



HR Ing. Peter Hüttig, BA MA
8142 Wundschuh, Hauptstraße 97
Mobil: 0664/88595001
E-Mail: peter.huettig@gmx.at

An das
Bezirksgericht Voitsberg
z.H. Frau RichterIn Mag. Kerstin Schmiedbauer
Dr. Christian Niederdorfer-Str. 1, 8570 Voitsberg

7 E 8/24g - 9

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Betreibende Partei: Johann Harkam
Conrad-v.-Hötzendorf-Straße 16
8570 Voitsberg

vertreten durch:
Dr. Gerhard Halbreiner
Kaiserfeldgasse 23/II
8010 Graz

Verpflichtete Partei: RA Mag. Thomas BÖCHZELT
Krottendorfer Gasse 4/I
8700 Leoben
(als Insolvenzverwalter der FEWO Alpanorama
Errichtungs GmbH)

EXEKUTIONSSACHE

Liegenschaft: EZ 228 GB 63320 Hirscheegg-Piber

Zweck: Verkehrswertschätzung aufgrund der bewilligten
Zwangsversteigerung der Liegenschaft

Auftraggeber: Bezirksgericht Voitsberg

Bewertungsstichtag: 17.06.2025

Wundschuh, den 12.11.2025

elektronisch

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftrag und Zweck	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.4	Allgemeine Hinweise	4
2	BEFUND	6
2.1	Übersichtskarte(n)	6
2.2	Luftbild	8
2.3	Flächenwidmung	9
2.4	Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft	10
2.4.1	Geographische Lage	11
2.4.2	Verkehrslage	11
2.4.3	Grundbuch	13
2.4.4	Liegenschaft bzw. Grundstück	15
2.5	Einheitswert	19
3	GUTACHTEN	20
3.1	Bodenwert	21
3.2	Verkehrswert	28
4	ZUSAMMENFASSUNG	29

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Der unterfertigende Sachverständige Ing. Peter Hüttig, BA MA wurde vom Bezirksgericht Voitsberg bzw. Frau RichterIn Dr. Helga Ofner am 17.05.2025 aufgrund der bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ 228 GB 63320 Hirscheegg-Piber mit der Schätzung dieser Liegenschaft beauftragt.

1.2 Befundaufnahme

Die Besichtigung der gegenständlichen Liegenschaft bzw. Befundaufnahme erfolgte am 17.06.2025 in Anwesenheit des Vertreters der Verpflichteten Partei (Insolvenzverwalters) und des Geschäftsführers der FEWO Alpanorama Errichtungs GmbH vor Ort am "Hirscheegger-Sattel".

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Beschluss (Anordnung der Schätzung) vom 17.05.2025
- Grundbuchsauszug: Bezirksgericht Voitsberg vom 17.06.2025
- Befundaufnahme am 17.06.2025
- Einsichtnahme Bauakt Gemeinde Hirscheegg-Pack am 24.09.2025
- Einheitswertauskunft (FAÖ, Standort Voitsberg) am 03.11.2025
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG i.d.g.F.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbild (GIS Steiermark)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 idgF.
- ÖNORM B 1800 und 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Vortrags- u. Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark und Kärnten
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- H. Kranewitter, 2017, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
- ImmoNet.ZT Datenforum, Vergleichspreise
- ImmoMarktAnalyse
- Gewinn, Grundstückspreisübersicht 2025
- [Hirscheegg-Pack – Wikipedia](#)

1.4 Allgemeine Hinweise

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird auch darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieses Gutachten gründet auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen, sollten sich diese verändern, wäre auch das Gutachten entsprechend abzuändern.

Haftung des Sachverständigen

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

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen.

Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefug-

ter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung "Integrität und Vertraulichkeit").

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit - unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind - als "Auftragsverarbeiter" zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher "Verantwortlicher" ist jeweils der "Auftraggeber", also das jeweilige Gericht / die jeweilige Behörde / der jeweilige "private" Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese "Auftraggeber" und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem "privaten" Gutachtensauftraggeber und nicht bei den Sachverständigen geltend zu machen.

2 BEFUND

2.1 Übersichtskarte(n)

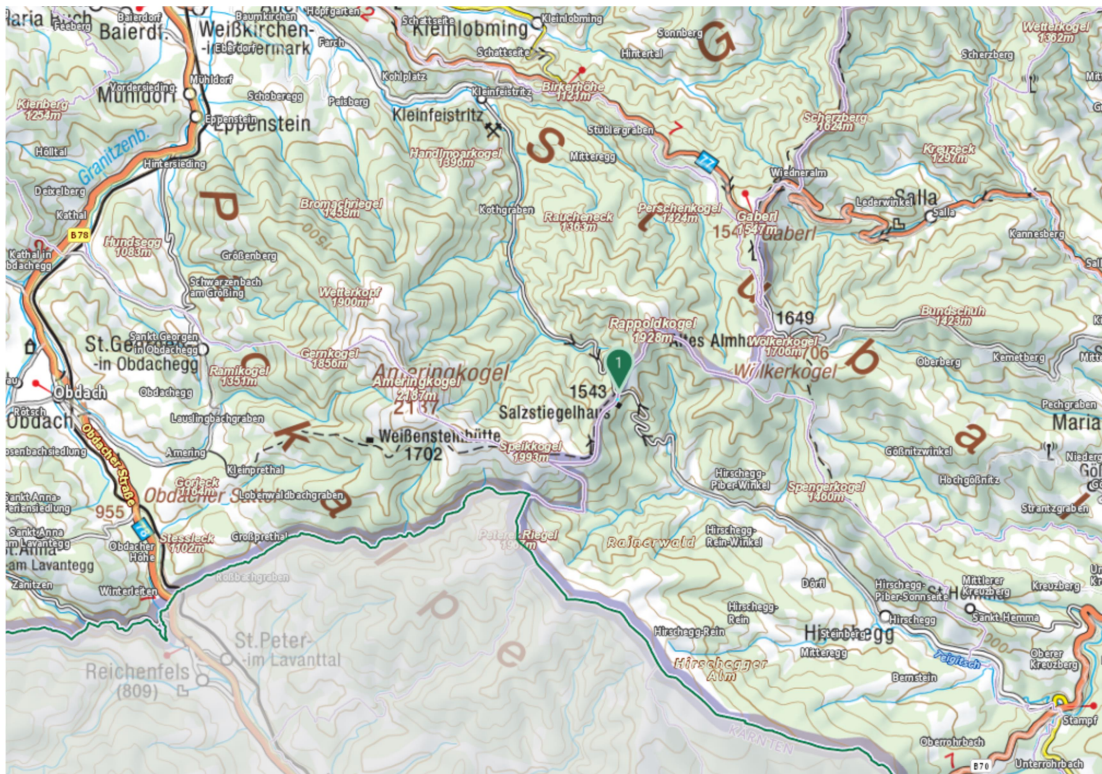


Abb.: GIS Steiermark (Kartenausschnitt)

