



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20
bernhofe@gutachten-sv.at

244 E 48/26 d

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

EXEKUTIONSSACHE

Pura Vida Projekt GmbH & Co KG

Betreibende Partei:
Raiffeisenbank Graz-St. Peter eGen
St. Peter Hauptstraße 55
8042 Graz-St. Peter
Firmenbuchnummer 59147g

Vertreten durch:
ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2
8010 Graz
Tel.: +43 316 832460, Fax: +43 316 832460-10
Firmenbuchnummer 219623a
(Zeichen: 2026/0218)

Verpflichtete Partei:
Pura Vida Projekt GmbH & Co KG
Parkstraße 1/4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 583222f

Wegen
EUR 100.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaft(en)
samt Rechte und Lasten:

**Grundbuch 63227 Hart bei St. Peter,
EZ 124, hiervon 1/1 Anteile, B- LNR 4.**

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 Vorbemerkungen
- 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2 Befund

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen

3 Gutachten

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft
- 3.4 Zubehör

4 Anhänge

- 4.1 Pläne-Kataster

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des **Bezirksgericht Graz-Ost, Radetzkystraße 27, 8010 Graz** zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft samt Rechte und Lasten.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am **28.05.2026** durchgeführt.

1.3 Bewertungstichtag

Bewertungstichtag ist der **28.05.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

Haftungsbeschränkung und Zweckbindung

Dieses Gutachten wurde vom unterfertigten Sachverständigen ausschließlich zum im Auftrag näher beschriebenen Zweck erstellt. Es ist nicht zur Verwendung in Verfahren vor dem Finanzamt, in gerichtlichen oder außergerichtlichen Streitigkeiten (z. B. Ehescheidung, Pflichtteil, Schadenersatz), Verlassenschaftsverfahren oder sonstigen rechtlichen Auseinandersetzungen bestimmt. Ebenso ist eine Verwendung im Zusammenhang mit Finanzierungszusagen oder Bonitätsprüfungen ausdrücklich ausgeschlossen. Eine weitergehende Verwendung des Gutachtens – insbesondere durch Dritte oder für andere als die genannten Zwecke – bedarf es der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Haftungsansprüche Dritter sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung des Sachverständigen – unabhängig vom Rechtsgrund – auf die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültige Versicherungssumme der bestehenden Berufshaftpflichtversicherung beschränkt. Diese Einschränkungen gelten sinngemäß auch im Falle einer auszugsweisen oder digitalen Weitergabe des Gutachtens. Hinweis: Diese Haftungsregelung entspricht den allgemeinen Standesrichtlinien für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige sowie sinngemäß der ÖNORM B 1802-1.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 3. Auflage, 2014)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Zeitschrift der Sachverständigen, Hrsg. und Verleger: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, (Graz 2020)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Der Nutzungsdauerkatalog, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Informationsschreiben der Gemeinde vom 10.06.2026, 12.06.2026 zw. 15.06.2026
- Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung, Abteilung Abfallrecht BHGU-138565/2023-5 vom 04.09.2023
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan vom 10.06.2026
- Auszug aus dem Kataster vom 14.05.2026
- HORA – Abfrage vom 14.05.2026
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des ZT Datenforums vom 14.05.2026
- Kaufvertrag (BG 631 TZ 18172/2022) vom 10.06.2022
- Kaufvertrag (BG 631 TZ 18172/2022) vom 29.06.2022
- Nachtrag zum Kaufvertrag (BG 631 TZ 18172/2022) vom 11.11.2022
- Nachtrag zum Kaufvertrag (BG 631 TZ 18172/2022) vom 11.11.2022
- Baulandbestätigung vom 10.06.2026
- Planauskunft bzgl. Strom- und Datenleitung vom 09.06.2026
- Vorentwurf Bebauungsplan vom 17.08.2021
- Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept vom 10.06.2026

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt bzw. beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 124


 REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 63227 Hart bei St. Peter EINLAGEZAHL 124
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 5555/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.153	GST-Fläche	406	
	Bauf.(10)	161	
	Gärten(10)	245	Jakob Wohlgemut-Gasse 6
581/7	Wald(10)	392	
581/46	Wald(10)	102	
583/1	GST-Fläche	2710	
	Landw(10)	2506	
	Sonst(10)	204	
583/8	Landw(10)	995	
584/1	Landw(10)	2144	
584/2	Landw(10)	3045	
	GESAMTFLÄCHE	9794	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Pura Vida Projekt GmbH & Co KG (FN 583222f)

ADR: Parkstraße 1/4, Graz 8010

a 18172/2022 IM RANG 9571/2022 Kaufvertrag 2022-06-29 Eigentumsrecht

f 19761/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22

***** C *****

7 a 18174/2022 Pfandurkunde 2022-08-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.300.000,--

für Raiffeisenbank Graz-St. Peter eGen (FN 59147g)

b 18174/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 124 KG 63227 Hart bei St. Peter C-LNR 7

EZ 742 KG 63227 Hart bei St. Peter C-LNR 8

8 a 9713/2023 Pfandurkunde 2022-08-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Graz-St. Peter eGen (FN 59147g)

b 9713/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 124 KG 63227 Hart bei St. Peter C-LNR 8

EZ 742 KG 63227 Hart bei St. Peter C-LNR 9

9 a 5555/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,-- s.A. für

Raiffeisenbank Graz-St. Peter eGen (FN 59147g)

(244 E 48/26d)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch	14.05.2026 16:42:35
-----------	---------------------

2.2 Einheitswert

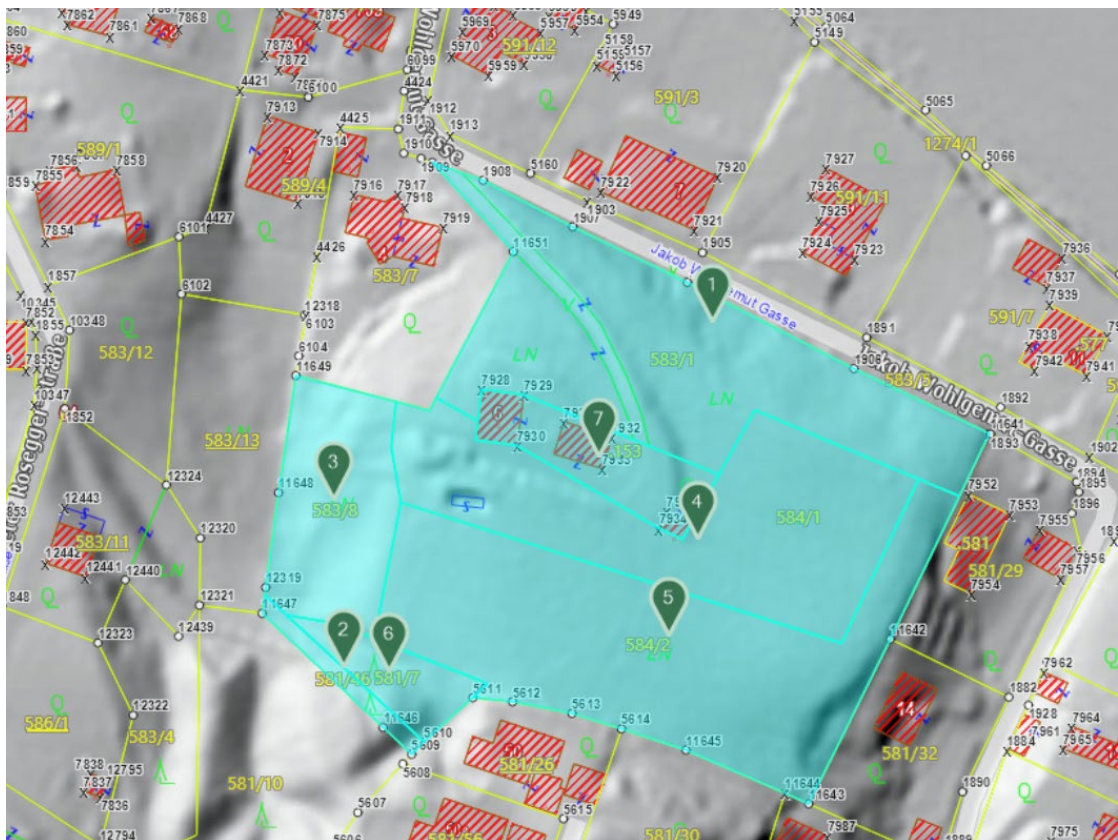
Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet die Liegenschaft mit der EZ 124 der 63227 Hart bei St. Peter verbunden mit den Grundstücken mit den GST-Nr. .153, 581/7, 581/46, 583/1, 583/8, 584/1 sowie 584/2 als wirtschaftliche Einheit.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Der Bewertungsgegenstand mit der EZ 124 weist laut Grundbuch eine Fläche von 9.794m² auf. Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form und befindet sich an einem Nord-Nordosthang mit Ost bzw. West geneigten Grundstücksflächen an den Rändern mit mittlerer bis starker Hanglage ca. 5 – 30 Grad und partiell auch über 30 Grad. Die Hanglage bedingt insbesondere erhöhte Anforderungen an Zufahrten, Stützungen, Böschungen, Höhenentwicklung und Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild. Die Umgebung ist insgesamt als ruhig und naturnah zu beschreiben; das Grundstück eignet sich für Wohn- oder Erholungszwecke.



