



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

allg. beeideter + gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung

Gottschedgasse 11A, 8042 Graz

+43 (0)699 1096 20 20
bernhofe@gutachten-sv.at

www.gutachten-sv.at

7 E 29/24z

An das
Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz

EXEKUTIONSSACHE
Karl Baumann

Betreibende Partei: Franz Gady GmbH
Leibnitzerstraße 76
8403 Lebring
Firmenbuchnummer 227213m

vertreten durch: Dr. Nadina GADY-EUGSTER, Bakk.phil.
Rechtsanwältin
Kadagasse 19
8430 Leibnitz
Tel.: 03452/90 98 90, Fax: 03452/86 8 66 -4

Verpflichtete Partei: Karl Baumann
geb. 04.04.1962, selbständiger Lebensmittelhändler
Schwarzau im Schwarzaual 28
8421 Wolfsberg im Schwarzaual

Wegen: EUR 1.309,54 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

GUTACHTEN

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

EZ 188, 62321 Schwarzau 1/1-Anteile (B-LNr 6).

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 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
- 2.9 Energieausweis

3 Gutachten

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

4 Anhänge

- 4.1 Pläne

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichtes Leibnitz, Kadagasse 8, 8430 Leibnitz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes samt Rechte und Lasten sowie Zubehör und Inventar.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am **26.02.2025** vom Sachverständigen durchgeführt unter Anwesenheit von:

Herrn Herbert Pechtigam (Gerichtsvollzieher)

durchgeführt.

1.3 Bewertungstichtag

Bewertungstichtag ist der **26.02.2025** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- aktueller Grundbuchsatz, Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan, Erhebungen im Lärmkataster
- Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Naturmaßaufnahmen bzw. Planverifizierung, Fotodokumentation
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert/Funk, 3. Auflage, 2014)
- Der Wert von Immobilien (Seiser/Kainz, 2. Auflage, 2011)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Sachverständige und ihre Gutachten (Krammer/Schiller/u.a. 2. Auflage 2015)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2016, Teil 1: Stat. Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2016
- Informationsschreiben der Gemeinde vom 14.01.2025
- Informationsschreiben der Gemeinde vom 17.01.2025
- Auszug aus dem Örtliches Entwicklungskonzept vom 28.02.2025
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan übermittelt von der Gemeinde am 28.02.2025
- Katasterauszug vom 15.01.2025
- Abfrage der Kaufpreissammlung vom 16.01.2025
- Baufreistellung bzgl. Feuerungsanlage – Hackgut-Kesselanlage GZ 04/FE/Schw.28/2011 vom 04.03.2011

- Baubewilligungsbescheid bzgl. Errichtung eines Schweinestalls GZ 153-o/70-1958 vom 04.05.1958
- Baubewilligungsbescheid bzgl. Errichtung eines Wohnhauses GZ 153/1965 vom 29.01.1965
- Benützungsbewilligungsbescheid bzgl. Errichtung eines Wohnhauses GZ 153/1-1972 vom 20.01.1972
- Einreichplan bzgl. Errichtung eines Wohnhauses mit der Plannummer 002-65 o.D.
- Baubewilligungsbescheid bzgl. Zubau und Umbau des Stall- u. Wirtschaftsgebäudes GZ 153/1970 vom 30.12.1970
- Baubeschreibung bzgl. Zubau und Umbau des Stall- u. Wirtschaftsgebäudes mit Behördenvermerk vom 28.10.1974
- Einreichplan bzgl. Zubau und Umbau des Stall- u. Wirtschaftsgebäudes vom 23.10.1974
- Baubescheid bzgl. Ausbau des Dachraumes im bestehenden Wohnhaus GZ 158/EA/Sch.28/1991 vom 15.03.1991
- Baubeschreibung bzgl. Ausbau des Dachraumes im bestehenden Wohnhaus mit Genehmigungsvermerk vom 15.03.1991
- Baubescheid bzgl. Zubau des Stiegenhauses zum bestehenden Wohnhaus GZ 201/EA/Sch.28/1986 vom 15.07.1986
- Baubeschreibung bzgl. Ausbau des Dachraumes im bestehenden Wohnhaus mit Genehmigungsvermerk vom 15.07.1986
- Einreichplan bzgl. Zubau des Stiegenhauses zum bestehenden Wohnhaus mit Genehmigungsvermerk GZ 201/EA/Sch.28/1986 vom 15.07.1986

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. 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 zusammenhängende Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 188



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62321 Schwarzau
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 188

Letzte TZ 7025/2024
SCHMIDT
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 62306 Glojach			
649/1	Wald(10)	6156	
KATASTRALGEMEINDE: 62321 Schwarzau			
18	GST-Fläche	(4078)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	618	
	Landw(10)	1716	
	Gärten(10)	1744	Schwarzau 28
167	Wald(10)	3925	
247/1	Wald(10)	13360	
247/2	Landw(10)	712	
908	Wald(10)	2777	
1062	G Landw(10)	*	5208
1070/1	G Gärten(10)	*	1243
1078	G Landw(10)	*	10140
KATASTRALGEMEINDE: 62327 Wetzelsdorf			
577	Wald(10)	*	6432
581	Wald(10)	*	20671
	GESAMTFLÄCHE	(74702)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

8 a 8896/1997 Übergabsvertrag 1997-07-30 Zuschreibung Gst 649/1 KG 62306
Glojach aus EZ 169 KG 62306 Glojach

9 a 8896/1997 Übergabsvertrag 1997-07-30 Zuschreibung Gst 577 581 KG 62327
Wetzelsdorf aus EZ 61 KG 62327 Wetzelsdorf

10 a 2967/2007 Stammsitzliegenschaft bezüglich 2/28 Anteilsrechte
am Gemeinschaftsbesitz EZ 71

16 a 2900/2013 Anmeldungsbogen 2031-05-02 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
1035 (Tfl 152) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 18

21 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Karl Baumann

GEB: 1962-04-04 ADR: Schwarzau 28, Schwarzaual 8421

a 8896/1997 Übergabsvertrag 1997-07-30 Eigentumsrecht

b 827/2021 Vergleich 2019-06-04 Eigentumsrecht

c 8999/2021 Zusammenziehung der Anteile
 ***** C *****

2 a 906/1968
 DIENSTBARKEIT
 110.000 Volt-Hochspannungsleitung
 über Gst 581 KG 62327 Wetzelsdorf
 gem Abs A B C Bescheid 1966-11-23 für
 Steirische Wasserkraft- und
 Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz

b 8896/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 61 KG 62327 Wetzelsdorf

7 a 9630/2022 Urteil 2022-06-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 806,91
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2022-12-22 für
 B&W Baustoffe OG (FN 520008v)
 (16 E 9342/22x)

8 a 1851/2023 Pfandurkunde 2023-03-10
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
 für Raiffeisenbank Mittlere Südoststeiermark eGen
 (FN 67767h)

b 5912/2024 Hypothekarklage (LG ZRS Graz - 31 Cg 99/24k)

9 a 6304/2023 Zahlungsbefehl 2023-08-02
 PFANDRECHT vollstr EUR 148,30
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-10-03 für
 Franz Krisper, geb 1975-11-26
 (16 E 6006/23k)

10 a 2296/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.309,54
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-06-13 für
 Franz Gady GmbH (FN 227213m)
 (7 E 29/24z)

11 a 2882/2024 Urteil 2024-02-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 658,62
 Kosten laut Beschluss 2024-05-13
 für Kupfer + Kupfer OG (FN 222316k)
 (16 E 3258/24v)

12 a 5208/2024 Zahlungsbefehl 2024-07-02
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.110,55
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-08-26 für
 WIFI Wirtschaftsförderungsinstitut der Wirtschaftskammer
 (16 E 5723/24v)

13 a 7025/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 42.139,74
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-12-04
 für Raiffeisenbank Mittlere Südoststeiermark eGen
 (FN 67767h) (7 E 71/24a)

b 7025/2024 Kostenmehrbegehren abgewiesen
 laut Beschluss 2024-12-04
 (7 E 71/24a)

c 7025/2024 Pfandrecht in C-LNR 8

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2015 war diese Einlage im Bezirksgericht Feldbach.

EZ 71 – 2/28-Anteil an Stammsitzliegenschaft



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62321 Schwarzau
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 71

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 12 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4483/2015

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
56	GST-Fläche	1806	
	Landw(10)	1742	
	Sonst(10)	64	

Legende:

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

12 ANTEIL: 2/28

Eigentümer der EZ 188 mit Wohnhaus Nr. 28 auf Gst .15/1

ADR: Schwarzau im Schwarzaual 36 8421

a 1775/1882 Stand Anlegung des Grundbuches Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2015 war diese Einlage im Bezirksgericht Feldbach.

Grundbuch

15.01.2025 15:58:51

2.2 Einheitswert

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

2.3 Bewertungsgegenstand

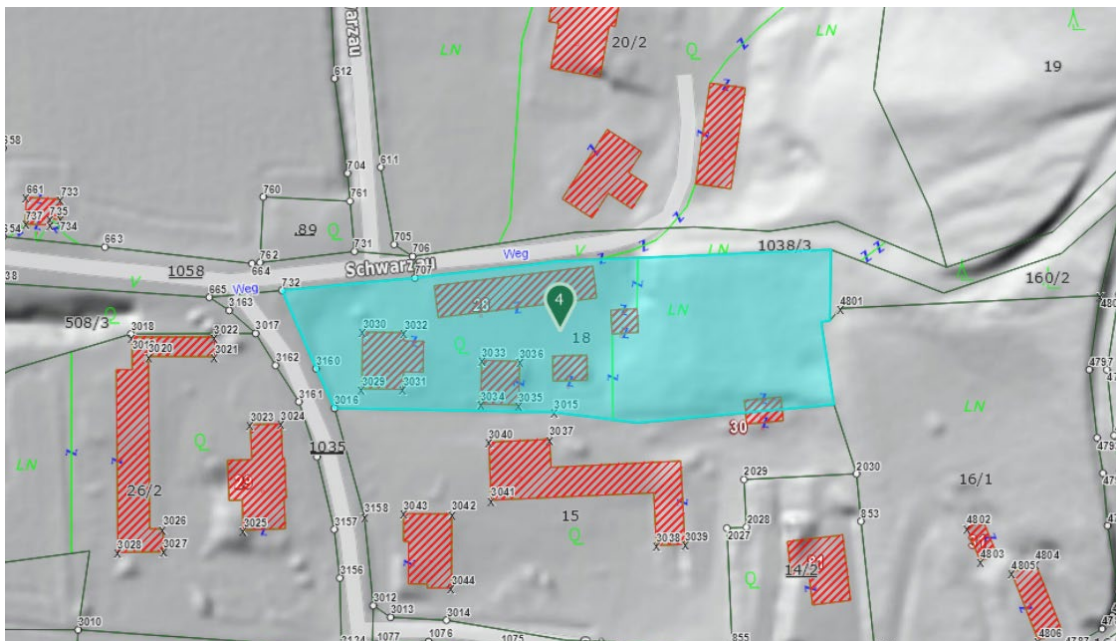
Bewertungsgegenstand bildet die Liegenschaft mit der EZ 188 der KG 62321 Schwarzau mit den Grundstücken GST-NR. 18, 167, 247/1, 247/2, 908, 1062, 1070/1, 1078 samt den darauf befindlichen baulichen Anlagen mit der Liegenschaftsadresse Schwarzau 28, 8421 Schwarzautal, sowie GST-Nr. 649/1 (KG 62306 Glojach) und Gst-Nr. 577 bzw. 581 (KG 62327 Wetzelsdorf) als auch die 2/28-Anteile an der Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) mit der EZ 71 der KG 62321 Schwarzau mit dem Grundstück mit der GST-Nr. 56.

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.

EZ 188

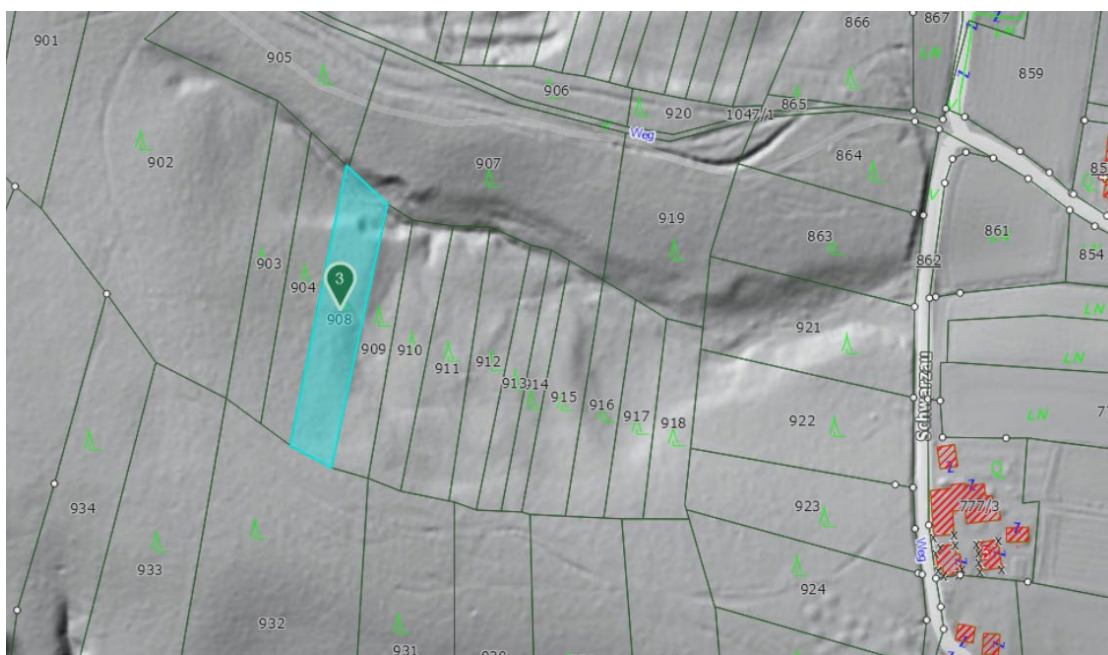
GST-NR. 18





Seite 11

GST-NR. 908

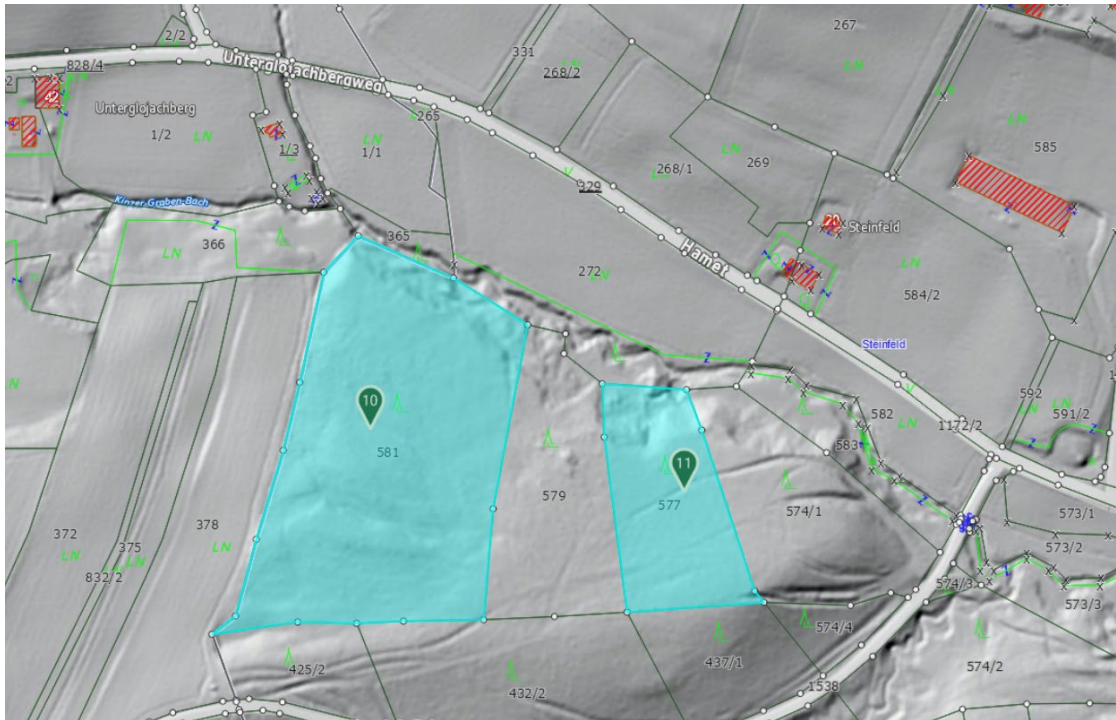


GST-NR. 649/1



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

GST-NR. 581 und 577



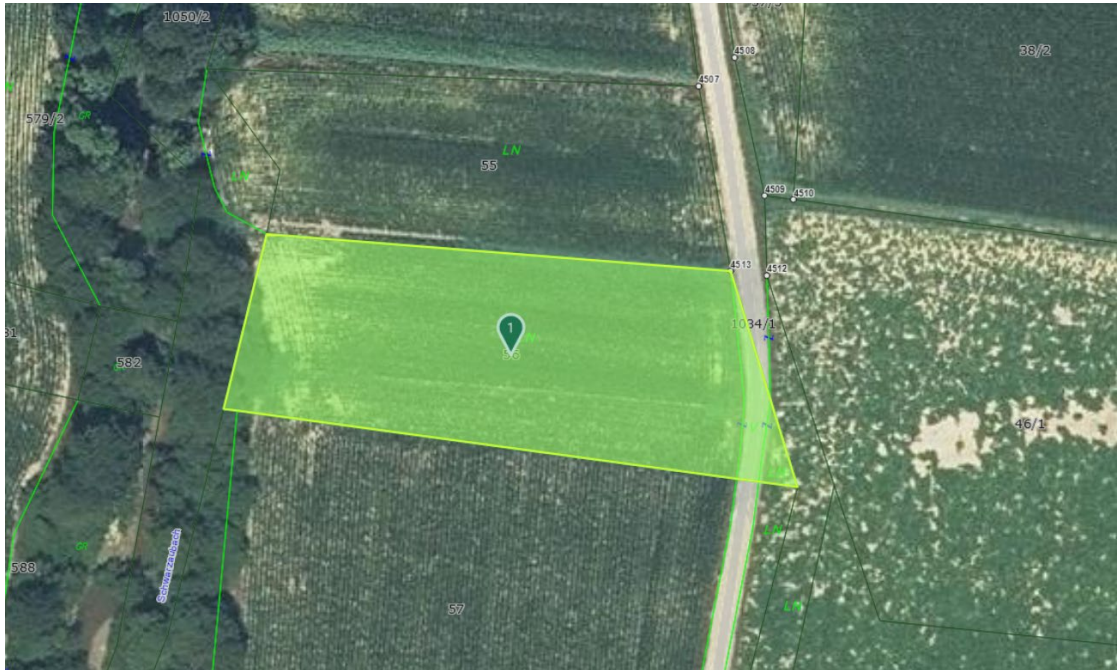
EZ 71 - Stammsitzliegenschaft

GST-Nr. 56



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

Luftbild



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Flächenwidmung

Das zu bewertenden Grundstück mit den Gst-Nr. 18 auf dem sich die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen (Wohnhaus, Stallgebäude, Maschinen- und Gerätehalle, Garage, Nebengebäude etc.) befinden, liegt lt. derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Dorfgebiet (DO) mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 0,8.

