



Hofrat Dr. Alois BERNHART

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertung

Bezirksgericht in
8430 Leibnitz
Kadagasse 8

Leibnitz, am 15. 10. 2022

Betrifft: EXEKUTIONSSACHE

GZ: 7 E/ 30/22 v des BG Leibnitz

Betreibende Partei:

Mag. Horst Bruckner

Kadagasse 19, 8430 Leibnitz;

vertreten durch:

Rechtsanwalt Mag. Horst Bruckner,

8430 Leibnitz, Kadagasse 19;

Verpflichtete Partei:

Wolfgang Hammer geb. 27. 10. 1974,

Oberfahrenbach 24,

8452 Großklein;

Wegen: € 1.743,45 s. A. (Zwangsversteigerung
von Liegenschaften);

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 127 KG 66041 Oberfahrenbach

Bewertungsstichtag: 11. 10. 2022 (Tag der Schätzung)

8430 Leibnitz, Johann Puchstrasse 11
Tel.: 03452|74 065, Mobil: 0664|54 13 248
E-mail: alois.bernhart.sv@A1.net

Bankverbindung:
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN: AT032081510 000 00 1197
BIC: STSPAT2GXXX
UID-Nr.: ATU59476347

A) ALLGEMEINES:

1. Auftrag: Beschluß des BG Leibnitz v. 15. 9. 2022 zu GZ: 7 E 30/22 v, ON 8;

2. Tag der örtlichen Besichtigung: 11. 10. 2022; Anwesende: Sachverständiger; es war weder die betreibende Partei noch die verpflichtete Partei anwesend;

3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- Grundbuchsauszug v. 20. 9. 2022;
- DKM des BEV M 1 : 2.000 vom 20. 9. 2022;
- Orthofoto M 1 : 1.000, GIS-Abfrage v. 10. 10. 2022;
- Orthofoto M 1 : 2.000, GIS Steiermark-Abfrage v. 10. 10. 2022;
- Amtliche Grundkarte M 1 : 10.000, GIS Steiermark-Abfrage v. 10. 10. 2022;
- Erhebung in der Gemeinde Großklein am 26. 9. 2022 zur örtlichen Raumordnung und zu Rückständen bei öffentlichen Abgaben;
- Ergebnisse der Befundaufnahme;
- Fotos vom 11. 10. 2022;
- Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Großklein, Abfrage der Gemeinde v. 26. 9. 2022;
- Bodenschätzreinkarte des BEV v. 20. 9. 2022;
- Bodenkarte 1 : 25.000 samt Erläuterungsbericht für den KB 116 v. BMLF, Wien 1983;
- Waldatlas Steiermark, M 1 : 10.000, GIS-Abfrage v. 11. 10. 2022 zur Baumartenverteilung, zum Deckungsgrad und zum Holzvolumen;
- Höhen- und Geländedarstellung, GIS-Abfrage v. 10. 10. 2022;
- ZT Datenforum Graz, Vergleichspreisliste für den Raum Oberfahrenbach – Nestelberg - Großklein;
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Sonderausgabe, Wien 2005;
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 8. Auflage, 2017
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- ÖNORM B 1800 und 1802
- WKO, Immobilienpreisspiegel 2022;
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, Graz 2014;

B) BEFUND:

1. Gutsbestand:

1.1. Grundbuchs- und Katasterdaten:

Gesamtkatasterfläche:	5.153 m ²
Landwirtschaftliche Nutzflächen	3.087 m ²
Wald	2.066 m ²

Die Grundstücke bilden einen zusammenhängenden Grundstückskomplex.

1.2. Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft steht im bürgerlichen Alleineigentum des Verpflichteten gemäß B-I-Nr. 1.

