Bmstr. Ing. Bernd Rauscher Zauchen 193 8983 Bad Mitterndorf

Staatlich befugter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsgutachten

Liegenschaft:

Karin Winkler, Mooslandl 62, 8921 Landl
(BG Liezen 14 E 19/26s-4)



EZ 215, B-LNr. 3, 1/1-Anteil,
in der KG 67106 Landl

Auftraggeber:

Bezirksgericht Liezen
Ausseerstraße 34
8940 Liezen

Das Gutachten umfasst 100 Seiten. (inkl. Beilagen)

Ausfertigung:

Bad Mitterndorf, am 13.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERSICHT 5

2. ALLGEMEINES 6

2.1. AUFTRAG 6
2.2. ZWECK 6
2.3. BEFUNDAUFNAHME 6
2.4. BEWERTUNGSSTICHTAG 6
2.5. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN 6
2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen 7
2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen 7
2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen 8
2.6. VORBEMERKUNGEN 9

3. BEFUND 10

3.1. LAGEBESCHREIBUNG UND LIEGENSCHAFT 10
3.1.1. Lagebeschreibung 10
3.1.2. Liegenschaft allgemein 11
3.1.3. Grundstück / Nachbarschaft / Nutzung 11
3.1.4. Zubehör / Zustand / Inventar 12
3.1.5. Ver- und Entsorgung 13
3.1.6. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell) 13
3.1.7. Bevölkerung und Wirtschaft 14
3.2. RECHTLICHE ERHEBUNGEN 15
3.2.1. Grundbuch allgemein 15
3.2.2. Eigentümer 16
3.2.3. Belastungen 16
3.2.4. Vertragssituation 17
3.2.5. Unterlagen der Baubehörde 17
3.2.6. Flächenaufstellung der Liegenschaft – Abgleich GA Ing. Berger - Bauflächen 18
3.2.7. Flächenwidmung 18
3.2.8. Örtliches Entwicklungskonzept 19
3.2.9. Zonierungen und Gefährdungsbereiche 19
3.2.10. Risiko und Kontaminierung 20
3.3. ALLGEMEINE UND TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER BAULICHEN OBJEKTE 21
3.3.1. Bauernhaus auf Gdstk. .303 21
3.3.1.1. Nutzfläche 22
3.3.1.2. Bilder vom Bauernhaus 24
3.3.1.3. Erhaltungszustand 25
3.3.1.4. Energieausweis 26
3.3.1.5. Restnutzungsdauer - Bauernhaus 26
3.3.2. Altes Stallgebäude auf Gdstk. .303 27
3.3.2.1. Nutzfläche 27
3.3.2.2. Bilder vom alten Stallgebäude 29
3.3.2.3. Erhaltungszustand/Restnutzungsdauer 30
3.3.3. Alpakastall mit Verarbeitungsräume 31
3.3.3.1. Nutzfläche 31
3.3.3.2. Bilder vom Alpakastall 33
3.3.3.3. Erhaltungszustand/Restnutzungsdauer 34
3.3.4. Wirtschaftsgebäude (Wagenhütte) auf Gdstk. 515 35
3.3.4.1. Nutzfläche 35
3.3.4.2. Bilder des Wirtschaftsgebäudes (Wagenhütte) 36
3.3.4.3. Erhaltungszustand/Restnutzungsdauer 37
3.3.5. Garage auf Gdstk. 516 38
3.3.5.1. Nutzfläche 38
3.3.5.2. Bilder von der Garage 39
3.3.5.3. Erhaltungszustand 39
3.3.6. Einlegerhaus auf Gdstk. .305 und 516 40
3.3.6.1. Nutzfläche 40

3.3.6.2. Bilder vom Einlegerhaus 41
3.3.6.3. Erhaltungszustand 41
3.3.7. Nebengebäude 1 (Holzhütte) auf Gdstk. 516 42
3.3.7.1. Nutzfläche 42
3.3.7.2. Bilder von der Holzhütte 43
3.3.7.3. Erhaltungszustand 43
3.3.8. Nebengebäude 2 (Holzhütte) auf Baufl. . 304/2 44
3.3.8.1. Nutzfläche 44
3.3.8.2. Bilder von der Holzhütte 45
3.3.8.3. Erhaltungszustand 45
3.3.9. Nebengebäude 3 (Holzhütte) auf Gdstk. 513 46
3.3.9.1. Nutzfläche 46
3.3.9.2. Bilder von der Holzhütte 47
3.3.9.3. Erhaltungszustand 47
3.3.10. Nebengebäude 4 (Holzhütte) auf Gdstk. 516 48
3.3.10.1. Nutzfläche 48
3.3.10.2. Bilder von der Holzhütte 49
3.3.10.3. Erhaltungszustand 49
3.4. WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT 50

4. VERKEHRSWERTGUTACHTEN 51

4.1. ALLGEMEINES 51
4.2. WERTERMITTLUNGSMETHODIK 52
4.2.1. Vergleichswertverfahren §4 LBG: 52
4.2.2. Ertragswertverfahren §5 LBG: 52
4.2.3. Sachwertverfahren §6 LBG: 52
4.2.4. Wahl des Ermittlungsverfahrens 52
4.3. BEWERTUNG NACH DEM SACHWERTES GEM § 6 LBG 53
4.3.1. Bodenwert zu den jeweiligen Bauflächen 53
4.3.2 Ermittlung der Bauwerte für landwirtschaftliche Objekte – Liegenschaft EZ 215 55
4.3.3 Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte 60
4.4. ZUBEHÖR 60
4.5. WERT DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES (C-BLATT LFD. NR. 7) 60
4.6. VERKEHRSWERTABLEITUNG 62
4.7. ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRSWERTE 63

BEILAGEN: 64

ALLGEMEINE GEFÄHRDUNGSEINSCHÄTZUNG „HORA“ 64
BEWERTUNGSGUTACHTEN DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN SV ING. BERGER: 66
ÜBERSICHTSPLAN 100

Abkürzungsverzeichnis

EZ	Einlagezahl
Gem	gemäß
ggst	gegenständlich
Gst	Grundstück
Gst-Nr	Grundstücksnummer
GIS	Geographisches Informationssystem des Landes Steiermark
idgF	in der geltenden Fassung
iS	im Sinne
iSd	im Sinne des, - der
LNR	Laufende Nummer
TZ	Tagebuchzahl
W	Wohnung
FL	Widmungskategorie „Freiland“
DO	Widmungskategorie „Dorfgebiet“
HORA	Natural **H**azard **O**verview & **R**isk Assessment **A**ustria (Herausgeber: BM Land- und Forstwirtschaft Regionen und Wasserwirtschaft)
ROG	Raumordnungsgesetz Land Steiermark
BauG	Steiermärkisches Baugesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GVG	Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz
NG	Nebengebäude

1. Übersicht

Die folgende zusammengestellte Übersicht soll dem Leser eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der Befundaufnahme vermitteln.

Grundstücksdaten

Grundbuch: EZ: 215 Gst.-Nr.: siehe Auflistung KG: 67106 Landl

Bauf. (10)	Bauflächen (Gebäude)	866 m²
Bauf. (20)	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	39 m²
Landw (10)	Landwirtschaftlich genutzte Grundfläche (Äcker, Wiesen oder Weiden)	107.467 m²
Landw (30)	Landwirtschaftlich genutzte Grundfläche (Verbuschte Flächen)	3.519 m²
Sonst (10)	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	805 m²
Sonst (50)	Sonstige (Betriebsflächen)	3.710 m²
Wald (10)	Wald (Wälder)	25.086 m²
GESAMTFLÄCHE		**141.492 m²**

Adresse: Mooslandl 62, 8921 Landl, vulgo Urbarbergergut

Eigentumsverhältnisse: Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei.

Verpflichtete Partei: Karin Winkler
Geb. 28.06.1982, Unternehmerin
Mosslandl 62
8921 Landl

Widmung/Dichte: ROG Flächenwidmung: LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Gefährdungen: gelbe Zone und ein kleiner Teil rote Zone Wildbach lt. Gefahrenzonenplan WLV (Quelle GIS)

Aufschließung: Strom, Wasser, Kanal am Grundstück vorhanden

Liegenschaft

Die Liegenschaft umfasst ein Bauernhaus, ein Stallgebäude, einen Alpakastall, eine Wagenhütte, vier Nebengebäude sowie Land- und Forstwirtschaftliche Flächen und die zur Bewirtschaftung erforderlichen Geräte

Stichtag des Gutachtens : 20.07.2026

2. Allgemeines

2.1. Auftrag

Der Sachverständige Bmst. Ing. Bernd Rauscher wurde mit Beschluss vom 08.06.2026 durch das Bezirksgericht Liezen beauftragt zur Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft und des Liegenschaftszubehörs im Zuge der mit Beschluss vom 07.05.2026 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft, Grundbuch 67106 Landl, EZ 215, B-LNr. 3, 1/1-Anteil.

2.2. Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) idgF im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit der Zahl 14 E 19/26s-4.

Betreibende Partei:	Volkskreditbank AG Rudigierstraße 5-7 4020 Linz Firmenbuchnummer 76096g
vertreten durch:	Mag. Markus Miedl, LL.M. Graben 16 4020 Linz Rechtsanwalt
Verpflichtete Partei:	Karin Winkler Geb. 28.06.1982, Unternehmerin Mosslandl 62 8921 Landl

2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am **20.07.2026 (13:00 Uhr – 14:00 Uhr)** in Anwesenheit der verpflichteten Partei. Es konnte bei der Befundaufnahme die gesamte Liegenschaft besichtigt werden.

2.4. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der **20.07.2026** (Tag der Befundaufnahme) festgelegt!

2.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen sowie die Erhebungen des Sachverständigen der für die Befundaufnahme/Gutachten notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind in den folgenden Punkten explizit angeführt.

2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Vers. 01.03.2022
- ÖNORM B 1800: Grundflächen und Rauminhalte Vers. 01.08.2013
- Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Stmk. Landesregierung „A13 Raumplanungsabteilung“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes 2020
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 2014
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk 2022
- Statistik Austria: Sterbetafel 2022/24 und Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten,

  Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 20.07.2026
- Grundbuchsauzug vom 21.07.2026
- Immo Net ZT Abfrage inklusive Bericht vom 03.08.2026
- Auszug Katasterlageplan (GIS Steiermark vom 03.08.2026)
- Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 03.08.2026)
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLV (GIS Steiermark 03.08.2026)
- Abfrage nach dem Gefahrenpotential lt. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (HORA 03.08.2026)
- Auszug Luftbild / Lageplan (GIS Steiermark 03.08.2026)
- Erhebungen im Verdachtsflächen und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt 03.08.2026)
- Auszug aus dem Wasserinformationssystem PZ: 12/2629 Wassergenossenschaft Brunntalquelle (WIS Steiermark vom 03.08.2026)
- Auszug aus dem Wasserinformationssystem PZ: 12/182 Gemeinde Landl WVA und TKW (WIS Steiermark vom 03.08.2026)
- Übergabsvertrag vom 28.12.2015 erstellt von Frau Dr. Brigitte Kammerlander, Markt 32, 8933 Sankt Gallen
- Bauverhandlung zum Umbau und Neubau eines Bauernhauses für Herrn Peter Winter in Landl, bewilligt durch die Gemeinde Landl am 14.04.1973; ZL: 153,0 W 145 /II/3-73
- Einreichplan vom Stallgebäude aus dem Bauakt vom 01.12.1976 der Gemeinde Landl mit der ZL: 153,0 W 145 /III/3-76
- Bescheid der Gemeinde Landl, Kirchenlandl 64, 8931 Landl mit der Bezeichnung: Ergänzung der Kanalabgabe für den Neubau Alpakastall und Verarbeitungsräume mit der AZ: SV-2024-1006-00012 vom 05.12.2024

- Baubewilligung der Gemeinde Landl, Kirchenlandl 64, 8931 Landl für den Neubau eines Alpakastall und Verarbeitungsräume mit der GZ: B-2024-1006-00001/0003 vom 09.04.2024
- Einreichplan für den Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Alpakastall und Verarbeitungsräume erstellt von BM DI Thomas Pfeifer, Farcha 39, 8160 Weiz
- Baubewilligung zum Neubau eines Wirtschaftsgebäudes für Herrn Peter Winter in Mooslandl, bewilligt durch die Gemeinde Landl am 02.05.1958; ZL: 153,0 W 145 /1-1958
- Abgabenbescheid der Gemeinde Landl, Kirchenlandl 64, 8931 Landl mit der Bezeichnung: Bauabgabe vom 02.07.2024
- **Landwirtschaftliches Bewertungsgutachten** über den Verkehrswert der Grundstücke Nr. 394/3, 394/6, 394/7, 508, 510, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 511/6, 511/7, 511/8, 513, 515, 516, und 519 (ausgenommen Gebäude und Flächen zu diesen) von Ing. Stefan Berger, Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für landwirtschaftliche Liegenschaftsbewertungen und für Bodenreform, St. Martin 18/2, 8954 Mitterberg-Sankt Martin vom 04.08.2026 (Stichtag)

2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durchgeführt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex defintionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt oder dergleichen, sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen/landwirtschaftlichen Flächen mit ein. Die technischen Einrichtungen und

Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Gemäß ÖNORM B 1802-1 Pkt.4.4 „Stand 2019“ „Genauigkeitsanforderungen“ wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet somit nicht notwendigerweise einen entsprechenden Preis bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall, jederzeit und auch kurzfristig, am Markt erzielen zu können.
- Die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen wurden aus den Flächenangaben des Grundbuches herangezogen. Flächen der Objekte beziehen sich auf die dem Bauakt innenliegenden Pläne bzw. wurden diese aus dem GIS-Steiermark entnommen. Sollten hier bewertungsrelevante Änderungen bzw. Korrekturen notwendig werden so behält sich der Sachverständige vor das Gutachten zu ändern oder zu ergänzen. Der Grenzverlauf wurde dem GIS Steiermark entnommen und kann über die Korrektheit des Grenzverlaufes keine Aussage getroffen werden.
- Weiters erfolgte eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte sowie des Bauzustandes, der Bausubstanz und allfälliger Baumängel und Bauschäden nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme. Es wird auch diesbezüglich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft keine Untersuchungen des Erdreichs, noch bei allen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich Baustatik, Bausubstanz etc. noch Funktionsüberprüfungen der technischen Anlagen bzw. eine Überprüfung technischer Atteste durchgeführt wurden. Zur Beurteilung all dieser Merkmale ist die Beauftragung eines dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand dieses Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

2.6. Vorbemerkungen

Die in folgender Befundung/Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.5.1. – 2.5.2 angeführten Unterlagen ermittelt. Eine Haftung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen.

Zum Thema „Datenschutz“ wird festgehalten, dass „sachverständige“ datenschutzrechtlich als „Auftragsverarbeiter“ für das Gericht sind. Das Recht auf Datenschutz wird vom Sachverständigen bezüglich des Schutzes der Privatsphäre sowie im Umgang mit personenbezogen Daten respektiert und werden erforderliche Maßnahmen getroffen dies auch einzuhalten. Datenschutzrechtlicher Verantwortlicher ist allerdings der Auftraggeber und somit das Gericht und haftet dieses für die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte. (Recht auf Information, Auskunft, Datenübertragung usw.)

Die Nutzflächen der Räumlichkeiten wurden aufgrund der vorliegenden Einreichpläne ermittelt. Eine örtliche Vermessung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

Es wird weiters an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in gegenständlicher Befundung durchführte Begutachtung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

Bei Nichtvorliegen eines Energieausweises wird dem Gutachten eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz zugrunde gelegt.

3. Befund

3.1. Lagebeschreibung und Liegenschaft

3.1.1. Lagebeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, Mooslandl 62, 8921 Landl (EZ 215), befindet sich rund 1,2 km südöstlich des Ortszentrums von Mooslandl (Hauptplatz). Das Ortszentrum ist über den Wiedenweg in rund 21 Minuten fußläufig erreichbar. Die direkte Erschließung des Gehöftes erfolgt von Süden über eine private Zufahrtsstraße. Im Ortsteil Mooslandl befinden sich eine Tankstelle mit angeschlossenem Nahversorger sowie ein Badeteich als Freizeiteinrichtung. Sämtliche wesentlichen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich hingegen im Ortszentrum von Kirchenlandl. Dieses liegt rund 5 km nordwestlich der gegenständlichen Liegenschaft und ist mit dem Kraftfahrzeug in etwa sechs Minuten erreichbar. In Kirchenlandl stehen insbesondere Nahversorger, Schule, Kindergarten, Arzt sowie eine Bank zur Verfügung. Aus der ImmoNetZT-Abfrage geht hervor, dass die Entfernungen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs jeweils mehr als 2.500 m betragen. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist daher nicht gegeben, weshalb die infrastrukturelle Versorgung insgesamt als unterdurchschnittlich zu beurteilen ist. Zusammenfassend ist die Lage der Liegenschaft als landschaftlich äußerst ansprechend und ruhig, jedoch aufgrund der peripheren Lage und der eingeschränkten Infrastruktur als abgelegen zu bewerten.

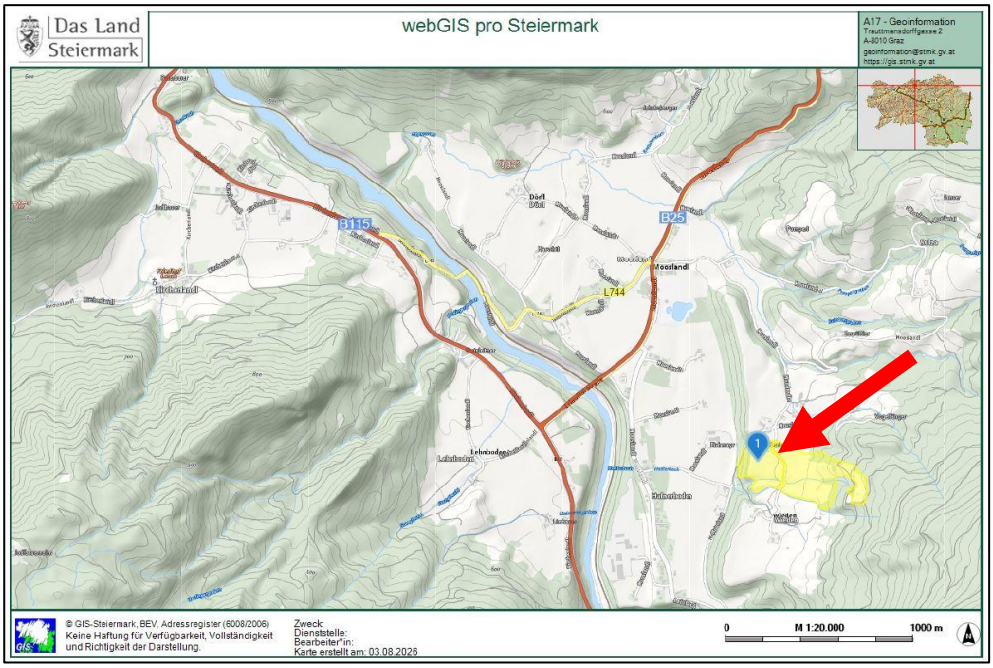


Abbildung 1: Übersichtslageplan Mooslandl mit Kirchenlandl

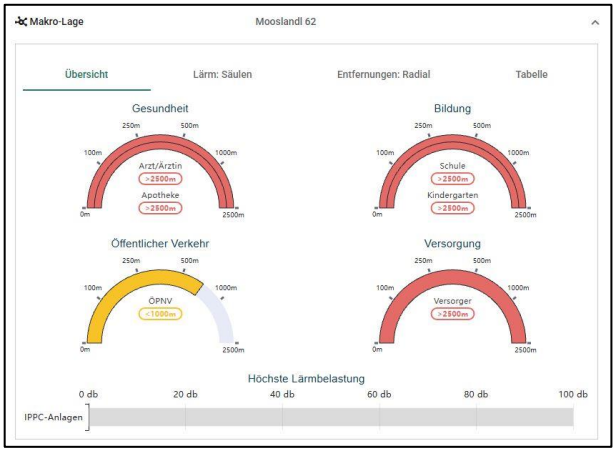


Abbildung 2: Örtliche Infrastruktur (Quelle: ImmoNetZT 03.08.2026)

3.1.2. Liegenschaft allgemein

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf der zweiten topographischen Terrasse östlich der Enns. Diese Terrasse wird in den GIS-Daten als „Wieden“ bezeichnet. Die darunterliegende Terrasse im westlichen Bereich trägt die Bezeichnung „Hafnerboden“. Westlich davon verläuft die Enns, welche das Tal in diesem Abschnitt von Süden nach Norden durchfließt und sich tief in das Gelände eingeschnitten hat.

Die Liegenschaft EZ 215 umfasst ein Bauernhaus, ein Stallgebäude, einen Alpakastall, eine Wagenhütte sowie vier Nebengebäude. Sämtliche baulichen Anlagen sind als kleiner Gehöftverband im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft angeordnet. Die südlich und östlich gelegenen Flächen werden überwiegend als Grünland/Weidefläche genutzt. Im Osten und Westen am Ende der Liegenschaft befinden sich die dazugehörigen Waldflächen. Insgesamt weist das Gehöft (EZ 215) eine Fläche von rund 14 ha auf.

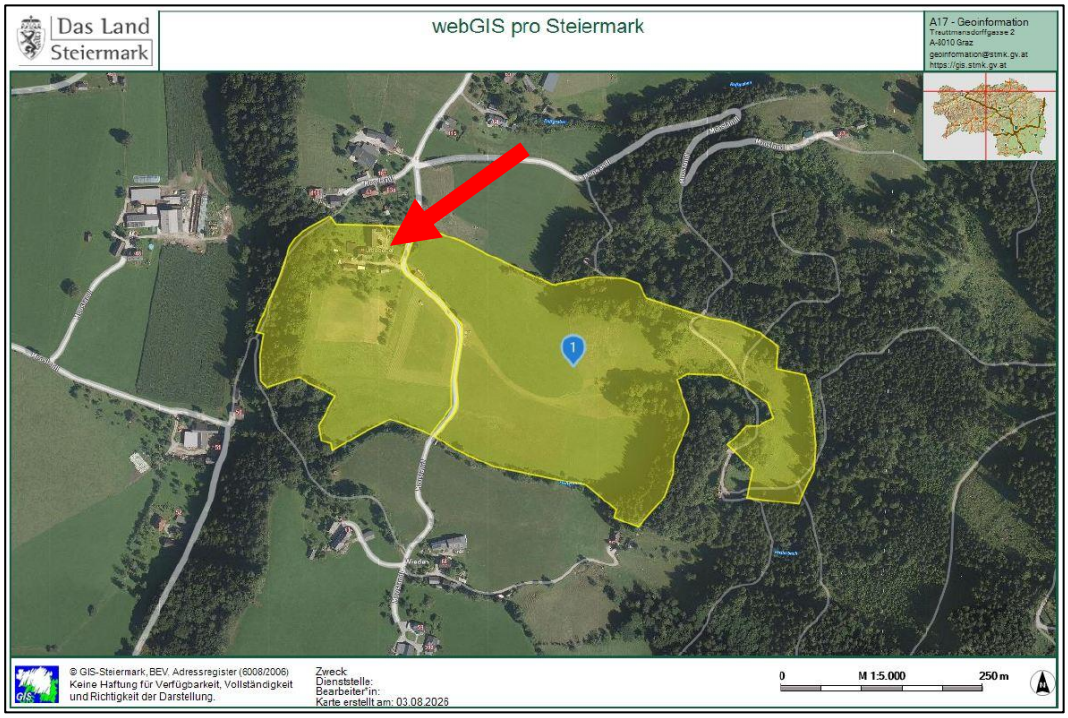


Abbildung 3: Lage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft

3.1.3. Grundstück / Nachbarschaft / Nutzung

Sämtliche Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft bilden einen zusammenhängenden Flächenverband in unmittelbarer Hofnähe. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich auf einer topographisch günstig gelegenen Terrasse und weisen insgesamt gute Bewirtschaftungsverhältnisse auf. Die Liegenschaft dient ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken und ist eine Erreichbarkeit der Waldflächen vorwiegend auf Eigengrund vorhanden. In den vergangenen Jahren wurde die ursprünglich betriebene Rinderhaltung (ca. 22 Stück) von der Verpflichteten auf eine Haltung von Alpakas/Schafe und Schweine (ca. 60 Stück) umgestellt. Im Norden und Süden grenzen unmittelbar weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an die Liegenschaft an. Im Osten und Westen zeigen sich zusammenhängende Waldflächen und kann die Detailbeschreibung der landwirtschaftlich genutzten Wald- und Wiesenflächen dem Gutachten „Ing. Berger“ entnommen werden. (Anhang A)

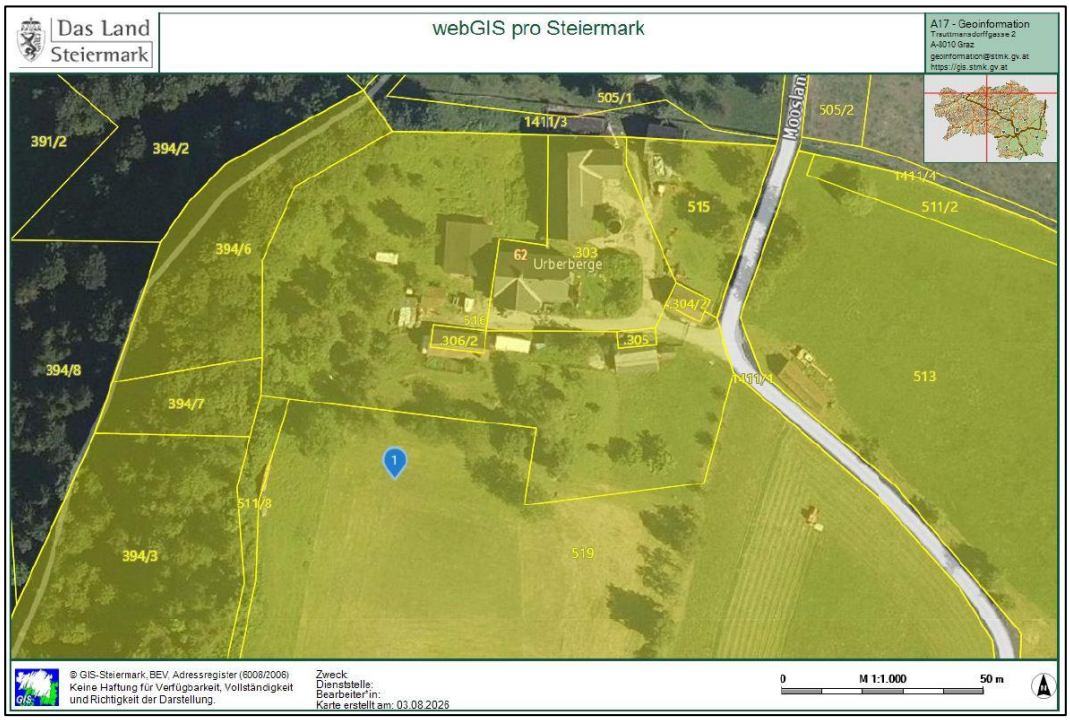


Abbildung 4: Detaillierte Lage des landwirtschaftlichen Betriebes

3.1.4. Zubehör / Zustand / Inventar

Zum Zubehör der gegenständlichen Liegenschaft gehören mehrere landwirtschaftliche Geräte, Maschinen sowie der vorhandene Tierbestand.