Ein Teil des Grundstückes im Ausmaß von 1.716 m² stellt lt. Einheitswertbemessung von 2022 eine Wiesenfläche mit einer Ertragsmesszahl von 541 bzw. einer Bodenklimazahl von 31 dar.

Das Grundstück mit der Gst-Nr. 1070/1 weist ebenfalls eine Baulandwidmung auf. Die Widmung wurde jedoch mit Wohnen Allgemein (WA) mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 0,4 bestimmt. Dieses Grundstück ist unbebaut und stellt in Natura eine Wiese dar. Das Grundstück umfasst lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 1.243 m². Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecke bzw. land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Die zu bewertenden Grundstücke mit den Gst-NR. 1062 und 1078 sind im Flächenwidmungsplan idgF. als Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) ausgewiesen. Diese Grundstücke stellen in Natura eine Ackerfläche dar und umfassen lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 5.208 m² bzw. 10.140 m².

Das zu bewertende Grundstück mit der Gst-NR. 247/2 ist im Flächenwidmungsplan idgF. als Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) ausgewiesen. Dieses Grundstück stellt in Natura eine Wiesenfläche dar und umfasst lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 712 m².

Die zu bewertenden Grundstücke mit den Gst-NR. 247/1 und 167 sind im Flächenwidmungsplan idgF. als forstwirtschaftliche Nutzung (Wald) ausgewiesen. Diese zusammenhängende Grundstücke stellen in Natura eine wirtschaftliche Einheit dar und umfassen lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 13.360 m² bzw. 3.925 m².

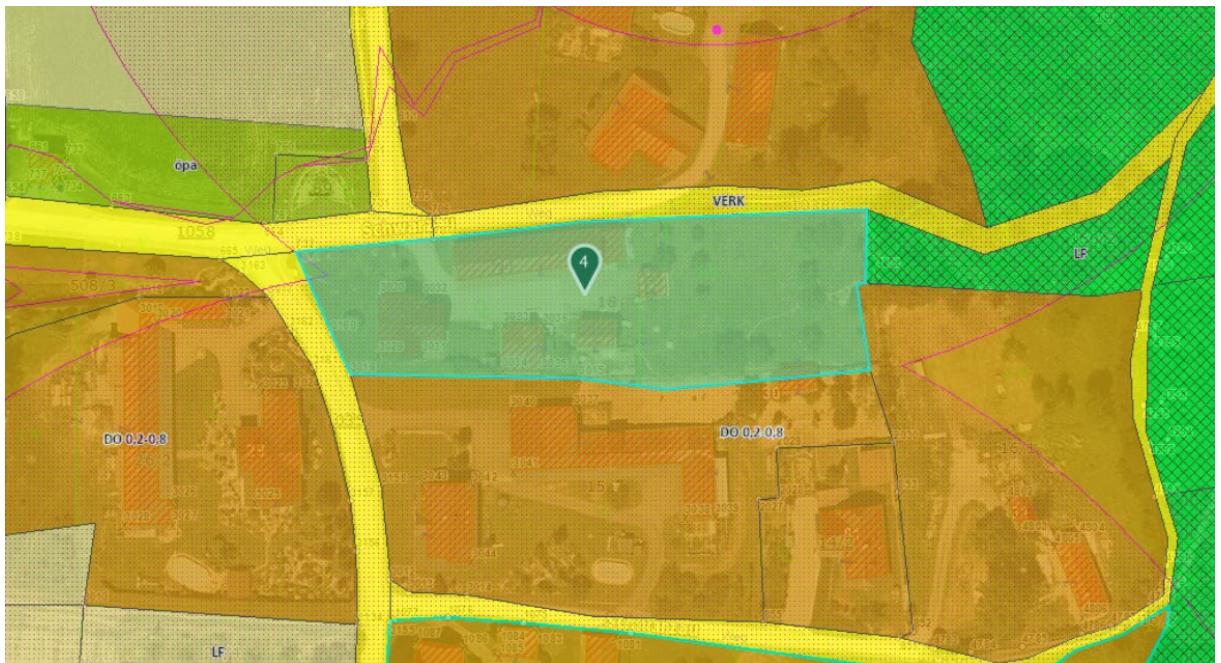
Das zu bewertende Grundstück mit der GSt-NR. 908 ist im Flächenwidmungsplan idgF. als forstwirtschaftliche Nutzung (Wald) ausgewiesen. Dieses Grundstück umfasst lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 2.777 m².

Das zu bewertende Grundstück mit der GSt-NR. 649/1 ist im Flächenwidmungsplan idgF. als forstwirtschaftliche Nutzung (Wald) ausgewiesen. Dieses Grundstück umfasst lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 6.156 m².

Die Grundstücke mit den Grundstücksnummern 581 und 577 sind im Flächenwidmungsplan idgF. als forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) ausgewiesen. Diese Grundstücke stellen in Natura auf Grund der geographischen Nähe (Bringungsmöglichkeit) eine wirtschaftliche Einheit dar und umfassen lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 6.432 m² bzw. 20.671 m².

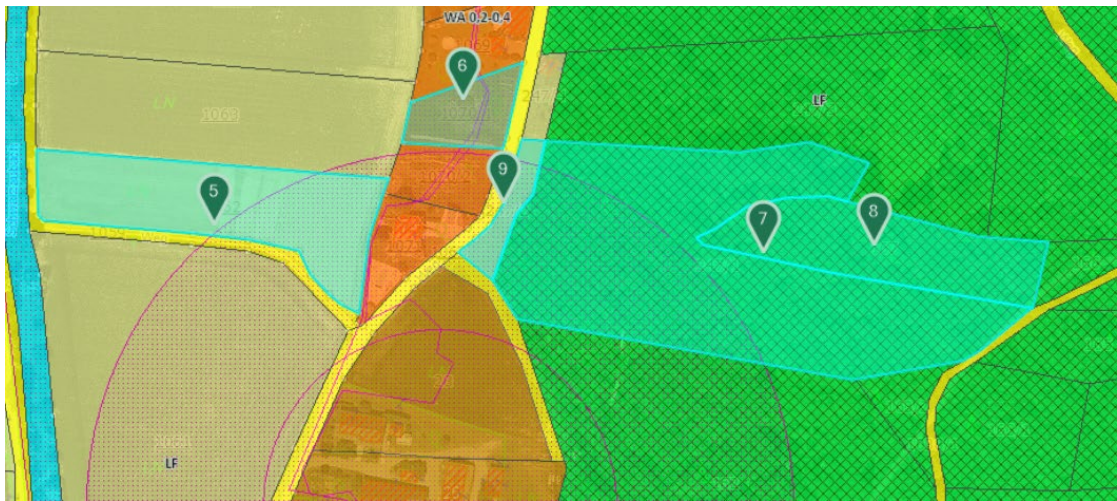
EZ 188

GST-NR. 18

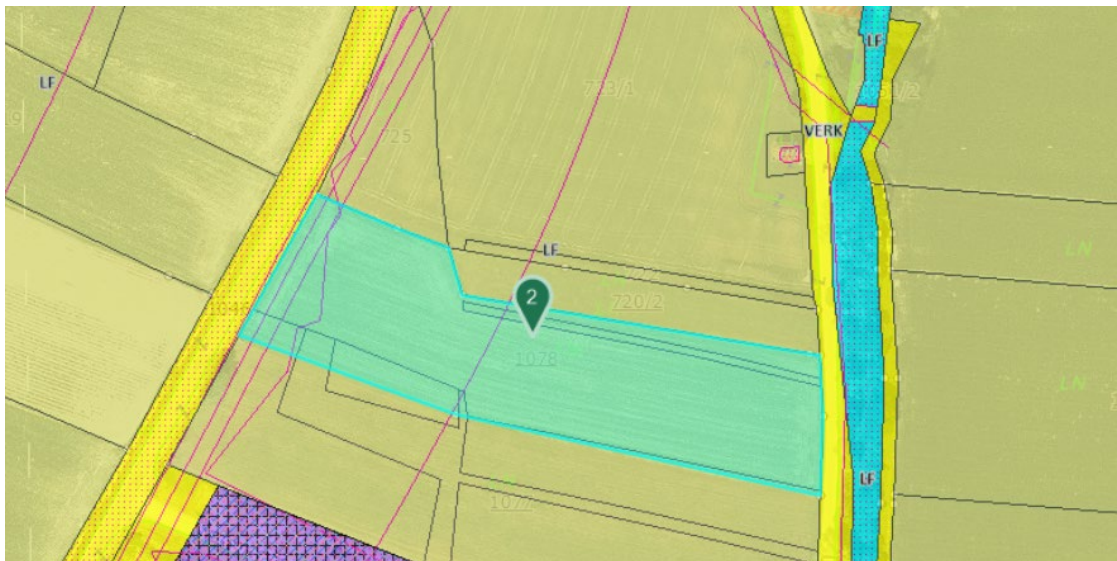


Flächenwidmungsplan: Auszug aus der Digitalen Katastralmappe.

GST-Nr. 1062, 1070/1, 247/1, 247/2 und 167



GST-Nr. 1078

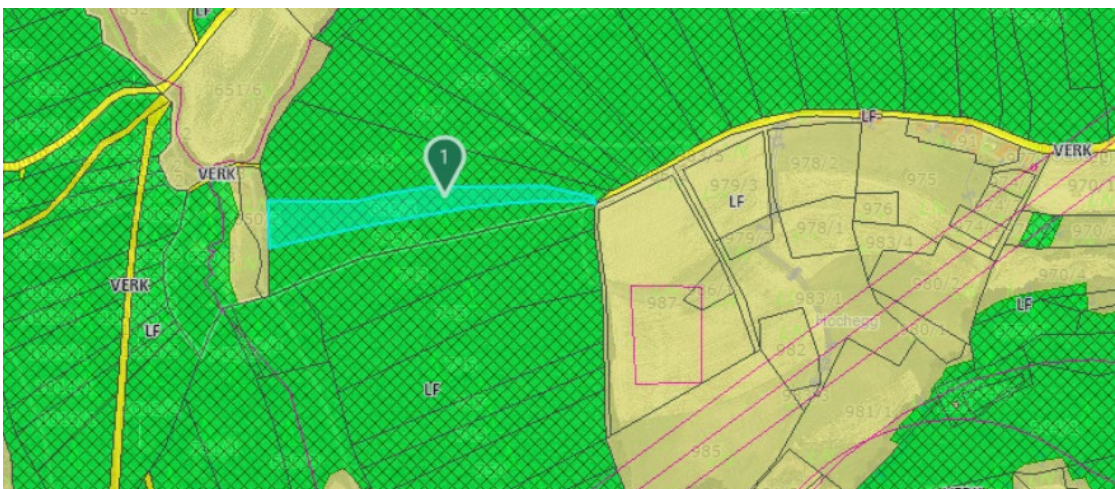


Flächenwidmungsplan: Auszug aus der Digitalen Katastralmappe.

GST-NR. 908



GST-NR. 649/1



Flächenwidmungsplan: Auszug aus der Digitalen Katastralmappe.

GST-NR. 581 und 577



EZ 71 – Stammsitzliegenschaft

Das zu bewertende Grundstück mit der GSt-NR. 56 ist im Flächenwidmungsplan idgF. als Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) ausgewiesen. Dieses Grundstück stellt in Natura eine Ackerfläche dar und umfasst lt. Grundbuchsstand eine Fläche von 1.806 m².

GST-Nr. 56



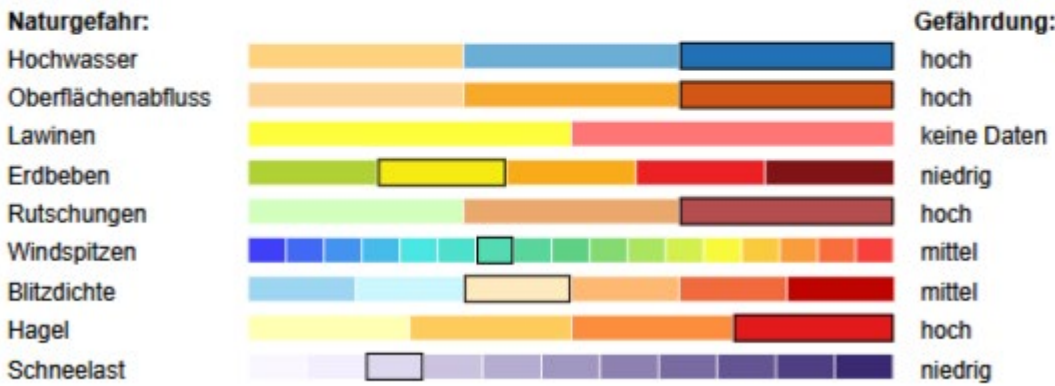
Flächenwidmungsplan: Auszug aus der Digitalen Katastralmappe.

Naturgefahren

HORA-Pass

Adresse: Schwarzau 8421 Schwarzau im Schwarzaual, Österreich
Seehöhe: 305 m
Auswerteradius: 200 m
Geogr. Koordinaten: 46,87859° N | 15,66632° 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 Hochwasser

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

i Erdbeben¹

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

i Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

i Lawinen

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

i Rutschungen

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

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

i Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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 BML 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.

2.4.2 Aufschließung

Die Zufahrt zum Grundstück des Objektes Schwarza Nr. 28 erfolgt über das Grundstück mit der GST-Nr. 1058 (Öffentliche Straße). Es sind lt. Auskunft der Gemeinde ein Stromanschluss und der öffentliche Kanalanschluss der Gemeinde vorhanden. Mit Stichtag 28.02.2025 waren lt. Angabe der Gemeinde offene Forderungen hinsichtlich Gebühren und Abgaben in der Höhe von 910,77 € unberichtigt aushaftend.

2.4.3 Rechte und Lasten

S. Pkt. 2.1

EZ 188

A2-Blatt

8 a 8896/1997 Übergabsvertrag 1997-07-30 Zuschreibung Gst 649/1 KG 62306 Glojach aus EZ 169 KG 62306 Glojach

9 a 8896/1997 Übergabsvertrag 1997-07-30 Zuschreibung Gst 577 581 KG 62327 Wetzelsdorf aus EZ 61 KG 62327 Wetzelsdorf

10 a 2967/2007 Stammsitzliegenschaft bezüglich 2/28 Anteilsrechte am Gemeinschaftsbesitz EZ 71

Der Wert des Miteigentumsanteils wird im Gutachten unter dem Punkt „Sonstige Wertbeeinflussende Umstände“ berücksichtigt.

2 a 906/1968

DIENSTBARKEIT 110.000 Volt-Hochspannungsleitung über Gst 581 KG 62327 Wetzelsdorf gem Abs A B C Bescheid 1966-11-23 für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz

b 8896/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 61 KG 62327 Wetzelsdorf

Die unter C-LNR 2a eingetragenen Rechte bzw. Lasten werden, sofern sie einen wertbeeinflussenden Umstand innehaben, bei der Herleitung des Vergleichswertes berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekanntgegeben.

EZ 71 - Stammsitzliegenschaft

Im Grundbuch finden sich keine eingetragenen Rechte bzw. Lasten.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekanntgegeben.

2.5 Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Bebauung

Wohnhaus

Das Gebäude wurde mit Baubewilligungsbescheid bzgl. Errichtung eines Wohnhauses GZ 153/1965 vom 29.01.1965 errichtet. In weiterer Folge wurde mit Baubescheid GZ 201/EA/Sch.28/1986 vom 15.07.1986 ein Zubau des Stiegenhauses zum bestehenden Wohnhaus hergestellt. Mit Baubescheid GZ 158/EA/Sch.28/1991 vom 15.03.1991 wurde der Ausbau des Dachraumes im bestehenden Wohnhaus errichtet. Eine Benützungsbewilligung konnte nur bzgl. Errichtung eines Wohnhauses GZ 153/1-1972 vom 20.01.1972 erhoben werden. Für An-, Zu-, Neu- oder auch Umbauten, welche nicht konsensmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden, wird in diesem Gutachten kein Wert angesetzt.

Das Gebäude wurde mit einem Satteldach mit Quergiebeln und einer harten Eindeckung errichtet, es besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß mit Spitzboden. Die Fassade wurde mit einem Putzmörtel versehen. Die Außenwände wurden lt. Einreichpläne in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) ausgeführt. Die Geschoßdecken wurden ebenfalls massiv ausgeführt. Für die Vorsorgeheizung wurde ein Kamin errichtet. Im Erdgeschoss wurde eine überdachte Terrasse errichtet.

Bauweise:	Massivbauweise (Ziegel)
Hauptstiege(n):	Massiv mit Trittstufen aus Keramik, Handlauf aus Holz
Dach:	Satteldach mit Quergiebeln und harter Eindeckung
Aufzugsanlage:	keine
Decken:	massiv, verputzt, gemalt, teilw. mit einer Holzverschalung bzw. Paneelen versehen
Außenwände:	massiv aus Ziegelmauerwerk o.ä. verputzt
Hauseingangstüre:	Holztüre mit Glasausschnitt
Innenwände:	massiv, verputzt und teilw. gefliest
Böden:	Keramik, Parkett, Laminat, Teppich, Linoleum, u.ä. bzw. roh
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen bzw. Metalltüren
Balkontüre:	n.v.
Fenster:	Kunststofffenster
Sonnenschutz:	teilw. Rollläden
Balkon:	n.v.
Heizung:	Hackgut-Kesselanlage (Standort: Stallgebäude) mit Konvektoren
Installationen:	Standardinstallationen
Sanitärräume:	gefliest, Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne, Bidet

Küche(n):	Systemmöbel mit Geräten (Spüle, Kochfeld, Backrohr, Tischherd, Kühlschrank, Ablufthaube, Einbaumikrowelle, etc.)
Sonstiges:	Es besteht insgesamt ein Instandhaltungsrückstau. Im Kellergeschoß sind Feuchteschäden erkennbar. Der Heizraum befindet sich im angrenzenden Stallgebäude.

Stallgebäude

Die Errichtung des Rinderstalles, in seiner jetzigen Form, erfolgte mit Baubewilligungsbescheid GZ 153/1970 vom 30.12.1970. Für An-, Zu-, Neu- oder auch Umbauten, welche nicht konsensmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden, wird in diesem Gutachten kein Wert angesetzt. Am Tag der Befundaufnahme wurde das Gebäude als Werkstätte und Gerätehalle bzw. als Stellplatz für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Das Gebäude wurde als zweigeschossiges Gebäude bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (Heuschober) errichtet.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einem Satteldach mit harter Eindeckung errichtet. Die Dachkonstruktion wurde in Holzbauweise genehmigt. An der östlichen Stirnseite des bestehenden Stallgebäudes wurde ein Flugdach errichtet welches als Carport für einen Traktor genutzt wird. Einzelne Räume wurden mit einem Sektionaltor ausgestattet. Die restlichen Räume wurden auf zumindest einer Seite offen ausgeführt. In der Gebäudemitte wurde ein Heizraum errichtet welcher mit einem Niro-Kamin ausgestattet wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzungsänderung des Rinderstalles nie erfolgte.