1.3. Abgabenbescheide:

Laut Auskunft der Gemeinde Großlein v. 26. 9. 2022 sind die öffentlichen Abgabenvorschreibungen mit 14. 9. 2022 beglichen (Objekt Oberfahrenbach 24, EZ 26 und EZ 127). Einheitswert: AZ 72 130-1-8026; landwirtschaftlicher Betrieb, EW zum 1. 1. 2019: € 2.200,--; Grundsteuermeßbetrag: € 3,52;

1.4. Rechte und Lasten:

- A2-LNR 1: Grunddienstbarkeit Fußsteig, Fahrweg, Viehtreiben über Gst 705/2 EZ 187, Gst 756, 773, 754, 752, 759 EZ 268 KG Unterfahrenbach für Gst 700/1, 700/2, 700/3, 701/1, 703/4;
- C-LNR 1: DIENSTBARKEIT Fußsteig, Fahrweg, Viehtreiben über die Gst 700/1, 700/2, 700/3, 701/1, 703/4 für EZ 22 ds KG, EZ 268 KG Unterfahrenbach;
- C-LNR 5: PFANDRECHT
- **Weitere nicht verbücherte Dienstbarkeiten wurden dem Sachverständigen nicht bekanntgegeben und sind daher als solche in der Bewertung nicht berücksichtigt;**

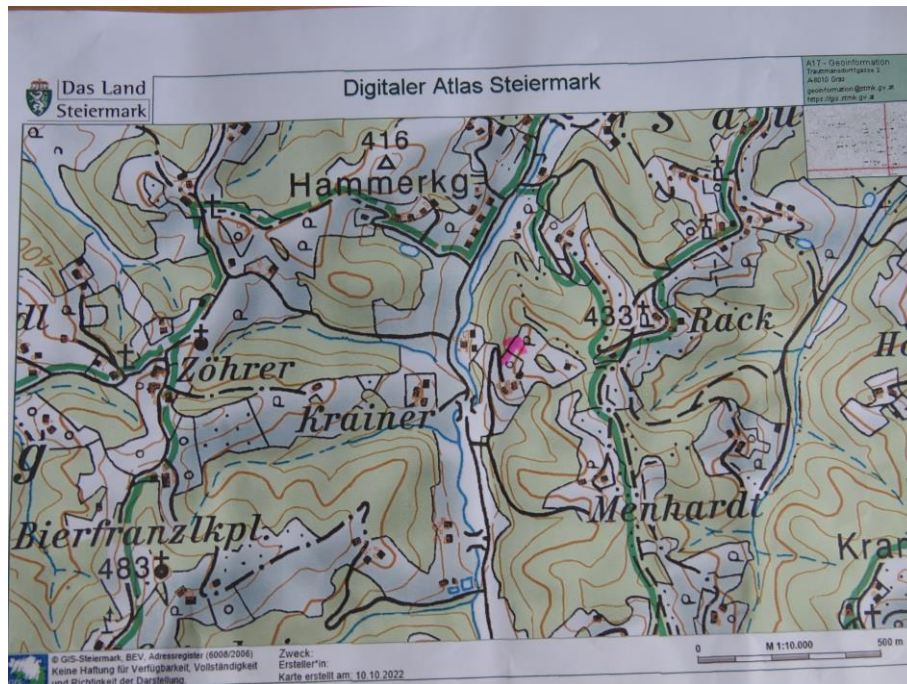
1.4. Bauliche Objekte auf der Liegenschaft:

- keine;

2. Beschreibung der Grundstücke:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Nordwest- bis Südwesthanggelände (LN) sowie Nordhang (Wald) des Hügellandes östlich des Fahrenbaches in der Gemeinde Großklein an der Grenze zur Gemeinde Heimschuh auf einer Seehöhe am Oberhang von ca. 420 m (ÖK 1 : 25.000, Blatt 207 Arnfels) ca. 120 m nördlich entfernt von der Hofstelle Oberfahrenbach 24.