	
Ladewagen	Traktor Valtra A93 mit Heukreisler
	
Schwader	Heuballenpresse

	
Scheibenmähwerk	Traktor/Lebensdauer erreicht

3.1.5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Grundstück vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt aus der öffentlichen Wasserleitung, Fäkalwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet. Die Energieversorgung erfolgt aus dem Netz der Energie Steiermark. Die Beheizung erfolgt über eine Stückholzzentralheizung.

3.1.6. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Individualverkehr

Die Verkehrsanbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, Mooslandl 62, 8921 Landl, EZ 215, erfolgt über den Wiedenweg (Gemeindestraße) zur B25 Erlaufstraße sowie in weiterer Folge über die B115 Eisen Bundesstraße. Dadurch sind sowohl die Bezirkshauptstadt Liezen in rund 50 Minuten als auch die Landeshauptstadt Graz in etwa 1 Stunde und 40 Minuten erreichbar. Die individuelle Verkehrsanbindung der Liegenschaft ist insgesamt als gut einzustufen.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Freizeitpark Landl“ befindet sich im Zentrum von Mooslandl und ist fußläufig in etwa 21 Minuten (ca. 1,6 kM) erreichbar. Vor dort verkehrt die Buslinie 912 mehrmals täglich. Darüber hinaus ist der Bahnhof Hieflau in rund 9 Fahrminuten (ca. 7,7 kM) erreichbar, wodurch regelmäßige Bahnverbindungen nach Liezen und Amstetten bestehen. Die öffentlichen Verkehrsverhältnisse können somit als **vorhanden** bezeichnet werden.

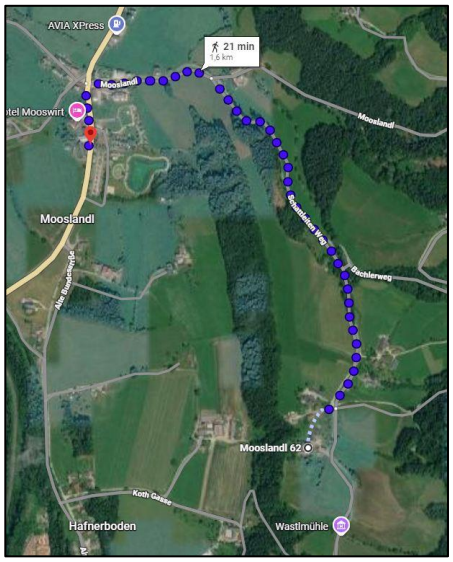


Abbildung 5: Entfernung Bushaltestelle (Quelle: Google Maps vom 03.08.2026)

3.1.7. Bevölkerung und Wirtschaft

Die Gemeinde Landl weist zum Stichtag 31.10.2025 einen Bevölkerungsstand von 2.468 Einwohnern auf. Nachfolgend ist eine Darstellung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Landl sowie des Bezirkes Liezen im Vergleich zur gesamtsteirischen Bevölkerungsentwicklung angeführt. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Landl ist seit dem Jahr 1939 rückläufig. Der größte Arbeitgeber der Gemeinde Landl ist die Firma Klausbauer Holzindustrie GesmbH & Co KG, diese befindet sich südlich des Zentrums von Mosslandl. Der überwiegende Teil der Bevölkerung ist in den Bereichen Handel, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft beschäftigt.

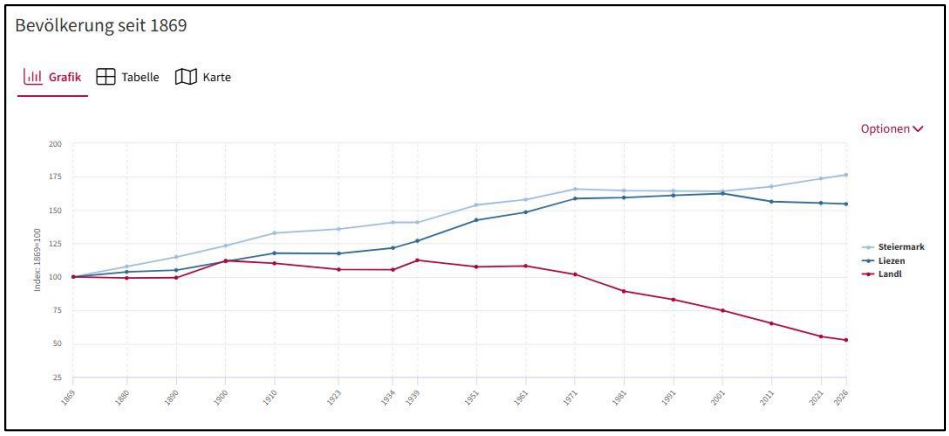


Abbildung 6: Bevölkerungsverlauf (Quelle: Statistik Austria 03.08.2026)

3.2. Rechtliche Erhebungen

3.2.1. Grundbuch allgemein

Die Liegenschaft umfasst die EZ: 215 in der Katastralgemeinde 67106 Landl. Nachfolgend auszugsweise das A-Blatt des Grundbuches.

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67106 Landl EINLAGEZAHL 215
BEZIRKSGERICHT Liezen

****

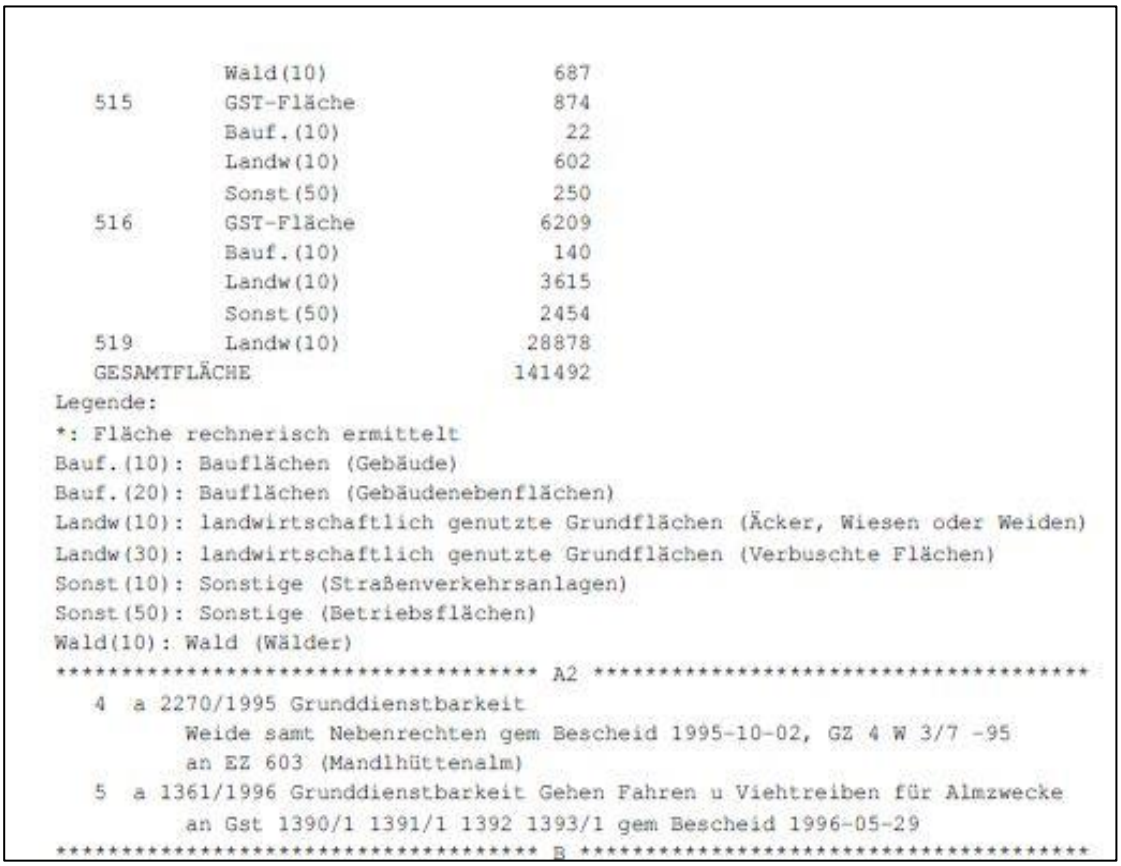
Letzte TZ 1531/2026
URBARBERGERGUT
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.303		GST-Fläche		1511	
		Bauf.(10)		466	
		Bauf.(20)		39	
		Sonst(50)		1006	Mooslandl 62
.304/2		Bauf.(10)	*	56	
.305		Bauf.(10)	*	39	
.306/2		Bauf.(10)	*	73	
394/3		Wald(10)		5733	
394/6		Wald(10)		1858	
394/7		Wald(10)		597	
508		GST-Fläche		16399	
		Bauf.(10)		17	
		Landw(10)		12759	
		Wald(10)		3046	
		Sonst(10)		577	
510		GST-Fläche		1457	
		Landw(30)		878	
		Wald(10)		448	
		Sonst(10)		131	
511/1		GST-Fläche		5460	
		Landw(10)		1382	
		Wald(10)		4078	
511/2		Landw(10)		1048	
511/3		GST-Fläche		5087	
		Landw(10)		231	
		Wald(10)		4856	
511/4		GST-Fläche		4415	
		Landw(10)		3567	
		Landw(30)		848	
511/5		Wald(10)		2798	
511/6		GST-Fläche		2062	
		Landw(30)		980	
		Wald(10)		985	
		Sonst(10)		97	
511/7		Landw(10)		517	
511/8		GST-Fläche		1950	
		Landw(10)		1137	
		Landw(30)		813	
513		GST-Fläche		54471	
		Bauf.(10)		53	
		Landw(10)		53731	

Seite 1 von 3

Abbildung 7: Auszug aus dem Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsauszug vom 21.07.2026)



	Wald(10)	687
515	GST-Fläche	874
	Bauf.(10)	22
	Landw(10)	602
	Sonst(50)	250
516	GST-Fläche	6209
	Bauf.(10)	140
	Landw(10)	3615
	Sonst(50)	2454
519	Landw(10)	28878
GESAMTFLÄCHE		141492

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)

********** A2 **********

4 a 2270/1995 Grunddienstbarkeit
Weide samt Nebenrechten gem Bescheid 1995-10-02, GZ 4 W 3/7 -95
an EZ 603 (Mandlhüttenalm)

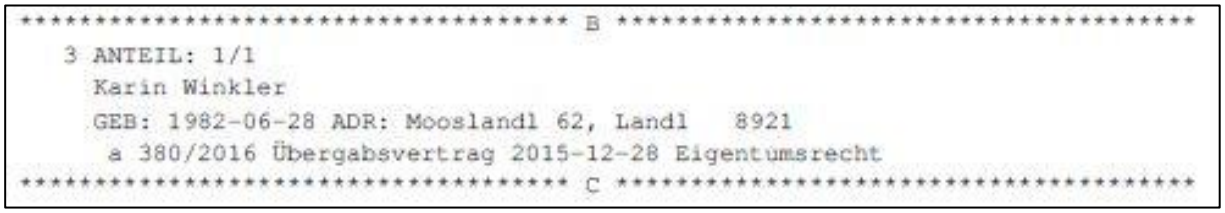
5 a 1361/1996 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren u Viehtreiben für Almzwecke
an Gst 1390/1 1391/1 1392 1393/1 gem Bescheid 1996-05-29

********** B **********

Abbildung 8: Auszug aus dem Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsauszug vom 21.07.2026)

3.2.2. Eigentümer

Lt. Grundbuchsauszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei. Nachfolgend auszugsweise die Eigentumsverhältnisse des bewertungsgegenständlichen Anteils B-LNR 3.



********** B **********

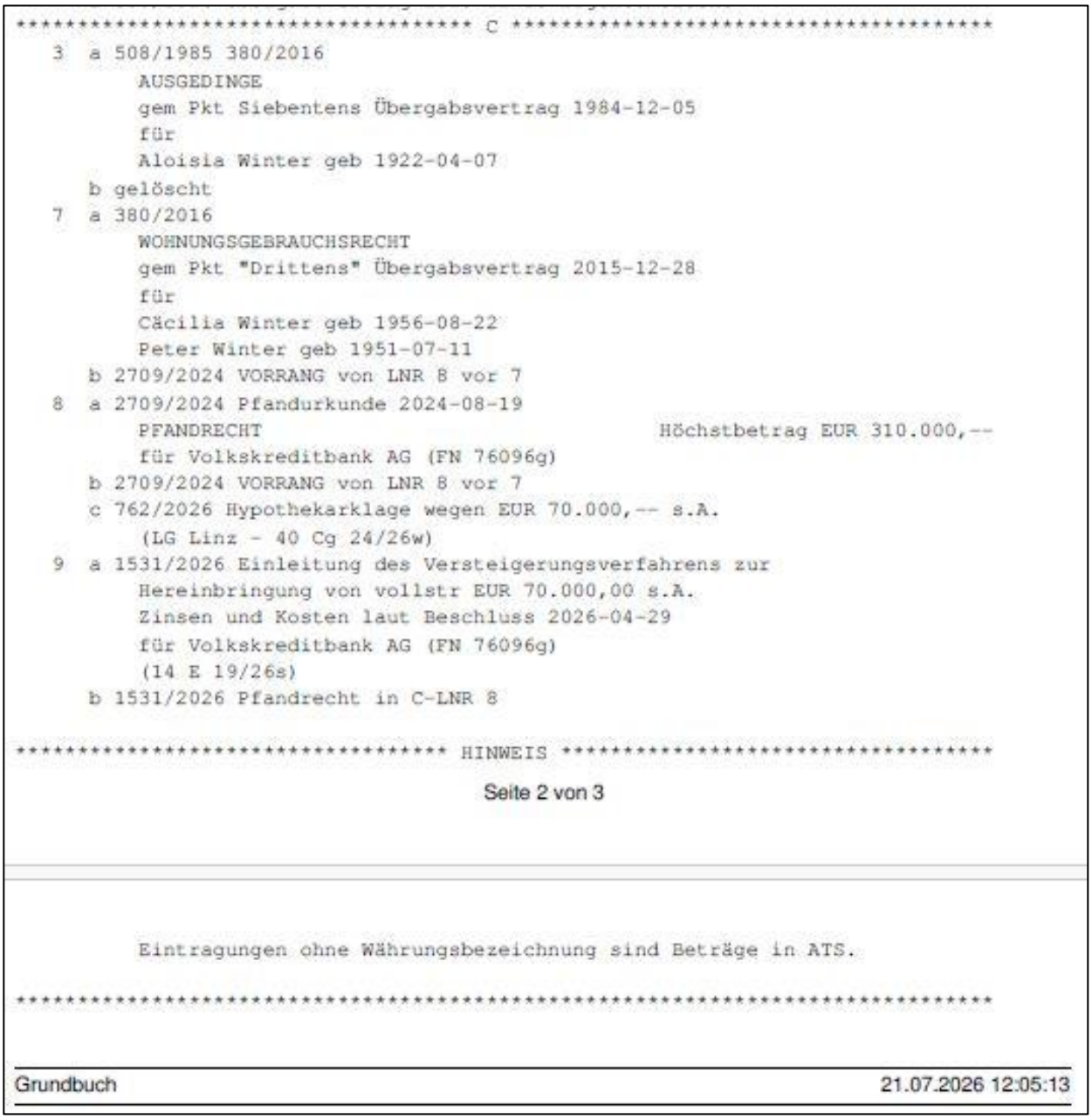
3 ANTEIL: 1/1
Karin Winkler
GEB: 1982-06-28 ADR: Mooslandl 62, Landl 8921
a 380/2016 Übergabsvertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht

********** C **********

Abbildung 9: Auszug aus dem Grundbuch Blatt B-LNR. 3 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 21.07.2026)

3.2.3. Belastungen

Im C-Blatt sind unter den C-LNR 3 und 7 ein Ausgedinge sowie ein Wohnungsgebrauchsrecht zugunsten der jeweiligen Eltern eingetragen. Das eingetragene Ausgebdinge Lfd. Nr. 3 wurde gelöscht. Das Wohnungsgebrauchsrecht der Lfd. Nr. 7 ist aufrecht und daher bewertungsrelevant. Darüber hinaus sind unter den C-LNR 8 und 9 eine Schuld- und Pfandurkunde sowie die Anmerkung zur Einleitung eines Versteigerungsverfahrens ersichtlich. Zusätzlich bestehen auf der gegenständlichen Liegenschaft im östlichen Bereich zwei aufrechte Wasserrechte. Diese sind im Wasserbuch der Bezirkshauptmannschaft Liezen unter der PZ 12/2629 „Wassergenossenschaft Brunntalquelle“ sowie unter der PZ 12/182 „Gemeinde Landl – WVA und TKW“ eingetragen allerdings nicht bewertungsrelevant.



```
********************************** C ***************************************
   3  a 508/1985 380/2016
         AUSGEDINGE
         gem Pkt Siebentens Übergabsvertrag 1984-12-05
         für
         Aloisia Winter geb 1922-04-07
      b gelöscht
   7  a 380/2016
         WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
         gem Pkt "Drittens" Übergabsvertrag 2015-12-28
         für
         Cäcilia Winter geb 1956-08-22
         Peter Winter geb 1951-07-11
      b 2709/2024 VORRANG von LNR 8 vor 7
   8  a 2709/2024 Pfandurkunde 2024-08-19
         PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 310.000,--
         für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
      b 2709/2024 VORRANG von LNR 8 vor 7
      c 762/2026 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- s.A.
         (LG Linz - 40 Cg 24/26w)
   9  a 1531/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,00 s.A.
         Zinsen und Kosten laut Beschluss 2026-04-29
         für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
         (14 E 19/26s)
      b 1531/2026 Pfandrecht in C-LNR 8

********************************** HINWEIS *********************************
```

Seite 2 von 3

```
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

********************************************************************************
```

Grundbuch 21.07.2026 12:05:13

Abbildung 10: Auszug aus dem Grundbuch C-Blatt (Quelle: Grundbuchsauszug vom 21.07.2026)

3.2.4. Vertragssituation

Die Eigentumsrechte am bewertungsgegenständlichen Anteil gingen lt. Grundbuchsauszug mittels Übergabsvertrag vom 28.12.2015 rechtmäßig an die verpflichtete Partei über.

3.2.5. Unterlagen der Baubehörde

Bei der Baubehörde wurden vom SV folgende Unterlagen erhoben: Baurechtliche Bewilligung zur Errichtung des Bauernhauses, des altes Stallgebäude, des Alpakastalles und Wirtschaftsgebäudes.

Chronologie der baurechtlichen Bewilligungen:

- 02.05.1958: „Baubewilligung zum Neubau eines Wirtschaftsgebäudes für Herrn Peter Winter in Mooslandl, bewilligt durch die Gemeinde Landl am; ZL: 153,0 W 145 /1-1958“
- 14.04.1973: „Baubewilligung zum Umbau und Neubau eines Bauernhauses für Herrn Peter Winter in Landl, ZL: 153,0 W 145 /II/3-73“
- 01.12.1976: „Baubewilligung Stallgebäude mit der ZL: 153,0 W 145 /III/3-76“

- 09.04.2024: „Baubewilligung der Gemeinde Landl, Kirchenlandl 64, 8931 Landl für den Neubau eines Alpakastall und Verarbeitungsräume mit der GZ: B-2024-1006-00001/0003“

3.2.6. Flächenaufstellung der Liegenschaft – Abgleich GA Ing. Berger - Bauflächen

Nutzungsart	*GB-Fläche m²*	*GA Ing. Berger m²*
Bauflächen	905	232
Landwirtschaftliche genutzte Grundflächen	110.986	110.986
Waldflächen	25.086	25.086
Sonstige Verkehrsflächen	4515	4515
Gesamtfläche GB-Stand / GA Ing. Berger	141.492	139.813

Abbildung 11: Flächenaufstellung lt. GA Ing. Berger Seite 7

Die Differenz von 1.679m² begründet sich in jenen seitens des landwirtschaftlichen SV nicht berücksichtigten Bauflächen folgender Grundstücke:

Grundstück	*Fläche m²*	*Lage/Beschreibung*
.306/2	73m²	Baufläche/Hofstelle/NG
.305	39m²	Baufläche/Hofstelle/NG
.304/2	56m²	Baufläche/Hofstelle/NG
.303	505m²	Baufläche/Bauernhaus
515	272m²	Gebäudefläche Hofstelle
516	734m²	Gebäude-, Vorplatz- und Manipulationsfläche
Differenzfläche:	1679,0m²	

Abbildung 12: Erläuterung der Differenzfläche GA Berger zum Grundbuchsstand

3.2.7. Flächenwidmung

Zum Zeitpunkt der Befunderhebung befindet sich die Liegenschaft lt. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Landl in der Widmungskategorie: LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland.

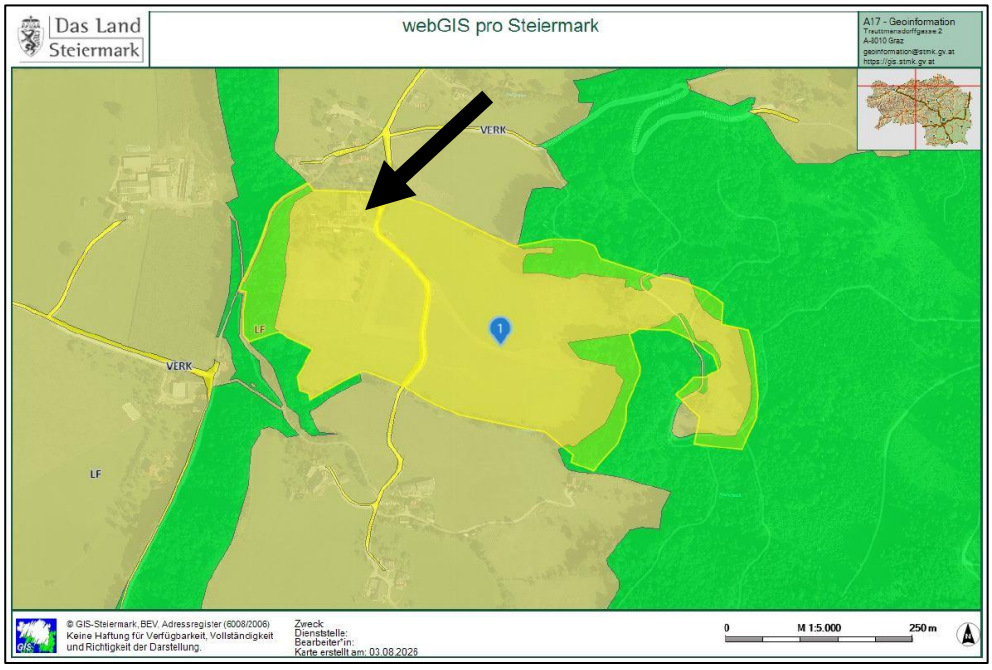


Abbildung 13: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

3.2.8. Örtliches Entwicklungskonzept

Aus dem örtlichen Entwicklungskonzept sind keine Änderung in Bezug auf den Grundstückswert ersichtlich.

