.4	Bauzeitwert Lärmschutzwand	28
3.3.5.1	Aufstellung detailliert Bauland/Freiland (EZ 100) inkl. der Anteile an den Funktionsflächen aus EZ 486 und 401 und Lärmschutzwand	28
3.4	Betrachtung einer Veräußerung an einen Gesamtkäufer (Bauträger)	33
3.5	Verkehrswert Bodenwerte Bauland inkl. Anteil Funktionsflächen im Falle Einzelverkauf	34
3.6	Verkehrswert Bodenwerte Bauland inkl. Anteil Funktionsflächen im Falle Gesamtverkauf	35
4.	Resümee	36
5.	Beilagen	.
	• keine	

1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Gemäß Auftrag v. 19.12.2025 durch den Masseverwalter im Schuldenregulierungsverfahren 13 S 49/25 d, BG Wiener Neustadt, über das Vermögen des Herrn Ioan Tudor, Herrn Mag. Christian Hajos (Rechtsanwalt), ist ein schriftliches Gutachten über

„... den Verkehrswert der Liegenschaften einkommend in EZ 100, 401 und 9/10 v. 486 der KG 68161 Wünschendorf...“

zu erstatten.

Anmerkung: Auftragsgemäß (Tel. v. 12.1.2026 Mag. Hajos/Glettler) sind die Werte der jeweiligen Einlagezahlen samt zugehörigen Grundstücken sowohl getrennt zu ermitteln, als auch in einem Gesamtwert darzustellen. Hierzu wird allerdings angemerkt, dass die Parzellen 51/11 (EZ 486) und 50/1+2 (EZ 401) in wirtschaftlichem Zusammenhang zu den Bauplätzen stehen. Es handelt sich um Funktionsflächen zum bewertungsgegenständlichen Bauland. => Ohne Zufahrtsstraße und Retentionsbecken „funktionieren“ die Bauplätze für sich alleine nicht. Jeder Erwerber erwirbt gleichzeitig auch einen entsprechenden Anteil an den „Funktionsflächen“. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber sind die verbleibenden 9/10 an der Zufahrtsstraße, sowie die Funktionsflächen 50/1+2 (EZ 401) gleichmäßig auf die 8 Bauparzellen aufzuteilen.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft(en)

Einlagezahl(en):	EZ 100, 401, 486
Gst.Nr. :	EZ 100: Gst. 51/17-27
	EZ 401: Gst. 50/1+2
	EZ 486: Gst. 51/11 (davon 9/10)

Grundbuch:	68161 Wünschendorf
Bezirksgericht:	Weiz

wegen: Wertermittlung im Schuldenregulierungsverfahren Ioan Tudor–
Konkurs **13 S 49/25 d**, BG Wiener Neustadt, Beschluss v. 25.11.2025

1.3 Bewertungsstichtag

19.12.2025, als Tag der Beauftragung

1.4 Teilnehmer der Befundaufnahme, Dauer der Befundaufnahme

Der Ortsaugenschein fand am 12.1.2026 von 13:15 bis 13:45 Uhr statt, dauerte daher rd. 1 begonnene Stunde.

Die Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Hofstätte a.d. Raab wurde telefonisch ebenfalls am 12.1.2026 durchgeführt. Dabei wurde mitgeteilt, dass für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften kein Bauakt, jedoch für das gegenständliche Areal ein Bebauungsplan existiert. Dieser wurde elektronisch am 15.1.2026 an die Unterfertigte übermittelt.

Teilnehmer am Ortsaugenschein:

Frau Arch. DI Gunhild Glettler (unterfertigte Sachverständige)

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- die Auskünfte u. Abschrift. vom Bauamt der Gemeinde Hofstätten a.d. Raab
Stand 12.1.2026
- die Urkundeneinsicht beim Bezirksgericht Weiz
- Besichtigung der Liegenschaft am 12.1.2026
- Grundbuchsauszüge vom 20.12.2025
- Internetabfrage GIS Steiermark
<https://gis.ktn.gv.at> *Stand 20.12.2025*
- Internetabfrage Umweltbundesamt
<http://www.umweltbundesamt.at> *12.1.2026*
- Vergleichspreise Datenbank ZT Datenforum *Stand 20.12.2025*
- die während der Befundaufnahme erhaltenen Auskünfte und übergebenen Unterlagen
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter
Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl. Wien 2017
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992;
BGBI. Nr. 150 vom 19.3.1992
- Nutzungsdauerkatalog 2020;
HV der Sachverständigen f. Stmk. u. Krnt.
- ÖNORM B 1801 und B 1802 und
- die vom AG übergebenen Unterlagen und Auskünfte und
- die Feststellungen während der Befundaufnahme vor Ort.

Die genannten Grund- und Unterlagen werden dem Gutachten nur in den relevanten Auszügen beigelegt, können jedoch bei der Unterfertigten auf Verlangen jederzeit vollständig eingesehen werden.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden)

Anfragen über das Internet an das Umweltbundesamt haben ergeben, dass es sich um keine Verdachtsfläche handelt.

1.6 Vorbemerkungen

Die Sachverständige geht bei der Begutachtung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihr gegebenen Informationen aus.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellung zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der möglicherweise vorhandenen baulichen Anlagen, des Grundstücks und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung der Grundstückseinbauten durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft.

Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Geldlasten werden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, es wird der fiktiv geldlastenfreie Zustand bewertet. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen, soweit sie nicht durch den Auftraggeber oder eine der Parteien beim Ortsaugenschein bzw. den Rücksprachen zur Kenntnis gebracht wurden.

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke, sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Meine Bewertungen und Berichte sind streng vertraulich und nur für den Auftraggeber oder dessen Berater, sowie die Parteien bestimmt. Die vorliegende Bewertung wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zwecke erstellt. Es wird dritten Parteien gegenüber keine Haftung übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen. Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen, noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden, noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden.

1.7 Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung

Die unterfertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die unterfertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

2. Befund

2.1 Grundbuchsstand

EZ 100

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 68161 Wünschendorf EINLAGEZAHL 100
 BEZIRKSGERICHT Weiz

 Letzte TZ 6369/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
51/17	G Gärten(10)	*	606	Wünschendorf 301
51/18	G Gärten(10)	*	574	Wünschendorf 299
51/19	G Gärten(10)	*	572	Wünschendorf 297
51/20	G Gärten(10)	*	573	Wünschendorf 295
51/21	G Gärten(10)	*	680	Wünschendorf 296
51/22	G Gärten(10)	*	693	Wünschendorf 298
51/23	G Gärten(10)	*	596	Wünschendorf 300
51/24	G Gärten(10)	*	512	Wünschendorf 302
51/25	G Wald(10)	*	237	
51/26	G Wald(10)	*	10	
51/27	G Landw(10)	*	137	
GESAMTFLÄCHE			5190	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Wald(10): Wald (Wälder)
 ***** A2 *****
 6 a gelöscht
 ***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Ioan Tudor
GEB: 1966-10-23 ADR: Mühlgasse 85, Gleisdorf 8200
 a 4368/2022 IM RANG 1729/2022 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht
 b 6369/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-11-25
 (13 S 49/25d des BG Wiener Neustadt)
 ***** C *****
 24 b 3563/2023 IM RANG 4370/2022 Pfandurkunde 2022-03-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
 für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen
 (FN 66811b)
 c 3563/2023 2433/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 100 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 24
 EZ 401 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 2
 EZ 486 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 1
 26 a 1502/2024 Pfandurkunde 2023-09-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen
 (FN 66811b)
 b 1502/2024 2433/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 100 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 26
 EZ 401 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 4
 EZ 486 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 2
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

 Grundbuch 20.12.2025 10:06:28

Die Liegenschaft EZ 100 der KG 68161 Wünschendorf besteht aus den Grundstückspartellen 51/17-27 mit einem verbücherten Gesamtausmaß von 5.190m².

Im **A2-Blatt** sind keine relevanten Realrechte oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen einverleibt.

Im **B-Blatt** ist unter B LNR-4 das Eigentumsrecht zur Gänze für den Schuldner, Herrn Ioan Tudor, einverleibt.

Die **im C-Blatt** eingetragenen Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant.

EZ 401

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 68161 Wünschendorf EINLAGEZAHL 401
BEZIRKSGERICHT Weiz

Letzte TZ 6369/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
50/1 G Landw(10) * 312
50/2 G GST-Fläche * 448
Landw(10) 222
Wald(10) 226
GESAMTFLÄCHE 760
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Ioan Tudor
GEB: 1966-10-23 ADR: Mühlgasse 85, Gleisdorf 8200
a 4368/2022 IM RANG 1729/2022 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht
b 6369/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-11-25
(13 S 49/25d des BG Wiener Neustadt)
***** C *****
2 b 3563/2023 IM RANG 4370/2022 Pfandurkunde 2022-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen
(FN 66811b)
c 3563/2023 2433/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 100 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 24
EZ 401 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 2
EZ 486 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 1
4 a 1502/2024 Pfandurkunde 2023-09-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen
(FN 66811b)
b 1502/2024 2433/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 100 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 26
EZ 401 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 4
EZ 486 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 2
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

Grundbuch 20.12.2025 10:08:11

Die Liegenschaft EZ 401 der KG 68161 Wünschendorf besteht aus den Grundstückspartellen 50/1+2 mit einem verbücherten Gesamtausmaß von 760m².

Im **A2-Blatt** sind keine relevanten Realrechte oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen einverleibt.