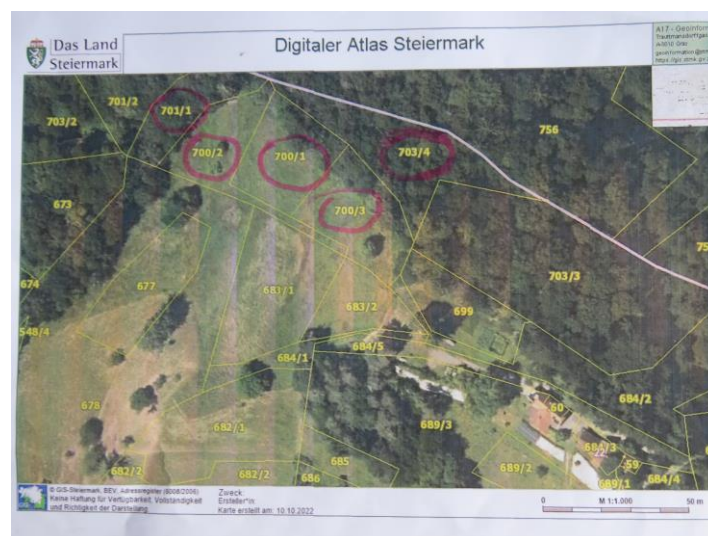


Amtliche Grundkarte, GIS-Ausschnitt

Die Zufahrt zur Liegenschaft besteht zunächst Richtung Osten abweigend von der Fahrenbachstraße Gst 1158/1 über den ausgewiesenen, befestigten Privatweg (siehe DKM 1 : 2.000) auf eine Länge von ca. 320 m und danach (ca. 70 m vor der Hofstelle Oberfahrenbach 24) auf dem Gst 548/4 Richtung Norden abweigend (spitzwinkelige Anbindung) über einen schmalen Karrenweg (Hohlweg, stellenweise steil) entlang der Grundstücke 678 und 673 bis zu den Gst 701/1 (Wald), 700/2 (LN). Dieser Wirtschaftsweg verläuft in weiterer Folge Richtung Osten auf dem Gst 703/4 Wald bis zu einer Abzweigung eines weiteren Wirtschaftsweges Richtung Südwesten bis zum Gst 700/3 LN.

2.5. Beschaffenheit der Grundstücke:

- Gst 700/1 LN, Wiese, nördl. Rand tlw. Waldüberwuchs, Gelände durchschnittlich ca. 18° NW geneigt, Bodenzahl (BZ) 21 (IS III a 3- 34/21); stellenweise Quellfluren; erschwerte Befahrbarkeit; nordseitig eingezäunt mit elektrischem Weidezaun;
- Gst 700/2 LN, Wiese, an der Westseite randlich verbuscht mit Fahr- bzw. Karrenweg; einige Baumgruppen; steile Geländestufen in der Falllinie, Hangneigung ca. 12° bis 18° NW und gf. nach SW; BZ 21; erschwerte Befahrbarkeit; nord- und westseitig eingezäunt mit elektrischem Weidezaun;
- Gst 700/3 LN, Wiese, nord- und ostseitig (Grenze am Oberhang) eingezäunt mit elektrischem Weidezaun, Hangneigung bis zu 26° West; BZ 21; landtechnisch nur mit Spezialmaschinen bei guter Witterung bearbeitbar;
- Gst 701/1 Wald-Laubwald, überwiegend Buche, Eiche, Kiefer, Steilhang nach NW bis zur KG-Grenze, Bestockung 09; laut Waldatlas ca. 350 vfm Holzvorrat, mittlere bis ältere Altersklassen; 5. – 6. AB (Kiefer);
- Gst 703/4 Wald-Mischwald, im westlichen Teilfläche mit Fichten-Jungwuchs (Stangenholz), anschließend Altbestand mit Buche, Eiche u.a.; mittlere bis ältere Altersklassen mit minderwertigem Unterwuchs; laut Waldatlas Holzvorrat bei ca. 300 – 350 vfm; Aufschließungsweg am nördlichen Grundstückrand und im östlichen Bereich Abzweigung des Wirtschaftsweges Richtung SW bis zum Gst 700/3 (LN);



Orthofoto GIS-Ausschnitt

2.5. Örtliche Raumordnung:

Gemäß örtlichem Flächenwidmungsplan Plan-Nr. 5.0 der Gemeinde Großklein (Stammaplan 2015) befinden sich sämtliche Grundstücke im Freiland i. S. des § 33 StROG 2010.

