



www.gutachten-sv.at



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur
Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

+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 742, hiervon 1/1 Anteile, B- LNR 10.**

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, 12.06.2025 bzw. 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 18173/2022) vom 29.06.2022
- Kaufvertrag (BG 631 TZ 18173/2022) vom 11.11.2022
- Baulandbestätigung vom 10.06.2026
- Planauskunft bzgl. Strom- und Datenleitung vom 09.06.2026
- Vorentwurf Bebauungsplan vom 17.08.2021
- Dienstbarkeitsvertrag (BG 631 TZ 848/2014) vom 30.12.2023
- 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 742



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63227 Hart bei St. Peter EINLAGEZAHL 742
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
581/30	GST-Fläche	*	1244
	Bauf.(10)		55
	Gärten(10)	1189	Peter Rosegger-Straße 48

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 848/2014 RECHT des Gehens und Fahrens
Errichtung Bestand Ausgestaltung Instandhaltung Instandsetzung
Umbau Überprüfung Erneuerung Betrieb eines Abwasserkanals und von
Versorgungsleitungen aller Art (insb für elektrische Energie,
Wärmeenergie, Wasser, Telefon, Telekabel) auf Gst 581/52
für Gst 581/30

***** B *****
10 ANTEIL: 1/1
Pura Vida Projekt GmbH & Co KG (FN 583222f)
ADR: Parkstraße 1/4, Graz 8010
a 18173/2022 IM RANG 9575/2022 Kaufvertrag 2022-06-29 Eigentumsrecht
f 19761/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22

***** C *****
1 a 9687/1953
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren gem Par 2 Kaufvertrag
1952-08-23 für EZ 724
5 a 848/2014
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen auf
Gst 581/30 für Gst 581/28
gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2013-12-30
6 a 848/2014
DIENSTBARKEIT Errichtung Bestand Ausgestaltung
Instandhaltung Instandsetzung Umbau Überprüfung Erneuerung
Betrieb eines Abwasserkanals und von Versorgungsleitungen
aller Art (insb für elektrische Energie, Wärmeenergie,
Wasser, Telefon, Telekabel) auf Gst 581/30 für Gst 581/28
gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2013-12-30
8 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
9 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
10 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 16:38:25

2.2 Einheitswert

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

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet die Liegenschaft mit der EZ 742 der 63227 Hart bei St. Peter verbunden mit dem Grundstücke mit der GST-Nr. 581/30.

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.

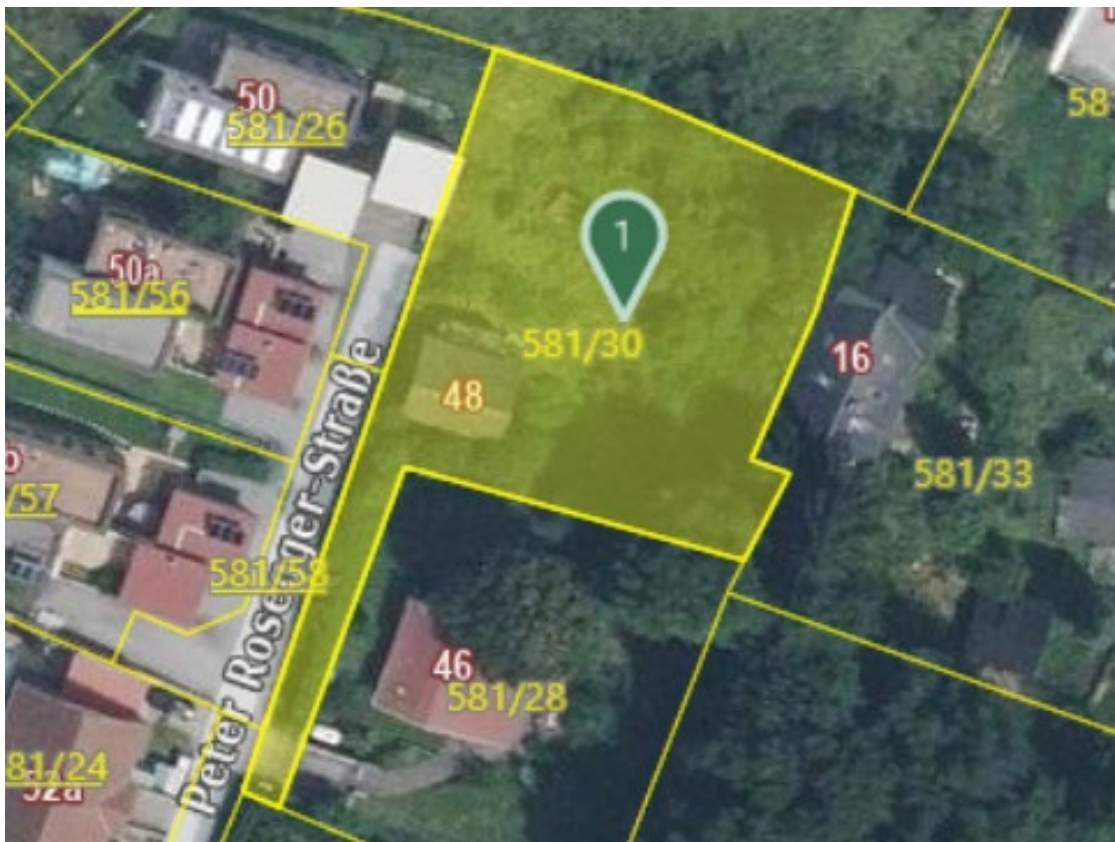


Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Der Bewertungsgegenstand mit der EZ 742 weist laut Grundbuch eine Fläche von 1.189 m² auf. Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form und befindet sich an einem Nord-Nordosthang. 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