Bauweise:	Massivbauweise (Schalstein, Beton, Holz, Ziegel u.ä.)
Hauptstiege(n):	n.v.
Dach:	Satteldach mit harter Eindeckung
Aufzugsanlage:	keine
Außenwände:	massiv aus Mauerwerk, teilw. Holz
Eingangstüre:	Holz bzw. Metalltüre bzw. Sektionaltore
Innenwände:	Massiv, Holz, teilw. verputzt und teilw. roh
Böden:	Beton bzw. roh
Fenster:	Metall, Kunststoff, o.ä.
Sonnenschutz:	n.v.
Heizung:	n.v.
Installationen:	Standardinstallationen
Sanitärräume:	n.v.
Sonstiges:	Es besteht insgesamt ein Instandsetzungs- und Reparaturrückstau.

Maschinen und Gerätehalle

Für die Errichtung des Gebäudes konnte kein Baubewilligungsbescheid erhoben werden. Für An-, Zu-, Neu- oder auch Umbauten, welche nicht konsensmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden, wird in diesem Gutachten kein Wert angesetzt. Ein Benützungsbewilligungsbescheid konnte ebenfalls nicht erhoben werden.

Das Gebäude wurde in Holzskelettbauweise mit einem Satteldach mit harter Eindeckung errichtet. Die Fassade wurde teilweise mit einer Holzschalung versehen.

Garage

Für die Errichtung des Gebäudes konnte kein Baubewilligungsbescheid erhoben werden. Für An-, Zu-, Neu- oder auch Umbauten, welche nicht konsensmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden, wird in diesem Gutachten kein Wert angesetzt. Ein Benützungsbewilligungsbescheid konnte ebenfalls nicht erhoben werden.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einem Flachdach errichtet. Es verfügt über zwei Einfahrtstore aus Metall. Der Boden wurde wie die Decke massiv in Beton ausgeführt. Die Fassade wurde nur zum Teil verputzt

Nebengebäude (urspr. Stallgebäude)

Das Gebäude wurde mit Baubewilligungsbescheid bzgl. Errichtung eines Schweinestalles GZ 153-o/70-1958 vom 04.05.1958 errichtet. Für An-, Zu-, Neu- oder auch Umbauten, welche nicht konsensmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden, wird in diesem Gutachten kein Wert angesetzt. Ein Benützungsbewilligungsbescheid konnte ebenfalls nicht erhoben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzungsänderung des Schweinestalls nie erfolgte.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Gaube errichtet. Es verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Der Boden wurde wie die Decke massiv in Beton ausgeführt. Die Fassade wurde nur zum Teil verputzt.

2.5.2 Grundstücke – forstwirtschaftliche Liegenschaften

Wuchsgebiet 8.2: Subillyrisches Hügel- und Terrassenland

Entsprechung:

Tschermak: VII6. Mayer: 8.2, östliches Alpenvorland-Eichenmischwaldgebiet, südlicher subpannonischer-subillyrischer Wuchsbezirk. Kartierung: Wuchsraum 20 (ohne Oberpullendorfer Becken). Schwackhöfer: 77, 80, 82, Südteil von 81.

Lage und Umgrenzung

Oststeirisch-Südburgenländisches Hügelland zwischen südöstlichen Randalpen und Staatsgrenze

Höhenbereich: 205 m (Pinka-Mündung) bis 670 m (Sausal).

Klima

Subillyrisch getöntes Niederungsklima. Bei etwa gleichen Temperaturverhältnissen wie im Bereich der pannonischen Niederung (8.1) sind Niederschläge merklich höher. Die Jahresniederschlagssummen schwanken zwischen 700 und 1000 mm, wobei ein deutliches Gefälle von Südwesten (Stainz: 340 mm, 937 mm, Leibnitz 275 mm, 922 mm) nach Nordosten (Hagensdorf-Luising: 200 mm, 706 mm, Gerersdorf bei Güssing: 280 mm, 735 mm) besteht. Im äußersten Südwesten (Sausal) werden bis 1250 mm Jahresniederschlag erreicht.

Die Niederschlagsverteilung zeigt im Süden und Westen ein ausgedehntes zweites Herbstmaximum oder zumindest eine Verteilung des sommerlichen Maximums auf mehrere Monate (submediterraner Einfluß). In nordöstlichen Gebieten gibt es Übergänge zum subpannonisch-kontinentalen Klima mit ausgeprägtem Julimaximum und geringem Herbstniederschlag. Die Gewitter- und Starkregenhäufigkeit ist hoch. Hier sind die höchstgelegenen Weinbaugebiete Österreichs. Die vergleichsweise höhere Luftfeuchtigkeit, Nebel und Luftruhe sind für die Eignung des Wuchsgebietes für den Obstbau entscheidend.

Geomorphologie

Vom Alpenrand nach Südosten auslaufende Riedel (250 - 500 m) prägen das Gebiet.

Im Süden liegt die Murebene. Den Untergrund bilden tertiäre Sedimente aus Schotter, Sand, Ton, Tonmergel. Diese sind in Terrassen und Täler zergliedert. Dabei ist zum Teil das tertiäre Substrat freigelegt, zum Teil ist es mit jüngeren Terrassenschottern, Staublehm und Reliktböden bedeckt.

Kleinräumig treten Inseln aus Quarzphyllit (Sausal) und vulkanischem Gestein (Gleichenberg) zutage.

Böden

Die Böden sind im Gegensatz zu Wuchsgebiet 8.1 karbonatfrei und im allgemeinen sauer.

Besonders am Gebirgsrand sind großflächig Reste alter Verwitterungsdecken - meist tiefergründig silikatischer Braunlehm, seltener Rotlehm - erhalten (8%). Daneben gibt es auf Quarzschotter auch podsolige Braunerde bis Podsol (1%).

Im tieferen Hügelland selbst überwiegt extremer Pseudogley aus Staublehm ("Opok"), in den Talsohlen sind schwere Gleyböden verbreitet (zusammen 53%!). Dazu kommen schwere Braunerde, vor allem auf Hangrücken (20%), und leichte Braunerden auf Schotter oder tertiärem Sand (9%).

Ferner kommen vor: Anmoore, Niedermoore, Au-böden (3%) sowie magere Felsbraunerden auf Quarzphyllit und sauren vulkanischen Gesteinen.

Höhenstufen

Höhenstufe Bereich

Kollin ~200- 300 m

Submontan (250) 300- 670 m

Natürliche Waldgesellschaften

Anthropogene Rotföhrenwälder und Fichtenforste sind im Gebiet weit verbreitet.

Auf wärmebegünstigten, mäßig bodensauren Standorten Traubeneichenwald mit Zerreiche (*Quercetum petraeae-cerris*) randlich in der kollinen Stufe im Osten des Gebiets.

In der kollinen und submontanen Stufe Eichen-Hainbuchenwälder (z.B. *Asperulo odoratae-Carpinetum* mit Waldmeister, *Fraxino pannonicae-Carpinetum* mit Stieleiche und Seegras-Segge) auf tiefergründigen, basenreicheren Standorten, submontan mit Buche.

Auf stark bodensauren Standorten Rotföhren-Eichenwälder.

Drahtschmielen-Eichenwald (*Deschampsio flexuosae-Quercetum*) auf trockeneren Standorten, Pfeifengras-Stieleichenwald (*Molinio arundinaceae-Quercetum*) mit Schwarzerle auf vernässten Standorten (z.B. Mur-Terrassen).

In der submontanen Stufe Buchenwald mit Eichen, Tanne, Edelkastanie, Rotföhre vorherrschend. Auf bindigen Böden höherer Tannen-Anteil bis in tiefe Lagen.

Überwiegend Hainsimsen-(Tannen-)Buchenwald (*Luzulo nemorosae-Fagetum*) auf ärmeren silikatischen Substraten.

Auwälder der größeren Flußtäler:

Silberweiden-Au (*Salicetum albae*) als Pioniergesellschaft auf schluffig-sandigen Anlandungen. Silberpappel-, Grauerlen- und Schwarzerlen-Auwälder. Hartholz-Au mit Flatterulme, Stieleiche und Esche bei weiter fortgeschrittener Bodenentwicklung und nur mehr seltener Überschwemmung.

Schwarzerlen-Eschen-Bestände (*Stellario bulbosae-Fraxinetum*, *Carici remotae-Fraxinetum*) als Auwald an Bächen und an quelligen, feuchten Unterhängen.

Schwarzerlen-Bruchwald (*Carici elongatae-Alnetum glutinosae*) auf Standorten mit hochanstehendem, stagnierendem Grundwasser.

An nährstoffreichen, frisch-feuchten Standorten (z.B. Grabeneinhänge) Laubmischwälder mit Bergahorn, Esche und Bergulme.

GST-NR. 908

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 2.777 m² und ist bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als Wald ausgewiesen.

Die Grundstückskonfiguration ist regelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ca. 21 m, die Länge im Mittel ca. 131 m. Die Seehöhe beträgt: ca. 347 – 360 m.

Das Grundstück ist geneigt. An zumindest einem Grundstücksbereich befindet sich eine mögliche Zufahrt.

Die Lage des Grundstückes ist als gut einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,2°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 964 mm/m²

Globalstrahlung (reale Fläche): bis zu 1.109,41 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung ca. 10-30 Grad punktuell > 40 Grad

Topographie/Exposition: Nord bzw. Ost

Deckungsgrad: ca. bis 60-100%

Oberhöhe bis 20-30m

Baumartenverteilung: teilw. 25 -75 % Mischwald bzw. Nadelwald 75%-100% (Nadelwald)

Bringung: Traktor, Rückegassen

GST-NR. 247/1 und GST-NR. 167 (wirtschaftliche Einheit)

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 17.285 m² und ist nicht bebaut jedoch größtenteils bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als Wald ausgewiesen. Die Grundstückskonfiguration ist unregelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ab ca. 63,0m bis 83,00 m, die Länge im Mittel ca. 127,00 – 239,00 m. Die Seehöhe beträgt: ca. 299 – 393 m. Die Grundstücke sind geneigt. Die Grundstücke sind mit landwirtschaftlichen Geräten erreichbar.

Die Lage des Grundstückes ist als durchschnittlich einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,2°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 970,5 mm/m²

Globalstrahlung (reale Fläche): bis zu 954,31 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung ca. 20-40 Grad, punktuell >45 Grad

Topographie/Exposition: Südwest bis West, punktuell Nord

Deckungsgrad: ca. bis 60-100%, punktuell 30-60%,

Oberhöhe bis 20-35m, punktuell bis 15m

Baumartenverteilung: 25 -75 % Mischwald, teilw. Nadelwald 75 – 100%

Bringung: Traktor m. Winde, Rückegassen

GST-NR. 649/1

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 6.156 m² und ist nicht bebaut jedoch größtenteils bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als Wald ausgewiesen. Die Grundstückskonfiguration ist unregelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ca. 14-18 m, die Länge im Mittel ca. 140 m. Die Seehöhe beträgt: ca. 290 m. Das Grundstück ist geneigt. Die Seehöhe beträgt: ca. 356 – 420 m. Im westlichen und östlichen Grundstücksbereich befinden sich Zufahrtsmöglichkeiten mit landw. Geräten.

Die Lage des Grundstückes ist als durchschnittlich einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,2°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 1.008,4,0mm/m²

Globalstrahlung (reale Fläche): bis zu 1.062,41 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung: ca. 5-30 Grad, punktuell >30 Grad

Topographie/Exposition: Süd-Südwest, punktuell Nord

Deckungsgrad: ca. bis 60-100%

Oberhöhe bis 25-30, teilw. 15-20m

Baumartenverteilung: 25 -75 % Mischwald, teilw. Laubwald (0 – 25 %)

Bringung: Traktor, Rückegassen

GST-NR. 581 und 577 (wirtschaftliche Einheit)

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine Grundstücksfläche im Gesamtausmaß von 27.103 m² und ist nicht bebaut jedoch größtenteils bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als Wald ausgewiesen. Die Grundstücksconfiguration ist unregelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ca. 112 m bzw. 58m, die Länge im Mittel ca. 188 m bzw. 116m. Die Seehöhe beträgt: ca. 318 – 345 m. Das Grundstück ist gering geneigt. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Zufahrtsmöglichkeit mit landw. Geräten.

Die Lage des Grundstückes ist als durchschnittlich einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,0°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 976,5 mm/m²

Globalstrahlung: bis zu 340 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung: ca. 5-15 Grad, punktuell >30 Grad

Topographie/Exposition: Nord - Nordost

Deckungsgrad: ca. bis 60-100% teilw. 30-60%,

Oberhöhe bis 20-35m, teilw. 15-20m

Baumartenverteilung: 25 -75 % Mischwald, teilw. Nadelwald, punktuell Laubwald (0-25 %)

Bringung: Traktor, Rückegassen

GST-NR. 247/2

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 712 m² und ist nicht bebaut und nicht bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. In Natura stellt das Grundstück ein Wiesengrundstück dar. Die Grundstücksconfiguration ist unregelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ca. 11,5 m, die Länge im Mittel ca. 60 m. Die Seehöhe beträgt: ca. 300 – 302 m. Das Grundstück ist geneigt. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich die Zufahrt.

Die Lage des Grundstückes ist als durchschnittlich einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,0°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 967,60 mm/m²

Globalstrahlung (reale Fläche): bis zu 992,55 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung 0 bis 30 Grad

Topographie/Exposition: West

Ertragsmesszahl: 135

Bodenklimazahl: 19

Bewirtschaftung: Traktor, und übliche Ackerbaugeräte

2.5.3 Grundstücke - landwirtschaftliche Flächen

Klimaregion

A.1 Südoststeirisches Riedelland

Diese Zone umfasst das tertiäre Riedelland im südöstlichen Alpenvorland, wobei die Kernzone die Mur-Raab-Wasserscheide darstellt.

Charakteristik

Zu den Riedeln (langgezogene Rücken bis etwa 550m Seehöhe inkl. Stradner Kogel bis 600m) gesellen sich in dieser Zone die sogenannten Grabenlandtäler, wodurch bei einer Reliefenergie von ca. 100 bis ca. 200m ein geländeklimatisch sehr komplexer Bereich besteht. Bei einer klimatischen Beurteilung ist daher diesem Aspekt besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Temperatur

Auf Grund seiner Lage südlich des Alpenhauptkammes weist das Klima dieser Zone kontinental getönte Züge auf, wobei dies in erster Linie die Tallagen betrifft (St.Peter/Ottersbach Jänner - 3,4°C, Juli 18,5°C, Jahr 8,7°C, aperiodische Tagesschwankung 11K), während die Riedellagen ein thermisch ausgeglichenes Klima aufweisen (Rosenberg/Klöch in 450m Jänner -1,0°C, Juli 19°C, aperiodische Tagesschwankung 7K).

Die Zahl der Frosttage schwankt zwischen 130-140d/a in den kalten Seitentalbecken und 80-90 in den Gunstlagen von Klöch. Klöch darf als wärmstes Gebiet in der Steiermark angesehen werden, es überschreitet das Jahresmittel von 9,5°C und lokal in den Weinhängen in Südexposition werden auch 10°C erreicht!

Die Zahl der Sommertage steigt auf ca. 60d/a in den Talsohlen und 40 in den Riedellagen. Die Vegetationsperiode beträgt für 5°C auf den Riedeln 240-250d/a, in den kalten Tallagen nur 230d/a.

Niederschlag

Bezüglich der Niederschlagsverhältnisse ist der Jahresgang kontinental (Kirchbach/Stmk: Jänner 26,2 mm, Juli 117,5 mm, Jahr: 820,7 mm). Die Sommerniederschläge beruhen vorwiegend auf Konvektionsniederschlag (Gewitter: ca. 40d/a damit relativ gewitterreich und auch hagelgefährdet), wobei die absoluten Maxima in 24 Stunden 100 - 130mm erreichen können.

Die Winter sind schneearm und auf den Riedeln ausgesprochen mild (Zahl der Tage mit Schneedecke 60-70d/a, in den Südhängen 30-40d/a, in den Nordhängen 80-90d/a). Die Zahl der Niederschlagstage erzielt einen Rahmen von 95-105d/a.

Hinsichtlich der relativen Sonnenscheindauer ist zwischen einem benachteiligtem Winterhalbjahr infolge häufigen Hochnebels (Bad Gleichenberg Dez. 27 %) und einem bevorzugtem Sommer zu unterscheiden (August 58,7 %, Jahr: 45 %).

Eine Begünstigung weisen im Winterhalbjahr nur die Lagen oberhalb der beständigen Nebeldecken auf (z.B. Stradner Kogel, Dez. ca. 35%). Was die Nebelverhältnisse anbelangt, kommen die geländeklimatischen Unterschiede stark zum Ausdruck.

Wind

In den Ungunstlagen sind Werte bis knapp über 100d/a, auf den Riedeln hingegen ca. 30-40d/a zu erwarten. Bezüglich der Durchlüftung sind die Riedelrücken bevorzugt (Edelstauden 2m/s als Jahresmittelwert, Max. im April mit 2,5m/s, Min. im Dez. mit 1,7m/s), während die Tallagen von den lokalen Talwindssystemen abhängig sind und speziell in den Beckenlagen eine erhöhte Kalmenhäufigkeit aufweisen (lokal über 60%, Jahresmittel bei 1m/s und darunter). Bei den allochthonen Bedingungen sind einerseits der Nordföhn bei Rückseitenwetterlagen und der Südföhn (Jauk) anzuführen. Die Zahl der Tage mit Nordföhn lässt sich mit ca. 50d/a angeben; Starkwinde aus nördlichen Richtungen treten zwar öfters auf, sie erfüllen jedoch nicht immer die Kriterien für den Föhn. Ähnlich ist es auch mit dem Jauk, wobei mit etwa 30-40d/a zu rechnen ist.

Der Jauk bewirkt vor allem im Frühjahr einen oft beträchtlichen Vegetationsvorsprung und zählt daher zu den auffälligsten Klimamerkmale des südöstlichen Alpenvorlandes. So wurden unter Jauk am 17.12.1989 Maxima bis 20,4°C gemessen. Im Zusammenhang mit der ungünstigen Durchlüftung in den Tallagen ist auch die verstärkte Inversionsgefährdung zu sehen, die in den Beckensohlen 70-80% aller Nächte betreffen kann, auf den günstigen Riedeln (oberhalb einer Seehöhe von 400-450m) hingegen mitunter unter 50% (z.B. der Stradner Kogel), da sie schon oft über den seichten Inversionen im Sommerhalbjahr liegen. Bioklimatisch ist wichtig, dass diese Zone speziell in den Tallagen eine Wärmebelastung aufweist und die Zahl der Tage mit Schwüle 30-40d/a, lokal im Unteren Murtal bis 50 erreichen kann.