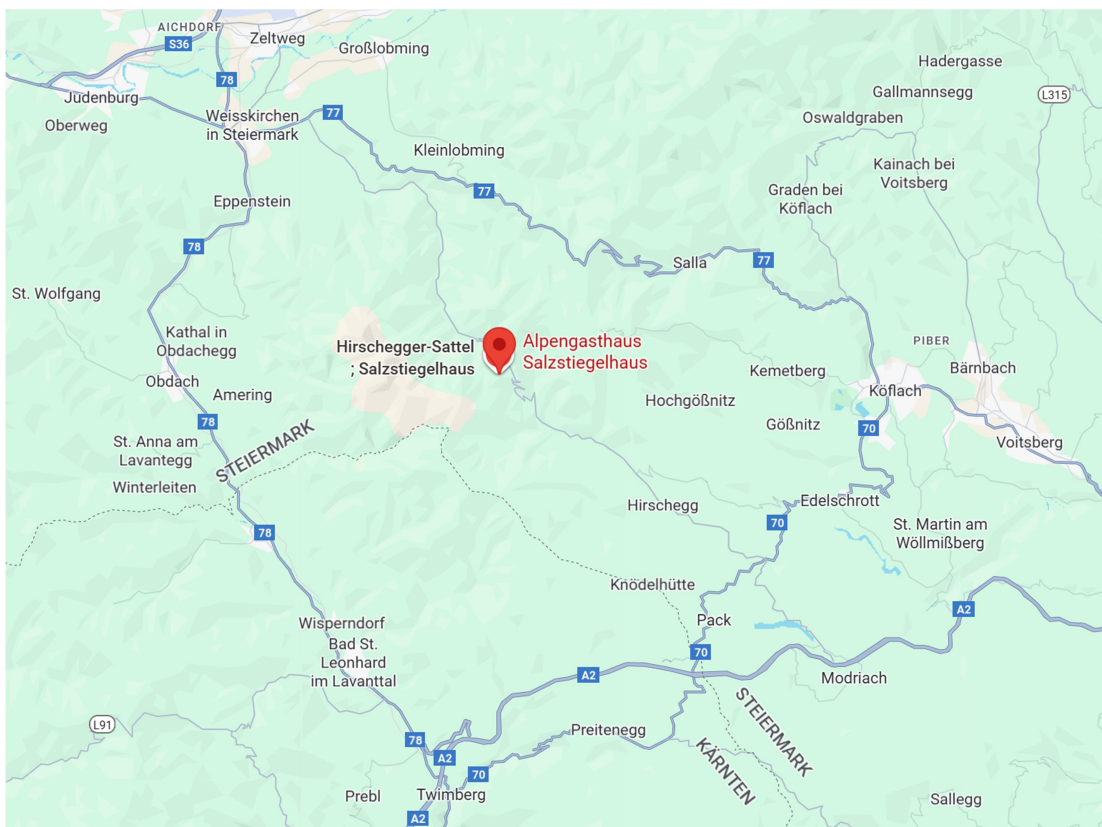


Abb.: Google Maps (Kartenausschnitt)



Abb.: Amtliche Karte ÖK (M 1:20.000)

2.2 Luftbild

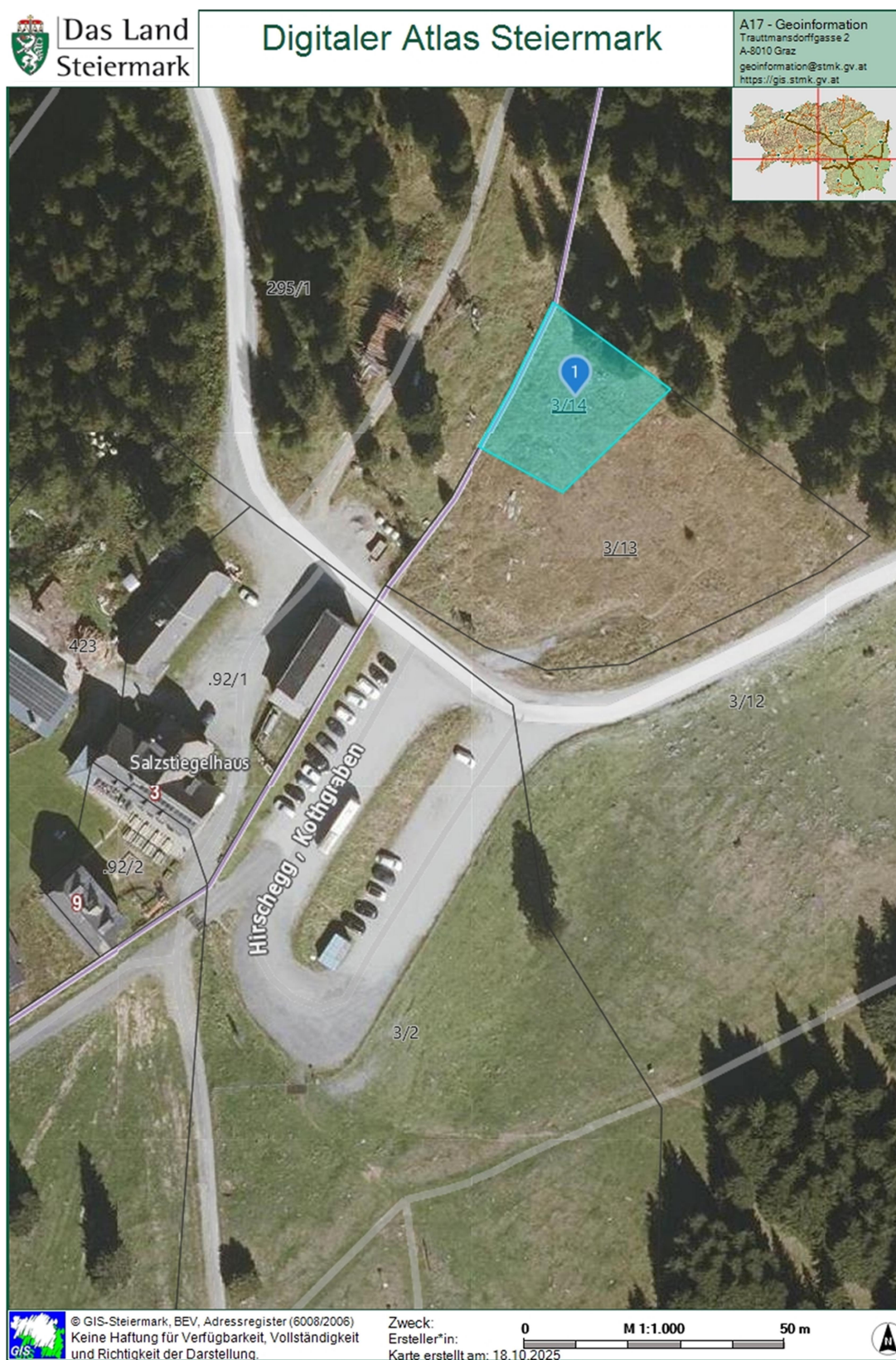


Abb.: Aktuelles Orthofoto (M 1:1000)