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

2.4.2 Aufschließung

Aufschließungsmöglichkeiten (Kanal, Strom, Wasser) befinden sich in Grundstücksnähe oder am Grundstück selbst. Die Zufahrt ist über die Grundstücke mit den Gst-Nr. 583/5 und 587 (öffentliche Straße) möglich.

Gem. Informationsschreiben der Gemeinde vom 15.06.2026 haften auf der Liegenschaft Jakob-Wohlgemut-Gasse 6 insgesamt offene und fällige Forderungen an Grundsteuer und Kostenersätzen von **2.419,20 Euro** aus.

2.4.3 Flächenwidmung

Das zu bewertenden Grundstück mit den Gst-Nr. .153 ist Flächenwidmungsplan idgF. als **Reines Wohnen (WR)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4** ausgewiesen.

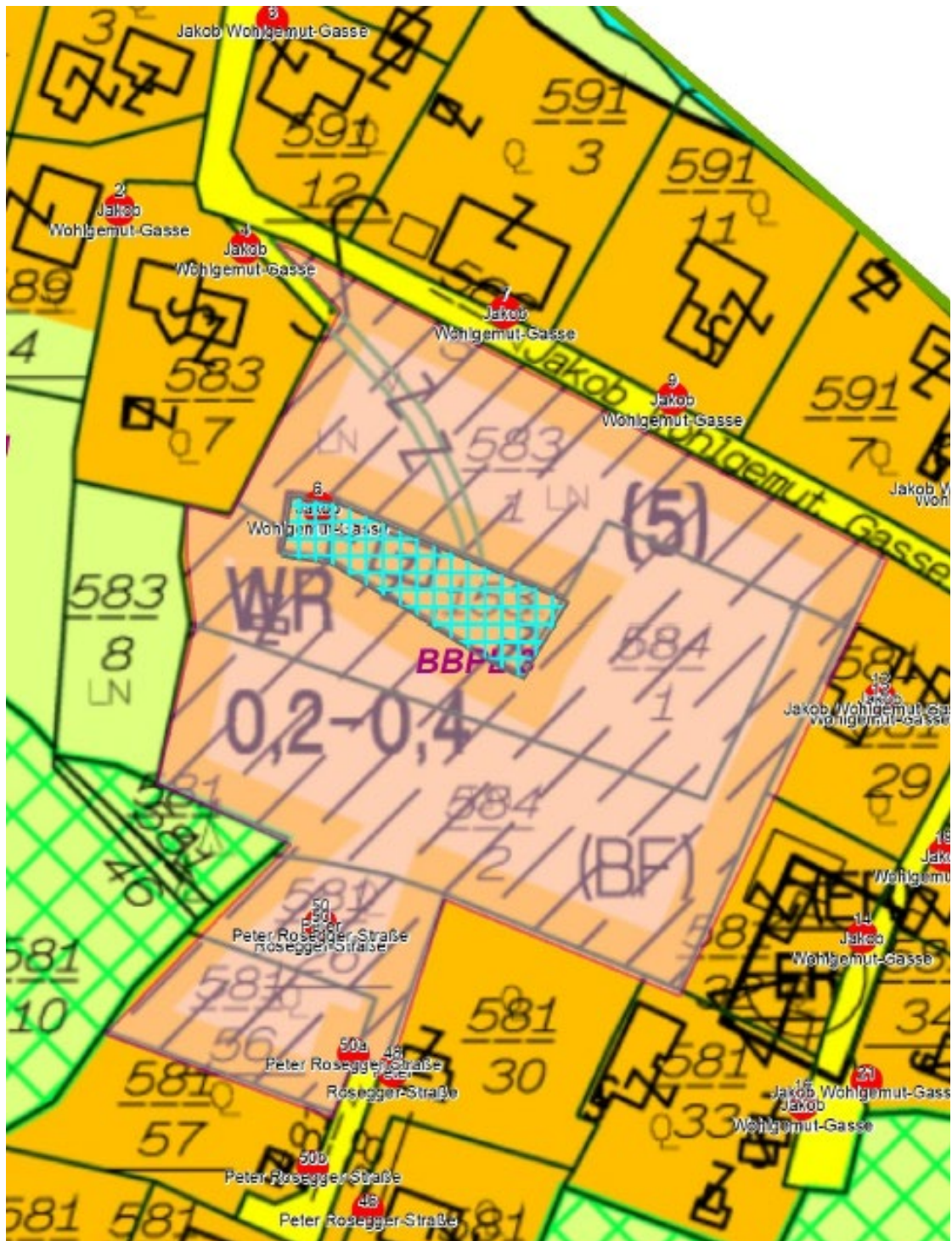
Die zu bewertenden Grundstücke mit den Gst-Nr. 583/1 (teilw. Verkehrsfläche), 584/1 und 584/2 sind im Flächenwidmungsplan idgF. als **Reines Wohnen (WR)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4** ausgewiesen. Für die Grundstücke mit den Gst-Nr. 583/1, 584/1 und 584/2 ist die Erstellung eines **Bebauungsplans** erforderlich (Neufestlegung). Diese Grundstücke sind als Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen bzw. Aufschließungsgebiete definiert. Als relevante Aufschließungserfordernisse werden insbesondere Zufahrt, innere Erschließung und Waldabstand genannt. Daraus ergibt sich, dass die Liegenschaft nicht wie ein sofort uneingeschränkt bebaubares Einzelbaugrundstück zu behandeln ist, sondern dass die bauliche Verwertbarkeit maßgeblich von der Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen abhängt.

Das Grundstück mit der Gst-Nr. 583/8 weist die Widmung Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland auf.

Die Grundstücke mit den Gst-Nr. 581/46 und 581/7 weisen die Widmung Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (Wald) auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecke genutzt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gesamten im Landschaftsschutzgebiet Nördliches und östliches Hügelland von Graz (LS 30). Ein anrainendes Grundstück befindet sich in einem Bereich mit potentiell erhöhter Rutschgefahr. Gem. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung, Abteilung Abfallrecht BHGU-138565/2023-5 vom 04.09.2023 befindet sich die Liegenschaft im Einzugsgebiet von Quelfassungen.

Gem. Fließpfadkarte befinden sich auf den Grundstücken von Hangwasser ausgelöste Fließpfade. In der Fließpfadkarte werden die theoretischen Fließwege des Oberflächenwassers/Hangwasser dargestellt. Dabei handelt es sich um Hochwasser abseits von Bächen und Flüssen. Es tritt in sonst trockenen Einzugsgebieten durch flächenhaften Abfluss von Oberflächenwasser infolge von Niederschlag und Schmelzwasser auf. Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Hangwasserabflüsse. Die Karte soll auch dazu beitragen, mögliche Hangwasserabflüsse bei der Bauplatzbeurteilung zu erkennen und Planungsfehler zu vermeiden.