GST-NR. 1078

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine bewirtschaftete Ackerfläche im Ausmaß von ca. 10.140 m² und ist nicht bebaut und auch nicht bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Grundstückskonfiguration ist unregelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ca. 45 m, die Länge im Mittel ca. 206 m Länge. Die Seehöhe beträgt: ca. 298 – 300 m. Das Grundstück ist gering geneigt. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Zufahrtsmöglichkeit mit landw. Geräten.

Die Lage des Grundstückes ist als durchschnittlich einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,0°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 949,00 mm/m²

Globalstrahlung (reale Fläche): bis zu 1.089,64 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung bis 5 Grad

Topographie/Exposition: Süd-Südost

Ertragsmesszahl: 6.139

Bodenklimazahl: 60

Bewirtschaftung: Traktor, und übliche Ackerbaugeräte

GST-NR. 1062

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine gesamte Grundstücksfläche im Ausmaß von 5.208 m² und ist nicht bebaut und auch nicht bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Grundstückskonfiguration ist unregelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ca. 57,0 m, die Länge im Mittel ca. 235 m. Die Seehöhe beträgt: ca. 298 m. Das Grundstück ist gering geneigt. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Zufahrtsmöglichkeit mit landw. Geräten.

Die Lage des Grundstückes ist als durchschnittlich einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,0°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 956,8 mm/m²

Globalstrahlung (reale Fläche): bis zu 1.058,02 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung bis 5 Grad

Topographie/Exposition: Süd-Südost

Ertragsmesszahl: 6.139

Bodenklimazahl: 60

Bewirtschaftung: Traktor, und übliche Ackerbaugeräte

GST-NR. 56 (EZ 71 Stammsitzliegenschaft)

Der Bewertungsgegenstand umfasst eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 1.806m² und ist nicht bebaut und auch nicht bestockt. Lt. Flächenwidmungsplan ist die Fläche aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Grundstückskonfiguration ist unregelmäßig. Die Breite beträgt im Mittel ca. 26,0 m, die Länge im Mittel ca. 70 m. Die Seehöhe beträgt: ca. 295 – 296,5 m. Das Grundstück ist gering geneigt. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Zufahrtsmöglichkeit mit landw. Geräten.

Die Lage der Grundstücke sind als durchschnittlich einzustufen. Die Belastung durch Immissionen ist als ortsüblich einzustufen.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9,0°C.

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 955,8 mm/m²

Globalstrahlung (reale Fläche): bis zu 1.036,51 kWh/Jahr pro m²

Die Hangneigung bis 5 Grad

Topographie/Exposition: Süd

Ertragsmesszahl: 829

Bodenklimazahl: 48

Bewirtschaftung: Traktor, und übliche Ackerbaugeräte

2.5.4 Zustand

Wohnhaus

Der Bauzustand wird zum Bewertungsstichtag als „es sind übliche Instandhaltungen bzw. einige Instandsetzungen erforderlich“ eingeschätzt. Dem Gebäude wird demgemäß eine Zustandsnote nach Heideck von:

2,5

gegeben.

Maschinen und Gerätehalle

Der Bauzustand wird zum Bewertungsstichtag als „es sind bedeutende Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen erforderlich“ eingeschätzt. Dem Gebäude wird demgemäß eine Zustandsnote nach Heideck von:

3,75

gegeben.

Stallgebäude

Der Bauzustand wird zum Bewertungsstichtag als „zum Teil deutliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten sind erforderlich“ eingeschätzt. Dem Gebäude wird demgemäß eine Zustandsnote nach Heideck von:

3,25

gegeben.

Nebengebäude (urspr. Stallgebäude)

Der Bauzustand wird zum Bewertungsstichtag als „es sind bedeutende Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen erforderlich“ eingeschätzt. Dem Gebäude wird demgemäß eine Zustandsnote nach Heideck von:

3,75

gegeben.

Garage

Der Bauzustand wird zum Bewertungsstichtag als „es sind bedeutende Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen erforderlich“ eingeschätzt. Dem Gebäude wird demgemäß eine Zustandsnote nach Heideck von:

3,75

gegeben.

2.5.5 Außenanlagen der Gesamtliegenschaft

Zu den Außenanlagen der Gesamtliegenschaft zählen befestigte Flächen (Geh- bzw. Fahrwege) und unbefestigte Flächen (Rasen) sowie Sträucher und Bäume in ortsüblichem Ausmaß.

2.5.6 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **26.02.2025** konnte nachfolgend näher beschriebenes wertrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Systemmöbel mit Geräten (Spüle, Kochfeld, Backrohr, Tischherd, Kühlschrank, Ablufthaube, etc.)

Traktor mit Frontlader, 6100 John Deere

Traktor, Fabrikat Deutz D 5206 mit Ausgleichsgewicht

div. landwirtschaftliche Geräte (Saatmaschine, Anbauspritze, etc.)

div. forstwirtschaftliche Geräte (Kreissäge, Holzknecht Seilwinde HS 750, etc.)

Anhänger Fabrikat Fuhrmann, Nutzlast 6000 kg, Baujahr 1988

Schneeschild

7 Ziegen

2 Laufenten

div. Geräte zur Kernölerzeugung

Tankanlage mit Zapfsäule

div. Kleinwerkzeug

div. forstw. Erzeugnisse

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Das Wohnhaus wird als Einfamilienhaus genutzt. Die Wirtschaftsgebäude werden als Lager- und Abstellplatz verwendet. Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand bewohnt und möbliert. Es wurde kein Bestandsverhältnis bekanntgegeben.

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.

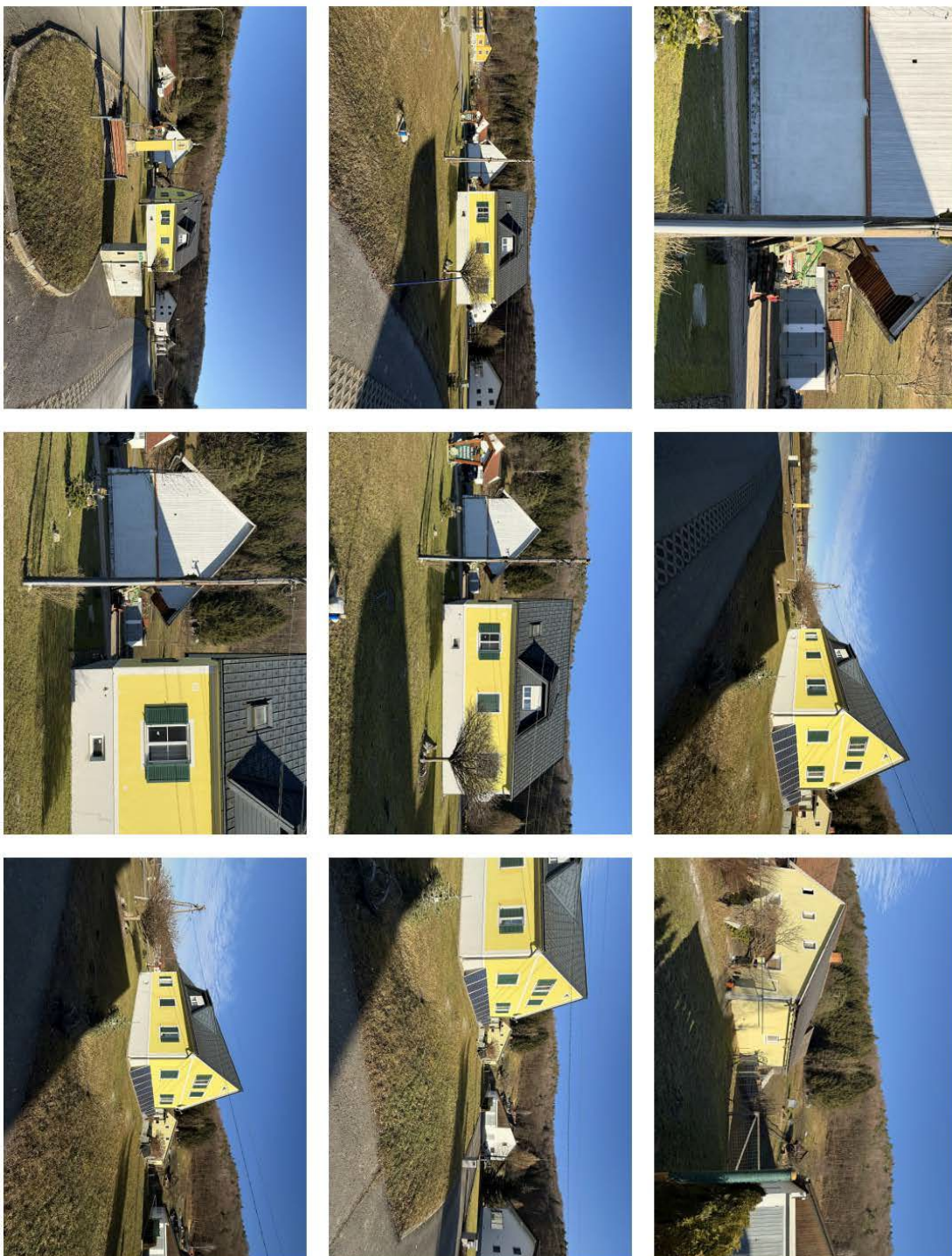
Da die Beantwortung dieser Frage in der Regel unmöglich sein wird, ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Liegenschaften oder Liegenschaftsteile wohl nur dann anwendbar, wenn einerseits ein besonders enger Vertrauensbereich des Mittelwertes aller Vergleichspreise den Schluss rechtfertigt, dass die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

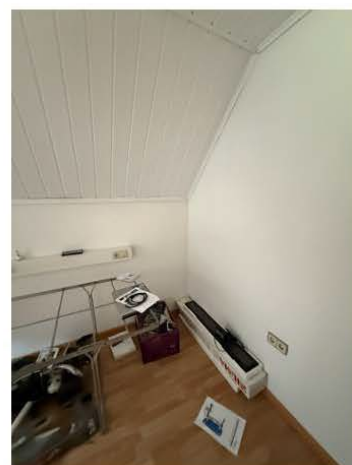
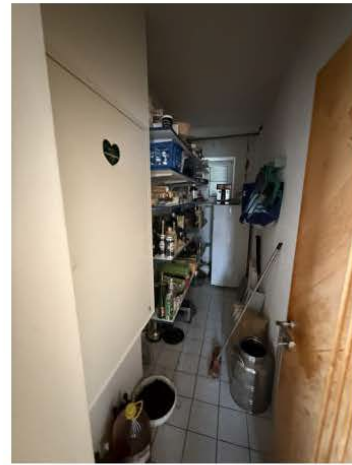




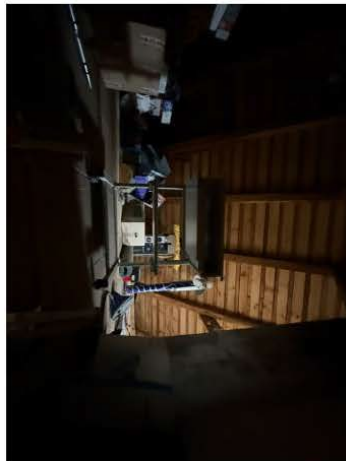








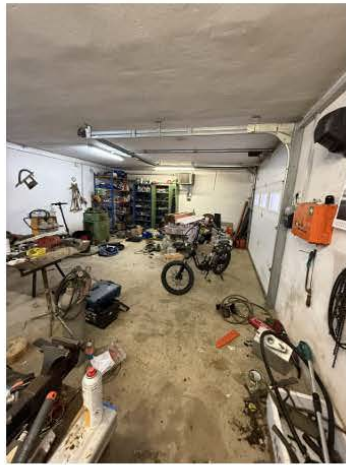










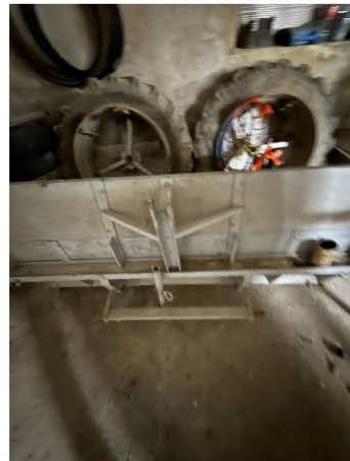














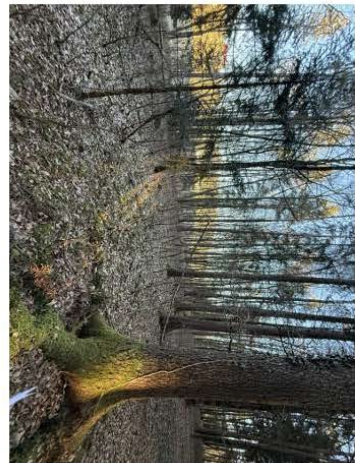
GST-NR 167 und 247/1



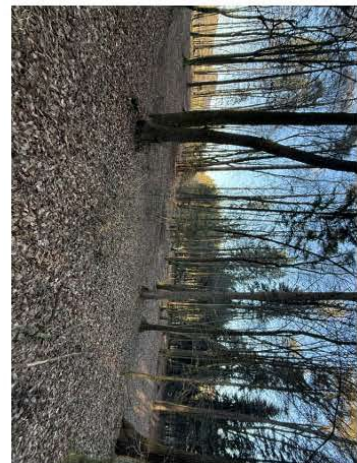
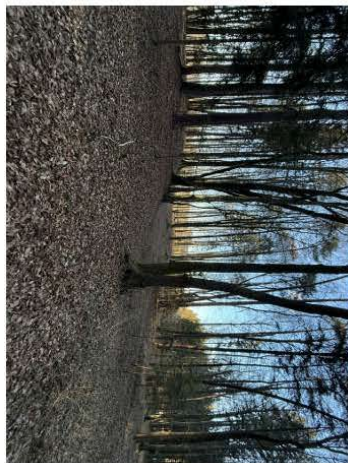
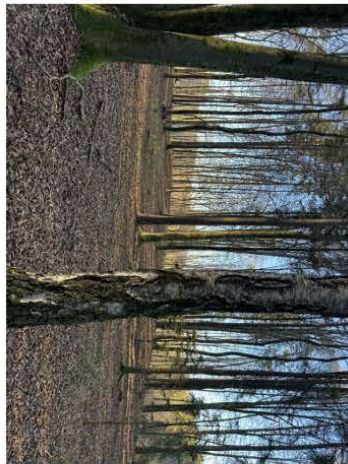




GST-NR. 581 und 577







GST-NR. 1062



GST-NR. 1070/1



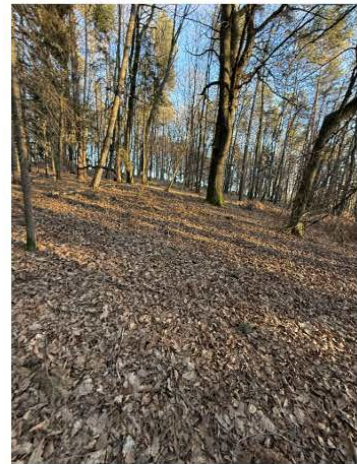
GST-NR. 1078



GST-NR. 649/1



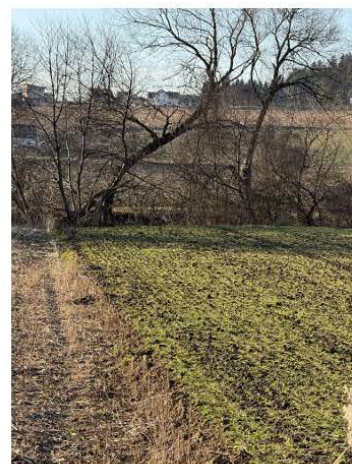




GST-NR. 908



Stammsitzliegenschaft EZ 71



2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind lt. Abfrage beim Umweltbundesamt vom 15.01.2025

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.

2.9 Energieausweis

Es konnte 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 der 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 mittelfristig bestandfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Substanzwert (**Sachwert**) unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter, sowie Bauzustand und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientieren.

Nach Punkt 5.4.1 der Ö-Norm B 1802 dient das Sachwertverfahren in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren **Eigennutzung** im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind (s. dazu § 6 Anmerkungen 11), LBG.

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

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** sowie gegebenenfalls des **Zubehörs** der Sache zu ermitteln (Sachwert) (§ 6 Abs 1, LBG).

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).

3.2 Ermittlung des gebundenen 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).

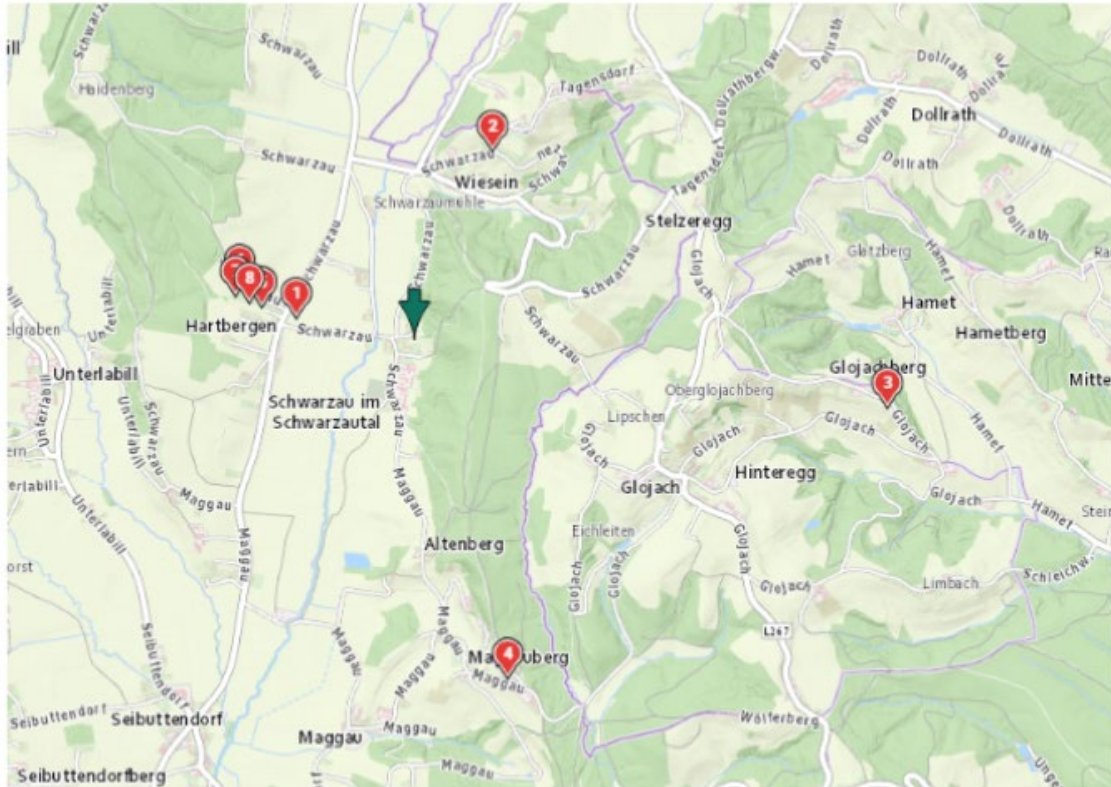
Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend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

