



# Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das

Bezirksgericht Feldbach

Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29

8330 Feldbach

Kirchbach, am 1. Juni 2026

## GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaften

**EZ 571 Katastralgemeinde 62031 Stang**

**EZ 572 Katastralgemeinde 62031 Stang**

**mit der Adresse Stang 24, 8361 Hatzendorf**

### ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

**HR DI Michaela Winter**

Kirchbach 55, 8082 Kirchbach

+43 3116 / 23 95

+43 664 / 88 52 49 82

gutachten@swwinter.at



**Eingetragen für die Fachgebiete**

Größere/Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften

Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften

Kleinere Wohnhäuser (Baugründe)

Landwirtschaftliche Bauten

- Liegenschaft:** Einlagezahl 571 und 572, Grundbuch 62031 Stang  
Stang 24  
8361 Hatzendorf
- Eigentümer:** Baurechtsgeber: Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann  
Sonnleitenweg 27a, 8054 Seiersberg  
Baurechtsnehmer: Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH  
Stang 24, 8361 Fehring  
Geschäftsführerin: Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann
- Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldbach  
**GZ 15 E 8/26f**
- Zweck des Gutachtens:** Ermittlung des Verkehrswertes
- Bewertungsstichtag:** 12. Mai 2026
- Befundaufnahme:** 12. Mai 2026



Quelle: eigene Aufnahme

**8361 Stang 24**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                       | <b>4</b>  |
| 1.1       | BEWERTUNGSSTICHTAG .....                              | 4         |
| 1.2       | BEFUNDAUFNAHME .....                                  | 4         |
| 1.3       | EIGENTÜMER .....                                      | 5         |
| 1.4       | ZWECK DES GUTACHTENS .....                            | 5         |
| 1.5       | GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG .....         | 5         |
| 1.5.1     | <i>Allgemeine Grundlagen</i> .....                    | 5         |
| 1.5.2     | <i>Objektspezifische Unterlagen</i> .....             | 6         |
| 1.6       | ALLGEMEINE HINWEISE .....                             | 7         |
| <br>      |                                                       |           |
| <b>2</b>  | <b>BEFUND .....</b>                                   | <b>10</b> |
| 2.1       | GRUNDBUCH .....                                       | 10        |
| 2.2       | LAGE .....                                            | 12        |
| 2.3       | GRUNDBESITZ .....                                     | 15        |
| 2.4       | FLÄCHENWIDMUNG .....                                  | 15        |
| 2.5       | BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO / IMMISSIONEN ..... | 18        |
| 2.6       | AUFSCHLIEßUNG .....                                   | 19        |
| 2.7       | EINHEITSWERT .....                                    | 19        |
| 2.8       | BAULICHKEITEN .....                                   | 19        |
| 2.9       | AUßENANLAGEN .....                                    | 43        |
| 2.10      | ZUBEHÖR .....                                         | 45        |
| <br>      |                                                       |           |
| <b>3</b>  | <b>GUTACHTEN .....</b>                                | <b>46</b> |
| 3.1       | ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN .....                 | 46        |
| 3.2       | METHODIK DER WERTERMITTLUNG .....                     | 47        |
| 3.3       | WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....              | 48        |
| 3.4       | BERECHNUNG DES SACHWERTES .....                       | 49        |
| 3.4.1     | <i>Bodenwert</i> .....                                | 49        |
| 3.4.2     | <i>Bauwerte</i> .....                                 | 51        |
| 3.5       | SACHWERT .....                                        | 56        |
| <br>      |                                                       |           |
| <b>4.</b> | <b>VERKEHRSWERT .....</b>                             | <b>57</b> |

---

## **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

Mit Beschluss vom 23. März 2026 wurde ich von Mag. Elisabeth Schwarz beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaften EZ 571 und 572, je KG 62031 Stang, zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz mit der Lageadresse Stang 24, 8361 Hatzendorf handelt es sich um die Stammeinlage EZ 571 mit einer Grundstücksfläche im Katasterausmaß von 5.759 m<sup>2</sup>. Für diese Liegenschaft ist ein Baurecht eingeräumt, welches in der Baurechtseinlage EZ 572 grundbücherlich ersichtlich gemacht ist.

Auf der Liegenschaft befinden sich ein Wohnhaus, ein Nebengebäude und ein Stallgebäude mit Einlegerwohnung.

Da die beiden Grundbuchkörper eine wirtschaftliche Einheit bilden, erfolgt die Bewertung nach Rücksprache mit der Auftraggeberin als Gesamtobjekt.

---

### **1.1 Bewertungsstichtag**

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 12. Mai 2026; das ist der Zeitpunkt der Befundaufnahme.

---

### **1.2 Befundaufnahme**

Bei der Befundaufnahme am 12. Mai 2026 in der Zeit von 09.00 Uhr bis 11.00 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

- Karlo Fuchs, Vertretung von Frau Mag. DDr. Maierhofer-Deutschmann
- Dr. Manfred Aschmann, Vertreter der betreibenden Partei
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Von der Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente.

---

### **1.3 Eigentümer**

---

**Stammeinlage EZ 571:**

Mag. DDr. Maierhofer-Deutschmann, geb. am 03.10.1967

Seiersberg-Pirka, 8054 Graz

**Baurechtseinlage EZ 572:**

Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH (FN 477813t)

Stang 24, 8361 Hatzendorf

---

### **1.4 Zweck des Gutachtens**

---

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft Stang 24, 8361 Hatzendorf für das Exekutionsverfahren zu ermitteln.

---

### **1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

---

**1.5.1 Allgemeine Grundlagen**

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/26
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

### **1.5.2 Objektspezifische Unterlagen**

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 14.03.2026
- Baurechtsvertrag TZ 5192/2014
- Kaufvertrag 2759/2021 und zwei Nachträge
- Kaufvertrag 3697/2021
- Erhebung beim Bauamt der Stadtgemeinde Fehring: Bauakt, Anschlüsse, Flächenwidmung, weiters:
  - Bescheid wasserrechtliche Bewilligung vom 17.12.2013
  - Gutachten des bautechnischen Sachverständigen vom 26.04.2024
  - Bescheid BP-131-9/2-2024
  - Bescheid Beseitigungsauftrag BP-131-9/4-2024,
  - Stellungnahme des örtlichen Raumplaners vom 18.09.2023
- Schreiben von Mag. Berghofer als rechtsfreundlicher Vertreter von Herrn Petz betr. Verfahren 2 C 1441/21g und 2 C 7/24d - übermittelt vom Bezirksgericht Feldbach bzw. von Prof. Edmund Nestler (Vertretung von Frau Mag. DDr. Maierhofer-Deutschmann)
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Finanzamt Österreich, Standort Feldbach: Einheitswertbescheid
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Satellitenbild (Google Maps)

---

## **1.6 Allgemeine Hinweise**

---

### **Aufmaß und Flächenprüfung**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens der Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch die Sachverständige festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Unterlagen berechnet. Sollte es zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

### **Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen**

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt, deren Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

### **Kontaminierungsprüfung**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

---

**Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2019) Pkt.4.4**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

**Energieausweis**

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

**Haftung der Sachverständigen**

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft. Sie haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminierungen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

**Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige**

Die gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreift darum alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen.

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit als "Auftragsverarbeiter" zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher Verantwortlicher ist jeweils der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht / die jeweilige Behörde / der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie ein etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen.

**Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung**

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüber hinaus gehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen, bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Sachverständige erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch

#### KG 62031 Stang EZ 571

##### Gutsbestand, A1-Blatt

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 1306   | G GST-Fläche * | 5759   |             |
|        | Bauf. (10)     | 854    |             |
|        | Landw (10)     | 2799   |             |
|        | Sonst (50)     | 2106   | Stang 24    |

##### Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

##### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

2 ANTEIL: 1/1  
 Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, MBA  
 GEB: 1967-10-03 ADR: Sonnleitenweg 27a, Seiersberg-Pirka 8054  
 a 3697/2021 IM RANG 2944/2021 Kaufvertrag 2020-03-13 Eigentumsrecht  
 b 10289/2021 Klage (2 C 1441/21g)  
 c 44/2024 Klage (2 C 7/24d)  
 e gelöscht

##### Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

3 a 5192/2014  
 BAURECHT bis 2043-12-31,  
 Baurechtseinlage EZ 572

6 a 4365/2021 Pfandurkunde 2020-08-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
 für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG  
 (FN 129209p)

c 4365/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 571 KG 62031 Stang C-LNR 6  
 EZ 572 KG 62031 Stang C-LNR 3

d 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 12

7 a 5488/2021 Pfandurkunde 2021-05-20  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--  
 für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG  
 (FN 129209p)

c 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 12

11 a 3498/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 6818/2023)  
 Pfandurkunde 2022-04-21  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--  
 für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

b 3498/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 6818/2023)

Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 910 KG 63203 Attendorf C-LNR 5  
 EZ 2413 KG 63281 Seiersberg C-LNR 87  
 EZ 3165 KG 63281 Seiersberg C-LNR 5  
 EZ 174 KG 63203 Attendorf C-LNR 4  
 EZ 173 KG 63203 Attendorf C-LNR 7  
 EZ 571 KG 62031 Stang C-LNR 11  
 12 a 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 967.662,90 samt 8 % Z  
 (jährlich) seit 2024-02-24, samt 5,75 % Z (jährlich) seit  
 2024-03-23, samt 0,5 % Z (jährlich) seit  
 2024-12-28.12.2024, Antragskosten EUR 5.232,28 für  
 Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)  
 (15 E 8/26f)  
 - Pfandrecht haftet unter LNR 6 7

## KG 62031 Stang EZ 572

### Gutsbestand, A1-Blatt

BAURECHT BIS 2043-12-31 an EZ 571

### Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

2 ANTEIL: 1/1  
 Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH (FN 477813t)  
 ADR: Stang 24, Fehring 8361  
 a 2759/2021 IM RANG 2886/2020 Kaufvertrag 2020-03-13, Nachtrag zum  
 Kaufvertrag 2021-02-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-03-25 Baurecht

### Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

3 a 4365/2021 Pfandurkunde 2020-08-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
 für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG  
 (FN 129209p)  
 c 4365/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 571 KG 62031 Stang C-LNR 6  
 EZ 572 KG 62031 Stang C-LNR 3  
 d 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 5  
 5 a 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 967.662,90 samt 8 % Z  
 (jährlich) seit 2024-02-24, samt 5,75 % Z (jährlich) seit  
 2024-03-23, samt 0,5 % Z (jährlich) seit  
 2024-12-28.12.2024, Antragskosten EUR 5.232,28 für  
 Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)  
 (15 E 8/26f)  
 - Pfandrecht haftet unter LNR 3

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlasten- und Bestandfreiheit.

Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

---

## 2.2 Lage

---

Die Liegenschaft Stang 24 befindet sich in der Ortschaft Stang bei Hatzendorf in der Stadtgemeinde Fehring im Bezirk Südoststeiermark.

Im Rahmen der Gemeindestrukturreform ist Fehring seit 2015 mit den umliegenden Gemeinden Hatzendorf, Hohenbrugg-Weinberg, Johnsdorf-Brunn und Pertlstein zusammengeschlossen.

Die Stadtgemeinde Fehring mit einer Fläche von rund 87 km<sup>2</sup> zählt 7.100 Einwohner und liegt im geographischen Zentrum des steirischen Thermen- und Vulkanlandes. Fehring verfügt als regionales Zentrum über eine gute infrastrukturelle Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie, ärztlicher Versorgung, öffentlichen Einrichtungen sowie Bahnanschluss.

Die Entfernung zur Bezirkshauptstadt Feldbach beträgt rund 15 km und in die Landeshauptstadt Graz rund 60 km. Busverbindungen bestehen ab Hatzendorf in Richtung Fehring und Feldbach; über den Bahnhof Fehring ist eine weiterführende Bahnanbindung, insbesondere Richtung Feldbach, Gleisdorf und Graz gegeben.

Die Siedlungsstruktur im Bereich Hatzendorf und Stang ist überwiegend ländlich geprägt und besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Anwesen, Wirtschaftsgebäuden sowie vereinzelt touristisch genutzten Objekten. Die Umgebung ist durch die für das südoststeirische Hügelland typische Kulturlandschaft mit Wiesen, Ackerflächen, Waldflächen und Streusiedlungscharakter gekennzeichnet.

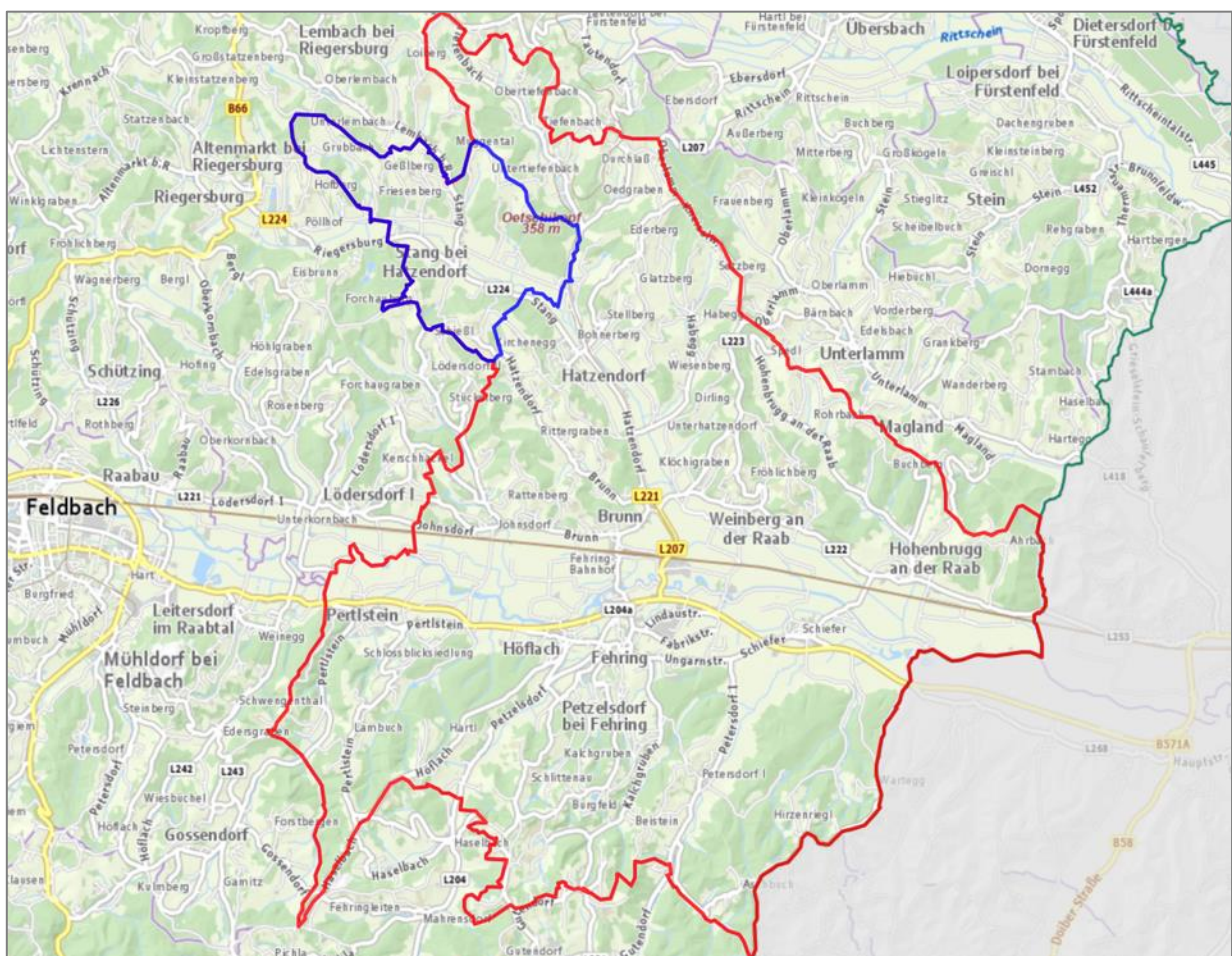
Die Ortschaft Stang bei Hatzendorf liegt zwischen dem zentralen Ort Riegersburg und dem Ort Hatzendorf.

Die Liegenschaft befindet sich im Dorfried von Unterstang und weist eine ruhige, dörflich-ländliche Lage auf. Westlich der Liegenschaft fließt der Lembach und in weiterer Folge der Grazbach. Östlich führt die L 270 Lembacher Straße vorbei.



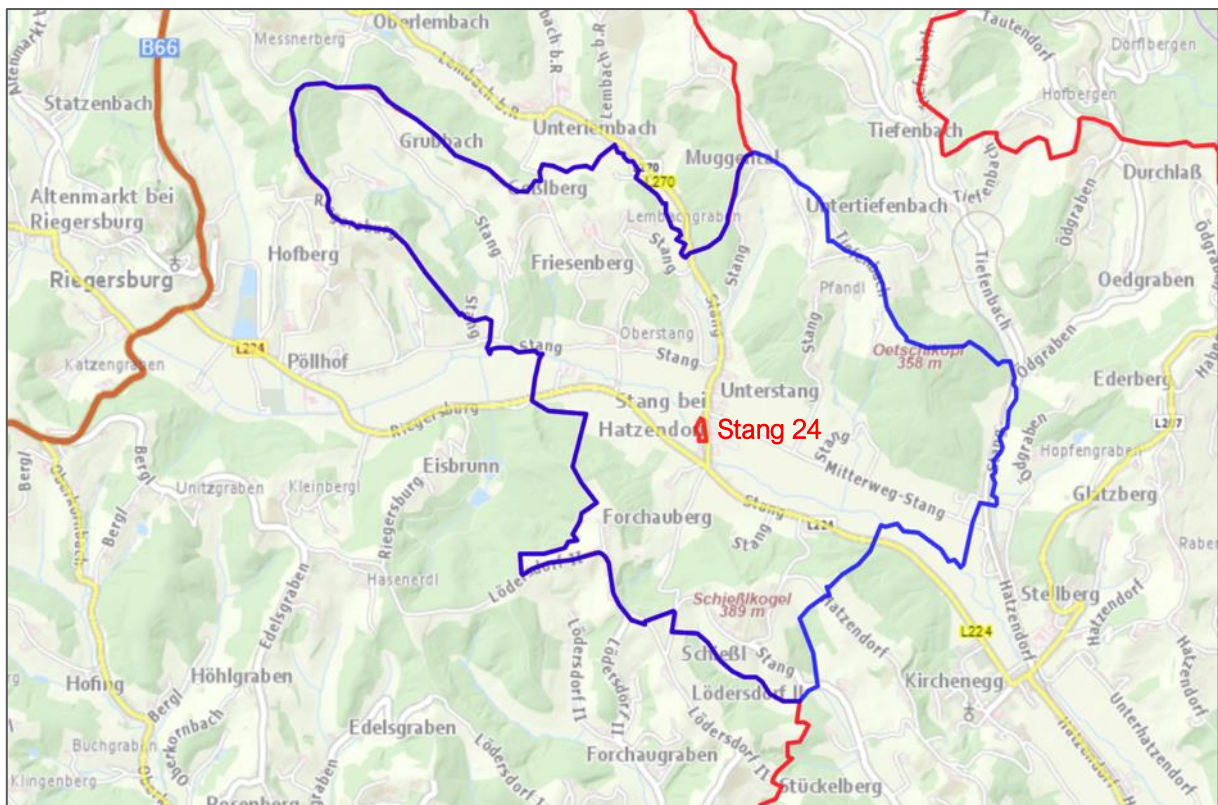
Quelle: GIS Stmk

Gemeindegebiet Fehring in der Südoststeiermark



Quelle: GIS Stmk

Lage der Katastralgemeinde Stang (blau) in der Ortsgemeinde Fehring



Quelle: GIS Stmk Lage der Bewertungsliegenschaft in der Katastralgemeinde Stang



Quelle: GIS Stmk

Mikrolage

---

## 2.3 Grundbesitz

---

Der ebene Grundbesitz mit einer straßenseitigen Länge von etwa 130 m liegt auf einer Seehöhe von 280 m und umfasst eine Fläche von 5.759 m<sup>2</sup>.

Laut Grundbuch teilen sich die Nutzungsarten wie folgt auf: Baufläche 854 m<sup>2</sup>, Betriebsfläche 2.106 m<sup>2</sup> und landw. genutzte Fläche 2.799 m<sup>2</sup>.



Quelle: GIS Steiermark

KG Stang, EZ 571, Gst. Nr. 1306

---

## 2.4 Flächenwidmung

---

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als „Dorfgebiet“ mit Sanierungsausweisung festgelegt. Außerdem liegt das Grundstück in einer raumordnerisch dargestellten Geruchszone eines Tierhaltungsbetriebes (Geruchsschwellenabstand). Bauen/Wohnen ist dadurch nicht zwingend ausgeschlossen, aber bewilligungsrechtlich sensibel und kann ein Geruchsgutachten bzw. Auflagen oder Einschränkungen auslösen.