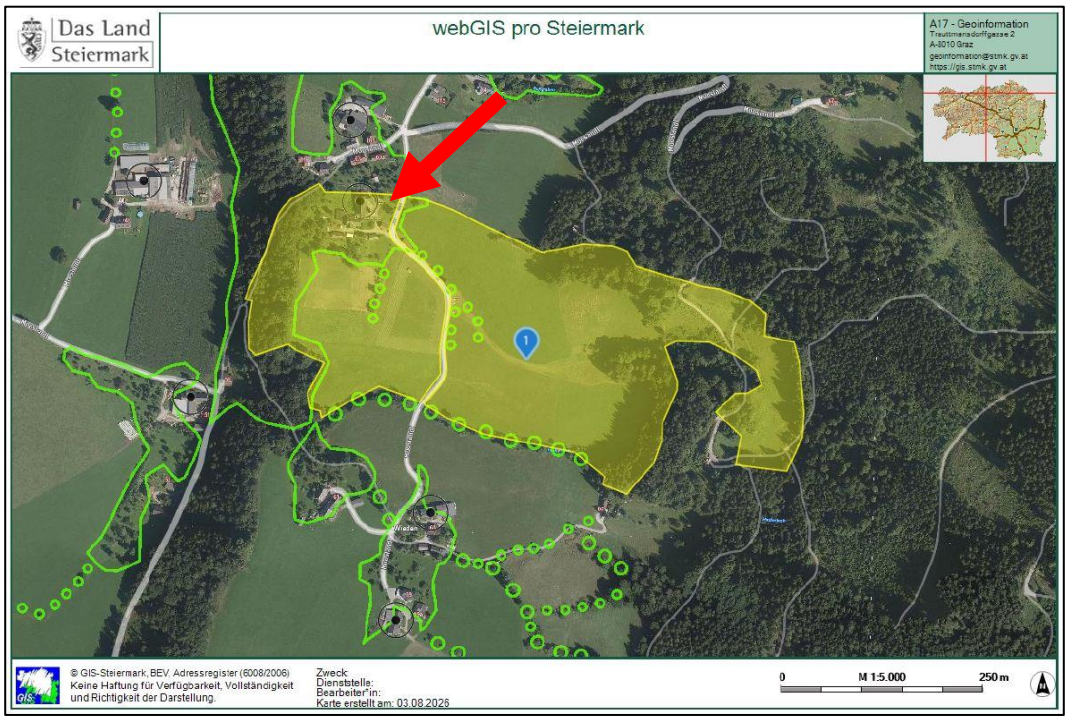


Abbildung 14: Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept

3.2.9. Zonierungen und Gefährdungsbereiche

Die gegenständliche Liegenschaft liegt gemäß dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung teilweise in der gelben und roten Gefahrenzone Wildbach. Sämtliche Bestandsgebäude befinden sich ausschließlich innerhalb der gelben Gefahrenzone. Die rote Gefahrenzone betrifft ausschließlich unbebaute Grundstücksbereiche.

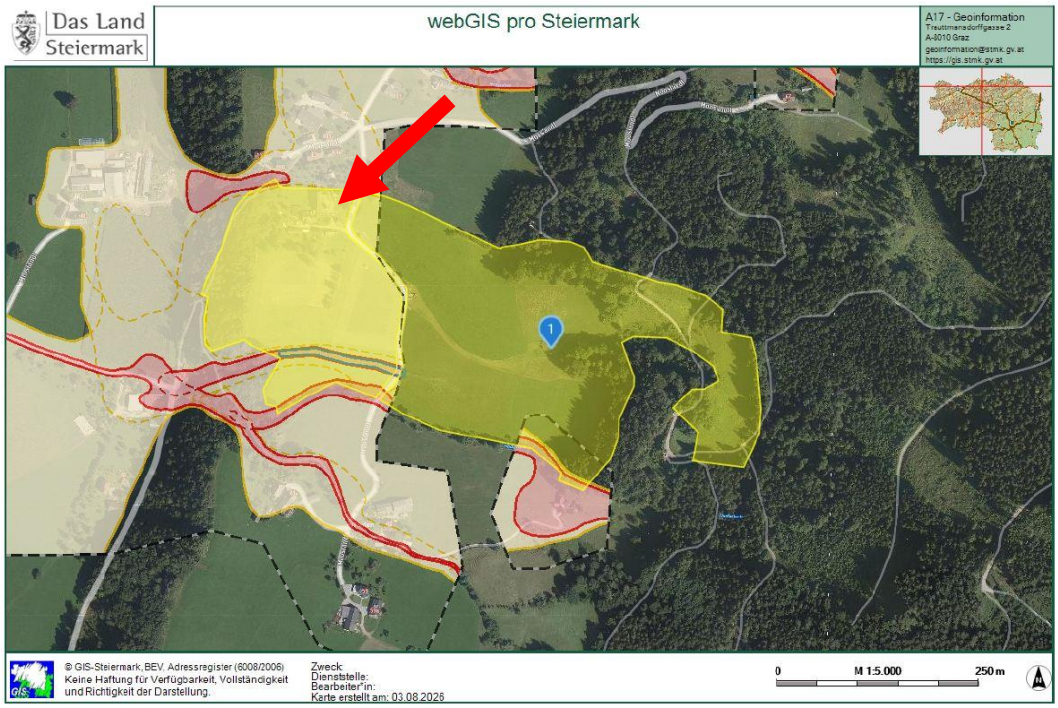


Abbildung 15: Gefahrenzonenplan der Wildbach und Lawinenverbauung

3.2.10. Risiko und Kontaminierung

Laut Abfrage beim Umweltbundesamtes befindet sich die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas.

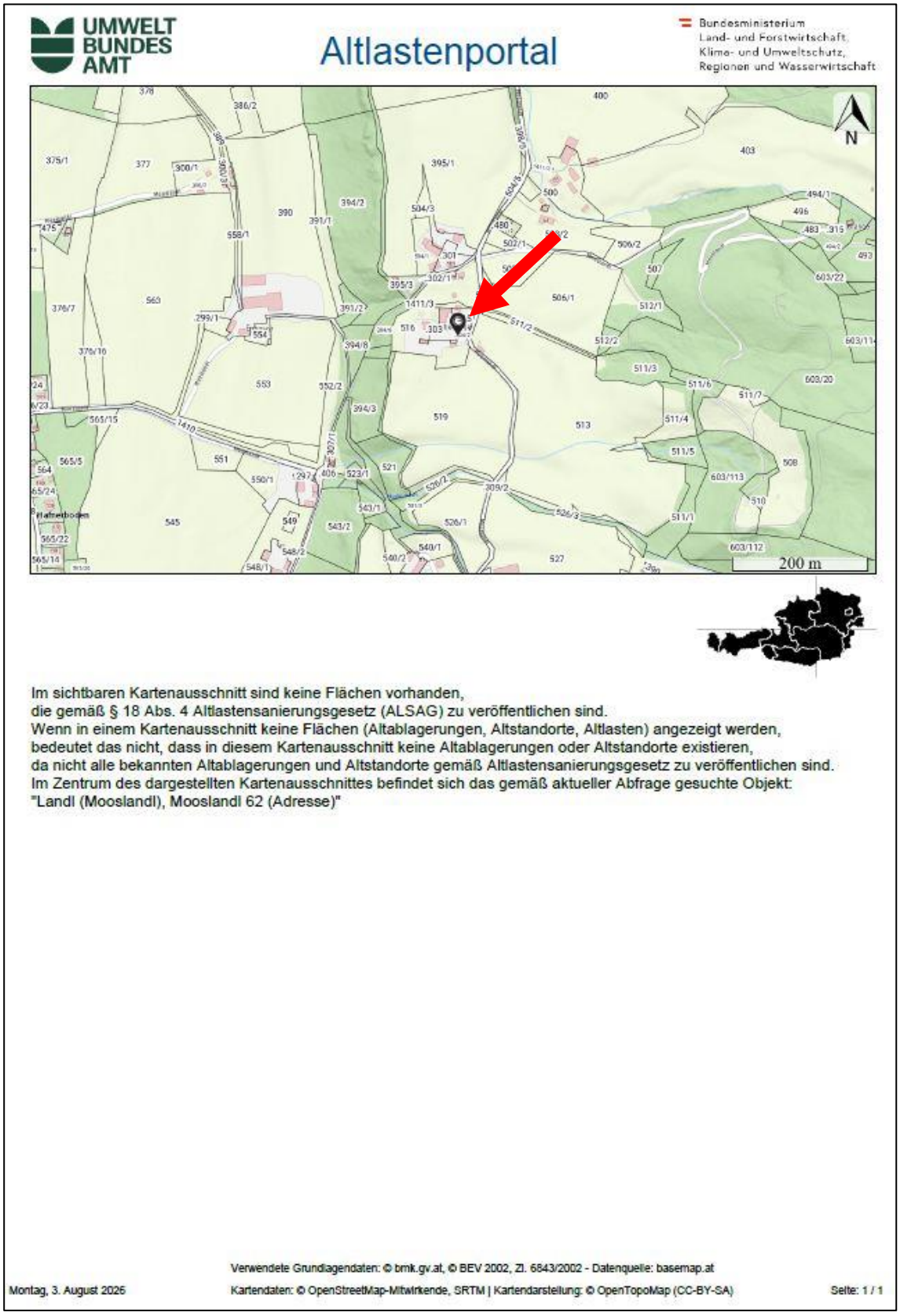


Abbildung 16: Abfrage Altlastenportal (Quelle: Umweltbundesamt 03.08.2026)

3.3. Allgemeine und technische Beschreibung der baulichen Objekte

3.3.1. Bauernhaus auf Gdstk. .303

(a) Lage:



Abbildung 17: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Das gegenständliche Bauernhaus dient als Wohngebäude der Hofstelle und befindet sich auf dem Grundstück Nr. .303, KG 67106 Landl. Das genaue Errichtungsjahr konnte nicht festgestellt werden. Nach den vorliegenden Unterlagen wurden im Jahr 1975 umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auf Grund eine Brandes durchgeführt. Das Gebäude verfügt über eine Teilunterkellerung, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

Der Baukörper weist einen länglichen rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Ost-West-Richtung auf. Im südlichen Bereich befinden sich ein kleiner Gebäudevorsprung im Bereich der Balkone sowie eine Dachgaube. Die Außenabmessungen des Gebäudes betragen rund 16,49 m × 11,40 m.

Der westliche Gebäudeteil wurde in Massivbauweise unter Verwendung von Natursteinmauerwerk sowie Hochlochziegeln errichtet. Im östlichen Gebäudeteil wurde lediglich das Erdgeschoss in Massivbauweise ausgeführt, während das darüberliegende Obergeschoss als Holzblockkonstruktion hergestellt wurde.

Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Ost-West ausgeführt und verfügt über eine östliche Schleppgaube sowie einen L-förmig angeordneten südseitigen Kreuzgiebel. Die Dacheindeckung besteht aus einer Eternit-Rhombusdeckung. An der südlichen Gebäudefront befinden sich im westlichen Bereich zwei Balkone. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von Süden über den Haupteingang, welcher vom zentralen Hofbereich und der Zufahrtsstraße aus zugänglich ist.

Die ursprünglich vorhandenen Doppelkastenfenster wurden großteils durch einfach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Die Innenwände sind verputzt und die Fußböden überwiegend mit

kleinformatigen Fliesenbelägen ausgestattet. Die natürliche Belichtung der Wohnräume erfolgt über Fensteröffnungen an sämtlichen Gebäudeseiten. Die Außenfassade ist im westlichen und nördlichen Bereich unverputzt, wodurch das Ziegelmauerwerk sichtbar ist.

Das Gebäude verfügt über zwei Kamine. Die Heizungsanlage wurde erst vor kurzer Zeit erneuert und wird über eine Stückholzzentralheizung betrieben. Aufgrund ihres Erhaltungszustandes ist diese als neuwertig zu beurteilen. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Unterkellerung.

Die Raumaufteilung des Erdgeschosses umfasst einen Vorraum, eine Loggia, einen Wirtschaftsraum, eine Speis, ein WC, ein Badezimmer, einen Windfang, eine Küche sowie ein Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei Vorräume, fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC sowie ein südseitiger Balkon. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und umfasst einen Vorraum, zwei Zimmer sowie einen südseitigen Balkon. Das Erdgeschoss wurde barrierefrei gestaltet. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine bestehende Treppenanlage mit Treppenlift, wodurch auch dieses Geschoss von mobilitätseingeschränkten Personen weitgehend barrierearm genutzt werden kann.

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich das Bauernhaus insgesamt in einem deutlich abgewohnten, unfertigen sowie teilweise unordentlichen Zustand. Der bauliche Gesamtzustand entspricht trotz der in der Vergangenheit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort und Ausstattungsstandard.

3.3.1.1. Nutzfläche

Die Nutzflächen des Bauernhauses beträgt lt. der ggst. Aufstellung **259,61 m².** Der Dachbodenausbau wurde aufgrund des bauordnungswidrigen Zustands nicht mitberücksichtigt. Die Einzelflächen wurden aus dem Einreichplan der Baubewilligung vom 14.07.1975 entnommen. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss	
Vorraum	*28,43 m²*
Wirtschaftsraum	*19,39 m²*
Speis	*10,59 m²*
WC	*1,36 m²*
BB.	*1,44 m²*
Windfang	*3,31 m²*
Küche	*24,69 m²*
Zimmer	*20,92 m²*
Erdgeschoss Summe	*110,13 m²*
Obergeschoss	
Vorraum 1	*18,40 m²*
Vorraum 2	*7,26 m²*
Zimmer 1	*16,05 m²*
Zimmer 2	*15,84 m²*
Zimmer 3	*18,86 m²*
Zimmer 4	*21,29 m²*
Zimmer 5	*30,00 m²*
WC	*1,80 m²*
Bad	*3,60 m²*
Küche	*16,38 m²*
Obergeschoss Summe	*149,48 m²*
GESAMTSUMME	*259,61 m²*

Abbildung 18: Nutzflächen lt. Baubewilligung vom 14.07.1975

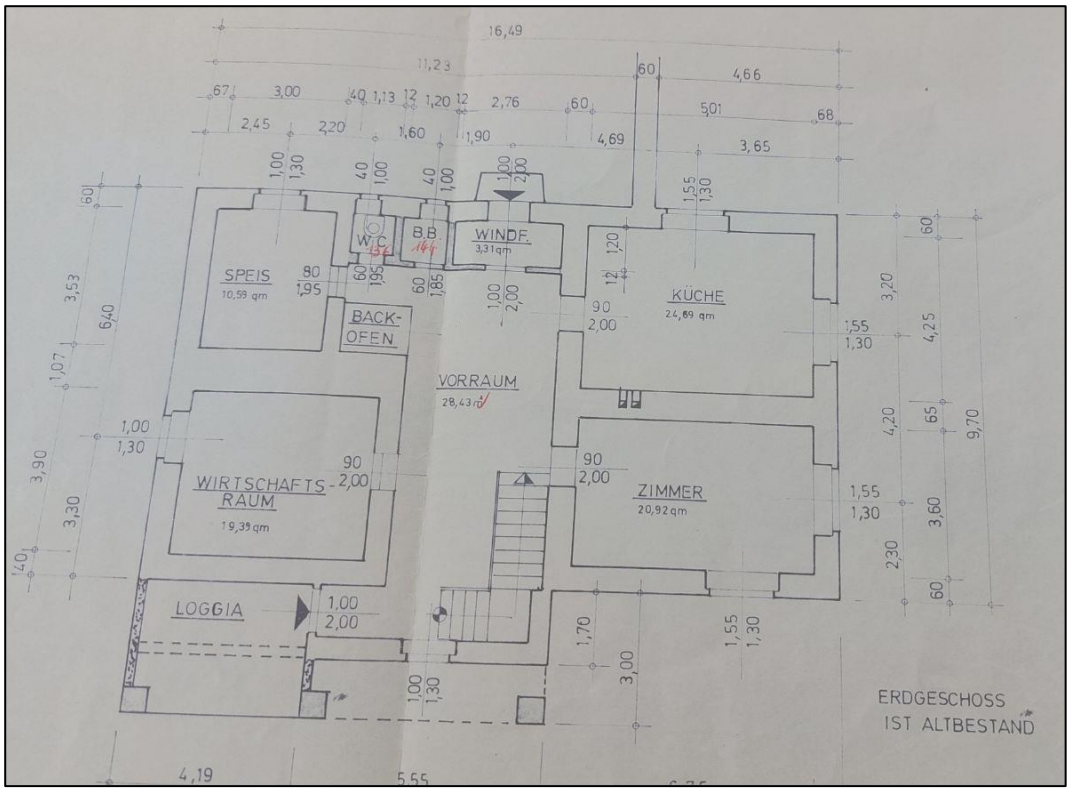


Abbildung 19: Grundriss Erdgeschoss lt. vorliegenden Einreichunterlagen

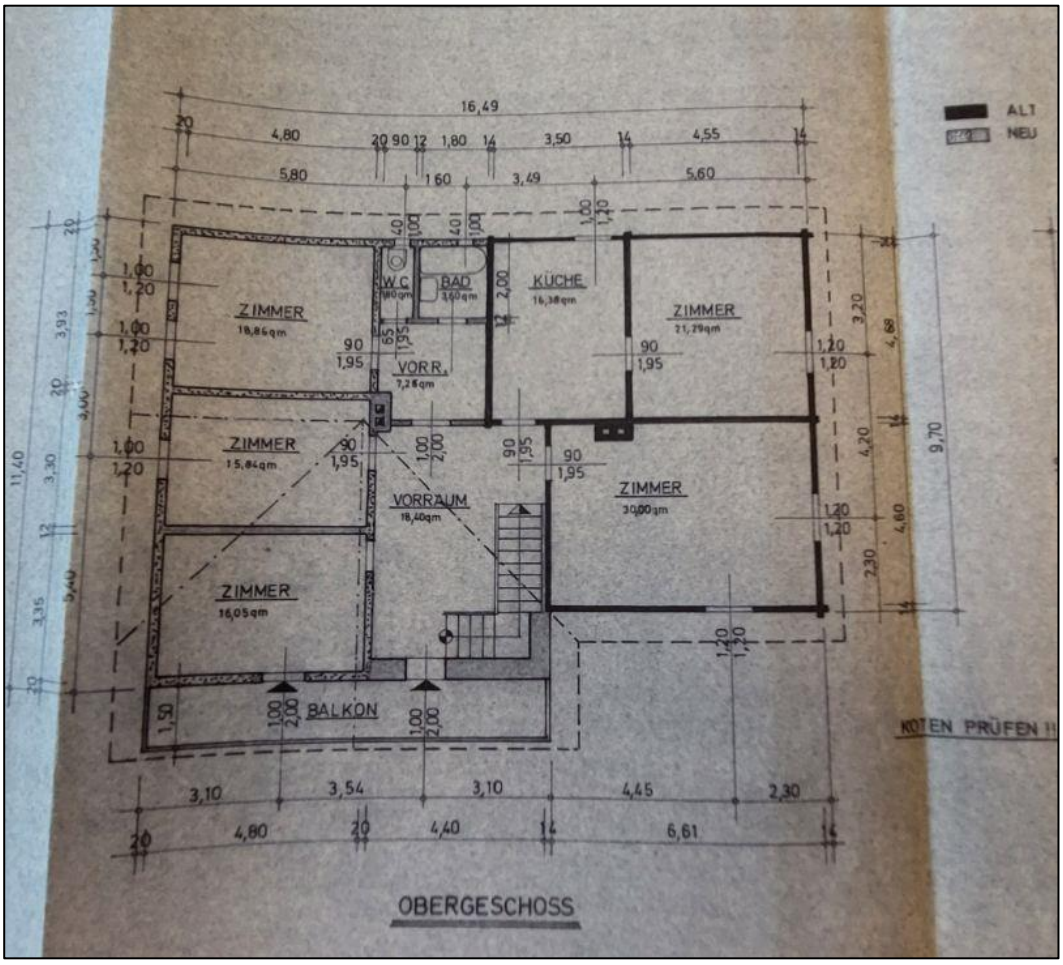


Abbildung 20: Grundriss Obergeschoss lt. vorliegenden Einreichunterlagen

3.3.1.2. Bilder vom Bauernhaus

	
Ansicht Südwestlicher Gebäudeteil	Ansicht Südöstlicher Gebäudeteil
	
Ansicht Ost	Ansicht West
	
Vorraum EG	Küche EG
	
Heizungsanlage	Pufferspeicher

	
Keller	WC und Bad EG
	
Geschossdecke unverputzt	Schlafzimmer OG
	
Stiege mit Treppenlift	Eingangsbereich

3.3.1.3. Erhaltungszustand

Das Bauernhaus befindet sich insgesamt in einem deutlich abgewohnten, unfertigen sowie teilweise unordentlichen Zustand. Aus fachlicher Sicht sind kurzfristig substanzverbessernde Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen insbesondere eine thermische Sanierung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Außenfassade sowie weitere Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen und energetischen Zustandes des Gebäudes.

Böden und Bodenbelag:

- Fliesenboden, einfache Ausführung. Altersentsprechender Erhaltungszustand.

Fenster und Fensterbänke:

- Einfach verglaste Kunststofffenster. Durchschnittlicher Erhaltungszustand.

Innentüren und Eingangstüre:

- Vollholztüren mit zum Teil Glaseinlagen. Durchschnittlicher Erhaltungszustand mit deutlichen Abnützungserscheinungen.

Färbelung Wände und Decken:

- Deutliche Verfärbungen und zum Teil unverputzte Decken. Schlechter Erhaltungszustand.

Bad und WC:

- Einfache Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand.

Küche:

- Einfache Ausführung. Durchschnittlicher Erhaltungszustand. Die Funktion der Kücheneinrichtungen wurde nicht überprüft.

Schlafzimmer:

- Einfache Ausführung. Durchschnittlicher Erhaltungszustand, bereits deutlich abgewohnt.

Zimmer:

- Einfache Ausführung. Durchschnittlicher Erhaltungszustand, bereits deutlich abgewohnt.

Vorraum:

- Einfache Ausführung. Durchschnittlicher Erhaltungszustand, bereits deutlich abgewohnt.

Keller:

- Einfache Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand, deutliche Feuchtigkeitseintritte.

Balkon Südseite:

- Einfache Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand des Geländers mit deutlichen Abwitterungserscheinungen.

Bau- und Erhaltungszustand
Das Objekt befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand und es sind umfassende Sanierungen erforderlich. Die Qualifikation des Bau- und Erhaltungszustandes insgesamt erfolgt mit der Zustandsnote 3,5 nach HEIDECK.

3.3.1.4. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.1.5. Restnutzungsdauer - Bauernhaus

Das gegenständliche Objekt wurde im Jahr 1975 saniert und umgebaut. Das genaue Errichtungsdatum des Bauernhauses ist derzeit nicht bekannt. Die Nutzungsdauer vergleichbarer Objekte liegt bei ca. 70 Jahren. Die Restnutzungsdauer errechnet sich daher mit 19 Jahren und wird mit 20 Jahren festgelegt. Festgehalten wird, dass die Wiedererrichtung nach einen Brandfall erfolgte und wird daher dem Objekt der Wiedererrichtungszeitpunkt als Errichtungszeitpunkt unterstellt.

3.3.2. Altes Stallgebäude auf Gdstk. .303

(a) Lage:



Abbildung 21: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Das gegenständliche alte Stallgebäude befindet sich auf dem Grundstück Nr. .303, KG 67106 Landl. Das Gebäude wurde 1976 baurechtlich durch die Gemeinde Landl bewilligt.

Der Baukörper weist einen länglichen, rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung auf. Die Außenabmessungen des Hauptgebäudes betragen rund 20,00 m × 10,00 m. Im nördlichen Bereich ist ein Gebäudevorsprung mit Außenabmessungen von rund 8,00 m × 5,80 m angeordnet.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise unter Verwendung von Klinker- und Hochlochziegeln errichtet. Der Stall weist zwei Geschosse auf, wobei das Erdgeschoss für den Unterstand der Tiere und das Obergeschoss für die Heulagerung dient. Des Weiteren befindet sich im südöstlichen Bereich ein Silogebäude in Stahlbetonbauweise.

Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd ausgeführt und verfügt über einen L-förmigen östlichen Kreuzgiebel. Die Dacheindeckung besteht aus einer Eternit-Rhombusdeckung.

Die Fenster und Türen wurden überwiegend in einfacher Bauausführung hergestellt und teilweise in Eigenleistung gefertigt. Das Gebäude ist außen vollständig und innen teilweise unverputzt.