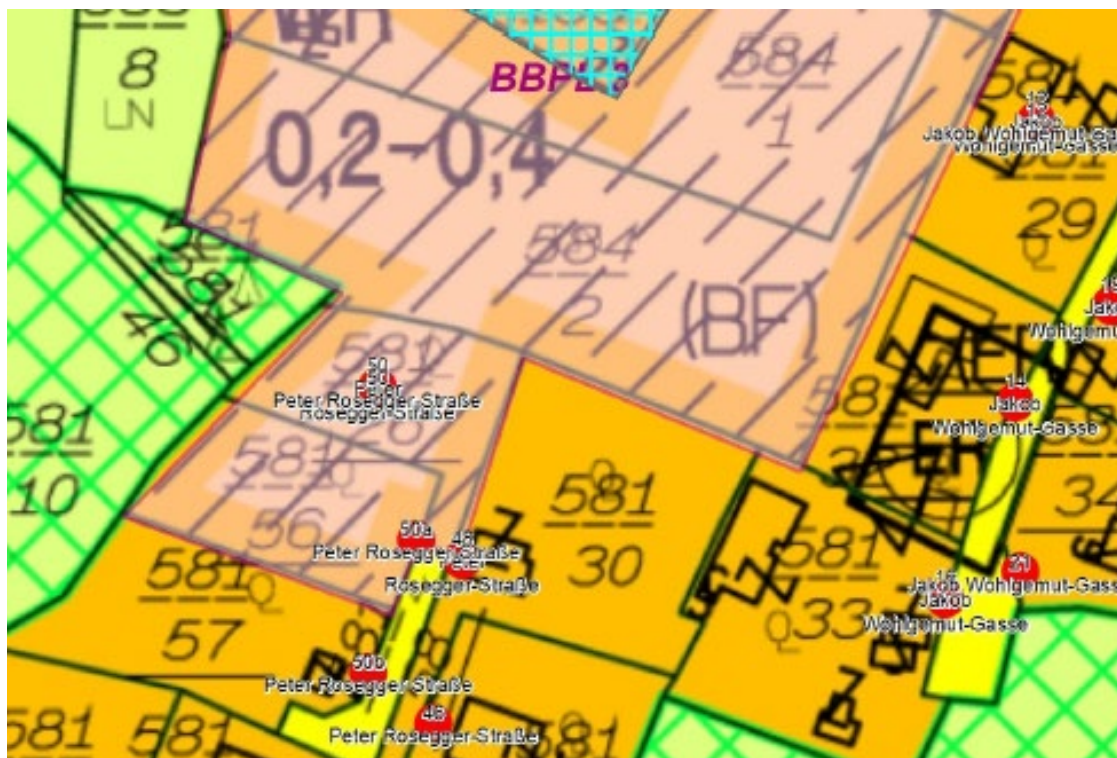
Aufschließungsmöglichkeiten (Kanal, Strom, Wasser) befinden sich in Grundstücksnähe oder am Grundstück selbst. Die Zufahrt ist rechtlich gem. Dienstbarkeitsvertrag (BG 631 TZ 848/2014) vom 30.12.2023 über das Grundstück mit den Gst-Nr. 581/52 sichergestellt. Gem. Informationsschreiben der Gemeinde vom 15.06.2026 haften auf der Liegenschaft Peter-Rosegge-Straße 48 insgesamt offene und fällige Forderungen an Grundsteuern in der Höhe von **58,50 Euro** aus.

2.4.3 Flächenwidmung

Das zu bewertende Grundstück mit den Gst-Nr. 581/30 ist im Flächenwidmungsplan idgF. als **Reines Wohnen (WR)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4** ausgewiesen. 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. Fließpfadkarte befinden sich auf dem Grundstück 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.



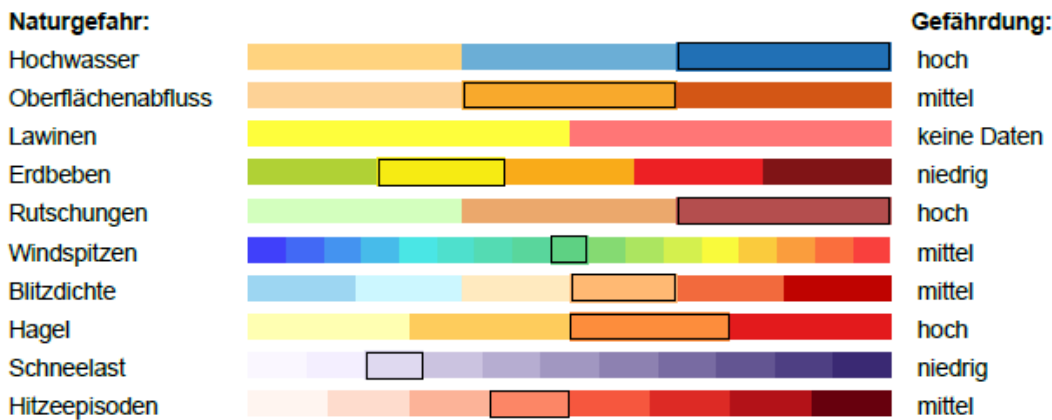
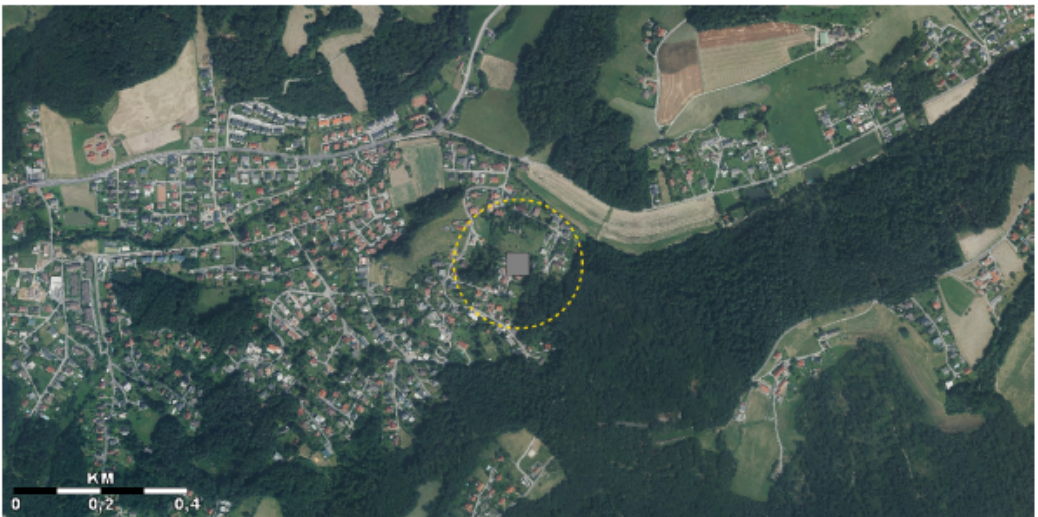
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde

Naturgefahren

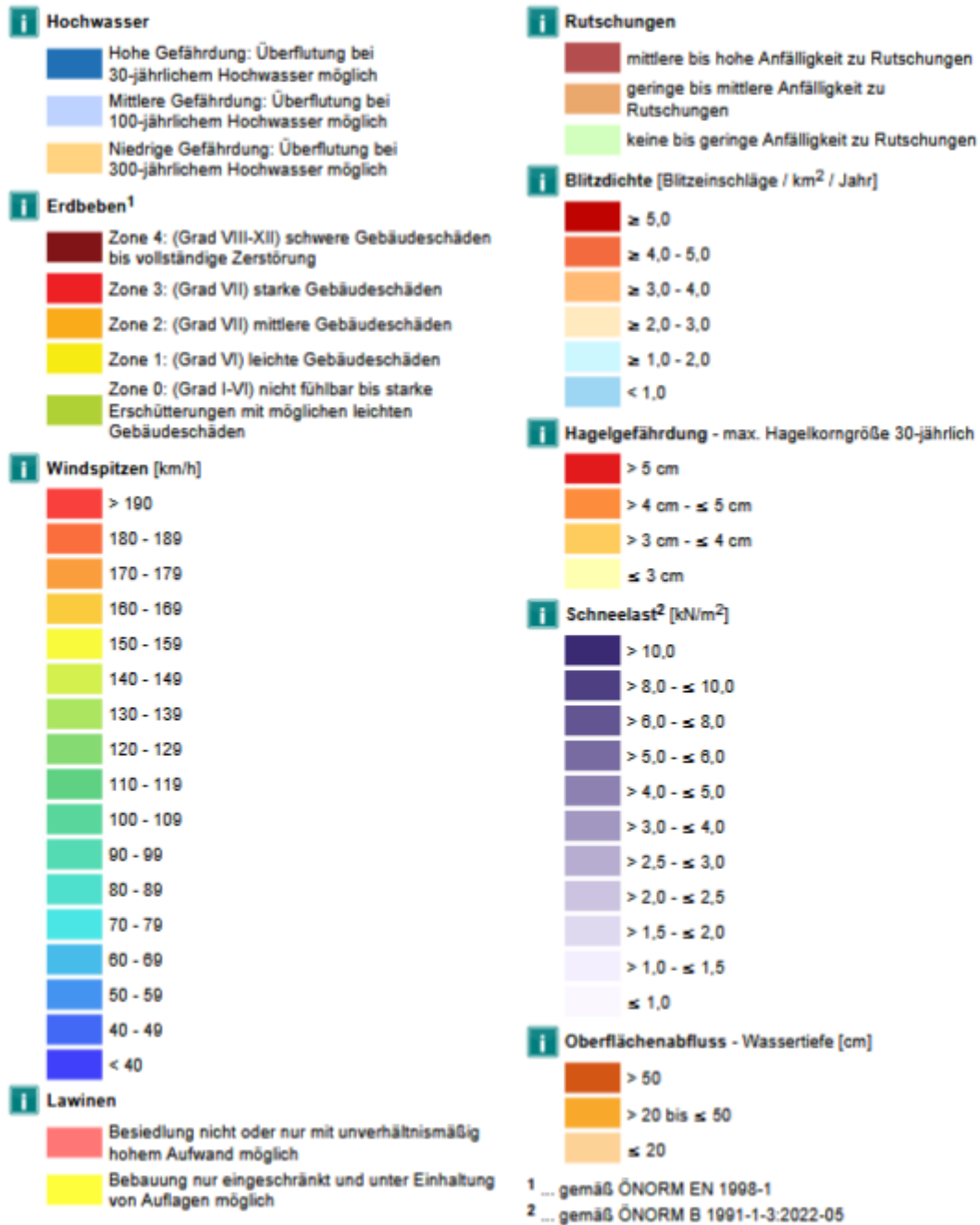
HORA-Pass

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.



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 742

A2-Blatt

1 a 848/2014 RECHT des Gehens und Fahrens Errichtung Bestand Ausgestaltung Instandhaltung Instandsetzung Umbau Überprüfung Erneuerung Betrieb eines Abwasserkanals und von Versorgungsleitungen aller Art (insb für elektrische Energie, Wärmeenergie, Wasser, Telefon, Telekabel) auf Gst 581/52 für Gst 581/30.