Im **B-Blatt** ist unter B LNR-4 das Eigentumsrecht zur Gänze für den Schuldner, Herrn Ioan Tudor, einverleibt.

Die **im C-Blatt** eingetragenen Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant.

EZ 486

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 68161 Wünschendorf EINLAGEZAHL 486
 BEZIRKSGERICHT Weiz

 Letzte TZ 6369/2025
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 51/11 G Sonst(10) * 818

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 9/10

Ioan Tudor

GEB: 1966-10-23 ADR: Mühlgasse 85, Gleisdorf 8200

- a 4368/2022 IM RANG 1729/2022 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht
- b 2433/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 100
- c 3171/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis einschl 2026-06-27
- d 6369/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-11-25
 (13 S 49/25d des BG Wiener Neustadt)

2 ANTEIL: 1/10

RCD Immobilien GmbH (FN 306099x)

ADR: Riesstraße 19a, Eggersdorf bei Graz 8063

a 5071/2025 IM RANG 3171/2025 Kaufvertrag 2025-06-16 Eigentumsrecht
 ***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 1

- a 3563/2023 IM RANG 4370/2022 Pfandurkunde 2022-03-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
 für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen
 (FN 66811b)
- b 3563/2023 2433/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 100 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 24
 EZ 401 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 2
 EZ 486 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 1
- c 2433/2025 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 100

2 auf Anteil B-LNR 1

- a 1502/2024 Pfandurkunde 2023-09-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen
 (FN 66811b)
- b 1502/2024 2433/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 100 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 26
 EZ 401 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 4
 EZ 486 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 2
- c 2433/2025 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 100

3 auf Anteil B-LNR 2

- a 5073/2025 Pfandurkunde 2025-06-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
 für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen
 (FN 66811b)
- b 5073/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 427 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 5
 EZ 486 KG 68161 Wünschendorf C-LNR 3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 20.12.2025 10:07:34

Die Liegenschaft EZ 486 der KG 68161 Wünschendorf besteht aus der Grundstücksparzelle 50/11 mit einem verbücherten Gesamtausmaß von 818m². Dabei handelt es sich um die Erschließungsstraße, die bereits zu 1/10 an die RDD Immobilien GmbH veräußert wurde.

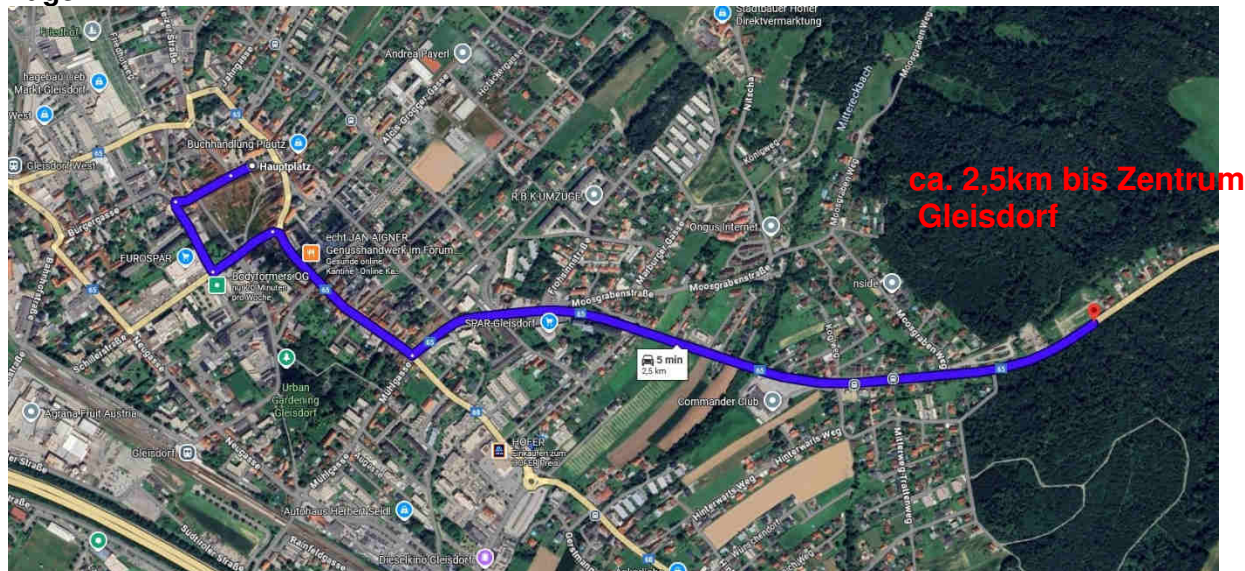
Im **A2-Blatt** sind keine relevanten Realrechte oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen einverleibt.

Im **B-Blatt** ist unter B LNR- das Eigentumsrecht zu 9/10tel für den Schuldner, Herrn Ioan Tudor, und zu 1/10tel für die RCD Immobilien GmbH (FN 306099x) einverleibt.

Die **im C-Blatt** eingetragenen Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Lage:



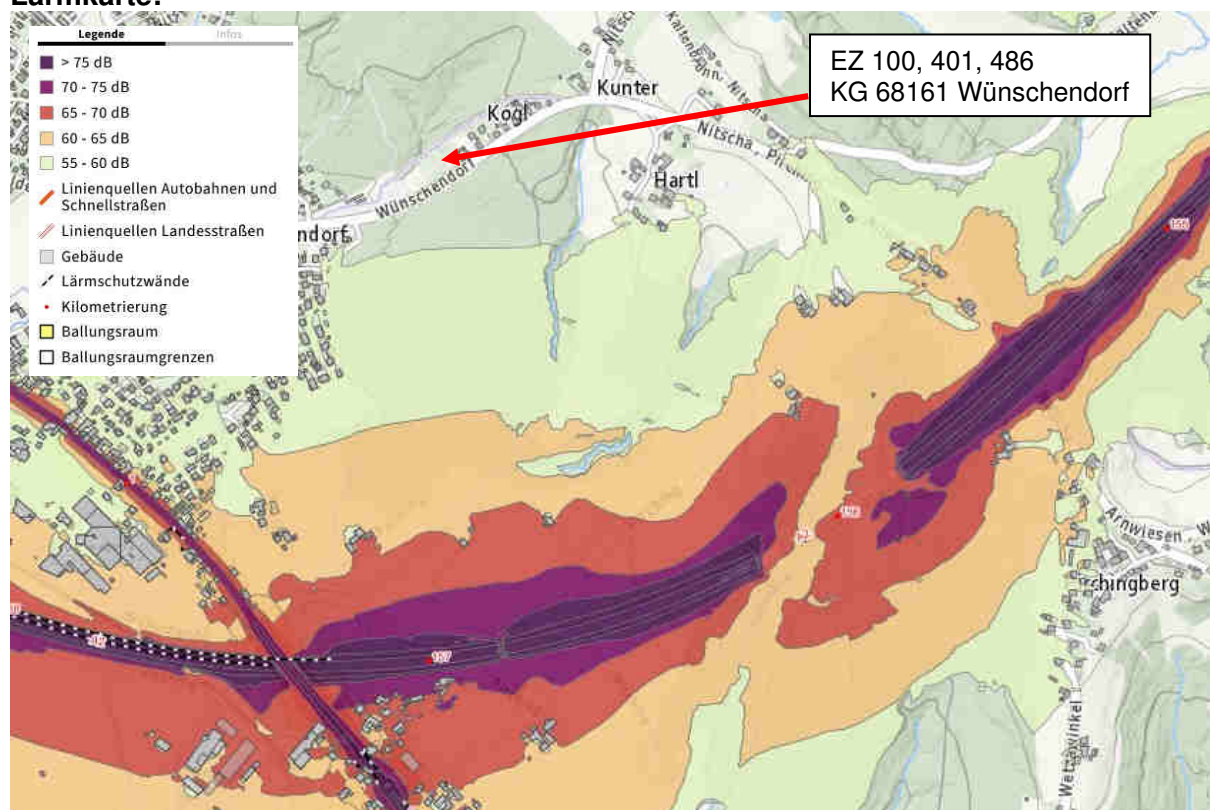
Quelle: google maps

Die Liegenschaften befindet sich rd. 2,5km außerhalb des Stadtzentrums Gleisdorf.

Luftbild mit Kataster:



Quelle: GIS Steiermark

Lärmkarte:

Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-/@47.1045,15.68971,17z
12.1.2026, 11:51 Uhr

Die Liegenschaft befindet sich zwar außerhalb der markierten „Lärmzonen“ rund um die A2, jedoch führt die B 65 hier direkt vorbei. Trotz errichteter Lärmschutzwände herrscht ein gewisser Grundschallpegel. Für die Bewertung wird daher von rd. 60dB ausgegangen.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr	Die nächste Haltestelle befindet sich in etwa 5 Minuten fußläufiger Entfernung, die Fahrzeit nach Gleisdorf Zentrum mit öff. Verkehr beträgt etwa ca.6min => gute Anbindung (1h Intervall)
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	Die Liegenschaft befindet sich rd. 2,5km außerhalb des Stadtgebiets Gleisdorf, Parkmöglichkeiten und Rangiermöglichkeiten auf den Grundstücken sind vorhanden. Die Liegenschaft ist direkt an das öffentliche Gut angebunden. Die einzelnen Grundstücke werden über eine bewilligte Erschließungsstraße erreicht.
Entfernung zu Hauptverkehrsadern	Die Gemeinde Hofstätten a.d. Raab ist über eine eigene Autobahnabfahrt (Gleisdorf Süd) an die A2 angebunden. Entfernung ca. 1,5km
Beeinträchtigung durch Lärm und Abgasimmission	gewisser „Grundschallpegel“ aufgrund angrenzender B65=> rd. 60dB

Wohnlage:

Die Wohnlage wird gemäß der nachstehenden Kriterien bzw. aufgrund der mäßig attraktiven Lage an einer Bundesstraße zwischen Waldflächen als mittel bewertet.