3.3.2.1. Nutzfläche

Die Nutzflächen des alten Stallgebäudes beträgt lt. der ggst. Aufstellung **312,56 m².** Die Einzelflächen wurden aus dem Einreichplan der Baubewilligung vom 01.12.1976 entnommen. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss *Hauptgebäude 11,20 m x 9,50 m =* *Nördlicher Anbau 7,50 m x 5,65 m =* *Einfahrt 3,75 m x 2,00 m =*	 *106,40 m²* *42,38 m²* *7,50 m²*
Erdgeschoss Summe	*156,28 m²*
Obergeschoss *Hauptgebäude 11,20 m x 9,50 m =* *Nördlicher Anbau 7,50 m x 5,65 m =* *Einfahrt 3,75 m x 2,00 m =*	 *106,40 m²* *42,38 m²* *7,50 m²*
Obergeschoss Summe	*156,28 m²*
GESAMTSUMME	*312,56 m²*

Abbildung 22: Nutzflächen lt. den Unterlagen aus der Baubewilligung

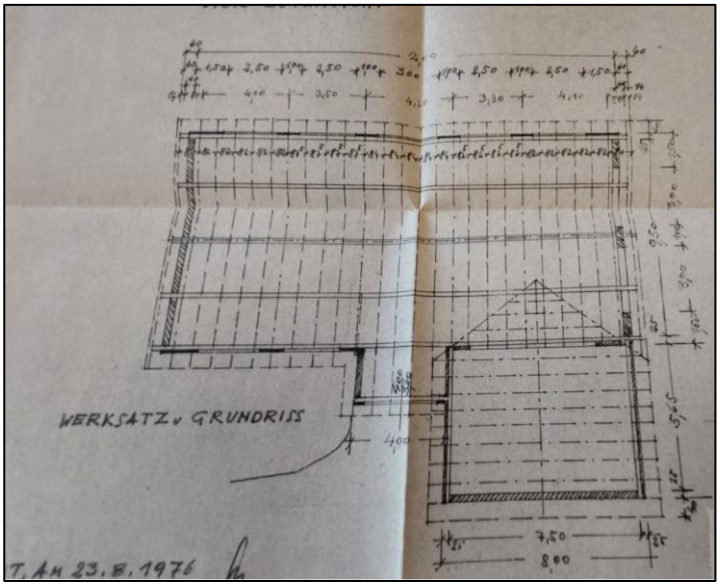


Abbildung 23: Grundriss Erdgeschoss lt. vorliegenden Einreichunterlagen

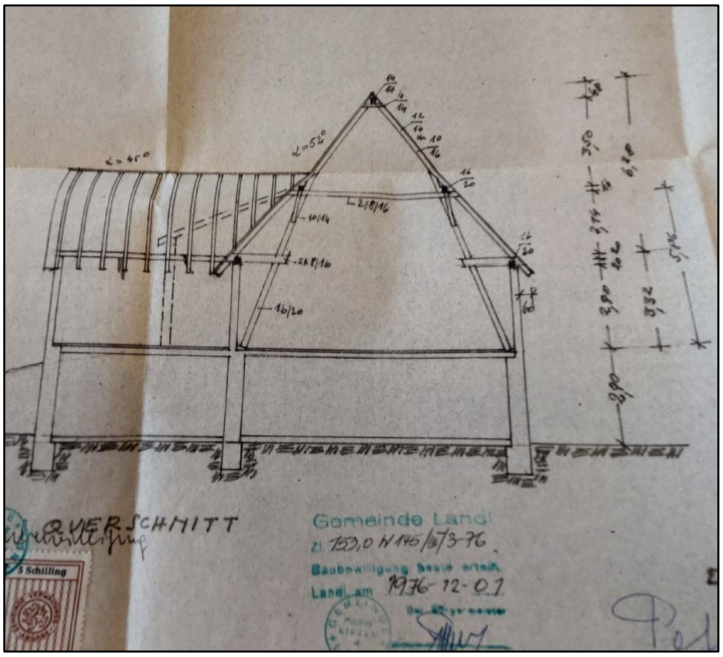


Abbildung 24: Schnitt durch das Stallgebäude lt. vorliegenden Einreichunterlagen

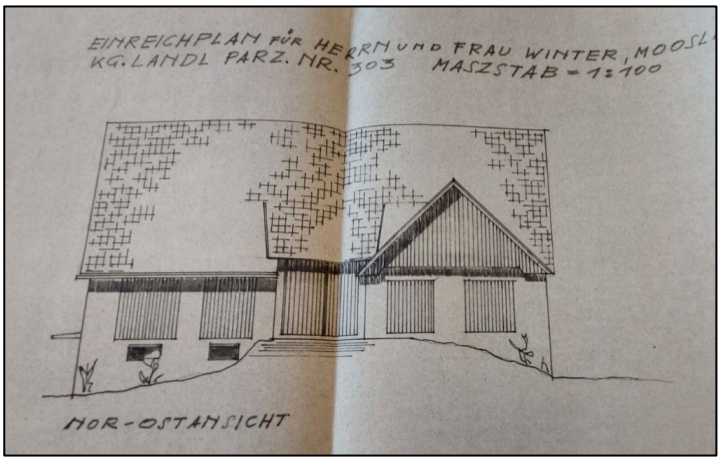


Abbildung 25: Ansicht Ost lt. vorliegenden Einreichunterlagen

3.3.2.2. Bilder vom alten Stallgebäude

	
Ansicht Südost	Ansicht West
	
Ansicht West mit Gemüsegarten	Einfahrtsbereich Heulager OG
	
Heulager Innen	Stallbereich für die Tierhaltung EG

3.3.2.3. Erhaltungszustand/Restnutzungsdauer

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich das alte Stallgebäude insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten und nur mehr eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Trotz der massiven Bauweise entspricht der bauliche Gesamtzustand nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Tierhaltung, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Freilaufflächen, der Stallausstattung sowie der geltenden tierhaltungsrechtlichen Standards. Für eine den heutigen Anforderungen entsprechende Nutzung wären umfassende Adaptierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Das „alte“ Stallgebäude wurde 1976 errichtet und haben derartige landwirtschaftliche Objekte eine Nutzungsdauer von ca. 50-60 Jahren. Die Bausubstanz lassen eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren erwarten.

Der vorhandene Silo bleibt unberücksichtigt.

Bau- und Erhaltungszustand
Das Objekt befindet sich in einem reparaturbedürftigen Erhaltungszustand und sind Sanierungen erforderlich. Die Qualifikation des Bau- und Erhaltungszustandes insgesamt erfolgt mit der Zustandsnote 3,0 nach HEIDECK.

3.3.3. Alpakastall mit Verarbeitungsräume

(a) Lage:



Abbildung 26: Lageplan vor Errichtung des Alpakastalles. Das im Lageplan ersichtliche Wirtschaftsgebäude wurde im Zuge der Errichtung des neuen Alpakastalles abgebrochen;

(b) Beschreibung:

Der gegenständliche Alpakastall befindet sich auf den Grundstücken Nr. .303, .306/2 und 516, KG 67106 Landl. Der Alpakastall wurde in Holzbauweise auf einer Stahlbetonbodenplatte mit Außenabmessungen von rund 10,00 m × 12,00 m errichtet. Die Außenwände sind mit einer Holzverschalung ausgeführt. Südlich des Stallgebäudes befindet sich ein befestigter und überdachter Auslaufbereich mit einer Fläche von rund 125,75 m².

Unmittelbar nördlich an den Stall schließt ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit Außenabmessungen von rund 17,00 m × 7,00 m an. In diesem Bereich befinden sich im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die Lagerung von Werkzeugen, die Lebensmittelverarbeitung, die Wollverarbeitung sowie eine Sanitäranlage. Das Obergeschoss dient als Heulager und weist dieselben Grundrissabmessungen wie das Erdgeschoss auf. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Firstrichtung Ost-West ausgestattet.

Der Alpakastall wurde mit dem Baubescheid vom 09.04.2024 der Gemeinde Landl baurechtlich bewilligt und in weiterer Folge entsprechend den Genehmigungsunterlagen errichtet. Die im Einreichprojekt vorgesehene nordöstliche Außentreppe wurde jedoch nicht ausgeführt.

3.3.3.1. Nutzfläche

Die Nutzflächen des Alpakastalles beträgt lt. der ggst. Aufstellung **474,34 m².** Die Einzelflächen wurden aus dem Einreichplan der Baubewilligung vom 23.01.2024 entnommen. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss	
Material- Werkzeuglager	*23,14 m²*
Lebensmittelverarbeitung	*27,35 m²*
WC	*1,80 m²*
Gang	*4,65 m²*
Schmutzschleuse	*3,86 m²*
Wollverarbeitung	*42,25 m²*
Alpakastall	*112,12 m²*
Ballenlagerplatz	*26,25 m²*
Überdachter Auslaufbereich	*125,75 m²*
Erdgeschoss Summe	*367,17 m²*
Obergeschoss	
Heuballenlager	*107,17 m²*
Obergeschoss Summe	*107,17 m²*
GESAMTSUMME	*474,34 m²*

Abbildung 27: Nutzflächen lt. den Unterlagen aus der Baubewilligung

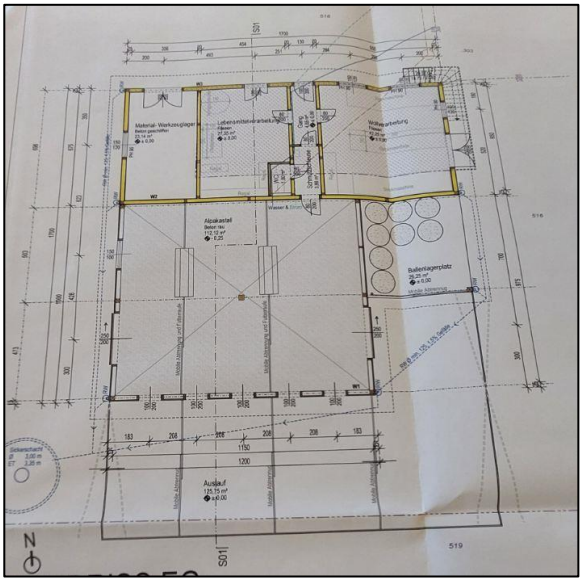


Abbildung 28: Grundriss Erdgeschoss lt. vorliegenden Einreichunterlagen

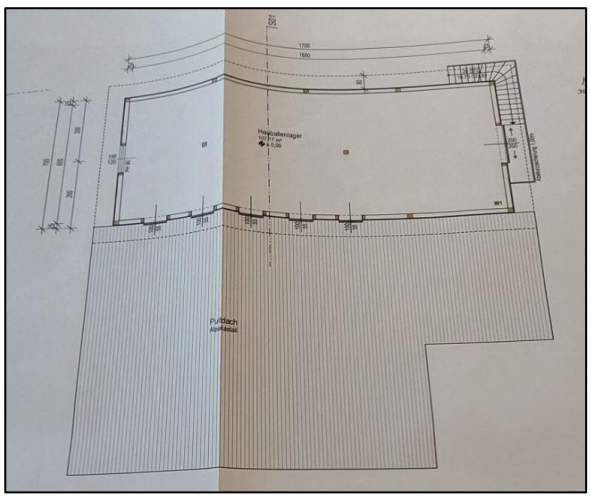


Abbildung 29: Grundriss Obergeschoss lt. vorliegenden Einreichunterlagen

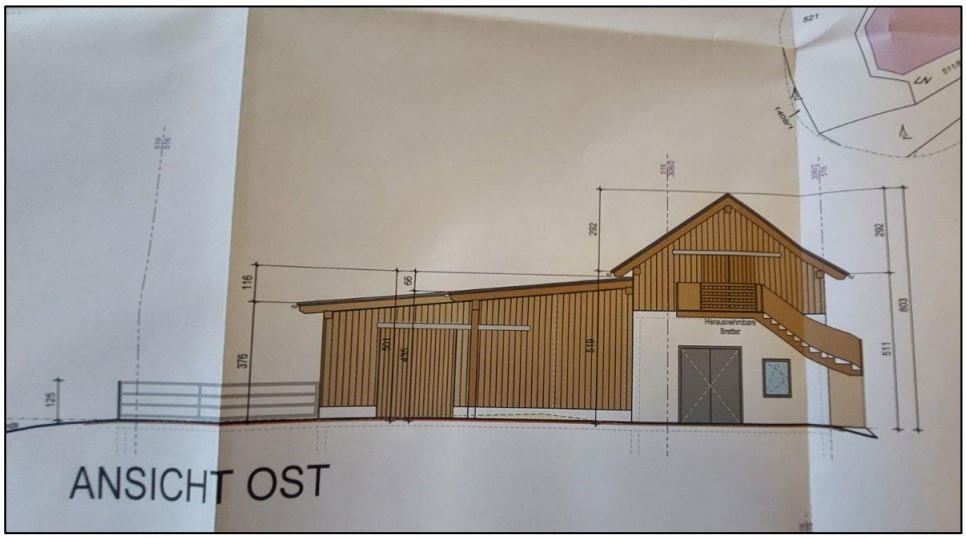


Abbildung 30: Ansicht Ost lt. vorliegenden Einreichunterlagen

3.3.3.2. Bilder vom Alpakastall

	
Ansicht Nordost	Ansicht Nord
	
Ansicht Nordwest	Alpakastall Blickrichtung Nordwest
	

Alpakastall Blickrichtung Südwest	Ballenlager
	
Wollverarbeitung	Material und Werkzeuglager
	
Lebensmittelverarbeitung	Schmutzschleuse und Gang

3.3.3.3. Erhaltungszustand/Restnutzungsdauer

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich der Alpakastall als nahezu neuwertig und erst vor kurzem errichtet. Dieser Stall verfügt im Norden über Verarbeitungsräumlichkeiten und ein Heuballenlager sowie einen überdachten Freilaufbereich. Die durchschnittliche Nutzungsdauer von derartigen gemischt genutzten Objekten (Massivbau/Holzbau) wird mit 60 Jahren in der gängigen Literatur angegeben. Die Errichtung erfolgte im Jahr 2024 und wurde das Objekt bis dato nur geringfügig genutzt. Im Bereich der Fassade fehlt teilweise der Verputz und wird daher die Restnutzungsdauer mit 55 Jahren angenommen. Die undichten Fugen im Bereich der Fenster sollten unverzüglich abgedichtet werden!

Bau- und Erhaltungszustand
Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand mit nur geringfügigen Gebrauchsspuren. Die Qualifikation des Bau- und Erhaltungszustandes insgesamt erfolgt mit der Zustandsnote 1,5 nach HEIDECK.

3.3.4. Wirtschaftsgebäude (Wagenhütte) auf Gdstk. 515

(a) Lage:



Abbildung 31: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Das Wirtschaftsgebäude befindet sich auf den Grundstücken Nr. 515 und 1411/3, KG 67106 Landl. Das Gebäude wurde im Jahr 1958 baurechtlich durch die Gemeinde Landl bewilligt. Der Baukörper weist einen länglichen, rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Ost-West auf. Die Außenabmessungen betragen rund 8,00 m × 6,00 m.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise unter Verwendung von Normalformatziegeln errichtet und als zweigeschossiges Mehrzweckgebäude ausgeführt. Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Ost-West ausgebildet und mit einer Eternit-Rhombusdeckung eingedeckt.

Die Außen- und Innenwände sind unverputzt. Die in den Einreichunterlagen dargestellten Garagentore wurden nicht ausgeführt und sind derzeit nicht vorhanden. Das Gebäude selbst befindet sich laut Kataster zur Hälfte auf dem Grundstück Nr. 1411/3 am öffentlichen Gut.

3.3.4.1. Nutzfläche

Die Nutzflächen des Wirtschaftsgebäudes beträgt lt. der ggst. Aufstellung **81,85 m².** Die Einzelflächen wurden aus dem Einreichplan der Baubewilligung vom 02.05.1958 entnommen. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss *7,45 m x 5,45 =*	*40,60 m²*
Obergeschoss *7,50 m x 5,50 =*	*41,25 m²*
GESAMTSUMME	*81,85 m²*

Abbildung 32: Nutzflächen lt. Baubewilligung

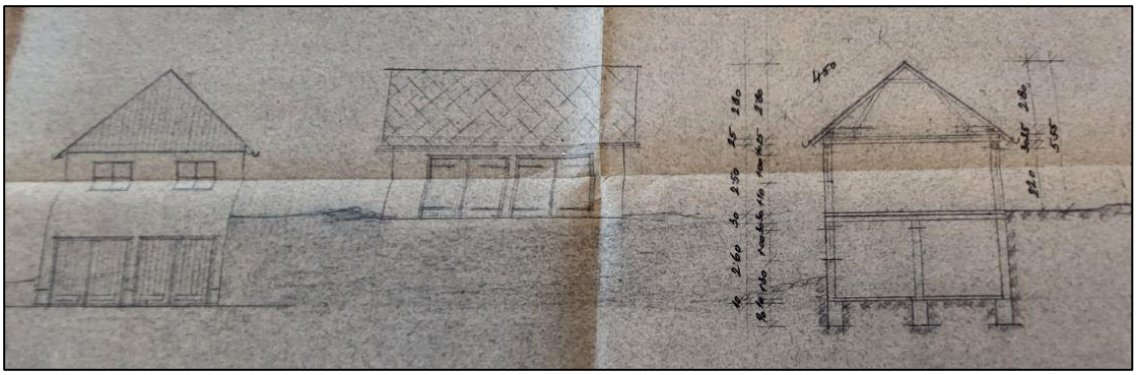


Abbildung 33: Ansichten und Schnitt lt. den Einreichunterlagen

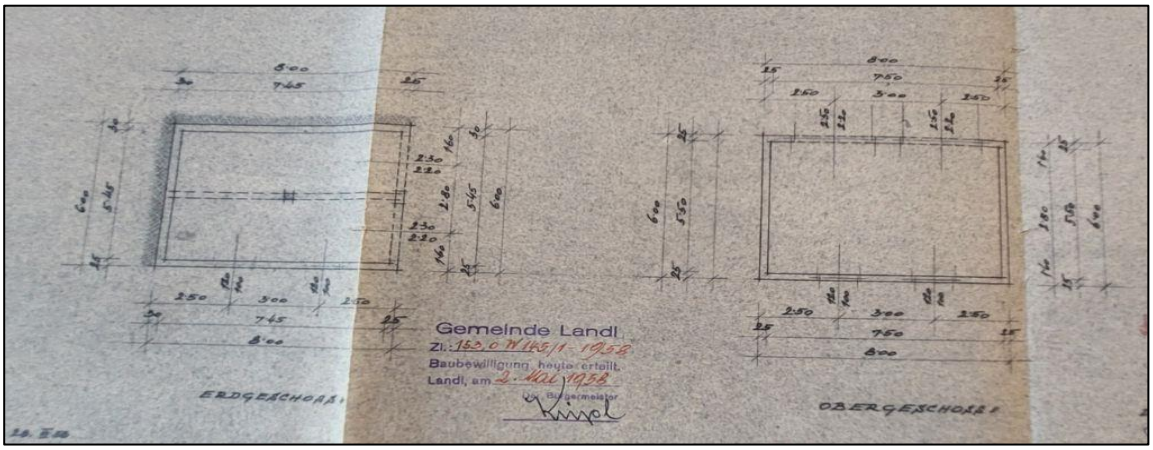


Abbildung 34: Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss lt. den Einreichunterlagen

3.3.4.2. Bilder des Wirtschaftsgebäudes (Wagenhütte)

	
Ansicht Süd mit Zufahrtsbereich	Ansicht Südost
	
Einfahrtstor Ost	Einfahrtsbereich

3.3.4.3. Erhaltungszustand/Restnutzungsdauer

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich das Wirtschaftsgebäude insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten und nur mehr eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Die Lagerflächen waren mit unterschiedlichen Materialien und Geräten belegt und wiesen einen unaufgeräumten Zustand auf.

Aufgrund des Errichtungsjahres 1958 ist die gängige Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bereits überschritten und wird aufgrund des Bauzustandes und der untergeordneten Nutzung als Lagerfläche (-raum) eine Restnutzungsdauer von weiteren 10 Jahren unterstellt.

Bau- und Erhaltungszustand
Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfolgt daher die Qualifikation des Bau- und Erhaltungszustandes insgesamt mit der Zustandsnote 3,0 nach HEIDECK.

3.3.5. Garage auf Gdstk. 516

(a) Lage:



Abbildung 35: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Die gegenständliche Garage befindet sich auf dem Grundstück Nr. 516, KG 67106 Landl. Der genaue Errichtungszeitpunkt konnte im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Der Baukörper weist einen länglichen, rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung auf. Die Außenabmessungen betragen rund 10,00 m × 9,50 m.

Das Gebäude wurde teilweise in Massivbauweise unter Verwendung von Ziegelmauerwerk errichtet und im südlichen Bereich durch einen Holzzubau erweitert. Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd ausgebildet und mit einer Eternit-Rhombusdeckung eingedeckt. Die Außen- und Innenwände sind unverputzt.

3.3.5.1. Nutzfläche

Die Nutzflächen der Garage beträgt lt. der ggst. Aufstellung **85,50 m².** Die Einzelflächen wurden aus dem GIS Steiermark abgeschätzt. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss *9,50 m x 9,00 m =*	*85,50 m²*
GESAMTSUMME	*85,50 m²*

Abbildung 36: Nutzflächenabschätzung

3.3.5.2. Bilder von der Garage



Holzgarage mit Zufahrt/Traktor

3.3.5.3. Erhaltungszustand

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich die Garage insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten und nur mehr eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Die Stellflächen waren mit unterschiedlichen Materialien und Geräten belegt und wiesen einen unaufgeräumten Zustand auf. Die Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude von 40 Jahren ist bereits wesentlich überschritten. Die Garage wird aus baurechtlicher Sicht nur noch als Lager genutzt werden können. Der Restwert ist als Pauschalbetrag anzusetzen.

3.3.6. Einlegerhaus auf Gdstk. .305 und 516

(a) Lage



Abbildung 37: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Das gegenständliche Einlegerhaus befindet sich auf den Grundstücken Nr. .305 und 516, KG 67106 Landl. Der genaue Errichtungszeitpunkt konnte im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Der Baukörper weist einen länglichen, rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Ost-West-Richtung auf. Die Außenabmessungen betragen rund 8,50 m × 5,50 m.

Das Gebäude wurde teilweise in Massivbauweise unter Verwendung von Ziegelmauerwerk sowie teilweise in Blockholzbauweise errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Ost-West ausgebildet und mit einer Eternit-Rhombusdeckung eingedeckt. Die Außen- und Innenwände sind überwiegend unverputzt und entsprechen einem einfachen Ausführungsstandard. Zur Beheizung des Gebäudes steht eine Kaminanlage zur Verfügung.

3.3.6.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche des Einlegerhauses beträgt lt. der ggst. Aufstellung rund **40,00 m².** Die Einzelflächen wurden aus dem GIS Steiermark abgeschätzt. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss *8,00 m x 5,00 m =*	*40,00 m²*
GESAMTSUMME	*40,00 m²*

Abbildung 38: Nutzflächenabschätzung

3.3.6.2. Bilder vom Einlegerhaus



Einlegerhaus mit Blickrichtung Südost

3.3.6.3. Erhaltungszustand

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich das Einlegerhaus insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten und nur mehr eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Die Funktionsfähigkeit des Kamins konnte nicht nachgewiesen werden. Die Gesamtnutzungsdauer wie für derartige Gebäude üblich von 50 Jahren ist bereits überschritten und daher ein pauschaler Restwert anzusetzen.

3.3.7. Nebengebäude 1 (Holzhütte) auf Gdstk. 516

(a) Lage:



Abbildung 39: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Die gegenständliche Holzhütte befindet sich auf dem Grundstück Nr. 516, KG 67106 Landl. Der genaue Errichtungszeitpunkt konnte im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Der Baukörper weist einen länglichen, rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Ost-West-Richtung auf. Die Außenabmessungen betragen rund 2,50 m × 1,50 m.

Das Gebäude wurde als Holzriegelkonstruktion mit Holzverschalung errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Ost-West ausgebildet und mit einer Eternit-Rhombusdeckung eingedeckt.

3.3.7.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche der Holzhütte beträgt lt. der ggst. Aufstellung rund **3,00 m².** Die Einzelfläche wurde aus dem GIS Steiermark abgeschätzt. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss *2,00 m x 1,00 m =*	*3,00 m²*
GESAMTSUMME	*3,00 m²*

Abbildung 40: Nutzflächenabschätzung

3.3.7.2. Bilder von der Holzhütte



Holzhütte mit Blickrichtung Südost

3.3.7.3. Erhaltungszustand

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich die Holzhütte insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten und nur mehr eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Der Restwert ist pauschal anzusetzen!

3.3.8. Nebengebäude 2 (Holzhütte) auf Baufl. . 304/2

Lage:



Abbildung 41: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Die gegenständliche Holzhütte befindet sich im Einfahrtsbereich auf dem Grundstück Nr. .304/2, KG 67106 Landl. Der genaue Errichtungszeitpunkt konnte im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Der Baukörper weist einen länglichen, rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Südost-Nordwest auf. Die Außenabmessungen betragen rund 8,50 m × 5,00 m.

Das Gebäude wurde als Holzriegelkonstruktion errichtet und verfügt über eine nordwestseitige Einfahrt. Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Südost-Nordwest ausgebildet und mit einer Eternit-Rhombusdeckung eingedeckt. Die Außenwände sind mit einer Holzschalung verkleidet. Das Gebäude weist einen einfachen Ausführungsstandard auf und dient derzeit als Lager- beziehungsweise Einstellgebäude.

3.3.8.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche der Holzhütte beträgt lt. der ggst. Aufstellung rund **36,00 m².** Die Einzelfläche wurde aus dem GIS Steiermark abgeschätzt. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss *8,00 m x 4,50 m =*	*36,00 m²*
GESAMTSUMME	*36,00 m²*

Abbildung 42: Nutzflächenabschätzung

3.3.8.2. Bilder von der Holzhütte

	
Holzhütte mit Zufahrtsbereich	Ansicht Südwest
	
Ansicht West mit Einfahrtsbereich	

3.3.8.3. Erhaltungszustand

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich die Holzhütte insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten Erhaltungszustand. Insbesondere im Bereich der Dacheindeckung besteht kurzfristiger Sanierungsbedarf, um eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz zu verhindern. Auch bei diesem Objekt ist die in der Literatur angegebene Gesamtnutzungsdauer bereits wesentlich überschritten und wird der Restwert pauschal angesetzt.