Diese im A2-Blatt eingetragenen Rechte/Lasten werden bei der Herleitung des Vergleichswertes berücksichtigt.

C-Blatt

1 a 9687/1953 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren gem Par 2 Kaufvertrag 1952-08-23 für EZ 724

5 a 848/2014 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen auf Gst 581/30 für Gst 581/28 gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2013-12-30

6 a 848/2014 DIENSTBARKEIT Errichtung Bestand Ausgestaltung Instandhaltung Instandsetzung Umbau Überprüfung Erneuerung Betrieb eines Abwasserkanals und von Versorgungsleitungen aller Art (insb für elektrische Energie, Wärmeenergie, Wasser, Telefon, Telekabel) auf Gst 581/30 für Gst 581/28 gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2013-12-30

Diese im C-Blatt eingetragenen Lasten werden bei der Herleitung des Vergleichswertes berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt im Übrigen geldlastenfrei.

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekanntgegeben.

2.5 Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Grundstücke / Außenanlagen

Der Bewertungsgegenstand stellt sich im Zuge der Befundaufnahme als stark hanglagige, seit längerer Zeit nicht regelmäßig gepflegte und nur eingeschränkt betreute Liegenschaft dar. Bereits der äußere Gesamteindruck lässt erkennen, dass eine kontinuierliche gärtnerische Pflege, eine geordnete Bewirtschaftung oder eine laufende Instandhaltung der Freiflächen über einen längeren Zeitraum nicht bzw. nur in untergeordnetem Umfang stattgefunden hat.

Die Grundstücksflächen sind in weiten Bereichen von hohem Gras-, Kraut- und Strauchbewuchs geprägt. Teilflächen sind mit dichtem natürlichen Aufwuchs, Bodendeckern, Gehölzaufwuchs, rankenden Pflanzen, Altlaub und sonstiger Spontanvegetation bedeckt.

Die Liegenschaft weist eine deutliche Hanglage auf. Das Gelände fällt augenscheinlich in Richtung der tiefer gelegenen Nachbarbebauung ab. Die Hangneigung beeinflusst sowohl die Begehrbarkeit als auch die künftige bauliche Nutzbarkeit, Geländegestaltung, Oberflächenentwässerung und allfällige Erschließungsmaßnahmen. In mehreren Bereichen ist die Oberfläche durch den dichten Bewuchs nur eingeschränkt einsehbar. Eine durchgehend geordnete, ebene oder baureif vorbereitete Grundstückssituation ist nicht gegeben.

Teilbereiche sind nur erschwert begehbar. Ursprüngliche Wegführungen, Geländekanten, Böschungen, Randbereiche oder sonstige Nutzungszonen sind nur ansatzweise erkennbar und vielfach durch Vegetation überlagert. In einzelnen Bereichen sind Ablagerungen, lose Bauteile, Rohre, Ziegel, Steine, Holz- und sonstige Materialien vorhanden. Diese Ablagerungen deuten darauf hin, dass die Freiflächen nicht vollständig bereinigt oder freigemacht wurden.

Auch in den Randzonen und im Nahbereich der Gebäude ist eine fortgeschrittene Verwilderung festzustellen. Die Vegetation reicht teilweise unmittelbar an die Gebäudefassaden, Sockelzonen und sonstige Bauteile heran. Gebäudeanschlüsse, Randbereiche und Übergänge zwischen Baukörper und Freifläche sind abschnittsweise überwachsen. Dies spricht für eine über längere Zeit unterbliebene Freihaltung und Kontrolle der gebäudenahen Bereiche.

Die vorhandenen Außenanlagen vermitteln insgesamt einen ungepflegten, teilweise ungeordneten und nur eingeschränkt nutzbaren Eindruck. Eine geordnete gärtnerische Gestaltung, regelmäßige Mahd, Freihaltung der Zugänge oder Pflege der Böschungs- und Randbereiche ist nicht erkennbar. Vor einer geordneten weiteren Nutzung oder Verwertung wären jedenfalls umfangreiche Freischneide-, Mäh-, Räumungs-, Entsorgungs- und gegebenenfalls Planierungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund des dichten Bewuchses und der nicht freigelegten Oberflächenbeschaffenheit können allfällige unterirdische Einbauten, alte Fundamentreste, Leitungen, Schächte, frühere Befestigungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Reststrukturen nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für mögliche Rückstände früherer Nutzungen im Bereich der bestehenden bzw. ehemals genutzten Baulichkeiten. Für eine künftige bauliche Nutzung ist daher eine weitergehende Prüfung der Untergrundsituation, der Entwässerung, der vorhandenen Anschlüsse und allfälliger baulicher Reststrukturen angezeigt.

Insgesamt ist das Grundstück zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als verwachsene, stark hanglagige und nicht vollständig bereinigte Liegenschaft zu beurteilen. Der Naturstand weist keinen Zustand auf, der eine unmittelbare bauliche Verwertung ohne vorbereitende Maßnahmen erwarten lässt. Der Grundstückszustand ist vielmehr durch Pflege- und Räumungsrückstand, dichten Bewuchs, eingeschränkte Begehbarkeit und ungeordnete Randbereiche geprägt. Die Untergrundverhältnisse wurden nicht geprüft.