Teile der Liegenschaft sind einer Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt.

Folgend werden Auszüge aus der Stellungnahme des örtlichen Raumplaners (diesbezügliches Schreiben ist dem Anhang zu entnehmen) hinsichtlich Beurteilung der Nutzungen wiedergegeben:

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung können die Feststellungen des bautechn. SV bestätigt werden. Zusätzlich wird festgestellt, dass das Grundstück 1306 im „Belästigungsbereich“, d. h. dem „halben Geruchsschwellenabstand“ liegt. Es wird an dieser Stelle festgestellt, dass sich die Bestimmungen des mittlerweile novellierten Raumordnungsgesetzes nicht mehr auf „Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche“ beziehen, diese jedoch nach wie vor im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan dargestellt sind. Die nunmehr anzuwendenden Geruchszonen sind wiederum nicht im Flächenwidmungsplan eingetragen.

#### **Feststellungen**

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung kann festgestellt werden, der Bezug zwischen der nunmehr anzuwendenden Gesetzeslage ROG – LGBI 73/2023 und BauG – LGBI 73/2023 hergestellt werden kann, indem diese gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf die im Flächenwidmungsplan enthaltenen Ersichtlichmachungen „Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich“ gesetzt werden.

Nach den Bestimmungen des § 29a Stmk. BauG dürfen in einer ausgewiesenen Geruchszone Neubauten für Wohnzwecke nur dann bewilligt werden, wenn eine Einzelfallprüfung ergibt, dass keine unzumutbare Belästigung der Bewohner zu erwarten ist. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnungen für landwirtschaftliche Betriebe und Zu- und Umbauten für bestehende Wohngebäude, wobei die Anzahl der Wohneinheiten allerdings auf zwei WE limitiert ist.

Für die offenbar bereits festgestellte Nutzung „Beherbergungsbetrieb mit 5 Zimmern“ bestehen nach diesen Bestimmungen jedoch keine Einschränkungen. Dies bedeutet, dass eine baurechtliche Bewilligung für diese Nutzung in Bezug auf die Geruchsthematik erteilt werden könnte.

Hinsichtlich der Baulandkategorie „Dorfgebiet“ kann festgestellt werden, dass in derartigen Gebieten *„sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;“* Die gewerbliche Zimmervermietung, wie sie etwa im Rahmen eines Hotels der Fall wäre, würde nicht den Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und wäre daher unzulässig.

Es wird diesbezüglich jedoch auch auf die – wesentlich schärferen – Bestimmungen des § 33 Stmk. ROG verwiesen, wonach auch im Freiland die Errichtung von maximal 5 Fremdenzimmern im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zulässig sind. Die Bewilligungsfähigkeit für 5 Zimmer im Rahmen einer Privatzimmervermietung ist daher auch im Dorfgebiet gegeben.

#### **Zusammenfassung:**

**Aus Sicht der örtlichen Raumplanung ist die Errichtung von 5 Gästezimmern mit Privatzimmervermietung im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auf dem als Bauland Dorfgebiet gewidmeten Grundstück zulässig.**



Quelle: GIS Steiermark

Baulandausweisung



Quelle: GIS Steiermark

Hochwasserüberflutungsgebiete



Quelle: GIS Steiermark

Ausweisung der Gefahrenzone

## 2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko / Immissionen

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein hat keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben. Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im 'Geographischen Informationssystem Altlasten' liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie weist auf entsprechenden Lärmkarten im Portal <http://maps.laerminfo.at> keine Lärmbelastung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus.

---

## 2.6 Aufschließung

---

Wasserversorgung: öffentlicher Wasseranschluss

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Niederschlagswässer von Dächern: Einleitung in das Retentionsbecken

Stromversorgung: Energie Steiermark

---

## 2.7 Einheitswert

---

Die Baurechtseinlage 572 KG 62031 Stang ist im Finanzamt Oststeiermark unter dem Aktenzeichen **67 012-8-1245/8** mit Feststellungsbescheid zum 01.01.2021 mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 22.600,00 bewertet.

Der Einheitswert für den Grundbesitz ‚unbebautes Grundstück‘ ist im Akt **67 006-8-3934/3** mit folgendem gemäß AbgÄG 1982 erhöhten Wert festgestellt: € 3.300,00

Die Einheitswertbescheide sind dem Anhang zu entnehmen.

---

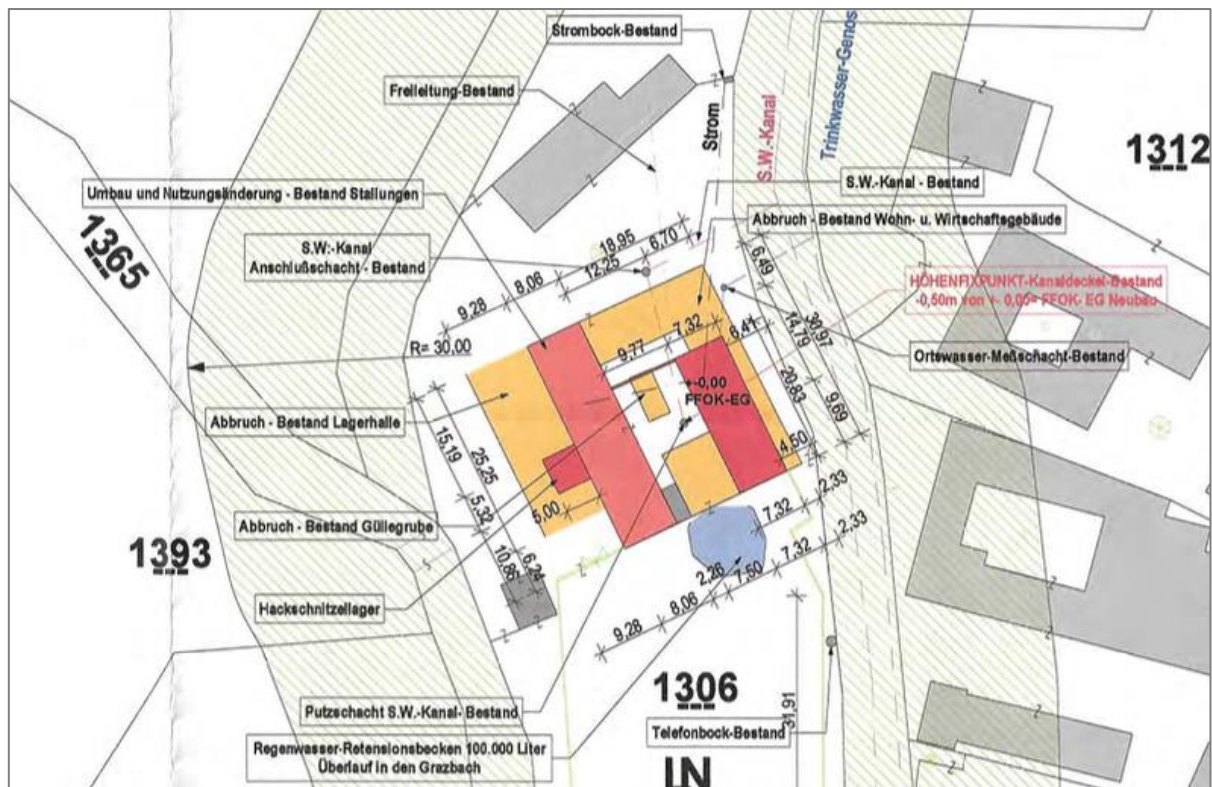
## 2.8 Baulichkeiten

---

Auf der Liegenschaft befinden sich folgende Baulichkeiten:

Wohnhaus, Nebengebäude und Stallgebäude mit Einlegerwohnung





Quelle: Einreichplanung

Lageplan

### 2.8.1 Wohnhaus und Nebengebäude

Baubewilligung: 23.07.2013

Benutzungsbewilligung: 11.12.2014

Die Baulichkeit besteht aus einem barrierefreien Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Objekt gliedert sich in einen Nord-Süd-Trakt und einer West-Ost-Freiraumüberdachung bis zum Nebengebäude mit Satteldach (Ziegeldeckung).

Im Erdgeschoß befinden sich neben den Sanitärräumen sowie einem Schlafzimmer mit angrenzendem Gästezimmer auch der Wohnküchenbereich, an den das nachgelagerte Wohnzimmer anschließt. Vom Wohnbereich ist die Westterrasse direkt zugänglich.

Die Bodenplatte wurde in Massivbauweise errichtet und mit den entsprechenden Wand- bzw. Bodenaufbauten in Holzriegelbauweise versehen. Die Außenwände wurden mit Holzriegel (Stärke 36 cm) errichtet und anschließend innenseitig verputzt und gestrichen. Die Innenwände wurden mit Holzriegel, Stärke 23 cm, ausgeführt. Die vorhandenen Holz-Alufenster verfügen über keine Beschattung durch außenliegende Rollos.

Der Dachraum ist zur Gänze ausgebaut.

Die Zentralheizung wird über eine Hackenschnitzelheizung im Nebengebäude betrieben.

Hinweis: Nach GZ: BP-131-9/2-2023 vom 10.06.2024 der Stadtgemeinde Fehring existiert ein offenes baupolizeiliches Verfahren bezüglich baulicher Anlagen und Nutzungsänderungen.

Der diesbezügliche Bescheid ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt.