C) GUTACHTEN:

I. Bewertungsmethodik:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gem. dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. Nr. 150/1992 sowie auf Basis der erhobenen Unterlagen und dem Ortsaugenschein.

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

Für die Bewertung werden das Vergleichswertverfahren gem. § 4 (LN) und § 6 (FN) des LBG, welche für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke die geeigneten Verfahren sind, herangezogen.

Gem. § 7 LBG ist aus dem Ergebnis des angewandten Bewertungsverfahrens der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist (ÖNORM B 1802-1).

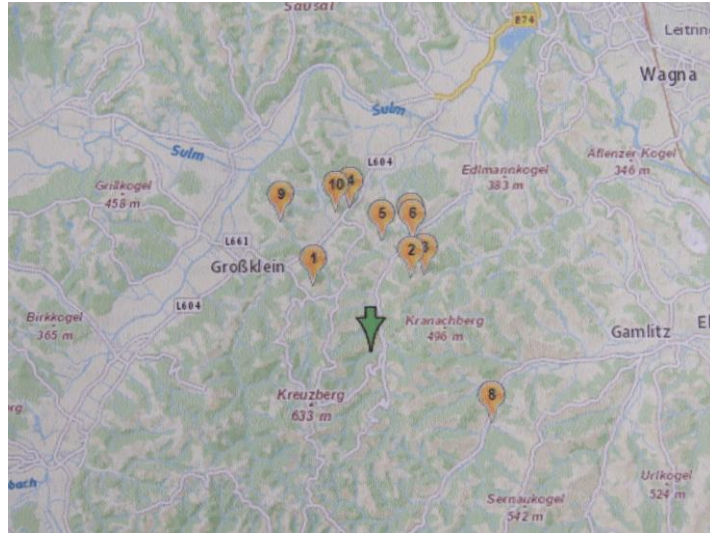
Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Die fehlende KFZ-taugliche Zufahrt ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Zu den Grundstückspreisen wird aufgrund der erhobenen Vergleichspreise in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 2 LBG) Folgendes ausgeführt:

Landwirtschaftliche Nutzflächen:

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzflächen wurden Vergleichspreise im Gebiet Oberfahrenbach beim ZT-Datenforum Graz am 12. 10. 2022 erhoben und ausgewertet. Demnach liegt der Mittelwert aller landwirtschaftlichen Verkaufsfälle im Gebiet Großklein – Leutschach – St. Johann i. S. in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag bei € 3,33/m² bei einem Streuintervall (95% Konfidenzintervall) von € 1,34 - € 5,33. Die ggstdl. LN sind demnach aufgrund der wertbestimmenden Merkmale mit Bodenzahlen um 21 Punkte aus Sicht reiner Agrarflächen (Ertragsobjekt, landtechnische Bearbeitbarkeit) mit € 2,50/m² - € 3,-/m² zu bewerten. Eine Einstufung als höherwertiges Agrarland ist fachlich nicht geboten, weil es an wesentlichen Voraussetzungen, etwa für die wegemäßige Aufschließung, fehlt und

die ggstl. Grundstücke mit der EZ 26 (Hofstelle Nr. 24) gemeinsam als einheitliches Weideland bewirtschaftet werden.