3.3.9. Nebengebäude 3 (Holzhütte) auf Gdstk. 513

Lage:



Abbildung 43: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Die gegenständliche Holzhütte befindet sich im Einfahrtsbereich auf dem Grundstück Nr. 513, KG 67106 Landl. Der genaue Errichtungszeitpunkt konnte im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Der Baukörper weist einen länglichen, rechteckigen Grundriss mit einer Ausrichtung in Südost-Nordwest auf. Die Außenabmessungen betragen rund 12,00 m × 3,00 m.

Das Gebäude wurde als Holzriegelkonstruktion errichtet und verfügt über eine nordwestseitige Einfahrt. Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Südost-Nordwest ausgebildet und mit einer Eternit-Rhombusdeckung eingedeckt. Die Außenwände sind mit einer Holzschalung verkleidet. Das Gebäude weist einen einfachen Ausführungsstandard auf und dient derzeit als Lager- beziehungsweise Einstellgebäude.

3.3.9.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche der Holzhütte beträgt lt. der ggst. Aufstellung rund **28,75 m².** Die Einzelfläche wurde aus dem GIS Steiermark abgeschätzt. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzwertfläche*
Erdgeschoss *11,50 m x 2,50 m =*	*28,75 m²*
GESAMTSUMME	*28,75 m²*

Abbildung 44: Nutzflächenabschätzung

3.3.9.2. Bilder von der Holzhütte



Holzhütte mit Blickrichtung Osten

3.3.9.3. Erhaltungszustand

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich die Holzhütte insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten Erhaltungszustand. Insbesondere im Bereich der Dacheindeckung besteht kurzfristiger Sanierungsbedarf, um eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz zu verhindern.

3.3.10. Nebengebäude 4 (Holzhütte) auf Gdstk. 516

(a) Lage:



Abbildung 45: Lageplan; GIS Steiermark

(b) Beschreibung:

Die gegenständliche Holzhütte befindet sich am Ende des Einfahrtsbereiches auf dem Grundstück Nr. 516, KG 67106 Landl. Der genaue Errichtungszeitpunkt konnte im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Der Baukörper weist einen nahezu quadratischen Grundriss auf. Die Außenabmessungen betragen rund 4,00 m × 3,50 m.

Das Gebäude wurde als Holzriegelkonstruktion errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit Firstrichtung Ost-West ausgebildet und mit einer Eternit-Rhombusdeckung eingedeckt. Das Objekt dient lediglich der Überdachung des vorgelagerten Brennholzes. Die Seitenwände wurden offen ausgeführt und dienen der natürlichen Belüftung des vorgelagerten Holzes.

3.3.10.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche der Holzhütte beträgt lt. der ggst. Aufstellung rund **14,00 m².** Die Einzelfläche wurde aus dem GIS Steiermark abgeschätzt. Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Bezeichnung	*Nutzfläche*
Erdgeschoss *4,00 m x 3,50 m =*	*14,00 m²*
GESAMTSUMME	*14,00 m²*

Abbildung 46: Nutzflächenabschätzung

3.3.10.2. Bilder von der Holzhütte



Holzhütte mit Blickrichtung Nordost

3.3.10.3. Erhaltungszustand

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich die Holzhütte insgesamt in einem deutlich abgewirtschafteten und nur mehr eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Die gängige Gesamtnutzungsdauer ist bereits wesentlich überschritten und wird der Restwert pauschal angesetzt.

3.4. Wohnungsgebrauchsrecht

Im Zuge des Übergabsvertrages vom 28.12.2015 wurden die zu erbringenden Leistungen wie folgt definiert: (C-Blatt lfd. Nr. 7 - BG Liezen TZ 380/2016 – auszugsweise)

Drittens ---------- GEGENLEISTUNGEN ----------

Als Gegenleistung für die Übergabe verpflichtet sich die Übernehmerin für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der vertragsgegenständlichen Liegenschaften vereinbarungsgemäß zu folgendem: ----------

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT ----------

Die Übernehmerin räumt den Übergebern auf Lebensdauer des Zweitversterbenden von ihnen, das höchstpersönliche, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht auf der Liegenschaft Einlagezahl 215 Katastralgemeinde 67106 Landl in den im Wohnhaus „8931 Landl, Mooslandl 62" im ersten Stock, rechts vom Stiegenaufgang, gelegenen zwei Zimmern, mit dem Recht der Mitnutzung der gesamten übrigen Räumlichkeiten des Hauses 8931 Landl, Mooslandl 62, mit Ausnahme der höchstpersönlichen der Übernehmerin, ein. ----------

Es wird weiters vereinbart, dass im Rahmen des lebenslangen Wohnungsgebrauchsrechtes die Ehegatten Peter und Cäcilia Winter, diesen auch die Betriebsgebäude, die Werkstatt, das Werkzeug, die Maschinen und alle Fahrzeuge nach Absprache mit der Übernehmerin für eigene Zwecke zur Mitnutzung zu stehen, beziehungsweise können sich die Berechtigten auf der Liegenschaft frei bewegen und ist es ihnen gestattet, jederzeit Besuche zu empfangen und diese auch vorübergehend zu beherbergen. ----------

Die Übergeber sind berechtigt, von allen am Hof produzierten Lebensmitteln und Getränken für ihren persönlichen Bedarf und zur Bewirtung ihrer Besuche jederzeit kostenlos zu nehmen. ----------

Es wird vereinbart, dass die Übergeber keinerlei Kostentragungspflicht, insbesondere weder betreffend Betriebs- und Heizungskosten, öffentlicher Abgaben, Gebäudeversicherungen noch hinsichtlich der Erhaltungskosten trifft. ---

Die Ehegatten Peter und Cäcilia Winter nehmen das vorbeschriebene Wohnungsgebrauchsrecht hiermit vertragsgemäß an. ----------

(Quelle: Notariatsakt vom 28.12.2015)

4. Verkehrswertgutachten

4.1. Allgemeines

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann[1]. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Abs 1 LBG *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

§ 3 Abs 2 LBG *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

---

[1] § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

4.2. Wertermittlungsmethodik

4.2.1. Vergleichswertverfahren §4 LBG:

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichswertverfahren (§4) LBG in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§4 Abs.1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechende der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf oder ab zu werten. 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.

4.2.2. Ertragswertverfahren §5 LBG:

Gebäude mit überwiegender Wohn- und Büronutzung sind klassische Investmentproperties. Die Marktteilnehmer erwerben Gebäude dieser Art ausschließlich um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren.

Bei der Wertermittlung zur Findung des Verkehrswertes von solchen Immobilien wird daher das **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG** angewandt, da mit den ertragsorientierten Mieteinnahmen ausschließlich eine Rendite des eingesetzten Kapitals erwirtschaftet werden soll.

4.2.3. Sachwertverfahren §6 LBG:

Die Bewertung für Gebäude mit überwiegend privater Nutzung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Bei diesem Verfahren ist der Wert der Sache durch die Summe aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes von den Neuherstellungskosten auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§6 Abs. (1)-(3) des LBG 1992).
Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d.h. inkl. UST, und gewerblich genutzte netto, d.h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

4.2.4. Wahl des Ermittlungsverfahrens

Im gegenständlichen Verkehrswertermittlungsverfahren ergibt sich somit eine Kombination aus dem Vergleichswertverfahren für den Grundstückswert und dem Sachwertverfahren für die Gebäude. Das Ertragswertverfahren lt. §5 LBG ist somit nicht anzuwenden!

4.3. Bewertung nach dem Sachwertes gem § 6 LBG

4.3.1. Bodenwert zu den jeweiligen Bauflächen

Grundstück	*Fläche m²*	*Lage/Beschreibung*
.306/2	73m²	Baufläche/Hofstelle/NG
.305	39m²	Baufläche/Hofstelle/NG
.304/2	56m²	Baufläche/Hofstelle/NG
.303	505m²	Baufläche/Bauernhaus
515	272m²	Gebäudefläche Hofstelle
516	734m²	Gebäude-, Vorplatz- und Manipulationsfläche
Differenzfläche:	1679,0m²	

Als Grundlage zur Wertermittlung wird vom Baulandpreis ausgegangen und ein entsprechender Bebauungs- und Widmungsabschlag angesetzt. Lt. §33 (4) des Steiermärkischen ROG dürfen im Freiland im *„Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung"* Umbauten (Zif.1), Neu- und Zubauten (Zif.2), Ersatzbauten (Zif.3a) sowie betriebszugehörige Einfamilienwohnhäuser in Hoflage (Zif. 3b), Neu- und Umbauten zur Privatzimmervermietung (zif. 4a-c.) sowie Änderungen des Verwendungszweckes zum Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes (Zif. 5) vorgenommen werden. Die Hofstelle bedingt somit eine bessere „Nutzbarkeit" dieser Grundstücksbereiche und kann daher nicht auf den „reinen" Freilandpreis zurückgegriffen werden.
Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Die Vergleichstransaktionen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

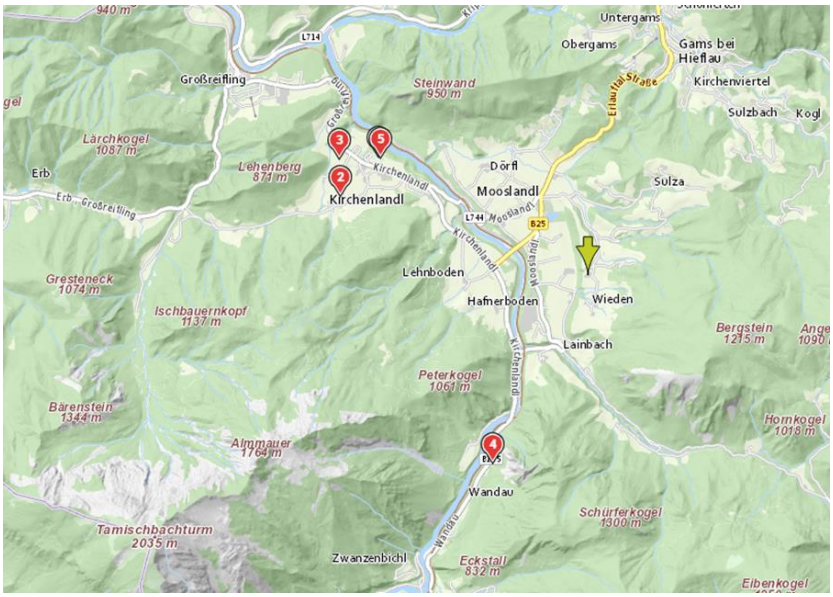
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Verkäufer/Käufer
1	67106	3741	2024	03.10.2024	85/29	901,00	41.700,00	46,28 €	Schönegger/Steiböck
2	67106	3532	2024	01.10.2024	51/5	772,00	42.000,00	54,40 €	Pfarre/Suchenwirth
3	67106	3119	2025	24.03.2025	38/11	2411,00	72.330,00	30,00 €	Kneißl/Cornides
4	60102	4192	2023	19.10.2023	.361/2	900,00	25.000,00	27,78 €	Auer/Wieczorrek
5	67106	2638	2026	02.06.2026	85/30	781,00	23.430,00	30,00 €	Gutleder/Maler

Valorisierung:
Ausreißerversuch: (0,65 – 1,35) ≙ (€ 24,50 – € 50,89): Mittelwert: € 37,69: alle Vergleichsgrundstücke verwendbar!

NR	Widmung	V-Datum	Val.-% *1)	FL/BL	Lage	Summe [%]	Grundpreis [€]	Zu/Ab [%]	V-Preis	Gw.
1	Bauland WA 0,2-0,7 Kirchenlandl aufgeschlossen	03.10.2024	0,02	-40	5	-34,98	46,28 €	-16,19 €	30,09 €	2
2	Bauland WR 0,2-0,4 Kirchenland Baulücke aufgeschlossen	01.10.2024	0,02	-40	5	-34,98	54,40 €	-19,03 €	35,37 €	2
3	Bauland WA 0,2-0,4 Kirchenlandl	24.03.2025	-0,66	-30	5	-25,66	30,00 €	-7,70 €	22,30 €	1
4	Bauland WA 0,2-0,4 Wandau Imm. Lärm	19.10.2023	1,12	-20	10	-8,88	27,78 €	-2,47 €	25,31 €	1
5	Bauland WA 0,2-0,7 Kirchenlandl aufgeschlossen	02.06.2026	0	-20	5	-15,00	30,00 €	-4,50 €	25,50 €	1

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	5
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungsstichtag	20.07.2026
Mittelwert val. harm. Gew. Werte [€]	29,15

(Abgleich mit Immobilienpreisspiegel WKO 2025)



Lage der Vergleichsgrundstücke (Quelle: immoNetZt 11.09.2026)

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich alle in den KG 67106 Landl sowie KG 67102 Hieflau und wurden Lage-, Widmung-, Bebauungsdichte-, Zonierungen sowie Wertanpassungsfaktoren berücksichtigt. Es ergeben sich somit 5 Vergleichspreise die herangezogen werden konnten. In Anlehnung der vorhin angeführten Preise wird ein Grundstückspreis von 30,00€ als realistisch erachtet. Dieser liegt lt. Immobilienpreisspiegel der WKO bei ca. 50% des „vollwertigen“ Baulandpreises.

Liezen		
PS 25	PS 26	+/-%
53,79	54,16	0,69
105,14	112,14	6,66
148,02	152,91	3,30
267,36	274,75	2,76

Liegenschaft EZ 215 Grundstücksanteil 1/1 Anteile (B-LNr. 3)

Fläche in m2	Preis pro m2	**Bodenwert**
1.679,00 m²	30,00€	€ 50.370,00
gerundet		€ 50.000,00

4.3.2 *Ermittlung der Bauwerte für landwirtschaftliche Objekte – Liegenschaft EZ 215*

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten laut „Kranewitter Liegenschaftsbewertung“ bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige“ (Arch. Bmst. DI. Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten“ Heft 3/2025) und mit dem Baupreisindex valorisiert.

4.3.2.1 Wohnhaus – Bauernhaus

a.) Neuherstellungskosten „Wohnbauten 2026“:

Um eine Detailanalyse der Ausstattungsqualität durchführen zu können wird die „Ermittlung eines Richtwertes für Herstellungskosten“ des SV-Verbandes wie folgt herangezogen:

Ausstattungsqualität

Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Ausstattung Bewertungsobjekt	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	Kellermauerwerk betoniert, geringfügige Feuchtigkeit,keine Dämmung, 30cm Wandstärke, unfertig	0,80	0,20
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	Unausgebauter Dachraum, einfache Dachdeckung, keine Dämmung, Warmdach	0,80	0,06
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	unfertiger Zustand	0,50	0,05
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	Altbestand erhalten, teilweise abgewittert	1	0,08
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	Substanz alt, Türstöcke alt	1	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	Fliesenboden aus dem Errichtungsjahr	1	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	Altbestand	1	0,04
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	Altbestand einfachste Ausführung dem Alter entsprechend	1	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	Zentralheizung	1,5	0,18
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	Altbestand	1	0,09

Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	keine		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	lt. Heizkostenaufwand	1	0,04
Gesamt	100	normal 1,00 - 1,66	gehoben 1,67 - 2,33	hochwertig 2,34 - 3,00		**0,91**	

Ausstattungsqualität

Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden

normal
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

gehoben
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

hochwertig
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

b.) Die Richtwerte für die „Herstellungskosten Wohnbauten 2026“ können wie folgt dargestellt werden:

			nach NF €/m2
NHK lt. „Sachverständiger 03/25“ *„normale“* Ausführung ohne Kostengruppen 1/5/6/8/9) inkl. Errichtung der Außenanlage			€ 2.700,00
abzügl. Stadt - Landgefälle Steiermark Eigenregieanteil -15%			-€ 405,00
Valorisierungsfaktor: (BPI 2025 Q1/25 = 135,5; BPI Q2/2026 = 141,3 = 4,28%) € 2.295 + 4,28% = 2.400,--			€ 2.295,00 € 2.400,00
Berücksichtigung der Ausstattungsqualität zum Errichtungszeitpunkt Faktor 0,91			€ 2.184,00
Richtwert Neuherstellungskosten Vollgeschoß (inkl. 20% Ust) gerundet			€ 2.200,00
Wohnhaus Neuherstellungskosten lt. Nutzfläche	m2	a‘	
KG (40% NHK) Betonmauerwerk- gerundet	108,93	880,00€	€ 95.860,00
EG - gerundet	110,13	2.200,00€	€ 242.290,00
OG – gerundet (80%NHK – ausgebaut)	149,48	1.760,00€	€ 263.100,00
Neuherstellungskosten			€ 601.450,00

c.) Alterswertminderung

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 601.450,00		
Bestandsdauer 1975-2026	51 (a)		
Restnutzungsdauer (lt. Befund Pkt. 3.3.1.5)	20 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70 (a)		
Zustandsnote = 3,5 stark - große Rep. notwendig lt. Heideck (Bienert&Funk 4.Ausgabe 2022 S326)	33,20%		

Technische Wertminderung linear-inkl. Heideck			
Relatives Alter (WA) a=50/70	0,714		
Restwert (RW) = 1-AW	0,286		

Zustandswertminderung für ZN=3,5 / 33,20% vom RW (Heizung, Elektro, Photovoltaik, Kamin nachrüsten	0,095		
TW_{gem}=Gemeinsame technische Wertminderung (lin.) (WA+ZN)	(0,714+0,095) =	0,809	
Restwert gesamt (1-TWgem) (1-0,809)) [1.]	0,191		€ 114.876,00
Gebäudesachwert (ger.):			€ 115.000,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Bauwert Wohnhaus (ger.)			€ 115.000,00

1.) Seiser+Kainz „Der Wert der Immobilie 2 Auflage 2011 Rn353 ff
2.) Kranewitter Auflage 5 2007 S85 ff

4.3.2.2 „altes Stallgebäude“

a.) Neuherstellungskosten „landwirtschaftliche Gebäude 2026“:

			nach NF €/m2
NHK lt. „Sachverständiger 03/25“ *„landwirtschaftliche Lagerhallen und Stallgebäude“* Ausführung ohne Kostengruppen 1/5/6/8/9) – Bruttogeschoßflächen - brutto			€ 1.100,00
Valorisierungsfaktor: (BPI 2025 Q1/25 = 135,5; BPI Q2/2026 = 141,3 = 4,28%) € 1.100 + 4,28% = 1.150,--			€ 1.100,00 € 1.150,00
Richtwert Neuherstellungskosten (inkl. 20% Ust) gerundet			€ 1.150,00
Stallgebäude Neuherstellungskosten lt. Nutzfläche	m2	a‘	
EG - gerundet	156,28	1.150,00€	€ 179.720,00
OG – gerundet (60%NHK – Sprengwerk)	156,28	690,00€	€ 107.830,00
Stallgebäude Neuherstellungskosten			€ 287.550,00

b.) Alterswertminderung:

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 287.550,00		
Bestandsdauer 1976-2026	50 (a)		
Restnutzungsdauer (lt. Befund Pkt. 3.3.2.3)	10 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	60 (a)		
Zustandsnote = 3,0 deutlich rep. bedürftig lt. Heideck (Bienert&Funk 4.Ausgabe 2022 S326)	18,17%		

Technische Wertminderung linear-inkl. Heideck			
Relatives Alter (WA) a=50/60	0,833		
Restwert (RW) = 1-AW	0,167		
Zustandswertminderung für ZN=3,0 / 18,17% vom RW	0,030		
TW_{gem}=Gemeinsame technische Wertminderung (lin.) (WA+ZN)	(0,833+0,030) =	0,863	
Restwert gesamt (1-TWgem) (1-0,863)) [1.]	0,137		€ 39.595,00
Gebäudesachwert (ger.):			€ 39.600,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (a)			
Bauwert Stallgebäude (ger.)			€ 40.000,00

4.3.2.3 „Alpaka Stallgebäude“

a.) Neuherstellungskosten „landwirtschaftliche Gebäude 2026“:

			nach NF €/m2
NHK lt. „Sachverständiger 03/25“ *„landwirtschaftliche Lagerhallen und Stallgebäude“* Ausführung ohne Kostengruppen 1/5/6/8/9) – Nettonutzflächen inkl. Ust.			€ 920,00
Valorisierungsfaktor: (BPI 2025 Q1/25 = 135,5; BPI Q2/2026 = 141,3 = 4,28%) € 920 + 4,28% = 960,--			€ 920,00 € 960,00
Richtwert Neuherstellungskosten (inkl. 20% Ust) gerundet			€ 960,00
Stallgebäude NHK lt. NF/Bauweise	m2	a‘	
EG - massiv gerundet	103,05	960,00€	€ 99.360,00
EG – Holzbau Stall/Ballenl. (40%NHK) Riegelbau	264,12	380,00€	€ 100.360,00
OG – Heulager Holzbauweise (40% NHK)	107,17	380,00€	€ 40.720,00
Stallgebäude Neuherstellungskosten			€ 240.440,00

b.) Alterswertminderung:

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 240.440,00		
Bestandsdauer 2024-2026	2 (a)		
Restnutzungsdauer (lt. Befund Pkt. 3.3.2.4)	55 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	60 (a)		
Zustandsnote = 3,0 deutlich rep. bedürftig lt. Heideck (Bienert&Funk 4.Ausgabe 2022 S326)	18,17%		

Technische Wertminderung linear-inkl. Heideck			
Relatives Alter (WA) a=5/60	0,083		
Restwert (RW) = 1-AW	0,917		
Zustandswertminderung für ZN=1,5 / 0,32% vom RW	0,003		
TW_{gem}=Gemeinsame technische Wertminderung (lin.) (WA+ZN)	(0,083+0,003) =	0,086	
Restwert gesamt (1-TWgem) (1-0,863)) [1.)]	0,914		€ 219.762,00
Gebäudesachwert (ger.):			€ 220.000,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Bauwert Stallgebäude (ger.)			€ 220.000,00

4.3.2.4 „Wirtschaftsgebäude – Wagenhütte auf Gdstk. 515“

a.) Neuherstellungskosten „landwirtschaftliche Gebäude 2026“:

			nach NF €/m2
NHK lt. „Sachverständiger 03/25“ *„landwirtschaftliche Lagerhallen und Stallgebäude“* Ausführung ohne Kostengruppen 1/5/6/8/9) – Nettonutzflächen inkl. Ust.			€ 920,00
Valorisierungsfaktor: (BPI 2025 Q1/25 = 135,5; BPI Q2/2026 = 141,3 = 4,28%) € 920 + 4,28% = 960,--			€ 920,00 € 960,00
Richtwert Neuherstellungskosten (inkl. 20% Ust) gerundet			€ 960,00
Wagenhütte NHK lt. NF/Bauweise	m2	a‘	
EG - massiv gerundet	40,60	960,00€	€ 38.970,00
UG – (betoniert 80 %NHK)	41,25	770,00€	€ 31.760,00

Wagenhütte Neuherstellungskosten			€ 70.730,00

b.) Alterswertminderung:

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 70.730,00		
Bestandsdauer 1958-2026	68 (a)		
Restnutzungsdauer (lt. Befund Pkt. 3.3.4.3)	10 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer fiktiv	78 (a)		
Zustandsnote = 3,0 deutlich rep. bedürftig lt. Heideck (Bienert&Funk 4.Ausgabe 2022 S326)	18,17%		

Technische Wertminderung linear-inkl. Heideck			
Relatives Alter (WA) fiktiv a=68/78	0,872		
Restwert (RW) = 1-AW	0,128		
Zustandswertminderung für ZN=3,0 / 18,10% vom RW	0,023		
TW_{gem}=Gemeinsame technische Wertminderung (lin.) (WA+ZN)	(0,872+0,023) =	0,895	
Restwert gesamt (1-TWgem) (1-0,895)) [1.)]	0,105		€ 7.430,00
Gebäudesachwert (ger.):			€ 7.430,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Bauwert Wagenhütte (ger.)			€ 7.000,00

4.3.2.5 „Garage auf Gdstk. 516“

Wert der Garage unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes:

Bauwert Garage (ger.)			€ 5.000,00

4.3.2.6 „Einlegerhaus auf Gdstk. .305 und 516“

Wert des Einlegerhauses unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes:

Bauwert Einlegerhaus (ger.)			€ 6.000,00

4.3.2.7 „Nebengebäude 1 – Holzhütte auf Gdstk. 516“

Wert der Holzhütte unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes:

Bauwert Holzhütte (ger.)			€ 1.000,00

4.3.2.8 „Nebengebäude 2 – Holzhütte auf Bfl. 304/2“

Wert der Holzhütte unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes:

Bauwert Holzhütte (ger.)			€ 3.000,00

4.3.2.9 „Nebengebäude 3 - Holzhütte auf Gdstk. 513

Wert der Holzhütte unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes:

Bauwert Holzhütte (ger.) – im GA Ing. Berger enthalten			

4.3.2.10 „Nebengebäude 4 – Holzhütte auf Gdstk. 516

Wert der Holzhütte unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes:

Bauwert Holzhütte (ger.)			€ 3.000,00

4.3.3 Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte

		Sachwerte
Bodenwert landwirtschaftlich genutzte Flächen lt. GA Ing. Berger inkl. Einforstungsrecht Mandlhüttenalm und AMA Zahlungsansprüche		€ 575.000,00
Bodenwert der Bauflächen	€ 50.000,00	
Bauwert der Gebäude	€ 400.000,00	
Sachwert Baufläche inkl. Gebäude		€ 450.000,00
Sachwert der gesamten Liegenschaft		€ 1.025.000,00

4.4. Zubehör

Inventar/Zubehör	Einzelwert	Summe
Tierbestand lt. GA Ing. Berger (Seite 22)		**€ 94.000,00**
Steyr Ladewagen	€ 200,00	
Kleinballenpresse	€ 300,00	
Scheibenmähwerk	€ 1.300,00	
Seilwinde	€ 200,00	
Schwader	€ 500,00	
Kreiselheuer	€ 500,00	
Traktor Valtra A93	€ 25.000,00	
Gerätschaften lt. Auskunft LM-SV Singer Karl:		**€ 28.000,00**
Summe des Zubehörs/Tierbestand		**€ 122.000,00**

4.5. Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes (C-Blatt lfd. Nr. 7)

Für die lt. Notariatsakt vom 28.12.2015 zu erbringenden Leistungen wird folgende Berechnung durchgeführt:

Wohnungsrecht: Die Grundlage der Wertermittlung des Wohnungsrechtes ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem in ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten und wie im gegenständlichen Fall in der Ersparnis weiterer Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungsarbeiten.