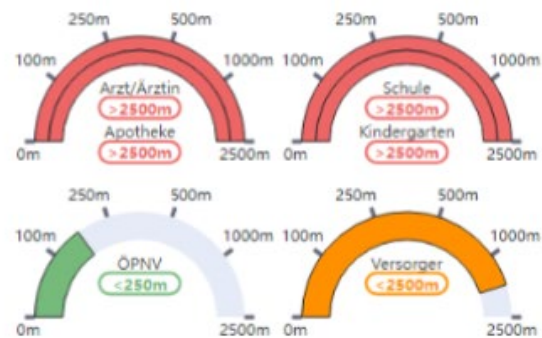
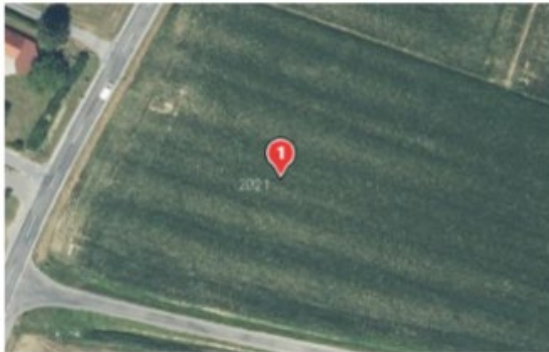
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3781/2021	10.09.2020	799,00	18,15 €	21,39 € *
2	Bauland	9113/2021	31.08.2021	879,00	16,00 €	18,22 € *
3	Bauland	1565/2021	06.03.2020	881,00	17,03 €	20,43 € *
4	Bauland	4505/2023	30.03.2023	335,00	29,85 €	32,06 € *
5	Bauland	3780/2021	23.04.2020	799,00	20,41 €	24,38 € *
6	Bauland	2398/2021	16.01.2020	776,00	20,47 €	24,68 € *
7	Bauland	5494/2020	09.06.2020	761,00	21,43 €	25,49 € *
8	Bauland	7784/2021	05.08.2021	799,00	28,00 €	31,97 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.09.2020
Tagebuchzahl	3781/2021
Grundbuch	62321 Schwarzhau
EZ	373
KG-Grundstück	62321 - 684/1
Verkäufer	Waltl
Käufer	Schantl Kaufmann

Flächendaten

Grundstücksfläche	799,00 m ²
-------------------	-----------------------

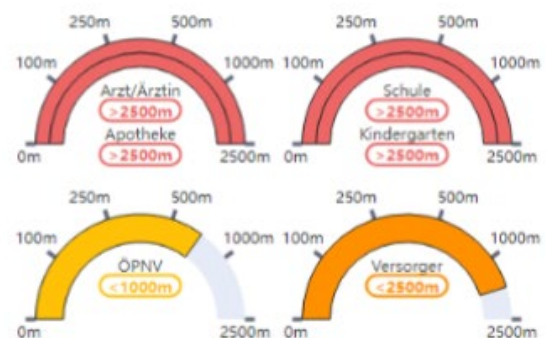
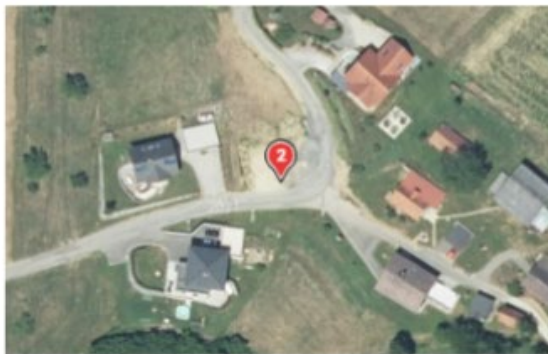
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	14.500,00 €
Grundstücksfläche	799,00 m ²
Preis/m ²	18,15 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis kor. / m ²	21,39 €

Aus dem KV: Dienstbarkeit der Verlegung von Leitungen zum Betrieb einer Fernwärme

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 563 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	31.08.2021
Tagebuchzahl	9113/2021
Grundbuch	62321 Schwarzhau
EZ	356
Adresse	Schwarzhau 111 8421 Schwarzhau im Schwarzhautal
KG-Grundstück	62321 - 437/7
Verkäufer	Maier Maier
Käufer	Schlemmer

Flächendaten

Grundstücksfläche	879,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	14.064,00 €
Grundstücksfläche	879,00 m ²
Preis/m ²	16,00 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis kor. / m ²	18,22 €

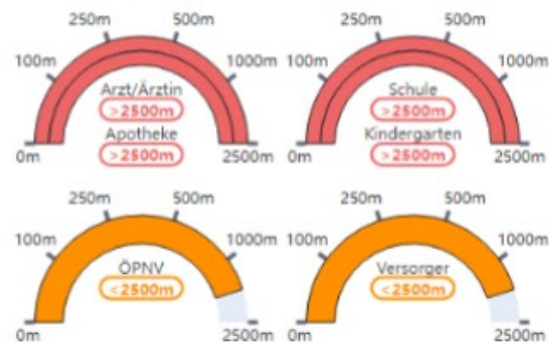
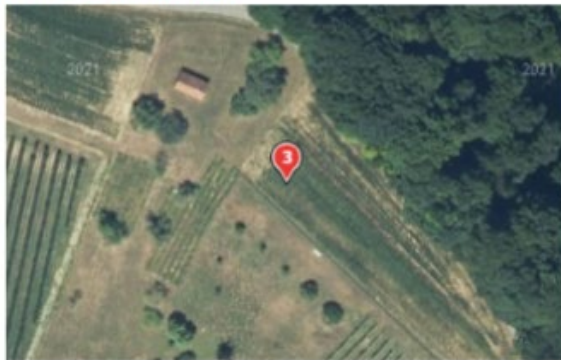
Aus dem KV: Widmung: Allg. Wohngebiet;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 971 m

weitere Informationen

Widmung	Allg. Wohngebiet
---------	------------------

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.03.2020
Tagebuchzahl	1565/2021
Grundbuch	62306 Glojach
EZ	225
KG-Grundstück	62306 - 32/4
Verkäufer	Kirschner
Käufer	Monschein Monschein

weitere Informationen

Widmung	DO 0,2-0,3
---------	------------

Flächendaten

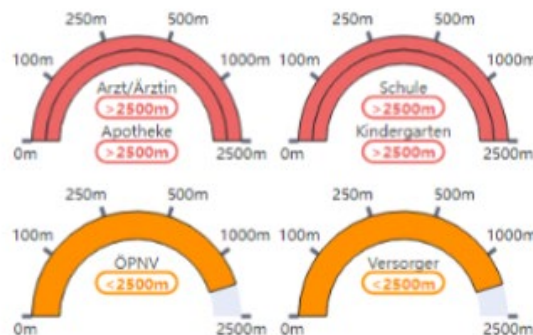
Grundstücksfläche	881,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	15.000,00 €
Grundstücksfläche	881,00 m ²
Preis/m ²	17,03 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis korr. / m ²	20,43 €

Aus dem KV: Widmung: DO 0,2-0,3;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.261 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.03.2023
Tagebuchzahl	4505/2023
Grundbuch	62315 Maggau
EZ	340
KG-Grundstück	62315 - .50/3 62315 - 1069/2
Verkäufer	Turza
Käufer	Kunert Langbauer

Flächendaten

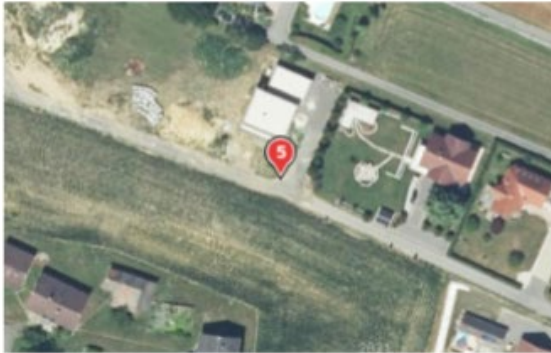
Grundstücksfläche	335,00 m ²
Bebaute Fläche	82,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	10.000,00 €
Grundstücksfläche	335,00 m ²
Preis/m ²	29,85 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis korr. / m ²	32,06 €

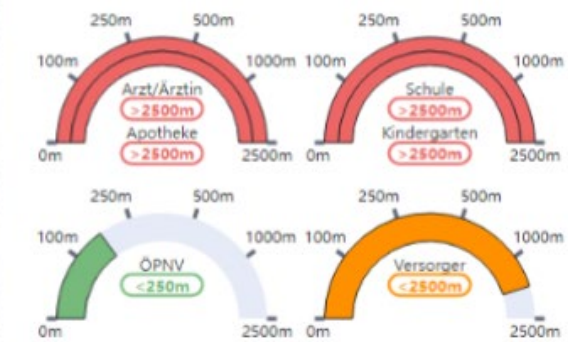
Aus dem KV: BauFlGeb: 82 m²;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.659 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.04.2020
Tagebuchzahl	3780/2021
Grundbuch	62321 Schwarza
EZ	341
Adresse	Schwarza 110 8421 Schwarza im Schwarzaental
KG-Grundstück	62321 - 684/15
Verkäufer	Piller Piller
Käufer	Schantl Kaufmann



Flächendaten

Grundstücksfläche	799,00 m ²
-------------------	-----------------------

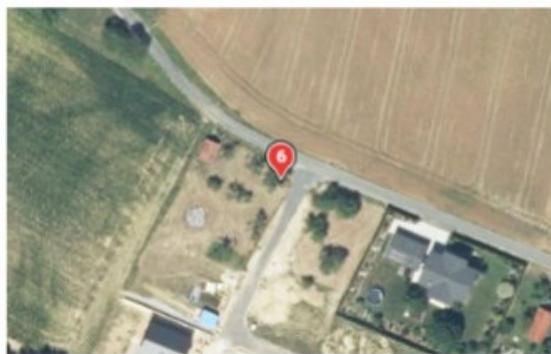
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	16.308,00 €
Grundstücksfläche	799,00 m ²
Preis/m ²	20,41 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis korr. / m ²	24,38 €

Aus dem KV: +1/6 Anteil an EZ 341

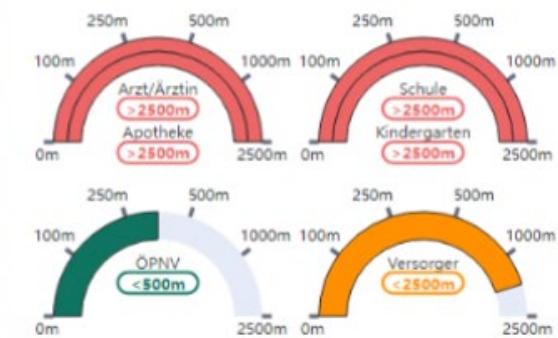
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 734 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.01.2020
Tagebuchzahl	2398/2021
Grundbuch	62321 Schwarza
EZ	341
Adresse	Schwarza 105 8421 Schwarza im Schwarzaental
KG-Grundstück	62321 - 684/2
Verkäufer	Dahm (CA)
Käufer	Piller



Flächendaten

Grundstücksfläche	776,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	15.888,00 €
Grundstücksfläche	776,00 m ²
Preis/m ²	20,47 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis korr. / m ²	24,68 €

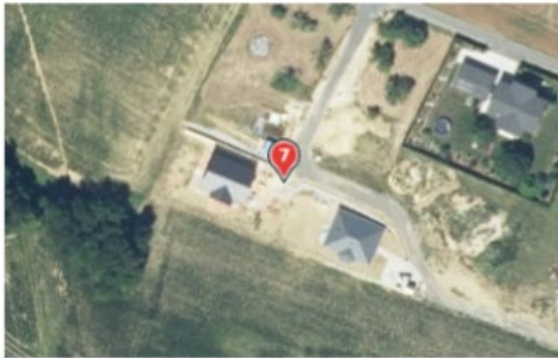
Aus dem KV: Widmung: Bauland; +1/12 Anteil an EZ 341

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 862 m

weitere Informationen

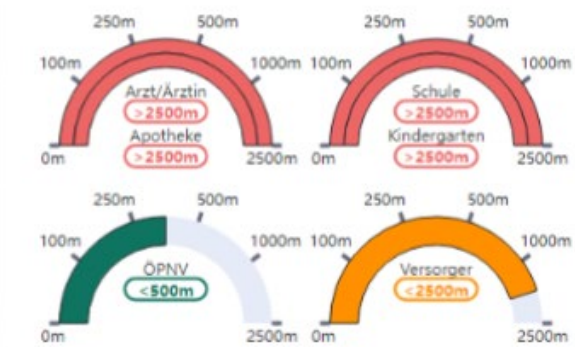
Widmung	Bauland
---------	---------

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.06.2020
Tagebuchzahl	5494/2020
Grundbuch	62321 Schwarza
EZ	341
Adresse	Schwarza 103 8421 Schwarza im Schwarzaual
KG-Grundstück	62321 - 684/6
Verkäufer	Piller Piller
Käufer	Mallaschitz Pail



Flächendaten

Grundstücksfläche	761,00 m ²
-------------------	-----------------------

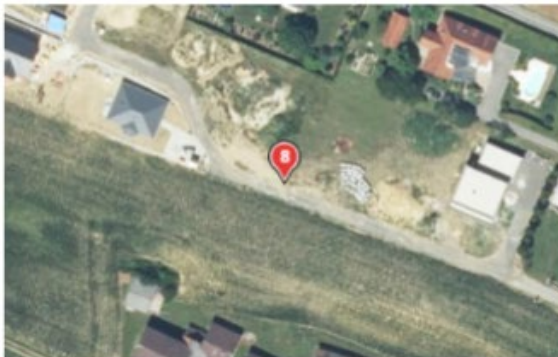
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	16.308,00 €
Grundstücksfläche	761,00 m ²
Preis/m ²	21,43 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis kor. / m ²	25,49 €

Aus dem KV: +1/12 Anteil

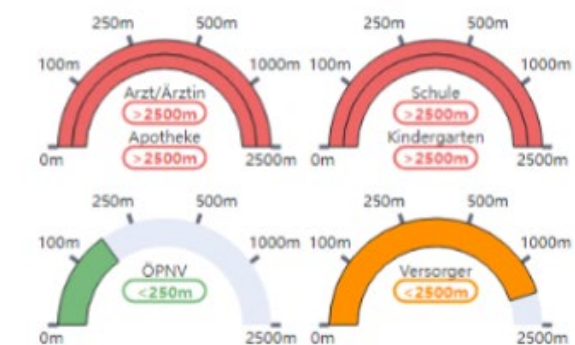
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 866 m

Nr. 8: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.08.2021
Tagebuchzahl	7784/2021
Grundbuch	62321 Schwarza
EZ	341
Adresse	Schwarza 108 8421 Schwarza im Schwarzaual
KG-Grundstück	62321 - 684/12
Verkäufer	Piller Piller
Käufer	Wolfsberg 103 GmbH



Flächendaten

Grundstücksfläche	799,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	22.370,00 €
Grundstücksfläche	799,00 m ²
Preis/m ²	28,00 €
Valorisierungsfaktor	4,11 %
Preis kor. / m ²	31,97 €

Aus dem KV: Grundstück ist aufgeschlossen;;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 797 m

Vergleichswert – Bauland

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 **10** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **8** Kaufvorgänge mit Preisen von **16,00 €/m²** bis **29,85 €/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 für das Bauland unter Berücksichtigung der Anliegerleistungen, der Widmung und der Baudichte mit **25,00 € je m²** eingeschätzt.

GST-NR. 18

Der auf die als Bauland gewidmete Grundstücksfläche von: **4.078 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$4.078 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 101.950,00 \text{ €}$$

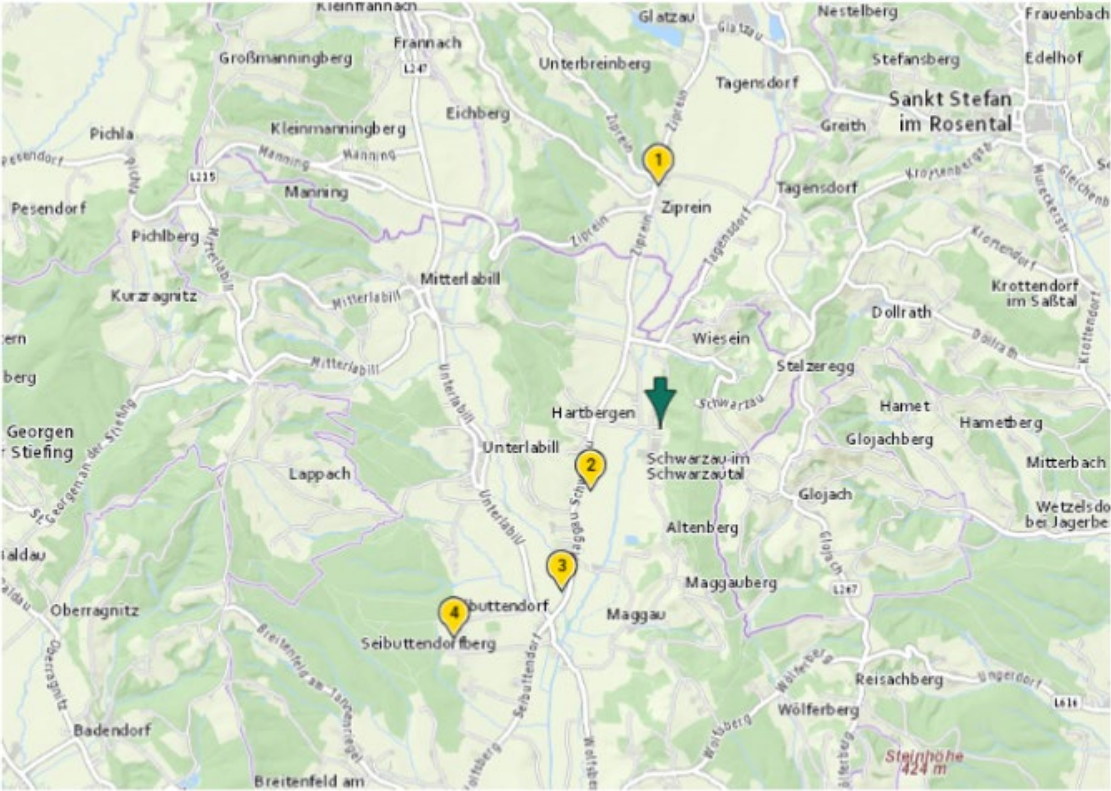
GST-Nr. 1070/1

Der auf die als Bauland gewidmete Grundstücksfläche von: **1.243 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$1.243 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 31.075,00 \text{ €}$$

Übersicht der landwirtschaftliche Liegenschaften

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Landwirtschaft nur Boden	1991/2024	10.10.2023	3.317,00	4,52 €	4,52 € +
2	Landwirtschaft nur Boden	4561/2023	24.03.2023	14.943,00	8,03 €	8,03 € +
3	Landwirtschaft nur Boden	4897/2023	13.06.2023	21.919,00	5,02 €	5,02 € +
4	Landwirtschaft nur Boden	5816/2022	04.11.2021	2.481,00	8,06 €	8,06 € +