2.3 Flächenwidmung

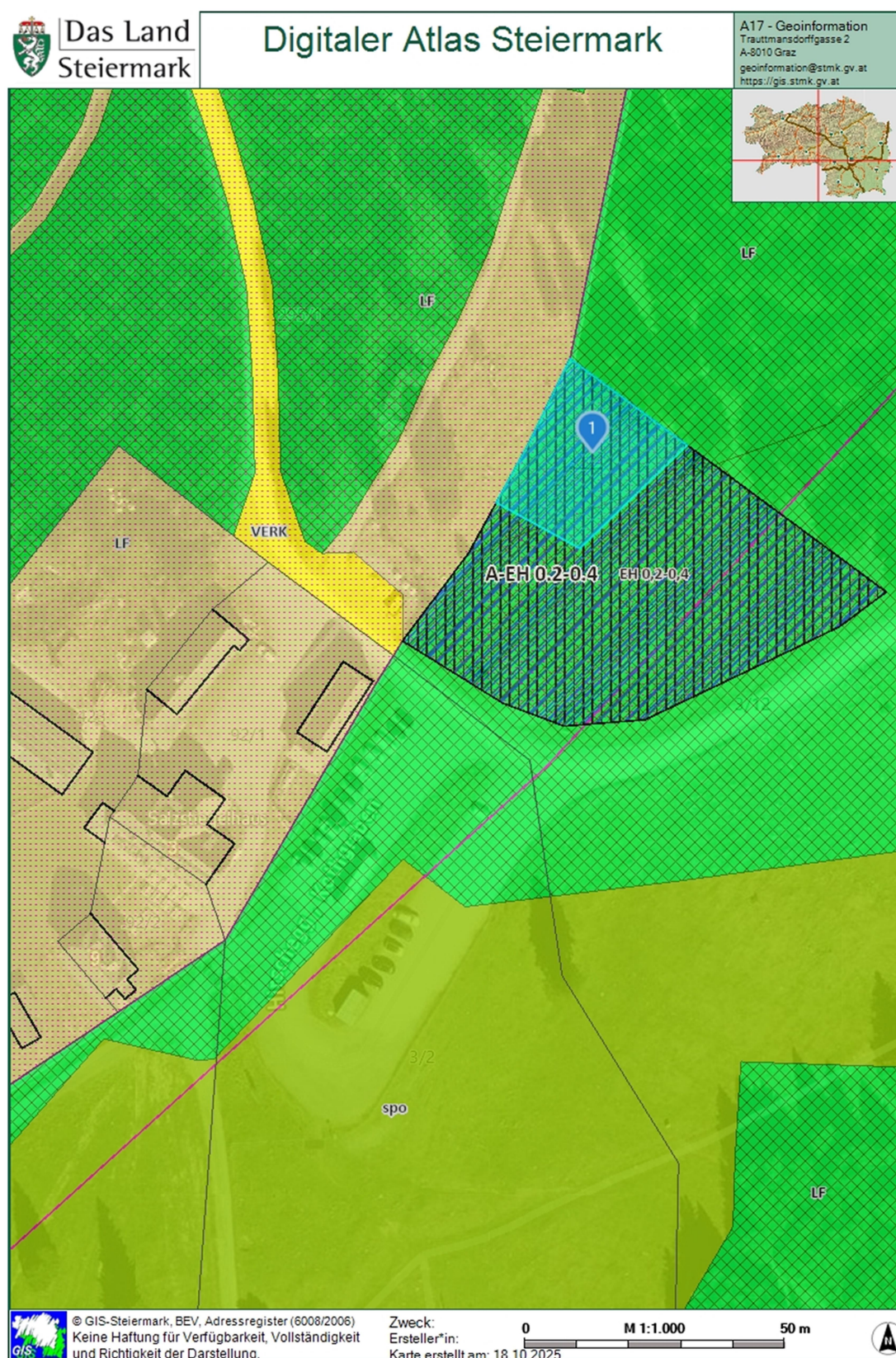


Abb.: Flächenwidmung (digital) GIS Steiermark (M 1:1.000)

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich laut Auskunft der Gemeinde Hirscheegg-Pack und einer diesbezüglichen Abfrage im GIS Steiermark im **BAULAND**. Das Grundstück liegt demnach im **A-EH** (Aufschließungsgebiet – Erholungsgebiet bzw. Ferienwohngebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4. Als Aufschließungsgebiete werden ganz allgemein Flächen festgelegt, wenn die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland (noch) nicht gegeben sind, deren Herstellung aber möglich oder zu erwarten ist.

Der vorhandenen Siedlungsstruktur (bestehendes altes und neues Salzstiegelhaus mit Nebengebäuden) entsprechend wurde von der Gemeinde Hirscheegg-Pack dort die offene Bauweise festgelegt. Das Planungsgebiet befindet sich in einem sensiblen Bereich des Landschaftsschutzgebietes LS 4 am Beginn der subalpinen Vegetationsstufe. Das Landschaftsschutzgebiet LS 4, offiziell „Amering – Stubalpe“, liegt in den Bezirken Voitsberg und Murtal in der Steiermark und umfasst die Gemeinden Großlobming (Lobmingtal), Hirscheegg-Pack, Köflach, Maria Lankowitz, Obdach und Weißkirchen in Steiermark. Zudem ist die Lage des Grundstücks im Fernblick nach Südosten (Hirscheegg) sehr eindrücklich und befindet sich im unmittelbaren Bereich einer Wasserscheide und der Passhöhe „Hirscheegger-Sattel“ (gleichzeitig Bezirksgrenze von Voitsberg und Murtal).

2.4 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde 63320 Hirscheegg-Piber und der Gemeinde Hirscheegg-Pack, bestehend aus dem unbebauten Grundstück Nr. 3/14. Die Grundstücksfläche liegt im Hauptproduktionsgebiet Alpenostrand und im Kleinproduktionsgebiet weststeirisches Bergland.