2.5.2 Gebäude / Altbestand

Auf der Liegenschaft befindet sich ein älteres Wohngebäude welches nach dem äußeren und inneren Erscheinungsbild nicht mehr einem ordnungsgemäß instand gehaltenen, zeitgemäß nutzbaren oder wirtschaftlich nachhaltig weiterverwendbaren Gebäude entspricht. Die Baulichkeit weist deutliche Alters-, Abnutzungs-, Vernachlässigungs- und Substanzschwächepuren auf.

Der äußere Zustand des Gebäudes ist durch sichtbare Alterung, einfache Bauweise, verwitterte Oberflächen und ungepflegte Anschlussbereiche geprägt. Fassadenflächen, Sockelzonen, Fenster, Türen, Balkonbauteile, Dachränder und sonstige Anschlussstellen zeigen augenscheinlich einen nicht laufend instand gehaltenen Zustand. Teilweise sind Putzschäden, ausgebeßerte oder offene Fassadenbereiche, freiliegende Mauerwerks- bzw. Untergrundstellen sowie Verschmutzungen erkennbar.

Der Pflanzenbewuchs reicht in mehreren Bereichen bis unmittelbar an das Gebäude heran und überlagert gebäudenähe Bereiche optisch. Dies betrifft insbesondere Sockelbereiche, Fassadenanschlüsse, Randzonen und seitliche Gebäudeabschnitte. Derartige Befunde sprechen für eine längere Phase ohne laufende Pflege-, Kontroll- und Erhaltungsmaßnahmen.

Die Balkon- und Außenbauteile weisen einen Instandhaltungsrückstand auf. Geländer, Balkonplatten, Vorsprünge, Dachanschlüsse und Fassadenbereiche wirken gealtert und instandsetzungsbedürftig. Einzelne Bauteile erscheinen durch Witterungseinfluss, Alterung und unterbliebene Pflege beeinträchtigt. Eine technische Detailprüfung der Tragfähigkeit oder Verkehrssicherheit wurde nicht vorgenommen.

Auch die Dach- und Anschlussbereiche vermitteln keinen ordnungsgemäß gewarteten Zustand. Soweit einsehbar, zeigen sich gealterte Dachflächen, Dachränder und Anschlussdetails. Bei einem derart über längere Zeit nicht betreuten Altgebäude besteht erfahrungsgemäß ein erhöhtes Risiko von Undichtheiten, Feuchtigkeitseintritten, Holzschäden, Korrosion, Schädlingsbefall sowie verdeckten Schäden an tragenden oder aussteifenden Bauteilen. Eine abschließende bautechnische oder statische Beurteilung war im Rahmen der rein augenscheinlichen Befundaufnahme nicht Gegenstand.

2.5.3 Gebäudezustand innen

Die Innenbereiche des Gebäudes stellen sich als ungeordnet, verschmutzt, überaltert und nicht mehr nutzbar dar. Mehrere Räume sind mit Lagergut, Altmaterial, Möbelteilen, Bauresten, Holz- und Metallteilen, Geräten und diversen Ablagerungen belegt.

Die vorhandenen Räume vermitteln überwiegend den Eindruck eines seit längerer Zeit nicht mehr ordnungsgemäß genutzten Altbestandes. Teilweise sind Räume überstellt, verschmutzt und nur eingeschränkt begehbar. In einzelnen Bereichen sind alte Einbauten, Schränke, Sanitäröbekte, Leitungen, Türen und sonstige Ausstattungsreste vorhanden.

Hinzu kommen deutliche Abnützungs- und Verschmutzungserscheinungen an Wänden, Decken, Böden, Türen und sonstigen Oberflächen. Teilweise sind rohe, einfache oder nur untergeordnet ausgebaute Konstruktionen vorhanden. Einzelne Innenbereiche wirken baulich provisorisch, technisch überholt und nicht mehr zweckentsprechend nutzbar. Feuchtigkeitseinwirkungen, Putzschäden, schadhafte Oberflächen, Verschmutzungen und Vernachlässigungsfolgen sind augenscheinlich wahrnehmbar.

Die vorhandenen Sanitär- und Nebenräume weisen keinen gebrauchsfähigen, wohnhygienisch ordnungsgemäßen Zustand auf. Ob Wasser-, Abfluss-, Heizungs- oder Elektroinstallationen funktionsfähig sind, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht verifiziert werden. Aufgrund des vorgefundenen Zustandes ist jedenfalls von einem erheblichen Prüf-, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf auszugehen.

Auch die vorhandenen Küchen- bzw. Einbaubereiche sind als stark überaltert und nicht mehr nutzbar zu beurteilen. Die Einbauten wirken alt, verschmutzt und nicht betriebsbereit.

Das Gebäude vermittelt insgesamt den Eindruck eines seit längerer Zeit nicht mehr bewohnten bzw. nicht mehr ordnungsgemäß betreuten Altbestandes.

2.5.4 Abbruchwürdigkeit / wirtschaftliche Einordnung

Es handelt es sich bei dem bewertungsgegenständlichen Gebäude um einen wirtschaftlich stark überalterten Bestand. Der sichtbare bauliche Zustand, die Verwilderung der Außenbereiche, die fehlende laufende Nutzung und die nicht prüfbare technische Funktionsfähigkeit der Anlagen sprechen dafür, dass eine nachhaltige Weiternutzung wirtschaftlich nicht mehr gegeben ist.

Die vorhandenen Baulichkeiten stellen im gegenwärtigen Zustand keinen marktüblich verwertbaren Gebäudebestand dar. Vielmehr ist der Altbestand bei einer künftigen Verwertung überwiegend als belastender Bestand mit Freimachungs-, Entrümpelungs-, Entsorgungsserfordernis zu berücksichtigen.