Lagekriterien:

Einfacher Wohnwert:	einfache Ausstattung, ca. 100m ² Wohnfläche, brauchbare Bausubstanz
Mittlerer Wohnwert:	gute Bausubstanz, mittlere Wohnlage, Zentralheizung, Sanitäranlagen, ca. 125m ² Wohnfläche
Guter Wohnwert:	sehr gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste WC, Zentralheizung, Ruhelage (keine Prestigewohnlage), ca. 150m ² Wohnfläche
Sehr guter Wohnwert:	erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, erstklassige Wohnlage, Prestigewohnlage, ca. 200m ² Wohnfläche

Geschäftslage:

Keine Relevanz aufgrund der Widmung

Maße, Form und Topographie:

Gemäß Grundbuchsauszügen beträgt die Gesamtgröße der Liegenschaft EZ 100 mit den Grundstücken 51/17-27 5.190m². Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken erfolgt über die Zufahrtsstraße auf Gst. 51/11 in EZ 486 mit einer Gesamtgröße v. 818m². Über diese Zufahrtsstraße erfolgt auch die Anbindung an das öffentliche Gut (B65).

Westlich schließen die beiden Grundstücke 50/1+2 aus der ebenfalls bewertungsgegenständlichen EZ 401 mit einer Gesamtgröße v. 760m² an.

Die einzelnen Grundstücke der EZ 100 sind annähernd rechteckigen Zuschnitts in einer südöstlichen Hanglage. Bis auf die 3 Parzellen 51/25-27 sind alle anderen Grundstücke als Bauland gewidmet und als solches auch geeignet. Erschlossen werden diese durch die in der EZ 486 befindliche Erschließungsstraße auf Gst. 51/11.

Westlich schließen die beiden ebenfalls bewertungsgegenständlichen Gst 50/1+2 aus der EZ 401 an. Auch diese sind rechteckigen Zuschnitts und über die Zufahrtsstraße EZ 486 erschlossen.

Nördlich und südlich befinden sich Waldgebiete, westlich schließt ein Lagerareal an, östlich befinden sich Einfamilienhäuser.

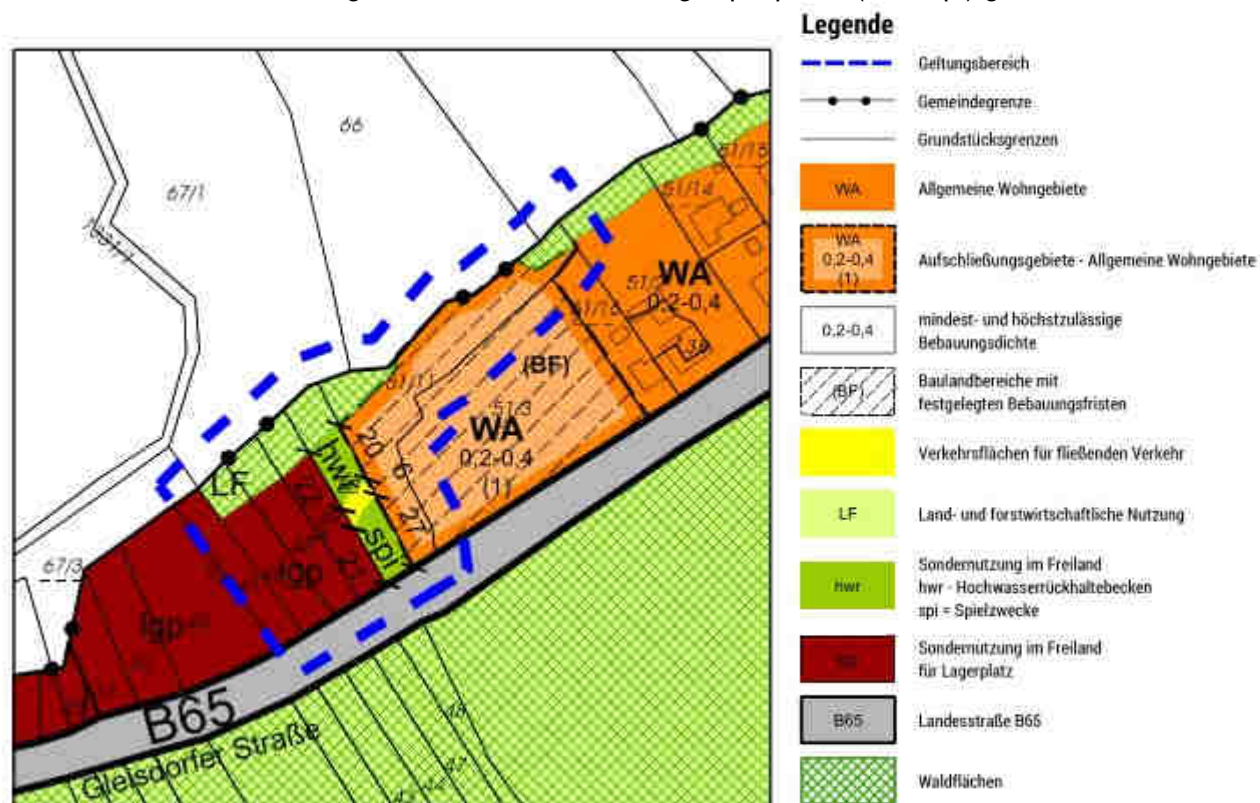


Abb. 1: Panoramaaufnahme mit Hauptblickrichtung Nordosten

Flächenwidmung, Gefahrenzonen, Kontaminierung und Anschlüsse:

Flächenwidmung:

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind gemäß nachstehendem Auszug aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland (WA 0,2-0,4), Freiland, Verkehrsfläche und Freiland mit Sondernutzung „Hochwasserrückhaltung, Spielplatz“ (hwr, spi) gewidmet.



Quelle: Bauamt Gemeinde Hofstätten a.d. Raab (Katastergrenzen nicht aktualisiert), Stand 15.1.2026

Einzelwidmungen gem. aktualisiertem Kataster:

EZ 100:	Gst. 51/17 bis 51/24	=>	Bauland WA 0,2-0,4
	Gst. 51/25 bis 51/27	=>	Freiland
			(KEIN Wald lt. Besch. v. 4.7.2019)
EZ 401:	Gst. 50/1 und 50/2	=>	Freiland mit Sondern. hwr, spi
EZ 486:	Gst. 51/11	=>	Bauland mit Straßennutzung

Gemäß Bescheid v. 4.7.2019 handelt es sich bei den Randflächen zum Wald entgegen den Ausweisungen im Flächenwidmungsplan um KEINE Waldflächen. Diese Flächen werden daher als Freilandflächen behandelt. Im Einzelnen betrifft das die Parzellen Gst 51/25-27 (aus EZ 100) und 50/1+2 (EZ 401).

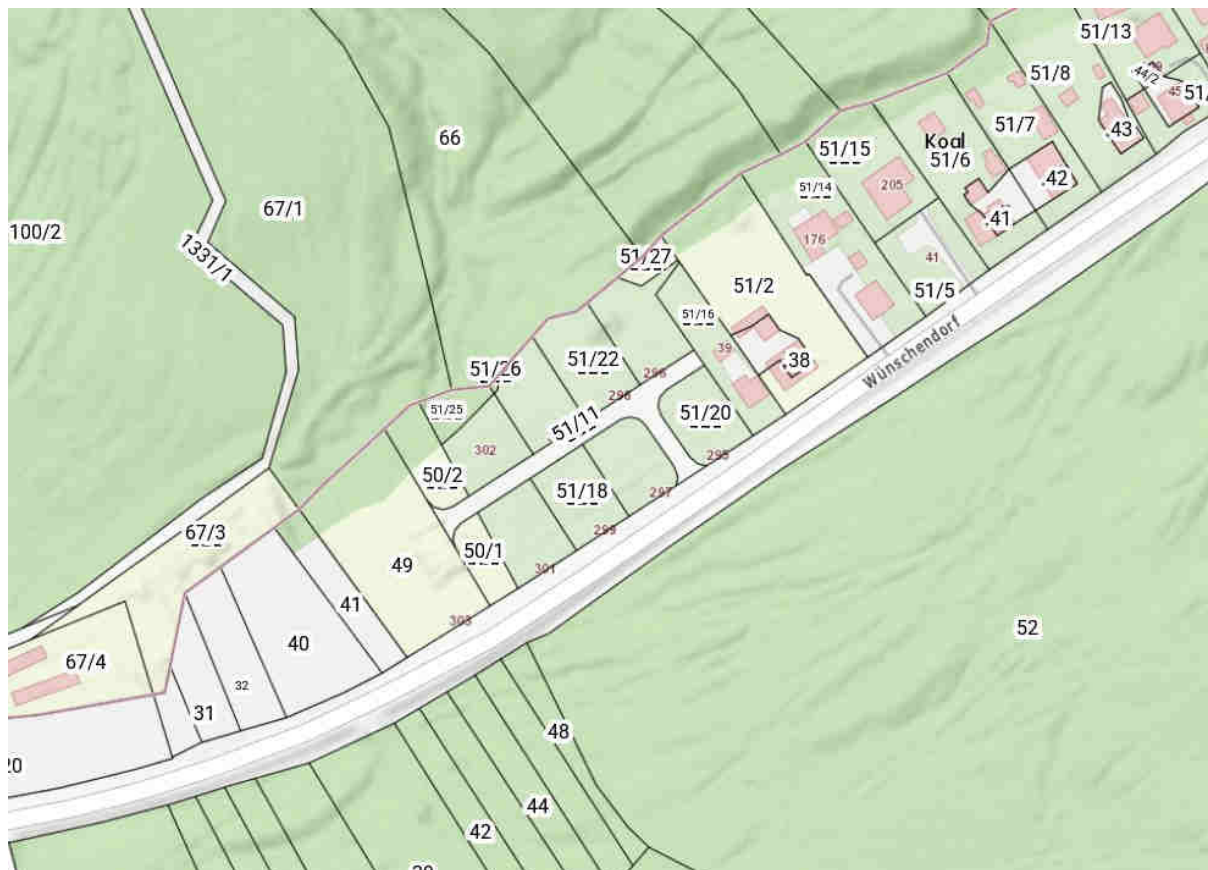
Gefahrenzone:

Die Liegenschaft befindet sich außerhalb der markierten Gefahrenzonen.