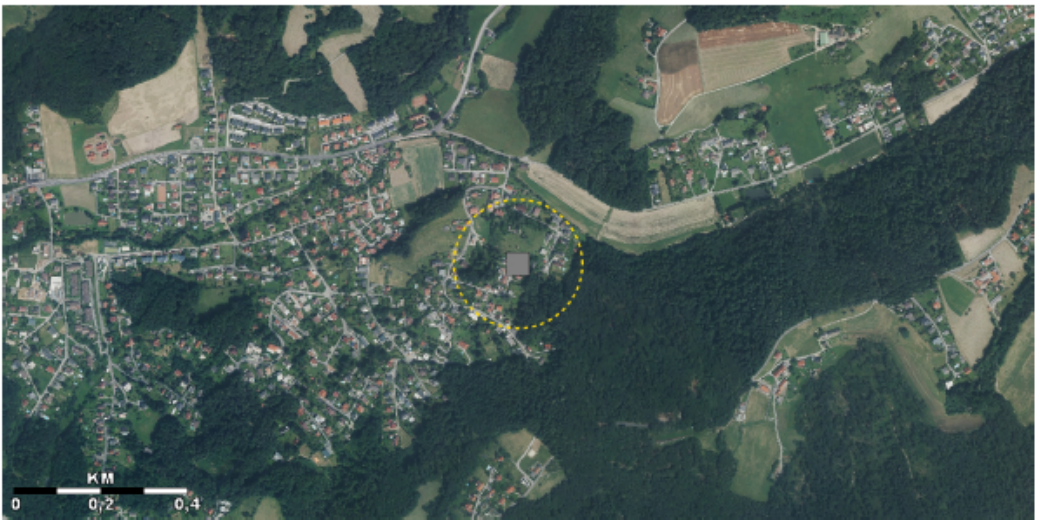
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde

Naturgefahren

HORA-Pass

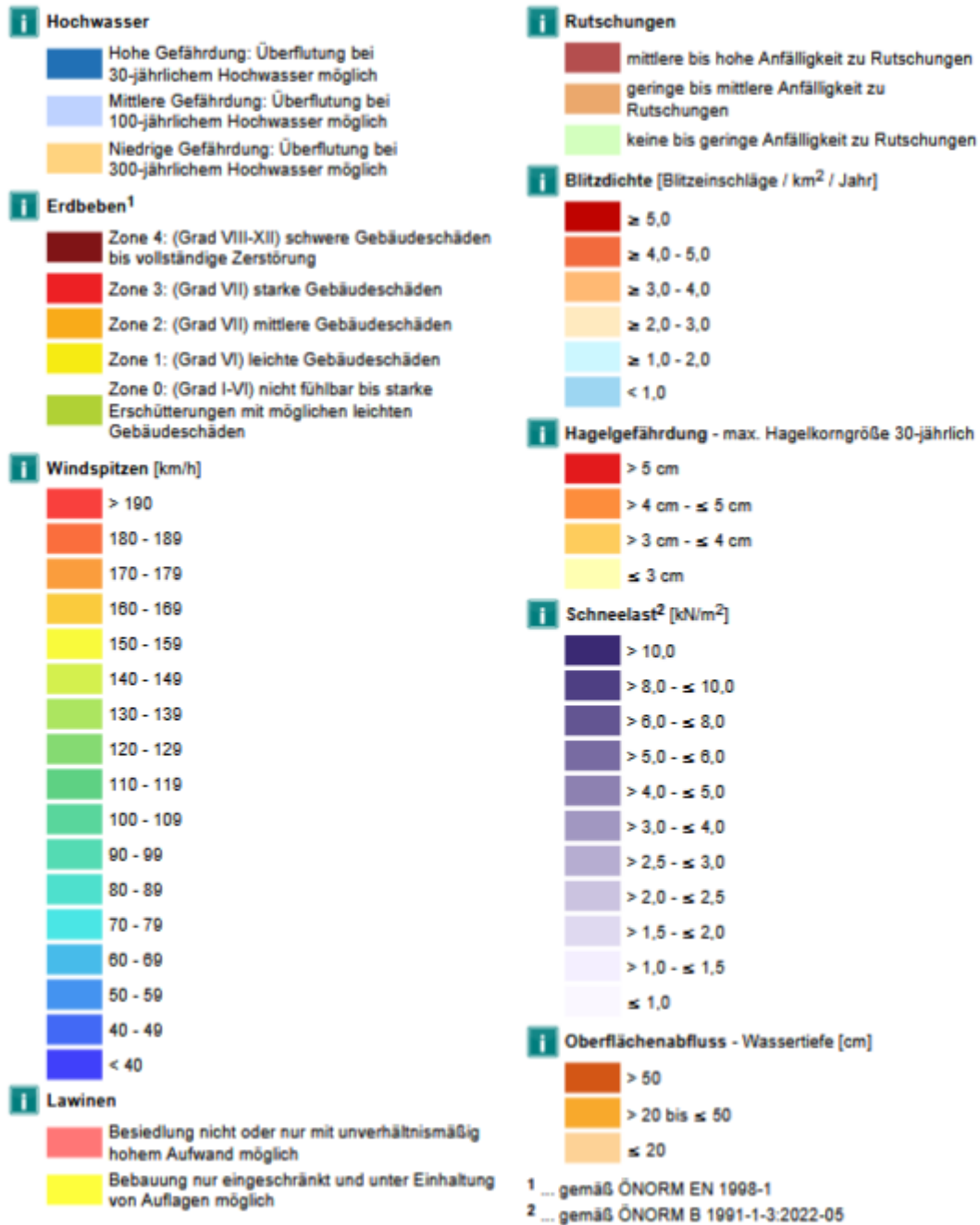
Adresse: Peter Rosegger-Straße 48, 8047 Hart bei Graz, Österreich
Seehöhe: 454 m
Auswerteradius: 150 m
Geogr. Koordinaten: 47,07299° N | 15,52195° O

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		hoch
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

Legende und weiterführende Informationen



i 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.

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Es ist darauf hinzuweisen, 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.

2.4.4 Rechte und Lasten

S. Pkt. 2.1

EZ 124

A2-Blatt

Im A2-Blatt finden sich keine eingetragenen Rechte/Lasten.

C-Blatt

Im C-Blatt finden sich keine eingetragenen Lasten.

Die Bewertung erfolgt im Übrigen geldlastenfrei.

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekanntgegeben.

2.5 Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Grundstücke

Der Bewertungsgegenstand stellt sich im Zuge der Befundaufnahme als seit längerer Zeit nicht regelmäßig gepflegte und nur eingeschränkt laufend betreute Liegenschaft dar. Bereits der äußere Gesamteindruck lässt erkennen, dass eine kontinuierliche Nutzung, geordnete Bewirtschaftung oder ordnungsgemäße gärtnerische Instandhaltung der Freiflächen über einen längeren Zeitraum nicht bzw. nur in untergeordnetem Ausmaß stattgefunden hat. Die Grundstücksfläche wird in weiten Bereichen von stark fortgeschrittenem natürlichen Aufwuchs geprägt. Zahlreiche Grundstücksteile sind mit hohem Gras- und Krautbewuchs, Strauchwerk, Bodendeckern, rankenden Pflanzen, Altlaub, Gehölzaufwuchs sowie sonstiger Spontanvegetation bedeckt. Der Zustand vermittelt nicht den Eindruck einer laufend gepflegten Garten- oder Freiflächenanlage, sondern von weitgehend sich selbst überlassenen Grundstücken.