Lage der herangezogenen Vergleichspreise

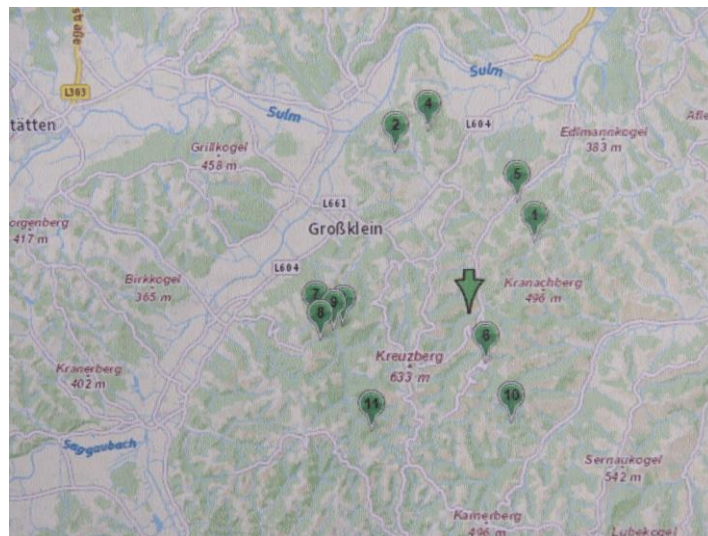
Typ	Beschreibung	TZ/Jahr	Datum KV	NFL m ²	Fläche m ²	Preis/m ²		R
	Landwirtschaft (LN und Wald)	579 / 2021	15.12.2020		36777,00	7,89	<input checked="" type="checkbox"/>	↑
	Landwirtschaft nur Boden	9660 / 2019	06.09.2019		1007,00	8,00	<input checked="" type="checkbox"/>	↑
	Landwirtschaft nur Boden	6578 / 2020	12.05.2020		1462,00	1,80	<input checked="" type="checkbox"/>	↓
	Landwirtschaft (LN und Wald)	6654 / 2020	13.08.2020		15182,00	1,65	<input checked="" type="checkbox"/>	↓
	Landwirtschaft (LN und Wald)	531 / 2021	13.07.2020		9576,00	1,36	<input checked="" type="checkbox"/>	↓
	Landwirtschaft nur Boden	3607 / 2022	15.02.2021		3744,00	10,00	<input checked="" type="checkbox"/>	↑
	Landwirtschaft (LN und Wald)	8885 / 2017	25.09.2017		10953,00	2,30	<input checked="" type="checkbox"/>	↓
	Landwirtschaft nur Boden	776 / 2019	23.04.2018		3198,00	2,50	<input checked="" type="checkbox"/>	↓
	Landwirtschaft nur Boden	2371 / 2020	27.02.2019		2208,00	9,34	<input checked="" type="checkbox"/>	↑
	Landwirtschaft nur Boden	1500 / 2019	10.01.2019		6942,00	1,18	<input checked="" type="checkbox"/>	↓

n 10 Einträgen

Auflistung der Vergleichspreise

Wald:

Hinsichtlich forstwirtschaftlicher Nutzflächen wurden Vergleichspreise im Gebiet Oberfahrenbach beim ZT-Datenforum Graz am 12. 10. 2022 erhoben und ausgewertet. Demnach liegt der Mittelwert aller forstwirtschaftlichen Verkaufsfälle im Gebiet Großklein – Leutschach – St. Johann i. S. in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag bei € 1,04/m² bei einem Streuintervall (95%) von € 0,64 - € 1,44. Die ggstdl. FN sind demnach aufgrund der wertbestimmenden Merkmale (Holzartenverteilung, Bestockungsgrad, Entwicklungsstufen und Holzvorrat) aus Sicht reiner Forstflächen (Ertragsobjekt, forsttechnische Bearbeitbarkeit) mit € 1,30/m² zu bewerten