Verdachtsflächenkataster:

Seit 1.1.2025 wurde die online Abfrage „Verdachtsflächenkataster“ geschlossen. Stattdessen erfolgt eine Abfrage nunmehr im „Geographischen Informationssystem Altlasten“.

Für die bewertungsgegenständliche Fläche besteht nach derzeitigem Informationsstand kein Gefährdungspotential.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/> Stand vom 12.1.2026

Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination besteht, erstellt.

Widmung	Bauland – WA 0,2-0,4, Freiland, Freiland Sondernutzung hwr, spi, Verkehrsfläche
Kontaminierung	Die bewertungsrelevanten Grundstücke scheinen im Verdachtsflächenkataster bzw. im Altlastenatlas derzeit nicht auf. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.
Anschlüsse	Bestehende Anschlüsse in Zufahrtsstraße: Strom: örtlicher Stromversorger Wasser: Ortswasserleitung Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal

2.2 Baulichkeiten

Allgemein:

Für das Areal gibt es einen Bebauungsplan, der durch den Gemeinderat am 27.02.2023 beschlossen wurde.



Quelle: rechtsgültiger Bebauungsplan v. 27.2.2023

Die Liegenschaft ist weitgehend unbebaut. Lediglich die im Bebauungsplan vorgeschriebene Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße wurde über eine Länge von rd. 135m und einer Höhe von rd. 3,50m bereits errichtet.

Die Parzellierung mit Errichtung der Erschließungsstraße wurde bereits durchgeführt. Alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Zufahrtsstraße.

Genehmigungen:

Bebauungsplan:

Gemeinderatsbeschluss v. 27.2.2023

Bestandsrechte und Rechte Dritter:

Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbebaut.

Es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt und der Sachverständigen auch nicht zur Kenntnis gebracht. Die folgende Bewertung wird auftragsgemäß unter der Annahme der Bestandsfreiheit erstellt.

Wertbeeinflussende Merkmale - allgemein:

- Einschränkung der Gestaltungsfreiheit künftiger Bauten aufgrund des Bebauungsplans
- Aufschließung (Strom/Wasser/Kanal)
- Lärmschutzwand
- Lärmbelastung rd. 60dB
- Einschränkung durch nahe gelegenen Lagerplatz
- Abschlag für Gesamtverkauf

3. Bewertung

3.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag v. 19.12.2025 durch den Masseverwalter im Schuldenregulierungsverfahren 13 S 49/25 d, BG Wiener Neustadt, über das Vermögen des Herrn Ioan Tudor, Herrn Mag. Christian Hajos (Rechtsanwalt), ist ein schriftliches Gutachten über

„... den Verkehrswert der Liegenschaften einkommend in EZ 100, 401 und 9/10 v. 486 der KG 68161 Wünschendorf...“

zu erstatten.

Anmerkung: Auftragsgemäß (Tel. v. 12.1.2026 Mag. Hajos/Glettler) sind die Werte der jeweiligen Einlagezahlen samt zugehörigen Grundstücken sowohl getrennt zu ermitteln, als auch in einem Gesamtwert darzustellen. Hierzu wird allerdings angemerkt, dass die Parzellen 51/11 (EZ 486) und 50/1+2 (EZ 401) in wirtschaftlichem Zusammenhang zu den Bauplätzen stehen. Es handelt sich um Funktionsflächen zum bewertungsgegenständlichen Bauland. => Ohne Zufahrtsstraße und Retentionsbecken „funktionieren“ die Bauplätze für sich alleine nicht. Jeder Erwerber erwirbt gleichzeitig auch einen entsprechenden Anteil an den „Funktionsflächen“. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber sind die verbleibenden 9/10 an der Zufahrtsstraße, sowie die Funktionsflächen 50/1+2 (EZ 401) gleichmäßig auf die 8 Bauparzellen aufzuteilen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Veräußerung der Sache üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht zu lassen.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG für die Bewertung von Liegenschaften das Vergleichswert⁽¹⁾, das Sachwert-⁽²⁾ und das Ertragswertverfahren⁽³⁾ oder eine andere dem Stand der Wissenschaft und Bewertungslehre entsprechende Methode zur Verfügung.

Bei der zur Bewertung stehenden Liegenschaft handelt es sich um unbebaute Einfamilienhausgrundstücke und zugehörigen Funktionsflächen.

Diese Liegenschaftsart gehört nach allgemeiner Verkehrsauffassung zu jenen Immobilien, die insbesondere in der gegenständlichen Region vornehmlich zur Eigennutzung angeschafft werden. Für unbebaute Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung ist, dient gemäß ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) das Vergleichswertverfahren, welches zugleich auch die größte Transparenz bietet, da es direkt aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden kann.

Es wird daher bei der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren vorgegangen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das angewendete Verfahren wie folgt:

„Vergleichswertverfahren“

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen 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 ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) 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.

(3) 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.

(1, 2, 3)- „Liegenschaftsbewertungsgesetz §4-6“

3.3 Bodenwertermittlung

Für die Auswahl von Vergleichspreisen liegen gemäß Bewertungslehre und –praxis folgende Kriterien vor.

- zum Preisvergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.
- Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe liegen (bis 3 Jahre zurück).
- Es soll gegebenenfalls eine genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden, so dass – statistisch gesehen – eine ausreichend große Stichprobe vorliegt, die einen Rückschluss auf den Mittelwert der Grundgesamtheit, das heißt auf den durchschnittlichen Marktwert, zulässt.

Idealerweise könnte eine Bodenwertermittlung durch direkten Preisvergleich erfolgen, wenn es genügend Vergleichspreise der genau gleichen Grundstücke gäbe. In der Realität ist dieser Preisvergleich aber nicht durchführbar, da Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden.

Da ein direkter Preisvergleich praktisch nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis je m² mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt.

Diese Analyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar.

Gemäß Wissenschaft und Lehre hat dieser auf der Grundlage

- von Zu- und Abschlägen
- von Umrechnungskoeffizienten
- von Regressionsanalysen
- oder in einer sonst geeigneten Weise zu erfolgen.

3.3.1 Allgemein

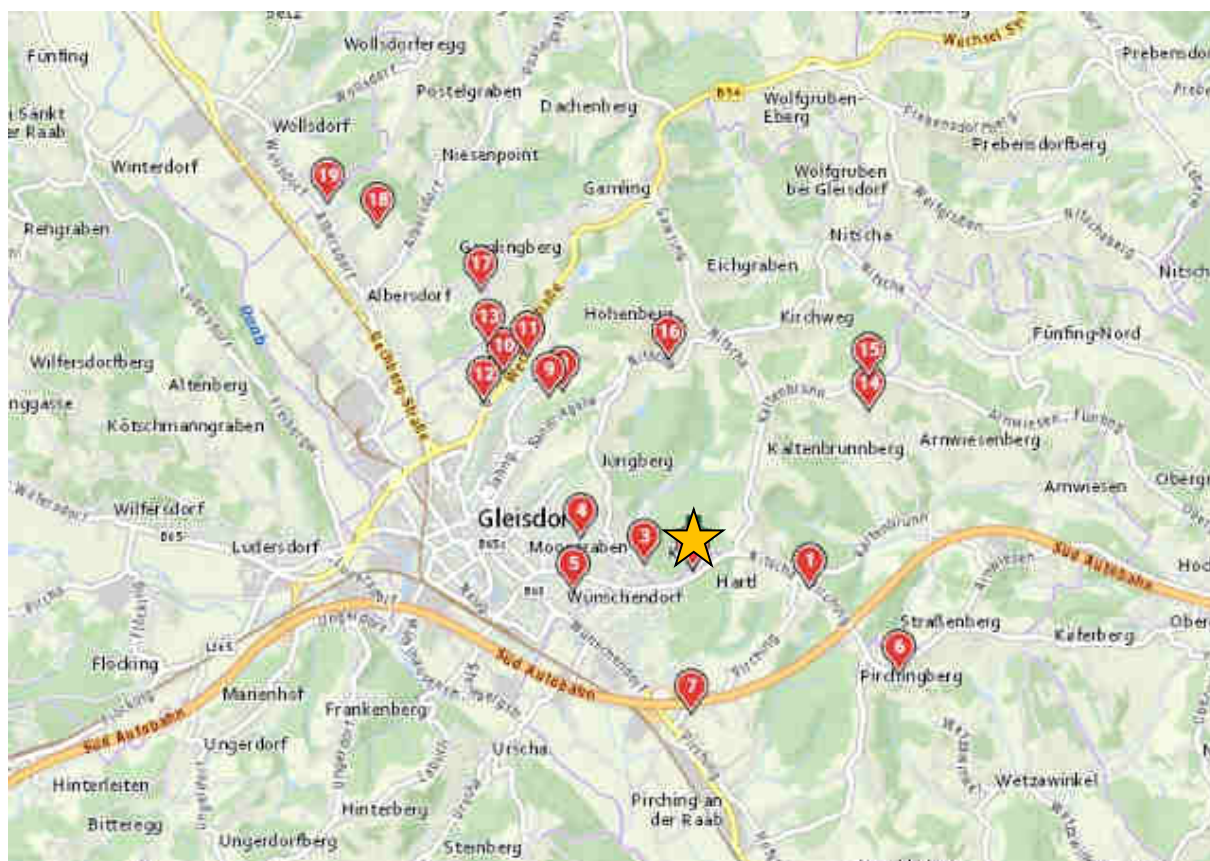
Für den Grundverkehr von Grundstücken in der KG Wünschendorf und den angrenzenden Katastralgemeinden wurden Vergleichspreise für Bauland im Zeitraum des Stichtags (bis 3 Jahre zurück) erhoben. Bodenwerte innerhalb des Stadtgebiets Gleisdorf wurden dabei bewusst zurückgestellt, da hier ein deutliches Gefälle zu den angrenzenden Katastralgemeinden besteht und damit ein direkter Vergleich aus Sicht der Unterfertigten das Ergebnis verfälschen würde.

Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

- auf unbebaute Flächen bezogen
- im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben
- gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind

3.3.2 Bodenwert Bauland

Die Lage der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke ist nachstehend übersichtsmäßig dargestellt.



Quelle: ZT-Datenforum, Stand 20.12.2025

● Lage Vergleichspreise Bauland – in Tabelle mit 1-19 bezeichnet

★ Lage bewertungsgegenständliche Liegenschaft

VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN								
	GB	TZ Grundb.	KV Datum	Gst.	Größe in m ²	Kaufpreis in €	Preis nach m ²	Anmerkung
1	68130	1657/2024	2.6.2023	33/1	800 m ²	€ 80 000,00	€ 100,00	SG WA 0,2-0,4
2	68161	4368/2022	24.3.2022	50,45etc.	8981 m ²	€ 550 000,00	€ 61,24	Bewertungsgeg. Liegenschaft - Mischpreis
3	68130	5791/2024	22.8.2024	100/94	965 m ²	€ 245 000,00	€ 253,89	SG WA 0,2-0,4
4	68111	5262/2024	6.8.2024	1234/20	606 m ²	€ 170 000,00	€ 280,53	SG WA 0,2-0,4
5	68111	3109/2025	24.1.2025	1332/1	2200 m ²	€ 550 000,00	€ 250,00	Mischpreis aus Freiland+Bauland
6	68157	1711/2023	7.11.2022	282/4	620 m ²	€ 40 000,00	€ 64,52	WA 0,2-0,4
7	68137	3936/2022	28.1.2022	934/3	1504 m ²	€ 295 000,00	€ 196,14	DO 0,2-0,8
8	68111	3513/2022	16.5.2022	921/3	1113 m ²	€ 112 000,00	€ 100,63	Stadtgebiet Gleisdorf
9	68111	1666/2025	10.3.2025	901/2	933 m ²	€ 176 600,00	€ 189,28	Stadtgebiet Gleisdorf
10	68111	1218/2022	7.2.2022	44/14	2830 m ²	€ 350 000,00	€ 123,67	Stadtgebiet Gleisdorf
11	68111	5981/2022	15.9.2022	28/2+4	1065 m ²	€ 85 000,00	€ 79,81	Mischpreis aus Freiland+Bauland
12	68111	6538/2022	4.3.2022	114/5	713 m ²	€ 90 000,00	€ 126,23	Stadtgebiet Gleisdorf
13	68109	1273/2025	2.7.2024	294/2	940 m ²	€ 130 000,00	€ 138,30	WA 0,2-0,4
14	68122	6419/2023	20.9.2023	467/2	773 m ²	€ 145 000,00	€ 187,58	A WA 0,2-0,4
15	68122	1210/2023	14.12.2022	504/8	943 m ²	€ 90 000,00	€ 95,44	A WA 0,2-0,4
16	68130	1840/2022	18.3.2022	185/1+2	2106 m ²	€ 294 840,00	€ 140,00	WA 0,2-0,4
17	68101	4536/2022	18.5.2022	1104/9	860 m ²	€ 240 000,00	€ 279,07	WR 0,2-0,4
18	68101	5967/2023	27.10.2023	819/2	692 m ²	€ 119 000,00	€ 171,97	WA 0,2-0,4
19	68101	4581/2024	2.5.2024	846/3	345 m ²	€ 13 800,00	€ 40,00	WR 0,2-0,4
arithmetisches Mittel verbliebene Vergleichspreise							€ 159,21	
arithmetisches Mittel verbliebene Vergleichspreise o. stat. Ausreißer							€ 159,46	

Quelle: ZT Datenforum Stand 20.12.2025

GB.....Grundbuch KV.....Kaufvertragsdatum
TZ.....Tagebuchzahl Gst.....Grundstück

Vergleichswerte aus Kauffällen mit zu stark abweichenden Kriterien werden ausgeschieden (grau hinterlegt). Ebenso bleiben alle Vergleichspreise aus dem Gleisdorfer Stadtgebiet unberücksichtigt, da hier das durchschnittliche Preisniveau tendenziell höher als in den Umlandgemeinden ist.

Auch die statistischen Ausreißer sind zu eliminieren. Diese werden nach der 35%-Regel ermittelt.

$$\begin{aligned}\sum_{\max} &= 1,35 \times 159,21 = \Rightarrow \text{rd. € 215,00} \\ \sum_{\min} &= 0,65 \times 159,21 = \Rightarrow \text{rd. € 103,00}\end{aligned}$$

Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die Kauffälle 1, 3, 4, 6, 15, 17 und 19 auszuschneiden (schraffiert).

Abweichungsanalyse:

Der Vergleichswert für den m² Preis des unbebauten Bodens wird wie folgt ermittelt:

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden zunächst die nicht vergleichbaren Kauffälle (in der Tabelle grau hinterlegt) eliminiert und dann die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen Wert bestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel

- die Bebauungsmöglichkeiten
- die Konfiguration
- den Kaufvertragszeitpunkt
- die Lage
- die Größe

durch Zu- und Abschläge oder durch Umrechnungskoeffizienten adaptiert.

- Widmung, Konfiguration

Die verbleibenden Vergleichsgrundstücke sind alle als Bauland gewidmet und hinsichtlich ihrer Konfiguration auch als solches geeignet. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht erforderlich.

- Kaufvertragszeitpunkt

Aus der Tabelle ist eine Wertentwicklung der Vergleichspreise ablesbar, weshalb die verbliebenen Vergleichspreise auf den Stichtag der Bewertung angepasst werden.

Der Beginn des Beobachtungszeitraums wird mit dem Jahresbeginn des somit ältesten verbleibenden Kauffalls (7.2.2022) festgelegt. In Relation dazu bekommen alle Preise ein „Kaufalter in Monaten“ zugewiesen und werden um die statistischen Daten ergänzt.

Daraus lässt sich die Regressionsgerade bestimmen, die als ausgleichende Linie für jeden Zeitpunkt jenen Kaufpreis angibt, für den die Quadratsummen der Abweichungen (der einzelnen Kaufpreise) ein Minimum ist.

VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN										
	KV Datum			x	y	x²	y²	x*y	y	valorisierte
	Jahr	Monat	Tag	Kaufalter in Monaten	m² Preis				= 1,24 x + 117,35	Preise
16	2022	3	18	2,60	€ 140,00	6,76	19 600,00	364,00	€ 152,69	€ 157,66
14	2023	9	20	20,67	€ 187,58	427,11	35 186,26	3 876,65	€ 160,24	€ 201,41
18	2023	10	27	21,90	€ 171,97	479,61	29 573,68	3 766,14	€ 160,75	€ 184,05
13	2024	7	2	30,07	€ 138,30	904,00	19 126,89	4 158,22	€ 164,17	€ 144,86
arithmetisches Mittel Koeffizient				75,23	€ 637,85	1 817,49	103 486,83	12 165,02	€ 637,85	€ 687,98
				18,81	€ 159,46				jährliche Änderung	
				0,42	y=	1,24 x	+	151,61	rd. 12%	€ 171,99
Beobachtungszeitraum					27,47	monatlich	1,0026 -fach	Standardabweichung		€ 25,51
2025 12 19					47,63	2,29	jährlich	1,0322 -fach	Variationskoeffizient	15%
Vertrauensbereich										20,412 €

- Lage

Die Vergleichsliegenschaften befinden sich alle in vergleichbarer Lage zur Stadt Gleisdorf. Eine Anpassung aus dem Titel Lage wird daher nicht vorgenommen.

- Größe

Aus Gegenüberstellung der Vergleichspreise ist kein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis ablesbar, weshalb auch aus diesem Titel keine Anpassung erfolgt.

Wie sich aus der Abweichungsanalyse ergibt beträgt das arithmetische Mittel der adaptierten m² Preise für **Bauland** 171,99 €/m² => **rund 172,00 €/m²**.