Teilbereiche sind durch den dichten Bewuchs nur eingeschränkt einsehbar und auch nur erschwert begehbar. Die vorhandenen Wege-, Zufahrts- und Randbereiche weisen deutliche Alterungs-, Abnutzungs- und Bewucherscheinungen auf. In einzelnen Bereichen sind ursprünglich vorhandene Wegeführungen, Geländekanten oder sonstige Nutzungszonen zwar noch ansatzweise erkennbar, jedoch durch Vegetation, Laub, Erdreich und Ablagerungen überlagert. Eine eindeutige, durchgehend geordnete Freiflächenstruktur ist nicht mehr vorhanden. Die tatsächliche Grundstücksbeschaffenheit konnte infolge des dichten Bewuchses nur augenscheinlich beurteilt werden; eine Freilegung der Oberfläche, eine vermessungstechnische Grenzfeststellung oder eine technische Untersuchung des Untergrundes waren nicht Gegenstand der Befundaufnahme.

Auch entlang der Einfriedungen, seitlichen Zugangsbereichen und in den Randzonen ist eine fortgeschrittene Verwilderung festzustellen. Die Grundstücksgrenzen und Übergänge zu den Nachbarflächen sind stellenweise optisch nur eingeschränkt nachvollziehbar. Teilweise werden Zäune, Randbereiche, Böschungen, Mauern oder sonstige Abgrenzungen durch Bewuchs überlagert bzw. verdeckt. Ob sämtliche Einfriedungen, Mauern, Randsteine, Böschungen und sonstige Abgrenzungen lage- und eigentumsrechtlich korrekt situiert sind, konnte im Rahmen der gegenständlichen Befundaufnahme nicht überprüft werden. Allfällige Abweichungen wären erforderlichenfalls durch eine gesonderte Grenzfeststellung zu klären.

Die Außenanlagen vermitteln insgesamt einen ungepflegten, teilweise ungeordneten und nur eingeschränkt nutzbaren Eindruck. Vorhandene Zugangs-, Aufenthalts- und Freiflächen sind abschnittsweise mit Laub, Pflanzenaufwuchs, organischem Material und sonstigen Ablagerungen bedeckt. In Nebenzonen und gebäudenahen Bereichen finden sich Pflanzenreste, Schnittgut, Unrat, lose Materialien und nicht beseitigte Gegenstände.

Dies betrifft insbesondere Randbereiche, hausnahe Nischen, Bereiche unter Vordächern bzw. vorspringenden Bauteilen sowie Übergangsflächen zwischen Gebäuden und Freiflächen. Die vorhandene Vegetation reicht teilweise bis unmittelbar an die bestehenden Baulichkeiten heran, was auf eine über längere Zeit unterbliebene Freihaltung und Kontrolle der Gebäudeanschlüsse schließen lässt.

Typischerweise ist ein derartiger Zustand nicht Folge einer bloß kurzfristig unterbliebenen Pflege, sondern Ausdruck einer länger andauernden Vernachlässigung bzw. einer nur eingeschränkten Nutzung der Liegenschaft. Die Freiflächen sind nicht mit einem vollständig geräumten, eingeebneten, humusierten oder baureif vorbereiteten Grundstücken gleichzusetzen. Vielmehr handelt es sich um verwachsene, teilweise ungeordnete Grundstücksflächen mit Freimachungsbedarf. Vor einer geordneten weiteren Nutzung, Verwertung oder Neubebauung sind jedenfalls umfangreiche Mäh-, Freischneide-, Räumungs-, Entsorgungs- und gegebenenfalls Planierungsmaßnahmen udgl. erforderlich.

Aufgrund des vorhandenen Bewuchses und der nicht freigelegten Oberflächenbeschaffenheit können unterirdische Einbauten, alte Fundamentreste, Leitungen, Schächte, verfüllte Baugrubenbereiche, alte Hausanschlüsse, Auffüllungen, Befestigungsreste oder sonstige frühere bauliche Reststrukturen nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für etwaige Rückstände früherer Nutzungen, insbesondere im Nahbereich bestehender Nebengebäude, Lagerflächen oder vormals befestigter Zonen. Die bloße augenscheinliche Befundaufnahme erlaubt insoweit keine abschließende Aussage über die vollständige Abbruch- oder Räumungsfreiheit der Grundstücke. Für eine künftige bauliche Nutzung wäre daher eine weitergehende Prüfung der Untergrundsituation, der vorhandenen Leitungen und der allfälligen baulichen Reststrukturen zweckmäßig.

Insgesamt sind die Grundstücke zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als verwachsene, nicht vollständig bereinigte und nur eingeschränkt geordnet nutzbare Liegenschaft zu beurteilen. Die Freiflächen weisen keinen Zustand auf, der eine unmittelbare bauliche Verwertung ohne vorbereitende Maßnahmen erwarten lässt. Der Naturstand ist vielmehr durch Pflege- und Räumungsrückstand, teils dichte Vegetation, eingeschränkte Begehbarkeit, ungeordnete Randbereiche und nicht abschließend überprüfbare Untergrundverhältnisse geprägt.

Gem. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung, Abteilung Abfallrecht BHGU-138565/2023-5 vom 04.09.2023 befindet sich zudem entsorgungspflichtige Stoffe auf der Liegenschaft.

2.5.2 Abbruchgebäude / vorhandene Altgebäude

Auf den Grundstücken befinden sich ältere Gebäude- bzw. Nebengebäudeteile, welche nach dem äußeren und inneren Erscheinungsbild nicht mehr einem ordnungsgemäß instand gehaltenen, zeitgemäß nutzbaren oder wirtschaftlich sinnvoll weiterverwendbaren Gebäudebestand entsprechen. Die vorhandenen Baulichkeiten weisen deutliche Alters-, Abnutzungs-, Vernachlässigungs- und Substanzschwächespuren auf. Nach dem während der Befundaufnahme gewonnenen Eindruck handelt es sich um einen stark überalterten Altbestand, der im Rahmen einer künftigen geordneten Nutzung des Grundstücks überwiegend als Abbruch- bzw. Räumungsbestand zu qualifizieren ist.

Der äußere Zustand der vorhandenen Altgebäude ist durch sichtbare Alterung, einfache Bauweise, verwitterte Oberflächen, ungepflegte Anschlussbereiche und teilweise unmittelbaren Pflanzenbewuchs geprägt. Fassadenflächen, Sockelzonen, Dachränder, Türen, Fenster und sonstige Anschlussbereiche zeigen einen nicht instand gehaltenen Eindruck. In einzelnen Bereichen reicht der Bewuchs bis unmittelbar an die Gebäude heran oder überlagert Gebäudeteile optisch. Derartige Befunde sprechen für eine längere Phase ohne laufende Pflege-, Kontroll- und Erhaltungsmaßnahmen. Eine regelmäßige Nutzung oder laufende bauliche Betreuung ist nicht erkennbar.

Auch die Dach- und Anschlussbereiche der Altgebäude vermitteln keinen ordnungsgemäß gewarteten Zustand. Soweit einsehbar, zeigen sich gealterte Dachflächen, offene bzw. einfache Konstruktionsteile, Abnutzungserscheinungen und nicht bereinigte Randbereiche. Bei älteren, über längere Zeit nicht betreuten Nebengebäuden besteht erfahrungsgemäß ein erhöhtes Risiko von Undichtheiten, Feuchtigkeitseintritten, Holzschäden, Korrosion, Schädlingsbefall sowie verdeckten Schäden an tragenden oder aussteifenden Bauteilen. Eine technische Detailprüfung oder statische Beurteilung wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht vorgenommen. Bereits der sichtbare Gesamtzustand rechtfertigt jedoch die Annahme, dass die Gebäude wirtschaftlich nicht als normal verwertbarer Bestand, sondern als abbruchreif einzustufen sind.

Die Innenbereiche der vorhandenen Altgebäude bzw. Nebengebäude stellen sich, soweit zugänglich und einsehbar, als ungeordnet, verschmutzt, überstellt und nur eingeschränkt nutzbar dar. Mehrere Bereiche sind mit Lagergut, Altmaterial, Möbelteilen, Bauresten, Holz- und Metallteilen, Geräten, Verpackungen, sonstigen beweglichen Gegenständen und diversen Ablagerungen belegt. Eine geordnete, saubere und funktionsgerechte Nutzung liegt nicht vor. Die vorhandenen Räume vermitteln vielmehr den Eindruck eines aufgelassenen Lager- bzw. Nebenflächenbestandes, in welchem über längere Zeit keine ordnungsgemäße Räumung, Reinigung oder Instandhaltung erfolgt ist.