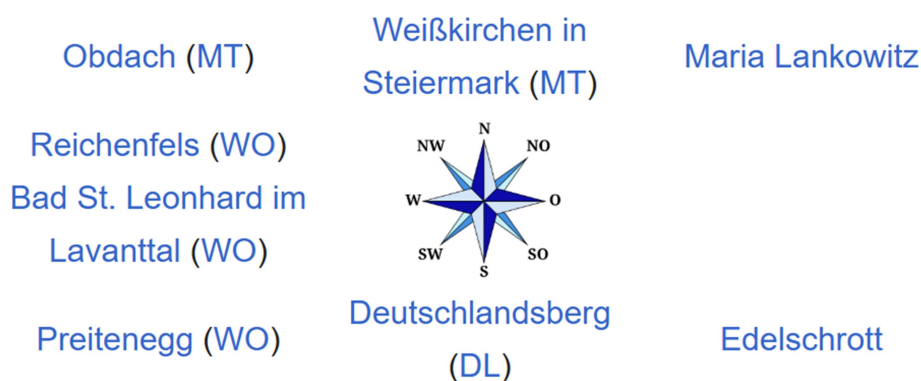
Bundesland:	Steiermark
Politischer Bezirk:	Voitsberg
Gerichtsbezirk:	Voitsberg
Politische Gemeinde:	Hirscheegg-Pack
Katastralgemeinde:	Hirscheegg-Piber

2.4.1 Geographische Lage

Die Gemeinde Hirscheegg-Pack im Bezirk Voitsberg entstand am 01.01.2015 im Rahmen der Gemeindestrukturreform in der Steiermark aus den mit Ende 2014 aufgelösten Gemeinden Hirscheegg und Pack. Die Kommune liegt in der Weststeiermark eingebettet zwischen Packalpe und Stupalpe am Oberlauf der Teigitsch. Die höchsten Erhebungen bilden im Norden der „Rappoldkogel“ und im Süden der „Peterer Riegel“.

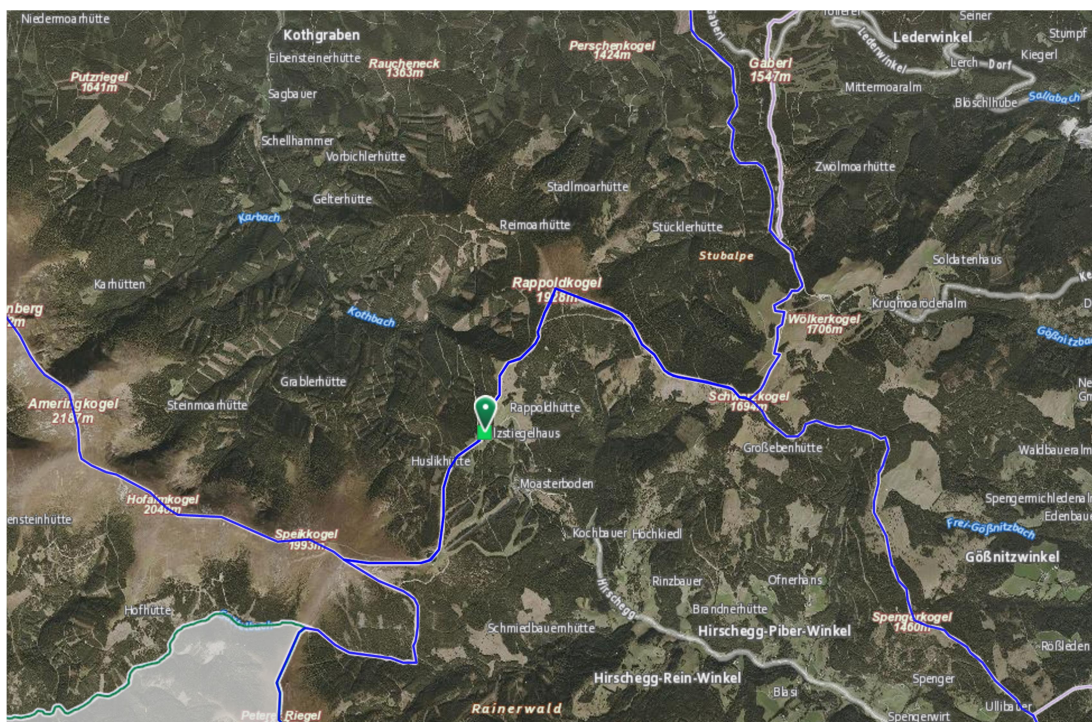
Hirscheegg-Pack hat per 01.01.2025 in Summe 1.004 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst zwei Ortschaften (Hirscheegg, Pack) und drei verschiedene Katastralgemeinden (Hirscheegg-Piber, Hirscheegg-Rein, Pack), erstreckt sich auf einer Fläche von 98,9 km².

Zwei der insgesamt acht Nachbargemeinden liegen im Bezirk Murtal, drei im Kärntner Bezirk Wolfsberg und eine im Bezirk Deutschlandsberg.



2.4.2 Verkehrslage

Das unbebaute Grundstück liegt auf einer Seehöhe von rund 1.550 m und ca. 12,5 Kilometer vom Gemeindezentrum (Gemeindeamt, Hirscheegg-Pack) entfernt. Das Grundstück ist vom Ortszentrum in Hirscheegg über den „Winkl- und Salzstieglweg“, mit entsprechenden Wegsteigungen auf asphaltierten und befestigten Straßen erreichbar. Die geplante Zufahrt zur Bewertungsliegenschaft erfolgt über öffentliches Gut und einem Servitutsweg (dieser Servitutsweg, ausgehend vom Salzstieglweg, über das Grundstück mit der Nr. 3/13 ist allerdings erst zu errichten). Rechtlich gesichert ist die Zufahrt demnach nur von Voitsberg bzw. Hirscheegg aus.



Entfernungen:

Graz	Landeshauptstadt	72,0 km
Voitsberg	Bezirkshauptstadt	39,0 km

Die Verkehrsanbindung nach Hirschegg-Pack ist über die Südautobahn A2 möglich, wobei der Ort Hirschegg etwa 12 Kilometer von der Anschlussstelle entfernt liegt. Von Wien oder Graz fährt man über die A2 und nutzt die Abfahrt in Modriach, von Klagenfurt die Abfahrt Pack. Zusätzlich gibt es auch diverse Busverbindungen nach Hirschegg-Pack, hauptsächlich bedient durch die Regionalbus-Linie, die von Köflach über Edelschrott nach Hirschegg-Pack fährt. Nur teilweise sind alle für die Deckung des täglichen Bedarfes notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen im Ortsgebiet von Hirschegg vorhanden. Die Nahversorgung wird aktuell hauptsächlich durch einen kleinen „Nah&Frisch-Laden“ sichergestellt, der als einziger Nahversorger im Umkreis von fast zehn Kilometern fungiert.