Dieser Wert erscheint jedoch zu hoch, angesichts der Tatsache, dass es sich um eine mäßig attraktive Lage neben der Bundesstraße mit einer sensiblen Besonnungssituation aufgrund der angrenzenden Waldflächen handelt. Auch die direkte Nachbarschaft zu einem Lagerplatz für diverse Baumaterialien wirkt sich negativ aus.

Eine vergleichbare Analyse der Unterfertigten in einem anderen Verfahren hat für die KG Ludersdorf (vergleichbare Entfernung an das Gleisdorfer Stadtgebiet) beispielsweise einen durchschnittlichen Bodenpreis von rd. € 110,00/m² ergeben.

Die Schnellanalyse der genutzten Datenbank gibt für die Gemeinde Hofstätten a.d. Raab für Wohnbauland einen mittleren Wert von € 97,94/m² => rd. € 98,00/m² an. Dies allerdings über einen Beobachtungszeitraum von 5 Jahren.



Quelle: ZT Datenforum Stand 20.12.2025

Auch die Tatsache, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück im Jahr 2022 für einen Preis von € 61,24/m² veräußert wurde, spricht für einen real niedrigeren Wert, als der mathematisch hergeleitete Wert. Bei einer Wertsteigerung von 1,6% p.a. würde sich für die Gesamtliegenschaft am Stichtag 19.12.2025 ein Wert von € 70,52/m² ergeben. In dem seinerzeit bezahlten Kaufpreis sind auch die Funktionsflächen berücksichtigt. Es handelt sich also um einen Mischpreis, der nicht zum direkten Vergleich herangezogen werden kann. Bei der oben durchgeführten Analyse wurde dieser Wert von vornherein ausgeschieden. Offensichtlich ist die Regressionsanalyse aufgrund der hohen Anzahl an auszuscheidender

Vergleichstransaktion mathematisch verfälscht (Scheingenauigkeit) und wird daher verworfen. Stattdessen beruft sich die Unterfertigte auf die Gemeindewerte.

Als Basis wird daher der mittlere Wert von **rd. € 98,00/m²** (mittlerer Wert Wohnbauland Hofstätten an der Raab) als Basis herangezogen.

3.3.3 Bodenwert Verkehrsflächen

Für Verkehrsflächen leitet sich der Grundwert aus der Nachbarwidmung ab. Hiervon entfallen rd. 70% auf **Verkehrsflächen**⁽⁴⁾. Damit ergibt sich für die Zufahrtsstraße ein anzusetzender Bodenwert von € 98,00 abzgl. 30% => **rd. € 69,00/m²**.

(4)- Wertansatz bei Grundstücksabtretung Verkehrsflächen in der Entschädigungspraxis ÖBB, Wiener Linien

3.3.4 Bodenwert Funktionsflächen

Für Funktionsflächen leitet sich der Grundwert ebenfalls aus der Nachbarwidmung ab. Hiervon entfallen rd. 20% auf **Funktionsflächen**⁽⁴⁾. Damit ergibt sich für die Randflächen bzw. den Flächen für Spielplatz und Retentionsbecken ein anzusetzender Bodenwert von € 98,00 abzgl. 80% => **rd. € 20,00/m²**.

(4)- Wertansatz bei Grundstücksabtretung Verkehrsflächen in der Entschädigungspraxis ÖBB, Wiener Linien

3.3.5 Bodenwerte detailliert und Bewertung Lärmschutzwand

Je nach Einzelwidmung, topografischer Gegebenheit, Bebauung, Aufschließung etc. werden Zu- und Abschläge, wie folgt dargestellt, vorgenommen:

- Für die vorhandene Aufschließung (Kanal, Grundstücksentwässerung, Wasser, Strom, Glasfaser), wird ein Zuschlag von rd. 3% vorgenommen.
- Für die erwartbare Einschränkung der Gestaltungsfreiheit aufgrund des Bebauungsplans wird ein Abschlag von rd. 2% vorgenommen
- Abschlag von rd. 10% auf Gst 51/17-20 wegen direkter Lage an Lärmschutzwand
- Abschlag von rd. 1% auf alle Grundstücke wegen Nähe zu Lagerplatz
- Abschlag 2,75% wegen Grundschallpegel Bundesstraße ⁽⁵⁾

(5)- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Wolfgang Kleiber, 6. Auflage 2010

3.3.5.1 Bewertung Bauparzellen und Grünflächenarrondierungsparzellen (EZ 100)

Gst 51/17

BODENWERT					
		m ²	€/m ²		gesamt
Grundstück	51/17 Baul. mit Lärmschutzwand	606,00 m ²	€ 98,00	€	59 388,00
Bodenwert unbebaut		606,00 m ²		€	59 388,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€	59 388,00	€	1 781,64
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€	59 388,00	-€	1 187,76
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€	59 388,00	-€	5 938,80
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€	59 388,00	-€	593,88
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€	59 388,00	-€	1 633,17
Abschlag für Kontaminierungen	0%			€	-
Summe Bodenwert				€	51 816,03

Gst 51/18

BODENWERT					
		m ²	€/m ²		gesamt
Grundstück	51/18 Baul. mit Lärmschutzwand	574,00 m ²	€ 98,00	€	56 252,00
Bodenwert unbebaut		574,00 m ²		€	56 252,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€	56 252,00	€	1 687,56
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€	56 252,00	-€	1 125,04
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€	56 252,00	-€	5 625,20
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€	56 252,00	-€	562,52
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€	56 252,00	-€	1 546,93
Abschlag für Kontaminierungen	0%			€	-
Summe Bodenwert				€	49 079,87

Gst 51/19**BODENWERT**

		m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/19 Baul. mit Lärmschutzwand	572,00 m ²	€ 98,00	€ 56 056,00
Bodenwert unbebaut		572,00 m²	€	56 056,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 56 056,00	€	1 681,68
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 56 056,00	-€	1 121,12
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€ 56 056,00	-€	5 605,60
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 56 056,00	-€	560,56
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 56 056,00	-€	1 541,54
Abschlag für Kontaminierungen	0%		€	-
Summe Bodenwert			€	48 908,86

Gst 51/20**BODENWERT**

		m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/20 Baul. mit Lärmschutzwand	573,00 m ²	€ 98,00	€ 56 154,00
Bodenwert unbebaut		573,00 m²	€	56 154,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 56 154,00	€	1 684,62
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 56 154,00	-€	1 123,08
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€ 56 154,00	-€	5 615,40
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 56 154,00	-€	561,54
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 56 154,00	-€	1 544,24
Abschlag für Kontaminierungen	0%		€	-
Summe Bodenwert			€	48 994,37

Gst 51/21**BODENWERT**

		m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/21 Bauland	680,00 m ²	€ 98,00	€ 66 640,00
Bodenwert unbebaut		680,00 m²	€	66 640,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 66 640,00	€	1 999,20
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 66 640,00	-€	1 332,80
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 66 640,00	-€	666,40
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 66 640,00	-€	1 832,60
Abschlag für Kontaminierungen	0%		€	-
Summe Bodenwert			€	64 807,40

Gst 51/22**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/22	Bauland	693,00 m ²	€ 98,00	€ 67 914,00
Bodenwert unbebaut			693,00 m²	€	67 914,00
Zuschlag für Aufschließung			3%	€ 67 914,00	€ 2 037,42
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit			-2%	€ 67 914,00	-€ 1 358,28
Abschlag für Lage neben Lagerplatz			-1%	€ 67 914,00	-€ 679,14
Abschlag für Lärmbelastung			-2,75%	€ 67 914,00	-€ 1 867,64
Abschlag für Kontaminierungen			0%	€	-
Summe Bodenwert				€	66 046,37

Gst 51/23**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/23	Bauland	596,00 m ²	€ 98,00	€ 58 408,00
Bodenwert unbebaut			596,00 m²	€	58 408,00
Zuschlag für Aufschließung			3%	€ 58 408,00	€ 1 752,24
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit			-2%	€ 58 408,00	-€ 1 168,16
Abschlag für Lage neben Lagerplatz			-1%	€ 58 408,00	-€ 584,08
Abschlag für Lärmbelastung			-2,75%	€ 58 408,00	-€ 1 606,22
Abschlag für Kontaminierungen			0%	€	-
Summe Bodenwert				€	56 801,78

Gst 51/24**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/24	Bauland	512,00 m ²	€ 98,00	€ 50 176,00
Bodenwert unbebaut			512,00 m²	€	50 176,00
Zuschlag für Aufschließung			3%	€ 50 176,00	€ 1 505,28
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit			-2%	€ 50 176,00	-€ 1 003,52
Abschlag für Lage neben Lagerplatz			-1%	€ 50 176,00	-€ 501,76
Abschlag für Lärmbelastung			-2,75%	€ 50 176,00	-€ 1 379,84
Abschlag für Kontaminierungen			0%	€	-
Summe Bodenwert				€	48 796,16

Gst 51/25**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/25	Arrondierung Grünfläche	237,00 m ²	€ 20,00	€ 4 740,00
Bodenwert unbebaut			237,00 m ²	€	4 740,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge				€	-
Summe Bodenwert				€	4 740,00

Gst 51/26**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/26	Arrondierung Grünfläche	10,00 m ²	€ 20,00	€ 200,00
Bodenwert unbebaut			10,00 m ²	€	200,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge				€	-
Summe Bodenwert				€	200,00
gerundet				€	-

Gst 51/27**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/27	Arrondierung Grünfläche	137,00 m ²	€ 20,00	€ 2 740,00
Bodenwert unbebaut			137,00 m ²	€	2 740,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge				€	-
Summe Bodenwert				€	2 740,00

Eine getrennte Veräußerung der restlichen Zufahrtsstraße und der Funktionsflächen für das Retentionsbecken und den Spielplatz ist aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit nicht möglich. Diese Flächen werden bei der Verkehrswertermittlung daher auftragsgemäß zu 1/8 den jeweiligen Bauflächen zugeschlagen.