Hinzu kommen deutliche Abnutzungs- und Verschmutzungserscheinungen an Wänden, Decken, Böden, Türen und sonstigen Oberflächen. Teilweise sind einfache, rohe oder nur untergeordnet ausgebaute Konstruktionen erkennbar. Einzelne Bereiche wirken baulich provisorisch, technisch überholt und nicht mehr zweckentsprechend nutzbar. Die vorhandenen Ausstattungen und Einbauten entsprechen keinem zeitgemäßen Standard. Ein Bereich, der im vorgefundenen Zustand ohne Freimachung, Reinigung und bauliche Instandsetzung sinnvoll einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden könnte, ist nicht feststellbar.

Soweit einzelne Gebäudeteile früher als Lager-, Werkstatt-, Neben- oder Gartengebäude genutzt worden sein mögen, ist diese Nutzung nach dem derzeitigen Erscheinungsbild jedenfalls nicht mehr als geordnet, zeitgemäß oder wirtschaftlich tragfähig anzusehen. Der Bestand wirkt in seiner Gesamtheit überaltert, vernachlässigt und wirtschaftlich verbraucht. Die vorhandenen Gebäude stellen daher keinen werterhöhenden, marktüblich weiterverwendbaren Gebäudebestand dar, sondern sind bei einer künftigen Verwertung überwiegend als belastender Altbestand mit Freimachungs-, Entrümpelungs-, Entsorgungs- und Abbrucherfordernis zu berücksichtigen.

Es ist im Zusammenhang mit diesen Altgebäuden auch darauf hinzuweisen, dass vor einem Abbruch bzw. einer Räumung gegebenenfalls weitergehende Prüfungen erforderlich sein können. Dies betrifft insbesondere die Frage allfälliger Schadstoffbelastungen, etwa alte Dämmstoffe, Dach- oder Wandmaterialien, Anstriche, Bodenbeläge, Leitungen, technische Einbauten oder sonstige kontaminationsverdächtige Materialien. Auch alte Fundamente, unterirdische Bauteile, Schächte, Leitungsreste oder verfüllte Bauteilbereiche können auf Grundlage der bloßen Sichtbefundung nicht ausgeschlossen werden. Diese Umstände sind bei der wirtschaftlichen Beurteilung des Grundstücks und des erforderlichen Abbruch- bzw. Freimachungsaufwandes entsprechend zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Altgebäude bzw. Nebengebäude sind somit nicht als gebrauchstauglicher Gebäudebestand im Sinne einer nachhaltigen Weiternutzung zu qualifizieren. Nach dem äußeren und inneren Erscheinungsbild liegt vielmehr ein wirtschaftlich verbrauchter Bestand vor, dessen Erhaltung und Sanierung im Verhältnis zu einer geordneten Neubebauung bzw. Neuordnung des Grundstücks voraussichtlich nur eingeschränkt zweckmäßig erscheint. Im Rahmen der weiteren Bewertung ist daher davon auszugehen, dass der Bestand im Wesentlichen als Abbruchbestand zu behandeln ist.

2.5.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist aus sachverständiger Sicht festzuhalten, dass sich die bewertungsgegenständlichen Grundstücke zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als verwachsene, ungeordnete und nicht vollständig bereinigte Liegenschaft mit älteren, wirtschaftlich verbrauchten Abbruchgebäuden darstellt. Die Freiflächen sind in weiten Teilen durch hohen Gras-, Kraut-, Strauch- und Gehölzbewuchs geprägt. Einzelne Grundstücksteile sind nur eingeschränkt einsehbar und begehbar. Die vorhandenen Rand- und Gebäudenahbereiche weisen deutliche Verwilderungs-, Ablagerungs- und Vernachlässigungsmerkmale auf. Eine geordnete, baureif vorbereitete Grundstückssituation liegt nicht vor.

Die auf dem Grundstück befindlichen Altgebäude bzw. Nebengebäude weisen erhebliche Alters-, Abnutzungs- und Vernachlässigungserscheinungen auf. Sie vermitteln weder äußerlich noch innerlich den Eindruck eines nachhaltig nutzbaren, marktüblich verwertbaren Gebäudebestandes. Die vorhandenen Baulichkeiten sind vielmehr als wirtschaftlich überaltert, sanierungsunwürdig bzw. überwiegend als Abbruch- und Räumungsbestand zu beurteilen. Vor einer geordneten Weiterverwertung des Grundstücks sind daher insbesondere Entrümpelung, Freimachung, Entsorgung von Altmaterial, Abbruch der nicht mehr zweckmäßig nutzbaren Altbauteile sowie Freischneide- und Räumungsmaßnahmen auf den Freiflächen erforderlich.

Der festgestellte Zustand geht deutlich über bloße Pflegeversäumnisse oder untergeordnete Instandhaltungsrückstände hinaus. Die Liegenschaft weist im derzeitigen Naturstand keinen Zustand auf, der eine unmittelbare bauliche Nutzung oder Verwertung ohne vorbereitende Maßnahmen zulässt. Vielmehr bestehen erkennbare Freimachungs-, Räumungs-, Abbruch- und Prüfnotwendigkeiten. Insbesondere können aufgrund des dichten Bewuchses, der vorhandenen Altbauteile und der nicht freigelegten Oberflächen allfällige Fundamentreste, unterirdische Einbauten, alte Leitungen, Schächte, Auffüllungen, verfüllte Bauteile oder sonstige bauliche Reststrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Für die weitere Bewertung ist daher zugrunde zu legen, dass die vorhandenen Baulichkeiten keinen maßgeblichen positiven Gebäudewert vermitteln, sondern primär als abbruch- und entsorgungsrelevanter Altbestand zu berücksichtigen sind. Die Liegenschaft ist erst nach entsprechender Freimachung, Räumung, Entsorgung, allfälliger technischer Prüfung und Herstellung einer geordneten Oberflächensituation als Grundlage für eine künftige bauliche oder sonstige geordnete Nutzung anzusehen.

2.5.4 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **28.05.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Es wurden keine Bestandsverhältnisse bekanntgegeben. Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand unbewohnt.

2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

„Nach § 3 Abs. 1 und 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sind für die Bewertung von Liegenschaften Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren sind insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren genannt. Weiters ist festgelegt, dass für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, wenn dies zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Liegenschaft bestimmenden Umstände erforderlich ist.

Beim Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften oder Liegenschaftsteile als Ganzes verglichen. Es kann daher nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die zu bewertende Liegenschaft oder der zu bewertende Liegenschaftsteil mit den vergleichbaren Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen weitgehend hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände übereinstimmt. Bei der Beurteilung dieser Umstände kommt der Frage, ob der jeweilige Vergleichspreis mit oder ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zustande gekommen ist, eine wesentliche Rolle zu.

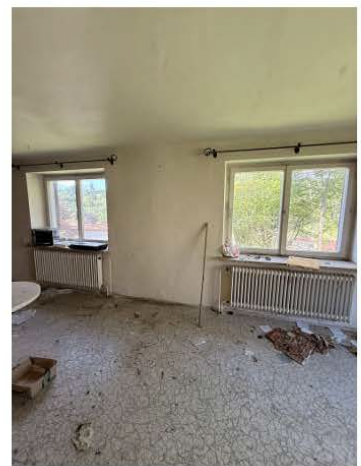
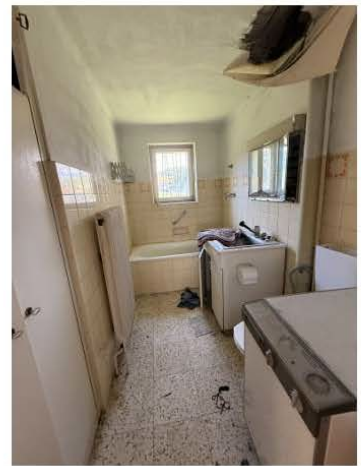
Da die Beantwortung dieser Frage in der Regel unmöglich sein wird, ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Liegenschaften oder Liegenschaftsteile wohl nur dann anwendbar, wenn einerseits ein besonders enger Vertrauensbereich des Mittelwertes aller Vergleichspreise den Schluss rechtfertigt, dass die Vergleichspreise die Marktsituation richtig darstellen und andererseits auf die Beantwortung der Frage einer im Mittelwert der Vergleichspreise enthaltenen oder nicht enthaltenen Umsatzsteuer verzichtet werden kann“ (aus: der Sachverständige, Heft 1/1999).