Der Gasthof „Moasterhaus“ mit seinem Ski- und Rodelgebiet „Salzstiegl“ und einem Trialpark liegt vom Grundstück auf einer Fahrtstrecke von ca. 3,0 km entfernt und wechselte im Jahr 2022 nach 30 Jahren seinen Besitzer.

2.4.3 Grundbuch



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63320 Hirschegg-Piber EINLAGEZAHL 228
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

Letzte TZ 1242/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3/14 G Landw(10) * 674

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****
1 a 470/2014 BEV 1539/2013/63 Änderung hins Gst 3/14
4 a 844/2022 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie des Betriebes und Instandhaltung von Transport- und Versorgungsleitungen über Gst 3/13 für Gst 3/14

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
FEWO Alpanorama Errichtungs GmbH (FN 406904p)
ADR: Hirschegg 17 /3, Hirschegg 8584
a 470/2014 Kaufvertrag 2013-12-13 Eigentumsrecht
j 3600/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-04 (LG Leoben - 18 S 102/24 m)

***** C *****
1 a 4912/1881
REALLAST der Verbindlichkeiten gem Par 7 Vertrag 1875-01-28 für Steiermärkischen Religionsfonds
b 470/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 221
4 a 1464/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 18.360,-- s.A. lt Beschluss 2024-05-16 für Johann Harkam (7 E 8/24 g)
5 a 2101/2024 Urteil 2023-12-14, Urteil 2024-04-08
PFANDRECHT vollstr EUR 6.036,82
s.A. für K&R Immo GmbH, FN 502841y
(BG Judenburg - 16 E 1185/24 m)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 17.06.2025 11:51:21

A1-Blatt:

Die Grundstücksfläche der Liegenschaft (aktuell landwirtschaftlich genutzte Grundfläche) wird mit 674 m² ausgewiesen. Laut Grundbuch ist das Grundstück Nr. 3/14 KG 63320 Hirschegg-Piber im Grenzkataster eingetragen.

Im Gegensatz zum Grundsteuernkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt und bieten somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes.

A2-Blatt:

Im Jahr 2013 wurde die vormalige Liegenschaft EZ 221 KG 63320 Hirscheegg-Piber, bestehend aus dem Grundstück 3/13, von der FEWO Alpanorama Errichtungs GmbH käuflich erworben und gemäß Vermessungs-urkunde geteilt in die beiden Grundstücke 3/13 und 3/14.

Im Jahr 2021 kam es im Rahmen einer Vertragserrichtung (Kaufvertrag) zu einer neuerlichen Teilung und Vereinigung der Grundstücke und entsprechen die neu entstandenen Grundstücke im Ausmaß von 2.750 m² (EZ 221, GB 63320) und 674 m² (EZ 228, GB 63320) dem Grundbuchsstand. Dabei wurde das mit dem Eigentum des Grundstückes verbundene Wegerecht (Servitut) sowie der Betrieb und die Instandhaltung von Transport- und Versorgungsleitungen über Nachbargrundstück Nr. 3/13 für Grundstück 3/14 verbüchert.

B-Blatt:

Die FEWO Alpanorama Errichtungs GmbH (FN 406904p) wurde mit Kaufvertrag vom 13.12.2013 Alleineigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 228, GB 63320 Hirscheegg-Piber im Ausmaß von nunmehr 674 m². Am 04.12.2024 wurde (LG Leoben) das Insolvenzverfahren eröffnet.

C-Blatt:

Die mit dem Eigentum der Liegenschaft verbundenen Belastungen (Reallast der Verbindlichkeiten für Steiermärkischen Religionsfonds und Übertragungen aus der EZ 221) werden ebenso wie das Pfandrecht und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt bzw. erfolgt die Bewertung im gegenständlichen Gutachten geldlastenfrei.

Außerbücherliche Rechte oder Lasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt bzw. wurden auch nicht bekanntgegeben.

2.4.4 Liegenschaft bzw. Grundstück

Das vormals mit Forstgehölzen bzw. einzelnen Bäumen bestockte Grundstück wurde im Jahr 2013 mit der Absicht erworben, auf diesem Grundstück Gebäude bzw. Ferienwohnungen zu errichten. Das Grundstück war bereits ab 04.03.2009 im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hirscheegg (eigenständig bis 31.12.2014) als Erholungsgebiet mit festgelegter Bebauungsfrist ausgewiesen.



Abb.: Orthofotos GIS Steiermark (Flugperioden 2008/11 u. 2011/2013)

Zum Bewertungsstichtag 17.06.2025 (Tag der Befundaufnahme) liegt die Grundstücksfläche bzw. zu bewertende Liegenschaft unverändert in noch unbebauter Form vor, es sind auch noch einzelne Wurzelstöcke am Grundstück vorhanden. Die gegenständliche Grundstücksfläche ist annähernd trapezförmig und fällt das Gelände mäßig nach Südosten ab. Die Fläche hat eine Länge von ca. 28 bzw. 30 Meter und eine Breite von ca. 18 bzw. 28 Meter. Besonders hervorzuheben ist die sehr exponierte Lage des Grundstücks, in der Nähe zu Lift- und Abfahrtstrassen des Skigebietes „Salzstiegl“.



Abb.: Grundstück 3/14 vom 17.06.2025



Abb.: Österreichischer Kataster (Kartenausschnitt) <https://kataster.bev.gv.at/>

Diverse digitale Aufnahmen vor Ort vom 17.06.2025:



Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Laut Auskunft (Bauakt) der Gemeinde Hirschegg-Pack würden Abwasser (Schmutzwässer) durch Einleitung in eine bestehende öffentliche biologische Kleinkläranlage entsorgt werden, wobei diese mengenmäßig noch zu überprüfen ist. Die Wasserversorgung sollte demnach über einen bestehenden Anschluss an einer Quelfassung (Hausbrunnen-Anlage), die sich am angrenzenden (von der Liegenschaft getrennten) Grundstück 3/13 (EZ 221, GB 63320) befindet, erfolgen. Aufgrund des Eigentümerwechsels ist hierfür eine schriftliche Zusage vorzulegen. Energieversorgungsunternehmen (EVU) ist in diesem Bereich die Energie Steiermark, der Anschluss an das Stromnetz über die Trafostation Hirschegg-Piber / Salzstieglbahn am Grundstück 3/13 (EZ 221, GB 63320) möglich.



Abb.: Wasserversorgung und Strom (beide am Nachbargrundstück 3/13)

Die Aufschließungserfordernisse sind zum Bewertungsstichtag nicht erfüllt, die technischen Voraussetzungen für Wasser- und Kanalleitungen, sowie Strom (sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen) sind zwar vorhanden allerdings werden die rechtlichen Bedingungen nicht erfüllt. Auch eine gültige Baubewilligung liegt nicht (mehr) vor.