**Bauliche Beschreibung:**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäudetyp</b>     | Wohngebäude mit Nebenräumen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Geschoße</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erdgeschoß</li><li>▪ Dachgeschoß</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Baujahr</b>        | Wohnhaus: 2013<br>Nebengebäude: Altbestand, Sanierung 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nutzung</b>        | Wohnobjekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Standard</b>       | gehoben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Räumlichkeiten</b> | <p><b>Wohnhaus:</b></p> <p><u>Erdgeschoß:</u> Vorraum – Gang, Stiegenaufgang, WC, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche/Wohnzimmer/Esszimmer, Waschraum, Gästezimmer</p> <p>überdachte Terrasse als Verbindung zwischen Wohngebäude und Nebengebäude</p> <p><u>Dachgeschoß:</u></p> <p>Südtrakt: Galerie, Bad, 2 Zimmer</p> <p>Nordtrakt: Gang, Bad, 4 Zimmer</p> <p><b>Nebengebäude:</b></p> <p><u>Erdgeschoß:</u></p> <p>Wohn- und Arbeitsbereich</p> |

|                                    |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | Doppelgarage, Hackschnitzzellager, Heizraum<br>Heulager<br>Sauna mit Nasszelle                                                                                                                   |
| <b>Ausrichtung</b>                 | Nord – Süd                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bauweise</b>                    | Holzriegelbau                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fundamente/<br/>Bodenaufbau</b> | Plattenfundament ober Wärmedämmung und Rollierung<br>Abdichtung, gebundene Schüttung, Dämmung, Folie, Estrich                                                                                    |
| <b>Dach</b>                        | Pfettendachstuhl, Dachneigung 45°, Kaltdachausbildung, gedeckt<br>mit Ziegeldeckung, Dachentwässerung über Alu Dachrinnen/<br>Fallrohre                                                          |
| <b>Stiegen</b>                     | Betonfertigteilstiege belegt mit Fliesen, Geländer am Zugang zu<br>Dachgeschoß fehlt                                                                                                             |
| <b>Balkon</b>                      | Balkone nordseitig von den 2 Schlafzimmern erreichbar                                                                                                                                            |
| <b>Fassade</b>                     | Holzfaserdämmplatte, Silikonharz-Außenputz                                                                                                                                                       |
| <b>Böden</b>                       | Fliesen, Laminat, Klebeparkett, Vinyl                                                                                                                                                            |
| <b>Wände</b>                       | Außenwand: 36 cm Holzriegel, Dämmung, Konterlattung/<br>Hinterlüftung, Vollholzschalung, Gipsfaserplatte F 30<br>Innenwand: 23 cm Holzriegel, Dämmung, Vollholzschalung,<br>Gipsfaserplatte F 30 |
| <b>Decken</b>                      | Zangendecke<br>Unteransichten mit Gipskartonplatte F 30, gestrichen                                                                                                                              |
| <b>Fenster</b>                     | Holz-Alufenster mit Dreifachverglasung (Fa. Katzbeck)<br>Dachflächenfenster (Fa. Velux)                                                                                                          |
| <b>Türen</b>                       | Eingangstür: Aluminium, innenseitige Holzfurnier<br>Innentüren: Holz furniert, mit Fertigteilzarge<br>Garagen-Sektionaltor mit elektrischem Deckenantrieb                                        |

|                       |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung<br>Warmwasser | Hackschnitzel-Zentralheizungsanlage                                                                                                                                            |
| Sanitärbereiche       | <u>WC</u> : WC-Anlage mit Innenwand-Spülkasten, Belüftung über Fenster bzw. über Belüftungsanlage<br><u>Bad</u> : WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne<br>Belüftung über Fenster |
| Sonstiges             | SAT-Anlage                                                                                                                                                                     |

### Bau- und Erhaltungszustand

Der Bauzustand des Wohnhauses entspricht auf einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 1,5 und ist damit als normal erhalten einzustufen.

Beim Nebengebäude sind einzelne alters- und nutzungsbedingte Mängel vorhanden, weshalb der Bauzustand mit der Note 2 angesetzt wird.

### Anmerkungen zum Beseitigungsauftrag

Mit Bescheid der Stadtgemeinde Fehring BP-131-9/2-2023 vom 10.06.2024 existiert gemäß **Spruch I** ein Beseitigungsauftrag zum Rückbau von Wohnhausbalkon, 2 Stück Dachflächenfenster, 2 Stück Balkontüren, Umbauten im DG, Zubau eines Heulagers mit Sanitärraum, WC-Einheit mit Fenster, Fenster im Lager 2, Saunaturm und Pultdach über Hackschnitzzellager.

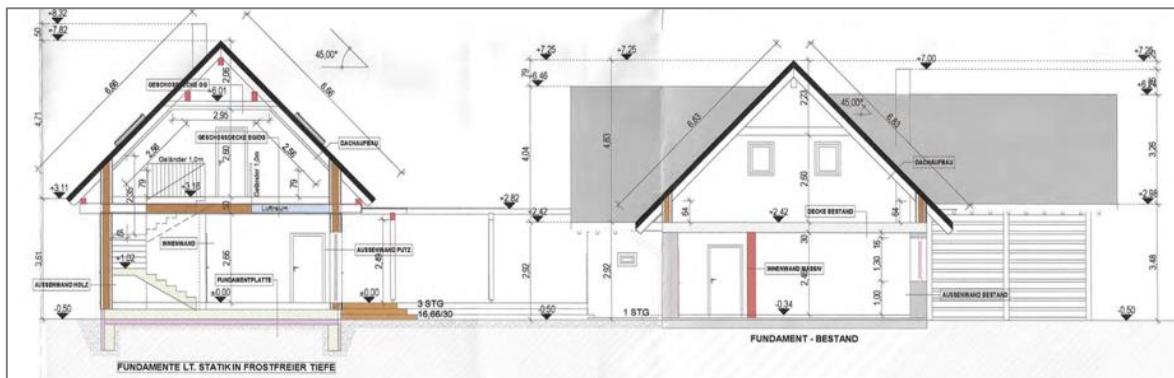
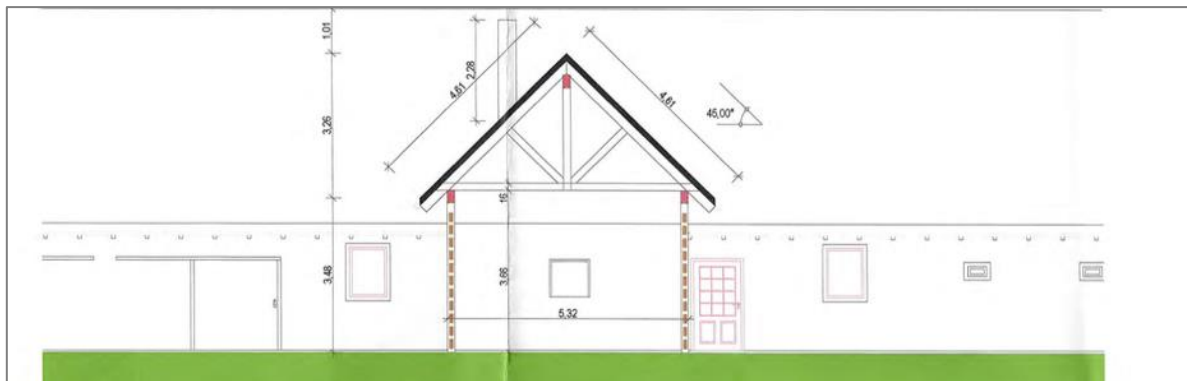
Gemäß **Spruch II** wurde die Nutzung als Ferienzimmer, des ausgebauten Dachgeschoßes zu Wohnzwecken, die Erdkeller 1 und 2 im Nebengebäude zu Aufenthaltsräumen, des Lagers 3 zu Büro, des Vorraumes zur Bibliothek sowie die Garage zu Lager und die Einliegerwohnung zu touristischer Beherbergung untersagt.

In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass im behördlichen Schreiben vom 07.07.2021 die Eigentümerin aufgefordert wurde, die auf dem Grundstück stattfindenden Bautätigkeiten bekanntzugeben.

Nach Auskunft von Frau Ing. Judith Glanz-Raidl, Stadtgemeinde Fehring, vom 26.05.2026 wurden die baubehördlichen Missstände eigentümerseitig nicht saniert. Daher sei es notwendig gewesen, den Bescheid zu erlassen.

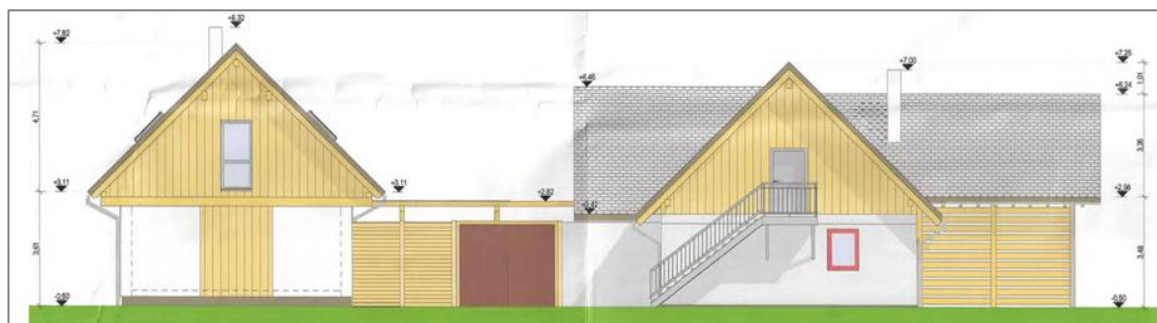
**Schnitt:**

Hinweis: Die folgenden Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabsgerecht.