Nachdem die Dauer des Rechts an das Leben gebunden ist erfolgt die Berechnung bzw. die Kapitalisierung mit Leibrentenbarwertfaktoren. Nachdem Mieten üblicherweise monatlich vorschüssig zu zahlen sind müssen die Leibrentenfaktoren entsprechend korrigiert werden.

Im gegenständlichen Fall haben die Wohnungsberechtigten das Recht alle Räumlichkeiten außer jene die im persönlichen Gebrauch der Verpflichteten stehen zu nutzen wobei lt. Übergabsvertrag die persönliche alleinige Nutzung der Rechteinhaber auf zwei Räume im OG eingeschränkt wurde. Die persönliche Wohnnutzfläche der Berechtigten kann mit 51,29m² festgelegt werden.

Lt. Immobilienpreisspiegel der WKO kann für den Bezirk Liezen bei einer „normalen Wohnlage“ und brauchbarer Verwendung ein Mietwert von € 5,65 je m² (ger. € 6,00/m²) angesetzt werden.

51,00m² x € 6,00 = € 306,00

Für die Mitnutzung der restlichen Bereiche wie Keller, Gänge, Nebengebäude, Brennerei, Außenbereich usw. wird dieser Wert auf einen fiktiven monatlichen Betrag von € 450,00 erhöht.

Die Betriebskosten werden aufgrund der vorhandenen Beheizung, der Bausubstanz und des schlechten wärmetechnischen Zustandes des Gebäudes auf € 3,00 je m² angenommen und errechnet sich daher ein aliquoter Betriebskostenanteil von € 153,00.

In Summe sind somit € 600,00 an Aufwendungen zu kapitalisieren.

Zum Kapitalisierungszinssatz wird festgehalten, dass dieser lt. Fachmeinungen nur für belastete Grundstücke in der Wertermittlung heranzuziehen ist. Für Wertermittlungen von Rechten und Lasten sollte der Realzinssatz herangezogen werden.

Gemäß aktueller Sterbetafel der Statistik Austria (2022/24) liegt die fernere Lebenserwartung für Herrn Peter Winter (Alter 75 Jahre) bei 11,34 Jahren die von Frau Cäcilia Winter (Alter 70 Jahre) bei 16,10 Jahren. Nachdem das Wohnungsrecht beiden Personen zusteht hat die Berechnung als „Verbindungrente“ zu erfolgen.

„Erlischt die Leibrente mit dem Tod des Letztversterbenden, so vermindert man das Alter der maßgeblichen Person, für die sich der höchste Barwertfaktor ergibt, um vier Jahre“
(Kranewitter Auflage 7 S 123)

Für Frau Cäcilia Winter ergibt sich der höhere Barwertfaktor.

Als Kapitalisierungszinssatz wird eine Realzinssatz von 3% vorschüssig unterstellt und ergibt sich somit lt. Sterbetafel 2022/24 ein Barwertfaktor von 14,582 und wird dieser durch die unterjährliche monatliche Zahlweise um den Faktor 0,4632 auf den Wert 14,118 reduziert.

Wohnungsrecht für Herrn Peter und Frau Cäcilia Winter:

Kapitalisierung des Betrages:
Jahresbetrag: (brutto) 12 x € 600,00 = € 7.200,00
Bewertungsstichtag: 20.07.2026
Geburtsdatum Cäcilia Winter: 22.08.1956
Fiktives Alter: 70 – 4 Jahre = 66 Jahre
Zinssatz: 3,0%
Barwertfaktorfaktor: 14,5820
Bereinigter Barwertfaktor: 14,118

Kapitalwert: € 7.200,00 x 14,118 = € 101.650

Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes zum 20.07.2026 (gerundet):	**€ 102.000,00**

4.6. Verkehrswertableitung

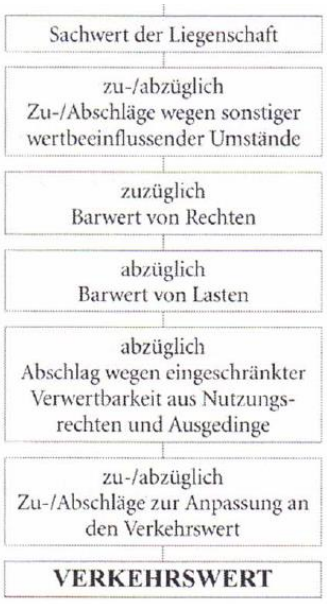
Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (sog. Marktanpassung)

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.).

Wie dem regionalen Markt zu entnehmen kann die Nachfrage an derartigen Liegenschaften als „eingeschränkt“ angesehen werden. Laut den Erfahrungstabellen des Techn. Rat BM Ing. Kainz und auf Basis der nachfolgenden Transaktionen ist daher bei einer „eingeschränkten Verkäuflichkeit“ ein Abschlag mit 15% anzusetzen. Unter Berücksichtigung des Wohnrechtes hat eine weitere Marktanpassung durch die zusätzliche erschwerte Veräußerbarkeit um weitere 5% zu erfolgen!

1		Landwirtschaft mit Gebäude Jassingau	3959/2024	14.10.2024	83.992 m²	270.000,00 €
2		Landwirtschaft mit Gebäude Landl	3593/2023	02.10.2023	157.771 m²	637.000,00 €
3		Landwirtschaft mit Gebäude Landl	3785/2025	23.05.2025	80.309 m²	590.000,00 €

Vergleichstransaktionen von Landwirtschaften (Quelle: ImmonetZt 11.09.2026)



(Ablaufschema Verkehrswertermittlung Kranewitter 7. Auflage S 86)

Berechnung des Verkehrswertes ohne Belastung des Wohnrechts:

Sachwert der Liegenschaft EZ 215		€ 1.025.000,00
Anpassung an Marktlage lt. §7 LBG: -15%		- € 153.750,00
Verkehrswert		€ 871.250,00
Verkehrswert gerundet		€ 871.000,00

Berechnung des Verkehrswertes mit Belastung durch das Wohnrecht:

Verkehrswert der EZ 215 ohne Belastung		€ 870.000,00
Belastung durch das Wohnrecht		- € 102.000,00
Vorläufiger Verkehrswert		€ 768.000,00
Marktanpassung: -5%		- € 38.400,00
Verkehrswert bereinigt und gerundet		€ 729.600,00

4.7. Zusammenfassung der Verkehrswerte

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 215, KG 67106 Landl, B-LNr. 3 mit der Adresse: Mooslandl 62, 8921 Landl wird **ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes** mit

STICHTAG 20.07.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 870.000,--
(IN WORTEN: achthundertsiebzigtausend EURO)

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 215, KG 67106 Landl, B-LNr. 3 mit der Adresse: Mooslandl 62, 8921 Landl wird unter **Berücksichtigung der Wohnrechtsbelastung** mit

STICHTAG 20.07.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 730.000,--
(IN WORTEN: siebenhundertdreißigtausend EURO)

Der **Wert des Wohnrechtes** wird zum

STICHTAG 20.07.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 102.000,--
(IN WORTEN: hundertzweitausend EURO)



Bad Mitterndorf, 13.09.2026 ……
(Bmst. Ing. Bernd Rauscher)

BEILAGEN:

Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Mooslandl 62, 8921 Landl
Seehöhe:	595 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	47,64420° N | 14,77125° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	mittel
Hitzeepisoden	niedrig

HORA-Pass 47,64420° N; 14,77125° O; Datum: 03.08.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Bewertungsgutachten der landwirtschaftlichen Flächen SV Ing. Berger:

Ing. Stefan Berger

Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

für landwirtschaftliche
Liegenschaftsbewertungen und für
Bodenreform

8954 Mitterberg-Sankt Martin,
St. Martin 18/2
Tel.: 0664 540 17 51
Mail.: stefan.berger@aon.at

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der Grundstücke

Nr. 394/3, 394/6, 394/7, 508, 510, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 511/6, 511/7, 511/8, 513, 515, 516 und 519

einkommend in der **EZ 215 KG 67106 Landl**

Allgemeine Angaben

Auftraggeber: BM Ing. Bernd Rauscher,
8983 Bad Mitterndorf, Zauchen 193

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung

BG Liezen, Edikt BGLI 14 E 19/26s;
Karin Winkler, 8921 Landl, Mooslandl 62

Bewertungsstichtag: 04.08.2026

Grundlagen, Unterlagen:

Grundbuchsauszug der **EZ 215 KG 67106 Landl** vom 21.07.2026
Katasterpläne in mehreren Maßstäben (GIS-Steiermark)
Orthofotos in mehreren Maßstäben (GIS-Steiermark)
Div. Fachkarten (GIS-Steiermark)
Digitale Bodenkarte (ebod)
Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und ÖNORM B1802 (Pkt. 5.4.2)
Seminarunterlage „Die Bewertung von landw. Liegenschaften“ (Ing. Mag. M. Reiter)
Bewertungskatalog der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen

Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich, Stand: 01.02.2023
(DI Dr. Gerhard Pelzmann)
Eigene Vergleichspreissammlung
Vergleichspreisabfrage Immonet ZT
Pauschalkostensätze im landwirtschaftlichen Bauwesen gültig ab 01.09.2025

Abfrage Transparenzdatenbank
Abfrage Agraratlas
Erhebung bei der Agrarbezirksbehörde für Steiermark bez. Einforstungsrecht und Almkataster
Eigene Fotos, aufgenommen am 04.08.2026
Begehung des Bewertungsgegenstandes am 04.08.2026 im Beisein von Frau Winkler und ihres Sohnes Mark.
Unterlagen zum landwirtschaftlichen Betrieb (Auszug Mehrfachantrag 2026-Feldstückliste, Tierliste, Einheitswertbescheid, Sozialversicherungsnachweis)

Inhaltsverzeichnis

1. Befund	**Seite 4-15**
1.1 Allgemeine Beschreibung der Grundstücke	Seite 4
1.2 Gutsbestand	Seite 4 f
1.3 Lage der Grundstücke	Seite 6 f
1.4 Beschaffenheit und Nutzung	Seite 7
1.5 Beschreibung der Grundstücke	Seite 8-9
1.6 – 1.7 Widmung, Gefahrenzonen	Seite 10
1.8 – 1.11 Schutzgebiete, Kontaminierung, Einheitswert, …	Seite 10
1.12 Vergleichswerte	Seite 11-12
1.13 Waldfläche	Seite 13 f
1.14 Gebäude und bauliche Anlagen	Seite 14
1.15 Dingliche Rechte	Seite 14
1.16 Zubehör	Seite 15
1.17 Landwirtschaftlicher Betrieb	Seite 16
2. Gutachten	**Seite 17-24**
2.1 Allgemeinde Bewertungsgrundlagen	Seite 16
2.2 Vergleichswertverfahren	Seite 17
2.3 Sachwertverfahren	Seite 17
2.4 Ertragswertverfahren	Seite 18 f
2.5 Auswahl Wertermittlungsverfahren	Seite 19
2.6 Berechnung Verkehrswert LN, …	Seite 20
2.7 Berechnung Waldwert	Seite 20 f
2.8 Berechnung des Bodenwertes der Baufläche	Seite 21
2.9 Bewertung Gebäude und baul. Anlagen	Seite 21
2.10 Bewertung Einforstungsrecht	Seite 22
2.11 Bewertung Tierbestand	Seite 22
2.12 Zusammenfassung, Signatur	Seite 23-24
Anlage Karten, GIS-Steiermark, …	Seite 25-29
Anlage Fotodokumentation	Seite 30-34

1. Befund

1.1. Allgemeine Beschreibung der Grundstücke:

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Landl, Katastralgemeinde (KG) 67106 Landl. Es handelt sich dabei um **die gesamte Liegenschaft EZ 215 mit Ausnahme der Grundstücke Nr. .303, .304/2, .305, .306/2 und dem Großteil des Gebäudebestandes der Hofstelle (ein Wohnhaus, ein Stall- und Wirtschaftsgebäude, ein neues Stallgebäude für Alpakas, ein Geräteschuppen, ein Schaf- und Schweinestall und andere) bzw. der Betriebsfläche im Bereich der Grundstücke Nr. 515 und 516.**
Von den Gebäuden ist nur ein Geräteschuppen auf dem Gst. Nr. 513 Teil des Bewertungsgegenstandes. Die Grundstücksflächen bestehen zum überwiegenden Teil aus Grünlandflächen, zum untergeordneten Teil aus Waldflächen, aus Sonstiger Fläche (Wegflächen) und aus den bebauten Flächen. Alle Grundstücke liegen im Freiland.

1.2. Gutsbestand: Siehe Grundbuchsauszug!

Mit der Liegenschaft EZ 215 sind folgende **Grunddienstbarkeiten** verbunden:

4 a 2270/1995 Grunddienstbarkeit
Weide samt Nebenrechten gem. Bescheid 1995-10-02, GZ: 4W3/7-95 an EZ 603 (Mandlhüttenalm)

5 a 1361/1996 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren u. Viehtreiben für Almzwecke an Gst. 1390/1 1391/1 1392 1393/1 gem. Bescheid 1996-05-29

Grundstücke mit Nutzungsarten und Ertragsmesszahl (Ertrag)

Grundstück	Fläche m²	Nutzung
394/3	5 733	Art: Wälder, Fläche: 5 733 m², Ertrag: 0; Gesamtfläche: 5 733 m²
394/6	1 858	Art: Wälder, Fläche: 1 858 m², Ertrag: 0; Gesamtfläche: 1 858 m²
394/7	597	Art: Wälder, Fläche: 597 m², Ertrag: 0; Gesamtfläche: 597 m²
508	16 399	Gebäude: 17 m², 0; Äcker, Wiesen oder Weiden: 12 759 m², 1 494, 12; Wälder: 3 046 m², 0

		Straßenverkehrsanlagen	577 m²	0	
		Gesamtfläche	16 399 m²		
510	1 457	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Verbuschte Flächen	878 m²	120	14
		Wälder	448 m²	0	
		Straßenverkehrsanlagen	131 m²	0	
		Gesamtfläche	1 457 m²		
511/1	5 460	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Äcker, Wiesen oder Weiden	1 382 m²	349	25
		Wälder	4 078 m²	0	
		Gesamtfläche	5 460 m²		
511/2	1 048	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Äcker, Wiesen oder Weiden	1 048 m²	363	34
		Gesamtfläche	1 048 m²		
511/3	5 087	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Äcker, Wiesen oder Weiden	231 m²	17	7
		Wälder	4 856 m²	0	
		Gesamtfläche	5 087 m²		
511/4	4 415	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Äcker, Wiesen oder Weiden	3 567 m²	684	19
		Verbuschte Flächen	848 m²	163	
		Gesamtfläche	4 415 m²		
511/5	2 798	Art	Fläche	Ertrag	
		Wälder	2 798 m²	0	
		Gesamtfläche	2 798 m²		
511/6	2 062	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Verbuschte Flächen	980 m²	176	18
		Wälder	985 m²	0	
		Straßenverkehrsanlagen	97 m²	0	
		Gesamtfläche	2 062 m²		
511/7	517	Art	Fläche	Ertrag	BKZ

		Äcker, Wiesen oder Weiden	517 m²	35	7
		Gesamtfläche	517 m²		
511/8	1 950	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Äcker, Wiesen oder Weiden	1 137 m²	114	10
		Verbuschte Flächen	813 m²	186	23
		Gesamtfläche	1 950 m²		
513	54 471	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Gebäude	53 m²	0	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	53 731 m²	16 802	31
		Wälder	687 m²	0	
		Gesamtfläche	54 471 m²		
515	874	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Gebäude	22 m²	0	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	602 m²	217	36
		Betriebsflächen	250 m²	0	
		Gesamtfläche	874 m²		
516	6 209	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Gebäude	140 m²	0	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	3 615 m²	1 301	36
		Betriebsflächen	2 454 m²	0	
		Gesamtfläche	6 209 m²		
519	28 878	Art	Fläche	Ertrag	BKZ
		Äcker, Wiesen oder Weiden	28 878 m²	9 677	34
		Gesamtfläche	28 878 m²		

Ertrag=Ertragsmesszahl, BKZ=Bodenklimazahl

1.3. Lage der Grundstücke:

Die zu bewertenden Grundstücke bilden einerseits Grundstücke einer landwirtschaftlichen Hofstelle samt dem oben beschriebenen Gebäudebestand und andererseits eine zusammenhängende Grünland- und Waldfläche, welche anschließend an die Hofstelle und weitgehend arrondiert liegen. Die Entfernung zum nächsten Dauersiedlungsraum (Mooslandl) beträgt ca. 1,5 km Wegstrecke.
Die landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen zum Großteil im Nahbereich der Gebäude der Hofstelle, entweder direkt anschließend oder nur durch einen öffentlichen Fahrweg von dieser getrennt.

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche befindet sich auf den Grundstücken Nr. 513 und 519. Östlich und südöstlich der Hofstelle liegt ein Teil der Waldfläche der Liegenschaft. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Nr. 394/6, 394/7 und 394/3.

Der Hauptteil des Gebäudebestandes der Hofstelle (Wohngebäude, 2 Stallgebäude, und andere) befindet sich auf dem Gst. Nr. .303 bzw. verteilt sich auf die Grundstücke Nr. .306/2, .305, .304/2 515 und 516. Diese sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Die Seehöhe reicht von ca. 550 m (Hofstelle) bis ca. 720 m (oberer Rand des Gst. Nr. 508).
Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich im Grundsteuerkataster, wobei die Außengrenzen einerseits vermarkt bzw. andererseits durch natürliche Geländegegebenheiten (Hadlerbach, Weganlage) klar erkennbar sind und insgesamt der Naturstand mit dem Katasterstand gut übereinstimmt.
Die Grünlandfläche weist Neigungsverhältnisse zwischen 0 und 30° auf, der Großteil bewegt sich unter 20°, es bestehen auch kleinere Teilflächen mit Hangneigungen zwischen ca. 30° und ca. 40°. Das Gelände ist überwiegend Richtung Westen exponiert. Der Großteil der Flächen ist traktorbefahrbar bzw. maschinell bearbeitbar (steilere Hangflächen nur mit dem Motormäher). Die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche ist über bestehende Fahrwege gut erreichbar und wegemäßig erschlossen.

Ein Teil der Waldfläche (Grundstücke Nr. 394/3, 394/6 und 394/7) liegt im Osten und Südosten der Hofstelle in Mooslandl 62, wobei hier das Gelände steil bis sehr steil Richtung Osten abfällt. Dieser Teil der Waldfläche ist über einen an der Unterseite (Westen) verlaufenden, teilweise öffentlichen Fahrweg wegemäßig erschlossen und auch über die angrenzende eigene Grünlandfläche erreichbar.

Die übrigen Teile der Waldfläche betreffen die Gste. Nr. 508, 510, 511/1, 511/3, 511/5, 511/6 und 513. Es handelt dabei sich um kleinere Waldflächen die jeweils am Rand der Grünlandflächen liegen und teilweise die Eigentumsfläche nach außen begrenzen. Das Gelände ist gering bis mäßig steil geneigt (maximal 50°, der Großteil unter 30° Hangneigung) und überwiegend Richtung Osten exponiert. Diese Waldflächen sind einerseits über die angrenzende Grünlandfläche und andererseits über einen Forstweg (Bringungsgenossenschaft) erreichbar. Die Holzbringung ist großteils über Eigengrund möglich.

1.4. Beschaffenheit und Nutzung:

Von der katastralen Gesamtfläche der Liegenschaft EZ 215 im Ausmaß von 141.492 m² entfallen auf die Nutzungsarten:

Nutzungsart	Fläche m²	**Gegenstand m²**
Bauflächen	905	**232**
landwirtschaftlich genutzte Grundflächen	110.986	**110.986**
Wald	25.086	**25.086**
Sonstige	4.515	**3.509**
Gesamtfläche	141.492	**139.813**

Wie bereits oben erwähnt befinden sich alle Grundstücke im Freiland, Widmung Land- und Forstwirtschaft. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als

Dauergrünland (2-3 Mäh- und Weidenutzungen) genutzt und bewirtschaftet.
Die Waldfläche besteht Großteils aus einem laubholzdominierten Mischwaldbestand bzw. auf einer kleineren Fläche aus einem fichtendominierten Nadelholzbestand durchmischt mit einzelnen Lärchen und Haselbäumen. Beim Gelände handelt es sich teilweise um felsendurchsetztes Steilgelände (westlich der Hofstelle) bzw. sehr steiles Gelände bis mäßig steiles Gelände und der Hauptexpositionsrichtung Westen. Es handelt sich sowohl hinsichtlich der Baumarten als auch im Hinblick auf die Wüchsigkeit um einen für die Höhenlage typischen Mischwaldbestand mit den Hauptbaumarten Buche, Eiche, Ahorn und Fichte und der überwiegenden Nutzung als Brenn- und Energieholz.

1.5. Beschreibung der Grundstücke:

Grundstück 394/3, 394/6 und 394/7 (Wald)
Die zusammenhängende Waldfläche ist steil bis sehr steil geneigt (felsendurchsetztes Steilgelände) mit der Expositionsrichtung Westen. Beim Baumbestand handelte es sich um einen Mischwaldbestand mit den Hauptbaumarten Rotbuche, Eiche, Gemeine Esche und Hasel sowie Fichte.
Erschließung: Von Osten über die angrenzende Grünlandfläche und von Westen (Hangunterseite) über einen Wirtschaftsweg (Traktorweg), über den laut Auskunft der Frau Winkler ein Fahrrecht besteht.

Grundstücke Nr. 515, 516: Nutzungsarten laut Grundstücksverzeichnis.
Die vieleckig ausgeformten Grundstücke liegen östlich, südlich und westlich angrenzend an die Betriebsfläche der Hofstelle in Mooslandl 62 und es befindet sich darauf ein Teil des Gebäudebestandes der landwirtschaftlichen Hofstelle und ein Streuobstgarten mit verschiedenen Obstbäumen (Apfel, Birne, Zwetschke, Kirsche und Nuss).
Die Grundstücksfläche ist eben bis gering geneigt; das Gst. Nr. 516 wird im Westen von der Waldfläche der Gste. Nr. 394/6 und 394/7 begrenzt (markanter Geländeabfall). Auf dem Gst. Nr. 515 befindet sich auch die Einfahrt bzw. Zufahrt zur Hofstelle in Form eines privaten Zufahrtsweges. An der Nordseite begrenzt die beiden Grundstücke ein Öffentliches Gut der Gemeinde Landl (Nutzung als LN), im Osten ein öffentlicher Fahrweg und im Süden die eigene landwirtschaftliche Nutzfläche (519).
Nutzungsart LN: Bei der landwirtschaftlichen Nutzfläche der beiden Grundstücke handelt es sich überwiegend um Streuobstgartenflächen, die teilweise auch als Auslauf- und Weidefläche für die Alpakas, Lamas und Schafe genutzt werden.

Nutzungsart Sonstige (50 Betriebsfläche):
Bei der als Sonstige (50 Betriebsfläche) ausgewiesen Grundfläche des Gst. Nr. 515 im Ausmaß von 250 m² handelt es sich um einen befestigten Fahrweg, der als Hofzufahrtsweg dient. Diese ist nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Grundstück 510; LN, Wald, Straßenanlage:
Bei der gering geneigten Fläche handelt es sich um eine verbuschte Fläche, eine Waldfläche und eine Wegfläche. Oberhalb des Fahrweges stockt ein reiner Laubholzbestand, der Standort ist teilweise vernässt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist eingezäunt und wird gemeinsam mit dem angrenzenden Gst. Nr. 508 als Weidefläche genutzt.

Grundstück 511/2; LN:
Der schmale Grundstücksstreifen liegt nördlich angrenzend an das Gst. Nr. 513 und ist teilweise mit Haselsträuchern bewachsen. Das Gelände ist gering geneigt. Das Grundstück begrenzt die Grünlandfläche (513) Richtung Nordosten und wird gemeinsam mit diesem als Grünlandfläche (Wiese, Weide) bewirtschaftet.