Anmerkung des Sachverständigen:

Das mit Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Hirschegg-Pack vom 23.11.2020 geplante Bauprojekt „Neubau - Wohngebäude mit 4 Ferienwohnungen, 5 KFZ-Abstellplätzen und Geländeänderung“ der FEWO Alpanorama Errichtungs GmbH kam nicht zur Ausführung bzw. wurde nicht verwirklicht.

Umweltkataster bzw. Altlastenatlas

Im Verdachtsflächenkataster sind alle Altablagerungen und Altstandorte eingetragen, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können. Mit Abfrage zum Verdachtsflächenkataster kann geprüft werden, ob eine bestimmte Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas geführt wird.

Das Grundstück 3/14 in der KG 63320 Hirscheegg-Piber ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet (siehe dazu eine Abfrage im Altlastenportal).

2.5 Einheitswert

Der Einheitswert für den Grundbesitz „unbebautes Grundstück“, bewertet unter EWAZ 72 072-2-0159/2 mit einer Fläche im Ausmaß von 674 m² wurde zuletzt zum 01.01.2022 (Wertfortschreibung) vom Finanzamt Österreich in der Höhe von € 1.900 und gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöht und gerundet mit **€ 2.500,00** festgestellt.

Auf den von der Finanzverwaltung ermittelten Einheitswert wird mangels Relevanz für die gegenständliche Verkehrswertermittlung folglich nicht näher eingegangen.

3 GUTACHTEN

Das Ziel der gegenwärtigen Schätzung bzw. Bewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG – BGBl 1992/150). Der Verkehrswert einer Liegenschaft entspricht dem Betrag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für die Wertermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte, auszuschließen sind Spekulationsmöglichkeiten oder sonstige subjektive Faktoren. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung entstehen, wie z.B. Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Abgaben, sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Fall beeinflussen sowie namentlich besondere Zahlungsbedingungen nicht zu berücksichtigen. Zugelassen sind jene Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Zu den derzeit anerkannten Methoden zählen vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb mögliche Marktanpassungen entfallen können. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Größe, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch mögliche Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

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

Rechte und Lasten sind, soweit sie den Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft oder des zu bewertenden Liegenschaftsanteiles beeinflussen, im Rahmen des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

3.1 Bodenwert

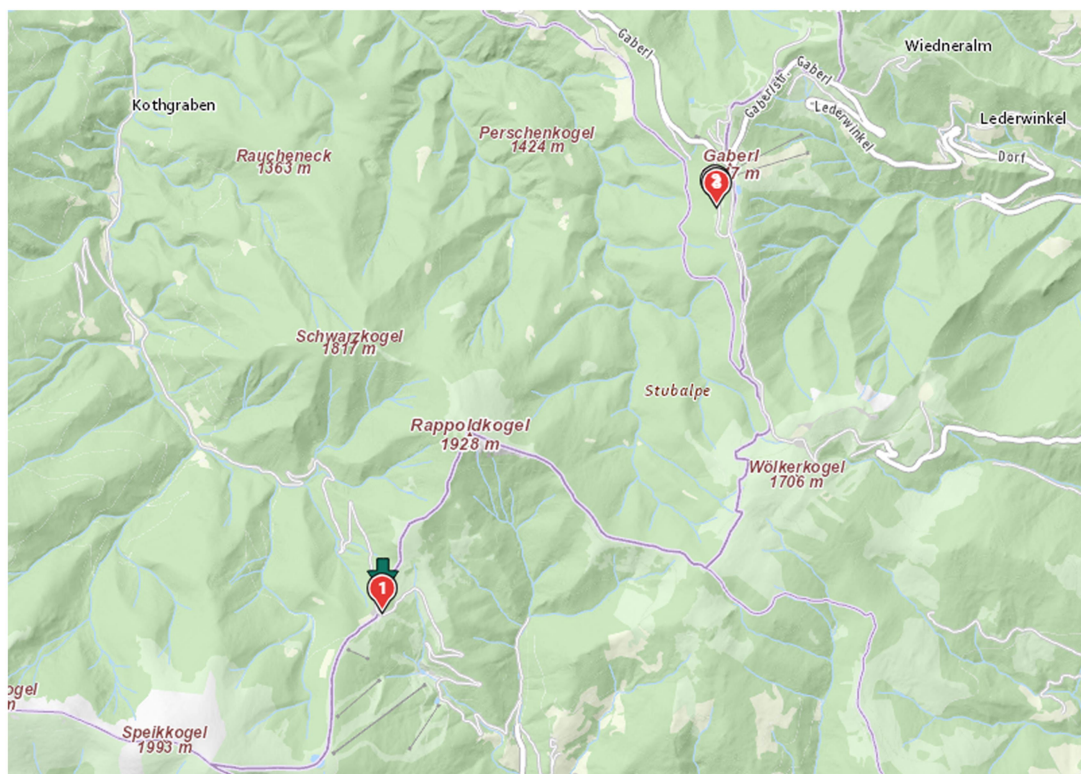
Der Bodenwert wird nunmehr anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die maßgeblichen Grundpreise werden dabei aus den aktuellen Marktverhältnissen (Kauf- bzw. Vergleichspreise der Firma Immonet ZT) abgeleitet. Als Bauland (Bauerwartungsland) wird die Fläche im Grundbuch im Ausmaß von 674 m² berücksichtigt.

In der Gewinn-Grundstückspreis-Übersicht 2025 werden für die Gemeinde Hirscheegg-Pack Preise für Baugründe von 25,00 bis 35,00 €/m² und Weißkirchen in Steiermark von 80,00 bis 115,00 €/m² ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugründe, aber nicht für Bauträger oder etwaige Gewerbegrundstücke.

Zur Konkretisierung bzw. Ermittlung des gegenständlichen Bodenwertes wurden deshalb Kaufvorgänge in räumlicher und zeitlicher Nähe bzw. vergleichbarer Lage der zu bewertenden Liegenschaft erhoben.