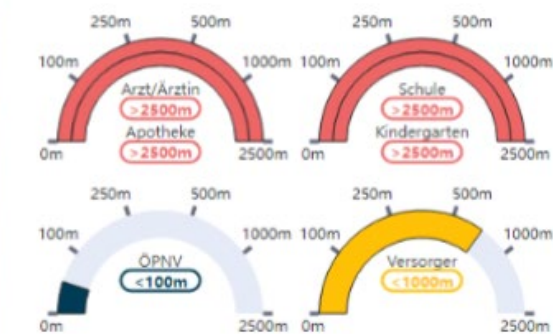
* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.10.2023
Tagebuchzahl	1991/2024
Grundbuch	62329 Ziprein
EZ	223
Adresse	Ziprein 11 8082 Kirchbach in der Steiermark
KG-Grundstück	62329 - 1109
Verkäufer	Niegelhell
Käufer	Prutsch



Flächendaten

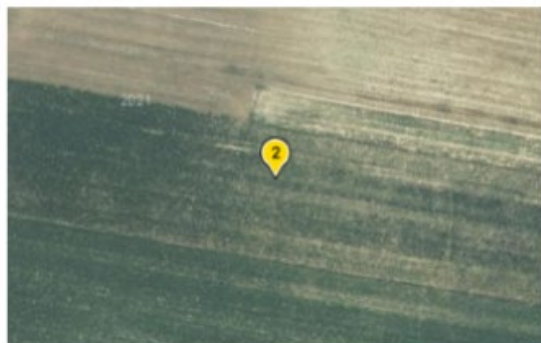
Grundstücksfläche	3.317,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	15.000,00 €
Grundstücksfläche	3.317,00 m ²
Preis/m ²	4,52 €
Preis korrr. / m ²	4,52 €

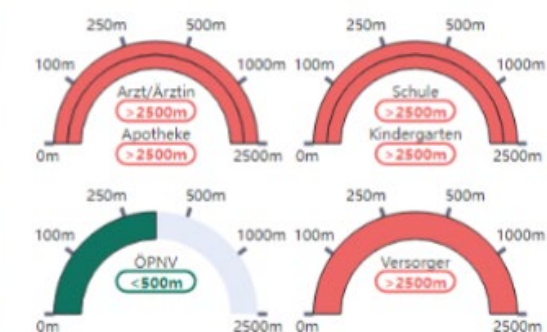
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.310 m

Nr. 2: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.03.2023
Tagebuchzahl	4561/2023
Grundbuch	62321 Schwarzbau
EZ	307
KG-Grundstück	62321 - 579/3 62321 - 579/4
Verkäufer	Graupp
Käufer	ISG GmbH



Flächendaten

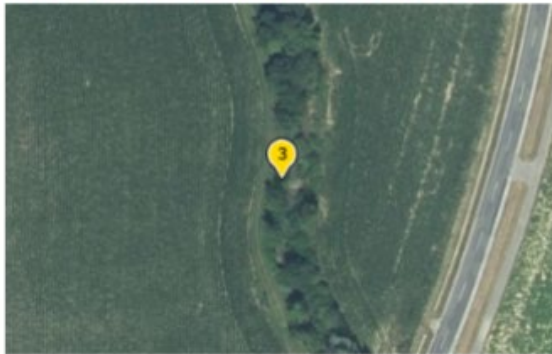
Grundstücksfläche	14.943,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	120.000,00 €
Grundstücksfläche	14.943,00 m ²
Preis/m ²	8,03 €
Preis korrr. / m ²	8,03 €

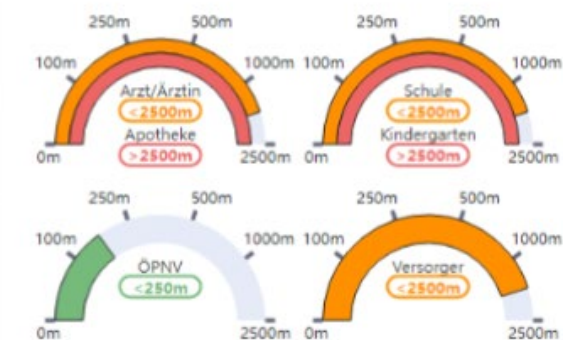
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 861 m

Nr. 3: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.06.2023
Tagebuchzahl	4897/2023
Grundbuch	62315 Muggau
EZ	175
KG-Grundstück	62315 - 681/1 62315 - 681/2 62315 - 682/1 62315 - 682/2 62315 - 683/1 62315 - 683/2
Verkäufer	Hirschmann Hirschmann
Käufer	Weitzl Weitzl



Flächendaten

Grundstücksfläche	21.919,00 m ²
-------------------	--------------------------

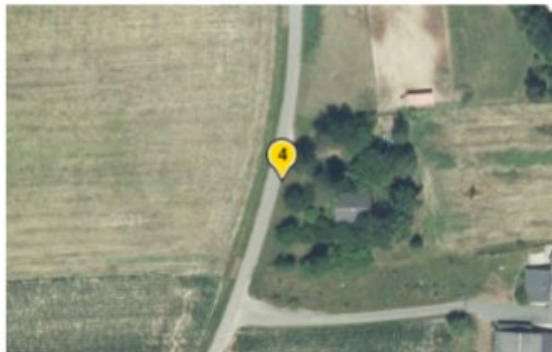
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	110.000,00 €
Grundstücksfläche	21.919,00 m ²
Preis/m ²	5,02 €
Preis korr. / m ²	5,02 €

Aus dem KV: EZ Neu

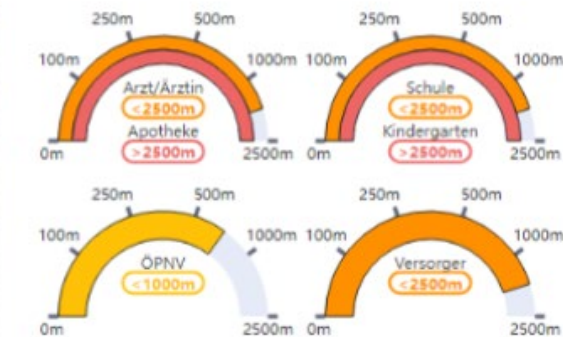
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.782 m

Nr. 4: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.11.2021
Tagebuchzahl	5816/2022
Grundbuch	62315 Muggau
EZ	35
Adresse	Seibuttendorf 30 8421 Seibuttendorf
KG-Grundstück	62315 - 332/9 62315 - 360/2
Verkäufer	Graupp
Käufer	Kunert Kunert



Flächendaten

Grundstücksfläche	2.481,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	20.000,00 €
Grundstücksfläche	2.481,00 m ²
Preis/m ²	8,06 €
Preis korr. / m ²	8,06 €

Aus dem KV: neu gebildetes Gst aus GstNr. 332/5;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.772 m

Vergleichswert – landwirtschaftliche Liegenschaften

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 **8** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **4** Kaufvorgänge mit Preisen von **4,52 €/m²** bis **8,06 €/m²** in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen werden. Die Vergleichsgrundstücke weisen eine Bodenklimazahl zwischen **45 bis 63** auf.

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 mit **6,50 € je m²** eingeschätzt.

GST-NR. 1062

Der auf die als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackernutzung) Grundstücksfläche von: **5.208 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit: **5.208 m² x 6,50 €/m²= 33.852,00 €**

GST-NR. 1078

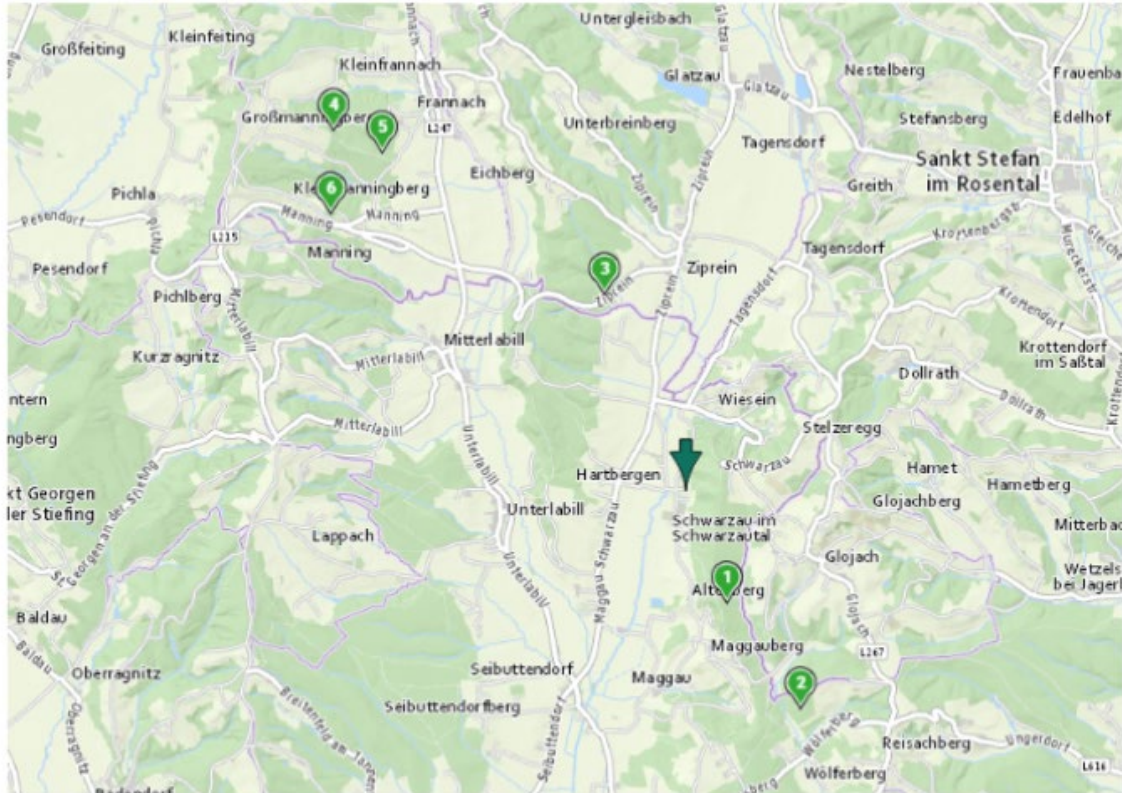
Der auf die als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackernutzung) Grundstücksfläche von:
10.140 m² umgelegte **Bodenwert** beträgt somit: **10.140 m² x 6,50 €/m²= 65.910,00 €**

GST-NR. 247/2

Der auf die als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese) Grundstücksfläche von: **712 m²**
umgelegte **Bodenwert** beträgt somit: **712 m² x 6,50 €/m²= 4.628,00 €**

Übersicht der Vergleichswerte – forstwirtschaftliche Liegenschaften

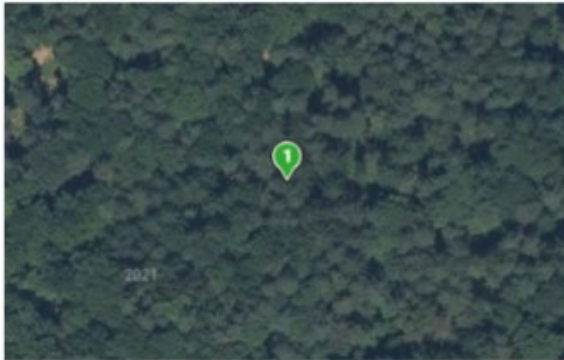
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Wald	9681/2021	06.08.2021	6.352,00	1,40 €	1,40 € *
2	Wald	4808/2022	16.03.2022	22.113,00	1,10 €	1,10 € *
3	Wald	146/2023	17.05.2022	9.298,00	1,25 €	1,25 € *
4	Wald	4829/2021	01.09.2020	17.930,00	1,28 €	1,28 € *
5	Wald	5078/2021	13.08.2020	2.518,00	1,50 €	1,50 € *
6	Wald	1490/2021	13.08.2020	2.756,00	1,30 €	1,30 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.08.2021
Tagebuchzahl	9681/2021
Grundbuch	62321 Schwarza
EZ	40
KG-Grundstück	62321 - 93 62321 - 94
Verkäufer	Matzer Matzer
Käufer	Leber

Flächendaten

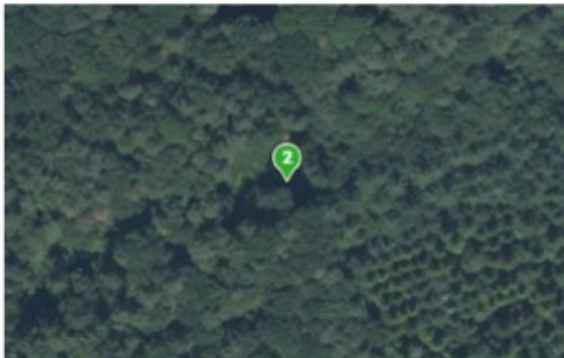
Grundstücksfläche	6.352,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	8.892,80 €
Grundstücksfläche	6.352,00 m ²
Preis/m ²	1,40 €
Preis korrr. / m ²	1,40 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.114 m

Nr. 2: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.03.2022
Tagebuchzahl	4808/2022
Grundbuch	66432 Wolfsberg
EZ	420
KG-Grundstück	66432 - 749 66432 - 750 66432 - 752
Verkäufer	Trummer Trummer
Käufer	Kaufmann

Flächendaten

Grundstücksfläche	22.113,00 m ²
-------------------	--------------------------

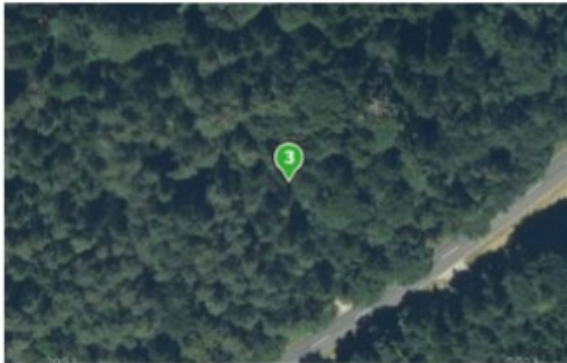
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	24.324,30 €
Grundstücksfläche	22.113,00 m ²
Preis/m ²	1,10 €
Preis korrr. / m ²	1,10 €

Aus dem KV: EZ Neu;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.306 m

Nr. 3: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.05.2022
Tagebuchzahl	146/2023
Grundbuch	62329 Ziprein
EZ	223
KG-Grundstück	62329 - 520/5
Verkäufer	Niegelhell
Käufer	Haiden

Flächendaten

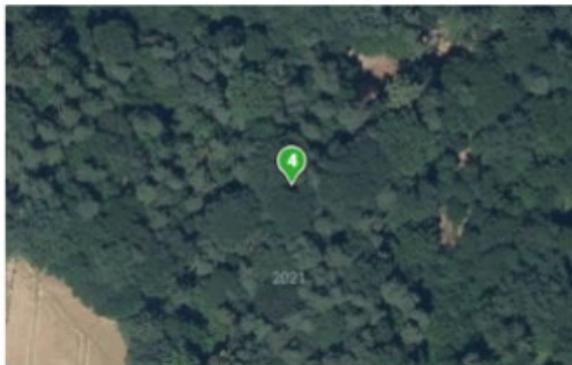
Grundstücksfläche	9.298,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	11.622,50 €
Grundstücksfläche	9.298,00 m ²
Preis/m2	1,25 €
Preis korr. / m ²	1,25 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.002 m

Nr. 4: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	01.09.2020
Tagebuchzahl	4829/2021
Grundbuch	62305 Frannach
EZ	21
KG-Grundstück	62305 - 567 62305 - 568/1 62305 - 568/2
Verkäufer	Maitz Maitz
Käufer	Absenger

Flächendaten

Grundstücksfläche	17.930,00 m ²
-------------------	--------------------------

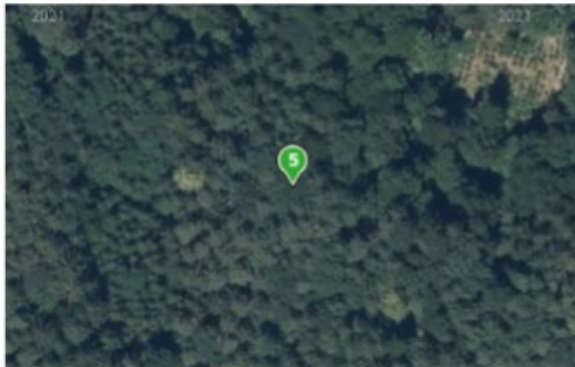
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	23.000,00 €
Grundstücksfläche	17.930,00 m ²
Preis/m2	1,28 €
Preis korr. / m ²	1,28 €

Aus dem KV: neue EZ;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.732 m

Nr. 5: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.08.2020
Tagebuchzahl	5078/2021
Grundbuch	62305 Frannach
EZ	61
KG-Grundstück	62305 - 537
Verkäufer	Schuchlenz
Käufer	Baumhackl

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.518,00 m ²
-------------------	-------------------------

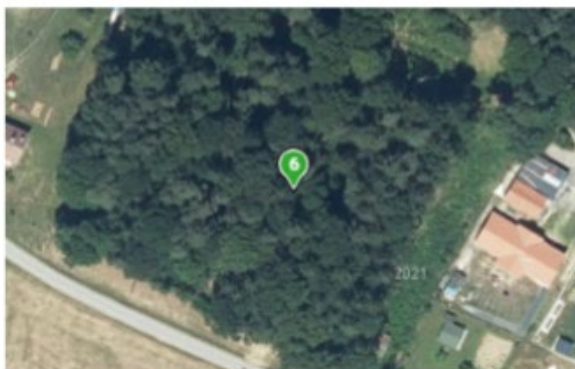
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.777,00 €
Grundstücksfläche	2.518,00 m ²
Preis/m ²	1,50 €
Preis kor. / m ²	1,50 €

Aus dem KV: neue EZ;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.270 m

Nr. 6: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.08.2020
Tagebuchzahl	1490/2021
Grundbuch	62305 Frannach
EZ	21
KG-Grundstück	62305 - 335 62305 - 370
Verkäufer	Maitz Maitz
Käufer	Schuchlenz

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.756,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.582,80 €
Grundstücksfläche	2.756,00 m ²
Preis/m ²	1,30 €
Preis kor. / m ²	1,30 €

Aus dem KV: neue EZ;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.231 m

Vergleichswert – forstwirtschaftliche Liegenschaften

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 **9** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **6** Kaufvorgänge mit Preisen von **1,10 €/m²** bis **1,50 €/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 mit **1,35 € je m²** eingeschätzt.

GST-NR. 247/1 und 167 (wirtschaftliche Einheit)

Der auf die als forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Waldnutzung) gewidmete Grundstücksfläche von: **17.285 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit: **17.285 m² x 1,35 €/m² = 23.334,75 €**

GST-NR. 908

Der auf die als fortwirtschaftlich genutzte Fläche (Waldnutzung) gewidmete Grundstücksfläche von: **2.777 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit: **2.777 m² x 1,35 €/m² = 3.748,95 €**

GST-NR. 649/1

Der auf die als fortwirtschaftlich genutzte Fläche (Waldnutzung) gewidmete Grundstücksfläche von: **6.156 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit: **6.156 m² x 1,35 €/m² = 8.310,60 €**

GST-NR. 581 und 577 (wirtschaftliche Einheit)

Der auf die als fortwirtschaftlich genutzte Fläche (Waldnutzung) gewidmete Grundstücksfläche von: **27.103 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit: **27.103 m² x 1,35 €/m² = 36.589,05 €**

3.3 Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft

Ermittlung des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom **Herstellungswert** auszugehen und von diesem die **technische** und **wirtschaftliche Wertminderung** abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 3, LBG).