Im Zuge des Abbruchs bzw. der Räumung ist jedenfalls auch eine weitergehende Prüfung hinsichtlich allfälliger Schadstoffbelastungen, etwa alte Dämmstoffe, Dach- oder Wandmaterialien, Anstriche, Bodenbeläge, Leitungen, technische Einbauten oder sonstige kontaminationsverdächtige Materialien erforderlich. Auch alte Fundamente, Schächte, Leitungsreste, verfüllte Bauteilbereiche oder sonstige unterirdische Strukturen können auf Grundlage der bloßen Sichtbefundung nicht ausgeschlossen werden.

2.5.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend präsentiert sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als stark hanglagige, verwachsene, ungeordnete und nicht vollständig bereinigte Liegenschaft mit einem älteren, wirtschaftlich stark überalterten Gebäudebestand.

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.

Das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude weist erhebliche Alters-, Abnutzungs- und Vernachlässigungserscheinungen auf. Die vorhandene Bausubstanz und Ausstattung ist wirtschaftlich überaltert; die Innenräume sind ungeordnet, verschmutzt und im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar.

Vor einer geordneten Weiterverwertung der Liegenschaft sind daher insbesondere Freischneide- und Räumungsmaßnahmen auf den Freiflächen, Entrümpelung, Entsorgung von Altmaterial und der Abbruch des nicht mehr zweckmäßig nutzbaren Gebäudes erforderlich.

Der vorhandene Gebäudebestand weist keinen positiven Gebäudewert mehr auf und ist primär als freimachungs- und abbruchrelevanter Altbestand zu berücksichtigen.

2.5.6 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.

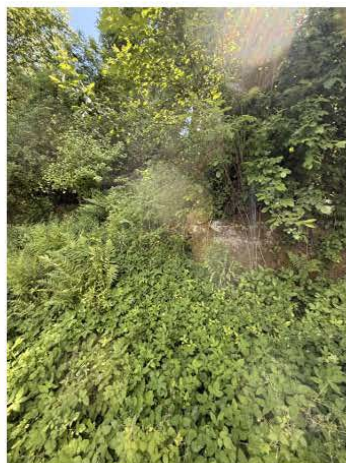
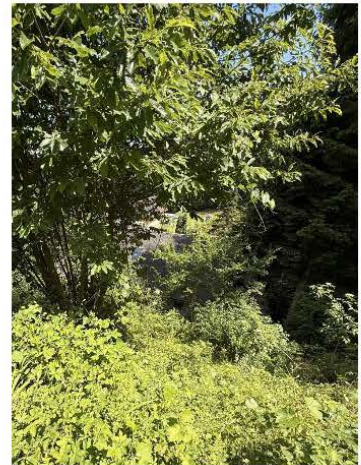
Beim Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften oder Liegenschaftsteile als Ganzes verglichen. Es kann daher nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die zu bewertende Liegenschaft oder der zu bewertende Liegenschaftsteil mit den vergleichbaren Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen weitgehend hinsichtlich 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.

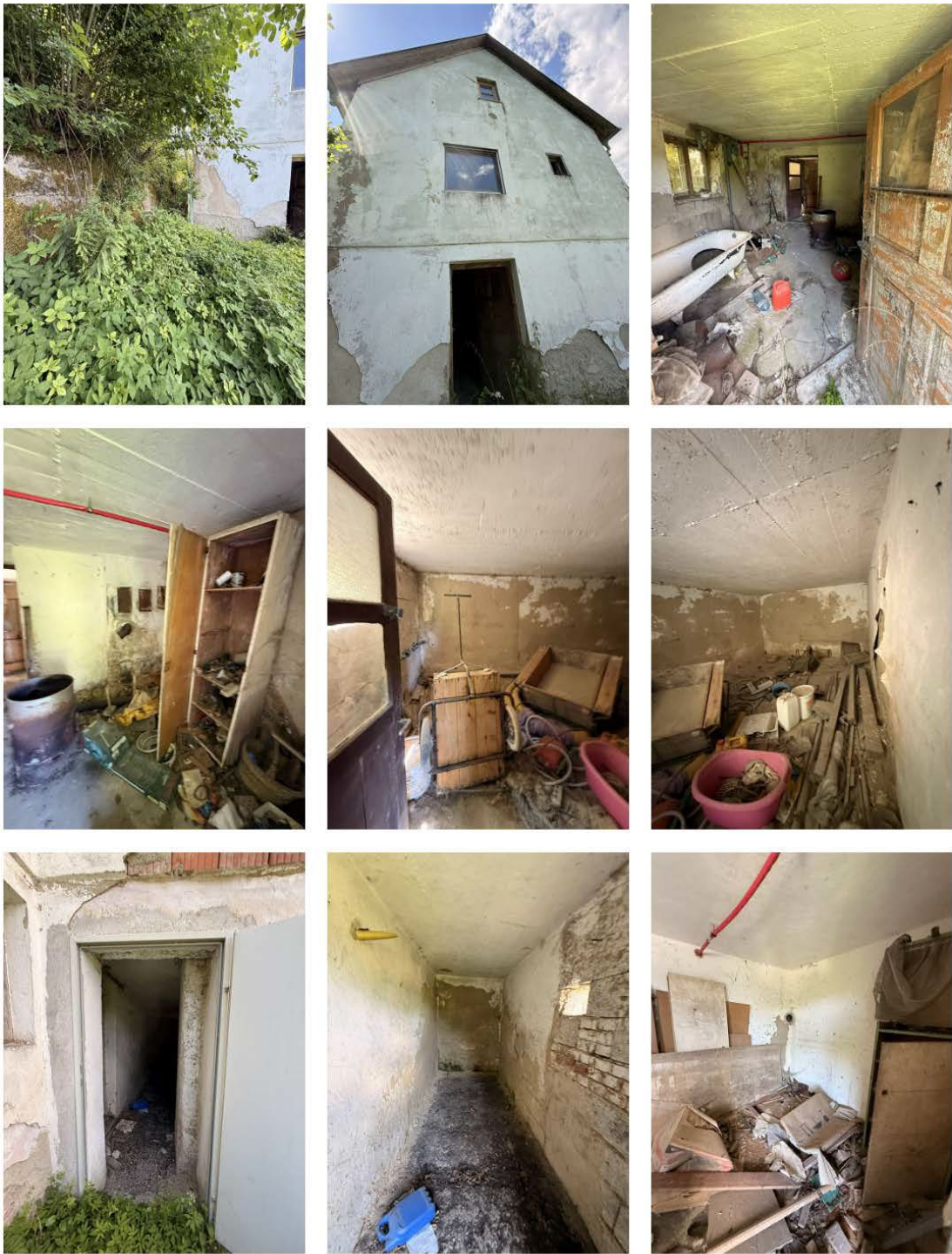
Da die Beantwortung dieser Frage in der Regel unmöglich sein wird, ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Liegenschaften oder Liegenschaftsteile wohl nur dann anwendbar, wenn einerseits ein besonders enger Vertrauensbereich des Mittelwertes aller Vergleichspreise den Schluss rechtfertigt, dass die 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