**Schnitt A-A'****Schnitt B-B****Ansichten:****West – Südwest Innenhof**



West - Südwest



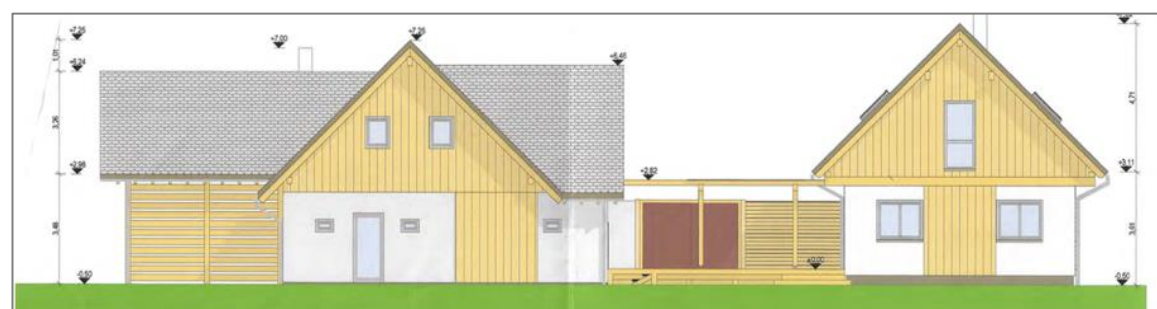
Nord – Nordwest



Ost – Nordost Innenhof



Ost – Nordost



Süd – Südost

**Wohnhaus:****Erdgeschoß:**Nutzfläche = 126,49 m<sup>2</sup>

lichte Raumhöhe = 2,70 m

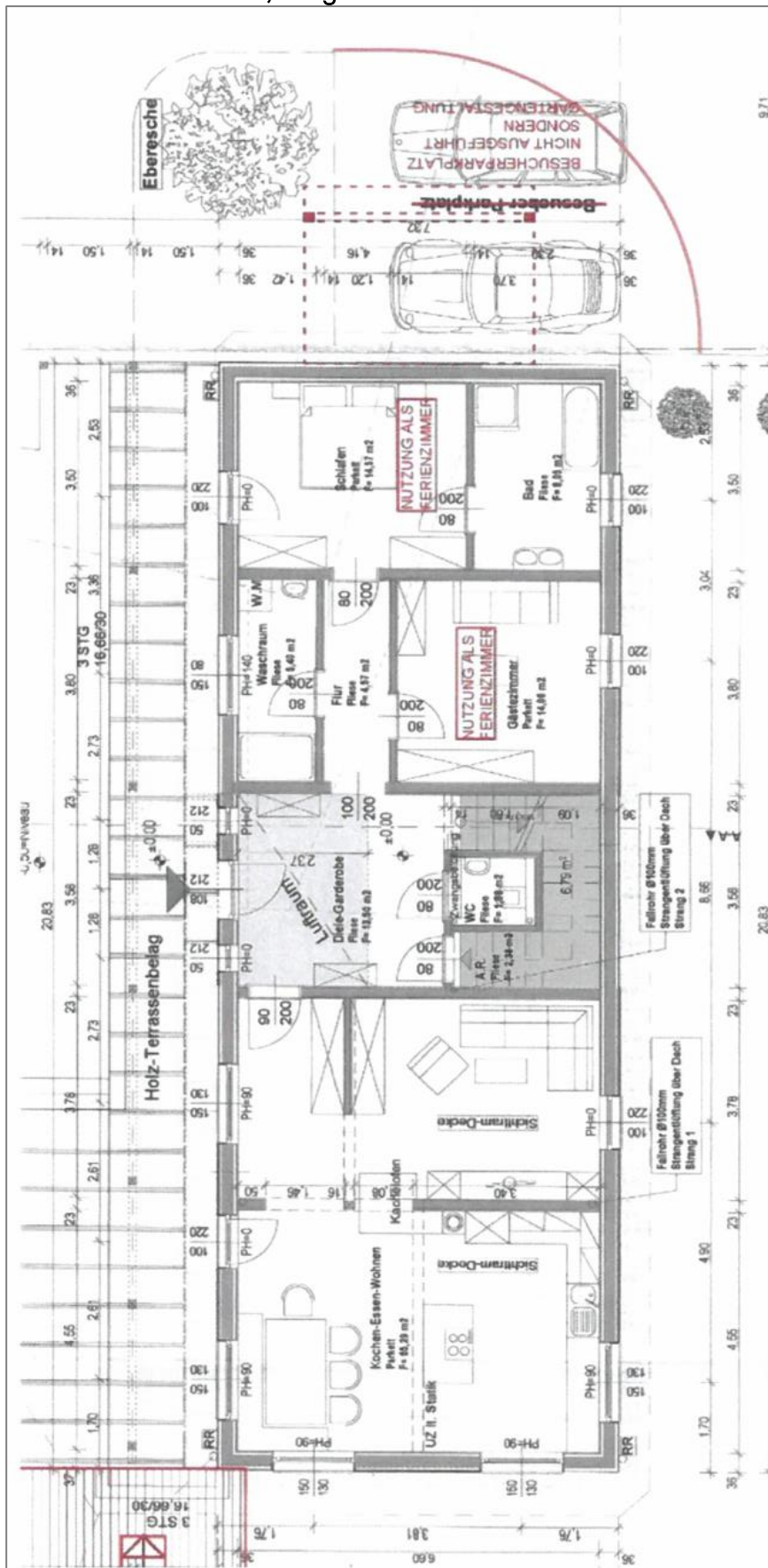
Das Erdgeschoß ist über einen offenen Gang am westseitigen Gebäuderand über die Eingangstür erreichbar. Über die Diele (13,50 m<sup>2</sup>; Fliese) mit Zugang zu WC (1,88 m<sup>2</sup>; Fliese) und Abstellraum (2,38 m<sup>2</sup>; Fliese) kommt man über eine Glastüre in den südlichen Gebäudeteil mit Küchen-/ Essbereich und einen durch Möbel abgetrennten Wohnbereich (55,29 m<sup>2</sup>; Vinyl). Aus dem Essbereich gelangt man über eine Balkontür auf die überdachte offene Terrasse, welche das Wohngebäude mit dem Nebengebäude verbindet. Ein Flur (4,57 m<sup>2</sup>; Fliese) ermöglicht den Zugang zum Waschraum (5,40 m<sup>2</sup>; Fliese), zum Schlafzimmer (14,57 m<sup>2</sup>; Fliese) mit Bad (8,05 m<sup>2</sup>; Fliese) und zum Gästezimmer (14,06 m<sup>2</sup>; Laminat).

**Dachgeschoß:**Nutzfläche = 108,89 m<sup>2</sup>

lichte Raumhöhe = 2,60 m

Über die mit Fliesen belegte Fertigteilbetonstiege erreicht man die Galerie (8,36 m<sup>2</sup>; Fliese), die den südlichen Gebäudetrakt mit Durchgangszimmer (15,51 m<sup>2</sup>; Laminat), Bad (8,51 m<sup>2</sup>; Fliese) und Zimmer (30,01 m<sup>2</sup>; Laminat) erschließt. Nördlich gelangt man in einen Gang (4,50 m<sup>2</sup>; Laminat) als Erschließung für das Bad (3,00 m<sup>2</sup>; Fliese), ein Zimmer (8,00 m<sup>2</sup>; Laminat) mit Durchgang in ein Schlafzimmer (11,00 m<sup>2</sup>; Laminat) und ein Zimmer (9,00 m<sup>2</sup>; Laminat) mit Durchgang in ein weiteres Schlafzimmer (11,00 m<sup>2</sup>; Laminat). Beide Schlafzimmer haben einen Zugang auf den offenen Nordbalkon (ca. 14 m<sup>2</sup>; Holzdielen).

## Grundriss Wohnhaus, Erdgeschoß:



Quelle:  
Bescheid Beseitigungsauftrag

Architectural floor plan of a residential unit, showing room layouts, dimensions, and proposed changes. The plan includes a living area, kitchen, bathroom, and bedrooms. Key features include:

- NUTZUNG ALS FERIENZIMMER** (Use as holiday room) for the living area and bedrooms.
- NUTZUNGSÄNDERUNG ZU ZIMMER** (Change of use to room) for the kitchen and bathroom.
- NUTZUNGSÄNDERUNG ZU BAD** (Change of use to bathroom) for the living area.
- NUTZUNGSÄNDERUNG ZU GANG** (Change of use to hallway) for the central corridor.

Dimensions and other details are provided throughout the plan, including room areas (e.g., 11.1 m², 9.1 m², 13.1 m²) and overall section measurements (e.g., 20.83, 3.75, 23, 3.56, 37, 1.50).

Quelle:  
Bescheid  
Beseitigungsauftrag

---

**Nebengebäude****Erdgeschoß:**

Wohn-Arbeitsbereich Nutzfläche = 121,09 m<sup>2</sup>

lichte Raumhöhe = 2,60 m

Doppelgarage, Hackschnitzellager, Heizraum = 87,77 m<sup>2</sup>

Heulager = 50 m<sup>2</sup>

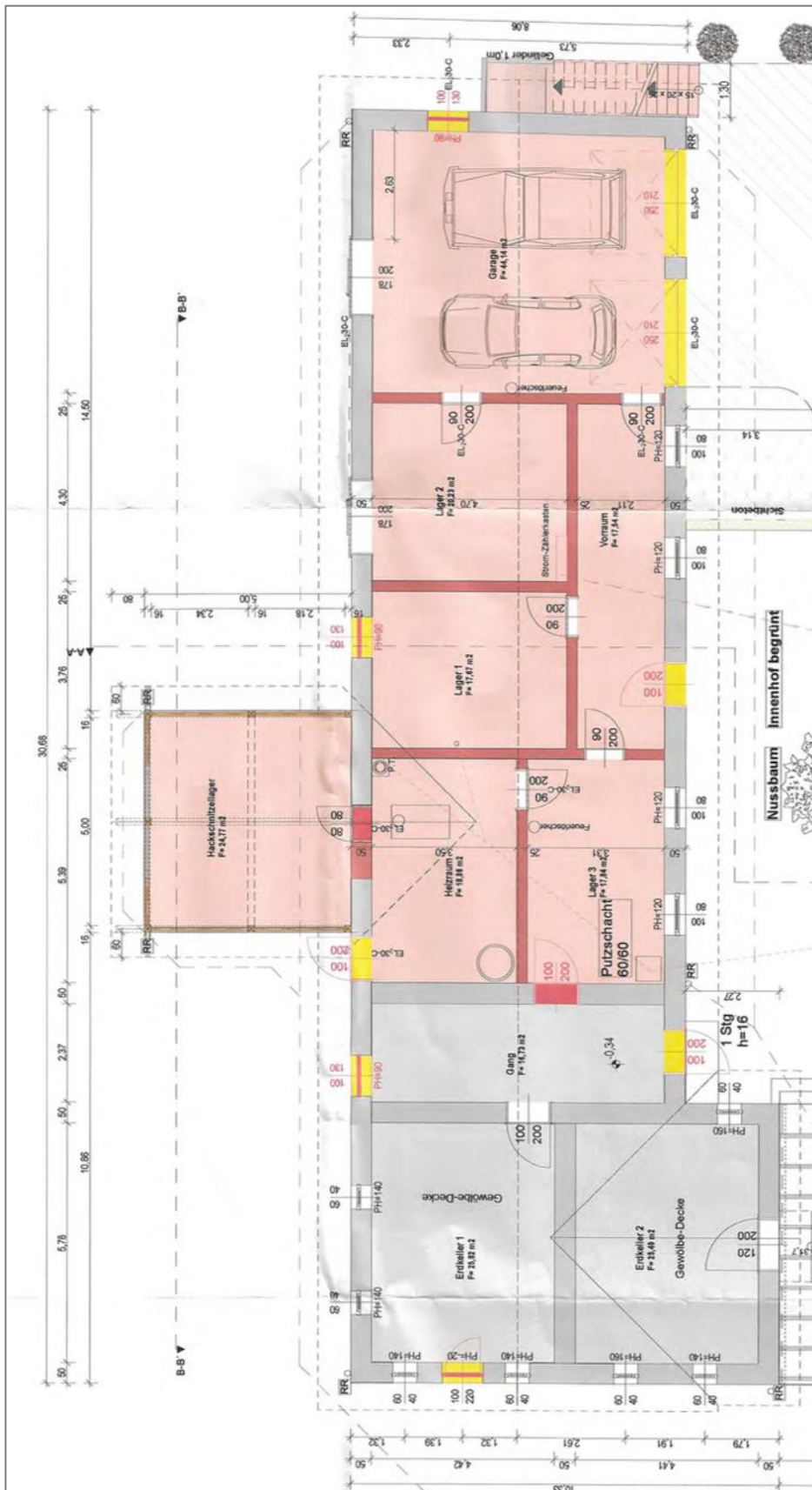
Sauna mit Nasszelle = 59,50 m<sup>2</sup>