Pkt. 5.4.3.1 der ÖNORM B 1802; 1997-12 bezeichnet diesen Herstellungswert als Neubauwert, der aus den *gewöhnlichen Herstellungskosten* je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln ist. Diese *gewöhnlichen Herstellungskosten* entsprechen den Normalherstellungskosten (s. Liegenschaftsbewertung, 2009/2; Prof. Schiller S. 27). Die Höhe der Normalherstellungskosten wird im Wesentlichen von folgenden Faktoren bestimmt (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, s. 24 bzw. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 276):

- Nutzungsart
- Bauweise
- Konstruktive Merkmale
- Grundrissanordnung
- Verwendete Baustoffe
- Konstruktionsart
- Ausstattung
- Ausführungsqualität/Ausstattungsniveau
- Jahr der Fertigstellung
- Bauphysikalische Qualität
- Regionale Unterschiede

Für die Ermittlung des Herstellungswertes (LBG) bzw. Neubauwertes (ÖNORM B 1802) werden die Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche (s. Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage, Wien 2007, S. 285) verwendet. Abweichungen wie z.B. andere Geschoßhöhe, Fehlen eines Kellergeschoßes, Ausbau des Dachraumes, sehr einfache Ausstattung, besondere Bauteile wie Balkone, Freitreppen, besondere Gründungsmaßnahmen etc. werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Ist das Gebäude zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht zur Gänze fertig gestellt, so ist ein Abschlag für fehlende Arbeiten entsprechend dem aktuellen Baufortschritt vorzunehmen. Die fehlenden Arbeiten werden als Prozentsatz von den reinen Baukosten bzw. den gewöhnlichen Herstellungskosten abgezogen (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 280).

Stimmen Bezugsbasis und Bewertungsstichtag nicht überein, ist eine Anpassung an den Bewertungsstichtag unter Anwendung des Baupreisindex vorzunehmen (s. dazu Liegenschaftsbewertung, 2009/2; Prof. Schiller S. 27). Für die Ermittlung des Rauminhaltes und der Quadratmeteransätze sind die Einreich- bzw. Polierpläne des Gebäudes heranzuziehen oder ein Aufmaß durchzuführen (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 277).

Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzung und Ausstattungskategorie des Bestandsobjekts dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das nachfolgende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Es bestehen Zu-, An- und Umbauten welche nicht behördlich bewilligt wurden. Diese wurden bei der Bewertung außer Acht gelassen.

3.3.1 Herstellungs-/Neubauwert aller baulichen Anlagen

Wohnhaus (NF)

Kellergeschoss

ca. 50,40 m ²	je m ² € 1.250,00	63.000,00 €
--------------------------	------------------------------	-------------

Erdgeschoss

ca. 117,60 m ²	je m ² € 2.500,00	294.000,00 €
---------------------------	------------------------------	--------------

Dachgeschoss

ca. 95,20 m ²	je m ² € 2.500,00	238.000,00 €
--------------------------	------------------------------	--------------

Herstellungs-/Neubauwert - Wohnhaus	595.000,00 €
--	---------------------

Stallgebäude (BGF)ca. 270,00 m²je m² € 1.000,00

270.000,00 €

Herstellungs-/Neubauwert - Stallgebäude**270.000,00 €**

3.3.2 Bauwert aller baulichen Anlagen**Wertminderung - Wohnhaus**

In Punkt 5.4 der ÖNORM B 1802 wird hinsichtlich der **Wertminderung** wie folgt unterschieden (s. dazu § 6 Anmerkungen 9, LBG):

- Wertminderung infolge Alters (nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden);
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs (nach Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen; letzteres jedenfalls dann, wenn die Beseitigung für die weitere Nutzung unabdingbar ist);
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands (darunter versteht man jenen Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen – z.B. durch unwirtschaftlichen Aufbau [Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen], aufwändige Extraausführung – nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit [insb. bei Industriebauten] aufweist; diese Wertminderung ist nach Erfahrungswerten zu bestimmen).

Bei der Bewertung mehrere baulicher Anlagen auf einem Grundstück ist die Alterswertminderung methodisch korrekt für jedes dieser Gebäude getrennt zu ermitteln. Ein-, Um- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Alterswertminderung wird das Alter jenes Gebäudeteils zugrunde gelegt, der überwiegt (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

Wertminderung

a) Wertminderung nach Alter (linear)

Die lineare Alterswertminderung kommt im Allgemeinen in Betracht bei Gebäuden mit aufwändiger Innenausstattung (z.B. Einfamilienhäusern), bei Fabriken und Werkstattegebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen und bei Gebäuden, die nachlässig oder gar nicht baulich instand gehalten werden (Kranewitter, 5. Auflage, 2007, S. 78). Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) in gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von Null ausgegangen wird (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

Zur Ermittlung der Alterswertminderung ist zunächst die Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauer vs. Restnutzungsdauer

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit. Sie berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die länger anzusetzende technische Lebensdauer als auch die kürzer anzusetzende allgemeine wirtschaftliche Nutzungsdauer (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 41).

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser in Massivbauweise beträgt: **70 - 100 Jahre** (s. Tab.: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Objekttypen. In: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, 2006, S. 125ff.).

Fiktives Baujahr überwiegender Gebäudeteile: **1980**

Fiktives Alter: **45 Jahre** (zum Bewertungsstichtag)

Gesamtnutzungsdauer (Annahme): **90 Jahre** (GND)

Geschätzte Restnutzungsdauer: **45 Jahre** (RND)

b) Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach *Heideck* können auch zur gemeinsamen technischen Wertminderung zusammengefasst werden (s LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 42):

$$GW = WL + WH - (WL * WH) \text{ für lineare Alterswertminderung}$$

Zustandsnote: 2,5 (Annahme)

(s. 2.5 Allgemeine – Beschreibung)

Wertminderung (WH) nach Tabelle von Heideck: 8,09 %

Lineare Alterswertminderung (WL): 50,00 %

$$GW = 0,50 + 0,0809 - (0,50 * 0,0809) = 0,54045 \text{ rd. } \mathbf{54,05 \text{ (Wertminderung)}}$$

c) Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Die Wertminderung infolge des verlorenen Bauaufwands wurde bereits bei der Herleitung des Neubauwertes ausreichend berücksichtigt.

Wertminderung - Stallgebäude

In Punkt 5.4 der ÖNORM B 1802 wird hinsichtlich der **Wertminderung** wie folgt unterschieden (s. dazu § 6 Anmerkungen 9, LBG):

- Wertminderung infolge Alters (nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden);
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs (nach Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen; letzteres jedenfalls dann, wenn die Beseitigung für die weitere Nutzung unabdingbar ist);
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands (darunter versteht man jenen Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen – z.B. durch unwirtschaftlichen Aufbau [Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen], aufwändige Extraausführung – nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit [insb. bei Industriebauten] aufweist; diese Wertminderung ist nach Erfahrungswerten zu bestimmen).

Bei der Bewertung mehrere baulicher Anlagen auf einem Grundstück ist die Alterswertminderung methodisch korrekt für jedes dieser Gebäude getrennt zu ermitteln. Ein-, Um- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Alterswertminderung wird das Alter jenes Gebäudeteils zugrunde gelegt, der überwiegt (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

Wertminderung

a) Wertminderung nach Alter (linear)

Die lineare Alterswertminderung kommt im Allgemeinen in Betracht bei Gebäuden mit aufwändiger Innenausstattung (z.B. Einfamilienhäusern), bei Fabriken und Werkstattegebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen und bei Gebäuden, die nachlässig oder gar nicht baulich instand gehalten werden (Kranewitter, 5. Auflage, 2007, S. 78). Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) in gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von Null ausgegangen wird (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

Zur Ermittlung der Alterswertminderung ist zunächst die Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauer vs. Restnutzungsdauer

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit. Sie berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die länger anzusetzende technische Lebensdauer als auch die kürzer anzusetzende allgemeine wirtschaftliche Nutzungsdauer (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 41).

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Stallgebäude in Massivbauweise beträgt: **ca. 30 Jahre** (s. Tab.: Übliche Gesamtnutzungsdauer. In: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, S. 285).

Fiktives Baujahr überwiegender Gebäudeteile: Da die übliche Gesamtnutzungsdauer schon überschritten wurde wird in diesem konkreten Fall die zu erwartende Restnutzungsdauer geschätzt.

Fiktives Alter: **20 Jahre** (zum Bewertungsstichtag)
Gesamtnutzungsdauer (Annahme): **30 Jahre** (GND)
Geschätzte Restnutzungsdauer: **10 Jahre** (RND)

b) Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach *Heideck* können auch zur gemeinsamen technischen Wertminderung zusammengefasst werden (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 42):

$$GW = WL + WH - (WL * WH) \text{ für lineare Alterswertminderung}$$

Zustandsnote: 3,25 (Annahme)
(s. 2.5 Allgemeine – Beschreibung)

Wertminderung (WH) nach Tabelle von Heideck: 25,03 %

Lineare Alterswertminderung (WL): 67,00 %

$$GW = 0,67 + 0,2503 - (0,67 * 0,2503) = 0,752599 \text{ rd. } \mathbf{75,26 \text{ (Wertminderung)}}$$

c) Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Die Wertminderung infolge des verlorenen Bauaufwands wurde bereits bei der Herleitung des Neubauwertes ausreichend berücksichtigt.

Bauwert der baulichen Anlagen:

Wohnhaus – neu: 595.000,00 € (Neubauwert) x 0,4595	273.402,50 €
Stallgebäude: 270.000,00 € (Neubauwert) x 0,2474	66.798,00 €
Maschinen- Gerätehalle	0,00 €
Garage	0,00 €
Nebengebäude, Flugdächer etc. Pauschal	10.000,00 €
Bauwert aller bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen:	350.200,50 €

3.3.3 Bauwert der baulichen Außenanlagen:

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird mit einem pauschalen Prozentsatz der Gebäudewerte ermittelt wobei hier nach **Steppan** folgende Prozentsätze in Abhängigkeit des Umfangs und Qualität in Ansatz gebracht werden können (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, s. 71):

2 - 4 % bei einfachen Anlagen
5 – 7 % bei durchschnittliche Anlagen und
8 – 12 % bei aufwendigen Anlagen des Bauwertes

Bei diesem Bewertungsgegenstand liegt eine **einfache** Außenanlage vor (s. Kapitel 2. Befund), insbesondere unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Zustandes:

Bauwert der baulichen Außenanlagen somit :

4 % von: 350.141,00 € (vom Bauwert der baulichen Anlagen)=	14.008,02 €

3.3.4 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 notwendigen Reparatur, Sanierungsarbeiten, Herstellung eines bewilligungsrechtlichen Konsens, Abbruchkosten, Entsorgung von Reststoffen, etc. werden Kosten in der Höhe von 35.000,00 Eur (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Sachwert abgezogen.

EZ 71 – Stammsitzliegenschaft GST-NR. 56

Für die 2/28-Anteile (Miteigentumsrechte) an EZ 71 der KG 62321 Schwarzbau wird ein Wert in der Höhe von 670,80 in Ansatz gebracht, welcher sich aus folgender Berechnung ergibt: Grundstückswert = $1.806 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 = 11.739,00 \text{ €}$, davon 2/28-Anteile ergibt: $838,50 \text{ €}$ abzüglich einem Abschlag in der Höhe von 20 % wegen Ideellen Anteil <25% ergibt: $838,50 \times 0,8 = 670,80 \text{ €}$

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

3.4 Verkehrswert der Liegenschaft

3.4.1 Zusammenfassung- Sachwert der Liegenschaft

GST-NR. 18		
Der auf das Bauland umgelegt Bodenwert beträgt:		101.950,00 €
GST-Nr. 1070/1		
Der auf das Bauland umgelegt Bodenwert beträgt:		31.075,00 €
GST-NR. 1062		
Der auf die landw. genutzte Fläche umgelegt Bodenwert beträgt:		33.852,00 €
GST-NR. 1078		
Der auf die landw. genutzte Fläche umgelegt Bodenwert beträgt:		65.910,00 €
GST-NR. 247/2		
Der auf die landw. genutzte Fläche umgelegt Bodenwert beträgt:		4.628,00 €
GST-NR. 247/1 und 167 (wirtschaftliche Einheit)		
Der auf die forstw. genutzte Fläche umgelegt Bodenwert beträgt:		23.334,75 €
GST-NR. 908		
Der auf die forstw. genutzte Fläche umgelegt Bodenwert beträgt:		3.748,95 €
GST-NR. 649/1		
Der auf die forstw. genutzte Fläche umgelegt Bodenwert beträgt:		8.310,60 €
GST-NR. 581 und 577 (wirtschaftliche Einheit)		
Der auf die forstw. genutzte Fläche umgelegt Bodenwert beträgt:		36.589,05 €
Bauwert aller baulichen Anlagen:	+	350.200,50 €
Bauwert der baulichen Außenanlagen:	+	14.008,02 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Reparatur, Sanierung, etc:-	-	35.000,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Miteigentumsrechte an der Stammsitzliegenschaft EZ 71	+	670,80 €
Sachwert der Liegenschaft:		639.277,67 €

3.4.2 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 durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei leicht unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften gekennzeichnet ist“.

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

Verkehrswert demgemäß: 639.277,67 €

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro sechshundertneununddreißigtausend)	639.000,-- €
--	---------------------

3.4.3 Aufstellung der einzelnen Bewertungsgegenständen für eine getrennte Veräußerung

Verkehrswert Hofstelle GST-NR. 18 mit Anteilen an der Stammsitzliegenschaft EZ 71(gerundet) (in Worten: Euro vierhundertzweiunddreißigtausend)	432.000,-- €
---	---------------------

Verkehrswert, Bauland GST-NR. 1070/1 (gerundet) (in Worten: Euro einunddreißigtausend)	31.000,-- €
---	--------------------

Verkehrswert, Acker landw. genutzte Fläche GST-NR. 1062 (gerundet) (in Worten: Euro eine Million sechshundertviertausend)	34.000,-- €
--	--------------------

Verkehrswert, Acker landw. genutzte Fläche GST-NR. 1078 (gerundet) (in Worten: Euro sechshunderttausend)	66.000,-- €
---	--------------------

Verkehrswert, Wiese landw. genutzte Fläche GST-NR. 247/2 (gerundet) (in Worten: Euro viertausendsechshundert)	4.600,-- €
--	-------------------

Verkehrswert, Wald forstw. genutzte Fläche GST-NR. 247/1 und GST-NR. 167 (gerundet) (in Worten: Euro dreiundzwanzigtausend)	23.000,-- €
--	--------------------

Verkehrswert, Wald forstw. genutzte Fläche GST-NR. 908 (gerundet) (in Worten: Euro dreitausendsiebenhundert)	3.700,-- €
---	-------------------

Verkehrswert, Wald forstw. genutzte Fläche GST-NR. 649/1 (gerundet) (in Worten: Euro achttausenddreihundert)	8.300,-- €
---	-------------------

Verkehrswert, Wald forstw. genutzte Fläche GST-NR. 581 und GST-NR. 577 (gerundet) (in Worten: Euro siebenunddreißigtausend)	37.000,-- €
--	--------------------

3.5 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **26.02.2025** konnte das unter Pkt. 2.5 näher beschriebene wertrelevante Zubehör befundet werden.

Zeitwert des Zubehörs:

39.500,00 €

Zeitwert des Zubehörs:

39.500,00 €

(in Worten: Euro neununddreißigtausendfünfhundert)

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließenden 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. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