Das gegenständlichen Grundstück mit den Grundstücksnummer: 581/30 ist lt. Abfrage vom 11.06.2026 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).

Das Bestandsobjekt 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.

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).

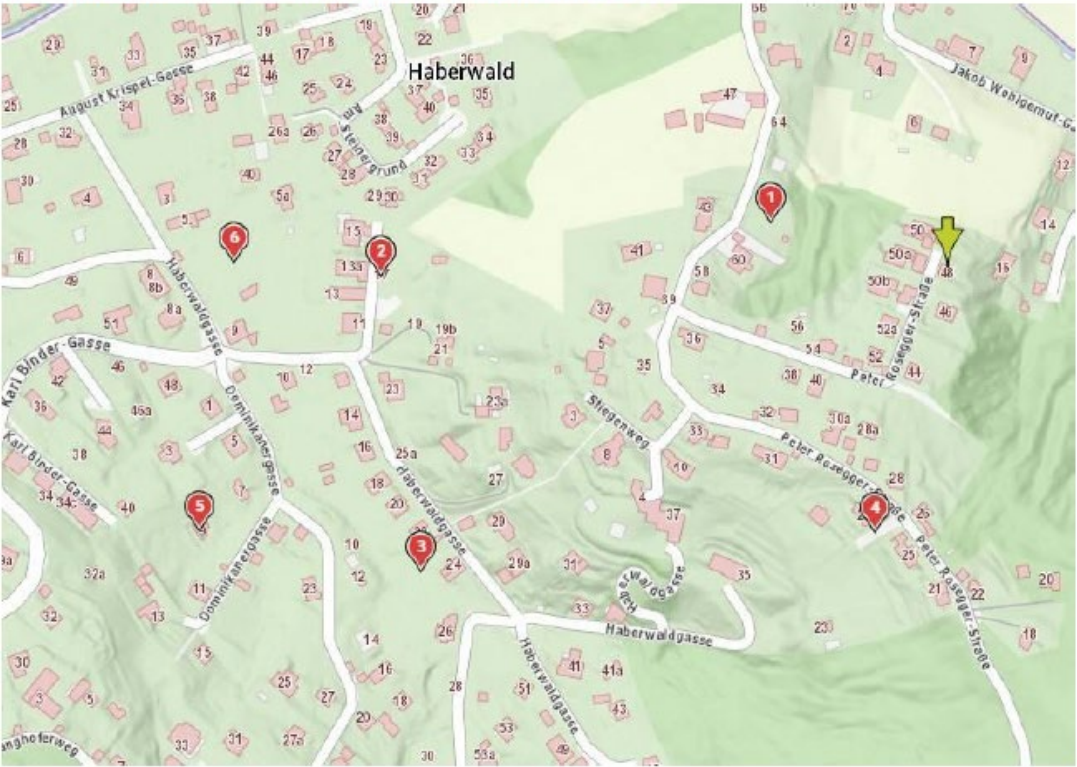
Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend 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:

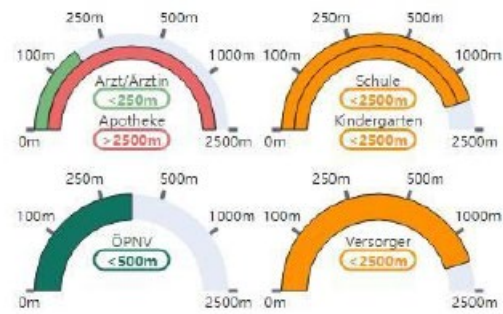
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



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

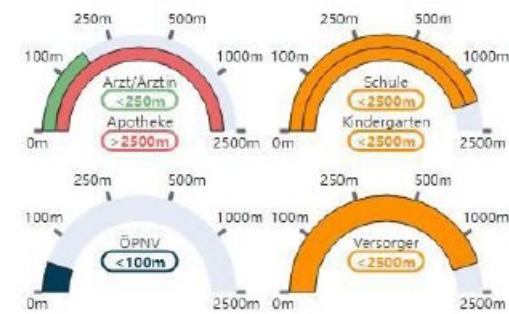
Grundstücksfläche	983,00 m ²
Bebaute Fläche	12,00 m ²