Über die Gebäudeeingangstür gelangt man in den Gang mit WC (16,73 m<sup>2</sup>; Ziegelboden) und weiter über zwei Stufen in zwei tieferliegenden Gewölberäume mit einer Fläche von 25,82 m<sup>2</sup> und 25,49 m<sup>2</sup> (Ziegelboden). Vom östlichen Raum erreicht man über Stufen die Terrasse. Der Büroraum (17,84 m<sup>2</sup>; Langdiele) erschließt als Durchgangszimmer den Heizraum (18,86 m<sup>2</sup>; Fliese) mit nachgelagertem Hackschnitzellageraum (24,77 m<sup>2</sup>). Der Ausgang aus dem Heizraum führt zum freistehenden Saunaturm auf zwei Ebenen (19,00 m<sup>2</sup>; Holzdiele) und Anbau einer Sanitärzelle (9,50 m<sup>2</sup>; Fliese). Diese ist nur als Rohbau fertiggestellt. Vom Büro aus gelangt man nördlich in einen Gang/Bibliothek (17,54 m<sup>2</sup>; Langdiele) mit Zugang zum Massageraum (17,67 m<sup>2</sup>; Vinyl) und Ausgang zur Doppelgarage (44,14 m<sup>2</sup>; Betonboden) und zu einem Wohnraum mit Kappengewölbe (20,23 m<sup>2</sup>; Langdiele).

Westseitig angebaut wurde ein Heulageraum (50 m<sup>2</sup>; Betonboden).

**Dachgeschoß:** nicht ausgebaut

## Grundriss Nebengebäude, Erdgeschoß:



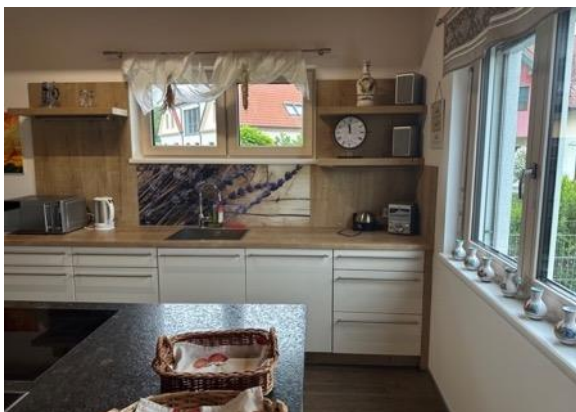
Quelle:  
Einreichplanung



Fotodokumentation  
Außenansichten Wohnhaus

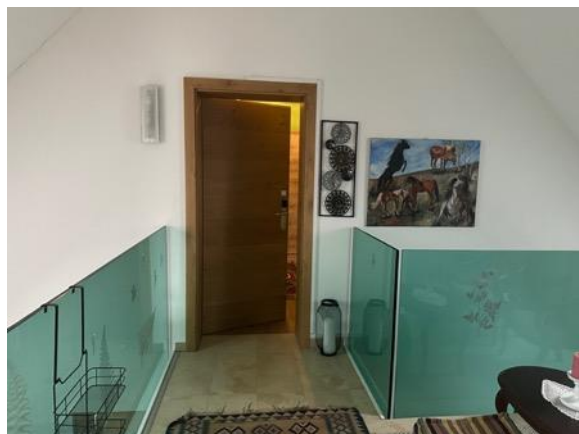
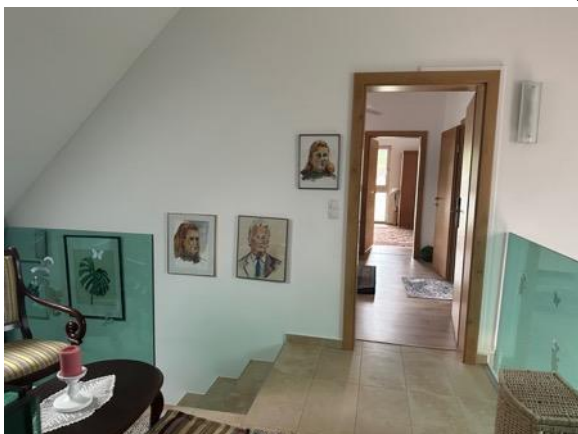


### Innenansichten - Erdgeschoß





### Dachgeschoß





### Außenansichten Nebengebäude

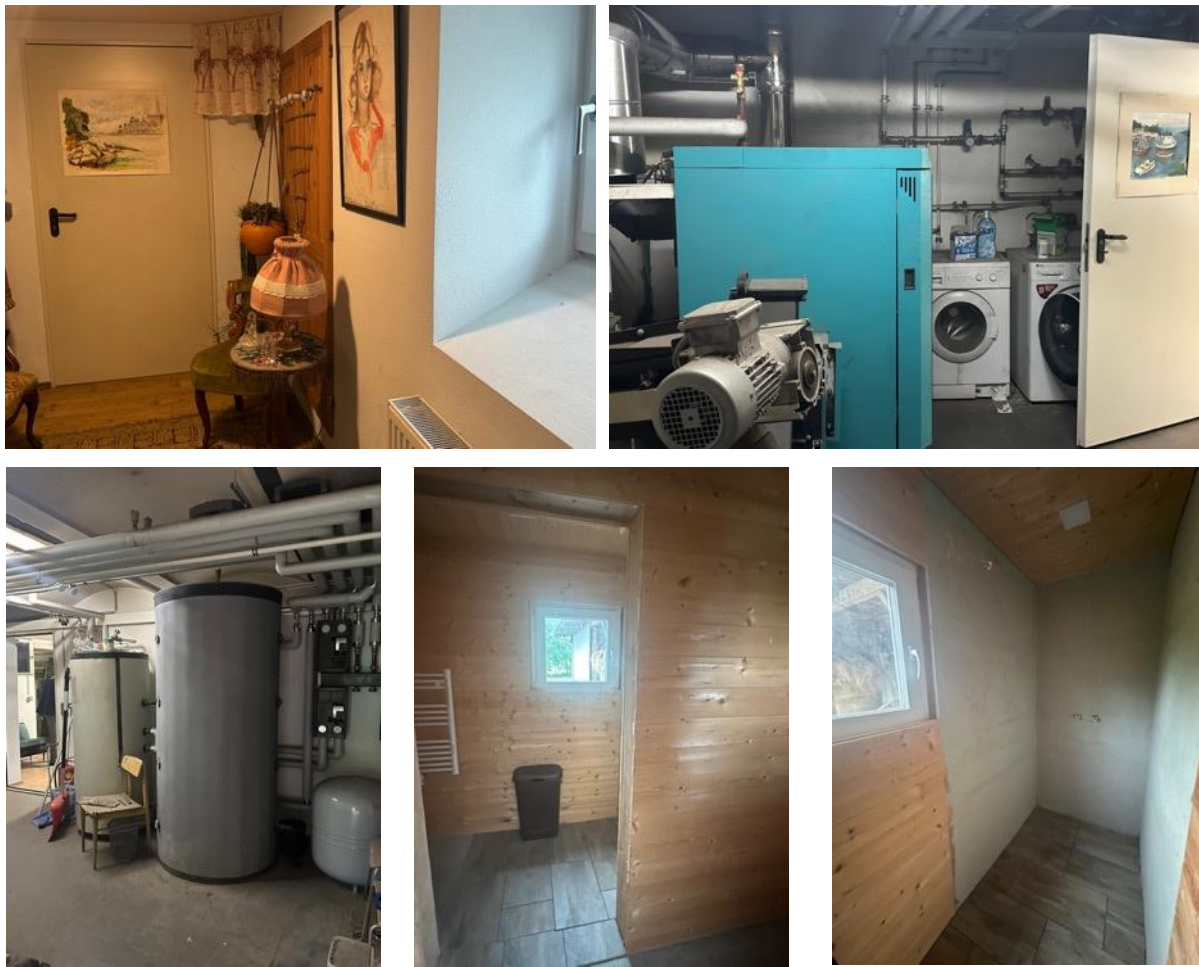




### Innenansichten







### 2.8.2 Stallgebäude mit Einlegerwohnung

Der Stall hat eine Länge von ca. 21,50 m und eine Breite von ca. 9,0 m (Flächenermittlung durch Planimetrierung) und besteht aus massiven Wandpfeilern aus Mischmauerwerk (Stein und Ziegel), ausgefächert mit Holzständern und Holzverschalung (Lärche). Die Holzbalken mit darüberliegender Holzbodenschalung ermöglichen eine lichte Raumhöhe von ca. 3,0 m. Der Boden ist aus Ortbeton. Die einzelnen Pferdeboxen wurden mit Holzschiebeelementen ausgestattet.

Ein Personal/Aufenthaltsraum (3,8 m x 4,0 m) ist im Stallgebäude integriert.

Das Satteldach wurde mit Dachziegel gedeckt.

Das Stallgebäude ist leerstehend.

Die durch eine Feuermauer getrennte eingeschößige Einlegerwohnung ohne Keller hat eine Nutzfläche von 43,05 m<sup>2</sup> bei einer lichten Raumhöhe von 2,60 m.

Das Bauwerk wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet, mit massiven Wandaufbauten versehen und mit einem Satteldach und Dachziegel gedeckt. Die Außenwand wurde mit einem Vollwärmeschutz gedämmt, die Fenster sind aus Kunststoff mit außenliegenden Rollos. Den Eingang schützt eine Glasüberdachung.