Lage der herangezogenen Vergleichspreise

Typ	Beschreibung	TZ/Jahr	Datum KV	NFL m ²	Fläche m ²	Preis/m ²		R
Wald		1376 / 2019	08.02.2019		13451,00	1,12	<input checked="" type="checkbox"/>	-
Wald		9663 / 2019	30.10.2019		2500,00	1,00	<input checked="" type="checkbox"/>	-
Wald		4904 / 2019	05.12.2018		32622,00	0,60	<input checked="" type="checkbox"/>	↓↓
Wald		2569 / 2021	27.01.2021		8655,00	1,16	<input checked="" type="checkbox"/>	↑
Wald		1129 / 2022	21.01.2022		21652,00	1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	↑↑
Wald		5366 / 2018	11.04.2018		12577,00	0,80	<input checked="" type="checkbox"/>	↓↓
Wald		8929 / 2020	03.09.2020		28727,00	1,18	<input checked="" type="checkbox"/>	↑
Wald		3986 / 2022	07.10.2021		16023,00	1,00	<input checked="" type="checkbox"/>	-
Wald		5967 / 2021	16.02.2021		13607,00	0,88	<input checked="" type="checkbox"/>	↓
Wald		5898 / 2022	18.05.2022		68375,00	1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	↑
Wald		5936 / 2019	24.06.2019		27580,00	1,23	<input checked="" type="checkbox"/>	↑

11 von 11 Einträgen

Auflistung der Vergleichspreise

II) Verkehrswert für die Liegenschaft EZ 127 KG 66041 Oberfahrenbach:

1. Bodenwert:

Gst 700/1, 700/2	LN	1.982 m ² a € 3,--	€ 5.946,00
Gst 700/3	LN	1.105 m ² a € 2,50	€ 2.762,50
Gst 701/1, 703/4	Wald	2.066 m ² a € 1,30	<u>€ 2.685,80</u>
Gesamtsumme Grundstückswerte			€ 11.394,30
Gerundet			€ 11.400,00

2. Wert der Dienstbarkeiten:

Wert der Grunddienstbarkeit A2-LNR 1:	+€ 100,--
Wert der Dienstbarkeit C-LNR 1:	-€ 100,--

Damit heben sich Wertvor- und Wertnachteile gegenseitig auf und haben keine Auswirkung auf den Marktwert.

3. Marktanpassung:

Nach § 7 LBG ist der ermittelte Grundstückswert unter Berücksichtigung des redlichen Geschäftsverkehrs an die derzeitigen Marktverhältnisse anzupassen. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist bei den konkret im Bewertungsgebiet heute herrschenden Marktverhältnissen bei der gegebenen Höhe des Sachwertes eine Anpassung des oben unter Pkt. 1. nach der Zerlegungstaxe ermittelten Bodenwertes an den Verkehrswert mit einem Zuschlag von +20% erforderlich.

Der Mangel einer KFZ-tauglichen Zufahrt ist durch Berücksichtigung eines Abschlages für die Einschränkung der Marktnachfrage auf die Anrainerschaft zu bewerten. Für die Nachbarschaft besteht in solchen Fällen bei Arrondierungsbedarf ein zusätzlich erzielbarer Nutzen. Da andere mögliche Nachfrager von dieser Nutzungsmöglichkeit (Arrondierung) ausgeschlossen sind, ist der Abschlag auf Basis einer schlechteren Marktgängigkeit zu bemessen. Für derartige Verkäuflichkeitsprognosen liegt der Abschlag nach den Empfehlungen der Liegenschaftsbewertungsakademie bei 25% beim hier gegebenen Sachwert.

Bodenwert (Einzelbewertung, Zerlegungstaxe)	€ 11.400,00
+ Zuschlag zur Marktanpassung 20%	€ 2.280,00
-Abschlag wegen mangelhafter Zufahrt -25%	<u>€ 2.850,00</u>
Marktwert:	€ 10.830,00
Gerundet	€ 10.800,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 127 KG 66041 Oberfahrenbach beträgt daher

€ 10.800,--.

Der gerichtlich beeidete Sachverständige