Abfrage von Vergleichspreisen (ZT-Datenforum) für die beiden „Ferienwohnregionen“ Salzstiegl und Gaberl.:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	844/2022	15.11.2021	2.750,00	185,45 €	199,82 € *
2	Bauland	1604/2022	10.03.2022	1.237,00	65,48 €	70,11 € *
3	Bauland	3494/2024	19.09.2024	887,00	62,01 €	63,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

17.06.2025
Bewertungstichtag

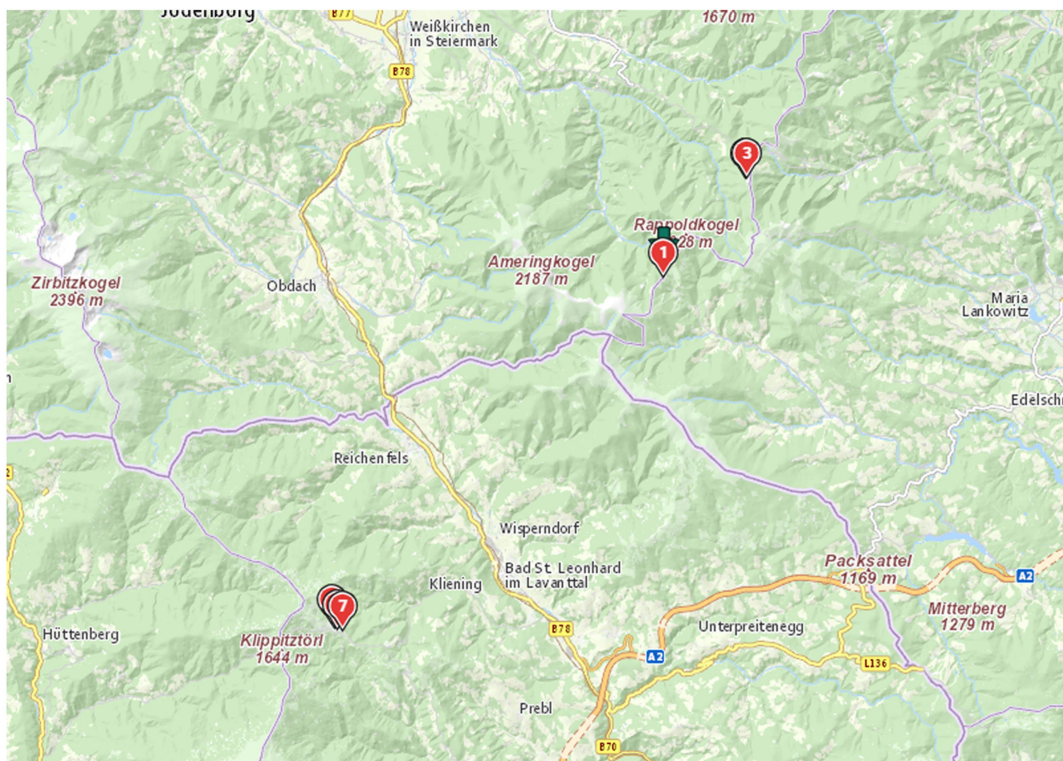
110,98 €
Wert je m²

2,16 %
Valorisierungsfaktor

Bei der Transaktion (Vergleichspreis Nr. 1) handelt es sich um das geteilte und von der Bewertungliegenschaft getrennte Grundstück Nr. 3/13, unter anderen Voraussetzungen bzw. bei noch aufrechter Baubewilligung und ist der Kaufpreis nur bedingt bzw. nicht mehr vergleichbar. Zudem handelt es sich um einen sogenannten Ausreißer (extrem gelegener Wert bzw. Preis).

Abfrage von Vergleichspreisen (ZT-Datenforum) für „Ferienwohnregionen“ Salzstiegl und Gaberl, um das tendenziell höherwertige Klippitztörl erweitert:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	844/2022	15.11.2021	2.750,00	185,45 €	199,82 € *
2	Bauland	1604/2022	10.03.2022	1.237,00	65,48 €	70,11 € *
3	Bauland	3494/2024	19.09.2024	887,00	62,01 €	63,00 € *
4	Bauland	1733/2020	28.05.2020	658,00	75,99 €	84,28 € *
5	Bauland	2076/2022	13.04.2022	1.387,00	144,20 €	154,10 € *
6	Bauland	159/2023	25.07.2022	601,00	63,23 €	67,18 € *
7	Bauland	880/2024	05.03.2024	622,00	200,00 €	205,55 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

17.06.2025
Bewertungsstichtag

120,58 €
Wert je m²

2,16 %
Valorisierungsfaktor

Die Kaufpreise (Vergleichspreise Nr. 4 bis 7) beziehen sich auf die größere Ferien- und Freizeitwohnregion Klippitztörl im Bundesland Kärnten.

Bewertungsgegenständlich wird ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass der Grundverkehr in dieser Region (Ferienwohngebiete Salzstiegl und Gaberl) eher gering ist und es daher nur wenige brauchbare Vergleichspreise gibt. Die Einflüsse auf die Preisbildung sind außerdem derart vielseitig, dass es immer Abweichungen bei einzelnen Grundstücken geben wird. Deshalb werden folglich auch Marktanalysen der beiden Gemeinden Hirschegg-Pack und Weißkirchen in Steiermark (das zu bewertende Grundstück befindet sich direkt an der Gemeinde- bzw. Bezirksgrenze) durchgeführt.

Anmerkung des Sachverständigen:

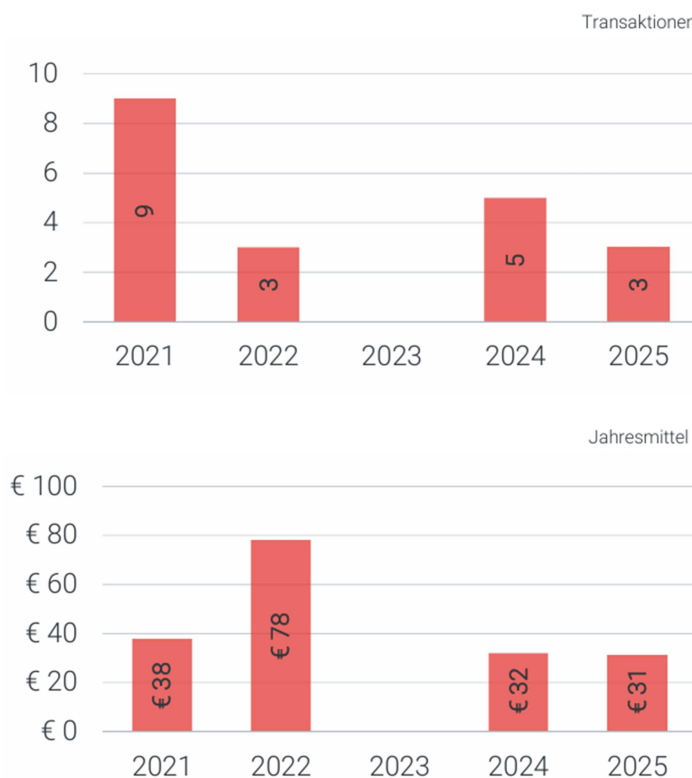
Während die Grundstückstransaktionen für Wohnbauland in Hirschegg-Pack mit der sehr guten Lage des Grundstücks am Salzstiegl überhaupt nicht vergleichbar sind, repräsentieren die Transaktionen in Weißkirchen gut einen Querschnitt mit einem Minimum von 60,00 €/m² und einem Maximum von 136,09 €/m² und bewegen sich im mittleren Wert von 99,16 €/m² an den erhobenen Vergleichspreisen im Ziviltechniker-Datenforum (110,98 €/m² bzw. 120,58 €/m²).