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 11.04.2025

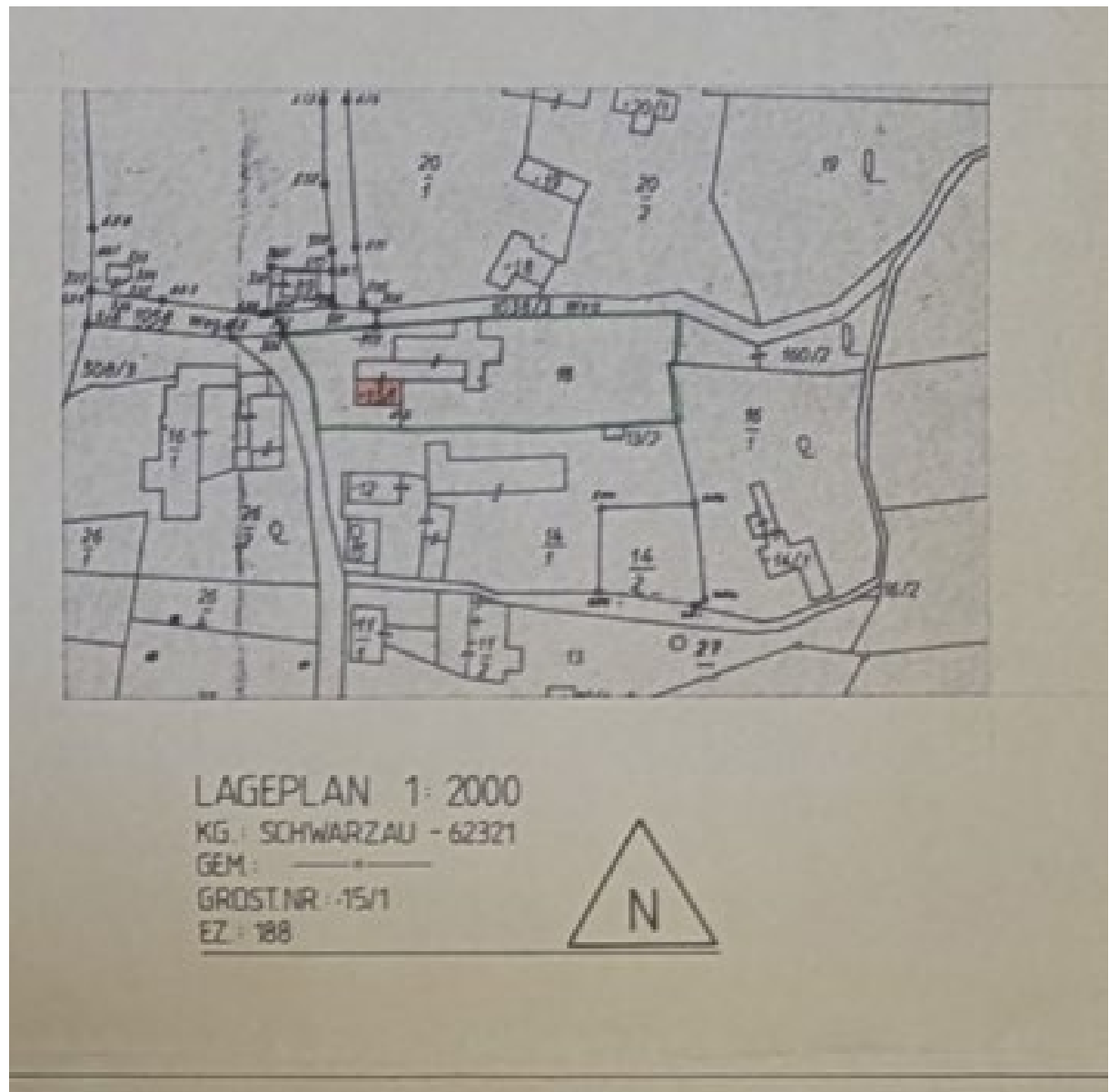


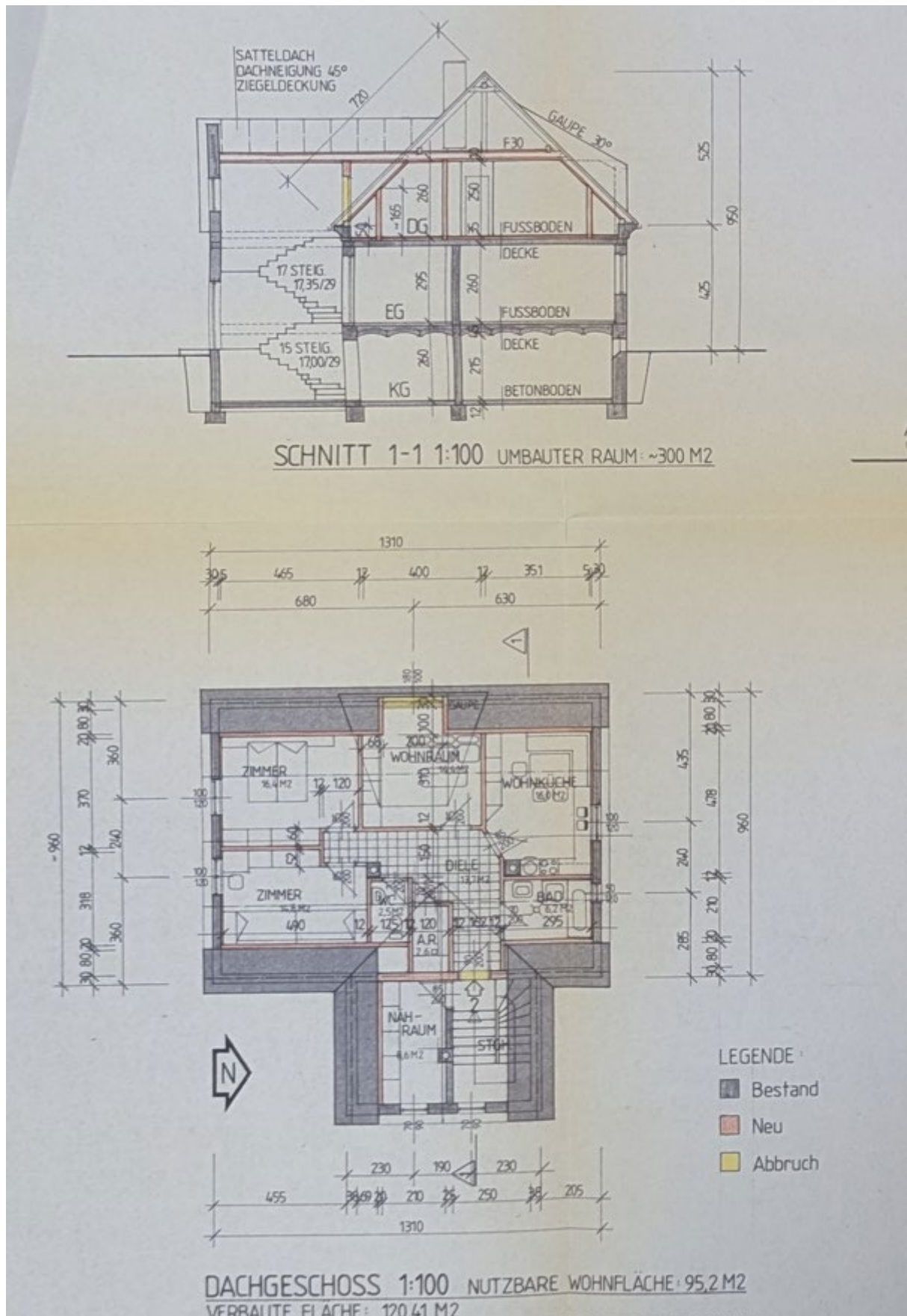
.....
 Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
 Allgemein beeideter und
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

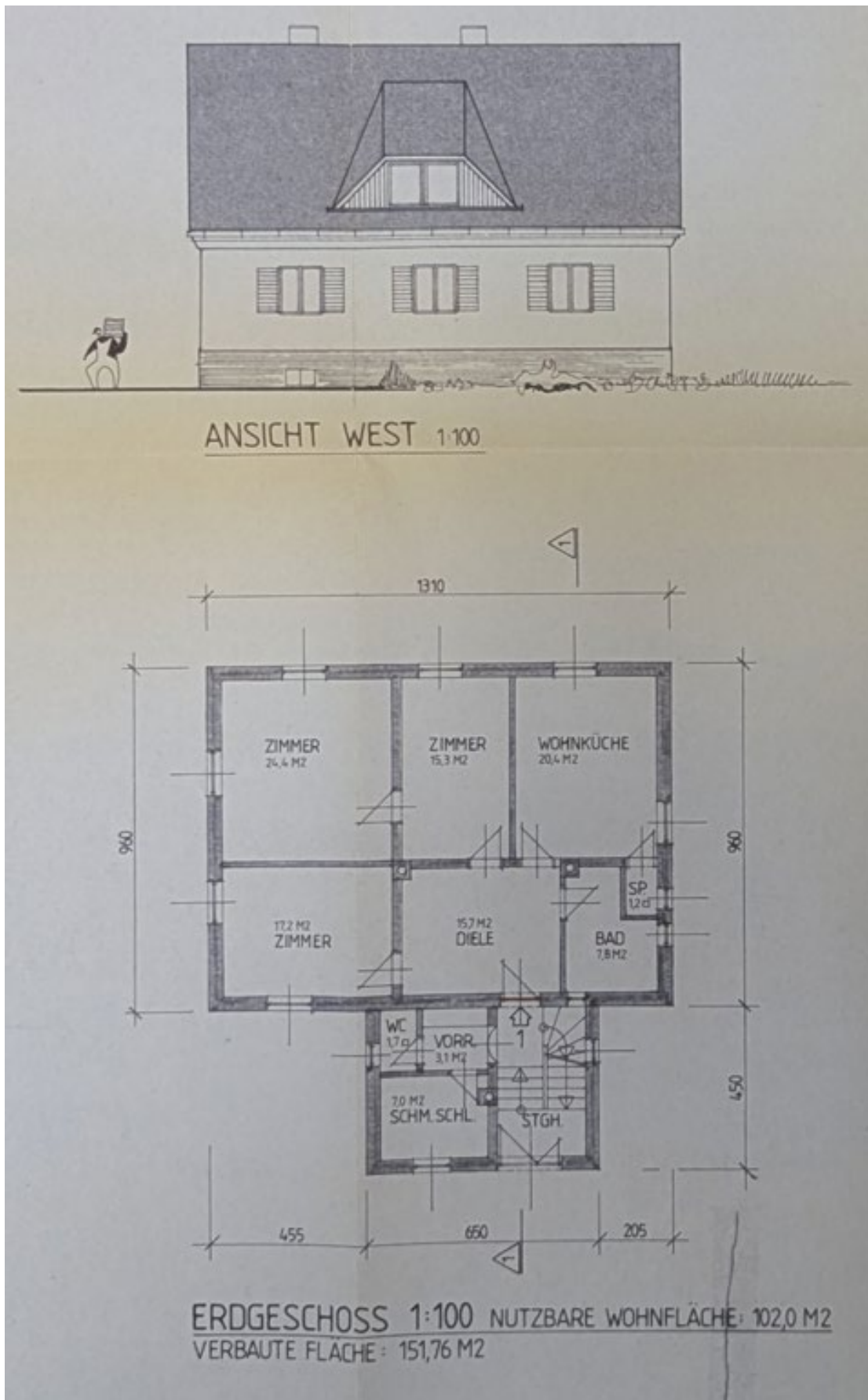
4 Anhänge

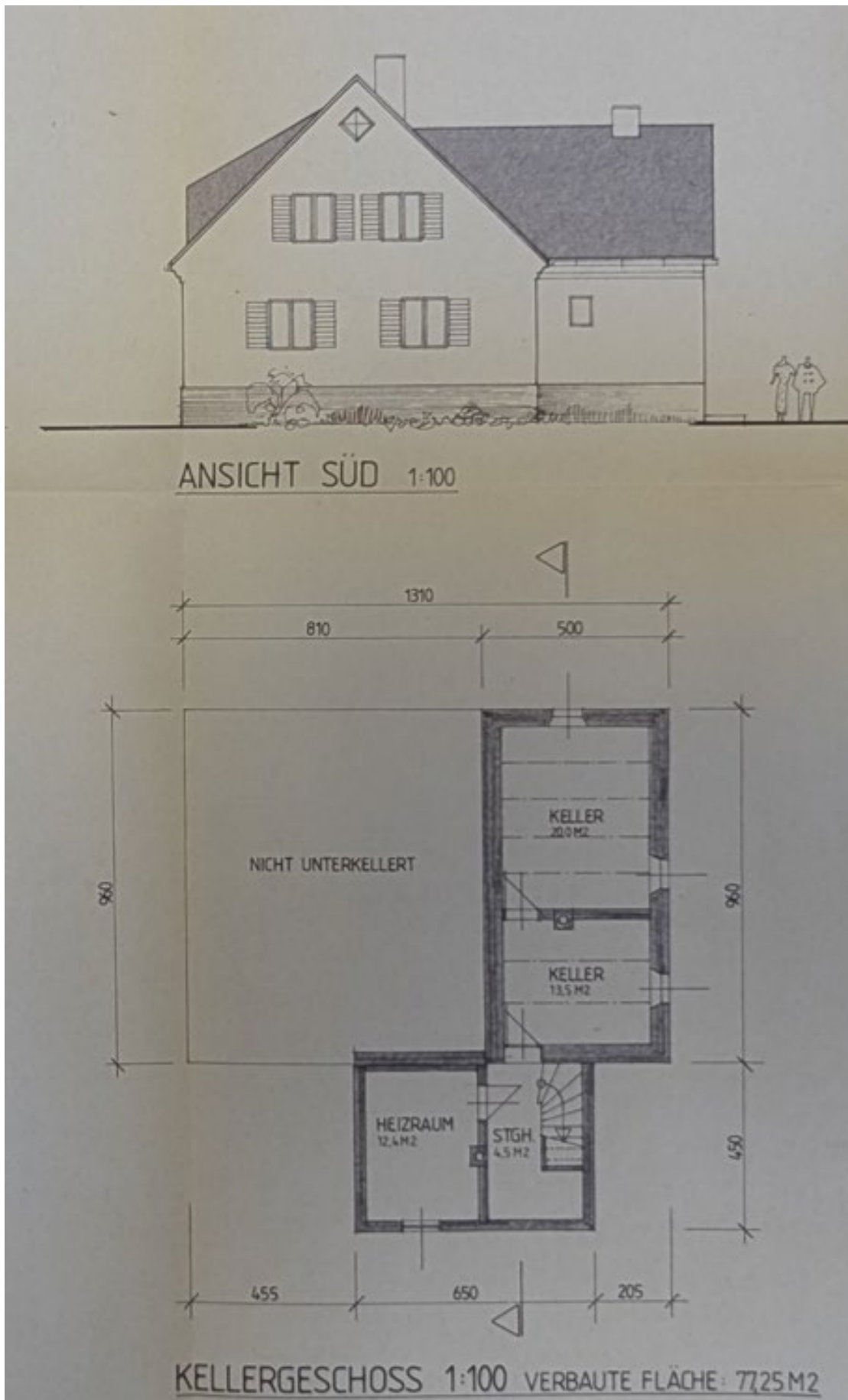
4.1 Pläne

Wohnhaus

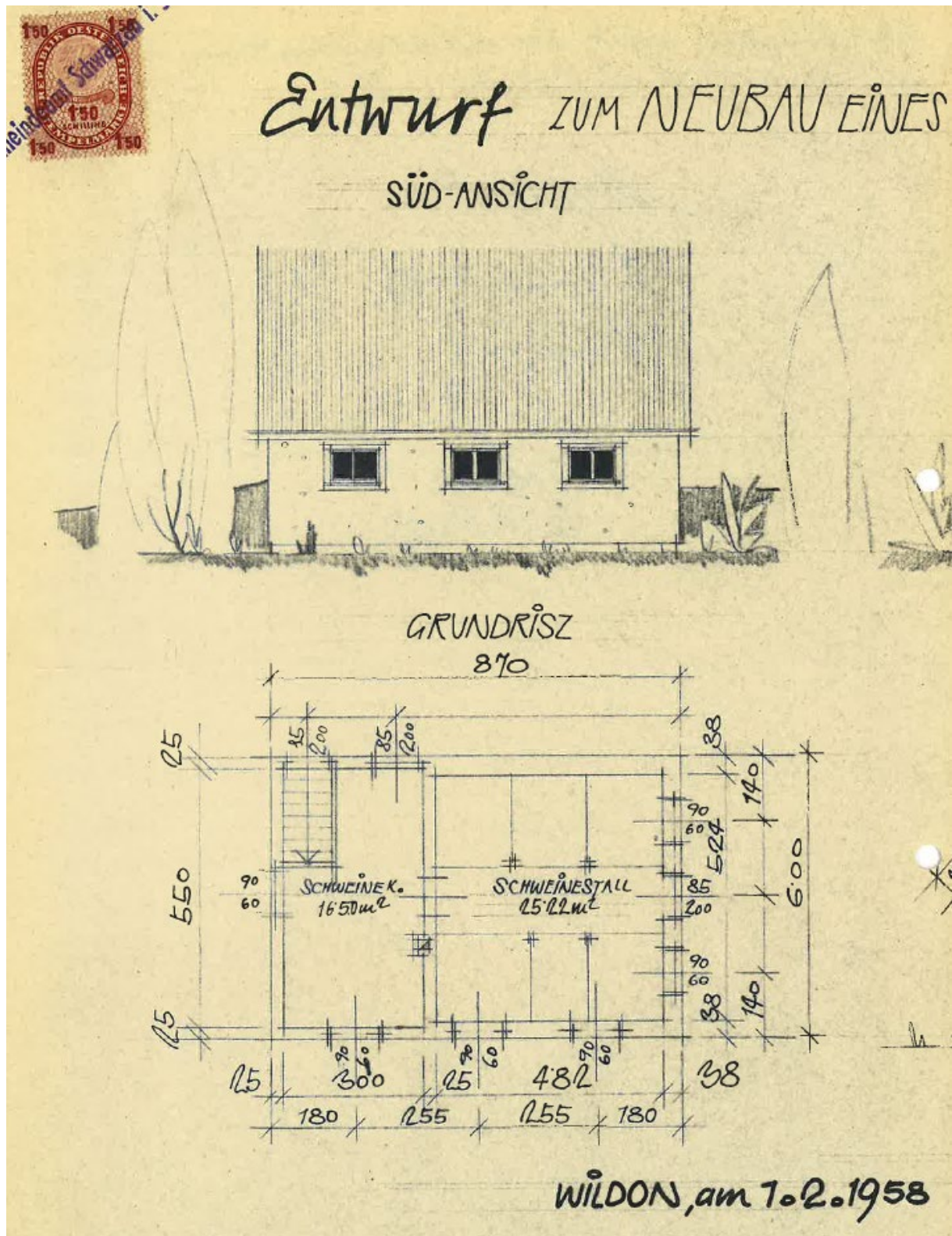








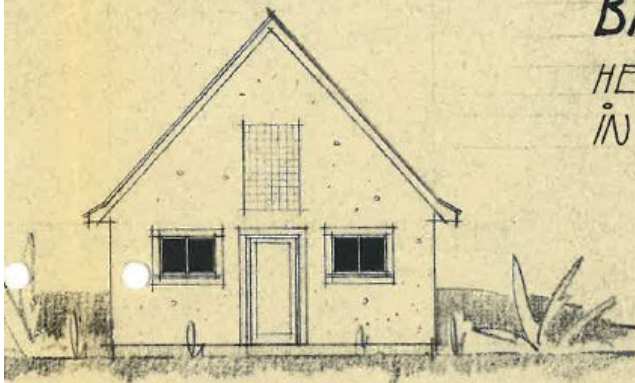
Nebengebäude (vorm. Schweinestall)



des Schweinestalles in SCHWARZAU.

1039

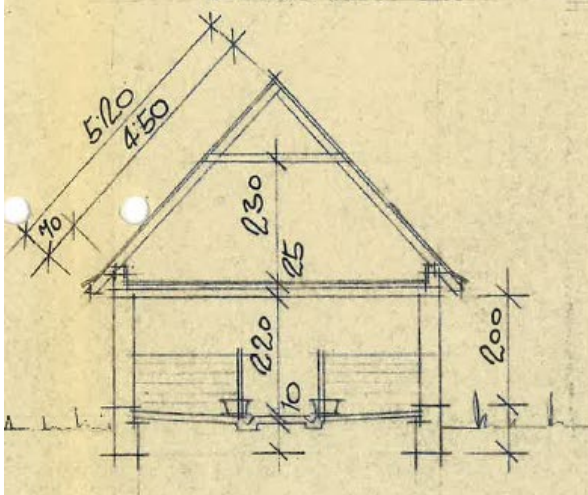
OST-ANSICHT



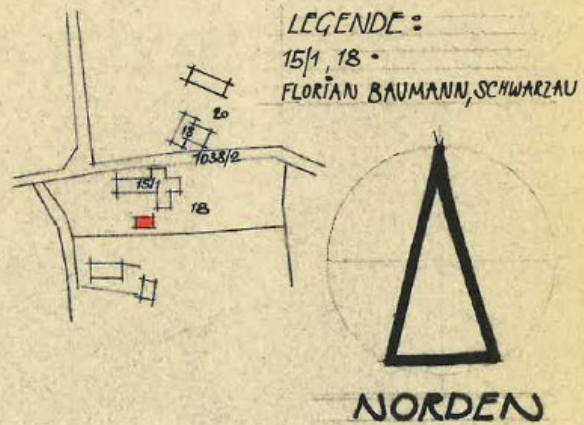
BAUHERRSCHAFT:

HERR FLORIAN BAUMANN
IN SCHWARZAU 28 P. WOLFSBERG/
SCHW.

SCHNITT A-B



LAGEPLAN 1:2880



GEZ. im M = 1:100

Baubezirksleitung Feldbach
Abt. Hochbau

Ch

14 Feb 1959

PLANUNG UND BAUFÜHRUNG:

Anton Siebmann
Dauermeister / Barstoffsbaudienst
Witten, Sennhof 35

Siebmann

GEZ.: *Aug. Siebmann*

Stallgebäude