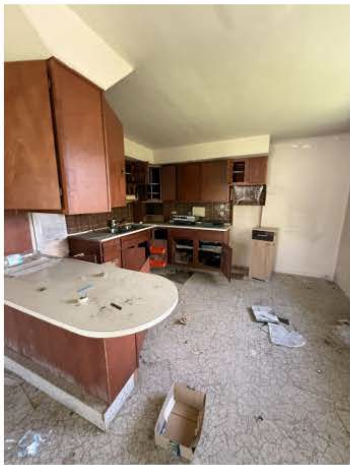
Im vorliegenden Fall wird bei der Übertragung des Eigentums davon ausgegangen, dass eine Ausweisung der Umsatzsteuer nicht erfolgt.

2.7 Fotodokumentation































2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Die gegenständlichen Grundstücke mit den Grundstücksnummern: .153, 581/7, 581/46, 583/1, 583/8, 584/1 sowie 584/2 sind lt. Abfrage vom 09.06.2026 beim Umweltbundesamt

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at© BEV

2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen kein Energieausweis erhoben werden.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

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

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

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsparteien liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand 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, LBG).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften wie die Gegenständliche werden – sofern sie bestandfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Wert unter Berücksichtigung von Lage und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientieren.

Im gegenständlichen Fall ist demzufolge das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden.

Der Bodenwert ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs 2, LBG).

Die Bestandsobjekte wurde im Zuge des Befundes als augenscheinlich länger andauerndes nicht benütztes und nicht instandgehaltenes, somit in wirtschaftlicher Hinsicht abrisssreifes Gebäude festgestellt. Der bauliche Zustand und die fehlende wirtschaftlich sinnvolle Fortnutzbarkeit lassen eine nachhaltige wertrelevante Nutzung des bestehenden Baukörpers nicht mehr erkennen. Im Hinblick auf den festgestellten Zustand des Gebäudes als wirtschaftlich abrisssreifes Bestandsobjekt kommt dem Baukörper kein eigenständiger positiver Verkehrswertbeitrag mehr zu. Die vorhandene technische Restsubstanz schlägt sich mangels wirtschaftlich sinnvoller Fortnutzung nicht mehr in einem werterhöhenden Gebäudewert nieder. Maßgeblich bleibt daher im Wesentlichen der Bodenwert, vermindert um die erforderlichen Abbruch-, Räumungs-, Entsorgungs- und Freimachungskosten.

Der Bodenwert der Liegenschaft wird zunächst im Vergleichswertverfahren ermittelt. Von diesem Bodenwert wird in einem weiteren Schritt die zur Herstellung des freigemachten Zustands erforderlichen geschätzten Freimachungskosten in Abzug gebracht. Der sich daraus ergebende verbleibende Grundstückswert nach Freimachungskosten stellt jenen Wert dar, der bei sofort freier und unbelasteter Verwertbarkeit der Grundstücke realisierbar wäre.

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind trotz unterschiedlicher Widmung und katastermäßiger Trennung als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Maßgeblich ist, dass die Teilflächen nach Lage, Erschließung, Topographie und Nutzungsmöglichkeit funktional zusammenhängen und am Markt typischerweise nicht isoliert, sondern nur gemeinsam mit der Hauptliegenschaft verwertet würden. Insbesondere die Zufahrtssituation, die Hanglage sowie die damit verbundene Erschließungs-, Entwässerungs- und Geländegestaltung sprechen für eine Gesamtbetrachtung. Einzelne Teilflächen weisen für sich allein keinen vollwertigen selbständigen Nutzungswert auf, sondern erhalten ihren wirtschaftlichen Zusatznutzen durch die Zuordnung zur Baulandfläche.

Auch die Bebauungsplanpflicht bzw. das Erfordernis einer übergreifenden städtebaulichen Planung spricht gegen eine isolierte Bewertung. Bebauung, Zufahrt, Freiflächen, Grünbereiche und Geländeanpassungen sind sachgerecht nur im Zusammenhang der Gesamtliegenschaft zu beurteilen. Die unterschiedlichen Widmungen werden demgemäß innerhalb dieser wirtschaftlichen Einheit wertdifferenziert berücksichtigt. Die Baulandflächen werden mit dem Baulandwert, die Freiland- bzw. Grünflächen als höherwertige Ergänzungsflächen und die Waldflächen mit verminderten Wertansatz bewertet.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

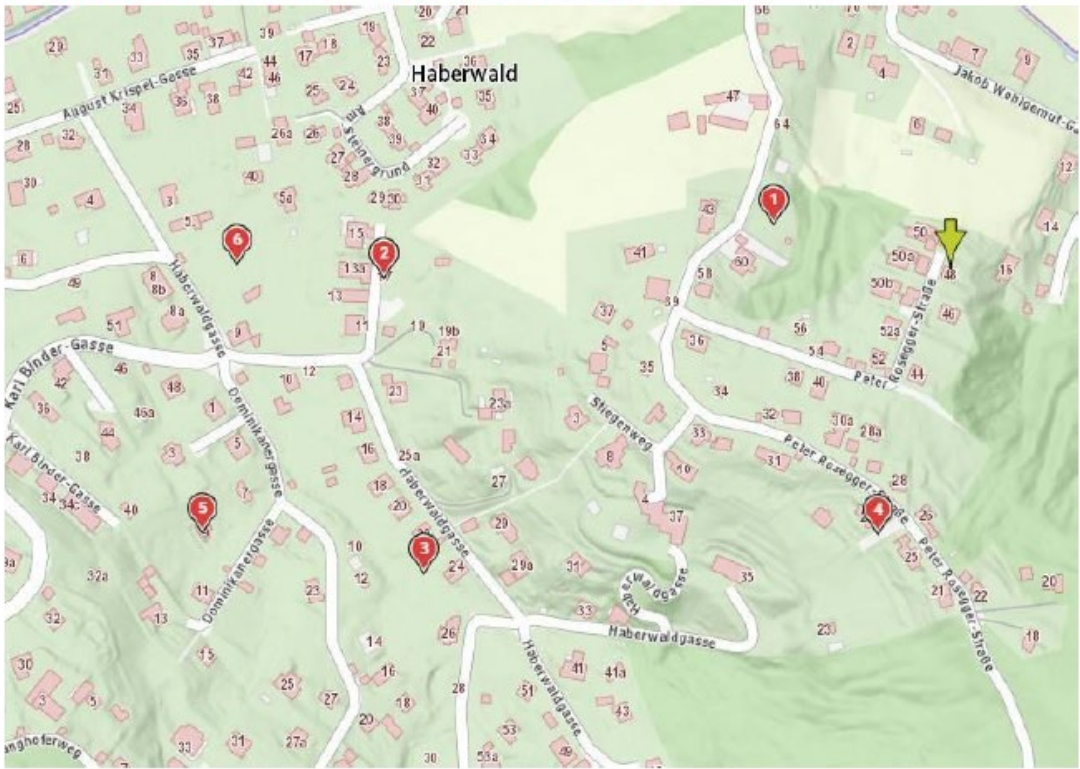
Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Für die Ermittlung des Bodenwertes werden unbebaute Grundstücke als sogenannte „Vergleichsgrundstücke“ herangezogen. Wobei der Bodenwert mittels Vergleichswertverfahren von jenen Grundstücken abgeleitet wird, die hinsichtlich der **wertbeeinflussenden Merkmale** mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

Übersicht der Vergleichswerte:

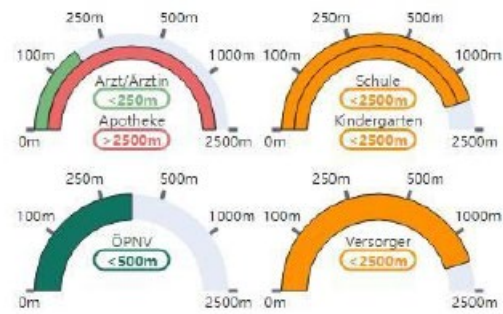
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	9644/2024	02.07.2024	983,00	274,67 €	274,67 € *
2	abbruchreifes Gebäude	18393/2023	13.10.2023	7.581,00	123,99 €	123,99 € *
3	Bauland	4669/2026	11.02.2026	751,00	245,01 €	245,01 € *
4	Bauland	19132/2021	11.10.2021	1.715,00	379,59 €	379,59 € *
5	abbruchreifes Gebäude	7288/2022	30.11.2021	1.101,00	263,40 €	263,40 € *
6	Bauland	10791/2025	04.06.2025	2.453,00	251,94 €	251,94 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.07.2024
Tagebuchzahl	9644/2024
Grundbuch	63227 Hart bei St. Peter
EZ	1091
KG-Grundstück	63227 - 586/1
Verkäufer	Reiß
Käufer	Habermann Schrittwieser

weitere Informationen

Widmung	reines Wohngebiet, BBD 0,2-0,4
---------	--------------------------------

Flächendaten

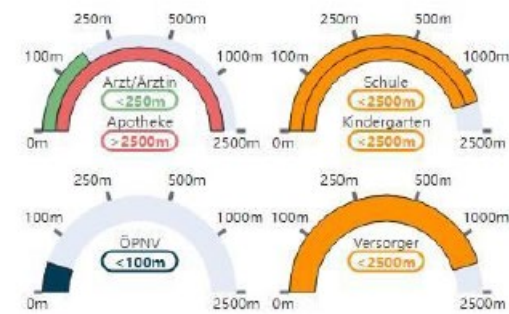
Grundstücksfläche	983,00 m ²
Bebaute Fläche	12,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	270.000,00 €
Grundstücksfläche	983,00 m ²
Preis/m ²	274,67 €
Preis korr. / m ²	274,67 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 12 m²; Widmung: reines Wohngebiet, BBD 0,2-0,4; Gartenhütte mit weniger als 8 m²
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 110 m

Nr. 2: abbruchsreifes Gebäude *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.10.2023
Tagebuchzahl	18393/2023
Grundbuch	63227 Hart bei St. Peter
EZ	439
Adresse	Haberwaldgasse 17 8047 Hart bei Graz
KG-Grundstück	63227 - 607/20 63227 - 581/13
Verkäufer	Haberwald 17 Projekt GmbH
Käufer	Bauunternehmung Granit Gesellschaft m.b.H.

Flächendaten

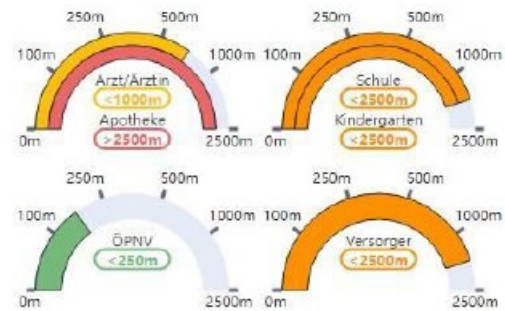
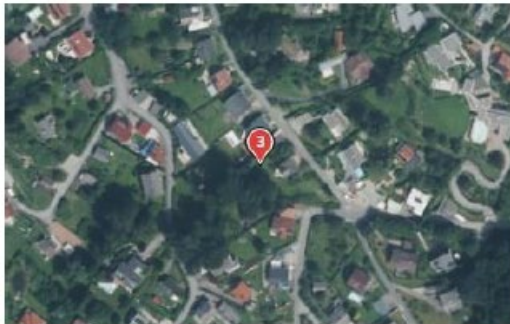
Grundstücksfläche	7.581,00 m ²
Bebaute Fläche	42,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	940.000,00 €
Grundstücksfläche	7.581,00 m ²
Preis/m ²	123,99 €
Preis korr. / m ²	123,99 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 42 m²;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 345 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.02.2026
Tagebuchzahl	4669/2026
Grundbuch	63227 Hart bei St. Peter
EZ	697
Adresse	Haberwaldgasse 24 8047 Hart bei Graz
KG-Grundstück	63227 - 609/8
Verkäufer	Wilsche (CA)
Käufer	Mandir Mandir

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Flächendaten

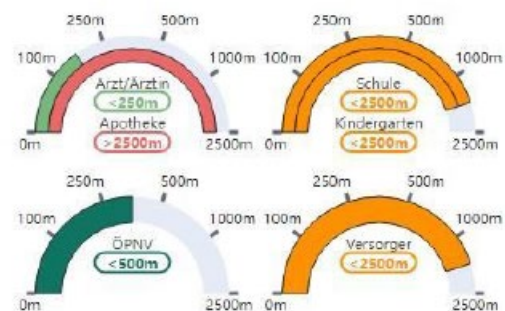
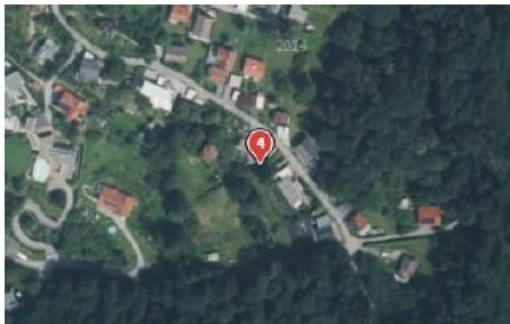
Grundstücksfläche	751,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	184.000,00 €
Grundstücksfläche	751,00 m²
Preis/m²	245,01 €
Preis korr. / m²	245,01 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 369 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.10.2021
Tagebuchzahl	19132/2021
Grundbuch	63227 Hart bei St. Peter
EZ	1464
KG-Grundstück	63227 - 607/36 63227 - 607/38
Verkäufer	Skela Skela
Käufer	Scholl (DE) Ibbels (DE)

weitere Informationen

Widmung	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4
---------	--------------------------------

Flächendaten

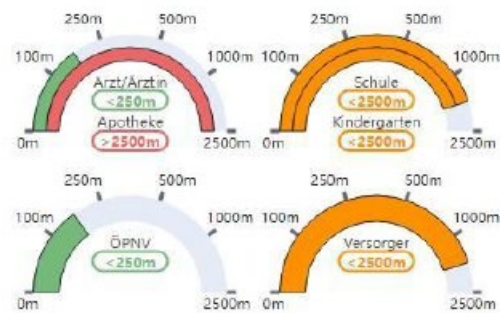
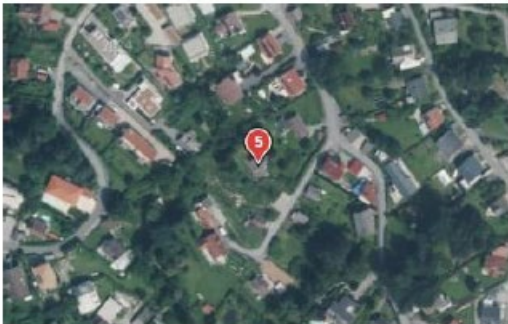
Grundstücksfläche	1.715,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	651.000,00 €
Grundstücksfläche	1.715,00 m²
Preis/m²	379,59 €
Preis korr. / m²	379,59 €

Aus dem KV: Widmung: Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 167 m

Nr. 5: abbruchsreifes Gebäude *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.11.2021
Tagebuchzahl	7288/2022
Grundbuch	63227 Hart bei St. Peter
EZ	815
Adresse	Dominikanergasse 9 8047 Hart bei Graz
KG-Grundstück	63227 - 603/52
Verkäufer	Wolfgruber Wolfgruber
Käufer	Fatestone GmbH