Folgende Räumlichkeiten sind vorhanden:

Durch die südseitige Haupteingangstür gelangt man in den Vorraum (5,80 m<sup>2</sup>; Fliese). Dieser erschließt über einen Gang (3,20 m<sup>2</sup>; Fliese) ein Bad (5,63 m<sup>2</sup>; Fliese), ein WC (1,20 m<sup>2</sup>; Fliese), den Technikraum (1,30 m<sup>2</sup>; Fliese) mit Nebenausgang, ein Schlafzimmer (10,22 m<sup>2</sup>; Laminat) und die Wohnküche (15,60 m<sup>2</sup>; Laminat).

Hinweis: Der Kaminkopf weist starke Putzabplatzungen auf, eine Sanierung ist umgehend anzuraten.

### Außenansichten

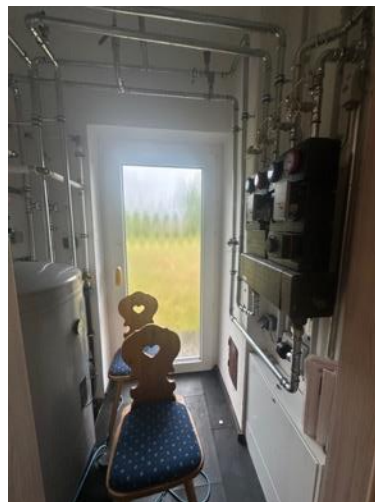




Innenansichten  
Stallgebäude



Innenansichten  
Einlegerwohnung





## 2.9 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach allgemeinem Sprachgebrauch all jene Anlagen und Einrichtungen, die sich außerhalb des Gebäudes und innerhalb der Liegenschaftsgrenzen befinden. Das LBG und die ÖNORMEN B 1802 -1 zählen die Außenanlagen insgesamt nicht zum Bauwert, sondern zum Wert der sonstigen Bestandteile.

Zu den gegenständlichen Außenanlagen zählen die befestigten Einfahrtsflächen, KFZ-Abstellplätze, Einfriedungen, Zäune, Wege, Befestigungen aus Naturstein, die Gartengestaltung sowie die Bepflanzung mit Ziersträuchern und Bäumen und der Schwimmteich (Retentionsbecken) mit Reinigungsbecken.



---

## 2.10 Zubehör

---

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. vom verlorenen Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt.

Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert.

Das fest verbundene Inventar (z.B. Einbauküche) wird als Zubehör in der Verkehrswertermittlung mitberücksichtigt. Es sei jedoch angemerkt, dass Zubehör lediglich für den Eigentümer einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch kaum einen Wert darstellt.

Gegenständlich ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

---

## **3 GUTACHTEN**

### **3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen**

---

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

Anmerkung: Dieses Gutachten gründet sich auf erhaltene Unterlagen und Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor auch mein Gutachten zu ändern.

### 3.2 Methodik der Wertermittlung

---

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** und auch für Eigentumswohnungen wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert **bebauter Liegenschaften** wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination beider Verfahren abgeleitet.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter bzw. anhand der Wohnnutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für diese wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder des zu erzielenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

### **3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

---

Gegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung; dies trotz Vermietung des Gesamtobjektes. Das Haus wurde für den Eigengebrauch der Familie des Eigentümers errichtet und nicht mit dem primären Ziel, laufende Mieterträge zu erzielen. Nach dem Auszug der Eigentümer wurde eine kurzfristige Vermietung angestrebt, um die Bewohnbarkeit aufrechtzuerhalten sowie die laufenden Betriebskosten zu decken.

### 3.4 Berechnung des Sachwertes

#### 3.4.1 Bodenwert

Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, Zeitschrift Gewinn) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Die nachstehenden tabellarischen Auflistungen der verschiedenen Transaktionen sind in Hinblick auf die datenschutzrechtlich vorgegebenen Grundsätze der vorsorglichen Verwendung von personenbezogenen Daten im vollen Umfang bei der Unterfertigten aufliegend.

#### Bauland: Vergleichswerte



|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben | 10                |
| Anzahl Vergleichswerte / Berechnung  | 10                |
| arith. valorisiertes Mittel          | 29,82 €           |
| Standardabweichung                   | 5,94 €            |
| Variationskoeffizient (%)            | 19,92 %           |
| Streuintervall                       | 26,14 € - 33,50 € |

mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 6,74 % und Stichtag: 12.05.2026

| Nr. | Kategorie | TZ/Jahr    | Datum KV   | Grundstücks-<br>fläche m <sup>2</sup> | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|-----|-----------|------------|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1   | Bauland   | 10661/2021 | 06.10.2021 | 1.115,00                              | 25,11 €                             | 32,89 €                    |
| 2   | Bauland   | 6296/2022  | 18.03.2022 | 1.251,00                              | 23,98 €                             | 30,69 €                    |
| 3   | Bauland   | 10985/2021 | 14.09.2021 | 1.332,00                              | 24,00 €                             | 31,53 €                    |
| 4   | Bauland   | 7567/2021  | 14.05.2021 | 902,00                                | 23,00 €                             | 30,74 €                    |
| 5   | Bauland   | 6196/2022  | 13.04.2022 | 1.176,00                              | 25,34 €                             | 32,31 €                    |
| 6   | Bauland   | 5421/2021  | 10.03.2021 | 4.865,00                              | 20,00 €                             | 26,97 €                    |
| 7   | Bauland   | 1326/2026  | 12.12.2025 | 850,00                                | 23,53 €                             | 24,19 €                    |
| 8   | Bauland   | 2534/2023  | 22.12.2022 | 1.463,00                              | 22,00 €                             | 27,02 €                    |
| 9   | Bauland   | 2138/2026  | 06.02.2026 | 1.887,00                              | 41,34 €                             | 42,06 €                    |
| 10  | Bauland   | 2900/2023  | 13.01.2023 | 1.138,00                              | 16,20 €                             | 19,83 €                    |

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 6,7 % p.a. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand der ImmoMarktAnalyse (ZT datenforum eGen) ableiten.

Aus 10 Kauftransaktionen ein valorisierter arithmetischer Mittelwert von ger. € 30,00/m<sup>2</sup> ermittelt.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale – insbesondere der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie der Grundstücksgröße sind Abschläge in der Höhe von 30 % vorzunehmen, sodass ein harmonisierter Vergleichswert in der Höhe von € 21,00 unterstellt werden kann.

Flächenausmaß:

Der aktuelle Grundbuchstand nennt eine Grundstücksfläche von 5.759 m<sup>2</sup>.

Mit rechtskräftigem Urteil des BG Feldbach vom 27.07.22 zu **2 C 1441/21g** wurde die derzeitige Eigentümerin schuldig gesprochen, eine Fläche von 213 m<sup>2</sup> an den Nachbarn Johann Petz abzutreten. Mit Urteil des BG Feldbach vom 08.05.26 zu **2 C 7/24d- 32** wurde klargestellt, dass die Fläche von 213 m<sup>2</sup> von der Eigentümerin der EZ 571 bzw. Baurechts EZ 572 bis zum Ende des Baurechts 31.12.2043 nutzen darf.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird aufgrund dieser rechtlichen Situation eine Fläche von 5.546 m<sup>2</sup> herangezogen.

| Grundstücksnummer  | Fläche m <sup>2</sup> | Preis € je m <sup>2</sup> | Bodenwert € |
|--------------------|-----------------------|---------------------------|-------------|
| 1306               | 5.546                 | 21,00                     | 116.466,00  |
| Bodenwert gerundet |                       |                           | 116.000,00  |

Wert der Grundstücksfläche  
zum Bewertungsstichtag

€ 116.000,00

### **3.4.2 Bauwerte**

#### **3.4.2.1 Wohngebäude**

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2025, Seite 151 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2025 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt und gelten für mehrgeschossige Wohngebäude. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke.

Der Ausgangswert 2025 für Wohnhäuser mit normaler bis gehobener Ausstattung beträgt € 3.000,00.

| Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche |                                |            |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|
| Ø Preisbasis für Hauptgeschosse                                        | normale – gehobene Ausstattung | € 3.000,00 |
| Gebietsfaktor Steiermark                                               | 0,85                           | € 2.550,00 |
| Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus                                | 1,10                           | € 2.805,00 |
| Neubauwert je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss), gerundet  |                                | € 2.800,00 |

Der Richtwert je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche liegt unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke bei gerundet € 2.800,00.

Die Alterswertminderung erfolgt als „gemeinsame technische Wertminderung“ (Lineare Alterswertminderung kombiniert mit Zustandswertminderung nach Heideck):

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertminderung linear (WL):<br>WL = a<br>a = relatives Alter | Wertminderung nach Heideck (WH):<br>$WH = \{(ZN - 1) * \pi/4 - \sin [(ZN - 1) * \pi/4]\} / \pi$<br>ZN = Zustandsnote<br>1 = neuwertig, mangelfrei<br>2 = normal erhalten, entspr. Erhaltungsarbeiten<br>3 = reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig<br>4 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich<br>5 = abbruchreif, wertlos |
| Gemeinsame Wertminderung (GW):<br>GW = WL + WH – WL * WH    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 57 Jahren eine lineare Wertminderung von 18,57 %.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 1,5 zu beurteilen, wodurch sich eine gemeinsame technische Wertminderung aus Alter und Zustand von 18,86 % errechnet. Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für die Wohnnutzfläche in der Höhe von € 2.800,00/m<sup>2</sup> werden für den Bauteil Dachgeschoß aufgrund der baulichen Ausführung 100 % unterstellt.