Genau so wird der Zeitwert der Lärmschutzwand anteilig zu je 1/8 auf die Bauparzellen aufgeschlagen.

3.3.5.2 Bewertung Funktionsflächen auf Gst 50/1+2 (EZ 401)

BODENWERT						
			m ²	€/m ²		gesamt
Grundstück	50/1	Funktionsfläche	312,00 m ²	€ 20,00	€	6 240,00
Bodenwert unbebaut			312,00 m ²		€	6 240,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge					€	-
Summe Bodenwert					€	6 240,00

1/8 v. Gst 50/1 à € 6.240,-- => **€ 780,--**

BODENWERT						
			m ²	€/m ²		gesamt
Grundstück	50/2	Funktionsfläche	448,00 m ²	€ 20,00	€	8 960,00
Bodenwert unbebaut			448,00 m ²		€	8 960,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge					€	-
Summe Bodenwert					€	8 960,00

1/8 v. Gst 50/2 à € 8.960,-- => **€ 1.120,--**

3.3.5.3 Bewertung 9/10-tel Verkehrsfläche auf Gst 51/11 (EZ 486)

BODENWERT						
			m ²	€/m ²		gesamt
Grundstück	51/11	Erschließungsstraße	818,00 m ²	€ 69,00	€	56 442,00
Bodenwert unbebaut			818,00 m ²		€	56 442,00
abzgl. 1/10 Fremdbesitz			-10% v.	€ 56 442,00	-€	5 644,20
Summe Bodenwert					€	50 797,80

Die verbleibenden 9/10 der Zufahrtsstraße sind ebenfalls auf die 8 Bauparzellen aufzuteilen.

Damit ergibt sich $9/10 = 72/80 = € 50.797,80$ => je Bauparzelle $9/80$ => € 6.349,73
=> **rd. € 6.350,--**

3.3.5.4 Bauzeitwert Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand hat eine Abmessung von rd. 135lfm bei durchschnittlicher Höhe von rd. 3,50m => rd. 473m².

Hierfür belaufen sich nach Rücksprache mit einem ortsansässigen Bauunternehmen (Fa. Bretterklieber) die Errichtungskosten auf rd. € 300,--/m² (exkl. Ust). Die Errichtung ist gewerblich erfolgt, weshalb der Ust. Anteil an den Kosten nicht berücksichtigt wird.

Demnach kostet die theoretische Neuerrichtung zum Stichtag 473m² à € 300,-- => rd. € 142.000,--.

Zum Stichtag 19.12.2025 war die Lärmschutzwand rd. 2 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 25 Jahren⁽⁶⁾ war die Lärmschutzwand zu rund 8% amortisiert.

Damit liegt der **Zeitwert der Lärmschutzwand** bei € 142.000,-- abzgl. 8% => **€ 130.640,--**.

1/8 der Lärmschutzwand beläuft sich dann auf 1/8 v. € 130.640,-- => **€ 16.330,--**.

(6)- „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, SV Landesverband Steiermark und Kärnten 2020

3.3.5.5 Aufstellung detailliert Bauland/Freiland (EZ100) inkl. der Anteile an den Funktionsflächen aus EZ 486 und 401 und Lärmschutzwand

Gst 51/17

BODENWERT			
	m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück 51/17 Baul. mit Lärmschutzwand	606,00 m ²	€ 98,00	€ 59 388,00
Bodenwert unbebaut	606,00 m²	€	59 388,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 59 388,00	€ 1 781,64
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 59 388,00	-€ 1 187,76
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€ 59 388,00	-€ 5 938,80
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 59 388,00	-€ 593,88
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 59 388,00	-€ 1 633,17
Abschlag für Kontaminierungen	0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/17		€	51 816,03
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)	9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)	1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)	1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand	1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen		€	76 396,03
<i>gerundet</i>		€	76 000,00

Gst 51/18**BODENWERT**

	m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück 51/18 Baul. mit Lärmschutzwand	574,00 m ²	€ 98,00	€ 56 252,00
Bodenwert unbebaut	574,00 m²	€	56 252,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 56 252,00	€ 1 687,56
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 56 252,00	-€ 1 125,04
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€ 56 252,00	-€ 5 625,20
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 56 252,00	-€ 562,52
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 56 252,00	-€ 1 546,93
Abschlag für Kontaminierungen	0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/18		€	49 079,87
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)	9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)	1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)	1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand	1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen		€	73 659,87
<i>gerundet</i>		€	74 000,00

Gst 51/19**BODENWERT**

	m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück 51/19 Baul. mit Lärmschutzwand	572,00 m ²	€ 98,00	€ 56 056,00
Bodenwert unbebaut	572,00 m²	€	56 056,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 56 056,00	€ 1 681,68
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 56 056,00	-€ 1 121,12
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€ 56 056,00	-€ 5 605,60
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 56 056,00	-€ 560,56
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 56 056,00	-€ 1 541,54
Abschlag für Kontaminierungen	0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/19		€	48 908,86
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)	9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)	1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)	1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand	1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen		€	73 488,86
<i>gerundet</i>		€	73 000,00

Gst 51/20**BODENWERT**

	m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück 51/20 <i>Baul. mit Lärmschutzwand</i>	573,00 m ²	€ 98,00	€ 56 154,00
Bodenwert unbebaut	573,00 m²	€	56 154,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 56 154,00	€ 1 684,62
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 56 154,00	-€ 1 123,08
Abschlag Lage direkt neben LSW	-10%	€ 56 154,00	-€ 5 615,40
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 56 154,00	-€ 561,54
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 56 154,00	-€ 1 544,24
Abschlag für Kontaminierungen	0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/20		€	48 994,37
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)	9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)	1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)	1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand	1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen		€	73 574,37
<i>gerundet</i>		€	74 000,00

Gst 51/21**BODENWERT**

	m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück 51/21 <i>Bauland</i>	680,00 m ²	€ 98,00	€ 66 640,00
Bodenwert unbebaut	680,00 m²	€	66 640,00
Zuschlag für Aufschließung	3%	€ 66 640,00	€ 1 999,20
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit	-2%	€ 66 640,00	-€ 1 332,80
Abschlag für Lage neben Lagerplatz	-1%	€ 66 640,00	-€ 666,40
Abschlag für Lärmbelastung	-2,75%	€ 66 640,00	-€ 1 832,60
Abschlag für Kontaminierungen	0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/21		€	64 807,40
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)	9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)	1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)	1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand	1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen		€	89 387,40
<i>gerundet</i>		€	89 000,00

Gst 51/22**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/22	Bauland	693,00 m ²	€ 98,00	€ 67 914,00
Bodenwert unbebaut			693,00 m²	€	67 914,00
Zuschlag für Aufschließung			3%	€ 67 914,00	€ 2 037,42
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit			-2%	€ 67 914,00	-€ 1 358,28
Abschlag für Lage neben Lagerplatz			-1%	€ 67 914,00	-€ 679,14
Abschlag für Lärmbelastung			-2,75%	€ 67 914,00	-€ 1 867,64
Abschlag für Kontaminierungen			0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/22				€	66 046,37
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)			9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)			1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)			1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand			1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen				€	90 626,37
<i>gerundet</i>				€	91 000,00

Gst 51/23**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/23	Bauland	596,00 m ²	€ 98,00	€ 58 408,00
Bodenwert unbebaut			596,00 m²	€	58 408,00
Zuschlag für Aufschließung			3%	€ 58 408,00	€ 1 752,24
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit			-2%	€ 58 408,00	-€ 1 168,16
Abschlag für Lage neben Lagerplatz			-1%	€ 58 408,00	-€ 584,08
Abschlag für Lärmbelastung			-2,75%	€ 58 408,00	-€ 1 606,22
Abschlag für Kontaminierungen			0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/23				€	56 801,78
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)			9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)			1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)			1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand			1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen				€	81 381,78
<i>gerundet</i>				€	81 000,00

Gst 51/24**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/24	Bauland	512,00 m ²	€ 98,00	€ 50 176,00
Bodenwert unbebaut			512,00 m ²	€	50 176,00
Zuschlag für Aufschließung			3%	€ 50 176,00	€ 1 505,28
Abschlag Einschränkung Gestaltungsfreiheit			-2%	€ 50 176,00	-€ 1 003,52
Abschlag für Lage neben Lagerplatz			-1%	€ 50 176,00	-€ 501,76
Abschlag für Lärmbelastung			-2,75%	€ 50 176,00	-€ 1 379,84
Abschlag für Kontaminierungen			0%	€	-
Summe Bodenwert Gst 51/24				€	48 796,16
Anteil an Verkehrsfläche Gst 51/11 (EZ 486)			9/80-tel	€	6 350,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/1 (EZ 401)			1/8-tel	€	780,00
Anteil an Funktionsfläche Gst 50/2 (EZ 401)			1/8-tel	€	1 120,00
Anteil an Lärmschutzwand			1/8-tel	€	16 330,00
Summe Bodenwert inkl. Funktionsflächen				€	73 376,16
<i>gerundet</i>				€	73 000,00

Gst 51/25**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/25	Arrondierung Grünfläche	237,00 m ²	€ 20,00	€ 4 740,00
Bodenwert unbebaut			237,00 m ²	€	4 740,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge				€	-
Summe Bodenwert Gst 51/25				€	4 740,00
<i>gerundet</i>				€	5 000,00

Gst 51/26**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/26	Arrondierung Grünfläche	10,00 m ²	€ 20,00	€ 200,00
Bodenwert unbebaut			10,00 m ²	€	200,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge				€	-
Summe Bodenwert Gst 51/26				€	200,00
<i>gerundet</i>				€	200,00

Gst 51/27**BODENWERT**

			m ²	€/m ²	gesamt
Grundstück	51/27	Arrondierung Grünfläche	137,00 m ²	€ 20,00	€ 2 740,00
Bodenwert unbebaut			137,00 m ²	€	2 740,00
keine weiteren Zu- oder Abschläge				€	-
Summe Bodenwert Gst 51/27				€	2 740,00
<i>gerundet</i>				€	3 000,00

3.4 Betrachtung einer Veräußerung an einen Gesamtkäufer (Bauträger)

Durch den Schuldner war eine Gesamtverwertung der Liegenschaft geplant. Es soll nunmehr geprüft werden, ob eine Drittverwertung an einen Bauträger überhaupt wirtschaftlich wäre.