WOHNBAULAND

Bis Mitte 2025 fanden 3 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 31 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Fläche 863 m². Der max. Preis lag bei € 128 je m². Mit -6 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine negative Entwicklung. Mit Mitte 2025 (30.06.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 33.



Φ Preisänderung p.a. 2021 - 2025: -6,0%

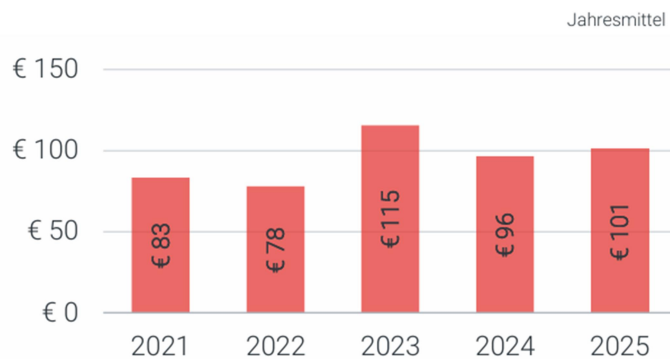
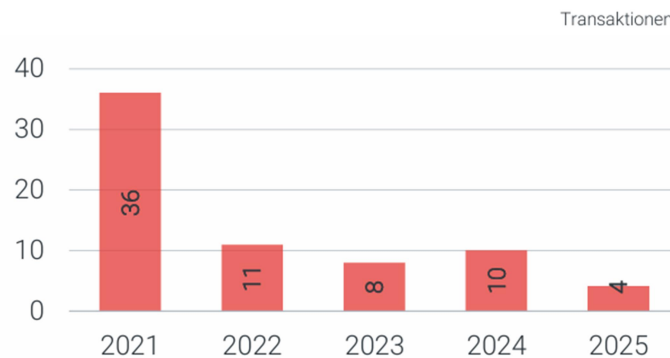
Veränderung zum Vorjahr: -3,29 %

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 22	€ 28	€ 43
Mittel	€ 24	€ 36	€ 66
Max Preis	€ 26	€ 40	€ 128
σ	€ 2	€ 4	€ 42
VarK	6%	11%	63%



WOHNBAULAND

Bis Mitte 2025 fanden 4 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 101 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Fläche 800 m². Der max. Preis lag bei € 136 je m². Mit 2,2 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine positive Entwicklung. Mit Mitte 2025 (30.06.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 99.



Φ Preisänderung p.a. 2021 - 2025: 2,2%

Veränderung zum Vorjahr: 5,1 %

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 60	€ 83	€ 102
Mittel	€ 73	€ 92	€ 111
Max Preis	€ 83	€ 100	€ 136
σ	€ 7	€ 5	€ 11
VarK	9%	6%	10%

Der durchschnittliche Preis für Wohnbauland in sehr guter Lage wird in der Marktanalyse mit gerundet 111,00 €/m² ermittelt. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aufgrund der besonders exponierten Lage (Aussichtslage) und der möglichen Nutzung als „Ferienwohngebiet“ ist für die Grundstücksfläche aus sachverständiger Sicht ein Zuschlag von 25 % wertangemessen.

Ausgangswert: 111,00 €/m²
 Zuschlag + 25,0 %
 Bodenwert (für Bauland): 138,75 €/m²

Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich zum Bewertungsstichtag nicht um vollwertiges Bauland, sondern um eine Bauerwartungsfläche, weil eben die Aufschließungserfordernisse nicht erfüllt sind. Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit aber unter bestimmten Umständen erwarten lassen.

Für Bauerwartungsland ist als Basiswert der m²-Preis für Bauland „baureifes Land“ heranzuziehen und aufgrund der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Entwicklungsstufe ein entsprechender Prozentsatz zu veranschlagen.

<i>Stufe</i>	<i>Merkmal</i>	<i>% des Wertes baureifen Landes</i>
1	kein ausgewiesenes Bauland, aber Ausweisung und/oder Bebauung nach der Verkehrsauffassung oder objektiven Anhaltspunkten in absehbarer Zeit möglich	25 - 45
2	kein ausgewiesenes Bauland, aber Ausweisung und/oder Bebauung auf Grund von Rahmen- oder Entwicklungsplänen in absehbarer Zeit wahrscheinlich	35 - 55
3	als Aufschließungsgebiet (im Bauland) ausgewiesen, Überführung in vollwertiges Bauland in absehbarer Zeit zu erwarten oder möglich	45 - 65
4	als Bauland ausgewiesen; Bebauungsplanung erforderlich, aber nicht erfolgt	55 - 75
5	Bebauungsplanung nicht erforderlich oder schon erfolgt; Aufschließung noch nicht gesichert	65 - 85
6	Bebauungsplanung nicht erforderlich oder schon erfolgt; Aufschließung gesichert; Realisierungszeit abschätzbar	75 - 95
7	Bebauungsplanung nicht erforderlich oder erfolgt; Aufschließung erfolgt oder vorhanden	100

Aufgrund der aktuell bzw. zum Bewertungsstichtag bestehenden Unsicherheiten (Aufschließung noch nicht gesichert) sind aus sachverständiger Sicht daher als Preis für Bauerwartungsland 65% des ermittelten Wertes für Bauland anzusetzen bzw. wertangemessen.

Preisbasis: 138,75 €/m²

davon 65% bzw. 0,65

Bodenwert (für Bauerwartungsland): 90,1875 €/m²

Bodenwert (gerundet): 90,00 €/m²

Der Bodenwert für das unbebaute Grundstück (Bauerwartungsland), aktuell im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hirschegg-Pack als Aufschließungsgebiet – Erholungsgebiet ausgewiesen, wird deshalb wie folgt ermittelt:

90,00 €/m² x 674 m² = € 60.660,00

Bodenwert zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 60.700,00

3.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Grundstückes

Nr. 3/14 KG 63320 Hirschegg-Piber

beträgt zum Bewertungsstichtag 17.06.2025

gerundet:

€ 60.700,00

(in Worten: sechzigtausendsiebenhundert Euro)

4 ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 228 GB 63320 Hirscheegg-Piber wird auf
€ 60.700,--
geschätzt.**

Zu erwartende Belastungen aus Abgaben wurden von der Gemeinde Hirscheegg-Pack nicht bekanntgegeben.

**Abgabenverbindlichkeiten (Gemeinde Hirscheegg-Pack)
keine**

Der Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Hinweise auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der unterfertigende Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens oder eine Anpassung seiner Meinung nach vor.



Der Sachverständige:
Ing. Peter Hüttig, BA MA