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.101,00 m ²
Bebaute Fläche	78,00 m ²

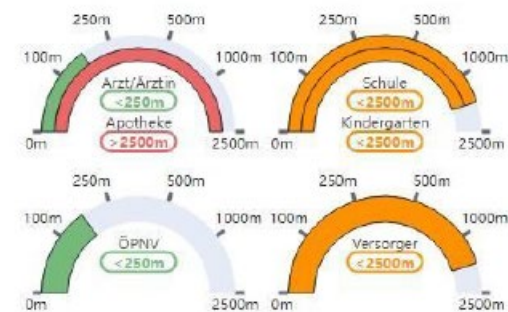
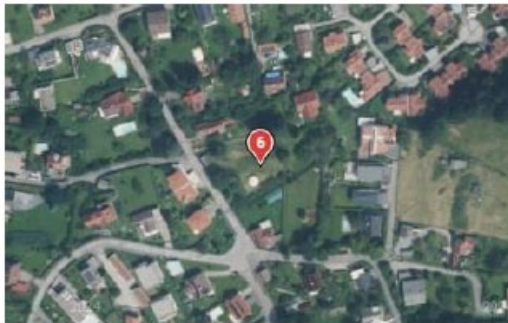
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	290.000,00 €
Grundstücksfläche	1.101,00 m ²
Preis/m ²	263,40 €
Preis korr. / m ²	263,40 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 78 m²; Widmung: Bauland;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 482 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.06.2025
Tagebuchzahl	10791/2025
Grundbuch	63227 Hart bei St. Peter
EZ	581
KG-Grundstück	63227 - 603/11
Verkäufer	Naturfreunde Österreich, Ortsgruppe Graz
Käufer	KINDER und JUGENDFÖRDERUNG PFLGEELTERNVEREIN STEIERMARK

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.453,00 m ²
Bebaute Fläche	39,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	618.000,00 €
Grundstücksfläche	2.453,00 m ²
Preis/m ²	251,94 €
Preis korr. / m ²	251,94 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 39 m²;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 433 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes und in weiterer Folge des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umfeld der Liegenschaft durchgeführt wurden (siehe oben: Übersicht Vergleichsgrundstücke).

Für die Bewertung konnten **11** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **6** Kaufvorgänge mit Preisen von **123,99 €/m²** bis **379,59 €/m²** in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11 - LBG).

Aufgrund der erhobenen wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsgrundstücke wird der harmonisierte Vergleichswert unter Berücksichtigung der Anliegerleistungen mit **255,00 € je m²** eingeschätzt.

Der auf die Grundstücke mit den Gst-Nr. .153, 583/1, 584/1 und 584/2 mit der Widmung „Bauland“ und einer Grundstücksfläche von: **8.305 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$8.305 \text{ m}^2 \times 255,00 \text{ EUR/m}^2 =$$

$$2.117.775,00 \text{ €}$$

Das unmittelbar an die Baulandfläche angrenzende Grundstück mit der Gst-Nr. 583/8 im Ausmaß von 995 m² weist zwar die Widmung „Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland“ auf, steht jedoch aufgrund seiner räumlichen und funktionalen Zuordnung in einem klaren wirtschaftlichen Konnex zur Baulandliegenschaft.

Der Fläche kommt dadurch ein über den reinen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzwert hinausgehender Zusatznutzen zu, insbesondere als ergänzende Grün-, Garten-, Abstands-, Erholungs- und Freihaltefläche zur angrenzenden Baulandnutzung.

Aufgrund der Westorientierung ist eine grundsätzlich günstige Belichtung und Aufenthaltsqualität gegeben, wobei die Hanglage mit einer Neigung von bis zu 30 Grad und mehr die bauliche bzw. intensive sonstige Nutzung jedoch deutlich einschränkt.

Die Fläche ist daher nicht mit vollwertigem Bauland gleichzusetzen, jedoch auch nicht bloß mit landwirtschaftlichem Freiland, sondern sachgerecht als höherwertige Grünfläche im Konnex zur Baulandliegenschaft zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der Größe der angrenzenden Baulandfläche, des untergeordneten Flächenausmaßes der Grünfläche, der Nutzungsnähe zum Bauland sowie der nutzungsbeschränkenden Hanglage erscheint ein Ansatz mit 20 % des Baulandpreises als sachgerecht und marktangemessen.

Der auf das Grundstück mit der Gst-Nr. 583/8 mit der Widmung „Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland“ und einer Grundstücksfläche von: **995 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$995 \text{ m}^2 \times 255,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,2 =$$

50.745,00 €

Die unmittelbar an die Baulandliegenschaft angrenzenden Waldgrundstücke mit den Gst-Nr. 581/46 und 581/7 im Ausmaß von 494 m² weisen aufgrund ihrer Lage zwar einen gewissen Zusatznutzen für die angrenzende Baulandfläche auf, insbesondere als abschirmende Grün-, Erholungs-, Sichtschutz- und Freihalteflächen. Aufgrund der teilweisen Bestockung und der Widmung bzw. tatsächlichen Nutzung als Wald sind diese Flächen jedoch nicht mit einer gewöhnlichen Garten- oder Grünlandergänzungsfläche gleichzusetzen.

Die Flächen sind in ihrer Nutzbarkeit deutlich eingeschränkt, da eine freie gärtnerische Gestaltung, bauliche Nutzung oder intensive private Verwendung nur sehr eingeschränkt möglich ist und allfällige forstrechtliche Vorgaben zu beachten sind. Der Wertansatz hat sich daher primär am ortsüblichen Waldwert zu orientieren; aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zur Baulandliegenschaft ist jedoch ein Zuschlag gegenüber rein land- bzw. forstwirtschaftlichem Wald sachgerecht. Unter Berücksichtigung des geringen Flächenausmaßes von 494 m², der funktionalen Ergänzungswirkung zur angrenzenden Baulandfläche sowie der eingeschränkten Nutzbarkeit als Wald erscheint eine Bewertung als höherwertiges Waldgrundstück im Konnex zum Bauland angemessen.

Unter Berücksichtigung der Größe der angrenzenden Baulandfläche, des untergeordneten Flächenausmaßes der Waldfläche, der Nutzungsnähe zum Bauland sowie der nutzungsbeschränkenden Hanglage erscheint ein Ansatz mit 5 % des Baulandpreises als sachgerecht und marktangemessen.

Der auf die Grundstücke mit den Gst-Nr. 581/46 und 581/7 mit der Widmung „Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (Wald)“ und einer Grundstücksfläche von: **494 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$494\text{m}^2 \times 255,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,05 = 6.298,50 \text{ €}$$

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (Nähe von Einfamilienhäuser zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe (Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen) oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

Für die Entsorgung der Baurestmassen und sonstiger entsorgungspflichtiger Stoffe bzw. baulicher Anlagen werden Kosten in der Höhe von 120.000,-- Eur (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Vergleichswert abgezogen.

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Bodenwertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.

3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

3.3.1 Zusammenfassung- Vergleichswert der Liegenschaft

Bodenwert der Grundstücke mit den Gst-Nr. .153, 583/1, 584/1 und 584/2:		2.117.775,00 €
Bodenwert des Grundstückes mit der Gst-Nr. 583/8:		50.745,00 €
Bodenwert der Grundstücke mit den Gst-Nr. 581/46 und 581/7:		6.298,50 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Entsorgung, etc.):	-	120.000,00 €
Offene Forderungen (Grundsteuer, etc.):	-	2.419,20 €
Vergleichswert der Liegenschaft:		2.052.399,30 €

3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den guten Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt gekennzeichnet ist“.

Eine **Marktanpassung** wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet.

Verkehrswert somit: 2.052.399,30 €

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro zwei Millionen zweiundfünfzigtausend)	2.052.000,-- €
---	-----------------------

3.4 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **28.05.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

Zeitwert des Zubehörs:

0,-- €

Zeitwert des Zubehörs:
(in Worten: Euro null)

0,-- €

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, am 26.06.2026



.....
Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4 Anhänge

4.1 Pläne - Kataster