Dazu wird das Bodenresiduum ermittelt, also der Wert des Bodens, bis zu welchem eine Durchführung des geplanten Projekts für einen Bauträger überhaupt sinnvoll ist, wobei nach Prüfung des Marktes unterstellt wird, dass für ein durchschnittlich 130m² großes EF-Haus samt Grundkosten in der Region max. rd. € 4.200,--/m² => **rd. € 550.000,--** erzielbar sind.

BAUTRÄGERKALKULATION / Grundstück				
	m ²	€/m ²	gesamt	
durchschn. Gst.Kosten	600,00 m ²	€ 98,00	€	58 800,00
Baukosten inkl. Ust./NNFI.	130,00 m ²	€ 3 600,00	€	468 000,00
Planungskosten inkl. Ust	130,00 m ²	€ 85,00	€	11 050,00
umlagefähige Anschlusskosten	pauschal		€	25 000,00
Außenanlagen	pauschal		€	10 000,00
Versicherung	pauschal		€	500,00
Reserve	pauschal		€	5 000,00
Bauzinsen 1,5 Jahre	4,5% v.	€ 578 350,00	€	19 519,31
Errichtungskosten ohne Gst.			€	539 069,31
Gewinn/Wagnis			€	-
Vertriebskosten			€	-
Errichtungskosten MIT Gst.			€	597 869,31
max. Verkaufspreis			€	550 000,00
abzgl. Errichtungskosten ohne Gst.			-€	539 069,31
Residuum gesamt			€	10 930,69
Residuum (Bodenpreis/m²)				18,22€/m²

Selbst unter günstigsten Bedingungen (ohne Gewinn/Wagnis/Vertrieb) beliefe sich der maximale Bodenwert, den ein Bauträger für das geplante Projekt aus wirtschaftlichen Gründen zu bezahlen bereit sein sollte **MAX. rd. € 18,00/m²**.

Eine Veräußerung an einen Bauträger erscheint nach Einschätzung der Unterfertigten daher nicht sinnvoll. Die Bewertung wird unter dem Gesichtspunkt einer Einzelveräußerung bzw. einen anderweitigen Gesamtkäufer vorgenommen.

3.5 Verkehrswert Bodenwerte Bauland inkl. Anteil Funktionsflächen im Falle Einzelverkauf

Im Falle einer getrennten Veräußerung der Parzellen inkl. der Anteile an den Funktionsflächen ergeben sich nachstehende Werte/Grundstück in Übersicht (getrennte Aufstellung sh. unter Pkt. 3.3.5.5).

Marktanpassung:

- Abschlag 3% für Vermarktung

BODENWERTE Gst.EZ 100 (inkl. Anteil an Funktionsfl. aus EZ 401+486)

			nicht gerundet	gesamt mit Einzelrundung
Grundstück	51/17	Baul. mit Lärmschutzwand	€ 76 396,03	€ 76 000,00
Grundstück	51/18	Baul. mit Lärmschutzwand	€ 73 659,87	€ 74 000,00
Grundstück	51/19	Baul. mit Lärmschutzwand	€ 73 488,86	€ 73 000,00
Grundstück	51/20	Baul. mit Lärmschutzwand	€ 73 574,37	€ 74 000,00
Grundstück	51/21	Bauland	€ 89 387,40	€ 89 000,00
Grundstück	51/22	Bauland	€ 90 626,37	€ 91 000,00
Grundstück	51/23	Bauland	€ 81 381,78	€ 81 000,00
Grundstück	51/24	Bauland	€ 73 376,16	€ 73 000,00
Grundstück	51/25	Arrondierung Grünfläche	€ 4 740,00	€ 5 000,00
Grundstück	51/26	Arrondierung Grünfläche	€ 200,00	€ 200,00
Grundstück	51/27	Arrondierung Grünfläche	€ 2 740,00	€ 3 000,00
Bodenwert gesamt			€ 639 570,84	€ 639 200,00

Abschlag für Vermarktung				
-3,0%	von	€	639 200,00	-€ 19 176,00

Verkehrswert	€	620 024,00
<i>gerundet</i>	€	620 000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft einkommend in **EZ 100 (inkl. Ant. EZ 401+486) der KG 68161 Wünschendorf**, bestehend aus den Bauparzellen 51/17-24 und den Grünflächen 51/25-27 unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile an den Funktionsflächen aus EZ 401+486 (Erschließungsstraße, Retentionsbecken, Spielplatz) und einem Gesamtausmaß von 6.768m², beträgt **im Falle einer Einzelveräußerung** zum Stichtag des Gutachtens, das ist der 19. Dezember 2025, **rd. € 620.000,--** (in Worten: EUR sechshundertzwanzigtausend).

3.7 Bodenwerte Bauland inkl. Anteil Funktionsflächen im Falle Gesamtverkauf

Marktanpassung:

- Abschlag 3% für Vermarktung
- Abschlag 5% für Gesamtkauf

Verkehrswert Gesamtvermarktung					
Bodenwerte gesamt			€		639 200,00
Abschlag für Vermarktung					
-3,0%	von	€	639 200,00	-€	19 176,00
Abschlag für Gesamtkauf					
-5,0%	von	€	639 200,00	-€	31 960,00
Verkehrswert			€		588 064,00
<i>gerundet</i>			€		588 000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft einkommend in **EZ 100 (inkl. Ant. EZ 401+486) der KG 68161 Wünschendorf**, bestehend aus den Bauparzellen 51/17-24 und den Grünflächen 51/25-27 unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile an den Funktionsflächen aus EZ 401+486 (Erschließungsstraße, Retentionsbecken, Spielplatz) und einem Gesamtausmaß von 6.768m², beträgt **im Falle einer Gesamtveräußerung** zum Stichtag des Gutachtens, das ist der 19. Dezember 2025, **rd. € 588.000,--** (in Worten: EUR fünfhundertachtundachtzigtausend).

4. Resümee:

1. Verkehrswert der Liegenschaft EZ 100 (inkl. Anteilen an Funktionsflächen aus EZ 401+486), KG 68126 Ludersdorf - **Einzelveräußerung**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft einkommend in **EZ 100 (inkl. Ant. EZ 401+486) der KG 68161 Wünschendorf**, bestehend aus den Bauparzellen 51/17-24 und den Grünflächen 51/25-27 unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile an den Funktionsflächen aus EZ 401+486 (Erschließungsstraße, Retentionsbecken, Spielplatz) und einem Gesamtausmaß von 6.768m², beträgt **im Falle einer Einzelveräußerung** zum Stichtag des Gutachtens, das ist der 19. Dezember 2025,

rd. € 620.000,--

(in Worten: EUR sechshundertzwanzigtausend)

Einzelwerte sh. ab S. 28

2. Verkehrswert der Liegenschaft EZ 100 (inkl. Anteilen an Funktionsflächen aus EZ 401+486), KG 68126 Ludersdorf - **Gesamtveräußerung**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft einkommend in **EZ 100 (inkl. Ant. EZ 401+486) der KG 68161 Wünschendorf**, bestehend aus den Bauparzellen 51/17-24 und den Grünflächen 51/25-27 unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile an den Funktionsflächen aus EZ 401+486 (Erschließungsstraße, Retentionsbecken, Spielplatz) und einem Gesamtausmaß von 6.768m², beträgt **im Falle einer Gesamtveräußerung** zum Stichtag des Gutachtens, das ist der 19. Dezember 2025,

rd. € 588.000,--

(in Worten: EUR eine Million fünfhundertachtundachtzigtausend)

Graz, am 1. April 2026



Die Sachverständige:

Anmerkungen:

Diese Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehend ermittelte Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offen gelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern. Dies gilt insbesondere, als das Gebäudeinnere in Absprache mit dem Auftraggeber und dessen Rechtsvertretung zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zugänglich war.

Das Ergebnis der Bewertung ist – vereinfacht gesagt – ein statistischer Mittelwert von ex post ermittelten Vergleichsgrößen und kann keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Ich verweise ausdrücklich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Die angegebenen Wertbeeinflussungen müssen nicht mit den tatsächlichen Kosten übereinstimmen, da erfahrungsgemäß insbesondere Kostenvoranschläge für Bauleistungen um bis zu 100% differieren können. Einem Erwerber wird vor Vermögensdisposition die Einholung von Kostenvoranschlägen empfohlen.

BEILAGEN

- keine