Bei der überdachten Holzterrasse ist von einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Richtpreis von € 1.000,00/m<sup>2</sup> auszugehen. Die lineare Wertminderung liegt aufgrund des Alters bei 43,33 %.

| Wohngebäude                                         |                     |                |            |              |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------|------------|--------------|
|                                                     |                     | ~Nutzfläche m² | Preis €/m² | Neubauwert € |
| Erdgeschoß:                                         |                     | 126,49         | 2.800,00   | 354.172,00   |
| Dachgeschoß:                                        |                     | 108,89         | 2.800,00   | 304.892,00   |
| Herstellungskosten                                  |                     |                |            | 659.064,00   |
| - gemeinsame techn. Wertminderung (linear, Heideck) | Zustandsnote        | 1,5            | - 18,86 %  | - 124.299,00 |
|                                                     | Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre       |            |              |
|                                                     | Restnutzungsdauer   | 57 Jahre       |            |              |
|                                                     | Baualter            | 13 Jahre       |            |              |
| Bauwert Wohngebäude                                 |                     |                |            | 534.765,00   |

**Bauwert Wohngebäude**  
zum Bewertungsstichtag, gerundet **€ 535.000,00**

| Terrasse                |                     |                |            |              |
|-------------------------|---------------------|----------------|------------|--------------|
|                         |                     | ~Nutzfläche m² | Preis €/m² | Neubauwert € |
| Herstellungskosten      |                     | 50,85          | 1.000,00   | 50.850,00    |
| - lineare Wertminderung | Gesamtnutzungsdauer | 30 Jahre       | - 43,33 %  | - 22.035,00  |
|                         | Restnutzungsdauer   | 17 Jahre       |            |              |
|                         | Baualter            | 13 Jahre       |            |              |
| Bauwert Terrasse        |                     |                |            | 28.815,00    |

**Bauwert Terrasse**  
zum Bewertungsstichtag, gerundet **€ 28.800,00**

### 3.4.2.2 Nebengebäude

Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer fiktiven Restnutzungsdauer von 35 Jahren eine lineare Wertminderung von 50,00 %.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 2,0 zu beurteilen, wodurch sich eine Zustandswertminderung von 51,25 % errechnet. Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für die Wohnnutzfläche in der Höhe von € 2.800,00/m<sup>2</sup> werden für den Bauteil Garage, Heizraum und Hackgutlager aufgrund der baulichen Ausführung 35 % (= € 980,00/m<sup>2</sup>) unterstellt.

Für die Aufenthaltsräume, Büro, Massageraum kommt ein Satz von 60 % (= € 1.680,00/m<sup>2</sup>) und für die außenliegende Sauna mit Sanitärbereich als Rohinstallation 30 % (€ 840,00/m<sup>2</sup>) zur Anwendung. Für das Heulager wird auch ein m<sup>2</sup>-Preis von € 840,00 unterstellt. Wirtschaftlich wertmindernd wirkt sich die altbaubedingt ungünstige Raumaufteilung mit einem schmalen, langen Gang aus.

| Nebengebäude                                        |                     |                |             |              |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------|--------------|
|                                                     |                     | ~Nutzfläche m² | Preis €/m²  | Neubauwert € |
| Doppelgarage, Heizraum, Hackgutlager:               |                     | 87,77          | 980,00      | 86.015,00    |
| Heulager:                                           |                     | 50,00          | 840,00      | 42.000,00    |
| Sauna und Sanitär (Rohinstallation):                |                     | 59,50          | 840,00      | 49.980,00    |
| Erdgeschoß:                                         |                     | 141,32         | 1.680,00    | 237.418,00   |
| Herstellungskosten                                  |                     |                |             | 415.413,00   |
| - gemeinsame techn. Wertminderung (linear, Heideck) | Zustandsnote        | 2,0            | - 51,25 %   | - 212.899,00 |
|                                                     | Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre       |             |              |
|                                                     | Restnutzungsdauer   | 35 Jahre       |             |              |
|                                                     | fikt. Baualter      | 35 Jahre       |             |              |
| wirtschaftliche Wertminderung                       |                     | 3 %            | - 12.462,00 |              |
| Bauwert Nebengebäude                                |                     |                |             | 190.052,00   |

### Bauwert Nebengebäude

zum Bewertungsstichtag, gerundet

€ 190.000,00

### 3.4.2.3 Stallgebäude mit Einlegerwohnung

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung der Pauschalkostensätze im landwirtschaftlichen Bauwesen gültig ab 1.9.2025 Version 2.1 des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK).

Für Pferdestall mit Einzelboxen ergibt dies Herstellungskosten von € 906,00/m<sup>2</sup> BGF, ger. € 910,00/m<sup>2</sup>. Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer fiktiven Restnutzungsdauer von 40 Jahren eine lineare Wertminderung von 20 %.

| Pferdestall               |                    |             |          |                        |                   |
|---------------------------|--------------------|-------------|----------|------------------------|-------------------|
|                           | BGF m <sup>2</sup> | Richtwert € | Abschlag | Preis €/m <sup>2</sup> | Neubauwert €      |
| Stall                     | 190,0              | 910,00      | 0 %      | 910,00                 | 172.900,00        |
| <b>Herstellungskosten</b> |                    |             |          |                        | <b>172.900,00</b> |
| Wertminderung             |                    |             | -20 %    | -                      | 34.580,00         |
| <b>Bauwert</b>            |                    |             |          |                        | <b>138.320,00</b> |

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für die Wohnnutzfläche in der Höhe von € 2.800,00/m<sup>2</sup> werden für das Erdgeschoß aufgrund der baulichen Ausführung 90 % (€ 2.520,00/m<sup>2</sup>) unterstellt.

Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer fiktiven Restnutzungsdauer von 50 Jahren eine lineare Wertminderung von 28,57 %.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 1,5 zu beurteilen, wodurch sich eine Zustandswertminderung von 28,83 % errechnet.

| Einlegerwohnung                                     |                     |                |            |              |  |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------|------------|--------------|--|
|                                                     |                     | ~Nutzfläche m² | Preis €/m² | Neubauwert € |  |
| Herstellungskosten                                  |                     | 43,05          | 2.520,00   | 108.486,00   |  |
| - gemeinsame techn. Wertminderung (linear, Heideck) | Zustandsnote        | 1,5            | - 28,83 %  | - 31.277,00  |  |
|                                                     | Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre       |            |              |  |
|                                                     | Restnutzungsdauer   | 50 Jahre       |            |              |  |
|                                                     | fikt. Baualter      | 20 Jahre       |            |              |  |
| Bauwert Einlegerwohnung                             |                     |                |            | 77.209,00    |  |

Bauwert Pferdestall : € 138.320,00

Bauwert Einlegerwohnhaus : € 77.209,00

Bauwert Stallgebäude mit Einlegerwohnung : € 215.529,00

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Bauwert Stallgebäude mit Einlegerwohnung</b> |                     |
| <b>zum Bewertungsstichtag, gerundet</b>         | <b>€ 216.000,00</b> |

### 3.4.2.4 Außenanlagen

In der Bewertungspraxis wird bei der Bewertung der üblichen Außenanlagen von Einzelwertermittlungen abgesehen und der Sachwert nach Erfahrungssätzen am Wertermittlungstichtag angesetzt.

| Außenanlage                              | Pauschalwert/Zeitwert |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Außenbereich/Auslauf vor den Pferdeboxen | € 10.000,00           |
| Teichanlage, Gartenbereiche              | € 20.000,00           |
| Befestigte Zufahrten und Vorplätze       | € 25.000,00           |
| <b>Summe</b>                             | <b>€ 55.000,00</b>    |

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Wert der baulichen Außenanlagen, ger.</b> | <b>€ 55.000,00</b> |
|----------------------------------------------|--------------------|

## 3.5 Sachwert

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Bodenwert                               | € 116.000,00          |
| Bauwert Wohnhaus                        | € 535.000,00          |
| Bauwert Terrasse                        | € 28.800,00           |
| Bauwert Nebengebäude                    | € 190.000,00          |
| Bauwert Pferdestall und Einlegerwohnung | € 216.000,00          |
| Außenanlagen                            | € 55.000,00           |
| <b>Summe</b>                            | <b>€ 1.140.800,00</b> |

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Sachwert zum Bewertungstichtag, gerundet</b> | <b>€ 1.141.000,00</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|

## 4. VERKEHRSWERT

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung) und eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen, da der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert übereinstimmt. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Es entspricht der Markterfahrung, dass die Marktanpassung auch von der absoluten Höhe des Sachwertes abhängt: Objekte mit einem geringen Sachwert können einen höheren Preis (Zuschlag zum Sachwert), Objekte mit hohen Sachwerten einen zunehmend geringeren Preis (Abschlag) erzielen. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Aufgrund des offenen baupolizeilichen Verfahrens, der Übergröße der Liegenschaft sowie der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ist von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

Aus dieser Einschätzung wird unter Berücksichtigung der einschlägigen Fachliteratur und der Marktverhältnisse ein Abschlag von **gerundet 25 %** abgeleitet.

| Keinz. Marktanpassung im Sachwertverfahren | Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit) |                                  |               |                       |                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|
|                                            | sehr gut<br>gut                   | befriedigend<br>durchschnittlich | eingeschränkt | schwierig<br>schlecht | schlecht<br>keine |
| € 10 000,00                                | 15,0%                             | 9,0%                             | -2,0%         | -20,0%                | -43,0%            |
| € 50 000,00                                | 5,0%                              | 0,0%                             | -11,0%        | -27,0%                | -48,0%            |
| € 100 000,00                               | 1,0%                              | -4,0%                            | -14,0%        | -29,0%                | -50,0%            |
| € 200 000,00                               | -3,0%                             | -8,0%                            | -18,0%        | -32,0%                | -52,0%            |
| € 400 000,00                               | -6,0%                             | -11,0%                           | -20,0%        | -34,0%                | -53,0%            |
| € 500 000,00                               | -8,0%                             | -13,0%                           | -22,0%        | -36,0%                | -54,0%            |
| € 1 000 000,00                             | -11,0%                            | -15,0%                           | -24,0%        | -38,0%                | -56,0%            |
| <b>€ 1 141 000,00</b>                      | <b>-11,4%</b>                     | <b>-15,4%</b>                    | <b>-24,4%</b> | <b>-38,3%</b>         | <b>-56,1%</b>     |

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Sachwert                                    | 1.141.000,00 €      |
| Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG): - 25,00 % | - 285.250,00 €      |
| <b>Verkehrswert</b>                         | <b>855.750,00 €</b> |

Unter Berücksichtigung aller im Gutachten angeführten Umstände wird folgender Verkehrswert für die wirtschaftliche Einheit aus Grundstück und baulichen Anlagen ausgewiesen:

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 571 und EZ 572,  
je KG 62031 Stang, mit der Adresse Stang 24 in 8361 Hatzendorf  
beträgt zum Bewertungsstichtag 12. Mai 2026**

**€ 856.000,00**

in Worten: achthundertsechsfünzigtausend Euro

Die allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter

**Anhänge:**

- Grundbuchauszug 62031, EZ 571
- Grundbuchauszug 62031, EZ 572
- Einheitswertbescheide
- Baurechtsvertrag TZ 5192/2014
- Bescheid BP-131-9/4-2024
- Stellungnahme des örtlichen Raumplaners vom 18.09.2023
- Bescheid der Stadtgemeinde Fehring vom 10.06.2024
- Schreiben von Mag. Berghofer als rechtsfreundlicher Vertreter von Herrn Petz betr. Verfahren 2 C 1441/21g und 2 C 7/24d