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

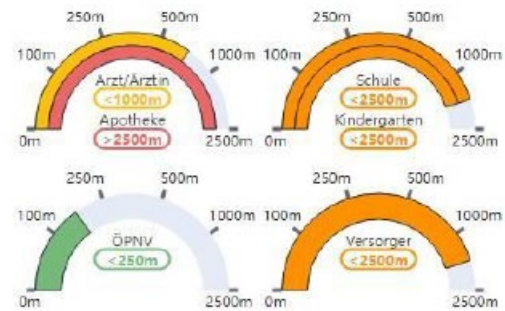
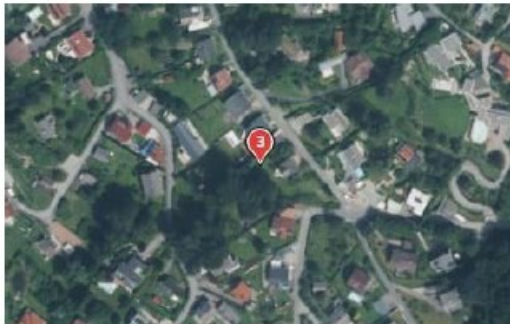
Grundstücksfläche	7.581,00 m ²
Bebaute Fläche	42,00 m ²

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

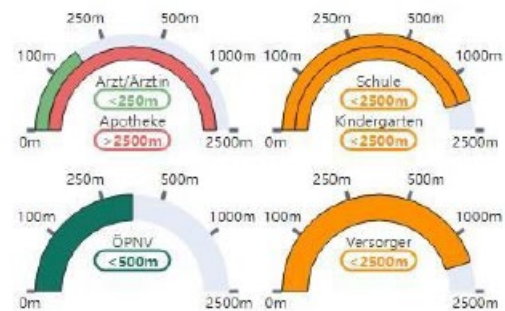
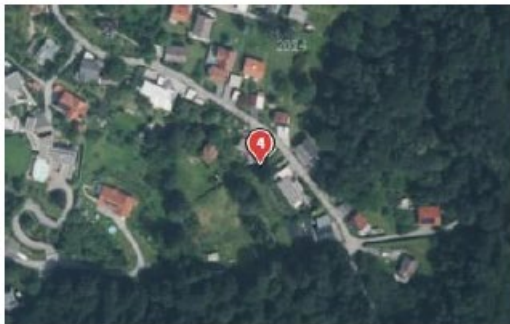
Grundstücksfläche	751,00 m²
-------------------	-----------

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

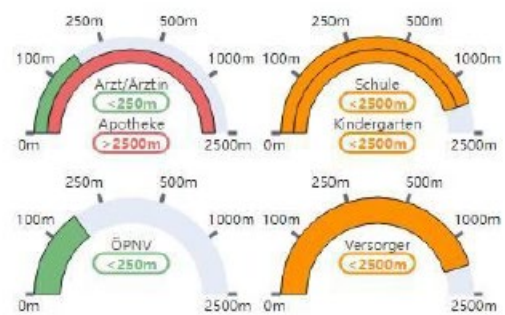
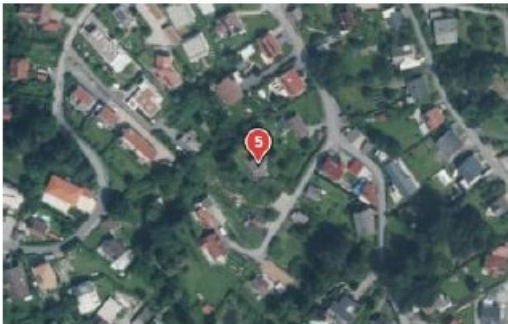
Grundstücksfläche	1.715,00 m²
-------------------	-------------

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

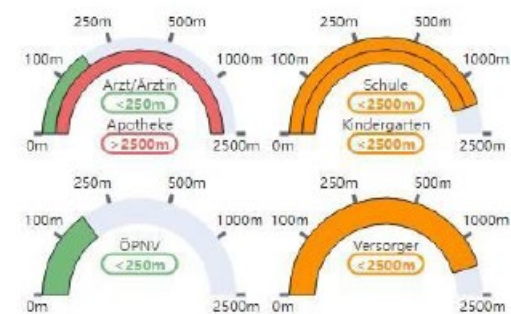
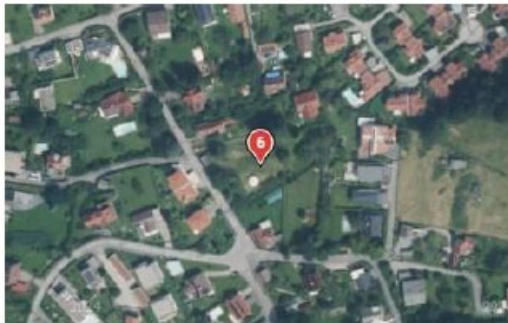
Berechnungsdaten

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 **295,00 € je m²** eingeschätzt.

Der auf das Grundstück mit den Gst-Nr. 581/3 mit der Widmung „Bauland“ und einer Grundstücksfläche von: **1.189 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$1.189 \text{ m}^2 \times 295,00 \text{ EUR/m}^2 = 350.755,00 \text{ €}$$

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 55.000,-- 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 des Grundstückes mit den Gst-Nr. 581/30:		350.755,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Entsorgung, etc.):	-	55.000,00 €
Offene Forderungen (Grundsteuer):	-	58,50 €
Vergleichswert der Liegenschaft:		295.696,50 €

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:	295.696,50 €
---------------------	--------------

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro zweihundertsechsendneunzigtausend)	296.000,-- €
--	---------------------

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