Grundstück 513; LN, Wald, Baufläche:
Das vieleckig ausgeformte Grundstück bildet den Großteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Liegenschaft. Es ist zum Großteil traktorbefahrbar und wird als Wiese und Weide mit drei Nutzungen bewirtschaftet. Die kleine Waldfläche (687 m²) liegt am östlichen oberen Grundstücksrand und grenzt an das Waldgrundstück Nr. 511/1. Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes befindet sich unmittelbar neben dem öffentlichen Fahrweg ein Geräteschuppen (53 m² Baufläche).

Grundstück 511/3, 511/5, 511/6; LN, Wald und Sonstige (10, Wegfläche):
Die vieleckig ausgeformten Wald- und Grünlandflächen sind mit einem Mischwaldbestand der mittleren Altersklassen bestockt. Die Grundstücke liegen östlich bzw. oberhalb angrenzend an das oben beschriebene Grundstück Nr. 513.

Grundstück 511/4; LN:
Die vieleckig ausgeformte Grünlandfläche ist steil geneigt, Richtung Westen exponiert und liegt anschließend an die Grünlandfläche, Gst. Nr. 513. Die Nutzung der teilweise verbuschten Fläche erfolgt als Weidefläche.

Grundstück 511/1; LN und Wald:
Die längsförmige, vieleckig ausgeformte Waldfläche liegt östlich und südlich der Grünlandfläche (513) und es ist die Waldfläche mit einem fichtendominierten Nadelholzbestand durchmischt mit Lärche und einzelnen Laubbäumen bestockt. Es handelt sich um einen fichtendominierten Baumbestand der mittleren Altersklassen. Die Grünlandfläche des Grundstückes verläuft als schmaler Randstreifen südlich des Grundstücke Nr. 513 und endet bei der öff. Gemeindestraße, Gst. Nr. 1411/1.

Grundstück 508, 511/7: LN, Wald und Sonstige (10):
Bei der gering geneigten und vieleckig ausgeformten Fläche handelt es sich zum Großteil um eine Grünlandfläche sowie um eine kleine Waldfläche und eine Wegfläche. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist eingezäunt und wird als Weidefläche genutzt.

Grundstück 519 und 511/8: LN:
Das Grundstück Nr. 519 bildet gemeinsam mit dem Gst. Nr. 511/8 die zweite größere Grünlandfläche der Liegenschaft und liegt südlich der Hofstelle und westlich des öffentlichen Fahrweges. Die Nutzung erfolgt analog zum östlich anschließenden Gst. Nr. 513 als Wiese und Weide mit 2 bis 3 Nutzungen. Das Gelände ist überwiegend eben, im Süden gering bis mäßig steil geneigt (Geländemulde). Der südlichste Teil ist steil, nur mit der Motorsense bearbeitbar und wird als Biodiversitätsfläche genutzt (eine Mäh- und eine Weidenutzung).

1.6. Widmung:

Die Flächenwidmungen und die Daten zum Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) wurden im GIS-Steiermark erhoben. Laut dem rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Landl befinden sich alle Grundstücke im Freiland (Widmung LF = Land- und Forstwirtschaft).

1.7. Gefahrenzonen:

Der gesamte westliche Teil der Liegenschaft EZ 215, der westlich der Gemeindestraße liegt, sowie ein kleiner Teil des Gstes. Nr. 513 befinden sich in der Gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. Siehe grafische Darstellung in den Anlagen.

1.8. Schutzgebiete:

Alle Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet Nr. 16, Ennstaler und Eisenerzer Alpen.

1.9. Risiko einer Kontaminierung:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr und es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

1.10. Einheitswert:

Der Einheitswert beträgt laut der am 06.08.2026 durchgeführten Abfrage in Finanz-Online € 4.360,37 und bezieht sich auf die gesamte Liegenschaft EZ 215. Der erhobene Einheitswert hat für die gegenständliche Verkehrswertermittlung nur informativen Charakter.

1.11. Erhebungen laut Österr. Bodenkarte (ebod)

Bei den ggst. Grünlandflächen handelt es sich zum Großteil um tiefgründige Braunerdeböden. Die Wasserverhältnisse sind mit gut versorgt angegeben. Die geringen Niederschläge der letzten Monate finden darin natürlich keine Berücksichtigung.

<u>Wertigkeit Grünland:</u>

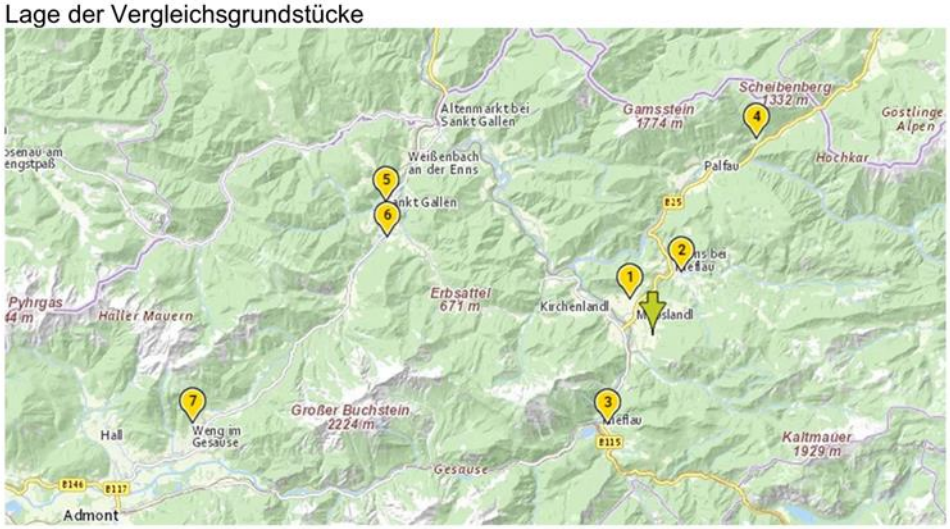
Laut den Erhebungen in der Österr. Bodenkarte handelt es sich bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücken hinsichtlich der Wertigkeit zum überwiegenden Teil um hochwertiges Grünland. Dieser Umstand spiegelt sich auch in den angeführten, im Grundbuch erhobenen Ertragsmess- bzw. Bodenklimazahlen (BKZ) wider, welche sich für den überwiegenden Teil der Fläche in einem Bereich zwischen 25 und 36 bewegen.

1.12. Vergleichswerte:

Anhand der Vergleichspreissammlung des unterfertigten Sachverständigen und mit dem Programm IMMONET ZT wurden Preise für die Vergleichspreisermittlung erhoben.

Vergleichspreise, landwirtschaftliche Nutzfläche:

Lage der Vergleichsgrundstücke



Zusammenfassende Statistik	
Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	7
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	7
arith. valorisiertes Mittel	3,71 €
Standardabweichung	1,15 €
Variationskoeffizient (%)	31,14 %
Streuintervall	2,85 € - 4,56 €

Bewertungsobjekt – Landwirtschaft	
Grundstück	KG: 67106 | Grundstück: 513 | EZ: 215 | Fläche: 54.471,00 m²
Adresse	Mooslandl 86, 8921 Mooslandl, Österreich
Katastralgemeinde	67106 Landl
Bewertungsstichtag	11.08.2026
Wert/m²	3,71 €
Zuschlag Lage, Arrondierung u. Ertragsfähigkeit	20%
Vergleichswert Wiese	**4,50 €**

Aufstellung der Vergleichswerte

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Gst.fläche	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Landwirtschaft nur Boden	4467/2023	29.09.2023	93.798,00	4,05 €	4,05 € *
2	Landwirtschaft nur Boden	1272/2026	18.02.2026	556,00	3,60 €	3,60 € *
3	Landwirtschaft nur Boden	1053/2023	29.11.2022	910,00	1,50 €	1,50 € *
4	Landwirtschaft nur Boden	1642/2026	05.02.2025	2.700,00	5,15 €	5,15 € *
5	Landwirtschaft nur Boden	3065/2022	23.06.2022	1.485,00	4,50 €	4,50 € *
6	Landwirtschaft nur Boden	1847/2022	14.12.2021	4.971,00	3,22 €	3,22 € *
7	Landwirtschaft nur Boden	3346/2023	23.03.2023	40.055,00	3,93 €	3,93 € *

Aus den angeführten Geschäftsfällen errechnet sich unter Berücksichtigung des Ausreißertests (+/-35% Abweichung vom Mittelwert) für vergleichbare, gering bis mäßig steil geneigte Dauergrünlandflächen mit drei und mehr Nutzungen ein durchschnittlicher Grundstückspreis von € 4,50 pro m². Für vergleichbare, geringwertigere Grünlandflächen (Hangfläche, beschattet, Waldrandfläche, Weidenutzung) wird der Vergleichspreis mit € 3,20 pro m² festgelegt. Der Preis für verbuschte Flächen wird von vergleichbaren Waldflächen abgeleitet und mit € 2,20 pro m² bewertet.

Für die Bewertung von Hofstellenflächen, Betriebsflächen und Gartenflächen, die innerhalb der Siedlungsgrenzen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) liegen, ist vom Vergleichspreis für gewidmetes Bauland auszugehen. Für die Ermittlung sind den Erfordernissen und Aufwendungen für die Umwidmung in vollwertiges Bauland entsprechende Abschläge vorzunehmen. Dabei werden Grünlandflächen in Baurandlage, die außerhalb der Siedlungsgrenze des ÖEK und abseits der Hofstelle liegen, nicht berücksichtigt. Die bewertungsgegenständlichen Grundflächen im Nahbereich der Hofstelle vlg. Urberberger liegen außerhalb der Siedlungsgrenze des ÖEK und es ist aufgrund der dislozierten Einzellage keine Umwidmung zu erwarten.

Bewertung von hofnahen Flächen: Gemäß Bewertungskatalog der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen (Bewertungsgrundsatz L-2.1-05) sind hofnahe Grundstücke höher zu bewerten als andere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Als Wertaufschlag ist in der Regel ein Zuschlag in der Höhe von 10-30% des Verkehrswertes angemessen. Der Vergleichspreis für die **Streuobstgartenfläche** im Nahbereich der Gebäude der Hofstelle wird auf Grundlage des ermittelten Vergleichspreises für ertragsfähiges Grünland aufgrund des stockenden Bestandes an Streuobstbäumen durch einen Zuschlag in der Höhe von 30% festgelegt.

Landwirtschaftliche Verkehrsflächen, Wirtschaftswege: Der Wert wird aus den Verkehrswerten der anrainenden Grundstücksflächen (Großteils Wald) abgeleitet ergibt unter Berücksichtigung eines Abschlages für die Nutzungsmöglichkeit durch andere Grundeigentümer (Bringungsgenossenschaft) einen m²-Preis von € 1,50.

1.13. Waldfläche

Allgemein
Bei den zu bewertenden Waldflächen handelt es sich beinahe um Baumbestände mit einem Alter von 40 bis 80 Jahren. Einzelbäume sind auch älter.
Es handelt sich um einen sehr uneinheitlichen und überwiegend um einen gepflegten Mischwaldbestand. Die Hauptbaumarten sind Rotbuche, Eiche, Gemeine Esche und Fichte. Es kommt auch die Baumarten Hasel, Bergahorn, Nussbaum und Lärche vor, allerdings ist das Vorkommen wert- und mengenmäßig nicht relevant.
Zusammenfassend stockt auf der betreffenden Fläche ein Baumbestand, der aus forstwirtschaftlicher Sicht einen für das Bestandsalter in dieser Lage typischen Aufbau hinsichtlich der Baumartenverteilung aufweist. Die Erschließung ist teilweise über einen Forstaufschließungsweg der Forstl. Bringungsgenossenschaft Wiedenbergweg II gegeben.

Waldfläche auf den Grundstücken Nr. 394/3, 394/6 und 394/7
Beim Baumbestand auf den Grundstücken Nr. 394/3, 394/6 und 394/7 handelt es sich um einen Mischwaldbestand unterschiedlicher Altersklassen (Alter zwischen 50 und 80 Jahre) mit den Baumarten Buche, Eiche, Fichte, Tanne, Esche, Hasel und anderen. Die Hauptexpositionsrichtung ist Westen, die Neigung steil bis sehr steil bis zu felsendurchsetztem Steilgelände im Bereich des Gst. Nr. 394/6. Die Oberhöhen liegen im Bereich zwischen ca. 25 m bis ca. 35 m.

Waldfläche auf Grundstück 511/1, 511/3, 511/5, 511/6, 508, 513
Beim Baumbestand auf den obg. Grundstücken handelt es sich um Mischwaldbestände unterschiedlicher Altersklassen (Alter zwischen 50 und 80 Jahre), mit den Baumarten Buche, Eiche, Hasel, Fichte, Ahorn und anderen Laubbäumen. Die Hauptexpositionsrichtung ist Westen, die Neigung mäßig steil bis steil. Die Oberhöhen liegen im Bereich zwischen ca. 25 m bis ca. 40 m.

Waldfläche auf Grundstück 510
Beim Baumbestand auf dem Gst. Nr. 510 handelt es sich um einen Laubwaldbestand mit einem Alter zwischen 20 und 40 Jahren. Die vorkommenden Baumarten sind die Erle, Zitterpappel, Hasel und andere eher minderwertige Laubbäume. Die Hauptexpositionsrichtung ist Nordwesten, die Neigung gering geneigt. Die Oberhöhen liegen im Bereich zwischen ca. 15 m bis ca. 25 m.

Erschließung, Holzbringung
Neben der Zufahrtsmöglichkeit über die angrenzende Grünlandfläche sind die ggst. Waldfläche Großteils wegemäßig erschlossen. Es sind auch zweckentsprechende Rückewege vorhanden. Die Zufahrts- bzw. Bringungsmöglichkeit ist damit einerseits über die bestehenden Fahrwege und andererseits über die anschließende, oben beschriebene Grünlandfläche (Gst. Nr. 513, 511/4) möglich.

Geländeverhältnisse
Das Gelände ist mäßig steil bis sehr steil geneigt und überwiegend Richtung Westen exponiert.

Bestockung
Die Waldflächen sind durchwegs bestockt bzw. weisen einen hohen Bestockungsgrad auf, es gibt kaum Blößen oder unbestockte Flächen. Die Bestände sind überwiegend aus verschiedenen Laubbäumen und untergeordnet aus Fichte und

Lärche aufgebaut. Das Bestandesalter liegt im Wesentlichen zwischen ca. 50 und ca. 80 Jahren (Einzelbäume auch älter).

Waldentwicklungsplan (WEP)
Die Waldgrundstücke sind im WEP mit der Kennzahl 111 ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Wälder, in denen keine der überwirtschaftlichen Funktionen (Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion) eine höhere Wertigkeit erlangt.

1.14. Gebäude und bauliche Anlagen

1.14.1 Nebengebäude - Geräteschuppen
Auf dem Gst. Nr. 513 befindet sich ein älterer Geräteschuppen im Ausmaß von ca. 12 m x 4,5 m (bebaute Fläche ca. 54 m²). Das eingeschoßige Gebäude mit Satteldach ist in Holzriegelbauweise ausgeführt und wird für die Unterbringung von Maschinen und Geräten genutzt. Der bauliche Zustand ist stark sanierungsbedürftig.

1.14.2 Almhütte Mandlhüttenalm
Die Almhütte ist Teil des Einforstungsrechtes auf der Mandlhüttenalm Sie steht auf Grund und Boden der verpflichteten Grundeigentümer und kann nicht getrennt vom Einforstungsrecht veräußert werden. Die Almhütte wird daher nicht separat bewertet.

1.15. Dingliche Rechte
Mit der Liegenschaft EZ 215 ist ein Einforstungsrecht gemäß dem Stmk. Einforstungs-Landesgesetz 1983 verbunden. Es handelt sich um ein Almweide- und Holzbezugsrecht auf der sog. „Mandlhüttenalm“. Verpflichteter Grundeigentümer der Liegenschaft EZ 603 GB 67106 Landl sind DI Mag. Ägyd Michael Pengg und Florian Pengg. Das ursprünglich Recht der Liegenschaft vlg. Urbarberger (EZ 215, KG 67106 Landl) lt. Regulierungsvergleich Nr. 1297/1869 auf der Gschlösel- oder Brunnsattel- u. Kaltenmaueralpe wurde im Zuge einer Neuregulierung des Almweiderechtes im Jahr 1995 wurde im Zuge eines Parteienübereinkommens dieses Weiderecht auf die Mandelhüttenalm verlegt und mit Bescheid GZ.: 4W3/7-95 durch die Agrarbezirksbehörde Stainach genehmigt.
Mit der Liegenschaft EZ 215 GB 67106 Landl vlg. Urbarberger ist folgender jährlicher Eintrieb verbunden: 2 Ochsen, 12 Kühe, 12 Galtrinder, 4 Kälber, 4 Schweine.
Das entspricht 24,18 KE zu 420 kg oder 20,31 GVE zu 500 kg.
Die Benützung der Gelecks wiese im Ausmaß von 329,4 Quadratklaftern (1.185 m²).
2 Wr. Kl. Brennholz (5,68 rm)
50 cub. Fuß Nutzholz (1,58 fm)
Hütte samt Trempel und Schweinestall

Die Mandlhüttenalm wird im Almkataster der Agrarbezirksbehörde für Steiermark unter der Almbuchnummer 1643/1 geführt. Die Almbetriebsnummer der AMA lautet 9579877. Die Futterfläche beträgt 24,56 ha, hinsichtlich der Seehöhe handelt es sich um eine Mittelalm. Das Almzentrum ist wegemäßig nicht erschlossen.

Außerdem besteht eine bücherlich sichergestellte Grunddienstbarkeit Gehen Fahren u. Viehtreiben für Almzwecke an Gst. 1390/1 1391/1 1392 1393/1 gem. Bescheid 1996-05-29. Dieses Recht steht in Zusammenhang mit dem oben beschriebenen Almrecht auf der Mandlhüttenalm und wird daher nicht separat bewertet.

1.16. Zubehör

1.16.1 Tierbestand

Laut Mehrfachantrag (MFA) Tierliste verfügt der Betrieb der Frau Winkler über einen Tierbestand von:

53 Neuweltkamelen (Alpakas und Lamas) über 1 Jahr
4 Neuweltkamelen (Alpakas und Lamas) bis 1 Jahr
7 Schafe (Zwergschafe, davon 5 Schafe und 2 Widder)
5 Schweine (sog. Teacup Schweine)

Laut per Mail von Frau Winkler übermittelter Auflistung gliedert sich der aktuelle Bestand an Alpakas und Lamas folgendermaßen:

Alpakas und Lamas nach Geschlecht und Alter, zuchttauglich Ja/Nein:

Stuten		
15-19 Jahre:	4 Stk.	nicht zuchttauglich
10-14 Jahre:	2 Stk.	Zuchttauglich
	1 Stk. + männliche Fohlen	Zuchttauglich
5-9 Jahre:	3 Stk.	Zuchttauglich
	3 Stk.	unfruchtbar
	2 Stk. + weibliche Fohlen	Zuchttauglich
	2 Stk. + männliche Fohlen	Zuchttauglich
	1 Stk.	nicht zuchttauglich
2-4 Jahre:	6 Stk.	Zuchttauglich
	1 Stk. + männliche Fohlen	Zuchttauglich
Hengste		
10-14 Jahre:	1 Stk.	Zuchttauglich
5-9 Jahre:	1 Stk.	Zuchttauglich
	1 Stk.	Zuchttauglich
2-4 Jahre:	5 Stk.	Zuchttauglich
Wallache		
15-19 Jahre:	2 Stk.	nicht zuchttauglich
10-14 Jahre:	8 Stk.	nicht zuchttauglich
5-9 Jahre:	5 Stk.	nicht zuchttauglich
2-4 Jahre:	1 Stk.	nicht Zuchttauglich
Lama Wallache		
15-19 Jahre:	3 Stk.	nicht zuchttauglich
5-9 Jahre:	1 Stk.	nicht Zuchttauglich

1.16.2 Maschinen und Geräte

Die Maschinen und Geräte werden von einem anderen Sachverständigen bewertet und sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

1.17 Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb

Die Liegenschaft EZ 215 KG Landl im Alleineigentum der Frau Karin Winkler weist ein Katastergesamtausmaß von 14,1492 ha auf, wobei die Fläche, wie bereits beschrieben, als räumlich zusammenhängender Besitzkomplex vorliegt.

Die beschriebene Liegenschaft stellt nicht das gesamte Grundeigentum der Frau Winkler dar, sondern gibt diese den Besitz weiterer 26 – 27 ha Waldfläche an, welche vom unterfertigten SV als die EZ 216 GB 67106 Landl mit einem Gesamtausmaß von 28,9218 ha eruiert werden konnte. Somit beträgt die Gesamtbesitzfläche der Konsenswerberin rund 43 ha. Pachtflächen werden derzeit keine bewirtschaftet.

Zum Zwecke des Nachweises der Selbstbewirtschaftung der Eigentumsfläche legte Frau Winkler im Zuge des Ortsaugenscheines am 04.08.2026 den AMA-Mehrfachantrag 2026 mit Feldstückliste und Tierliste vor. Diesem ist zu entnehmen, dass sie unter der Betriebsnummer 3549798 selbst als Bewirtschafterin und Betriebsführerin bei der AMA gemeldet ist. Das Ausmaß der als Fördergrundlage anerkannten eigenbewirtschafteten landwirtschaftlichen Feldstückfläche beträgt 10,8341 ha, wovon rund 8,6 ha Mähwiese, weitere 1,68 ha Weidefläche und 0,62 ha Hutweide sind. Aus dieser Unterlage geht ein aktueller Tierbestand von 53 Neuweltkameliden hervor, wobei es sich um 49 Alpakas und 4 Lamas handelt. Gegliedert nach Geschlechterverhältnissen übermittelt Frau Winkler eine detaillierte Tierliste, siehe Punkt Tierbestand. Neben den Neuweltkameliden werden am Betrieb 5 Minischweine und 7 Zwergschafe gehalten. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen der EZ 215 werden in der gegebenen Koppelung und deren Charakteristik aktuell erkennbar überwiegend als Weideflächen im Rahmen der Haltung von Neuweltkameliden genutzt. Überschüsse an für die Alpakafütterung nicht benötigtem Heu werden teils als Rundballen, vorwiegend aber als Kleinballen verkauft. Die über die im Wege dieser Nutzungsorganisation ihrer Liegenschaft mit Neuweltkameliden erzielten Einnahmen stammen aus dem Verkauf von verarbeiteten Wollprodukten, wie Hauben, Socken Schals, Schuheinlagen, Decken u.ä. Dazu wird die eigene Wolle verwendet, die bei darauf spezialisierten Firmen aufbereitet und dann wieder zurückgenommen und in Handarbeiten weiterverwendet wird. Nahezu der gesamte Absatz findet auf Weihnachtsmärkten und bei ähnlichen Gelegenheiten statt. Ein Hofladen wird nicht betrieben. Das Anbieten von Lamawanderungen wurde von der Konsenswerberin nach eigener Angabe wieder aufgegeben.

Zahlungsansprüche des Betriebes mit dern Betriebsnummer 3545798:
Die Abfrage in der Transparenzdatenbank ergibt für die Jahre 2024 und 2025 Ausgleichzahlungen in der Höhe von € 9.904,33 bzw. € 10.205,90.

2. GUTACHTEN, BEWERTUNG

2.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft. Dieser ist im Sinne der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu ermitteln und wertmäßig für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers, anzusehen.
Daher ist der Verkehrswert als jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§2 LBG) – es gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.
Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs. 1 des LBG 1992). Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die gängigsten und als solche Verfahren infrage kommend heranzuziehen sind

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren.

Gleichsam in der Praxis und auch in der Bewertungslehre sind bei Liegenschaften das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden der Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Resultierend aus diesen beiden unabhängigen Wertgrößen ist der Verkehrswert abzuleiten.

2.2. Das Vergleichswertverfahren

Die Bodenwerte werden in der Regel aus ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierzu bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück/den Bewertungsgrundstücken hinsichtlich deren Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Im Wesentlichen müssen sie die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertenden Grundstücke. Als Wesentlich zu verstehen sind:

- Die allgemeine und besondere Lage
- Der Erschließungszustand und die Erschließungskosten
- Die Grundstücksform und die Grundstücksgestalt
- Eine bereits vorhandene Bebauung
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Bodenbeschaffenheit, Entfernung zum Ortszentrum u. zu öff. Verkehrsmitteln

2.3. Das Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch die Summe des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist (§6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (Standartpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauweise, Konstruktion u. Ausstattung abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen – die erforderlich sind – um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten. Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³, berechnet. Bei in Bau befindlichen Gebäuden dürfen die Herstellungskosten nur gemäß dem Baufortschritt angesetzt werden.

Bei Objekten mit unterschiedlicher Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen. Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m², berechnet werden. Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck. Für den Bau-, Ausstattungs- u. Erhaltungszustand erfolgt ein gesonderter Abschlag.

Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag v. Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt u. in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage u. Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Des Weiteren enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufs als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

2.4. Das Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung u. Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) u. der Abschreibung vom Rohertrag errechnet

sich der Reinertrag. Die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse Bedacht zu nehmen. Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln.
Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

2.5. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen – bewertungsgegenständlichen – Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer typischen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände – die preisbeeinflussend sind – zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften mit Gebäuden – wie im bewertungsgegenständlichen Fall mit dem Gebäudebestand – das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Für die Bewertung der Waldfläche bzw. die Ermittlung des Waldwertes wird ebenfalls das Sachwertverfahren angewendet. Dazu werden der Bodenwert und der Bestandswert summiert. Da es sich durchwegs Bestände der mittleren Altersklasse handelt, wird der Bestandswert mit dem Kostenwertverfahren ermittelt. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertfahrens unter Berücksichtigung der vorgefundenen Bonitäten. Die Waldwerte schwanken in einer Bandbreite von ca. € 1,20 /m² (Waldboden mit geringer Ertragskraft, Blöße) bis € 4,50 /m² (ertragreicher Waldboden, wertvoller Altbestand, beste Erschließung, usw.). Für kleine Flächen mit besonderen Vorteilen für den Käufer werden auch höhere Preise bezahlt. Die tatsächlich erzielbaren Preise können vom errechneten Wert abweichen. Die preisbestimmenden Faktoren sind neben Angebot und Nachfrage, die Größe der Liegenschaft, die Wirtschaftslage, die Lage der Waldfläche und vieles mehr.
Die Bodenwerte werden in der Regel aus ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierzu bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Form, Beschaffenheit und des Verkaufszeitpunktes wurden für die Vergleichsgrundstücke entsprechende Zu- und Abschläge angesetzt und für die zu bewertenden Grundflächen Vergleichspreise abgeleitet. Die Vergleichspreise verteilen sich auf den östlichen Bereich des Bezirkes Liezen.

Unmittelbar an den Gebäudebestand der Hofstelle vlg. Urberberger anschließende Grundflächen werden entsprechend aufgewertet.

2.6. Berechnung Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Straßenanlagen

Die Abfrage von Vergleichswerten erfolgte über das Programm Immonet ZT.

Berechnung landwirtschaftliche Nutzflächen:

Art der Nutzung	Grundstücke	Fläche m²	Preis m²	Wert
LN-Wiese	513, 519	85.039	€ 4,50	€ 382.675,50
LN-Weide (-30%)	508, 511/3, 511/4,511/7, 511/8	18.211	€ 3,20	€ 58.275,20
LN-Verbuschte Fläche (Wald +30%)	510, 511/4, 511/6, 511/8	3.519	€ 2,20	€ 7.741,80
LN-Streuobstgarten (+30%)	515, 516	4.217	€ 5,90	€ 24.880,30
Summen:		**110.986**		**€ 473.572,80**

Erklärung:
LN-Fläche: Bei land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften mit einem Sachwert bis zu € 500.000,- entsprechen die Sachwerte erfahrungsgemäß oft jenen der Kaufpreise, darüber hinaus ist vielfach ein Abschlag in der Höhe von 10% bis 20% vorzunehmen. Wertmindernd sind auch die, vor allem im westlichen Teil der Wiesenfläche bestehenden Einschränkungen durch Beschattung aufgrund des stockenden Baumbestandes auf der westlich angrenzenden Waldfläche und die Einschränkungen durch die Lage eines Teiles der Grundstücke in der Gelben Gefahrenzone der WLV. Die wertmindernden Faktoren wurden bei der Ermittlung der m²-Preise im Rahmen der Ableitung von den Vergleichspreisen berücksichtigt.

Straßenanlagen:

Art der Nutzung	Fläche m²	Preis m²	Wert €
Straßenanlage	4.515	1,50	6.800,-

2.7. Berechnung Waldwert

Bei der Wertermittlung werden das Vergleichswertverfahren (für den Bodenwert) und das Sachwertverfahren (für den Bestandeswert) verwendet. Aus der Summe von Bodenwert und Bestandeswert ergibt sich der Waldwert.
Im Gegenstand wurde auf Grundlage der erhobenen Vergleichspreise für Waldflächen und unter Berücksichtigung der vorliegenden Ertragsklassen bei Fichte (EKL 10) und Buche (EKL 6) ein Bodenwert von € 0,90 /m² ermittelt. Die Plausibilisierung erfolgte auf Basis der Ertragstafel Fichte Hochgebirge (EKL 10) und einem Faktor von 0,09 je Bonitätsstufe. Die Kosten einer Aufforstung (Pflanzenmaterial, Arbeitszeit, Verbissschutz) liegen zwischen € 3.400,- und € 4.400,- pro ha. Ausgehend von mittleren Kulturkosten beträgt der Bestandswert im Kulturalter € 0,39 /m².
Bei älteren Beständen zwischen 40 und 80 Jahren erfolgt die Ermittlung des Bestandeswertes üblicherweise nach dem Bestandeserwartungswert und bei Beständen über 80 Jahren nach dem Abtriebswert.

Dabei wird der Bestandeswert als Kostenwert ermittelt. Dazu wird eine lineare Wertentwicklung, ausgehend von den Kosten für die Aufforstung mit besonderer Berücksichtigung der stockenden Baumbestände, unterstellt. Diese vereinfachte Form der Bestandeswertermittlung ist bei jüngeren bis mittelalten Beständen zulässig und ergibt im Vergleich mit den zusätzlich erhobenen Verkaufspreisen für Waldflächen plausible Sachwerte.

Wie im Befund festgestellt, handelt es sich bei der zu bewertenden Waldfläche mit einzelnen Ausnahmen um Baumbestände mit einem Alter von 50 - 80 Jahren.
Der Anteil an Nadelholzbäumen liegt im vorliegenden Mischwaldbestand Großteils unter ca. 30%. Somit entfallen ca. 70% auf die unterschiedlichen Laubbaumarten.

Berechnung:

Grundst., Teil	Größe m²	Baumart	Du.alter	Bodenw. /m²	Bodenwert €	Best.wert /m²	Bestockung	Waldwert €
394/3	5.733	Mischw (Bu, Ei, Fi ,...)	60	0,8	€ 4.586,40	0,90	1	9.746,10
394/6	1.858	Mischw (Bu, Ei, Fi ,...)	60	0,5	€ 929,00	0,90	1	2.601,20
394/7	597	Mischw (Bu, Ei, Fi ,...)	60	0,8	€ 477,60	1,00	1	1.074,60
508	3.046	Mischw	50	0,9	€ 2.741,40	0,80	1	5.178,20
511/1	4.078	Fi (Lä,...)	50	0,9	€ 3.670,20	0,80	0,9	6.606,36
511/3	4.856	Laubw (Bu, ...)	50	0,9	€ 4.370,40	0,80	1	8.255,20
511/5	2.798	Laubw (Bu, ...)	50	0,9	€ 2.518,20	0,80	1	4.756,60
511/6	985	Mischw (Bu, Ei, Fi ,...)	30	0,9	€ 886,50	0,70	1	1.576,00
510	448	Laubw (Es, Er, ...)	30	0,7	€ 313,60	0,60	1	582,40
513	687	Mischw , Randstr.	50	0,9	€ 618,30	0,80	1	1.167,90
Summen	**25.086**				**€ 21.111,60**			**41.544,56**

Ableitung des Verkehrswertes
Aufgrund der teilweise sehr steilen Geländeneigung, der unzureichend Erschließung und der damit verbundenen erschwerten Bewirtschaftung und Holzbringung sowie der verwinkelten Grundstücksformen erfolgt ein Abschlag von 5% und ergibt sich daher für die ggst. Waldfläche ein Verkehrswert von gerundet **€ 39.500,-,** was im Durchschnitt einen m²-Preis von € 1,65 bedeutet.

Plausibilisierung mittels Internetrecherche:
Der Wert einer Waldfläche in Landl (Steiermark) liegt je nach Erschließung, Holzvorrat und Hanglage im Durchschnitt zwischen 1,00 € und 2,50 € pro Quadratmeter (ca. 10.000 € bis 25.000 € pro Hektar). Größere Wirtschaftswälder mit gutem Bestand werden regional teils um rund 1,85 €/m² gehandelt, während steile oder schwer erreichbare Lagen günstiger sind.
Quelle: ImmoScout24 mit Google KI

2.8. Bewertung der bebauten Fläche

Der Großteil des Gebäudebestandes der EZ 215 ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wird von einem anderen Sachverständigen ermittelt. Die Baufläche des Geräteschuppens ist im Gebäudewert enthalten.

2.9. Bewertung Gebäudebestand - Geräteschuppen

Aufgrund des im voranstehenden Befund beschriebenen Alters und des stark sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustandes des Geräteschuppens auf dem Gst. Nr. 513 erfolgt die Bewertung für dieses Bauobjekt mit einem Pauschalwert von € 4.000,-.

2.10. Bewertung Einforstungsrecht Mandlhüttenalm

Für das Einforstungsrecht gemäß Neuordnungsplan 4W3/7-1995 der Agrarbezirksbehörde auf der Mandlhüttenalm wurde im Jahr 2024 von Herrn DI Gustav Kerschbaumer (Agrarbezirksbehörde für Steiermark) eine Bewertung durchgeführt (siehe Anlage). Für das Weiderecht samt Holz- und Streubezugsrechten ergab die Berechnung den Gesamtwert von € 39.195,46. Auf Basis dieser Bewertung und unter Berücksichtigung einer Verzinsung von 2% ergibt sich für das Einforstungsrecht ein Wert von € 40.794,-. Erfahrungsgemäß sind diese von der Agrarbezirksbehörde ermittelten Ablösewerte basierend auf festgelegten Ablösesätzen auch am freien Markt erzielbar und wird der gerundete Betrag von **€ 41.000,-** daher auch als Verkehrswert angenommen.

2.11. Bewertung Tierbestand

Der vorhandene Tierbestand wird auf Basis von Vergleichspreisen bzw. Durchschnittspreisen ermittelt. Als Grundlage dienten die von Frau Winkler vorgelegten Rechnungen über den Ankauf von Zuchttieren, die Nachfrage bei einem renommierten Alpakazüchter (DI Thomas Pötsch, Stainach-Pürgg) und die eigene Recherche im Internet.
Für die Zwergschafe und für die Schweine wird ein Pauschalwert von € 1.200,- angesetzt (€ 100,-/Tier).

Alpakas und Lamas					
Art	Alter	Anzahl	Zuchttauglich	Preis	Wert
Stuten	15-19 Jahre	4	Nein	€ 1.000,00	€ 4.000,00
	10-14 Jahre	2	Ja	€ 2.000,00	€ 4.000,00
	10-14 Jahre	1	Ja	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	5-9 Jahre	3	Ja	€ 2.000,00	€ 6.000,00
	5-9 Jahre	3	unfruchtbar	€ 1.500,00	€ 4.500,00
	5-9 Jahre	2	Ja	€ 2.800,00	€ 5.600,00
	5-9 Jahre	2	Ja	€ 2.500,00	€ 5.000,00
	5-9 Jahre	1	Nein	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	2-4 Jahre	6	Ja	€ 2.200,00	€ 13.200,00
	2-4 Jahre	1	Ja	€ 2.700,00	€ 2.700,00
Hengste	10-14 Jahre	1	Ja	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	5-9 Jahre	1	Ja	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	5-9 Jahre	1	Ja	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	2-4 Jahre	5	Ja	€ 2.200,00	€ 11.000,00
Wallache	15-19 Jahre	2	Nein	€ 1.000,00	€ 2.000,00
	10-14 Jahre	8	Nein	€ 1.400,00	€ 11.200,00
	5-9 Jahre	5	Nein	€ 1.600,00	€ 8.000,00
	2-4 Jahre	1	Nein	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Lama Wallache	15-19 Jahre	3	Nein	€ 300,00	€ 900,00
	5-9 Jahre	1	Nein	€ 400,00	€ 400,00
Summe					€ 93.100,00

2.12. Zahlungsanspüche AMA

Da die Zahlungsansprüche nur bis 2027 gesichert sind und die Zahlungsansprüche pro ha sehr gering sind, wird die Nachfrage niedrig sein. Es wird daher der Zahlungsanspruch eines Jahres in Ansatz gebracht.

2.13. Zusammenfassung:

	Fläche m²	Wert in €
Landw. Gebäude		**4.000,-**
Landwirtschaftliche Nutzfläche laut Aufstellung	110.986	**473.600,-**
Waldfläche	25.086	**39.500,-**
Straßenanlage	4.515	**6.800,-**
Einforstungsrecht Mandlhüttenalm		**41.000,-**
Zubehör - Tierbestand		**94.300,-**
Zahlungsansprüche AMA		**10.200,-**
SUMME		**669.400,-**

Verkehrswert zum Stichtag 04.08.2026:

Der ermittelte Verkehrswert für die angeführten Grundstücke der Liegenschaft EZ 215 KG 67106 Landl im Gesamtausmaß von 139.813 m² samt dem Einforstungsrecht und dem ggst. Gebäudebestand beträgt:

€ 669.400,-

Schlussbemerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Genauigkeit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht automatisch, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke. Besonders berücksichtigt wurden Lage, Beschaffenheit, Grundstücksform und Nutzungsmöglichkeit.

St. Martin am Grimming, 16.08.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Ing. Stefan Berger

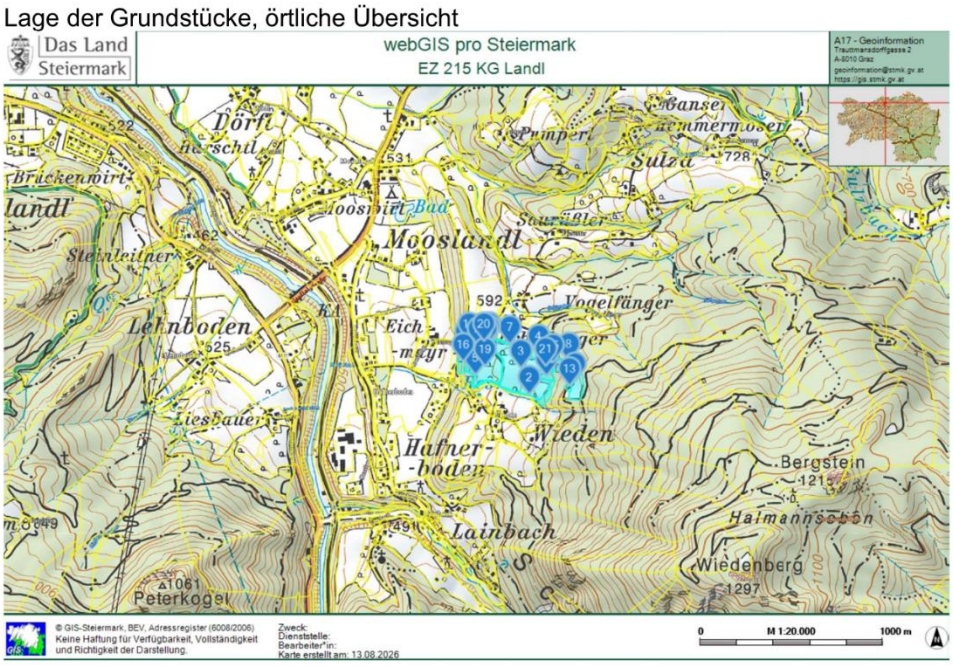
Anlagen

Grafische Darstellungen
Lage und Orthofoto, Relief und Gefahrenzonen
MFA Flächen und Bodenkarte

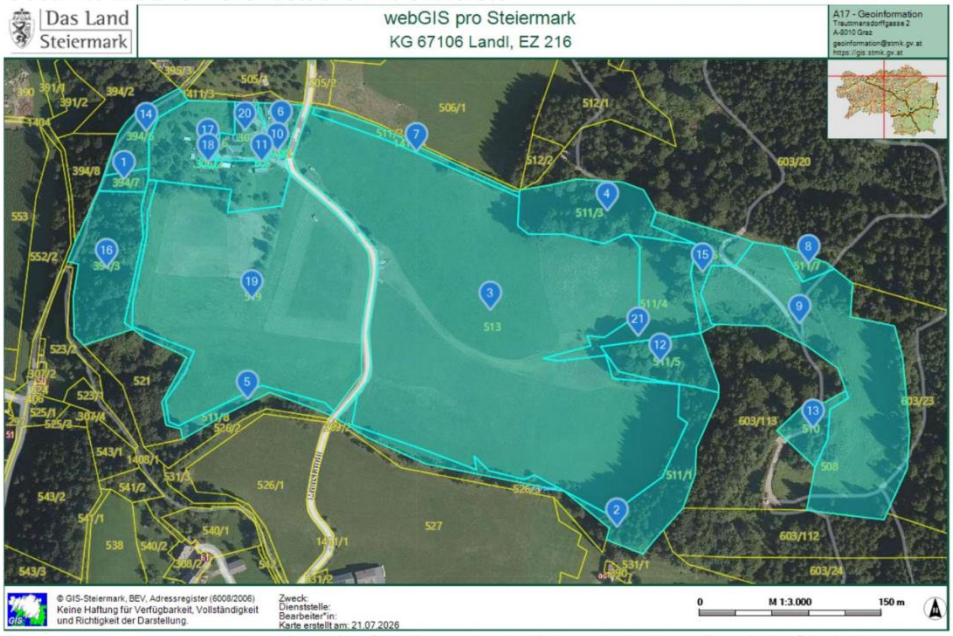
Quellen: GIS-Steiermark, Agraratlas und ebod (Bodenkarte)

Eigene Fotodokumentation des unterfertigten SV,
aufgenommen am 04.08.2026

Lage der Grundstücke, örtliche Übersicht

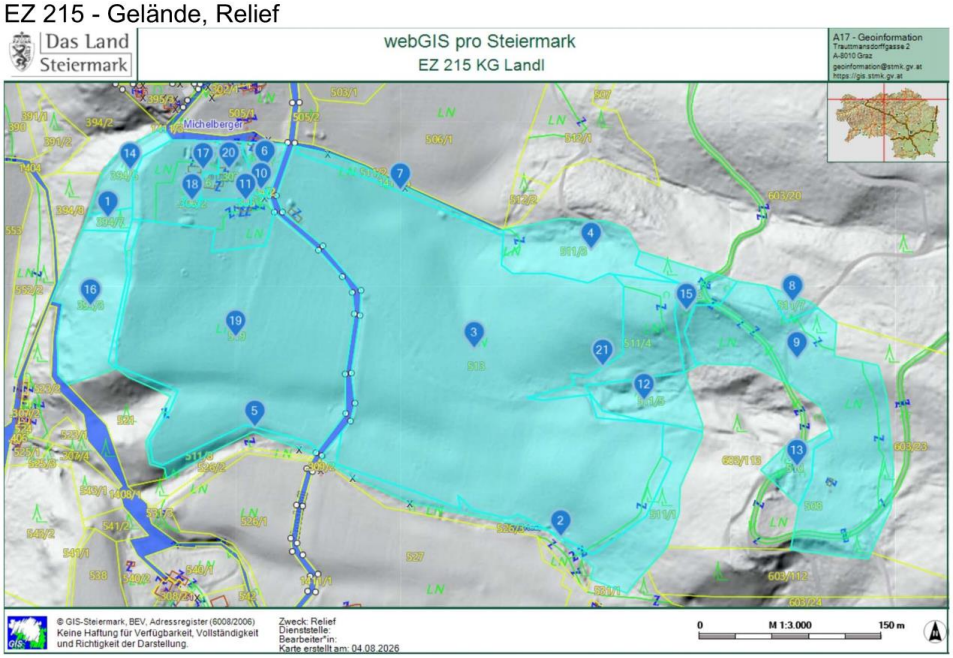


Gesamte EZ 215 - Grundstücke mit Orthofoto

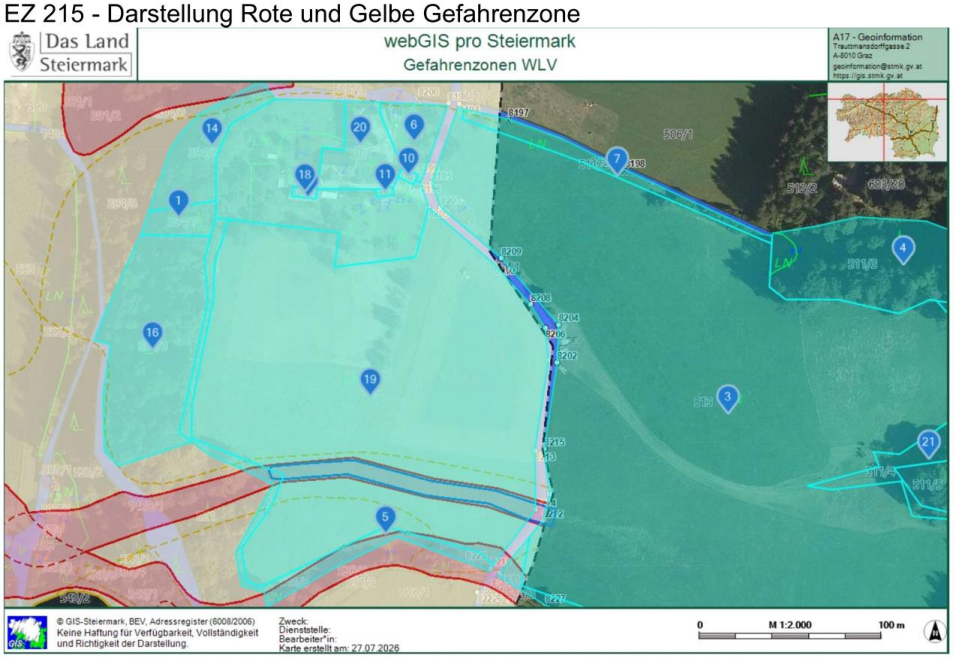


Bewertungsgegenstand ohne Hofstellengrundstücke und ohne Betriebsfläche!

EZ 215 - Gelände, Relief



EZ 215 - Darstellung Rote und Gelbe Gefahrenzone



Hofstelle mit Betriebsfläche sind nicht Gegenstand dieser Bewertung!
(schwarz umrahmt)



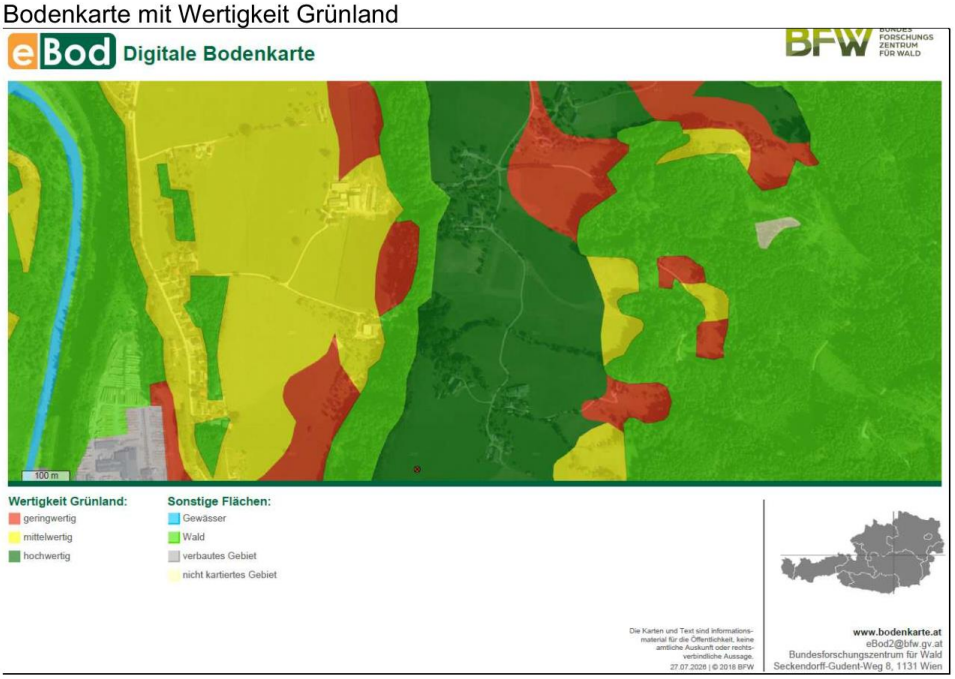
Flächenbewirtschaftung laut Mehrfachantrag

Winkler Karin vlg. Urberberger, Mooslandl 62

Darstellung der beantragten Flächen laut Mehrfachantrag (Abfrage Agraratlas, Stand 20.05.2026)



Bodenkarte mit Wertigkeit Grünland



Fotodokumentation:

	Abb. 1 Streuobstgarten Südl. Teil der Hofstelle Gst. Nr. 516
	Abb. 2 Hofstelle Nordosten Gst. Nr. 515
	Abb. 3 Geräteschuppen Gst. Nr. 513

	Abb. 4 Streuobstgarten Grenzbereich zur Waldfläche Gst. Nr. 516 und 394/6
	Abb. 5 Waldfläche Gst. Nr. 394/6
	Abb. 6 Grünlandfläche mit angrenz. Waldfläche Gst. Nr. 519 und 394/3

	Abb. 7 Südw. Grenzbereich der LN-Fläche Gst. Nr. 511/8
	Abb. 8 Grünlandfläche Gst. Nr. 519 und 513
	Abb. 9 Grünlandfläche mit Hofstelle Gst. Nr. 519

	Abb. 10 Weidefläche mit Waldflächen Gst. Nr. 508, 510
	Abb. 11 Weidefläche mit Waldflächen Gst. Nr. 508, 511/6
	Abb. 12 Waldfläche mit Rückeweg Gst. Nr. 511/6

	Abb. 13 Fahrweg und Weidefläche sowie Waldflächen Gst. Nr. 508
	Abb. 14 Baumbestand Gst. Nr. 511/6
	Abb. 15 Forstweg, Feldweg und Weidefläche Gst. Nr. 508

Übersichtsplan

